

 Concejo Municipal de Duitama Boyacá	MODELO ESTANDAR DE CONTROL INTERNO MECI:1000-2014	Código: CM-R –GA - 001
		Fecha Aprobación: 12-12-2016
	ACTA DE PLENARIA	Versión: 1
		Página: 1 de 20

ACTA No. 03
(29 de enero 2025)

CORRESPONDIENTE A LA SESIÓN EXTRAORDINARIA DEL HONORABLE CONCEJO MUNICIPAL DE DUITAMA, REALIZADA EL DÍA VEINTINUEVE (29) DE ENERO DE DOS MIL VEINTICINCO (2025).

En la ciudad de Duitama a los veintinueve (29) días del mes de enero de dos mil veinticinco (2025), siendo las cinco y veinticuatro minutos de la tarde (5:24 pm.), se reunió el Honorable Concejo Municipal de Duitama, según convocatoria hecha por el presidente de la Corporación.

La presidencia solicita a la Secretaria dar lectura al orden del día.

ORDEN DEL DÍA

- 1°. ORACIÓN
- 2°. LLAMADO A LISTA Y VERIFICACIÓN DEL QUÓRUM
- 3°. LECTURA, DISCUSIÓN Y APROBACIÓN DEL ORDEN DEL DÍA
- 4°. HIMNO
- 5°. DISCUSIÓN Y APROBACIÓN DE LAS ACTAS 097 DEL 26 DE DICIEMBRE DE 2024, ACTA No 099 DE 30 DE DICIEMBRE DE 2024, ACTA 01 DE 03 DE ENERO DE 2025 Y ACTA No 02 DE 07 DE ENERO DE 2025.
- 6°. PROYECTO DE ACUERDO PARA SEGUNDO DEBATE:

PROYECTO DE ACUERDO No 02 DE 2025, “POR MEDIO DEL CUAL SE REGLAMENTA EL CUMPLIMIENTO DE LA OBLIGACIÓN DE PROVISIÓN DE SUELO ÚTIL DESTINADO A VIVIENDA DE INTERÉS PRIORITARIO (VIP) O PARA VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL (VIS) MEDIANTE COMPENSACIÓN”.
- 7° LECTURA DE CORRESPONDENCIA Y COMUNICACIONES
- 8°. PROPOSICIONES
- 9°. ASUNTOS VARIOS

DESARROLLO DEL ORDEN DEL DÍA

1°. ORACIÓN.

Eleva la plegaria al todo Poderoso el H.C. JULIÁN ANDRÉS GÓMEZ.

2°. LLAMADO A LISTA Y VERIFICACIÓN DEL QUÓRUM.

El Secretario procede a llamar a lista, constatándose la presencia de los siguientes Concejales:

BAYONA RINCON FERNANDO ALFONSO
CELY RINCON JEISON JAVIER
CERINZA RICAURTE PAULA YANETH
CRISTIANO JÁCOME JOSUÉ DANIEL
DÍAZ MATEUS JORGE ELIECER
GARCÍA CASTAÑEDA FRANCISCO JAVIER
GIL SOSA JOSÉ LUIS
GÓMEZ MARTÍNEZ JULIÁN ANDRÉS
JOYA NIÑO LEONARDO ANDRÉS
MEJÍA ROMERO JUAN FELIPE
MONTAÑEZ BECERRA JORGE LUIS
QUESADA SOLER DUVAN MAURICIO
REYES MARTÍNEZ GUILLERMO ANDRÉS

ACTA No. 003	FECHA: 29 DE ENERO DE 2025
TRANSCRIBIÓ Y DIGITÓ: ELIZABETH BECERRA	

RIVERA GÓMEZ HÉCTOR RICARDO
SERRATO FONSECA FERNANDO ALEXANDER
ZAMBRANO ADAME NINROD ALEXANDER

Por secretaria se informa que existe quorum para deliberar y decidir válidamente.

3º. LECTURA, DISCUSIÓN Y APROBACIÓN DEL ORDEN DEL DÍA

El Presidente abre la discusión el orden del día. Anuncia que va a cerrar la discusión. Pregunta a los Honorables Concejales si aprueban el orden del día antes leído. Solicitaron realizar votación nominal.

BAYONA RINCON FERNANDO ALFONSO	Positivo
CELY RINCON JEISON JAVIER	Negativo
CERINZA RICAURTE PAULA YANETH	Positivo
CRISTIANO JÁCOME JOSUÉ DANIEL	Positivo
DÍAZ MATEUS JORGE ELIECER	Positivo
GARCÍA CASTAÑEDA FRANCISCO JAVIER	Negativo
GIL SOSA JOSÉ LUIS	Positivo
GÓMEZ MARTÍNEZ JULIÁN ANDRÉS	Negativo
JOYA NIÑO LEONARDO ANDRÉS	Negativo
MEJÍA ROMERO JUAN FELIPE	Positivo
MONTAÑEZ BECERRA JORGE LUIS	Negativo
QUESADA SOLER DUVAN MAURICIO	Positivo
REYES MARTÍNEZ GUILLERMO ANDRÉS	Negativo
RIVERA GÓMEZ HÉCTOR RICARDO	Positivo
SERRATO FONSECA FERNANDO ALEXANDER	Negativo
ZAMBRANO ADAME NINROD ALEXANDER	Positivo

Por Secretaria se informa el resultado de la votación, de nueve (9) votos positivos contra siete (7) votos negativos y un Concejal que no se encuentra presente en el recinto.

La presidencia manifiesta que de esta manera ha sido aprobado el orden del día.

4º. HIMNO A DUITAMA

Se escuchan las notas del Himno a Duitama.

5º. DISCUSIÓN Y APROBACIÓN DE LAS ACTAS 097 DEL 26 DE DICIEMBRE DE 2024, ACTA No 099 DE 30 DE DICIEMBRE DE 2024, ACTA 01 DE 03 DE ENERO DE 2025 Y ACTA No 02 DE 07 DE ENERO DE 2025.

La presidencia abre la discusión sobre el Acta No 097 del 26 de diciembre de 2024.

La presidencia anuncia que va a cerrar la discusión del acta. Cierra la discusión del acta. Pregunta a los Honorables Concejales si aprueban el acta enviada a cada uno de los correos de los Concejales.

Es aprobada por unanimidad de los presentes.

La presidencia abre la discusión del Acta No 099 del 30 de diciembre de 2024.

La presidencia anuncia que va a cerrar la discusión del acta. Cierra la discusión del acta. Pregunta a los Honorables Concejales si aprueban el acta enviada a cada uno de los correos de los Concejales.

ES aprobada por la mayoría de los Honorables Concejales a excepción del Concejal Guillermo Reyes por no encontrarse presente a esta sesión.

La presidencia abre la discusión del Acta No 01 del 3 de enero de 2025.

La presidencia anuncia que va a cerrar la discusión del acta. Cierra la discusión del acta. Pregunta a los Honorables Concejales si aprueban el acta de la referencia enviada a cada uno de los correos de los Concejales.

ACTA No. 003	FECHA: 29 DE ENERO DE 2025
TRANSCRIBIÓ Y DIGITÓ: ELIZABETH BECERRA	

La presidencia manifiesta que van a tomar voto nominal por solicitud del Compañero FRANCISCO JAVIER GARCÍA CASTAÑEDA.

Por Secretaría se abre campo de votación por la aprobación del Acta No 01 del 3 de enero de 2025.

BAYONA RINCON FERNANDO ALFONSO	Positivo
CELY RINCON JEISON JAVIER	Negativo
CERINZA RICAURTE PAULA YANETH	Positivo
CRISTIANO JÁCOME JOSUÉ DANIEL	Positivo
DÍAZ MATEUS JORGE ELIECER	Positivo
GARCÍA CASTAÑEDA FRANCISCO JAVIER	Negativo
GIL SOSA JOSÉ LUIS	Positivo
GÓMEZ MARTÍNEZ JULIÁN ANDRÉS	Negativo
JOYA NIÑO LEONARDO ANDRÉS	Negativo
MEJÍA ROMERO JUAN FELIPE	Positivo
MONTAÑEZ BECERRA JORGE LUIS	Negativo
QUESADA SOLER DUVAN MAURICIO	Positivo
REYES MARTÍNEZ GUILLERMO ANDRÉS	Negativo-salvamento.
RIVERA GÓMEZ HÉCTOR RICARDO	Positivo
SERRATO FONSECA FERNANDO ALEXANDER	Negativo
ZAMBRANO ADAME NINROD ALEXANDER	Positivo

Por Secretaría se informa el resultado de la votación nueve (9) votos positivos contra siete (7) votos negativos. Un Concejal que no se encuentra en el recinto.

