



GACETA DEL CONGRESO

SENADO Y CÁMARA

(Artículo 36, Ley 5ª de 1992)

IMPRENTA NACIONAL DE COLOMBIA

www.imprenta.gov.co

ISSN 0123 - 9066

AÑO XXVIII - N° 220

Bogotá, D. C., miércoles, 10 de abril de 2019

EDICIÓN DE 24 PÁGINAS

DIRECTORES:

GREGORIO ELJACH PACHECO
SECRETARIO GENERAL DEL SENADO
www.secretariassenado.gov.co

JORGE HUMBERTO MANTILLA SERRANO
SECRETARIO GENERAL DE LA CÁMARA
www.camara.gov.co

RAMA LEGISLATIVA DEL PODER PÚBLICO

SENADO DE LA REPÚBLICA

ACTAS DE COMISIÓN

COMISIÓN SÉPTIMA CONSTITUCIONAL
PERMANENTE HONORABLE
SENADO DE LA REPÚBLICA
AUDIENCIA PÚBLICA DE 2019

(marzo 28)

Legislatura 2018-2019

**AL PROYECTO DE LEY NÚMERO 194
DE 2018 SENADO**

*por medio de la cual se dictan disposiciones
en materia de vivienda y hábitat.*

De la iniciativa del señor Ministro de Vivienda, Ciudad y Territorio, doctor *Jonathan Malagón González*, según Proposición número 09 aprobada el día catorce (14) de noviembre de dos mil dieciocho (2018), según consta en el Acta número 21 de esa fecha. Iniciativa de la audiencia: honorables Senadores *Carlos Fernando Motoa Solarte, Laura Fortich Sánchez, José Aulo Polo Narváez, José Ritter López, Fabián Castillo Suárez, Victoria Sandino Simanca Herrera, Jesús Alberto Castilla Salazar, Nadya Blel Scaff y Eduardo Enrique Pulgar Daza*.

Siendo las diez y cinco minutos de la mañana (10:05 a. m.), del día jueves veintiocho (28) de marzo de dos mil diecinueve (2019), en Bogotá, D. C., actuando como Presidenta de la Audiencia Pública, la honorable Senadora *Laura Ester Fortich Sánchez*, (Vicepresidenta) y, como Secretario General, el doctor *Jesús María España Vergara*. Se dio inicio a la Audiencia Pública, programada para la fecha, con el siguiente Orden el Día:

ORDEN DEL DÍA

Jueves 28 de marzo de 2019

Legislatura 2018-2019

Comisión Séptima Constitucional Permanente
del Honorable Senado de la República

Fecha: jueves 28 de marzo de 2019 - Hora: 09:00 a. m.

Lugar: Hemiciclo del honorable Concejo Municipal de Palmira, Valle (Calle 30 con Carrera 29 Esquina - Centro Administrativo Municipal de Palmira, Valle).

Por instrucciones de la Honorable Mesa Directiva de esta Célula Legislativa (Honorable Senador *Honorio Miguel Henríquez Pinedo* - Presidente y Honorable Senadora *Laura Ester Fortich Sánchez* - Vicepresidenta), el Orden del Día propuesto para la sesión ordinaria del jueves 28 de marzo de 2019, que aquí se convoca, según el artículo 80 del Reglamento Interno del Congreso, es el siguiente:

I

Llamado a lista y verificación del quórum

II

Informes de la Mesa Directiva

III

Audiencia Pública

Al proyecto de ley número 194 de 2018 Senado, *por medio de la cual se dictan disposiciones en materia de vivienda y hábitat*, de la iniciativa del señor Ministro de Vivienda, Ciudad y Territorio, doctor *Jonathan Malagón González*, según Proposición número 09 aprobada el día catorce (14) de noviembre de dos mil dieciocho (2018), según consta en el Acta número 21 de esa fecha.

Iniciativa de la Audiencia: honorables Senadores *Carlos Fernando Motoa Solarte, Laura Fortich Sánchez, José Aulo Polo Narváez, José Ritter López, Fabián Castillo Suárez, Victoria Sandino Simanca Herrera, Jesús Alberto Castilla Salazar, Nadya Blel Scaff y Eduardo Enrique Pulgar Daza*, según Proposición número 09 aprobada el día miércoles catorce (14) de noviembre de dos mil dieciocho (2018), del siguiente tenor:

“Por medio de la presente se solicita a la honorable Mesa Directiva de la Comisión Séptima del Senado de la República se someta a votación la presente solicitud con el fin de realizar audiencias públicas en distintas regiones del país sobre el **proyecto de ley número 194 de 2018 Senado**, por medio de la cual se dictan disposiciones en materia de vivienda y hábitat.

Esto con el fin de contar con la asistencia de todas las entidades competentes en materia de vivienda y hábitat a nivel nacional y regional. Además de escuchar a todos los sectores y así poder definir las condiciones necesarias para hacer efectivo el derecho de una vivienda digna”.

Citados:

Doctor Alberto Carrasquilla Barrera - Ministro de Hacienda.

Doctora Alicia Victoria Arango Olmos- Ministra de Trabajo

Doctor Jonathan Malagón González - Ministro de Vivienda, Ciudad y Territorio.

Doctora Adriana Guillén Arango - Presidente Ejecutiva Asociación Nacional de Cajas de Compensación Familiar - Asocajas.

Doctora Sandra Forero Ramírez - Presidenta de Cámara Colombiana de la Construcción -Camacol.

Doctor Santiago Castro Gómez - Presidente Asobancaria.

Doctora María Cristina Londoño Juan - Presidente Fondo Nacional del Ahorro.

Doctora Gloria Alonso Másmela- Directora del Departamento Nacional de Planeación (DNP).

Doctor Carlos Mario Estrada Molina - Director General del Sena

Doctor Carlos Ernesto Camargo Assis - Director Ejecutivo Federación Nacional de Departamentos (FND).

Doctor Gilberto Toro Giraldo-Director Ejecutivo Federación Colombiana de Municipios.

Doctor Hernando Barragán - Decano Departamento de Arquitectura Universidad de los Andes.

Doctor César Adolfo Rodríguez García - Director Dirección de Escuela de Arquitectura y Urbanismo de la Universidad Nacional de Colombia.

Doctor Giovanni Ferroni del Valle-Decano de la Facultad de Arquitectura y Diseño Pontificia Universidad Javeriana

Doctor Edgar Camacho Camacho - Decano Facultad de Arquitectura Universidad Piloto de Colombia

Doctora María Clara Luque - Presidenta Federación Colombiana de Lonjas de Propiedad Raíz - Fedelonjas

Invitados Especiales:

Doctora Dilian Francisca Toro Torres - Gobernadora del Valle

Doctor Jairo Ortega Samboní - Alcalde Municipal de Palmira, Valle

Doctor Arlex Sinisterra Albornoz - Presidente Concejo Municipal de Palmira, Valle

Honorables Concejales Municipales de Palmira, Valle.

V

Lo que propongan las honorables Senadoras y los honorables Senadores

La Mesa Directiva de la Comisión Séptima del Senado, altamente agradecerá la puntual asistencia, para efectos de evacuar las temáticas contempladas en el presente Orden del Día.

El Presidente,

Honorio Miguel Henríquez Pinedo.

La Vicepresidenta,

Laura Ester Fortich Sánchez.

El Secretario de la Comisión,

Jesús María España Vergara.

Esta Audiencia Pública, contó con la presencia de los Honorables Senadores y Senadoras:

Fortich Sánchez Laura Ester

Motoa Solarte Carlos Fernando

Lizarazo Cubillos Aydeé

López Peña José Ritter y

Velasco Ocampo Gabriel.

A continuación, de manera textual, conforme a la transcripción del audio grabado durante la Audiencia Pública, se describen los hechos y las intervenciones de todos los intervinientes, durante el desarrollo de la presente Audiencia, de la Legislatura 2018-2019, de la Comisión Séptima Constitucional Permanente del Senado de la República, así:

Presidente (e.) Vicepresidenta, honorable Senadora Laura Ester Fortich Sánchez:

Muy buenos días, vamos a dar inicio a esta Audiencia Pública en la ciudad de Palmira, Valle; un saludo especial a los Congresistas de la Comisión Séptima, Senadora Aydeé Lizarazo, acá un hijo de la ciudad de Palmira, Senador José Ritter; un saludo especial también a la Doctora Nadya Blel, también otro hijo del Valle del Cauca, Senador Carlos Motoa, de Palmira, también; un saludo también muy especial al Doctor Velasco, también hijo y también vivió mucho tiempo aquí en la ciudad de Palmira.

Bueno, quien les habla Laura Fortich, hoy actuando como Presidente de la Comisión Séptima del Senado; también un saludo muy especial al Ministro Jonathan Malagón, Ministro de Vivienda, Salud y Territorio, al Viceministro, también un saludo muy especial, señor Alcalde de Palmira, un saludo especial, a los Concejales y a todo el equipo del Gobierno Local; igualmente a los representantes de los Gremios que nos acompañan hoy en el análisis de este Proyecto y a toda la ciudadanía de Palmira y del Valle del Cauca. También un saludo especial

a todos nuestros amigos y mis amigos también personales que se encuentran aquí en el Recinto hoy, un saludo también especial.

Vamos a dar inicio a una Audiencia Pública, una Proposición que realizamos la mayoría de los miembros de la Comisión Séptima del Senado, con el propósito de que el Proyecto de ley de iniciativa del Gobierno nacional, de iniciativa aquí del Ministro Jonathan Malagón, que tiene el propósito de fortalecer la Política de Estado en relación a Vivienda y Hábitat del país, pues no solamente fuera escuchada en el nivel nacional, que no solo escucháramos a los actores del nivel nacional, sino que hiciéramos unas audiencias donde se tuvieran en cuenta a los territorios y hoy Palmira es el escenario, donde vamos a iniciar estas Audiencias y esperemos que todas estas intervenciones sigan nutriendo este gran Proyecto, que esperemos que sea Ley de la República, donde muchos colombianos logren obtener vivienda propia. Ahorita que haga la intervención el Ministro, esta es una problemática muy grande que hay en el país, porque el 43% de los colombianos viven en vivienda arrendada y esto es un nivel demasiado alto en comparación, no con países desarrollados, sino con países latinoamericanos donde vemos que son digamos una cifra demasiado alta.

Bueno, vamos a dar inicio, hoy la dinámica de esta Audiencia Pública, iniciaremos con la intervención del señor Ministro de Vivienda, Ciudad y Territorio, Jonathan Malagón y posteriormente abriremos los micrófonos para que hagan intervención diferentes actores y la ciudadanía también.

Bueno muchísimas gracias y damos la palabra al señor Ministro Jonathan Malagón.

Ministro de Vivienda, Ciudad y Territorio, doctor Jonathan Malagón:

Buenos días a todos...

Presidente (e) Vicepresidenta, Honorable Senadora Laura Ester Fortich Sánchez:

Sonido por favor para el señor Ministro...

Ministro de Vivienda, Ciudad y Territorio, doctor Jonathan Malagón:

Muchas gracias; muy buenos días a todos, muchísimas gracias por acompañarnos en esta Audiencia, es la segunda que hacemos sobre el Proyecto de ley de Vivienda, la primera que hacemos fuera de Bogotá, es la primera Audiencia territorial sobre el Proyecto de ley de Vivienda; muchísimas gracias por la introducción, por la presentación a la Presidenta de la Comisión, a la doctora Laura Fortich... a la Senadora Fortich, la saludo y también saludo de manera muy especial, muy afectuosa a la Senadora Aydeé Lizarazo, saludo a la Senadora Nadya Blel Scaff y saludo también a estos tres exponentes de la vallecaucanidad, tres representantes del Valle del Cauca, que están en las Comisiones Séptimas, en la Comisión de la Política Social de este país. Aquí nos acompaña el Senador José Ritter López, el Senador Carlos Fernando

Motoa y el Senador Gabriel Velasco, a todos ellos muchísimas gracias, por supuesto señor Alcalde, lo saludo también, le doy las gracias a usted y a los Concejales, tenemos una nutrida participación de Concejales que nos acogen en esta su casa, en estas buenas instalaciones, también saludo a los constructores amigos todos, a los miembros de las fuerzas vivas; acá tenemos estudiantes, acá tenemos ciudadanos de toda naturaleza, les quiero dar las gracias por acompañarnos, los saludo de manera muy, muy especial.

Voy a hacer una presentación breve, porque el propósito de esta Audiencia es escucharlos a ustedes, el propósito es poder recabar información, dudas, poder aclarar algunos... poder aclarar cualquier tipo de interrogantes que se susciten alrededor de este Proyecto de ley; este Proyecto de ley, tiene varias cosas que son importantes, más allá de su contenido; una primera, es esto, que este es un Proyecto de ley que da trámite en los tiempos necesarios para lograr consensos sobre algo tan importante como la vivienda, tiene además la virtud de ir a las regiones, de estar en territorio para conversar con los ciudadanos donde finalmente se va a implementar la Ley de Vivienda es, en los territorios; entonces qué bueno, en la misma mecánica de debate de la ley que tengamos estos espacios para poder conversar y yo quiero simplemente referirme a cuáles son las tres grandes realidades que nosotros queremos... que nosotros queremos mejorar, cuáles son los tres grandes desafíos que nosotros queremos, ayudar a sobreaguar gracias a este Proyecto de ley.

Entonces; el primero de ellos, ya lo decía la Senadora Laura Fortich, primero; en Colombia ocurre una situación que es muy particular, no solamente cuando se compara contra América Latina, sino con el mundo emergente en general; en Colombia mucha gente vive en arriendo, este es un país donde los niveles de propiedad no se compadecen con el nivel de desarrollo de esta economía; Colombia es un país de ingreso medio alto, Colombia es un país que tiene un PIB per cápita, que cuando se ajusta por paridad de poder adquisitivo puede ser del orden de los diez mil dólares; Colombia es un país que dicen los economistas, que en los próximos quince (15) años va a pasar de ser de ingreso medio alto a ingreso alto, es decir, estamos dentro de los países en vía de desarrollo que mejor desempeño tienen en los indicadores de calidad humana y que más rápidamente van a dar ese salto hacia el Primer Mundo, cómo pensar entonces que un país que tiene buenas condiciones desde el punto de vista macroeconómico, que ha avanzado mucho en la derrota de la pobreza, tenga hoy en día al 43% de las familias viviendo en arriendo, eso no puede ser, cuando se compara con el resto del mundo emergente, en el resto del mundo emergente a lo sumo en algunos países un tercio de las familias, algo más del 30% viven en arriendo. Cuando lo comparamos con América Latina, en América Latina el porcentaje de familias que viven en arriendo, va del 12% al 24%, es decir, aquí en Colombia la gente

vive en arriendo, casi que el doble de lo que viven en el resto de la región.

Las razones para que la gente viva en arriendo son varias, de distinta naturaleza, pero hay una en particular que se ha convertido en un gran desafío de la Política Pública ¿y es cuál? la Cartera Hipotecaria, la gente vive en arriendo porque no todos tienen créditos de vivienda que les permitan sobreaguar esa situación, superar esa situación; en efecto, les quiero mostrar este gráfico, la cartera hipotecaria en Colombia, hoy en día se parece a la cartera hipotecaria en Colombia que teníamos hace veinte (20) años, como porcentaje del PIB, mientras en el resto del mundo este es el primer gráfico, es esta línea roja, mientras en el resto del mundo la Cartera Hipotecaria como porcentaje del PIB está subiendo, en Colombia se desplomó después de la crisis del UPAC a finales de la década de los noventa y la recuperación ha sido, aunque tiene una pendiente muy clara, la recuperación ha sido lenta; entonces uno podría decir, hombre, en Colombia es bajita pero mire que se ha venido recuperando mal que bien y tuvimos una crisis hipotecaria muy fuerte en el noventa y nueve, pero lo cierto es que toda América Latina, tuvo la misma crisis que tuvo Colombia; en toda América Latina, la Cartera Hipotecaria bajó al 3% del PIB, pero el resto de países con unas pocas excepciones, han logrado recuperar carteras por encima del 10%, no tiene presentación que una economía como la colombiana, no tenga un crédito de vivienda que llegue por lo menos al 10% del Producto Interno Bruto. Colombia debería para su nivel de desarrollo, de acuerdo a los estudios, estudios que ha presentado el Banco Interamericano de Desarrollo; estudios que ha presentado la asociación Bancaria, Colombia debería casi que duplicar su Cartera Hipotecaria, como porcentaje del PIB, en los próximos doce (12) o quince (15) años.

Primera realidad; ahora les voy a contar como la ley va a ayudar a eso.

Entonces, segunda realidad, solamente para que la tengamos de telón de fondo, les quiero pedir a los señores que nos están ayudando con la presentación, que no la pasemos allá, que por favor solamente la pasemos acá... porque estamos hundiendo dos veces... listo...

