

LEY 2 DE 1991

(enero 15)

por el cual se modifica la Ley 9 de 1989

El Congreso de Colombia,

DECRETA:

"Artículo 1º.- Derogado expresamente [Artículo 138 Ley 388 de 1997](#), decía así: Los incisos 3, 4 y 5 del artículo 1 de la Ley 9 de 1989, quedarán así:

"En las Áreas Metropolitanas el plan de desarrollo expedido por la Junta Metropolitana prevalecerá sobre los planes que adoptaren los municipios que integran el área en las materias que son de competencia de las respectivas áreas.

Continuarán vigentes los planes integrales de desarrollo, planes de desarrollo y planes reguladores que se hayan expedido con anterioridad a la vigencia de la presente Ley, pero deberán ser adecuados a las normas del presente capítulo. Donde no existiere plan de desarrollo o plan de desarrollo simplificado o donde hubiese necesidad de adecuarlo, los alcaldes y el Intendente de San Andrés y Providencia deberán presentar el proyecto de plan o sus adecuaciones a consideración del respectivo Concejo, Junta Metropolitana o Consejo Intendencial dentro de los primeros diez (10) días del mes de noviembre de 1991. En cualquier tiempo posterior la corporación respectiva podrá requerirlo para que presente el plan o sus adecuaciones dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la aprobación de la proposición correspondiente".

"En el caso de que el alcalde o intendente considere que sus dependencias no están en capacidad de elaborar el proyecto para presentarlo dentro de los términos señalados, deberá solicitar la asesoría técnica prevista en la presente ley y enviar copia de su solicitud a la corporación respectiva. La falta de presentación oportuna del respectivo proyecto de plan o proyecto de adecuación o sustitutamente de la solicitud de asesoría técnica por parte de

los Alcaldes de los municipios con más de veinte mil habitantes podrá ser sancionada por el gobernador respectivo, o por el Presidente de la República, con suspensión en el ejercicio del cargo hasta de treinta (30) días".

"Artículo 2º.- Derogado expresamente [Artículo 138 Ley 388 de 1997](#), decía así: El inciso 3 del artículo 33 de la Ley 9 de 1989, quedará así:

"Las obligaciones anteriores no se aplicarán a los bienes adquiridos en desarrollo de los literales c), d), e) y k) del artículo 10 y los del artículo 56 de la presente Ley, y los adquiridos por entidades públicas en virtud de contratos de fiducia mercantil antes de la vigencia de la Ley 9 de 1989".

"Artículo 3º.- Derogado expresamente [Artículo 138 Ley 388 de 1997](#), decía así: El artículo 44 de la Ley 9 de 1989, quedará así:

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

- a. Inferior o igual a cien (100) salarios mínimos legales mensuales en las entidades en las cuales, según el último censo del Departamento Administrativo Nacional de Estadística, DANE, cuenten con cien mil (100.000) habitantes o vecinos;
- b. Inferior o igual a ciento veinte (120) salarios mínimos legales mensuales en las ciudades en las cuales, según el último censo del Departamento Administrativo Nacional de Estadística, DANE, cuenten con más de cien mil (100.000) o menos de quinientos mil (500.00) habitantes;
- c. Inferior o igual a ciento treinta y cinco (135) salarios mínimos legales mensuales en las ciudades en las cuales, según el último censo del Departamento Administrativo Nacional de Estadística, DANE, cuenten con más de quinientos mil (500.000) habitantes.

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

"El conglomerado urbano perteneciente a varias jurisdicciones municipales contiguas para efectos de este artículo se considerará ciudad, según lo determine el reglamento".

"Los municipios deberán reservar en sus planes de desarrollo o planes de desarrollo simplificado un área suficiente para adelantar planes de vivienda de interés social".

Parágrafo.- "El Gobierno Nacional podrá ajustar los límites a que se refiere el presente artículo y el 119 de la presente Ley cuando el incremento del salario mínimo difiera del compromiso del índice de precios de la construcción que lleva el Departamento Administrativo Nacional de Estadística, DANE".