De esta forma es aprobada el Acta No 01 del 03 de enero de 2025.

La presidencia abre la discusión del Acta No 03 del 7 de enero de 2025.

La presidencia anuncia que va a cerrar la discusión del acta. Cierra la discusión del acta. Pregunta a los Honorables Concejales si aprueban el acta enviada a cada uno de los correos de los Concejales.

Solicita votación nominal al acta No 03 del 7 de enero de 2025.

Por Secretaría se abre campo de votación por la aprobación del Acta No 03 del 07 de enero de 2025.

BAYONA RINCON FERNANDO ALFONSO	Positivo
CELY RINCON JEISON JAVIER	Negativo
CERINZA RICAURTE PAULA YANETH	Positivo
CRISTIANO JÁCOME JOSUÉ DANIEL	Positivo
DÍAZ MATEUS JORGE ELIECER	Positivo
GARCÍA CASTAÑEDA FRANCISCO JAVIER	Negativo
GIL SOSA JOSÉ LUIS	Positivo
GÓMEZ MARTÍNEZ JULIÁN ANDRÉS	Negativo
JOYA NIÑO LEONARDO ANDRÉS	Negativo
MEJÍA ROMERO JUAN FELIPE	Positivo
MONTAÑEZ BECERRA JORGE LUIS	Negativo
QUESADA SOLER DUVAN MAURICIO	Positivo
REYES MARTÍNEZ GUILLERMO ANDRÉS	Negativo-salvamento.
RIVERA GÓMEZ HÉCTOR RICARDO	Positivo
SERRATO FONSECA FERNANDO ALEXANDER	Negativo
ZAMBRANO ADAME NINROD ALEXANDER	Positivo

Por Secretaría se informa el resultado de la votación del acta en referencia. Con una votación de nueve (9) votos positivos contra siete (7) votos negativos. Un Concejal que no se encuentra en el recinto.

De esta forma es aprobada el Acta No 01 del 03 de enero de 2025.

Por Secretaría se registra el ingreso al recinto del H.C. William Flechas Gómez.

 Concejo Municipal de Duitama Boyacá	MODELO ESTANDAR DE CONTROL INTERNO MECI:1000-2014	Código: CM-R –GA - 001
		Fecha Aprobación: 12-12-2016
	ACTA DE PLENARIA	Versión: 1
		Página: 4 de 20

6º. PROYECTO DE ACUERDO PARA SEGUNDO DEBATE:

PROYECTO DE ACUERDO No 02 DE 2025, POR MEDIO DEL CUAL SE REGLAMENTA EL CUMPLIMIENTO DE LA OBLIGACIÓN DE PROVISIÓN DE SUELO ÚTIL DESTINADO A VIVIENDA DE INTERES PRIORITARIO (VIP) O PARA VIVIENDA DE INTERES SOCIAL (VIS) MEDIANTE COMPENSACIÓN”.

La presidencia concede la palabra al ponente H.C. JOSUE DANIEL CRISTIANO JACOME.

PROYECTO DE ACUERDO No 02-2025, “POR MEDIO DEL CUAL SE REGLAMENTA EL CUMPLIMIENTO DE LA OBLIGACIÓN DE PROVISIÓN DE SUELO ÚTIL DESTINADO A VIVIENDA DE INTERÉS PRIORITARIO (VIP) O PARA VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL (VIS) MEDIANTE COMPENSACIÓN.”

Honorables Concejales.

Mediante resolución No. 003 del 09 de enero de 2025, expedida por el señor presidente de la Corporación, fui designado ponente para este proyecto de Acuerdo, que presenta la Administración Municipal para su estudio y aprobación.

CONSIDERACIONES GENERALES DEL PROYECTO DE ACUERDO.

Con este proyecto de Acuerdo la Administración Municipal pretende reglamentar el cumplimiento de la obligación de provisión de suelo útil destinado a Vivienda de Interés Prioritario (VIP) o para Vivienda de Interés Social (VIS) mediante compensación económica; de esta manera se garantiza que los ciudadanos puedan tener acceso a una vivienda digna, como derecho un fundamental, por ello es obligación de la administración municipal ordenar su territorio de manera equitativa, sostenible, económicamente competitivo, socialmente justo, fiscalmente viable, regionalmente armónico, culturalmente pertinente, acorde con la diversidad cultural y físico geográfica del territorio, de conformidad a la Ley 1454 de 2011.

El municipio de Duitama, carece de esta reglamentación, razón por la cual se presenta un vacío normativo lo que impide el cumplimiento eficiente de las obligaciones urbanísticas en Duitama, produciendo un efecto negativo por la des- incentivación de proyectos formales de vivienda de interés social, limitando el acceso de las familias más vulnerables a una solución habitacional real y efectiva, además se incrementa el déficit habitacional, lo que genera asentamientos informales o de construcción sin calidades técnicas, ni el cumplimiento de las obligaciones legales, produciendo un crecimiento desordenado en el municipio de Duitama.

Con la obligación de destinar suelo útil y urbanizado para Vivienda de Interés Prioritario (VIP) o para Vivienda de Interés Social (VIS), el municipio de Duitama podrá cumplir con el pago compensatorio en dinero administrado y recaudado a través de mecanismos como encargos fiduciarios, fiducias, patrimonios autónomos, fondos o banco inmobiliario que se establezcan para tal fin, permitiendo que no solo los desarrolladores cumplan con sus obligaciones mediante aportes económicos, sino que también asegura que los recursos recaudados sean destinados exclusivamente al desarrollo de programas VIS/VIP, para lo cual el Decreto Nacional 1077 de 2015, faculta a los Concejos Municipales para reglamentar la compensación en dinero o en otros inmuebles de las zonas de cesión que presenten áreas inferiores a las mínimas exigidas o cuya ubicación sea inconveniente para el Municipio y asimismo dispone la exigencia del cumplimiento de porcentajes del suelo destinados al desarrollo de programas VIS y VIP.

La reglamentación administrativa y competencia de la Oficina Asesora de Planeación, estará a cargo del Municipio y adoptará los procedimientos en MIPG, requisitos y documentos exigidos para estimar y resolver las solicitudes de liquidación, pago y devolución para el cumplimiento de la obligación urbanística de suelo útil y urbanizado para Vivienda de Interés Prioritario (VIP) o para Vivienda de Interés Social (VIS) a través de pago compensatorio.

Le corresponde a la Oficina Asesora de Planeación avalar el traslado a otro predio, y/o hacer la liquidación por concepto del pago compensatorio de la carga u obligación de destinar suelo útil y urbanizado para Vivienda de Interés Prioritario (VIP) o para Vivienda de Interés Social (VIS).

La administración e inversión de los recursos de este fondo mediante encargos fiduciarios, fiducias, patrimonios autónomos, fondos o banco inmobiliario deberá ser aprobado conjuntamente mediante Acto Administrativo suscrito por el Alcalde Municipal, el Secretario de Infraestructura, el Secretario (a) de Hacienda y por el/la Jefe de la Oficina Asesora de Planeación de la Alcaldía de Duitama.