Segunda realidad que nos sirve de telón de fondo; Colombia es un país que le falta mucho por avanzar en materia de ordenamiento territorial; yo incluso iría más allá y si me tocara poner un titular, el titular que yo daría, es que Colombia está en una crisis de ordenamiento territorial; ¿por qué digo yo que Colombia está en una crisis de ordenamiento territorial? porque tenemos algo más de 1.100 municipios y tenemos 853 planes de ordenamiento territorial, que están desactualizados; lo sabe bien el Alcalde de Palmira, ha habido esfuerzos por actualizar los POT, ha habido unos Programas para actualizar los POT, no han salido del todo bien estos Programas y lo cierto es que hoy todavía tenemos cerca de un 80% del país con su POT desactualizado,

incluso un departamento como el Valle del Cauca, que se compara de manera favorable, frente al resto del país, porque en el Valle del Cauca hay cuarenta y uno (41), cuarenta y dos (42) municipios y solamente dieciocho (18) de ellos no tienen actualizado su POT, pero incluso en un departamento como el Valle del Cauca, el porcentaje sigue siendo alto.

Pero esta desactualización de los Planes de Ordenamiento Territorial tiene además una característica que inquieta mucho y es que cuando uno mira los municipios de categoría seis (6), el 80% están desactualizados; cuando uno mira los municipios de categoría especial y las grandes capitales, han logrado solucionar mal que bien su problemática, es decir, la crisis de ordenamiento territorial, se concentra en aquellos municipios que hoy en día tienen menos recursos, que tienen menos músculo financiero, entonces se está volviendo esta crisis de ordenamiento territorial no solamente un techo para el desarrollo del sector constructor, sino también una fuente de inequidad regional. Entonces, mensaje número uno, tenemos una Cartera Hipotecaria que es pírrica en comparación a nuestro nivel de desarrollo; mensaje número dos tenemos una crisis de ordenamiento territorial.

Mensaje número tres; y aquí nos acompañan varios constructores que han sufrido esta realidad; en Colombia se necesitan, escúchenme bien para sacar una licencia de construcción, una, una sola licencia de construcción, hacer veinte (20) trámites. En otros países del mundo también en vía de desarrollo, esa estadística es de un dígito, es decir, se necesitan menos de diez (10) trámites para sacar adelante una Licencia de Construcción y eso que estamos hablando solamente de licenciamiento; si le sumamos los trámites aquí está con nosotros la Gerente de Camacol, si le sumamos los trámites asociados al pre licenciamiento, pueden ser fácilmente otros quince (15) o veinte (20) trámites adicionales; estamos hablando, estamos hablando de fácilmente más de cuarenta (40) trámites que toca hacer, para sacar adelante una licencia de construcción, un Proyecto. En un estudio que se hizo hace dos (2) años que hizo la Consultora Mc. Kinsey, encontró que el costo asociado a toda la tramitología, es entre el 10% y el 25% del valor del Proyecto; al final del día, no se trata de que este 10% y 25% del valor del Proyecto, se vuelva menor margen para los constructores, de lo que se trata cuando uno lo ve desde la Política Pública, es que esto se vuelve mayor costo de la vivienda, lo voy a poner en positivo, si nosotros logramos racionalizar los trámites del proceso constructivo en Colombia, el precio de la vivienda tiene una oportunidad para contener su crecimiento y se puede encontrar una eficiencia de hasta el 10%, y hay algo que han determinado mucho los estudios y es que la demanda de vivienda en varios de los segmentos es elástica, ¿qué quiere decir eso? Que cuando uno tiene una reducción en el precio de la vivienda, la demanda puede reaccionar más que proporcionalmente; entonces qué gran impulso el que le daría al sector

de la construcción en este país, un buen mensaje por el lado de los precios asociados, no al control de precios, si no a la racionalización de trámites. Incluso cuando uno empieza a ver cómo nos pasa factura esta sobredosis de trámites en materia de competitividad; si uno pensara en un constructor que no es doméstico, sino que es internacional, que está viendo en qué país invierte y Colombia es una de las alternativas.

Hay un ranking del Doing Business, del Banco Mundial, que mira cómo está Colombia, en términos de licencias de construcción, para ver el ambiente favorable para construir respecto a otros países. Éramos el puesto cincuenta y nueve (59) y de un año a otro, caímos al puesto sesenta y cinco (65); entonces el mensaje es que cada vez Colombia se vuelve desde el punto de vista de construcción un país menos competitivo por cuenta de estos trámites.

Entonces; tres realidades, una cartera hipotecaria bajita y por lo tanto, mucha gente viviendo en arriendo; mensaje número dos, 853 Planes de Ordenamiento Territorial desactualizados, una gran oportunidad de ponerlos en orden, de permitir que haya un crecimiento ordenado de las ciudades pero también que se le presenten instrumentos de financiación y de independencia; los Gobiernos subnacionales que a través de la gestión de sus suelos y de sus territorios, pueden hacerse autosuficientes mucho más desde el punto de vista fiscal; tercero, sobrecostos del proceso constructivo y cada vez un país menos competitivo por cuenta de la tramitología. ¿Qué quiere hacer el Proyecto de ley? el Proyecto de ley quiere responder a estas tres realidades; la primera queremos facilitar el acceso de los hogares al crédito hipotecario ¿y cómo queremos facilitarlo? Flexibilizando un grupo de parámetros, parámetros que hoy están fijados por ley que hacen difícil que los colombianos puedan acceder a comprar una casa, a través de un crédito hipotecario. Son parámetros que en su momento, cuando se fijaron, tenían una lógica, tenían una lógica sobre todo de estabilidad financiera, pero que pasados unos años, se están volviendo en piedras en el zapato, en palos en la rueda, que no permiten que en Colombia crezca el crédito hipotecario como debe crecer, entonces en particular, hay cuatro (4) cosas que están regladas que a nosotros nos gustaría que se pudieran revisar; las cuatro (4) tienen Fuerza de Ley, las cuatro requieren Proyecto de ley, para revisarse.

El primero, el primero es un parámetro que en la literatura internacional llaman el “Loan to value”; ¿Qué es el “Loan to value”? es el porcentaje máximo de un...del valor de una vivienda que se puede dar a través de crédito. Entonces hoy en Colombia, los que acceden a través del leasing habitacional, pueden financiar hasta el 100%, podrían eventualmente, no se da muy frecuentemente, pero podrían; pero hay una restricción que genera un arbitraje negativo en contra del crédito hipotecario y es que el crédito hipotecario está restringido para que en algunos casos no se pueda prestar más del 80% y en otros más del 90%. Si nosotros queremos que los millennials,

que la gente más joven compre vivienda de manera temprana, no podemos esperar a que ahorren el 20% y después del 20% empiecen a tramitar un crédito de vivienda; si una persona entre los 20 y los 30 años quiere sustituir el arriendo, por la compra de la vivienda nosotros deberíamos permitirselo en caso que el banco le quiera desembolsar el crédito y la persona esté dispuesta a pagarlo, no debería meterse la legislación en la mitad a decir no, ahí no puede haber negocio, deberíamos poderle permitir que le presten hasta el 100%.

Entonces al final del día, depende de las políticas de crédito del Banco, depende del porcentaje de financiación que una persona quiera sacar adelante, pero si alguien quiere que le presten el 100%, debería poderse; ya se puede a través de leasing, entonces ahí se manda un mensaje medio confuso; la Legislación favorece un producto en contra de otro, debería ser agnóstico desde el punto de vista de productos; si una persona quiere tener un leasing hipotecario o un crédito de vivienda, debería ser lo mismo. Entonces primera recomendación, flexibilizar por completo, no tiene ningún sentido el parámetro del “Loan to value”, del monto máximo que estamos financiando en las viviendas.

Ese es el segundo de estos “Bullet”; porcentaje a financiar. El primero de estos “Bullet”, el precio de la vivienda, en Colombia ocurre algo que es muy inquietante...Representante usted está en la Comisión Primera y aunque esta no es la Comisión Económica, en todo el Congreso de la República se escucha permanentemente una queja que al final del día lo que hace es traducir la realidad de las regiones, sobre cómo se fijan parámetros para todo el país, sobre todo cuando hablamos de precios, desconociendo, que Colombia es un país de regiones, que aquí tenemos regiones absolutamente disímiles en términos de los grandes determinantes de los precios...de cualquier cosa que estemos hablando; entonces cuando uno fija un parámetro para toda Colombia, eso empieza a ser relativamente peligroso.

Hay uno en particular, que nos atañe hoy, que nos convoca, que es el precio máximo de la vivienda de interés social, no tiene ningún sentido desde el punto de vista técnico, no lo tiene, que el precio máximo de la vivienda de interés social sea el mismo en Bogotá que en Buga, no tiene ningún sentido que sea el mismo en Cali que en Aguachica, no tiene ningún sentido que sea el mismo en Medellín y Sabanalarga. ¿Por qué no tienen ningún sentido? Porque el principal determinante del precio de la vivienda es el precio del suelo, eso hoy en día es el estado del arte, desde el 80 han salido muchísimos trabajos académicos y hay un consenso en la literatura; cada vez que hay una evaluación encuentran lo mismo, los constructores no me dejan mentir, el principal determinante del precio de la vivienda es el precio del suelo, puede ser hasta el 25% del valor de un Proyecto, no son los acabados, es el precio del suelo, ¿es una condición propia de Colombia? No, en todo el mundo el principal determinante del precio de la

vivienda es el precio del suelo; entonces si tenemos un precio del suelo que entre una ciudad y otra puede ser de 1 a 10 veces en algunas ciudades 10 veces más caro el metro cuadrado de lo que es en otros lados, ¿Cómo vamos a poner el mismo precio para todos?, poner el mismo precio para todos nos puede llevar al siguiente error; ¿a cuál error? A que el precio sea alto para unas ciudades y bajitos para otras; creemos que en Colombia ya llegamos a esa situación, estamos en un precio de la vivienda que nivelan el punto medio, entonces está bien para buena parte de las ciudades intermedias, en buena parte de las ciudades intermedias, de hecho, si yo quito las grandes capitales, el crecimiento de las iniciaciones de vivienda de interés social, es del 23% es un crecimiento muy bueno, además en un crecimiento de un periodo de un lustro anual compuesto; entonces un crecimiento acumulativo de más del 20% en cinco (5) años, es una señal de un Sector que va muy bien; pero cuando yo cojo las ciudades más grandes y miro cuánto ha sido el crecimiento de la vivienda de interés social, el mismo crecimiento compuesto anual de un lustro me da menos 3%.

La señal está clarísima, en un sitio el precio está bien fijado, hay una señal de mercado y se está construyendo, pero en los otros grandes municipios donde no tiene que ver con grande o donde el suelo es más caro, la señal es hacia la restricción de oferta; sí los constructores deciden no crear vivienda de interés social es porque no es rentable dado los precios del suelo; entonces nosotros queremos que por primera vez, por primera vez en un Proyecto de ley de vivienda, regionalicemos parámetros, no hay experiencias anteriores de regionalización de parámetros, uno habla mucho de las regiones, uno habla mucho de la descentralización pero la descentralización empieza con el diseño de Política, la descentralización empieza con reconocer desde la Política Pública que tenemos realidades que son distintas entre las regiones; ¿entonces nosotros qué quisiéramos? Que el Gobierno nacional tuviera la facultad de separar aquellos municipios donde el suelo es más caro y es más escaso y se mande una señal de precios que permita dinamizar la vivienda de interés social y en los otros podamos tener unos precios diferenciales; entonces, primer ejercicio de regionalización de un parámetro en este sector, que sería la segunda modificación; primero, porcentaje a financiar; segundo, el precio máximo de la vivienda que lo queremos regionalizar. Tercero; los plazos, los plazos de vivienda al final del día son la cara de la misma moneda, cuando hablamos del porcentaje de financiación. Si nosotros queremos que las familias puedan financiar hasta el 100% del valor de su vivienda, para que no queden muy onerosa la cuota debemos darle la facilidad de extender esos plazos. En el resto del mundo, los plazos para los créditos de vivienda, para poder atraer a población joven para que compre se han liberado por completo, liberado, es que pueden ser cuarenta (40), cincuenta (50) años, lo que sea; incluso hay productos que incluyen dos (2) generaciones.

En Colombia de pronto no deberíamos llegar hasta eso, pero lo cierto es que si el mundo se está moviendo a que haya plazos por encima de treinta (30) años, en Colombia sí modificamos el precio máximo que se financia, el monto máximo que se financia, debemos también empezar a modificar los plazos, lanzamos con mucho entusiasmo hace unas semanas con la Corporación Andina de Fomento, con la CAF, una comisión que desde el punto de vista del mercado de capitales y a la luz de la Misión que lanzó el Ministerio de Hacienda, la Misión para profundizar el Mercado de Capitales quiere ver qué se puede hacer desde la emisión de crédito público para que haya más títulos a 35 y 40 años; si el Gobierno nacional empieza a emitir títulos a 35 y 40 años, se genera un mercado secundario, de capitales con los cuales se podrían eventualmente fondar los bancos y poder prestar sin tener un GAP de plazos a 35 y 40 años. Esa es una alternativa que deberíamos tener abierta y es un tercer parámetro que nos gustaría entrar a revisar.

Cuarto parámetro que quiere entrar a revisar la ley; este cuarto parámetro yo creo que lo que hace es corregir un error que no es propiamente el espíritu que tenía el Legislador cuando habló de la restitución que tiene subsidio; ¿de qué se trata? En el 2011 se firma un Proyecto de ley que dice que “aquellos predios... aquellos predios... aquellas viviendas que hayan recibido subsidios del 2001 hacia adelante no podían enajenarse, entonces allá hay dos cosas por revisar; la primera, en un Proyecto de ley nunca nos debería quedar una fecha fija, ¿por qué? porque en ese momento, el propósito del 2001, era tener un periodo de diez (10) años, pero en la medida en que va pasando el tiempo, dado que quedó anclado tenemos un anclaje innecesario, siempre debería ser hasta unos años antes de ejercerse la opción de venta; entonces lo primero es que un parámetro que debe correrse con el tiempo, no puede quedar fijo, digamos que eso técnicamente hay que arreglarlo.

Pero hay un segundo elemento que nosotros queremos revisar y es que no hay razón alguna para un país que está en pleno escenario de movilidad social, para atar, para amarrar al beneficiario de un subsidio a que tiene que quedarse diez (10) años en la casa; la idea tampoco es que una persona reciba un subsidio un martes y que el jueves vaya y venda la casa, naturalmente no, pero la familia tiene todo el derecho a progresar, somos un país de movilidad social, somos un país donde de una generación a otra se derrota la pobreza; entonces si alguien compra una vivienda de interés prioritaria y durante esos diez (10) años termina su carrera profesional y consigue un mejor trabajo y quiere cambiar su VIP por una VIS, nosotros no lo dejamos, porque le decimos, se tiene que quedar ahí diez (10) años; la verdad es que eso no puede ser, no puede ser. Tiene una lógica en que no se enajenen de forma temprana aquellos activos que se están promoviendo con recursos de la nación, digamos que eso es válido, es una discusión válida por dar; pero creemos que el parámetro de diez (10) años es excesivo, Colombia no puede con

este pulmón, con este ritmo que tiene de derrota de pobreza fijar un parámetro que no le permita a la gente vender su casa para comprarse una mejor.

Entonces, quisiéramos que eso fuera de cinco (5) años; entonces cuatro (4) modificaciones en parámetros, regionalización de los precios de vivienda, el aumento en el porcentaje máximo que se puede financiar, el consecuente, modificación de los años máximos de la financiación y la racionalización de ese parámetro de enajenación para que les permita a las familias vender más rápido sus viviendas en caso que lo quieran; nosotros proponemos que sean cinco (5) años. Pero hay un elemento extra que contiene la ley que a mí me hace mucha ilusión, veo que aquí nos acompañan varias personas que por...uno nunca le acierta la edad a la vista, pero veo que aquí nos acompañan varias personas que tienen más de cuarenta, más de cincuenta años y este instrumento sí que es importante y quiero que le prestemos mucha, mucha, mucha atención.