Artículo 4º.- Derogado expresamente [Artículo 138 Ley 388 de 1997](#), decía así: El inciso 2 del artículo 47 de la Ley 9 de 1989, quedará así:

"Las empresas o autoridades que presten los servicios públicos a los cuales se refiere el inciso anterior, no podrán exigir requisitos adicionales al previsto en el inciso anterior. El derecho a la prestación del servicio quedará condicionado al pago de los costos de conexión a que hubiere lugar y a la posibilidad técnica de la prestación del mismo. Sin embargo, para la vivienda de interés social el pago de los costos de instalación se hará una vez efectuada la conexión mediante plazos y condiciones que consulten la capacidad económica del usuario, sin exceder los términos previstos para la financiación de la vivienda de interés social. En la liquidación del valor o derecho de conexión no se podrán incluir costos de extensión de la red primaria de distribución".

Artículo 5º.- El primer inciso del artículo 56 de la Ley 9 de 1989, quedará así:

"A partir de la vigencia de la presente Ley, los alcaldes y el Intendente de San Andrés y Providencia levantarán y mantendrán actualizado un inventario de las zonas que presenten altos riesgos para la localización de asentamientos humanos por ser inundables o sujetas a derrumbes o deslizamientos, o que de otra forma presenten condiciones insalubres para la vivienda. Esta función se adelantará con la asistencia y aprobación de las oficinas locales de planeación o en su defecto con la correspondiente oficina de planeación departamental, comisarial o intendencial, los alcaldes y el Intendente de San Andrés y Providencia con la colaboración de las entidades a que se refiere el Decreto

919 de 1989, adelantarán programas de reubicación de los habitantes o procederán a desarrollar las operaciones necesarias para eliminar el riesgo en los asentamientos localizados en dichas zonas. Mientras subsistan asentamientos humanos en las zonas de alto riesgo los inmuebles a los cuales se declare extinción de dominio en aplicación del literal a) del artículo 80 o declarados de utilidad pública, o interés social en desarrollo de los literales b) y d) del artículo 10, sólo podrán destinarse a la reubicación de los habitantes que a la vigencia de la presente Ley se encuentren localizados en zonas de alto riesgo. Los funcionarios públicos responsables que no den cumplimiento a lo dispuesto en este inciso incurrirán en causal de mala conducta. Cualquier ciudadano podrá presentar al alcalde o intendente la iniciativa de incluir en el inventario una zona o asentamiento determinado".

Artículo 6º.- El artículo 96 de la Ley 9 de 1989, quedará así:

"El Banco Central Hipotecario, BCH, y el Instituto de Crédito Territorial, ICT, quedan facultados para reestructurar su cartera de vivienda. En desarrollo de esta facultad podrán extender plazos, refinanciar saldos de capital, capitalizar, renegociar o condonar intereses, financiar costas judiciales y seguros y novar contratos de mutuo con interés. Así mismo, a partir de la vigencia de la presente Ley, el Instituto de Crédito y Territorial, ICT, de acuerdo con el reglamento, podrá condonar capital hasta en un ochenta (80%) e intereses a los deudores que se encontraren en mora con anterioridad al 1 de octubre de 1980 y a los que se encuentren al día en la fecha en que se haga efectiva la reestructuración, siempre y cuando el deudor pague dentro del período de un año la totalidad del saldo no condonado".

"En el caso del Banco Central Hipotecario, BCH, los términos de los créditos reestructurados serán los actualmente vigentes o los que señale la Junta Monetaria para los créditos descontables en el Fondo de Descuento Hipotecario de que trata el artículo 119, con cargo al cual se cubrirá la diferencia que exista entre el costo financiero del Crédito original y su costo financiero después de reestructurado. Los gastos de cobro judicial y extrajudicial, las primas de seguros e intereses sobre ellos y los intereses de mora distintos a los registrados en las cuentas de orden que el Banco Central Hipotecario, BCH, condone, serán reembolsables al mismo cargo a las transferencias del Presupuesto Nacional con destino al Fondo de Descuento Hipotecario de que trata el artículo 119, de acuerdo con la reglamentación que expida el Consejo Nacional de Política Económica y Social, Conpes.