ACTA No. 003	FECHA: 29 DE ENERO DE 2025
TRANSCRIBIÓ Y DIGITÓ: ELIZABETH BECERRA	

 Concejo Municipal de Duitama Boyacá	MODELO ESTANDAR DE CONTROL INTERNO MECI:1000-2014	Código: CM-R –GA - 001
		Fecha Aprobación: 12-12-2016
	ACTA DE PLENARIA	Versión: 1
		Página: 5 de 20

Son recursos del Fondo para el Pago Compensatorio de la carga u obligación de destinar suelo útil y urbanizado para Vivienda de Interés Prioritario (VIP) o para Vivienda de Interés Social (VIS), las sumas de dinero provenientes para compensar tal carga urbanística

La Oficina Asesora de Planeación notificará al peticionario de la decisión y en caso de ser favorable, expedirá la liquidación mediante Resolución en la cual se determine la compensación a pagar y/o el aval para el traslado a otros sectores.

La liquidación del valor a compensar por la carga u obligación de destinar suelo útil y urbanizado para Vivienda de Interés Prioritario (VIP) o para Vivienda de Interés Social (VIS), será emitido por la Oficina Asesora de Planeación y se incorporará en el acto mediante el cual se expida la licencia urbanística como una obligación a cargo del titular de la misma y conforme con la causal prevista en el numeral 2 del artículo 91 de la Ley 1437 de 2011, operará de pleno derecho la pérdida de fuerza ejecutoria para las licencias respecto de las cuales no se efectúe el cumplimiento efectivo compensatorio dentro del plazo antes previsto.

Para la devolución del pago compensatorio, una vez pagado el valor de la compensación, los titulares de la licencia tendrán derecho a reclamar ante la Secretaría de Hacienda el reembolso neto de lo que hubieren cancelado por este concepto, únicamente en los casos en que renuncien ante el curador urbano a la totalidad de los derechos concedidos en la licencia urbanística y se cumpla con los demás requisitos.

Los recursos que sean recaudados, en virtud del pago compensatorio de que trata el Proyecto de Acuerdo, deberán destinarse a la ejecución de programas o proyectos de Vivienda de Interés Prioritario (VIP) o para Vivienda de Interés Social (VIS) que adelante el Municipio de Duitama. Para tal efecto, la Oficina Asesora de Planeación en coordinación con las demás entidades municipales definirá la priorización de proyectos a financiarse y/o participar en las diferentes modalidades de asociación permitidas en la Ley. Los recursos dinerarios recibidos y deberán destinarse a:

- a) Adquisición de predios y/o inmuebles para el desarrollo de Proyectos VIS / VIP.
- b) Elaboración de estudios y diseños y/o construcción, incluida la interventoría de los mismos, para obras de urbanización, estructurales, arquitectónicas y/o de redes para proyectos VIS/VIP que cuenten con financiación.
- c) Contrapartidas para la ejecución de obras de mitigación de amenazas y riesgo de desastres, incluida la interventoría de los mismos, que afecten directamente proyectos VIS/VIP Municipales, que ya cuenten con financiación.

Para el reconocimiento contable de los recursos, la entidad, patrimonio autónomo, fondo, Banco Inmobiliario o similar que reciba los recursos de la compensación efectuará el reconocimiento contable de los recursos derivados del pago compensatorio de la carga urbanística de destinar suelo útil y urbanizado para vivienda VIS/VIP de la siguiente manera:

- a) La Secretaría de Hacienda de Duitama registrará como una cuenta por cobrar y un ingreso por concepto de la obligación urbanística al momento del recaudo de los recursos.
- b) La Secretaría de Hacienda de la Alcaldía de Duitama, recibirá estos valores y/o sus rendimientos como ingreso de recursos públicos, por lo que se deberá verificar el cumplimiento de las obligaciones específicamente definidas en este Acuerdo.
- c) En la medida en que se ejecuten los recursos provenientes del pago compensatorio de la carga urbanística, la Secretaría de Hacienda de la Alcaldía de Duitama registrará en su contabilidad una disminución de sus activos y como contrapartida un gasto público social.

Es de aclarar que en este proyecto de Acuerdo no reglamenta el Banco de tierras y/o Banco Inmobiliario Municipal, en los términos previstos en el Artículo 118 de la Ley 388 de 1997. Dicha reglamentación deberá adelantarse mediante otro proyecto de Acuerdo Municipal.

Para la aplicación del presente proyecto de Acuerdo cuando entre en ejecución habrá un régimen de Transición, descrito en Artículo 2.2.6.2.7 “Régimen de transición para la expedición de licencias” del Decreto Nacional 1077 de 2015.

ACTA No. 003	FECHA: 29 DE ENERO DE 2025
TRANSCRIBIÓ Y DIGITÓ: ELIZABETH BECERRA	

 Concejo Municipal de Duitama Boyacá	MODELO ESTANDAR DE CONTROL INTERNO MECI:1000-2014	Código: CM-R –GA - 001
		Fecha Aprobación: 12-12-2016
	ACTA DE PLENARIA	Versión: 1
		Página: 6 de 20

MARCO CONSTITUCIONAL.

El artículo 313 de la Constitución Política de Colombia, dispone en sus numerales:

Numeral 01 Reglamentar las funciones y la eficiente prestación de los servicios a cargo del municipio.

El numeral 7 del establecer que corresponde a los Concejos Municipales reglamentar los usos del suelo y, dentro de los límites que fije la ley, vigilar y controlar las actividades relacionadas con la construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda.

Así mismo, el artículo 51 de la Constitución Política establece que todos los colombianos tienen derecho a vivienda digna y que corresponde al Estado fijar las condiciones necesarias para hacer efectivo este derecho y promover planes de vivienda de interés social, sistemas adecuados de financiación a largo plazo y formas asociativas de ejecución de estos programas de vivienda.

ARTÍCULO 82. Preceptúa "Es deber del Estado velar por la protección de la integridad del espacio público y por su destinación al uso común, el cual prevalece sobre el interés particular".

ARTICULO 311. Al Municipio como entidad fundamental de la división político administrativa del Estado le corresponde prestar los servicios públicos que determine la Ley, construir las obras que demande el progreso local, ordenar el desarrollo de su territorio, promover la participación comunitaria, el mejoramiento social y cultural de sus habitantes y cumplir las demás funciones que le asignen la Constitución y las Leyes."

El artículo 315 de la Constitución Política, prevé como atribución del alcalde dirigir y coordinar la acción administrativa del Municipio y actuar en su nombre como gestor y promotor del desarrollo integral de su territorio actuando como apego a la Constitución y a la Ley.

MARCO LEGAL.

El Artículo 1º de la Ley 388 de 1997 señala como uno de sus objetivos el de "Garantizar que la utilización del suelo por parte de sus propietarios se ajuste a la función social de la propiedad y permita hacer efectivos los derechos constitucionales a la vivienda (...)".

El numeral 7 del artículo 8º de la Ley 388 de 1997 establece como una de las acciones urbanísticas de las entidades distritales y municipales, a través de las cuales se ejerce la función pública del ordenamiento local, la de "Calificar y localizar terrenos para la construcción de viviendas de interés social".

El artículo 38 de la Ley 388 de 1997 estableció que, en desarrollo del principio de igualdad de los ciudadanos, los planes de ordenamiento territorial y las normas urbanísticas que los desarrollen deben establecer mecanismos que garanticen el reparto equitativo de las cargas y los beneficios, dentro de los cuales contempló, entre otros, las unidades de actuación, la compensación y la transferencia de derechos de construcción y desarrollo.

El artículo 49 de la Ley 388 de 1997 define los fondos de compensación "Como mecanismo para asegurar el reparto equitativo de las cargas y beneficios generados en el ordenamiento urbano, y para garantizar el pago de compensaciones en razón de cargas urbanísticas de conservación, las administraciones municipales y distritales podrán constituir fondos, los cuales podrán ser administrados mediante encargos fiduciarios."

El 118 de la Ley 388 de 1997 establece que: "Bancos Inmobiliarios. Los Bancos de Tierras a los que se refieren los artículos 70 y siguientes de la Ley 9 de 1989 podrán optar por la denominación de Bancos Inmobiliarios y constituirse como establecimientos públicos, empresas comerciales e industriales del Estado o Sociedades de Economía Mixta. Estas entidades, además de las funciones previstas en las referidas normas, podrán adicionalmente, administrar los inmuebles fiscales del correspondiente Municipio o distrito.