Queremos que el proyecto de ley cree en Colombia, la figura de la hipoteca inversa. ¿Qué es una hipoteca inversa? Una hipoteca inversa es un mecanismo de aseguramiento en la vejez, para aquellos que no logran una pensión; en Colombia los indicadores de la posibilidad de pensionarse hoy en día son muy inquietantes, vemos que casi cuatro (4) de cinco (5) colombianos van a tener problemas para pensionarse en los próximos años; entonces muchas de las familias, sobretodo los que trabajan de manera informal, no aportaron a pensión durante su vida laboral, pero sí ahorraron a través de su vivienda; la vivienda hay que verla como una alternativa para el aseguramiento a la vejez; algunos ahorran en Fondos de Pensiones, otros hacen los aportes regulares pero no puede ser que los informales que no están cotizando mes a mes en lugar de estar ahí, hayan ahorrado en su vivienda. Entonces podemos llegar a una situación que hoy en día es bastante crítica y son aquellas familias que, aunque tienen una casa en la vejez, viven en la pobreza, porque no tienen ningún tipo de ingreso; entonces desde el punto de vista del Estado, es una familia que tiene vivienda, tiene activos, entonces parecería no ser del interés de la Política Social Asistencial; hombre, pero si estamos hablando de una familia que no es pobre porque tiene casa, pero puede que sus ingresos sean cero (0).

Entonces ¿qué queremos nosotros? Que la casa se convierta en una pensión; que una familia pueda poner a la casa a pagar por ellos, haciendo lo mismo que una hipoteca, pero al revés; ¿en qué consiste el mecanismo? Que aquellas personas que tienen una vivienda y que su propósito es conseguir un ingreso para la vejez, más que heredar, puedan entregar... esto no lo hacen los bancos...esto lo hacen los Fondos de Capital, pero al Sistema Financiero y a Fondos de Capital, su vivienda y cambiar en el momento en que fallezcan, la propiedad de su vivienda por un ingreso vitalicio. Entonces ¿cómo funciona en la práctica? Una persona de sesenta (60) años, que tiene una casa y no tiene una pensión se

presenta a un Fondo que le estima cuando puede valer su casa; en función de lo que vale su casa, pongamos un ejemplo; le dicen mire, yo le voy a dar a usted...usted sigue viviendo en su casa, la casa es suya y le voy a dar una pensión de 2 o 3 millones de pesos hasta el momento en que usted se muera, en ese momento, la vivienda pasa al Fondo de Capital; entonces es muy interesante, no es obligatorio, es una alternativa, pero es una alternativa que cobra cada vez más relevancia en un país donde se está consolidando el hogar unipersonal; los últimos datos del censo de población muestran que en Colombia, cada vez son más las familias que no quieren tener hijos y si tenemos familias que no quieren tener hijos, cuando alguien tiene una vivienda y no tiene a quien heredársela, el heredero de esa vivienda es el Estado; entonces estamos cambiando el hecho de que el Estado termine heredando esa vivienda y ese esfuerzo y que el heredero sea entonces el que la compró a través de una pensión; eso va a ser muy importante porque va a permitir que buena parte de las personas que están en la tercera edad, con vivienda y sin pensión puedan tener un mecanismo de aseguramiento en la vejez que hoy no lo tienen.

Presidente (e) Vicepresidenta, honorable Senadora Laura Ester Fortich Sánchez:

Agradecemos por favor...disculpa Ministro... agradecemos orden en el Recinto, para poder escuchar con claridad al Ministro de Vivienda, Ciudad y Territorio. Le agradecemos a todos los invitados, por favor...

Ministro de Vivienda, Ciudad y Territorio, doctor Jonathan Malagón:

Han salido varios artículos...

Alcalde de Palmira, doctor Fabio Ortega Samboní:

Seguro generó inquietud, pero...mal que guarden la... inquietudes para ahora, para el final. Yo creo que generó inquietud el último punto de la Hipoteca Inversa... eso fue...

Ministro de Vivienda, Ciudad y Territorio, doctor Jonathan Malagón:

Maravilloso...es un punto, es un punto, yo no diría que polémico, es un punto innovador y por ser innovador genera debate y es muy interesante que todas las dudas que hayan alrededor de ese mecanismo lo podamos hablar; aunque luego contestaré... termino con una simple reflexión, crear instrumentos es un propósito, porque al crear un instrumento no se obliga a nadie a nada, simplemente se le da una posibilidad que antes no tenía y en la medida en que nosotros le damos a los colombianos mayor posibilidad de elegir, yo creo que reivindicamos su ciudadanía, todo lo que dé alternativas, es absolutamente válido.

Entonces; segunda, segundo objetivo de la ley, ayudar con este problema que tenemos de Ordenamiento Territorial; entonces son varias cosas; hay una primera y es que hoy en día que en realidad es el segundo de estos "Bullet", hoy en día el Gobierno

nacional, el Ministerio de Vivienda no tiene recursos en Fonvivienda, para ayudar a actualizar los Planes de Ordenamiento Territorial. Hoy en día los recursos del Ministerio de Vivienda, son todos recursos de inversión, lo que los financieros llaman OPEX; es decir, no tenemos recursos de capital... perdón son todos de inversión lo que se llaman CAPEX, no tenemos recursos de gasto, lo que se llama OPEX.

Entonces; si nosotros como Gobierno nacional, queremos ayudarle a las entidades territoriales a actualizar su POT, desde el Ministerio de Vivienda, no lo podemos hacer porque la naturaleza de los recursos que se nos gira en el Presupuesto Nacional, así nos lo impide, por construcción hoy no podemos; entonces, lo primero, que se puedan utilizar recursos de Fonvivienda para ayudar a cofinanciar los estudios asociados a los Planes de Ordenamiento Territorial, eso es un propósito y debería la Nación ser más solidaria con las Entidades territoriales y poderle financiar parte de estos estudios...Alcalde, usted lo sabe, usted lo ha sufrido, estudios que son muy costosos, muy costosos...uno puede tener... este es un municipio grande, pero uno puede tener un municipio muy pequeño, al que le cueste 10, 12, 15 mil millones de pesos actualizar un Plan de Ordenamiento Territorial; ¿con qué va a financiar estos estudios? y la nación no le puede dar la mano, entonces que nos habiliten a nosotros facultades para ayudarle sobre todo a los municipios que más lo necesitan, primero.

Segundo, que podamos mover el plazo para la actualización de los POT; hoy en día ya hay un plazo incumplido y es un plazo incumplido no por decisión de los Alcaldes, es un plazo incumplido porque hubo un Proyecto para actualizar POT, que funcionó en unos lados y en otros no, entonces en lugar de dejarles ese rojo a los Alcaldes, vamos a poner un plazo que sea sincero, diciembre de 2025 y vamos ahora, tomando lección de lo ocurrido a poner a la nación a ser responsable también de la actualización de los Planes de Ordenamiento Territorial.

Y finalmente, hay un tema en el que yo creo que tenemos mucho para avanzar y es en la coordinación de la infraestructura social complementaria que hace la Nación; hoy en día la Nación interviene en Infraestructura a través de Coldeportes, a través del Ministerio de Educación, a través del Ministerio de Cultura y está muy bien que de manera independiente ellos fijen las inversiones; pero es muy importante que todos los Ministerios al momento de fijar las inversiones en Infraestructura, tengan un concepto de urbanismo, tengan un concepto de ciudad, que lo discutan...que lo discutan sobre cómo se puede tener, cómo se pueden apalancar unas inversiones con otras; no puede ser que en algunos lados creamos colegios y creamos los parques lejos de los colegios; entonces como el que hace los parques y los escenarios deportivos; no está bajo la misma...es una entidad independiente el que hace los colegios, las infraestructuras sociales complementarias, muchas veces están dispersas, entonces sería muy bueno y esto no es darle competencia al Ministerio

de Vivienda, al Ministerio de Vivienda no la quiere tener, lo que quiere tener el Ministerio de Vivienda es que durante un Comité, donde participen los Alcaldes se puedan elegir los terrenos, donde se hagan todas estas infraestructuras, para que tengan una lógica de revitalización urbana y se apalanquen unas con otras; entonces ya el propósito no es solamente la cancha, el propósito es la cancha dentro de una visión de ciudad, entonces debe existir por lo tanto una Coordinación de ese tipo de inversiones.

Tercero, los trámites... los trámites; aquí hay que hacer dos (2) cosas, si en Colombia tenemos veinte (20) trámites para un licenciamiento y esos veinte (20) trámites nos encarecen mínimo un 10% de la vivienda, el camino que nosotros queremos recorrer, tiene por lo tanto dos (2) componentes: componente número uno (1), ver cuáles de esos trámites se pueden racionalizar; de pronto una licencia de construcción, no se puede sacar adelante con un trámite, ni más faltaba, tampoco serán veinte (20), habrá un punto en la mitad entre uno (1) y veinte (20) trámites que nos permitan, por lo tanto encontrar un número que simplifique el proceso, pero no se trata solamente de eliminar trámites, es que hay algunos que se pueden juntar; pero también queremos avanzar de manera decidida en la digitalización...la digitalización de los trámites, nos va a tener dos (2) cosas positivas, lo primero, los tiempos de respuesta van a ser mucho mejores, ya no se va a esperar un año esperando si al final se tiene o no se tiene la Licencia, sino que los tiempos se pueden reducir hasta en un 75%; lo segundo, mejora la transparencia, no en el momento en que todo el proceso sea digital, esté en línea y tenga trazabilidad, no existe forma alguna que el ordenamiento territorial pueda eventualmente materializar un acto de corrupción por el otorgamiento de una Licencia, la información va a ser pública.

Entonces tenemos, aunque el propósito es simplificar el proceso, agilizar la construcción, reducir el costo y traducir esta eficiencia a la tarifa, al precio final, quiero que sepan que tiene una externalidad positiva muy buena desde el punto de vista de transparencia y es que todos los trámites asociados a la construcción puedan estar en un Sistema de Información Público, Público y por lo tanto le quitamos la opacidad al sector que siempre, eso es como un consenso que hay opacidad en los trámites, ahí, digamos, se crean condiciones para que se puedan eventualmente materializar actos, actos de corrupción.

Entonces tres (3) problemas, el del financiamiento, el del Ordenamiento Territorial y el de los trámites y tres (3) soluciones muy complejas a través... muy sencillas, perdón, muy completas a través de instrumentos de política que dotan al Ministerio de Vivienda para que logre mejorarlas... al final del día, ¿qué queremos nosotros, en qué se traduce la Ley de Vivienda? La Ley de Vivienda se traduce en que en Colombia en los próximos cuatro (4) años, primero, se puedan construir más sencillamente, escuchen bien, más de medio millón de vivienda de

interés social, primero; segundo, que en Colombia este medio millón de viviendas de interés social, no se conviertan en viviendas que se arriendan, sino que podamos mejorar el porcentaje de propiedad y que más y más colombianos y sobre todo, oigan esto, también los colombianos jóvenes que hoy ven casi imposible a los veintitrés o veinticuatro años comprar una vivienda, se puedan meter en un crédito hipotecario y compren su casa de manera temprana, da un mecanismo de aseguramiento a la vejez, a través de la hipoteca inversa, para el que quiera, para el que quiera; tiene la facultad de convertir su casa en una suerte de pensión, no es una pensión pero sí es una renta vitalicia, conservando la propiedad de su casa hasta el último día, que la disfruta, hasta el último día de su vida.

Y finalmente racionalizó unos trámites, los digitaliza y empieza a mover un sector que a veces se ve anacrónico por la densidad regulatoria, lo empieza a mover hacia lo que se está moviendo todos los sectores industriales del país y del mundo, hacia la revolución de las nuevas tecnologías que ayudan a mejorar la transparencia y que además simplifican los procesos. Muchísimas gracias.

Presidente (e) Vicepresidenta, honorable Senadora Laura Ester Fortich Sánchez:

Bueno, muchas gracias señor Ministro; a continuación, comenzaremos a escuchar las inquietudes... Tiene la palabra la doctora Alexandra Cañas en representación de Camacol Regional Valle.

Vamos a limitar el tiempo para que más personas puedan intervenir, vamos a otorgar cinco (5) minutos para las personas que van a intervenir el día de hoy. Tiene la palabra, doctora.

Directora Regional Camacol, Valle, doctora Alexandra Cañas:

Gracias, muy amable; muy importante Ministro todas las anotaciones que usted ha realizado, yo creo que los estudios desde Camacol Valle están clarísimos y a nivel nacional, en todos los aspectos que usted ha tocado y yo quisiera hacerle una reflexión a todas las personas que están en este Auditorio porque quizá muchas de las cosas que escuchan no son de la experiencia normal que ellos tienen y aquí yo quiero decirles y la primera anotación tiene que ver con algo muy sencillo y es, ¿cuál es la tarea que debe hacerse desde la parte pública enmarcada en una política de vivienda para que más colombianos puedan acceder a la vivienda, pero no solamente como propietarios, porque es que no hay únicamente propietarios en un país, también hay arrendadores en un país, pero con unos arrendamientos que sean dignos y con un entorno urbano que sea digno; en esta reflexión digamos que me voy a orientar a dos (2) puntos, el primero tiene que ver con toda la seguridad jurídica y la eficiencia regulatoria y aquí lo que les quiero decir es que el Valle del Cauca presenta uno de los déficit habitacionales de vivienda más grandes de toda Colombia.

Nosotros estamos hablando que recientemente un hábitat acaba en la ciudad de Cali, de presentar un

estudio donde dice cuántas familias se necesitan o se requieren en el tema de vivienda en la ciudad de Cali solamente y estamos hablando señor Ministro de 140 mil hogares, que requieren vivienda solamente en la ciudad de Cali y de esos 40, a parte de los 140 mil, 45 mil hogares requieren que se les trasladen de una zona de riesgo no mitigable; que si aquí ocurre un temblor de 8 grados o 9 grados, todas esas montañas se van a venir en torno a esas viviendas y estamos hablando de 45 mil hogares que requieren una reubicación porque están ubicadas en zonas de riesgo no mitigable, esto es muy alarmante para la ciudad.

Para lograr construir vivienda y hábitat, es necesario mejorar la seguridad jurídica con el fin de brindar la confianza suficiente no solo a los constructores, la mayoría de ustedes piensan que este es un negocio de constructores y yo sí quiero decirle, señor Ministro, que este no es un negocio de constructores exclusivamente, este es un negocio de compradores y de los mismos municipios que tienen que ver con el tema de la construcción; por esto es fundamental, dejar un instrumento que permita cristalizar una seguridad jurídica en torno al ordenamiento territorial, convirtiendo los derechos de la licencia que hoy son muy individuales, o se hoy los señores constructores tienen una licencia de manera individual y no caemos en cuenta que es que esa licencia de construcción tiene 1.200 compradores; este es un derecho colectivo y lo que aquí queremos decir es que esa seguridad jurídica debe convertirse en un derecho colectivo no solamente individual.

Se necesita por supuesto, la certeza en las decisiones administrativas, ambientales y la garantía de las decisiones judiciales, que defiendan a que cuando alguno de ustedes en esta sala compre una vivienda pues tenga la seguridad que esa vivienda se le va a entregar y no la seguridad de que efectivamente en cualquier momento, esa vivienda se puede evaporar por acciones administrativas.

En cuanto a la eficiencia regulatoria, podemos decir que los trámites al sector, hoy le cuestan 2.8 billones de pesos al año; el Valle del Cauca desafortunadamente está entre el último y penúltimo lugar en trámites de construcción en el “doing business” y esta es una tenencia que cada vez va a continuar, digamos... bajo lo que hemos trabajado con la administración municipal creciendo. ¿Qué hace esto? Pues que cada vez, haya menor oferta de vivienda social, si usted tiene muchísimos trámites, no le da para pagarlo como empresario, pues usted no se mete en ese producto porque es muy difícil desarrollarlo en el país.

Desde Camacol Valle, hicimos un ejercicio Ministro, muy interesante con Calgary en Canadá, yo sé que usted ha venido haciendo un ejercicio con su equipo muy importante de Canadá, nosotros hicimos un ejercicio en Calgary; este fue un ejercicio que desarrollamos porque el Banco Mundial nos dijo que esa era la mejor ciudad para hacer negocios de construcción en todo el mundo

y quisimos saber ¿qué es que hacen allá? Resulta que el que montó este esquema es colombiano, es de Yopal, fue expatriado hace unos años con todo el tema de seguridad del país y lo que hacen ahí es que en un único trámite determinaron todos los trámites de construcción; usted se mete a la página web de este... de esta ciudad y ahí le dicen, haga clic aquí, estos son los papeles, súbalos; óigame, en una era que es digital, Ministro, ¿sabe cuántas oficinas tenemos que nosotros recorrer en la ciudad de Cali? Casi diecisiete (17) con papeles, son sesenta y tres (63) trámites que son 4.5 años, cuando hoy en día el mundo maneja todo el tema digital.

El segundo punto Ministro, que queremos dejar en reflexión, es a la importancia de la información y la calidad del territorio, usted claramente ahorita lo dijo. La falta de seguridad jurídica que tenemos en las ciudades de Colombia obedece a un único tema; nosotros lo hemos vivido y es cómo hacerle entender que una ciudad es como para las empresas un Plan de Negocio. Cuando usted tiene un plan de negocio, usted le tiene que generar un estudio de mercado, unos cierres financieros, aquí es exactamente igual, una ciudad cuando usted le apuesta a un modelo territorial y usted dice, este modelo territorial es de densificación y vamos a...no a ampliar, digamos a no tener unas áreas de expansión importantes, cuando usted toma esa decisión hay que sacarle números, porque eso requiere que donde hoy hay tres (3) viviendas, próximamente vamos a tener 500 personas viviendo en esa zona. Y eso requiere que tengamos reposición de redes, ampliación de redes, pero además de vías, que puedan atender toda la infraestructura.