Parágrafo.- "A petición del Banco Central Hipotecario, BCH, o del Instituto de Crédito Territorial, ICT, formulada con base en la oferta de pago aceptada al

deudor, los funcionarios judiciales suspenderán en el estado en que se encuentren los procesos judiciales de cobro y las diligencias de embargo o secuestro, relacionados con los créditos a que se refiere el presente artículo otorgados por el Banco Central Hipotecario, o los créditos de vivienda de interés social otorgados por el Instituto de Crédito Territorial, ICT. El proceso se reanudará al cabo de seis (6) meses si el deudor no da aviso al despacho judicial de la renovación o cancelación del crédito, aceptado por el acreedor.

"La suspensión no procederá cuando exista proceso ordinario o incidente de excepciones en que se cuestione la validez del título en que conste el crédito o sus garantías a menos que se acredite en debida forma al desistimiento de la respectiva demanda o excepciones".

Artículo 7º.- El artículo 119 de la Ley 9 de 1989, quedará así:

"El Banco Central Hipotecario BCH, continuará rigiéndose por las normas orgánicas hoy vigentes, en cuanto no sean contrarias a lo dispuesto en la presente Ley.

"El Banco tendrá como objetivo fundamental financiar la adquisición o construcción de vivienda, la integración o reajuste de tierras, la adecuación de inquilinatos y la subdivisión o mejoramiento de viviendas, dando preferencia a lo relacionado con las viviendas de interés social.

"Para estos fines captará ahorros por los medios con que hoy cuenta, y administrará el Fondo de Descuento Hipotecario, FDH, que se crea por las presente Ley, al cual ingresarán el producto de la colocación de las Cédulas de Ahorro y Vivienda de que trata el artículo 120, y los aportes del Presupuesto Nacional que se le asignen para 1991 que no serán inferiores a mil quinientos millones de pesos (\$1.500.000.000)".

"Con cargo al Fondo, el Banco podrá descontar obligaciones que se hayan constituido por las instituciones financieras autorizadas por la Superintendencia Bancaria o redescantar las que constituyan los particulares para el cumplimiento de los fines previstos en el segundo inciso del presente artículo en cuanto a la vivienda de interés social y dentro de ellas preferencialmente a las de atención prioritaria. Las obligaciones descontables tendrán una tasa de interés anual variable y regulada, amortizables a mediano o largo plazo sin

sobrepasar los veinte años. La Junta Monetaria determinará periódicamente y dentro de estos límites las tasas de interés, plazos y modalidades de las obligaciones, las tasas de redescuento, los porcentajes de descuento y redescuento de acuerdo con la finalidad, dando condiciones preferenciales a los créditos de menor cuantía".

"Como garantía las obligaciones podrán tener la hipoteca, la anticresis, la prenda inmobiliaria de las mejoras urbanas o la solidaria personal de otros deudores del mismo asentamiento humano. El reglamento dispondrá la forma de inscribir estas garantías en la matrícula inmobiliaria del Registro de Instrumentos Públicos".

Artículo 8º.- El inciso 1 del artículo 120 de la Ley 9 de 1989, quedará así:

"Autorízase al Banco Central Hipotecario BCH, a emitir con respaldo en los recursos del Fondo de Descuento Hipotecario, FDH "Cédulas de Ahorro y Vivienda" amortizadas por el sistema de fondo acumulativo de amortización gradual por medio de sorteos. Las emisiones serán de varias clases según el plazo, intereses, vencimiento o con otras formas de amortización que determine la Junta Monetaria".