Cuando ingresen al patrimonio de estos Bancos terrenos ejidales, éstos deberán destinarse en forma prioritaria a programas de vivienda de interés social, ya sea utilizándolos de manera directa, o mediante la inversión en dichos programas, de los recursos financieros obtenidos con otro tipo de operaciones sobre los mismos."

De acuerdo con lo dispuesto en los literales a) y e) del artículo 2 de la Ley 1537 de 2012 "Por la cual se dictan normas tendientes a facilitar y promover el desarrollo urbano y el acceso a la vivienda y se dictan otras disposiciones", las entidades públicas del orden nacional y territorial para el desarrollo de la política de vivienda deben, entre otras cosas: "(...) promover mecanismos para estimular la construcción de Vivienda de Interés Social y Vivienda de Interés Prioritario; y, (...) adelantar las acciones necesarias para identificar habilitar terrenos para el desarrollo de proyectos de Vivienda de Interés Social y Vivienda de Interés Prioritario".

ACTA No. 003	FECHA: 29 DE ENERO DE 2025
TRANSCRIBIÓ Y DIGITÓ: ELIZABETH BECERRA	

Ley 1537 de 2012 “Por la cual se dictan normas tendientes a facilitar y promover el desarrollo urbano y el acceso a la vivienda y se dictan otras disposiciones.” determinó:

El artículo 02 en sus literales a) y e) “Por la cual se dictan normas tendientes a facilitar y promover el desarrollo urbano y el acceso a la vivienda y se dictan otras disposiciones”, las entidades públicas del orden nacional y territorial para el desarrollo de la política de vivienda deben, entre otras cosas: “(...) promover mecanismos para estimular la construcción de Vivienda de Interés Social y Vivienda de Interés Prioritario; y, (...) adelantar las acciones necesarias para identificar habilitar terrenos para el desarrollo de proyectos de Vivienda de Interés Social y Vivienda de Interés Prioritario”.

Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 “Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio.” Dispone, que el ordenamiento del territorio distrital comprende un conjunto de acciones político – administrativas y de planificación física concertadas, emprendidas por los municipios o distritos, en ejercicio de la función pública, tendiente a disponer de instrumentos eficientes para orientar el desarrollo del territorio bajo su jurisdicción y regular la utilización, transformación y ocupación del espacio, de acuerdo con las estrategias de desarrollo socioeconómico y en armonía con el medio ambiente y las tradiciones históricas y culturales, así mismo:

El artículo 2.2.2.1.2.1, dispone: “(...) Plan de Ordenamiento Territorial. Se define como el conjunto de objetivos, directrices, políticas, estrategias, metas, programas, actuaciones y normas, destinadas a orientar y administrar el desarrollo físico del territorio y la utilización del suelo. Es el instrumento básico para desarrollar el proceso de ordenamiento del territorio municipal.”

Así mismo el Artículo 2.2.6.1.4.5 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 faculta a los Concejos Municipales para reglamentar la compensación en dinero o en otros inmuebles de las zonas de cesión que presenten áreas inferiores a las mínimas exigidas o cuya ubicación sea inconveniente para el Municipio.

Del mismo modo el artículo 2.2.2.1.5.1.2 dispone que el porcentaje mínimo de que trata el artículo anterior, aun cuando no se haya incorporado en los planes de ordenamiento o en los instrumentos que los desarrollen o complementen es de obligatorio cumplimiento y se aplicará a las nuevas solicitudes de planes parciales o de licencias de urbanización radicadas en legal y debida forma a partir del 23 de enero de 2013.

En línea con lo anterior, el artículo 2.2.2.1.5.2 dispone que “(...) sólo se exigirá el cumplimiento de porcentajes de suelo destinados al desarrollo de programas VIS y VIP a los predios a los que el Plan de Ordenamiento Territorial les asigne los tratamientos de desarrollo y de renovación urbana, este último en la modalidad de redesarrollo (...)”; y circunscribe dicha obligación a la provisión de los suelos útiles que se destinarán para el desarrollo de este tipo de vivienda y a la ejecución de las obras de urbanización de los proyectos urbanísticos donde se localicen tales suelos, sin perjuicio de los mecanismos previstos en el artículo 2.2.2.1.5.3.1 sobre la obligación de destinar suelo útil para VIS y/o VIP se considera como una carga urbanística local.

Por lo tanto, el artículo 2.2.2.1.5.3.1 indica que para el cumplimiento de la obligación de destinar un porcentaje de suelo de área útil para el desarrollo de Programas de Vivienda de Interés Social y/o Vivienda de Interés Prioritario en predios sujetos a tratamiento de desarrollo y de renovación urbana en la modalidad de redesarrollo, el propietario y/o urbanizador podrá optar por una de las siguientes alternativas:

- “1. En el mismo proyecto.
- 2. Mediante el traslado a otros proyectos del mismo urbanizador, localizados en cualquier parte del suelo urbano o de expansión urbana del Municipio o distrito.
- 3. Mediante la compensación en proyectos que adelanten las entidades públicas que desarrollen programas y proyectos VIS o VIP, a través de los bancos inmobiliarios, patrimonios autónomos o fondos que creen los Municipios y distritos para el efecto.” (Negrilla fuera del texto original).

Por lo tanto, en los casos de la compensación en dinero, el monto de ésta “se calculará con fundamento en el valor catastral del predio que podrá ser sustituido por valores comerciales de referencia, siempre y cuando el Municipio o distrito cuente con avalúos de referencia por zonas homogéneas para la zona donde ubica el proyecto original”. Y “en ningún caso, el valor de la compensación podrá involucrar el valor de la edificabilidad de las áreas sujetas al cumplimiento de la obligación”.

Decreto 075 de 2013 “Por el cual se reglamentan el cumplimiento de los porcentajes de suelo destinado a programas de Vivienda de Interés Social para predios sujetos a los tratamientos urbanísticos de desarrollo y renovación urbana y se dictan otras disposiciones”, establece que en los Municipios con población urbana superior a 100.000 habitantes, las actuaciones de urbanización de predios regulados por el tratamiento de

desarrollo y de renovación urbana en la modalidad de redesarrollo, cuyos usos sean distintos a los industriales, dotacionales o institucionales y que se urbanicen aplicando la figura del plan parcial o directamente mediante la aprobación de la correspondiente licencia de urbanización, están en la obligación de destinar como mínimo el 20% del suelo útil al desarrollo de vivienda de interés prioritario (VIP).

NORMAS DEL ORDEN MUNICIPAL.

El artículo 3 del Acuerdo 39 de 2009 establece que dentro de las prioridades del Ordenamiento Territorial de Duitama están los planes de vivienda social. Así mismo, el artículo 67 ibídem dispone que dentro de las estrategias de mediano y largo plazo para el desarrollo de programas la vivienda de interés prioritaria y social está la “Construcción de vivienda prioritaria y social en el sector rural y urbano”, “La obtención de recursos públicos o privados por el sistema de cofinanciación” y la “Construcción de vivienda prioritaria y social en el sector rural y urbano”.

El artículo 99, numeral 1 del Acuerdo 39 de 2009 establece que dentro de los mecanismos para garantizar el reparto equitativo de las cargas y los beneficios derivados del ordenamiento urbano están las compensaciones.

DEBATES.

La comisión de PLAN, OBRAS Y DE BIENES del Concejo Municipal, en sesión realizada el 17 de enero de 2025, se aprobó en primer debate este proyecto de Acuerdo 002 de 2025, el cual fue modificado de acuerdo a las solicitudes presentadas por la Oficina Asesora de Planeación, estos ajustes del proyecto se someten a consideración de la plenaria, y a continuación se presentan para su estudio de la siguiente manera:

Al artículo primero se le adiciona al final el siguiente texto:

1. Compensación mediante traslado a otro predio, según lo establecido en el Artículo 2.2.2.1.5.3.4 del Decreto 1077/2015.

Con la siguiente fórmula:

$A2=A1x (V1/V2)$

A1= Área de VIS o VIP a destinar en el proyecto original. Calculado sobre el área útil residencial. (A1= AUR x 20%).