Por eso creemos desde Camacol y ya lo dijo la Presidente hace unas semanas en Bogotá, que fortalecer los Planes de ordenamiento Territorial a través de un acompañamiento efectivo del Gobierno nacional, en todo lo que tiene que ver con los determinantes ambientales, estructurales es fundamental. Mucho se habla en el ordenamiento de modelo de ciudades compactas, pero los que vivimos en este tema, cuando nos sentamos a hablar con las empresas de servicios públicos, pues ese modelo de ciudad compacta no existe.

Por parte de las empresas de servicios públicos, hay que desarrollar las inversiones necesarias para poder montar ese muñeco de ciudades compactas y cuando uno piensa en ciudad y a mí me encanta este tema, porque es que además me pone los pelitos de punta, cuando uno piensa en modelo de desarrollo, uno piensa es qué es lo que tiene hoy, pero además qué es lo que tendrá la ciudad a futuro.

Secretario, doctor Jesús María España Vergara:

Doctora Cañas...se le concede dos (2) minutos, dos (2) minutos.

Directora Regional Camacol, Valle, doctora Alexandra Cañas:

Ahí están los dos (2)... pero además es necesario cofinanciar los Proyectos de renovación urbana; hoy

en día tenemos comunidades en esos procesos de renovación urbana que requieren esa cofinanciación de la parte pública para desarrollar unas mayores densidades en unos suelos que hoy en día prácticamente están desocupados. Como conclusión desde Camacol Valle y desde Camacol nacional, nosotros les podemos decir que este proyecto de ley presentado va en la dirección correcta en la mayoría de los temas que se requieren, muy importante porque construye una Política Pública de Vivienda y de Hábitat y es una Política que tiene que ver con políticas de Estado y es necesario trabajar de manera articulado y ojalá homogénea en los frentes mencionados anteriormente.

Nos parece importante insistir en que tengan en cuenta en los próximos textos de este Proyecto, unos temas; la seguridad jurídica con en un principio fundamental, para el desarrollo de la inversión en el país, se incluya las definiciones y precisiones que se requieren en materia de ordenamiento territorial y la creación de un mecanismo, puede ser un Fondo, que permita la concurrencia de recursos y la ecofinanciación de proyectos estratégicos y de renovación Urbana que inclusive la ciudad de Palmira, desde la pasada administración tiene una apuesta importante en la ciudad, gracias.

Presidente (e) Vicepresidenta, honorable Senadora Laura Ester Fortich Sánchez:

Bueno, muchas gracias doctora Alexandra por los aportes y recomendaciones al Proyecto; le damos la palabra al doctor Diego Haw, Representante de Propacífico.

Delegado Propacífico, señor Diego Haw:

Gracias Presidenta, muy buenos días, señor Ministro, honorables Senadores. Bueno desde Propacífico que somos una entidad privada que tiene la misión de hacer un puente entre Sector Empresarial y el Sector Público para trabajar Proyectos de Desarrollo, recibimos muy bien este Proyecto de ley, especialmente con algo que venimos impulsando desde el resurgimiento de Propacífico y tiene que ver con la visión de la ciudad región. Y este es un proyecto de ley que prioriza los Sistemas de ciudades como se plantea muy bien el Ministro en el artículo 17 del proyecto de ley, estaba así planteado y... diferentes Sistemas de ciudades hay en el país, pero esta ciudad región, con nuevo central en Cali, Palmira, Yumbo, Jamundí, Candelaria y el Norte del Cauca inclusive, tiene una dinámica que permanentemente nos hace vivir hoy en un área metropolitana de facto, en una conurbación que está claramente planteada; a diario se mueven más de 150 mil personas entre estas ciudades, porque viven en una ciudad, viven en Palmira, trabajan en Cali o trabajan en Yumbo o viven en Jamundí y tenemos esto entre 150 mil, 170 mil viajes diarios en nuestras ciudades; pero además el déficit de vivienda que tiene Cali, se ha venido supliendo, por ejemplo, en vivienda de interés prioritario en Jamundí y en viviendas de interés social en Palmira o en Candelaria; lo que hace que nosotros recibamos

muy bien porque... dado que esta ley habilitaría que el Gobierno nacional pueda ayudar a cofinanciar los instrumentos de planeación territorial de los municipios y que se prioricen los sistemas de ciudades para ello, pues se empiece a complementar esta visión que tenemos que tener los habitantes de esta ciudad región para planificar de manera conjunta y solucionar problemas que no los vamos a poder solucionar solos, en las administraciones municipales, como está aquí el Alcalde Samboni, el ex Alcalde Ritter, hoy Senador, que sabemos que los problemas hoy de la conurbación supera las fronteras de las ciudades y así como los Planes de Movilidad Urbana, de servicios públicos, de vivienda e inclusive seguridad ciudadana, de educación y de salud tienen que ser vistos con una mirada integral de visión de ciudades.

Eso nos parece importante, Ministro y Senadores resaltar de este proyecto de ley, la cofinanciación que pueda hacer el Gobierno, la articulación que está en cabeza de... y me gusta cuando el Ministro hace la presentación, Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, porque a veces se nos quedan esos dos (2) apellidos del Ministerio y precisamente es el llamado entonces a articular las diferentes entidades como lo plantea el proyecto de ley, para que mejoremos la planificación territorial que respetando por supuesto la autonomía de los mandatarios locales y departamentales coadyuve en estos instrumentos de planificación, que ordenemos mejor el territorio, que usemos mejor el suelo y tengamos un crecimiento ordenado en nuestros sistemas de ciudades.

Además en ese artículo 17, que es en el que más queremos resaltar, también se plantea la necesidad de tener Planes de infraestructura social y que los diferentes Ministerios y Secretarías que tienen que ver con el equipamiento público, salud, educación, seguridad ciudadana, se coordinen también con esos instrumentos de planificación de la mano de Ministerio, Ciudad y Territorio y en ese sentido entonces aplaudimos el proyecto de ley, señor Ministro, le planteamos el acompañamiento desde Propacífico, no solamente en este proyecto de ley sino en el Conpes que se está estudiando para la ciudad región, especialmente en este sur del departamento y agradecemos por las palabras que nos han permitido presentarle Presidenta, muchas gracias.

Presidente (e) Vicepresidenta, honorable Senadora Laura Ester Fortich Sánchez:

Bueno muchas gracias, doctor Diego Haw, por sus recomendaciones y análisis del Proyecto; le damos la palabra al doctor Gustavo Jaramillo Mora en representación de los constructores del Valle del Cauca.

Constructor Valle del Cauca, señor Gustavo Jaramillo Mora:

Gracias honorable Senadora; saludo a los Senadores, todos... ante todo a los palmiranos y vallecaucanos y señor alcalde, al señor Ministro, al Viceministro. Quería dirigirme a ustedes en tres

aspectos y esos tres aspectos, tienen que ver, el primero, con la... los problemas generales de la vivienda... que enfrenta la vivienda de interés social. Esos problemas de la vivienda de interés social, ante todo son generados por la incapacidad de acumulación de ahorro del comprador de vivienda y también porque no es objeto de crédito ante el sector bancario para adquirir el crédito hipotecario. Que... antes de este aspecto, yo debo tratar uno que como constructor recojo mi opinión y la del sector constructor de Colombia, porque si ustedes ven la curva de construcción de vivienda de interés social en Colombia, desde hace diez (10) años, viene descendiendo; ¿por qué viene descendiendo? No es porque falten subsidios, no es porque falta demanda, porque la demanda todos los días se acumula más en Colombia, es porque el precio de la vivienda relacionada con los topes fijados por el Gobierno para vivienda VIP que es hasta 70 salarios y para vivienda VIS que es para 135 salarios, no son rentables para el sector constructor; ¿por qué? porque ese tope lo fijaron hace unos diez (10) años, no sé cuántos años y los precios de los... aunque él se incrementa con el IPC de todos los años pero no es suficiente para compensar la elevación en los costos de los materiales y los insumos de la vivienda pero ante todo con lo que mencionaba el señor Ministro que es el costo de la tierra.

La tierra hoy tiene una influencia enorme en el valor de la vivienda a tal punto que en las grandes ciudades de Colombia, Bogotá, Medellín, Cali, Barranquilla, no se construye vivienda de interés social y menos VIP, la vivienda de interés social, por eso tiene que venirse a los municipios vecinos, no solamente aquí, sino en Soacha, en Bosa, en Soledad, en los pueblos vecinos o próximos a las ciudades principales; entonces este precio es fundamental que se incremente, el techo, porque no se está incrementando el precio, se está incrementando es el techo y ese techo lo van a dar prioritariamente para determinadas ciudades que así lo requiera para que sean atractivas para el sector constructor porque si no, simplemente no vamos a tener oferta de vivienda de interés social, esta parte es fundamental.

Ahora, el asunto del ahorro y el crédito para la gente es fundamental, para el comprador, el problema es... no es... cuánto va a pagar tanto de cuota mensual ante un banco en crédito hipotecario, el mayor problema de ello es cuánto va a tener que ahorrar mensualmente para amortizar la cuota inicial a través de 24 meses o de 18 meses, o de 12 meses que vaya a adquirir la vivienda, ¿ve?, entonces ¿por qué? Porque él está pagando durante el tiempo que está ahorrando la cuota inicial para adquirir su nueva vivienda, él está pagando arrendamiento en su casa, con su familia, entonces su ingreso no es suficiente para pagar arriendo y simultáneamente pagar la cuota inicial, entonces una opción excelente Ministro, que estén alargando los plazos de crédito porque al alargar los plazos de crédito o liberar los plazos de crédito, él puede reducir el monto de la cuota mensual que va a pagar y de esa manera, la

persona puede reducir, al aumentar el crédito, al aumentar el crédito en el tiempo, entonces puede reducir la cuota inicial y esa cuota inicial al reducirla de pronto sí le alcanza para pagarla simultáneamente con el valor del arrendamiento; pero eso es una parte, eso es para los que tienen la capacidad de pagar la cuota mensual, la cuota mensual y la cuota y el arrendamiento, ¿cierto? pero la persona que no tiene esa capacidad que no puede pagar simultáneamente la cuota inicial y el arrendamiento, a esa persona hay que crearle una opción que es lo que usted no lo ha mencionado, porque tal vez no es el escenario, es lo que están creando el Ministerio de Vivienda, a través del Programa Semillero de Propietarios, que permite que la gente deje de pagar su arrendamiento donde vivía y vaya a vivir dos (2) años en arrendamiento, donde está ya ayudando el Ministerio a subsidiar su arrendamiento para que él pueda ahorrar y de esa manera él pueda acumular el valor de su cuota inicial.

Esto es para facilitar el pago de la cuota inicial y que él tiene una obligación de arrendamiento, pero hay otro problema que es el de bancarización, porque muchas veces la gente puede tener el valor de la cuota inicial, pero no le prestan en ningún banco, entonces esta parte es fundamental para buscar un mecanismo para que la gente se pueda... tenga el tiempo suficiente para manejar todos sus ingresos formales o informales, a través de un banco y el banco a través del tiempo le pueda prestar para su crédito hipotecario.

Es tan grave esta situación y traigo a colación algo que nos sucedió aquí en Palmira, doctor Ritter... José Ritter López, Senador de la República, siendo usted Alcalde Municipal de Palmira, hicimos un convenio para el desarrollo de la Hacienda La Italia, como vivienda VIS Y VIP y resulta que nos... que dentro de ese convenio estaba el que nosotros con los propietarios de la tierra, hacíamos el aporte de tierra para 550 viviendas; usted nos dio... nos convocó a la ciudadanía de Palmira en general y resulta que nos dio aproximadamente unos 3 mil ...una base de datos de 3 mil o 4 mil personas, la sorpresa y el malestar y la mortificación del señor Alcalde fue que completaron con grandísimo esfuerzo aproximadamente 80 personas que cumplieron con la posibilidad que los bancos del Valle del Cauca o de Palmira le apro... los aceptaran como objeto de crédito, entonces eso no es... porque uno como constructor no lo quiera hacer, es porque no son objeto de crédito; sí ese Programa de Semillero de Propietarios que ustedes están planteando en el Ministerio y que abre el camino para que esto se haga con esta ley, si eso hubiera existido, todos, los primeros 550 así no tuvieran historial crediticio o así no tuvieran ahorro acumulado, habían calificado; esto está hecho para los informales de tal manera que es la mejor demostración doctor Ritter y honorables Senadores que esto... esta ley es saludable, es para la gente de abajo, es para la gente que no tiene riqueza y para la gente informal.

Por otro aspecto yo quisiera mencionar algo que si me queda el tiempito... el problema que afrontamos los constructores y sobre todo los constructores grandes de Colombia, que somos los que ponemos el... la máxima capacidad de vivienda en el territorio y que ayudamos al Gobierno nacional y al Gobierno... Municipales a cumplir las metas que se imponen bien sea como Alcaldes, bien sea como Ministros o como Presidentes y es que sin tierra no se puede urbanizar, es imposible urbanizar y hoy por eso... ahora hay una Ley que permite la incorporación de tierras, por parte de los Alcaldes por una sola vez en su administración, pero eso termina con el Plan de Desarrollo en este momento. Hemos tratado o hemos propendido que se genere un mecanismo como decíamos ayer señor Ministro que sea ágil, que sea eficaz y que sea transparente para poder incorporar tierras, porque si no, no se puede hacer metas... ¿para qué hacemos metas? ya hay la gente, ya puede haber el mecanismo. Puede haber la política correcta, pero si no hay tierras no se puede construir, entonces, si no se puede crear un argumento, un mecanismo diferente a lo que hay ahora, sí se debe tratar y buscar continuar y prolongar la vigencia de esa autorización que tienen todos los Alcaldes de Colombia para incorporar por una sola vez en su administración, vivienda rural al perímetro urbano.

¿Yo qué le añadiría a esa ley? En base a experiencias que he tenido en Palmira y que la he hablado con el señor Alcalde, el doctor Jairo Ortega Samboni, porque también estamos promoviendo un programa adicional a lo que ya hicimos contigo Ritter, es que toda incorporación de suelos que se haga rural o que se pretenda hacer rural al perímetro urbano de cualquier municipio, debe llevar una compensación, esa compensación debe ser cívica y no debe ser dentro... no se debe ser dentro del desarrollo urbanístico, debe ser o en el sector o en la ciudad, el Alcalde decidirá qué hacer, a no ser que sea vivienda como lo que hicimos nosotros pero pueden ser avenidas, puede ser vías, pueden ser desarrollo deportivos, puede ser lo que se sea para la ciudad y uno se comprometa en bene... debido al beneficio que estamos recibiendo, para que la ciudad también se beneficie con esa incorporación que uno se va a beneficiar también económicamente además del beneficio de la gente.

Y la otra que quiero decir, señor Ministro, es el problema de los POT en Colombia; uno dice, ¿por qué el problema?, los POT son tan difíciles en Colombia, ¿por qué eso es tan complejo? ¿Porque nadie lo cumple? ¿Por qué el que se propone a hacerlo en cumplimiento del dictamen del Gobierno, de la obligatoriedad, por qué nunca puede y se queda en el camino? Le digo una cosa, porque es muy complicado, porque hacer un POT de un municipio eso es inmensamente complicado; empezando por el lenguaje, es que el lenguaje inicial de los POT primeros, era tan complejo que había que tener un traductor de... qué era lo que quería decir determinado párrafo, porque es difícil y es

que no hablemos de los POT, no pensemos ni en los bogotanos, ni en los caleños, ni pensemos en los palmiranos, pensemos en los pueblos...es que Candelaria tiene un POT, Jumbo tiene otro POT, Jamundí, Bosa, todos los municipios pequeños. Qué decir de la Costa, doctora, entonces yo creo que los POT y los PBOT deben revisarse, si es que ya no lo están haciendo deben revisarse y simplificarse. Cuando digo simplificarse no quiere decir que se reduzca la calidad del resultado; estoy diciendo es que deben ser entendibles por la gente, que no debemos hacer unos POT que sea solamente para el negocio exclusivo de cuatro (4) o cinco (5) consultores de Colombia. Óigame esto Ministro, es que es tan complejo que eso solamente lo pueden hacer cuatro (4) o cinco (5) firmas consultoras de Colombia, aún más aquí trajeron a unos españoles, ¿ve? Entonces, hombre, aquí hay gente muy capaz en Colombia que si fueran menos complejos los POT los pondrían desarrollar ustedes con gente oriunda de aquí, aún más que conozca las ciudades; porque yo cómo voy a traer un extraño con una cultura diferente, con una dimensión que no tiene nada que ver con nosotros, que no comprenden la pobreza de nosotros y nuestras limitantes para... para que hagamos cosas de acuerdo a la capacidad cultural de nuestra gente. Muchas gracias.