Artículo 9º.- Adiciónase el artículo 121 de la Ley 9 de 1989, con el siguiente párrafo:

"Párrafo.- El Banco Central Hipotecario, BCH, podrá emitir "Cédulas de Ahorro y Vivienda" para que cumplan las funciones previstas para los "Pagares de Reforma Urbana" con respaldo en títulos hipotecarios sobre los inmuebles que adquieran las instituciones señaladas en el artículo 99 de la presente Ley y para los fines en él dispuestos.

Artículo 10º.- El artículo 122 de la Ley 9 de 1989, quedará así:

"Autorízase a las cajas y secciones de ahorro de los bancos comerciales, a las corporaciones de ahorro y vivienda, al Banco Central Hipotecario, para emitir Cédulas de Ahorro y Sorteo Múltiple respaldadas en su cartera hipotecaria

cuando reciban un permiso específico expedido por la Superintendencia Bancaria".

"Estas cédulas serán denominadas en moneda corriente, de libre transacción, se podrán expedir al portador y se canalizarán al otorgamiento de créditos para la vivienda que reúnan las condiciones previstas por esta Ley para los créditos descontables y redescontables por el Fondo de Descuentos Hipotecario, FDH. Las autoridades monetarias regularán la proporción del valor de la emisión respecto al valor del respaldo, así como las condiciones financieras de la cédula dentro de las cuales estará, un rendimiento fijo no superior al efectivo reconocido para el ahorro de las cajas de ahorro, más un rendimiento aleatorio pagadero en efectivo mediante sorteos periódicos en los cuales el ahorrador seleccione sus alternativas de participación.

"Las Cédulas de Ahorro y Sorteo Múltiples también podrán ser descritas mediante contrato entre el ahorrador y la entidad crediticia, según el cual el primero se compromete a completar en un período definido un monto ahorrado y la segunda otorgar un crédito para vivienda en las condiciones definidas para los créditos descontables en el Fondo de Descuento Hipotecario, FDH".

Artículo 11º.- El último inciso del artículo 123 de la Ley 9 de 1989, quedará así:

"Se podrán pignorar los recaudos provenientes del impuesto predial correspondiente a predios urbanos, con el objeto de garantizar el pago de obligaciones originadas en los créditos destinados a los fines previstos en el inciso 2 del presente artículo. Para tales efectos, podrán acordar también que la entidad prestamista o financiera respectiva recaude el impuesto, adelante su administración y liquidación, en cuyo caso seguirá las Normas técnicas de formación y actualización del catastro establecidas por el Instituto Geográfico "Agustin Codazzi".

Artículo 12º.- El último inciso de artículo 124 de la Ley 9 de 1989, quedará así:

"Los contratos que se celebren para la adquisición de bienes inmuebles urbanos y suburbanos por el mecanismo de enajenación voluntaria por parte de las entidades públicas en desarrollo de los fines previstos en el artículo 10 estarán sujetos únicamente a los requisitos señalados en la presente Ley y disposiciones que la reglamenten".

Artículo 13º.- Las entidades que concedan créditos de mediano o largo plazo denominados en moneda legal deberán ofrecer a los usuarios sistemas de pagos alternativos con las siguientes características:

- a. Un sistema de créditos que contemplen en cada año el pago total de los intereses causados en el período, o
- b. Un sistema que ofrezca como beneficio para el deudor programas de amortización que contemplen la capitalización de intereses conforme al artículo 886 del Código del Comercio y de acuerdo con las condiciones que para el efecto establezca la Junta Monetaria.

La Superintendencia Bancaria vigilará el cumplimiento de la presente norma de tal manera que las entidades que otorguen créditos de mediano y largo plazo ofrezcan, a elección de los usuarios, los sistemas establecidos en este artículo.

Artículo 14º.- La presente Ley regirá a partir de la fecha de su publicación en el Diario Oficial y deroga todas las normas que le sean contrarias.

Dada en Bogotá, D.E, a los quince (15) días del mes de enero de 1991.

El Presidente de la República, CÉSAR GAVIRIA. El Ministro de Hacienda y Crédito Público, RUDOLF HOMMES RODRÍGUEZ. El Ministro de Desarrollo Económico, ERNESTO SAMPER PIZANO.