V1= Valor catastral del metro cuadrado de suelo donde se ubica el proyecto original.

V2= Valor catastral del metro cuadrado de suelo a donde se traslada la obligación.

A2= Área de VIS o VIP trasladada a otro proyecto.

2. Compensación mediante pago al Fondo compensatorio:

$A3= A1 \times V3$

A1= Área de VIS o VIP a destinar en el proyecto original, calculado sobre el área útil residencial. (A1= AUR x 20%).

V3= valor comercial del Área útil Residencial de las áreas VIS/VIP a compensar, según avalúo y/o presupuesto que se elabore para el efecto, a cargo de un evaluadores inscrito en el Registro Abierto de evaluadores (RAA) de conformidad con lo establecido en la Ley 1673 de 2013, o la norma que la adicione, modifique o sustituya. La remuneración de los evaluadores y de los costos del avalúo debe ser cubierta por el solicitante de la Licencia Urbanística”.

Se modifica la redacción del artículo 2°, para determinar que el municipio adopta los procedimientos con MIPG, quedando así:

ARTÍCULO 2° Reglamentación del procedimiento administrativo y competencia de la Oficina Asesora de Planeación. El Municipio adoptará los procedimientos de Ming, requisitos y documentos exigidos para estimar y resolver las solicitudes de liquidación, pago y devolución para el cumplimiento de la obligación urbanística de suelo útil y urbanizado para Vivienda de Interés Prioritario (VIP) o para Vivienda de Interés Social (VIS) a través de pago compensatorio de conformidad con lo previsto por el artículo 2.2.2.1.5.3.4 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya y el presente Acuerdo.

Y a este Artículo se eliminó el parágrafo 2.

Se crea un nuevo artículo como TERCERO, quedando de la siguiente manera:

ARTÍCULO 3° Fondo para el Pago Compensatorio de la carga u obligación de destinar suelo útil y urbanizado para Vivienda de Interés Prioritario (VIP) o para Vivienda de Interés Social (VIS). Se crea el fondo para el pago compensatorio, el cual es un mecanismo de manejo de cuenta de alcance presupuestal y contable, sin personería jurídica, que permite recaudar, orientar y administrar recursos que tendrán como única finalidad lo establecido por el Decreto Nacional 1077 de 2015 en el Artículo 2.2.2.1.5.3.1.

PARÁGRAFO 1. La administración e inversión de los recursos de este fondo mediante encargos fiduciarios, fiducias, patrimonios autónomos, fondos o banco inmobiliario deberá ser aprobado conjuntamente mediante Acto Administrativo suscrito por el Alcalde Municipal, El Secretario de Infraestructura, el Secretario (a) de Hacienda y por el/la Jefe de la Oficina Asesora de Planeación de la Alcaldía de Duitama

Se crea un artículo nuevo, como 4°, aprobado así:

ARTÍCULO 4°. Recursos y traslado. Son recursos del Fondo para el Pago Compensatorio de la carga u obligación de destinar suelo útil y urbanizado para Vivienda de Interés Prioritario (VIP) o para Vivienda de Interés Social (VIS), las sumas de dinero provenientes para compensar tal carga urbanística

La Oficina Asesora de Planeación notificará al peticionario de la decisión y en caso de ser favorable, expedirá la liquidación mediante Resolución en la cual se determine la compensación a pagar y/o el aval para el traslado a otros sectores, lo cual deberá hacerse dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a partir del recibo de la solicitud en debida forma. Cuando la compensación sea en dinero, adjunto a la misma se anexará el recibo de pago y la certificación bancaria en la que se debe hacer la consignación.

1. La liquidación y/o decisión del traslado será notificada al solicitante de la licencia y contra ella procede únicamente el recurso de reposición, el cual deberá interponerse por escrito en la diligencia de notificación personal, o dentro de los diez (10) días siguientes a ella, o a la notificación por aviso, según el caso, en los términos y condiciones establecidos por los Artículos 67 y 76 de la Ley 1437 de 2011 (Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo).
2. Una vez ejecutoriada la liquidación o traslado a otro predio, el peticionario allegará la misma al Curador Urbano, para efectos de que se incorpore en el acto mediante el cual se expida la licencia como una obligación a cargo del titular de la misma.
3. Con el objeto de garantizar el cumplimiento de esta obligación, en el acto administrativo mediante el cual se expide la licencia, el Curador Urbano incorporará un Artículo en el cual se establezca que el incumplimiento de la compensación por parte del interesado dentro del plazo previsto constituye una condición resolutoria del acto administrativo correspondiente.
4. El valor de la compensación en dinero y/o el registro del predio en el que se compensará por traslado, se incluirá en el CERTIFICADO DE VIABILIDAD DE LA LICENCIA emitido por el Curador Urbano y deberá cancelarse y/o registrarse a favor del Municipio en su totalidad dentro del mismo plazo fijado para la Delineación Urbana.

PARÁGRAFO 1. Se podrá emitir una pre liquidación del pago de la compensación, en el momento en el que la Oficina Asesora de Planeación otorgue el Concepto favorable de conexiones viales y áreas de cesión del cual trata el artículo 223 del Acuerdo 039 de 2009.

Se modifica el artículo 5°, antes 3° del proyecto de Acuerdo original, cuyo texto es el siguiente:

ARTÍCULO 5°, Incorporación de la liquidación de la compensación a la licencia y pérdida de su fuerza ejecutoria por no pago de la misma. La liquidación del valor a compensar por la carga u obligación de destinar suelo útil y urbanizado para Vivienda de Interés Prioritario (VIP) o para Vivienda de Interés Social (VIS), será emitido por la Oficina Asesora de Planeación y se incorporará en el acto mediante el cual se expida la licencia urbanística como una obligación a cargo del titular de la misma y conforme con la causal prevista en el numeral 2 del artículo 91 de la Ley 1437 de 2011, operará de pleno derecho la pérdida de fuerza ejecutoria para las licencias respecto de las cuales no se efectúe el cumplimiento efectivo compensatorio dentro del plazo antes previsto.

Se modifica el texto del artículo 6°. que correspondía al artículo 4° del proyecto original, quedando así:

ARTÍCULO 6°. Devolución del pago compensatorio. Una vez pagado el valor de la compensación, los titulares de la licencia tendrán derecho a reclamar ante la Secretaría de Hacienda el reembolso neto de lo que hubieren cancelado por este concepto, únicamente en los casos en que renuncien ante el curador urbano a la totalidad

 Concejo Municipal de Duitama Boyacá	MODELO ESTANDAR DE CONTROL INTERNO MECI:1000-2014	Código: CM-R –GA - 001
		Fecha Aprobación: 12-12-2016
	ACTA DE PLENARIA	Versión: 1
		Página: 10 de 20

de los derechos concedidos en la licencia urbanística y se cumpla con los demás requisitos. Dicha renuncia debe cumplir con lo establecido en el Parágrafo 1 del artículo 2.2.6.1.2.3.3 del Decreto 1077 de 2015 y se presentará dentro de los tres (3) años siguientes a la fecha de ejecutoria de la respectiva licencia urbanística, siempre y cuando esta se no haya ejecutado ni siquiera parcialmente, en aplicación a la pérdida de fuerza ejecutoria de la liquidación de conformidad con lo establecido por el Artículo 91 de la ley 1437 de 2011, caso en el cual el de la licencia tendrá derecho a pedir la devolución del dinero pagado en virtud de la compensación, para lo cual se deberá dar aplicación al siguiente procedimiento:

1. El titular de la licencia deberá radicar solicitud ante la Secretaría de Hacienda acompañada de los siguientes documentos:

- a) Copia del certificado de tradición y libertad del inmueble, cuya fecha de solicitud no sea superior a un mes a la fecha de radicación.
- b) Copia del documento de identidad del titular de la licencia (solicitante) cuando se trate de personas naturales o certificado de existencia y representación legal, cuya fecha de expedición no sea superior a un mes, cuando se trate de personas jurídicas.
- c) Poder especial o autorización especial, cuando se actúe mediante apoderado o mandatario.
- d) Copia del acto que aceptó la renuncia a la licencia urbanística expedido por el curador urbano en donde aparezca la fecha de ejecutoria.
- e) Certificación bancaria de la cuenta a donde debe hacerse el pago de la devolución.
- f) Copia del recibo del pago de la compensación que fue realizado.