Presidente (e) Vicepresidenta, honorable Senadora Laura Ester Fortich Sánchez:

Bueno, doctor Gustavo muchísimas gracias por sus posiciones frente al Proyecto y le damos la palabra al Alcalde Jairo Ortega Samboni en representación también de la Federación Colombiana de Municipios. Señor Alcalde, tiene la palabra.

Delegado Alcalde de Palmira, Fedemunicipios, doctor Fabio Ortega Samboni:

Bueno, muy buenos días; muchas gracias, señora Presidenta de la Comisión Séptima del Senado, bienvenida a nuestra querida ciudad Villa de las Palmas, la acogemos con mucho cariño, para que siga viniendo, al igual que a sus compañeras, a la Senadora Aydeé Lizarazo, a la Senadora Nadia Blel, Blel, y a los palmiranos, José Ritter, a Carlos Fernando Motoa y al doctor Velasco. Muchas gracias y por supuesto al Ministro. Ahora lo decía jocosamente en la Mesa del Concejo, pues uno lo ve y uno dice, pues este es un muchacho jovencito, pero con mucha sabiduría en la exposición, el Ministro Malagón, muchas gracias y qué bueno que esté allí otro hijo de Palmira, aunque nació en Cali pero se crio aquí en Palmira, el doctor Víctor Manuel Saavedra, Víctor Javier, perdón, Víctor Javier, que tiene aquí su representación aquí en la Alcaldía, el Secretario General aquí es tío del Viceministro, entonces algo... y la abuela, la abuela, la doctora Neisy de Mercado, abuela, algo le va a ir bien a Palmira, algo Neysi, si no, para qué se sentó allí. Usted fue Concejal... bueno... algo nos va a ir bien, Presidenta, algo nos va a ir bien aquí con Neysi y con el Secretario General.

Bueno, voy a ser cortico, utilizando el tiempo; yo conozco estos procesos, mi paso por el Congreso me dio también la oportunidad de hacer gestión y de traer aquí a Palmira muchos Ministros, cuando Ritter era Alcalde y cada Ministro algo nos dejaba. Las peticiones las vamos a hacer al final, sé que todo no lo puede hacer, Ministro, pero algo nos dejaba en la ciudad, alguna obra; aquí debe ser de saneamiento básico, de acueducto, de Alcantarillado para los corregimientos, que nos hace falta mucho y se los voy a hacer llegar por escrito para no cogerlo aquí como usted viera me hizo una encerrona, pero ya le hago la petición a nombre de la comunidad; entonces el doctor Gilberto Toro se excusa porque esto fue en la semana...de la semana pasada a hoy, la convocatoria y tratamos que los Palmiranos asistieran y ustedes los escucharan y que agradecemos que se interesen por este tema de poder que muchos colombianos accedan a vivienda digna, tanto en la parte humana, como rural. Transcribo unas palabras por respeto del director Ejecutivo de la Federación Colombiana de Municipios de la cuál hago parte en su directiva a nivel regional Valle; sin duda parte estratégica de este esfuerzo es lograr que todos los municipios actualicen sus planes de ordenamiento territorial y la Federación Colombiana de Municipios está realizando esfuerzos para acompañar a los Gobiernos Locales en este propósito...

Por ejemplo, con el apoyo de la Unión Europea hemos acompañado desde hace dos (2) años a municipios de varios departamentos, entre ellos el Meta y Nariño, en la actualización de sus Planes de Ordenamiento Territorial. Estamos en proceso de construir un equipo técnico al interior de la Federación que ofrezca permanentemente servicios de asesoría en estas materias a los alcaldes; por eso sabemos de primera mano que la forma eficaz de conseguir que todo el país, no solo actualice sus Planes de Ordenamiento Territorial POT, sino que además lo haga con criterios de calidad, integralidad y sostenibilidad, lo más efectivo decía el acompañamiento y el apoyo.

Conviene recordar que el Gobierno nacional viene haciendo un esfuerzo para la consolidación de un Catastro multipropósito con recursos del crédito del Banco Mundial y que han financiado el avance de lo establecido en el documento Conpes 3859, cuyo objetivo principal está orientado a mejorar las garantías del derecho a la propiedad, a contribuir con el fortalecimiento fiscal de los municipios y a mejorar los procesos de planeación de ordenamiento territorial; por ello respetuosamente queremos pedirle a usted Ministro y a los honorables Senadores y al Congreso en General que se pueda retirar o se revise el artículo 14 del proyecto de ley, en lo referente a la suspensión del aumento del Impuesto Predial, si dicha autorización no se logra al 31 de diciembre del 2025. Usted lo decía Ministro, ahora afuera, estábamos en la...en la mesa del Consejo Municipal, allá internamente Palmira hace dos (2) años hizo un aporte a la actualización del Plan de Ordenamiento Territorial moderno de segunda

generación y de la cual hacía alusión ahora acá el doctor Gustavo Jaramillo Mora, pero nos trajeron unos españoles; sí, bienvenido lo que nos enseñen los españoles, pero ellos vinieron y subcontrataron las Universidades, la Javeriana me parece y no se de Bogotá y vinieron a subcontratar a personal nuestro de aquí del Valle del Cauca, que con respeto, pueden ellos muchas veces aportar, pero en dos (2) años estaba para un año, era para entregarlo el año pasado, hicimos otra prórroga a junio y no han entregado los productos y ahora me dijeron que lo prorrogáramos a otro año más y ayer en una mesa en Bogotá en Planeación Nacional dijimos que yo no podía extenderme a más del 31 de diciembre de este año, entonces están en una sin salida de qué hacer con ese... con esas actualizaciones y ya el tiempo se está venciendo. Ellos no solo por encontrarlo inconveniente, sino también inconstitucional, toda vez que la Corte Constitucional reiteradamente ha descrito los términos en los cuales los ingresos tributarios cuentan con una protección constitucional reforzada, debido a que el manejo de los recursos endógenos, hace parte del núcleo del principio de autonomía territorial que a su vez es un elemento fundamental del modelo de Estado, consagrado por la Constituyente de 1991.

Para resumir, le sugerimos, esto queda grabado, que se incorporen cuatro (4) temas, cinco (5) temas, para que lo tengan a bien analizarlo. Un artículo que permita solucionar los inconvenientes detectados en cuanto a la acelerada subdivisión predial de facto en suelo rural, esto no está dentro del proyecto, sino que son análisis que ha hecho la Federación Colombiana de Municipios, especialmente en la periferia de áreas urbanas que deterioran estos suelos y que además ponen en riesgo la sostenibilidad de los entornos urbanos.

Algunos propietarios de suelo rurales han acelerado la venta de lotes, bajo figuras frente a las cuales el Sistema de Legalización Predial se ha quedado corto, segundo, la revisión en la determinación de las unidades agrícolas familiares; tercero, un artículo que permita al Gobierno nacional generar una política integral de formalización de predios que abarque todo el país y cuarto; un artículo que disponga la obligatoriedad a los municipios, distritos y departamentos de reportar anualmente al Ministerio de Vivienda su estado y su vigencia de sus Planes de Ordenamiento Territorial y por último eliminar frases que puedan afectar la autonomía de las Entidades Territoriales porque se analizaba en un Comité de Alcaldes que hay unos artículos donde dice Gobierno nacional y Entidades Territoriales. No nos están dejando a un lado, pero nos están limitando a que alguna autonomía o alguna decisión del Gobierno local, que es el que conoce sus suelos, que es el que conoce su problemática, esté supeditado a que tiene que ser con el Gobierno nacional; hoy ustedes lo hacen de buena fe, pero eso de pronto queda en el tiempo y queda amarrado por siempre; hoy tengo veintipico de solicitudes y hemos sido juiciosos, el doctor Víctor Raúl nos ha

ofrecido el acompañamiento para que sea lo más prudente y lo que vamos a incorporar del suelo rural urbano, para estos empresarios que quieren... que quieren... urbanizar y hacer planes de vivienda.

Sí, viene a la baja, en Palmira viene a la baja, porque este Gobierno de Fabio Ortega Samboni, no se dio a la tarea de luchar por más planes de vivienda de interés social o VIP, porque ya arto había viviendas del anterior Gobierno, entonces llenar más de Programas de Vivienda, donde casi no había la capacidad que ahí es donde me gustaría, en lo personal como alcalde, trabajar en ese tema de cómo flexibilizamos para que el usuario, el ciudadano pueda acceder a esos Planes de Vivienda. Aumentar más los costos o el valor de una vivienda, va a ser más difícil, puede estar la demanda pero para poder acceder va a ser difícil si no flexibilizamos, estamos de acuerdo con tu exposición de quitar esa cantidad de trámites, sí, muy bueno, y sí, eso puede reducir y bajar costos, pues mejor porque esos costos se le deben de trasladar, esa reducción al usuario, si incrementamos más, Gustavo, va a ser difícil que puedan acceder, casi no hay capacidad de pago y la pueden tener pero los bancos no están prestando, entonces quién le presta a un ciudadano, cincuenta y sesenta millones de pesos, así tenga el Subsidio, esos son los mensajes.

De todas maneras, muchas gracias a la comunidad en general, muchas gracias por asistir, porque ver el Auditorio lleno me da alegría porque se interesaron por una convocatoria y a los medios de comunicación, igual. Feliz día.

Se me olvidó mencionar al Concejo Municipal, al Presidente del Honorable Concejo Municipal por habernos facilitado, sé que está a disposición, la Vicepresidenta del Concejo la doctora Ingrid Flórez y ahí están los Concejales, están ahí a un ladito, están allí juiciosos... bueno...

Presidente (e) Vicepresidenta, honorable Senadora Laura Ester Fortich Sánchez:

Muchísimas gracias señor Alcalde, ya hemos venido y seguiremos viniendo a Palmira, quiero que sepa eso... sí... sí...

Delegado Alcalde de Palmira, Fedemunicipios, doctor Fabio Ortega Samboni:

Sí, bienvenida... hay empatía con la Costa...hay empatía con la Costa...

Presidente (e) Vicepresidenta, honorable Senadora Laura Ester Fortich Sánchez:

Hay mucha empatía con la Costa y una gran representa...

Delegado Alcalde de Palmira, Fedemunicipios, doctor Fabio Ortega Samboni:

Aquí nos gusta mucho el vallenato... mucho el vallenato...

Presidente (e) Vicepresidenta, honorable Senadora Laura Ester Fortich Sánchez:

Y les va a gustar más el vallenato...

Delegado Alcalde de Palmira, Fedemunicipios, doctor Fabio Ortega Samboni:

¿Quindío? También... y el café también con el eje cafetero...

Presidente (e) Vicepresidenta, honorable Senadora Laura Ester Fortich Sánchez:

Bueno, muchas gracias Alcalde y por supuesto algo que usted ha nombrado, agradecerle aquí al Presidente del Concejo y a los Concejales por prestarnos el Recinto el día de hoy y por supuesto a todos los asistentes por... por querer participar y precisamente ahora vamos a abrir el espacio a la ciudadanía para que también nos den sus apreciaciones sobre el Proyecto; aquí la Coordinadora Ponente y los Ponentes que somos varios Ponentes, un Representante por Partido, estamos tomando atenta nota, precisamente para que este proyecto sea lo más próximo al ideal que queremos en temas de vivienda y hábitat en Colombia.

Bueno, ahora abrimos el espacio, tiene la palabra la señora Clara Inés García en representación de la ciudadanía... comunal... buenos días... bienvenida y tiene la palabra...

Representante Juntas de Acción Comunal, señora Clara Inés García:

Muchas gracias, qué honor tener aquí a la Comisión Séptima del Senado, a los distinguidos Ministros y Ministras, a nuestro Alcalde, a nuestros Concejales y a toda la comunidad aquí presente y la Administración Municipal, nuestros compañeros y compañeras comunales y comuneros y el distinguido grupo de periodistas de aquí de la ciudad.

Bueno, yo quiero hacer una pregunta, señor Ministro... que admiro también su juventud y ya ser un Ministro, de verdad que me ha causado bastante admiración. Usted hizo un comentario que era referente a la pregunta que yo iba a hacer... que yo voy a hacer, en donde hubo inquietud de toda la comunidad. Las personas adultas mayores ya, que tienen vivienda, pero no tienen absoluto... no tienen pensión, no tienen una ayuda de nadie; antes esa vivienda le genera gasto, porque debe pagar impuestos, debe pagar servicios públicos, en donde los servicios públicos nos aumentan cada día más y más, cada mes nos aumentan esos servicios públicos y no sabemos de dónde los vamos a pagar. Yo quisiera que me dijera, señor Ministro, nos dijera aquí, perdón, señor Ministro, ¿qué tiene el Gobierno?, ¿qué tiene el Estado?, ¿qué tiene la Nación para estas personas que no tienen recursos? porque tener una vivienda no es riqueza, pero esas personas viven en una calamidad que no tienen en realidad recursos.

Otra pregunta es, las personas que sí tienen una pensión pero que esa pensión es muy mínima y esa pensión solamente le sirve para pagar los servicios, porque son... así viva una sola persona que... esa persona viva en su vivienda propia y tiene los servicios públicos, son 300 y 400 mil pesos de servicio público; porque la energía, el agua, todo nos está llegando carísimo... carísimo... pero esa

persona con esa pensión medio vive, pero resulta que su vivienda la tiene en un estado de no... apropiado para su calidad de vida, para tener un bienestar en sus últimos años, entonces, ¿qué se le puede ofrecer, señor Ministro, qué ofrece para esas personas que sí tienen pensión pero que no tienen... tienen su vivienda en un estado no adecuado, por ejemplo no tienen cielorraso, alcan... eso... acueducto en la casa, la cañería, o el piso, o la cocina no está en buen estado.

Yo sí quisiera, señor Ministro, que por favor nos diera una explicación respecto a esas personas ya mayores que no tienen sus recursos. Muchas gracias.

Presidente (e) Vicepresidenta, honorable Senadora Laura Ester Fortich Sánchez:

Muchísimas gracias por su inquietud señora Clara Inés, de verdad un placer poderle escuchar sus inquietudes y ahora el señor Ministro le dará respuesta a su inquietud. También tenemos... ahora le otorgamos la palabra a la señora Cindy Taborda, también en representación de la ciudadanía, tiene la palabra.

Representante de la ciudadanía, señora Cindy Taborda:

Bueno, muy buenos días a todos los directivos que hoy nos acompañan, saludo al público en general, señor Ministro, la pregunta es la siguiente: los jóvenes hoy en día queremos adquirir vivienda, pero los bancos tienen políticas, o bueno unas restricciones para nosotros poder acceder, una de ellas es que no nos prestan el 100% de la vivienda total, y dos, pues los plazos son muy cortos. ¿Qué está haciendo el Gobierno respecto a esto o qué solución nos dan? Gracias.

Presidente (e) Vicepresidenta, honorable Senadora Laura Ester Fortich Sánchez:

Bueno, muchísimas gracias Cindy por la inquietud y a continuación, otra persona en representación, el señor Jhon Sotelo... ¿no está? ¿Viene en camino?...

Alcalde de Palmira, doctor Fabio Ortega Samboni:

Mientras viene Jhon Sotelo, los deportistas... para que anoten ahí yo voy allí... como no estaba ahí programado, que por qué no legislan para los deportistas, los de alto rendimiento, los que le dan medallas a Colombia a nivel mundial, aquí tenemos unos... Palmira ha dado... es el municipio con el mayor... ningún municipio ha dado Ministro, perdón y Presidente y Senadores, seis casas como las ha dado Palmira; pero porque nos han dado medallas mundiales, van en representación de Colombia, por supuesto Valle del Cauca y Palmira y este año damos dos (2), porque fueron del año pasado, damos dos (2)... o sea, yo ya me voy, no sé si el próximo alcalde tendrá esa... ese incentivo para los deportistas, pero sería bueno que los miraran desde allí para los deportistas a nivel nacional, darles vivienda porque ellos luchan por su vivienda, luchan... qué gente tan agradecida cuando le estamos dando... cuando vamos a entregarle su casita de interés social, es

muy hermoso, porque la mayoría de la gente de los deportistas son de escasos recursos económicos. Para que lo tenga en cuenta ahí, Senadora Laura Ester...

Presidente (e) Vicepresidenta, honorable Senadora Laura Ester Fortich Sánchez:

Claro que sí, muchas gracias y ese es un buen apunte y nos agrada mucho señor alcalde que usted apoye el deporte, quiero que sepa que esta es la Comisión del Deporte también, aquí hay muchos Senadores a los que nos interesa mucho el deporte. A mí no me gusta decir esto, pero yo fui deportista, porque nadie me cree ahora, o sea, me ven y me dicen, ¿cómo fue deportista? Yo fui deportista y le quiero decir que estuve en un campeonato nacional de baloncesto aquí en la ciudad de Palmira, Valle... no gané, pero sí estuve...

Alcalde de Palmira, doctor Fabio Ortega Samboni:

No haberla conocido antes...

Presidente (e) Vicepresidenta, honorable Senadora Laura Ester Fortich Sánchez:

Me acogieron aquí una semana y de verdad que la calidez... espectacular... muchísimas gracias... y ahora sí...

Alcalde de Palmira, doctor Fabio Ortega Samboni:

Hay que volver con el Evento de Baloncesto otra vez...

Presidente (e) Vicepresidenta, honorable Senadora Laura Ester Fortich Sánchez:

Bueno, muchas gracias y ahora sí, abrimos el espacio... al señor Jhon Sotelo que tiene también una intervención; tiene la palabra.

Señor Jhon Sotelo:

Muchas gracias, muchas gracias señora Presidenta de la Comisión Séptima del Senado, agradecer la oportunidad que brinda esta Comisión, resaltar de una manera especial que el Senado de la República haya venido realizando estos ejercicios al interior de las regiones; créame que celebro de manera especial que hoy el municipio de Palmira, haya sido el escenario de una Audiencia Pública de esta naturaleza. Resalto además la intención del órgano legislativo de acercar a la gente a la consolidación y estructuración de nuestro ordenamiento, para escuchar de primera mano los reparos y los puntos de vista de quienes finalmente son los destinatarios de la norma.

Ahora bien, este ejercicio en otro tiempo no era posible, ahora lo es, y eso de verdad nos da la percepción de tener un órgano legislativo cercano a la gente, por eso le agradezco la verdad la oportunidad de brindar estos espacios en los escenarios territoriales.

Ahora bien, en cuanto a los reparos y adentrándonos en la discusión del Proyecto de ley número 194, yo me voy a limitar únicamente a algunos de los reparos y observaciones específicas

por efectos de la celeridad en el tiempo; uno de ellos es el tema de implementación y consagración legal de la hipoteca inversa en Colombia, este, bueno, es un ejercicio que se ha venido realizando desde la década de los años 60 en el Reino Unido, ejercicio también que se materializó en Estados Unidos por el año 1986 y más recientemente en España en el año 2017, 2007, perdón.

Entonces bien lo explicaba nuestro Ministro que es una persona muy acuciosa, un joven muy estudioso; pude tener la oportunidad de ver las exposiciones de motivos del Proyecto de ley; muy interesante la investigación que realiza, señor Ministro, una buena representación de la Juventud en el ámbito nacional; pero hay una preocupación y esa preocupación se debe a que tengo un contacto directo con los jubilados del municipio... de la ciudad de Palmira y con comunidades sensibles de la tercera edad; esa preocupación versa en torno a la reglamentación que se le tiene que dar a esta Norma; ¿en qué sentido? En el sentido de que por ejemplo al asumir a la entidad una prestación periódica a manera de jubilación para garantizar un mínimo, existencia digna para un anciano, y si esa persona, su promedio de vida o fallece a los dos años y el avalúo del predio es 70 es 100 millones de pesos y lo que se le alcanzó a cancelar en esa renta que garantizaba sus condiciones mínimas a manera de jubilación, entonces qué va a pasar con la diferencia del valor de ese avalúo, es algo interesante y que tiene que quedar muy bien reglamentado, señor Ministro, señores Senadores de la Comisión Séptima.

Lo segundo; el contenido del artículo 10; en ese artículo 10 se hace referencia de manera expresa a la vivienda rural, el problema no es solo de vivienda urbana, el problema es de vivienda rural, pero el contenido de ese artículo 10, se refiere únicamente a que la Coordinación de la Política Pública de Vivienda, estará a cargo del Gobierno nacional, entonces... pero no se dice nada... en el artículo se dice que el acápite específico de vivienda rural, no se sabe, revisarse este artículo, señores Senadores.

Y la última es, es un interrogante... es un interrogante y es que esta Norma deroga el numeral 3 del artículo 17 de la Ley 546 del año 99; se prevé un plazo máximo de amortización de los créditos de vivienda mientras que en el proyecto que se deroga dicha disposición se deja sujeta a la reglamentación del Gobierno nacional, entonces si la amortización de los créditos hipotecarios se fija un espacio mínimo de cinco (5) años y un máximo de treinta (30) años, pero este proyecto deja al mínimo, pero al máximo lo borra, ¿ya?, entonces quisiera saber por qué y tener claridad de verdad sobre esta Norma en ese sentido.

Yo les agradezco mucho, señores miembros de la Comisión Séptima, gracias a la ciudadanía, gracias señor alcalde, gracias al honorable Presidente del Concejo del municipio de Palmira, muchas gracias.

Presidente (e) Vicepresidenta, honorable Senadora Laura Ester Fortich Sánchez:

Muchas gracias por sus recomendaciones, señor Jhon, y las tendremos en cuenta para la Ponencia.

Bueno, vamos a abrir el espacio para que el señor Ministro de Vivienda, Ciudad y Territorio realice ciertos apuntes referentes a las inquietudes que se presentaron; tiene la palabra señor Ministro.

Ministro de Vivienda, Ciudad y Territorio, doctor Jónathan Malagón:

Presidente muchísimas gracias, muchas gracias a todos por las intervenciones, las encuentro muy constructivas, todas muy bien elaboradas además; entonces voy a empezar en el mismo orden de las intervenciones, quiero empezar por la doctora Alexandra; doctora Alexandra usted tiene razón en que aquí en Colombia pasa algo que es muy particular, es muy colombiano y es que la Licencia de Construcción es un instrumento...yo no soy abogado...pero la Licencia de Construcción es un instrumento jurídicamente muy débil; en el momento en que un Juez va a tomar una decisión y se involucra como un argumento la Licencia de Construcción, la Licencia de Construcción se percibe como el derecho del constructor y por lo tanto es individual; entonces cuando compite contra cualquier derecho colectivo, por defecto pierde.

Entonces el reconocimiento de la Licencia de Construcción como un derecho colectivo en los compradores, es un paso hacia adelante en fortalecer esa figura y equipararla a como está hoy en el resto del mundo; ese es un artículo que...una Proposición de varios...que varios congresistas pidieron que se incluyeran en el Plan Nacional de Desarrollo, fue de iniciativa del Congreso de la República y el Ministerio de Vivienda por supuesto que le dio aval positivo, entonces se estará discutiendo en el Plan de Desarrollo y ese va a ser un elemento muy importante para la seguridad jurídica, porque al final del día las decisiones siguen siendo de los Jueces, uno no quiere entrar en ese terreno, pero sí darle un instrumento a los Jueces para reconocer que no se trata simplemente de un constructor, que se trata de los miles y miles y miles de propietarios que de buena fe compran y que en el momento en que se detiene un Proyecto ven su patrimonio comprometido.

La intervención de Diego de Propacífico también es muy buena, usted destaca la importancia del Sistema de Ciudades, así lo es, le quiero contar...usted más o menos lo mencionó...pero le quiero dar esta noticia de más a la Comisión y a todos los que están acá; el Gobierno nacional va a avanzar en el Conpes de ciudades; Colombia avanzó mucho en los últimos seis (6) años, teniendo un Sistema de Ciudades, pero ahora tenemos que coordinar las inversiones para darle forma, para darle dientes; entonces se vendrá pronto Conpes de ciudades, Conpes de áreas metropolitanas y aquí queremos hacer un ejercicio que es relativamente innovador en los Conpes y es no simplemente llevarlo a Consejo de Ministros para posteriormente traerlo a

las regiones, lo queremos hacer al revés, entonces yo quisiera que me volvieran a invitar, porque uno de los Conpes que vamos a tener es para esta área metropolitana; entonces hacerlo al revés, primero sentarnos, discutir con ustedes el alcance del Conpes y luego llevar la propuesta con Planeación Nacional al Consejo de Ministros.

La intervención del doctor Jaramillo, fue muy completa y tocó varios puntos; un primero, el de los topes y en algún momento el Alcalde hacía referencia, hombre... subir el precio no es la solución; a mí me hicieron un comentario en estos días en una entrevista, me decían oiga, ¿usted para qué le quiere subir el precio a las viviendas?; es que no es que les estemos subiendo el precio a las viviendas, la única diferencia es que si yo reconozco una vivienda como VIS, le puedo dar, le podemos dar desde el Gobierno, los estímulos para que la compre, entonces hoy en día el ciudadano que quiere comprar una vivienda de 135 millones de pesos aquí no puede tener estímulos del Gobierno, porque yo le digo no, es que para usted dado el precio...usted no es VIS, entonces es reconocer, cuáles son las viviendas de interés social dado el precio del suelo; eso no cambia el precio de las viviendas, el precio es exógeno, lo que logra es que pueda llegar la ayuda del Estado para que esas familias compren su casa. Entonces el precio es... resultado de otras cosas, del precio del suelo que ya está; modificar el tope VIS, no modifica el precio, lo que le da es instrumentos al Gobierno para que le ayude a las familias a comprar esas viviendas donde el suelo es más caro, usted hacía referencia a lo de los topes, eso es muy importante, es uno de los elementos capitales, también hacía referencia a lo de los plazos y varios de los otros puntos que usted mencionaba, hoy no lo expusimos aquí, pero están embebidos en el Proyecto, en el Programa de Semillero de Propietarios, Programa que se lanzó con mucho entusiasmo y que hoy ya tiene más de 120 mil inscritos en todo Colombia; en la rueda de prensa que lo estábamos lanzando, tuvimos 12 mil inscritos durante la rueda, impresionante; entonces esa meta de tener 40 mil subsidios de vivienda este año, se va a cumplir con suficiencia porque tenemos el interés de la ciudadanía, el interés de los constructores, el interés de los arrendadores, eso va bastante bien al como se lo expusimos al Congreso, a la Comisión Séptima, la idea es que en julio tengamos los primeros beneficiarios y vamos cumpliendo con el cronograma de ese proyecto.

Alcalde, la Federación de Municipios ya nos había hecho llegar desde el primer borrador de este proyecto el comentario respecto al predial; es un comentario que nosotros acogimos, lo analizamos, lo acogimos y lo vamos a corregir; el instrumento no puede ser por el incumplimiento del POT, quitarle esa competencia de modificar el predial, no tiene ni siquiera que ver con la constitucionalidad, tiene que ver con la conveniencia; pero sí tenemos que fijar de manera conjunta qué pasa, si no cumplimos con la meta de actualización de POT. En términos por ejemplo de los Subsidios de Vivienda, pero

claramente no va a ser un tema fiscalista, ese comentario lo recibimos muy bien y lo incluimos como modificación; entonces en eso, podemos perder cuidado.

Clara Inés hacía una referencia a la hipoteca inversa y yo creo Clara Inés que usted pone... da precisamente en el punto...en el punto que a nosotros nos inspira y es que uno no puede considerar que, porque una familia tiene casa, no necesita aseguramiento en la vejez. Qué gran tragedia de aquel que tiene un techo, pero no tiene ni siquiera cómo pagar los servicios, no es uno, ni dos, en Colombia son muchos los casos de personas que llegan a la tercera edad sin una pensión y tienen que vender su casa y convertir ese activo en un arriendo, gastar arriendo y se van completamente desamparados; la figura de la hipoteca inversa convierte la vivienda en un amparo para la vejez... la convierte en un amparo para la vejez; la persona sigue disfrutando de su casa, hasta el último día, mientras viva la casa sigue siendo de esa persona, si vive...ahorita me ponían un ejemplo, ¿qué pasa? decía Jhon, si vive dos años, qué pasa si vive cincuenta, qué pasa si tenemos una persona que vive 110 años, que vive 50 años después de pensionarse...hasta el último de los días, sigue recibiendo una renta y lo cierto es que hoy en día los Programas de Asistencialismo, tienen unos criterios y uno de los criterios que saca a la población de las ayudas de los...del DPS, es tener vivienda, miren qué curioso, entonces si alguien tiene vivienda no se considera que está en pobreza extrema y sale del espectro de la ayuda de la política social, pero en Colombia se puede tener vivienda, estar en la tercera edad y vivir en la indigencia, se puede; entonces por un lado la Política de asistencialismo que tiene el DPS, tiene que entrar a corregir eso, es el Programa de Adulto Mayor y desde el punto de vista nuestro por eso justamente por eso es que queremos introducir el mecanismo de hipoteca inversa.

Lo segundo, usted menciona qué pasa cuando se tiene un techo, pero la casa no está en buen estado; tampoco son, ni uno, ni dos, ni mil, ni dos mil, escúcheme esto, son 1 millón noventa y siete mil las familias que viven en casas que se están cayendo a pedazos; entonces, uno piensa que desde el punto de vista de la política de vivienda, está solucionado porque ya está la propiedad, es lo que nosotros concebimos como el déficit cuantitativo, pero el déficit cuantitativo es un paso en la Política de Vivienda, pero no es el punto de llegada. Hablar de un 1 millón noventa y siete mil familias es hablar de casi 5 millones de colombianos que necesitan un mejoramiento de vivienda.

Entonces, ¿cuál es la meta del Gobierno?, la meta del Gobierno es que antes los grandes líderes de los mejoramientos de vivienda fueron los Alcaldes; la nación hizo 30 mil mejoramientos de vivienda, los Alcaldes hicieron 100 mil, la verdad es que los Alcaldes han tenido el liderazgo en mejoramiento de vivienda, pero la nación los ha dejado solos, ya no; desde el año pasado lanzamos un programa para acompañar a las Alcaldías en hacer, escúcheme

bien, 600 mil mejoramientos de vivienda; 600 mil mejoramientos de vivienda, nos permitirán en un periodo de tan solo 4 años, reducir ese déficit de calidad de las casas a la mitad, entonces la buena noticia es que tenemos un programa que se llama Casa Digna, Vida Digna y aquí yo quiero, aquí yo quiero darle el mérito, porque esto no es un mérito solamente del Presidente de la República, yo le quiero dar el mérito que le corresponde a la Comisión Séptima, porque fue la Comisión Séptima del Senado, la que asignó el presupuesto y la que defendió el presupuesto para que el Congreso de la República en Pleno, asignara los recursos este año, para que empezáramos con los primeros 100 mil de los 600 mil mejoramientos, aquí estamos trabajando con la Doctora Susana Correa, que es hija de esta tierra también en el DPS, estamos trabajando con el Ministro de Agricultura y vamos a tener el Programa de mejoramiento más ambicioso de América Latina; ahí el apoyo de ustedes fue muy importante y Casa Digna, Vida Digna es un Programa que hoy se torna irreversible; entonces son mejoramientos que van desde seis y medio, hasta 14 millones novecientos mil pesos por vivienda.

Cindy preguntaba ¿qué vamos a hacer con los jóvenes y yo...Cindy es muy joven y a mí me da mucha ilusión que los jóvenes estén preguntando qué podemos hacer para comprar casa? Hace cuatro, cinco años, cuando salió el mito de los nuevos patrones de consumo de los millennials, hizo carrera esa peregrina idea que es que los millennials no compran casa, mentira...el 35% de las viviendas en el mundo, lo compran personas menores de 30 años y ¿por qué lo compran menores de 30 años? Porque el millennial sí quiere una casa, sólo que eventualmente la vende y se muda, dicen que se mudan más, pero la vende y se muda y lo que pueden es comprar varias casas a lo largo de su vida, pero que el milenial no quiere casa porque viaja mucho, es una carreta, el 35% de la vivienda, la compran personas menores de 30 años. ¿Pero saben? Eso es en el mundo, ¿pero saben por qué lo pueden hacer? Porque tienen instrumentos financieros que reconocen que una persona de 24 años, que empieza su carrera profesional, no tiene cómo haber ahorrado para la cuota inicial; es absurdo creer que una persona de 25 años, va a llegar con el 20% del valor de una vivienda, y se la va a poder comprar, eso es completamente absurdo; por eso nosotros tenemos que reconocer para esa población unos porcentajes de financiamiento y unos plazos que son distintos; entonces de qué me sirve decirle a una persona de 40 años, yo le presto para vivienda, pero solamente a 20 años, si le puedo decir a una persona de 20 que le presto a 35. Entonces hay que reconocer que necesitamos mover parámetros para que la gente entre 20 y 30 años compre vivienda, entonces atendiendo a eso están las dos (2) grandes iniciativas de este Proyecto de modificar los montos y de modificar los plazos.