PARÁGRAFO 1. Cuando se cumplan las condiciones anteriores se podrá efectuar la devolución del dinero, para lo cual el titular de la licencia deberá radicar ante la Secretaría de Hacienda la solicitud en debida forma.

En consecuencia, la Secretaría de Hacienda procederá a emitir el acto administrativo mediante el cual decida el pago de la devolución o su negativa, contra el cual procederán los recursos de reposición y apelación en los términos de la ley 1437 de 2011. Una vez en firme la aprobación de la devolución, la Secretaria de Hacienda procederá a hacer el giro de los recursos dentro del mes siguiente.

PARÁGRAFO 2. La solicitud será resuelta en el plazo máximo de 30 días hábiles siguientes a su presentación en debida forma, de conformidad con lo establecido por el artículo 14 de la Ley 1755 de 2015.

PARÁGRAFO 3. La Secretaría de Hacienda Municipal expedirá el acto mediante el cual decida el pago de la devolución o su negativa, contra el cual procederá el recurso de reposición y apelación en los términos de la Ley 1437 de 2011. En firme la decisión, la devolución de los recursos debe hacerse efectiva dentro del mes siguiente.

PARÁGRAFO 4. En caso de aprobarse la devolución de los valores pagados, no habrá lugar a indemnizaciones, indexación y/o rendimientos financieros, de los recursos pagados por las compensaciones de las que trata el presente Acuerdo.

En este artículo 6° los párrafos 2, 3 y 4, NO se modifican, conservan su texto original que contenía el artículo 4°, del proyecto original, inicialmente presentado.

El artículo 5° del proyecto original pasa a ser el artículo 7°, del proyecto modificado en primer debate, cambiando la numeración de los artículos subsiguientes.

Se adicionan los artículos 11 y 12 al proyecto de Acuerdo, de la siguiente manera:

ARTÍCULO 11. Banco Inmobiliario Municipal. El presente Acuerdo no reglamenta el Banco de tierras y/o Banco Inmobiliario Municipal, en los términos previstos en el Artículo 118 de la Ley 388 de 1997. Dicha reglamentación deberá adelantarse mediante otro proyecto de Acuerdo Municipal.

ARTÍCULO 12. Régimen de Transición. Una vez el presente Acuerdo entre en vigencia, se aplicará el Régimen de transición descrito en Artículo 2.2.6.2.7 “Régimen de transición para la expedición de licencias” del Decreto Nacional 1077 de 2015.

Respecto a los considerandos del proyecto, se solicitó suprimir los considerandos 14 y 16.

ACTA No. 003	FECHA: 29 DE ENERO DE 2025
TRANSCRIBIÓ Y DIGITÓ: ELIZABETH BECERRA	

 Concejo Municipal de Duitama Boyacá	MODELO ESTANDAR DE CONTROL INTERNO MECI:1000-2014	Código: CM-R –GA - 001
		Fecha Aprobación: 12-12-2016
	ACTA DE PLENARIA	Versión: 1
		Página: 11 de 20

Estos fueron las modificaciones del proyecto de Acuerdo 002 de 2025, aprobadas dentro del estudio de primer debate.

CONVENIENCIA DEL PROYECTO.

Mediante la implementación de este Proyecto de Acuerdo se pretende subsanar el vacío normativo y la carencia de mecanismos reglamentados en el municipio de Duitama y deben estar enfocados en garantizar la provisión de suelo destinado a Vivienda de Interés Social (VIS) y Vivienda de Interés Prioritario (VIP), toda vez que resulta relevante en la realidad actual urbanística subsanar en cierta medida el déficit de vivienda formal, la cual se ha incrementado de forma exponencial, así como la proliferación de desarrollos y asentamientos informales, afectando la planificación urbana, la vivienda digna, el acceso equitativo a servicios públicos y la calidad de vida de todos los habitantes.

Mediante la figura de un sistema de compensación económica, permitirá que la administración municipal pueda responder a las necesidades urbanísticas del municipio, así como la gestión eficiente de los recursos, facilitando el desarrollo de proyectos habitacionales VIS y VIP, para las familias más vulnerables del municipio de Duitama, alineándose con los principios de, dignidad, inclusión y equidad social, promoviendo el desarrollo del municipio de Duitama, así como también mejorando la confianza entre el sector privado y la administración pública.

Además, con esta regulación, se permitirá fortalecer las capacidades administrativas del municipio, ya que con los recursos recaudados a través de la compensación, serán gestionados de manera transparente y eficiente, contribuyendo a consolidar un modelo de gobernanza urbana donde el desarrollo económico, social y territorial se articule en función del bienestar colectivo, cumpliendo así con los objetivos constitucionales y legales que rigen el ordenamiento territorial en Colombia.

IMPACTO FISCAL

El Proyecto de Acuerdo, tiene un impacto fiscal relacionado con la generación de ingresos no generados como un tributo, sino como un pago por compensación que permitirá fortalecer la capacidad financiera del municipio de Duitama, para que se puedan desarrollar programas explosivamente de Vivienda de Interés Social (VIS) y Vivienda de Interés Prioritario (VIP), en consecuencia, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 49 de la Ley 388 de 1997 dispone los fondos de compensación constituyen un mecanismo para el reparto equitativo de cargas y beneficios, permitiendo que los recursos captados sean utilizados en proyectos que benefician directamente a la comunidad, en consecuencia los recursos que sean recaudados, por concepto de compensaciones económicas derivado de las obligaciones y cargas urbanísticas, se clasifican como ingresos públicos no tributarios, lo cual está en línea con la Ley 819 de 2003, que establece la responsabilidad de las entidades territoriales de garantizar la sostenibilidad fiscal de sus decisiones de gasto e inversión.

CONSIDERACIONES FINALES.

De acuerdo a los anteriores preceptos constitucionales, legales y de conveniencia, el proyecto de Acuerdo de Acuerdo cumple con los requisitos, para ser estudiado por la Comisión Permanente de Plan, Obras y de Bienes, por lo tanto, me permito presentar **PONENCIA POSITIVA** para segundo debate al Proyecto de Acuerdo No. 002 de **2025** **“POR MEDIO DEL CUAL SE REGLAMENTA EL CUMPLIMIENTO DE LA OBLIGACIÓN DE PROVISIÓN DE SUELO ÚTIL DESTINADO A VIVIENDA DE INTERÉS PRIORITARIO (VIP) O PARA VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL (VIS) MEDIANTE COMPENSACIÓN”**.

Rendida la ponencia positiva presentada por el H.C. JOSUE CRISTIANO JACOME, la presidencia abre la discusión.

El H.C. GUILLERMO ANDRÉS REYES MARTINEZ, saluda a todos las personas presentes, manifiesta que tiene una inquietud especial para el H.C. CRISTIANO, porque dice que este acuerdo cumple con todos los requisitos de la Ley 819 del 2003 que es la Ley Orgánica del Presupuesto Nacional, en su entender le gustaría que le dijera si este ingreso está en el marco fiscal de mediano plazo incluido ya como dice el Artículo 5, que dice que es obligatorio que todos los ingresos gastos déficit y otros sean compatibles con el plan anualizado de caja.

Por otra parte también dice, que la Ley 1473 del 2011, que dice que es obligatorio que todos los ingresos que tenga el municipio tienen que estar en el marco fiscal, si no están en el marco fiscal pues obviamente no están en el presupuesto un presupuesto que fue sacado por decreto y si no está en ese presupuesto pues no se puede hacer una adición presupuestal o el cambio de este sobre supuestos para el ingreso y si no tienen

ACTA No. 003	FECHA: 29 DE ENERO DE 2025
TRANSCRIBIÓ Y DIGITÓ: ELIZABETH BECERRA	

 Concejo Municipal de Duitama Boyacá	MODELO ESTANDAR DE CONTROL INTERNO MECI:1000-2014	Código: CM-R –GA - 001
		Fecha Aprobación: 12-12-2016
	ACTA DE PLENARIA	Versión: 1
		Página: 12 de 20

reglamentado el ingresos nunca podrán hacer esa adición, siendo así le gustaría que le resolviera esta duda porque de lo contrario no cumpliría con todo los reglamentos de ley para ellos poder continuar con el estudio, entonces si no tienen esto, si no cumplen con la Ley 1473 del 2011 en su artículo 6, si no cumplimos con la Ley 819 del 2003 en su artículo 5, y quieren que pase y que lo quieren reglamentar pero si no se hacen las cosas como es debido le parece que no pueden continuar con el debate.

Al derecho a la réplica, el H.C.JOSUE CRISTIANO JACOME, agradece al Concejal Reyes por sus observaciones cree que como Concejo Municipal tienen el compromiso social con la comunidad que los proyectos de acuerdo que de acá salen que sean aprobados o en caso contrario denegados sean tomados con la mayor responsabilidad posible, basta decir de manera introductoria que cualquier observación que se haga va a ser tenida en cuenta. Hasta donde van sus conocimientos van compañero Reyes usted sabe que él es abogado mas no tiene tantos conocimientos en finanzas públicas, no es una obligación hacer esa modificación al Estatuto Tributario en el entendido que este dinero que se obtiene por compensación no es un tributo, sin embargo considera que es la Administración Municipal la encargada de responder esta observación.

En segunda medida comentar a sumerce y a los demás compañeros que para primer debate que realizaron en comisión hicieron mesas de trabajo con el ánimo de lograr un acuerdo municipal sólido, razón por la cual solicitaron la intervención del arquitecto, la curaduría primera y segunda los cuales realizaron las correspondientes observaciones técnicas al proyecto de acuerdo.

La presidencia concede la palabra al H.C. GUILLERMO REYES, al derecho a la réplica hasta por dos minutos sobre el tema tratado, manifiesta al ponente acá no están hablando primero que esto sea un tributo o un impuesto y nunca se habló del Estatuto Tributario del municipio, acá se habló del marco fiscal a mediano plazo que es la guía de ruta del 2025 al 2035 de todos los ingresos corrientes del municipio, todo ingreso que entre al municipio tiene que estar ahí según la Ley Orgánica, está la Constitución y está la Ley Orgánica, claro que usted lo dice que sus conocimientos no son lo suficientemente bastos entonces en ese sentido le parece que quién debe dar la respuesta es la secretaria de hacienda pero usted nos hizo una ponencia que cumplía con la Ley 819 del 2013 y ahora le dice que de pronto no tiene los conocimientos para responderle si cumple o no cumple, entonces en este sentido y si no tiene para poder responder sobre el marco fiscal de mediano plazo sobre la Ley 819 y la Ley 473 esperar a la única vocera encargada de esto que es la Secretaria de Hacienda que de la claridad para poder continuar con el debate porque nosotros responsablemente seguir con un debate de un proyecto que a la luz no tienen la claridad si cumple con las normas y la ley para que continuar.

La presidencia manifiesta que antes de conceder la palabra a la administración concede la palabra al H.C. JORGE LUIS MONTAÑEZ BECERRA, presenta un cordial saludo a todas las personas que los acompañan. Antes de intervenir quiere aclarar que siempre que existen diferencias en los proyectos de acuerdo no es porque no se quiera la vivienda de interés prioritaria ni la vivienda de interés social porque ese va a ser el mensaje que se va a enviar, no, lo que quieren es que se haga pero que se haga bien, además de las falencias exigidas por la Ley 819 hace una serie de cuestionamientos de preguntas más bien. La primera es si existen estudios técnicos que demuestren que la compensación económica reemplaza efectivamente la provisión del suelo, ojo un estudio técnico que antecede al proyecto de acuerdo, porque les mencionan que ya se reunieron con curadores, se reunieron cuando ya se presentó el proyecto y no cuentan con ese estudio técnico.

Manifiesta, que escucho y leyó detenidamente la exposición del Concejal Ponente, pero no escucho en ningún momento que garantías existen para que los recursos recaudados no sean desviados para otros fines, ¿por qué?, ¿por qué aquí si existe un fondo de vivienda?, y no lo escucho en ningún momento, ojo..., no está incluido en ninguna parte del proyecto de acuerdo y están obviando y pasando por encima las calidades y competencias que tiene que tener el Fondo de Vivienda para con estos proyectos o presuntos proyectos de vivienda, porqué se reglamenta una compensación sin que exista un banco de tierras debidamente regulado en la ciudad de Duitama, ojo, esto está en el decreto reglamentario, esto no se lo está inventando, tiene que existir una reglamentación previa para mirar el tema de la compensación, como vamos a evitar los conflictos de intereses en la determinación de los valores catastrales y los valores de las compensaciones económicas porque aquí dicen que el perito o evaluador será llevado por el solicitante, en el litigio ha visto dos avalúos diferentes del mismo predio de peritos de fedelonjas y de ahí entrarían en un detrimento patrimonial porque no se tiene en cuenta la estratificación, plusvalía y el avalúo del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, ahora tendrían que revisar el impacto fiscal que esto generaría y donde se tengan a bien construir estas presuntas soluciones de vivienda, la norma impone cargas económicas a los propietarios de los predios pero a quién beneficia la compensación, en este caso ve una vulneración directa al artículo 13 de la Constitución Política, tampoco analizan de manera profunda los mecanismos de compensación desproporcionados porque cuando

ACTA No. 003	FECHA: 29 DE ENERO DE 2025
TRANSCRIBIÓ Y DIGITÓ: ELIZABETH BECERRA	

son construcciones pequeñas se puede tener control pero cuando son construcciones magnas grandes de usos habitacionales gigantescos ojo porque hay habría una desproporción y sería el municipio el contribuyente digamos el flagelado en esta igualdad.

También existe una posible violación al principio de planeación no se detalla cómo se garantizara la efectividad de las compensaciones económicas porque no existe un estudio técnico previo por eso no hay claridad en los términos de los proyectos, para concluir al asesor de Planeación siente que en primera medida se tiene que incluir al Fondo de Vivienda, segundo, la persona indicada para resolver las dudas que presento el Concejal Guillermo es la Secretaria de Hacienda máxime que ella por Estatuto es la vocera de la Administración Municipal en estos temas pero ojo, porque existe así como existió un problema con la ejecución del Fondo Local de Salud aquí también podría existir un problema con la ejecución de estos fondos, máxime y nuevamente refiere existe o se raya contra el principio de igualdad porque señala algo de gestión del riesgo en los proyectos VIS la pregunta es si también cobijaría en VIP Y VIS que se vayan a construir y también cobijaría a los que ya existen..., entonces tienen que revisar antes ahora y después el proyecto es necesario, pero ve que tiene unas falencias importantes que se tendrían que resolver para garantizar o para darle ese espaldarazo al municipio de Duitama en futuras demandas de acción de nulidad, si es importante el proyecto pero para él no existen estudios técnicos, no se ha reglamentado el banco de tierras o el banco inmobiliario, la administración habla que implementara el MIPG, a partir de cuándo, hablan de un periodo de transición pero no es claro esto, ojo, piensa que aparte de los curadores tuvieron que haber invitado o consultado al Instituto Geográfico Agustín Codazzi, ustedes hablan del suelo útil urbanizado, pero hay varias clases de suelo, urbanizado no urbanizable y además de esto Honorables Concejales y ciudadanía contaban con un Plan de Ordenamiento Territorial que está desactualizado y en este orden de ideas estarían creando un proyecto de acuerdo que deja por fuera a gran parte de propietarios constructores de la ciudad que poseen predios en zonas congeladas de la ciudad, le gustaría que le hiciera claridad en cada uno de estos temas y si tienen los estudios técnicos que los alleguen de manera rápida porque de lo contrario y en lo sucesivo este servidor votara negativo al presente proyecto de acuerdo.

El H.C. JEISON JAVIER CELY, saluda a sus compañeros y a las personas que los acompañan desde las gradas y en especial para la ciudadanía que a través de las diferentes redes sociales están atentas de lo que sucede en las sesiones del Concejo Municipal.