Jhon, qué intervención tan maravillosa, qué intervención tan buena, le quiero decir un par de

cosas; lo primero, aquí ocurre lo mismo que en los seguros, quiero que piense...¿dónde está Jhon Sotelo?...hola Jhon, quiero que piense lo siguiente, qué pasa con una persona que ahorró para pensión durante toda su vida, se pensionó, digamos una mujer a los 57 años y muere a los 58; entonces, la misma pregunta es, qué pasa si una persona ahorró para una pensión toda su vida y el ahorro se le acaba porque no vivió 58 años, ni 60, ni 70, sino que vivió 110. Entonces estos mecanismos tienen que tener la capacidad para reconocer que hay desviaciones por encima y hay desviaciones por debajo; es un debate muy interesante ver si puede existir algún tipo de reposición parcial para la familia en los casos muy extremos, como que a los dos (2) años, ocurra un... un...un suceso imprevisto, pero considerando estos casos muy extremos, sobre todo cuando en la parte baja, no en la parte alta, en la parte alta tiene...si tenemos a un Matusalén que vive 200 años con una hipoteca inversa, hay que pagarle su hipoteca inversa durante los 200 años, pero sí es importante me parece muy valioso, pero quiero decirle que es el tipo justamente esa incertidumbre sobre cuánto vive la persona es lo que habilita que esto se convierta en el mundo en un producto financiero, ante esa incertidumbre es que entran los fondos de capital a tener riesgo, entonces es donde se crean productos de riesgo, pero es muy cierto, deberíamos fijar, deberíamos explorar si una persona fallece cinco (5) años después de la hipoteca inversa o menos qué tipo de compensación podría existir eventualmente para las familias, creo que es un punto muy...creo que es un punto...¿ah? Claro...ahora...insisto aquí lo que estamos dando es una alternativa, hay muchas personas... hay muchas personas en Colombia cuya herencia es su educación y que entre a tener a sus padres en la indigencia y tener la posibilidad de que sus padres tengan una pensión, prefieren renunciar a heredar una casa entre muchos hermanos y más bien dejar que sus padres tengan una pensión, pero además le quiero contar una cosa, en Colombia ya vamos por el 17% en hogares unipersonales, entonces tenemos una nueva generación, Cindy, hay una nueva generación de colombianos que deciden que no quieren tener hijos; hay otros que ni siquiera se quieren casar y dicen, mi familia soy yo; entonces desde ya la Política Pública se tiene que anticipar a esas personas, si hay alguien que no quiere tener hijos y no quiere heredar, yo por qué lo condeno a que su vivienda la tiene que heredar a la nación, si yo puedo convertir su vivienda en una pensión; entonces la idea es crea esa alternativa y yo creo que es un debate muy válido.

Vivienda rural; la consolidación de vivienda urbana y rural dentro del Ministerio, no está en este proyecto de ley, en este proyecto se habla de los mecanismos de coordinación de las intervenciones, lo que les explicaba en mi exposición; sin embargo, les quiero contar que hoy en día el Congreso debate de manera muy activa en el Proyecto de Ley del Plan Nacional de Desarrollo, la consolidación...si vale la pena o no consolidar la Política de Vivienda en la...en el Ministerio de Vivienda. Hay distintas

posiciones, hay distintos países, todos los de América Latina que tienen en un solo Ministerio lo urbano y rural, pero hay otros países como Estados Unidos que tienen separada la vivienda rural en un Ministerio que es allá la Secretaría de Agricultura.

La lógica desde el punto de vista teórico, es que cuando la aproximación es de déficit y lo que uno quiere es proveer la vivienda, es un problema de la Política de Vivienda, pero cuando la aproximación, cuando se está superado el problema del déficit y se entiende la vivienda como parte de la unidad productiva rural es un problema de lo rural, entonces los países que no tienen déficit de vivienda en lo rural, todos conciben la vivienda rural como un instrumento de desarrollo productivo; entonces lo lleva desde el punto de vista sectorial, entonces ese es un debate muy interesante que en estos momentos está dando el Congreso de la República, no se da a la luz de este proyecto de ley pero se da en el Plan Nacional de Desarrollo.

Nuevamente muchas gracias a todos por las intervenciones, tomamos atenta nota, aunque en estos casos no es lo que se estila; yo de todas maneras quiero uno por uno, queremos uno por uno, enviarles las reflexiones y respuestas por escrito y activar un mecanismo de comunicación con todos para que nos manden dudas adicionales que puedan tener. Vamos a habilitar un correo, un correo en el Ministerio donde nos puedan enviar también todos sus comentarios, porque nos parece muy interesante irlos nutriendo; mire, le pongo el ejemplo ahorita de lo que qué pasa si la persona fallece a los dos (2) años. Una inquietud similar tenía la Coordinadora Ponente, entonces escuchando este tipo de cosas, se reabren los debates y se puede perfeccionar el proyecto y para eso son estas Audiencias Públicas. Nuevamente muchísimas gracias Presidente, a toda la Comisión, Secretario, muchas, muchas gracias; qué jornada tan provechosa; Alcalde y volveremos...

Alcalde de Palmira, doctor Fabio Ortega Samboní:

Claro, ni más faltaba...no ve que...

Presidente (e) Vicepresidenta, honorable Senadora Laura Ester Fortich Sánchez:

Vamos ya...digamos en el desenlace de esta audiencia, vamos a escuchar al Secretario de Planeación Municipal que nos tiene que decir algo a la Comisión, al doctor Diego Mauricio Carrera y posteriormente unos Senadores van a hacer unas pequeñas intervenciones, también para saludar al público. Tiene la palabra señor Secretario de Planeación Municipal.

Secretario Planeación de Palmira, doctor Diego Mauricio Carrera:

Muchas gracias Presidenta, extender un saludo; no quisiera o no quiero redundar sobre los temas que ya se han expuesto en materia de POT; es claro que el Ministerio...y agradecer pues oportunamente... agradecer el papel que el Ministerio de Vivienda y a través del Viceministerio se está haciendo para articular con el DNP y el municipio de Palmira,

ese ejercicio de recuperar el ejercicio del POT de segunda generación del municipio de Palmira y de los municipios que están priorizando; entonces aprovechar esa oportunidad para dar las gracias.

De todas maneras también sí quisiera...por favor un poco de silencio ¿sí?...si quisiera agradecer... aprovechar la oportunidad también para llamar la atención sobre algunos puntos del proyecto de ley que digamos llaman un poco la atención y que sí sería bueno que se...digamos...no se perdiera la oportunidad para fortalecerlos y para complementar algunos elementos, por ejemplo, hay un tema que nos preocupa mucho y es bien, es bien entendido que el tema de la vivienda y de la demanda de vivienda es un fenómeno regional, ¿sí?, pero digamos que la iniciativa de buscar un poco la vocación de que unos territorios o unas ciudades que tienen una mayor demanda para vivienda en el suelo, por ejemplo Cali...y ese fenómeno que se viene dando de desplazar la vivienda estrato 2 y 3, hacia los municipios vecinos, ¿cierto? eso va a generar unas situaciones o unas condiciones o unas cargas y unas responsabilidades a estos municipios que es muy necesario tenerlas identificadas y saber un poco, cómo se van a compensar; porque la vivienda de estrato 2 y 3 tiene una alta demanda en equipamientos, en servicios, en materia de subsidios y si la política en este sentido digamos no es lo suficientemente clara y precisa y no prevé unas actuaciones para saber cómo los municipios vamos a actuar, para poder mitigar esta situación, entonces puede estarnos generando complicaciones que digamos podríamos evitar o podríamos solucionar.

Ahora, hay otro elemento que también sería digamos interesante analizar y es el tema de que, o sea, la política, busca que sea una política de vivienda y hábitat, ¿cierto? y en la exposición de motivos se habla de un hábitat sostenible, ¿sí? y podrían considerarse y yo le haría esta sugerencia a la Comisión y al Ministerio, podrían considerarse que dentro de la política se establezca algún tipo de estímulo o algún tipo de incentivo para que en los nuevos desarrollos urbanísticos, se consideren la incorporación de materiales y de tecnologías que tengan un bajo impacto en el cambio climático en el calentamiento global y esto es un tema que es fundamental, o sea, esto está en la agenda de un nuevo hábitat ¿sí? Y es importante que nosotros reconozcamos eso, ya existen iniciativas que se han venido trabajando a nivel latinoamericano e incluso a través de apoyos que se han dado con programas del Ministerio de Energía de los Estados Unidos, para que se promuevan modelos de vivienda que tengan un menor impacto en estos elementos; ahora bien, la ...el diagnóstico que tiene el Ministerio en materia de...digamos de la crisis que existe en el ordenamiento territorial es claro, ¿cierto? pero me parece que en el cuerpo normativo se podría ser un poco más específico sobre cómo se van a fortalecer las capacidades de las entidades territoriales, para afrontar estos retos del ordenamiento territorial; es evidente que el municipio de Palmira ha tenido

varias complicaciones y siempre es bueno saber un poco cómo van a hacer por ejemplo, cómo vamos a hacer para superar algunas dificultades como por ejemplo las restricciones que existen en materia de clasificaciones agrológicas, ¿cierto? Palmira es un territorio que está rodeado de una clasificación agrológica que tiene unas características de protección, ¿cierto? y esto genera una restricción y tenemos que saber cómo vamos nosotros a solucionar esta situación, porque es que los estudios y esto es importante y aquí está diagnosticado la calidad de la información es precaria, eso está en una escala de 1 a 100 mil, ¿cierto? y la posibilidad de tener estudios en mayor detalle para poder levantar esa restricción, pues está un poco fuera de nuestro alcance, ¿cierto? y entiendo yo que un poco se... a través del proyecto de ley se espera que los promotores, o los constructores un poco aporten en este ejercicio de tener estudios que permitan caracterizar o permitan tener un mayor nivel de detalle para saber o para dar mayor vía libre al proceso urbanístico, pero eso no puede digamos estar en contravía de la autoridad que debe tener la entidad territorial para ordenar su territorio y sobre todo para garantizar un ordenamiento equilibrado y ese es un elemento que también sería bueno digamos analizar y es que para nosotros es importante...para nosotros es importante...tener un equilibrio entre el modelo de expansión urbano, con el modelo...con un modelo de densidad media o alta.

La doctora Alexandra Cañas, ha hecho referencia a esto, y esto es un tema también que los constructores tienen muy presente, ¿cierto? cuando nosotros tenemos un modelo que prioriza la expansión urbana, pues debemos tener respuestas casi que de inmediato para el tema de equipamientos y para el tema de responsabilidades en la prestación de servicios que se tienen que generar en esos nuevos desarrollos, ¿cierto? y este tema digamos aquí tiene que estar mucho más claro, creería yo, porque la articulación y la corresponsabilidad que debe existir y que aquí se menciona, entre el Ministerio, departamento y entidades territoriales para poder financiar las obras de infraestructuras, tiene que estar todavía mucho más claro, ¿cierto? a nosotros no nos puede pasar, muchos años, muchos años, en poder contar o en poder disponer con esos equipamientos que demanda la vivienda estrato 2 y 3 ¿cierto? que las personas lleguen a ocupar sus viviendas y que los equipamientos se demoren 8, 10 años en llegar ¿cierto? y que los mecanismos de financiación los tenga al alcance, porque esto genera más complicaciones a nosotros, a los municipios, a las Entidades Territoriales ¿sí?

Bueno, me parece muy interesante o nos parece muy interesante el tema de la plataforma de información para que sea mucho más transparente el proceso de licenciamiento y sea mucho más efectivo; pero también nos parecería que tendría un mayor impacto si esas plataformas de información también sirvieran o lograran ser puestas a disposición del control urbanístico y del seguimiento de los expedientes municipales, ¿sí? entonces eso sería

también fundamental y sería un logro que la política digamos, lo pudiera hacer.

Bueno... esto ya lo mencioné...bueno...este... el tema, el tema de las vigencias para los POT para actualizar los POT Ministro y Comisión; o sea, no puede ser hasta el 2025, eso está muy lejos, está muy lejos para tener al 2025 los POT actualizados; porque es que eso nos pondría en un escenario de prolongar el estado de desactualización de los POT de... digamos...de que los estudios para el ordenamiento se prolonguen mucho más, no tendríamos nosotros claridad, si esa revisión ya sería de largo plazo o estaríamos haciendo una revisión del corto plazo porque se estarían venciendo los POT en teoría, ¿cierto? porque se supone que continúan hasta que no exista un nuevo POT, pero al 2025 estaría muy lejos sobre todo, sobre todo teniendo en cuenta que el propósito de la ley es garantizar que el tema de la vivienda y el tema del hábitat, esté solucionado en el corto plazo y sobre todo porque es que honestamente el...el...la...el periodo presidencial pues no alcanzaría entonces...o sea...esta meta estaría por fuera del periodo presidencial que estamos en este momento transitando, ¿cierto? y también a los próximos alcaldes tampoco lo verían, estarían por fuera de su periodo de Gobierno.

Entonces yo sí creería que sería más interesante si se pone una meta un poco más corta para que se logre este ejercicio. Bueno, con eso quisiera concluir y darle las gracias Ministro y a la Comisión por estar aquí presente, muchas gracias.

Presidente (e) Vicepresidenta, honorable Senadora Laura Ester Fortich Sánchez:

Bueno muchas gracias Secretario y vamos a culminar con unas intervenciones rápidas los Senadores de la Comisión, tiene la palabra la Senadora Aydeé Lizarazo.

Honorable Senadora Aydeé Lizarazo Cubillos:

Bueno, un saludo cordial para todos, de verdad que para mí es de gran alegría, orgullo, desde la tierra del Eje Cafetero, desde el Quindío poder estar hoy acompañándolos aquí y hacer parte activa de esta Comisión como siempre lo he dicho, la Comisión más importante del Senado, del Congreso de la República, es esta; la Comisión Séptima porque trata todo el tema social, es la Comisión más sensible, porque estamos hablando de temas de vivienda, de temas de trabajo, de salud, del deporte, de la niñez, de los adultos mayores; por eso a nosotros nos asiste una gran responsabilidad con todo el país, con la labor que realizamos como legisladores.

Hoy queremos simplemente en esta audiencia, recoger de todos y cada uno de ustedes sus inquietudes, la percepción que tienen de este proyecto de ley para poder fortalecerlo si hay debilidades en el mismo, poderlo fortalecer y entregarle a todos los colombianos una muy buena herramienta, a los Entes Territoriales, que nos permita tener estos desarrollos urbanísticos, que nos permitan llegarle a la población colombiana hoy que tenemos un déficit habitacional tanto cuantitativo, como cualitativo a lo

largo y ancho del territorio nacional. Ya escuchamos al Ministro, no nos vamos a detener en hablar de los mismos temas, sino simplemente decirles que en este Gobierno nacional encontramos personas sensibles y personas muy jóvenes como el Ministro Jónathan Malagón que se ponen en los pies...de los zapatos de todas las familias colombianas, para sacar adelante una política nacional de Vivienda y lo digo con toda la propiedad del caso, toda vez que tuve la oportunidad de tenerlo también en mi departamento, en el Quindío y llevarlo a una zona marginada, en la capital en Armenia, donde se pudo dar cuenta de la realidad que viven miles de familias, no solamente en el Quindío sino en todo el territorio nacional, diría yo, millones.

Y por ello de allí nace, entonces una iniciativa también que hoy una vez más en público Ministro, yo quiero felicitarlo y reconocerle, porque cuando él se compromete con algo, lo estudia, lo analiza y finalmente llega con las buenas noticias; pues buenas noticias nos llegaron a nosotros y sé que buenas noticias les traerá también a ustedes en el departamento del Valle; sino que quiero resaltar que nosotros vivimos hace veinte (20) años una catástrofe, la peor catástrofe que ha tenido la nación y fue el terremoto del Eje Cafetero, donde Armenia fue la ciudad más afectada.

Resulta que los damnificados de ese terremoto que recibieron una vivienda hace dieciocho (18) años atrás, esa vivienda hoy está en condiciones indignas, porque son familias como las que hemos dicho, carecen de los recursos económicos para poderle hacer un mejoramiento y hoy hay en la legislación colombiana una restricción, que impide que aquel colombiano, aquella familia que haya recibido un subsidio de vivienda de parte del Estado, pueda recibir un segundo; pues ya con el Ministro logramos llevar ese beneficio a Armenia, donde se van a beneficiar cerca de 2 mil viviendas a través del Programa de Casa Diga Vida Digna y donde están incluidos allí un gran número de los damnificados precisamente del terremoto del año 1999, donde esta restricción se quita; entonces, eso quería contarles, porque tenemos una persona joven en el Gobierno nacional como muchos que tenemos igualmente el Viceministro de Vivienda que son sensibles ante la necesidad, ante todas aquellas necesidades de nuestras familias colombianas y así mismo con esa misma sensibilidad, yo sé que hoy recogemos, todos los integrantes de la Comisión Séptima, las intervenciones de cada uno de ustedes y las que vengan a futuro para poder fortalecer aún más este proyecto. Quiero agradecerle Alcalde su hospitalidad, a los Concejales igualmente la deferencia que han tenido para con los integrantes de la Comisión Séptima, a José Ritter, al Senador Mota por esa...por tener ustedes también esa oportunidad de tenernos en su casa y poder ser ustedes esos anfitriones de honor, Ministro y demás Senadores, mil gracias por ponernos a tono con la necesidad de las familias colombianas en materia de

vivienda hoy, aquí en Palmira, muchas gracias para todos y un abrazo cordial.

Presidente (e) Vicepresidenta, honorable Senadora Laura Ester Fortich Sánchez:

Muchas gracias Senadora, le damos la palabra al Senador José Ritter.

Honorable Senador José Ritter López Peña:

Bueno, buenas tardes ya... muchas gracias a todos ustedes por estar acá, querido Ministro bienvenido a nuestra tierra, los demás compañeros también muchas gracias por estar acá acompañándonos, al señor Alcalde muchas gracias y a su gabinete, por esta... por este apoyo tan importante para que la Comisión pudiera desplazarse y esas atenciones tan espléndidas que hemos tenido, en la mañana de hoy. A los demás compañeros también bienvenidos.

Muy brevemente, dos puntos puntuales Ministro que ya hemos tratado en Comisión y que lo hemos tratado privadamente, ya Gustavo Jaramillo Mora a quien saludo, exalcalde de la ciudad, muy querido y uno de los empresarios más importantes de la construcción hoy en Colombia, orgullosamente palmirano, Gustavo; ya lo lanzaron aquí para la Alcaldía otra vez, de modo que piénselo Gustavo... así es... tenemos gratos recuerdos y queremos mucho a Gustavo.

La renovación urbana, hoy Ministro a nivel mundial; se ha llamado la atención sobre cómo las ciudades se están extendiendo, extendiéndose desorganizadamente y comiéndose la tierra fértil, hoy cuando el mundo entero está con problemas y con incertidumbres ciertas de la seguridad alimentaria de la población creciente del planeta, pues es importante que analicemos el tema de la renovación urbana; la densificación de las ciudades que en vez de crecer de manera horizontal... vertical perdón, crezcamos de manera horizontal. Palmira es un ejemplo de eso... de esto... en los últimos diez años hemos venido desarrollando Proyectos de Renovación Urbana y tenemos dos proyectos, dos fases de renovación urbana ya digamos que diseñados y planteados, pero aquí es una oportunidad de oro Ministro, para que podamos nosotros con esta ley, tener una oportunidad de oro para que los constructores puedan tener beneficios, más beneficios sí... sí además de la exención de impuestos etc., etc., podamos tener apoyos para motivar a esa inversión en la renovación urbana y hacerla más flexible y además por qué no avanzar más allá y llegar a pensar en que la ley priorice esa clase de construcciones que sean de renovación urbana.

Palmira tiene un centro deteriorado, alrededor de la plaza de mercado, urbanísticamente, usted estuvo en una reunión el periodo pasado, con siete (7), con seis (6) constructores más pasando por Pedro Gómez, todos muy importantes, que están interesados en la renovación urbana, pero que necesitan una reglamentación, ya el municipio de Palmira la tiene, falta que el Concejo Municipal la apruebe y podamos avanzar en ese tema; pero esta

es una ley que podemos aprovechar Gustavo para ese tema.

Mire, lo que usted mismo decía; me di a la tarea de preguntar, cuántas personas habitantes de Palmira que pagaban arriendo ocupan o compraron esos planes de vivienda de interés social y me sorprendí, porque el 70% son personas que viven en otro municipio, Gustavo, que no son de aquí; entonces estamos hoy como Cali no tiene oferta de interés social y otros municipios alrededor de Palmira, absorbimos muchas de esa migración de esas personas que vienen a Palmira y que significan también poner contra la pared a la Administración Municipal y al Estado, porque tienen que darles seguridad, educación, salud a esas nuevas personas que no estaban dentro... y no vivían dentro del casco urbano de la ciudad de Palmira; entonces allí la renovación urbana es importante.

La flexibilización de los créditos; aquí este Concejo ya, Gustavo Jaramillo Mora también lo planteaba, lo llenamos varias veces Gustavo, recuerda usted con todo... invitamos a los taxistas, llenamos este auditorio de taxistas y sus familias, invitamos a los vendedores ambulantes, los independientes, los tenderos y llenamos e hicimos varias jornadas con los gerentes de los bancos aquí, doctor Malagón y nos ilusionamos con que íbamos a tener solucionado el tema para los independientes, que es la mayoría y ¡oh! gran desilusión cuando la inmensa mayoría de esas personas, las modistas, los tenderos, etc., etc., los bancos les negaron los créditos, entonces allí es donde vamos a tener... responder como lo ha hecho en la Comisión muy satisfactoriamente, para ver cómo a través de la Banca, podemos flexibilizar esas posibilidades de que el independiente de estrato 1 y 2 pueda acceder a esos créditos de vivienda y a lo último no se quede a la vera del camino.

Para finalizar y darle oportunidad a mis compañeros, quiero terminar con una costumbre que tenemos, que ya el Alcalde la anunció que es que aquí no se va ningún Ministro... no se va ningún Ministro sin que anuncie pues, inversión para la ciudad y eso nos ha traído muy buenos resultados; esta ciudad ha tenido un avance... esta ciudad ha tenido un avance muy importante en los últimos once (11) años, pero nos falta mucho Ministro y usted ahora que está de moda la palabra "Minga", pues yo quiero utilizar esa palabra "Minga" para decirle a usted que está sitiado aquí de palmiranos; el Senador Gabriel es palmirano por adopción, el Doctor Migue Mota... eh ve perdón Carlos Fernando Mota, palmirano, su Viceministro palmirano y una familia muy querida a Víctor Javier que lo queremos... y adoptamos también a estas tres Senadoras como palmiranas y decirle Ministro que tenemos muchas necesidades.

Mire, una de las falencias que tiene hoy el Estado colombiano en sus regiones es que la falta de potencial técnico, de capacidad técnica de los municipios para hacer proyectos y usted lo sabe Ministro. Aquí en Palmira tenemos 70 mil... de 60 mil a 70 mil más o menos actualizados en precios de hoy, Proyectos listos para inversión, que falta

es que el Gobierno nacional nos apalanque, nos ayude, sobre todo en saneamiento básico, acueducto y alcantarillado; el 80% del territorio palmirano es rural y hemos avanzado en esa dotación de acueducto y alcantarillado en el campo, pero nos falta mucho, ayúdenos en eso...dele esa noticia hoy a este auditorio, confirmada por nuestros compañeros palmiranos y su Viceministro que también coadyuva a esta petición de que nos va a hacer una inversión importante en saneamiento básico para el campo palmirano. Que nos apoye con la modernización del POT, que también necesitamos urgentemente y todo por supuesto...y el acompañamiento técnico a la Fase II y III de la Renovación Urbana de Palmira que necesitamos ese apoyo técnico.

Ministro, usted es un hombre que se ha ganado el corazón de los colombianos, por su capacidad técnica, su experticia profesional, pero sobre todo por su don de gentes, usted es una persona a quien apreciamos y por supuesto ha logrado la conexión con los colombianos, cosa que no pasa con todos los Ministros, hay Ministros que viven en la luna, hay Ministros que no logran la conexión ni siquiera con el Congreso, usted la ha logrado, señor Ministro lo apreciamos mucho y por supuesto esperamos muchísimo de usted, muchas gracias.

Presidente (e) Vicepresidenta, honorable Senadora Laura Ester Fortich Sánchez:

Muchas gracias Senador José Ritter, tiene la palabra el Senador Carlos Fernando Motoa.

Honorable Senador Carlos Fernando Motoa Solarte:

Muchas gracias Presidente...inicio entrando en materia con la convocatoria que hoy se ha realizado; este es un escenario de participación ciudadana fundamental, que consagra la ley, que lo respalda la Constitución para que las inquietudes, dudas, observaciones de la comunidad sean tenidas en cuenta por el Congreso de la República.

Yo debo reconocer y agradecer a la Mesa Directiva, al Presidente Honorio Henríquez que hoy no nos acompaña, a la Vicepresidenta Laura Fortich, al Secretario de la Comisión Séptima, por la disposición en esta realización que es la Primera Audiencia Pública que tiene la Comisión Séptima del Senado de la República y qué importante y qué orgullo que se haya hecho en mi ciudad, en la ciudad de Palmira.

Y segundo, lo mencionaba el Ministro de Vivienda; es también la primera Audiencia en territorio, una primera en Bogotá y esta segunda en el Valle del Cauca, en la ciudad de Palmira. Agradecer además de la Mesa Directiva, la buena atención del Concejo de Palmira, su Presidente, al Alcalde de la ciudad, a los Concejales que han estado muy juiciosos, atentos, al desarrollo de esta Audiencia Pública; reconocer también la seriedad, la buena organización, las buenas presentaciones de los palmiranos y de los gremios, que hoy hicieron una muy buena intervención de lo que les preocupa, de lo que son los puntos a favor y en contra de esta

ley que va a tramitar el Congreso de la República. Agradecerle también a la Coordinadora Ponente que es la Senadora Nadia Blel, a ella le corresponde tomar atenta nota, observar las inquietudes y revisar si integra esos comentarios a la Ponencia que vamos a discutir diría yo, Ministro y Senadora Nadia en las próximas semanas.

Estoy muy, muy contento, muy animado con el desarrollo de esta Audiencia Pública; y para terminar, igual que lo han hecho algunos de los intervinientes Ministro, yo también tenía algunas observaciones, que las vamos a discutir en la Comisión Séptima, pero que quiero mencionarle; primero, lo decía el Secretario de Planeación del Municipio, ese plazo que contempla el proyecto de ley, hasta el año 2025, para actualizar el Plan de Ordenamiento Territorial, me parece que es demasiado largo, me parece que es demasiado extenso, me parece que no se identifica con los requerimientos, con las necesidades y con las críticas que se hace en los Planes de Ordenamiento Territorial.

Y segundo, un tema que generó mucha polémica en esta Audiencia y que lo mencionó el interviniente John Sotelo, que tiene que ver con la Hipoteca Inversa. En la Ley Senadora Nadya, usted que es la Coordinadora Ponente, se establece simplemente una mención de lo que es la subasta...perdón, de lo que es la Hipoteca Inversa, no existe una descripción legal, simplemente una mención muy general, muy digamos, gaseosa, que sí creo que debe aterrizar y limitarse en los términos que la ley exige, de lo que es una descripción de esta materia; por la connotación que tiene por los efectos que produce.

Y decirles que desde la Comisión Séptima estamos con el criterio de seguir impulsando lo que la Carta Política de 1991 consagró en los Derechos Económicos y Sociales, Vivienda Digna para los colombianos; todos lo sabemos, ustedes también lo conocen, el Sector que más dinamiza la economía en una región es la construcción de vivienda, no solamente porque crea empleo, no solamente porque soluciona una necesidad, diría yo básica de una familia, sino que también genera crecimiento en diferentes industrias. De ahí la importancia que este Proyecto tiene, por eso la importancia de estas Audiencias Públicas y por eso mi agradecimiento, repito, a quienes hicieron posible esta Audiencia particularmente a la Coordinadora Ponente, por asistir, por atender las inquietudes que aquí se han presentado. Sé que va a... proyectar una ponencia de lujo, porque a eso nos tienen acostumbrados en la Comisión Séptima y agradecerle también al Ministro, porque el tiempo ha sido suficiente, de calidad para atender a una comunidad que requiere mucho en el tema de vivienda, lo decía el Alcalde; déficit de vivienda en Palmira para los independientes, para los trabajadores informales, es grande, es de gran preocupación y necesitamos ver cómo cumpliendo ese criterio en la constitución de concurrencia y subsidiariedad podemos cumplir con los anhelos de muchos palmiranos de tener vivienda digna y propia. Muchas gracias, por ese buen recibimiento

y de nuevo, mi agradecimiento al Concejo de la ciudad y a la Administración Municipal por esta gran organización. Buenas tardes.

Bueno... antes de terminar, antes de terminar... viendo a la Presidenta del Senado... de la Comisión Séptima perdón, Senador Ritter y Senador Gabriel, estamos en el mes de la mujer, aún no termina esa conmemoración; yo creo que el aplauso debe ser para estas tres mujeres de la Comisión Séptima que hoy han estado atentas, dispuestas y muy juiciosas; la Presidenta de la Comisión, la doctora Laura Fortich, la doctora Aydeé Lizarazo y la Coordinadora Ponente Nadia Blel. Bueno, gracias... no me extendiendo más, se vuelve esto Gabriel un escenario que usted sabe interpretar mejor...

Presidente (e) Vicepresidenta, honorable Senadora Laura Ester Fortich Sánchez:

Bueno Senador Motoa, muchas gracias por ese homenaje que le hace no a las mujeres del Senado sino a todas las mujeres colombianas y sincero, claro que sí y ver que hoy la participación de los Senadores de verdad es equitativa 50% / 50%, estamos aquí hoy representados.

Bueno y si... y bueno ahora continúa...le damos la palabra al Senador Velasco para que se dirija al público.

Honorable Senador Gabriel Jaime Velasco Ocampo:

Bueno, muy buenos días a todos, Presidenta un saludo muy especial, al señor Ministro, al señor Viceministro, al Alcalde, a los Congresistas que nos acompañan, yo voy a ser muy breve, yo creo que el momento para dar la discusión legislativa lo vamos a tener en la Comisión nosotros, yo la verdad lo que quería era resaltar el espíritu, la intención que tiene la ley de disminuir o acabar las barreras que no está permitiendo generar y mejorar la calidad de vida de muchos colombianos a través de poder tener vivienda y casa propia. Creo que eso es, no me voy a extender, yo sé que el Ministro tiene una agenda apretada hoy, estamos retrasados y digamos hoy feliz de estar en mi tierra adoptiva Palmira, compartiendo con ustedes y trabajando por el desarrollo del Valle del Cauca y esta tierra tan linda y tan querida que tanto me ha dado a mí. Muchas gracias de verdad.

Presidente (e) Vicepresidenta, honorable Senadora Laura Ester Fortich Sánchez:

Bueno, ya daremos por terminada esta Audiencia, agradecerles a los honorables Senadores que nos acompañaron el día de hoy, agradecerle al Secretario Jesús España, agradecer al Alcalde, al Concejo Municipal, por supuesto a los medios de comunicación también que le dieron cobertura, a todas las personas que intervinieron y nos dieron las recomendaciones y por supuesto a esta ciudad tan linda; Palmira, muchísimas gracias por acogernos el día de hoy. Damos por terminada la Audiencia del día de hoy, muchísimas gracias a todos.

Secretario, doctor Jesús María España Vergara:

La señora Presidenta dio por terminada la Audiencia, siendo las doce veintisiete (12:27 p. m.) minutos de hoy jueves veintiocho de marzo de dos mil diecinueve, Audiencia Pública al Proyecto de Ley sobre Vivienda que cursa en la Comisión Séptima del Senado de la República. Gracias a la Administración Municipal, a los funcionarios de esta Alcaldía, del Concejo, que hicieron posible con su apoyo logístico y la atención para el éxito de esta Audiencia. Muy buenas tardes.

H. S. HONORIO MIGUEL HENRÍQUEZ PINEDO
PRESIDENTE
COMISIÓN SÉPTIMA SENADO

H. S. LAURA ESTER FORTICH SÁNCHEZ
VICEPRESIDENTA
COMISIÓN SÉPTIMA SENADO



JESÚS MARÍA ESPAÑA VERGARA
SECRETARIO GENERAL
COMISIÓN SÉPTIMA SENADO

COMISIÓN SÉPTIMA CONSTITUCIONAL
PERMANENTE DEL HONORABLE
SENADO DE LA REPÚBLICA

Bogotá, D. C., a los nueve (9) días del mes de abril del año dos mil diecinueve (2019).

Conforme a lo dispuesto en el artículo 35 de la Ley 5ª de 1992 y lo dispuesto en el numeral 2, del artículo primero y el inciso quinto del artículo segundo de la Ley 1431 de 2011, en la presente fecha se autoriza la publicación en la *Gaceta del Congreso* de la República, de la **Audiencia Pública al Proyecto de ley número 194 de 2018 Senado, por medio de la cual se dictan disposiciones en materia de vivienda y hábitat**, de fecha jueves veintiocho (28) de marzo de dos mil diecinueve (2019), de la Legislatura 2018-2019, realizada en la ciudad de Palmira (Valle del Cauca).

El Secretario,



JESÚS MARÍA ESPAÑA VERGARA