Expresa, que este proyecto de acuerdo más o menos lo conoce porque a inició del periodo pasado lo designaron como ponente pero por diferentes situaciones se pasó el tiempo y no se alcanzó a estudiar. El proyecto de acuerdo tiene temas de vital importancia para la ciudad sin lugar a dudas, pero le preocupa que no quede absolutamente claro cuáles son los impactos positivos y negativos tanto para la ciudadanía como para el municipio.

Manifiesta que en nuestro municipio hay muchos constructores o dueños de predios y lotes de grandes extensiones que hoy se enfrentan a diferentes dificultades a la hora de querer presentar un proyecto debido a las cesiones de espacio público que tienen que acceder para poder hacer una construcción de este tipo, en este caso están perdiendo el 25% a 30% si no está mal en cesión, tiene entendido según lo que le mencionaba el secretario lo disculpan si de pronto se llega a equivocar en el tiempo que el municipio hoy tiene muchos, pero muchos metros cuadrados que no le sirven absolutamente para nada al municipio, tienen espacios de tres metros cuadrados, de seis metros cuadrados de diez metros cuadrados, de doce metros cuadrados que al día de hoy el municipio no puede utilizar que no le sirven absolutamente para nada al municipio y que de una u otra manera perjudican muchísimo cualquier proyecto de alta envergadura que quiera iniciar en el municipio. Que necesitan en estos momentos, que si el ponente no tiene la información clara sea el Secretario de Planeación acompañado de la Secretaria de Hacienda quienes muestren el proyecto de fondo junto con los beneficios y el impacto fiscal que pueda traer porque lo que tiene entendido es que esta cesión de espacio público lo haría el dueño constructor el dueño del terreno en efectivo ese dinero iría a una cuenta específica con destinación específica para vivienda de interés social, es un proyecto positivo de antemano lo sabe pero le preocupa el impacto fiscal, el tema de legalidad que menciona su compañero Guillermo y le gustaría que fuera expuesto directamente por la administración para ver con mayor claridad todos los alcances del proyecto.

La presidencia pregunta si algún otro Concejal quiere intervenir, no habiendo más intervenciones de parte de los Concejales concede la palabra a la Administración, al Asesor de Planeación para que se sirva responder las inquietudes de los Concejales que han intervenido.

El Arquitecto Juan Carlos, como asesor de la Oficina de Planeación, manifiesta que va a responder las preguntas que formulan los Honorables Concejales y luego hace la explicación general del proyecto de acuerdo sobre el cumplimiento normativo tanto en el presupuesto de este año como en el marco fiscal, pero

 Concejo Municipal de Duitama Boyacá	MODELO ESTANDAR DE CONTROL INTERNO MECI:1000-2014	Código: CM-R –GA - 001
		Fecha Aprobación: 12-12-2016
	ACTA DE PLENARIA	Versión: 1
		Página: 14 de 20

no sólo en el de este año, sino los anteriores que se han aprobado, están previstas las contribuciones POT, a donde llegan los pagos que se hacen por las certificaciones.....

Interpela el H.C. GUILLERMO REYES manifestando que para poder hablar sobre marco fiscal de mediano plazo la única autorizada según el acuerdo 053 es la Secretaría de Hacienda, si no está la Secretaría de Hacienda, exactamente dice: En su artículo 54, el vocero de la administración en materia presupuestal es la Secretaría de Hacienda.

El Arquitecto Juan Carlos manifiesta que primero va aclarar, por parte de la administración municipal, si interviene o no interviene el marco fiscal.

Después de eso, si no queda claridad, sobre el marco fiscal, buscaremos la presencia de la Secretaría. Por favor, por ahora solicita se le permita su intervención como la asesor de la Oficina de Planeación. Inicia manifestando que la administración municipal, con este y con el acuerdo 001, busca reglamentar dos normas nacionales que Duitama está en mora de homologar en sus normas. Quiere mencionar a los Concejales Montañez y Reyes, que han preguntado sobre el tema, digamos, en qué se enmarcan los dos proyectos, tanto este de VIS y VIP, como el 001, que también están tramitando de compensaciones de espacio público, son dos acuerdos similares para dos temas que ya están reglamentados en dos decretos nacionales, es decir, nosotros no estamos trayendo algo inédito que no existan en los POT o que no estén otras normas o que no lo tengan otros municipios, por el contrario, con este estamos reglamentando un tema que se estableció en la ley nacional desde el 2018 y que es de obligatorio cumplimiento y que al día de hoy no solamente no tenemos reglamentado, sino que llevamos siete (7) años en mora de reglamentar y de aplicar en la ciudad.

Inicia mencionando que la destinación a la cual preguntaba el concejal Montañez, a la cual puede ir esa plata, ni siquiera la puede fijar la Administración Municipal, sino ahí en el proyecto de acuerdo, tanto en el considerando como en el articulado, se explica y son las que ya fijó el decreto nacional, no se puede quitar, no se puede poner. Hay una destinación específica para compra de temas de proyectos destinados a VIS y VIP y solamente menciona los casos específicos en los cuales se puede usar , él no le puedo ni sumar ni quitar.

Con relación al Fondo de Vivienda, el primer borrador que trabajamos en la administración le transfería la plata directamente a FOMVIDU. Ahora me va a referir un poquito a la estructura.

Entraba la compensación y ellos lo mandábamos directamente a un fondo para que el fondo definiera qué hacía con eso. Cuando se lo entregué a la Gerente, a la directora de FOMVIDU, evaluamos dos cosas, la primera, los estatutos del FOMVIDU son de una antigüedad y de una, digamos, obsolescencia para las políticas de vivienda actual que los obligaban no solamente a hacer el tema de reglamentación de esta ley nacional, sino también hacerle una modificación estatutaria y unos temas al FOMVIDÚ, lo cual realmente no es viable técnicamente.

Igualmente, tampoco la ley determina que tiene que ir a un fondo descentralizado como en el caso, o a una sociedad economía mixta, ya en un momento me va a referir al Banco Inmobiliario, por lo tanto, digamos, encontraron ejemplos muy buenos, se va a referir a un ejemplo de RENOVO, que hace esto y construye un fondo de pagos de compensación de VIS Y VIP y en el momento en el que encuentra el dinero, por ejemplo, compra un predio y no necesariamente se lo entrega a Metro vivienda, que es FOMVIDU sino lo saca a subasta, o la administración también puede subastarlo para hacer, digamos, una contribución mayor, también podría entregarlo al FOMVIDU en convenio, como usted menciona, para eso no es necesario reglamentarlo y queda abierto para que el municipio lo haga.

Con relación al tema del Banco Inmobiliario, nuestro POT tiene revuelto el Banco Inmobiliario con las compensaciones, por eso en el proyecto de acuerdo nosotros ponemos, para este caso en el artículo 11, una aclaración que diferencia lo que es un Banco Inmobiliario, como está previsto en la ley 388, a las compensaciones que define la ley y los decretos nacionales con posterioridad, que son el 1077 del 2015, que diferencia muy claramente eso.

¿Qué pasa? Nuestro POT desde el 2009 y revolió en un solo artículo el Banco Inmobiliario con las compensaciones de cesiones de VIS Y VIP y las sesiones de espacio público, por lo tanto, el proyecto de acuerdo en el artículo 11 aclara ese tema, porque el Banco Inmobiliario, Honorable Concejal Montañez, requiere un proyecto que en Duitama no se ha podido lograr, que lo han intentado otras administraciones, que nosotros también lo estudiamos, no sé si recuerdan que en la vigencia anterior se intentó reglamentar el Instituto de Desarrollo Urbano, algo parecido a otra especie descentralizado, que no es viable porque la reforma administrativa no lo permite todavía y porque es una estructura muy diferente.

ACTA No. 003	FECHA: 29 DE ENERO DE 2025
TRANSCRIBIÓ Y DIGITÓ: ELIZABETH BECERRA	

 Concejo Municipal de Duitama Boyacá	MODELO ESTANDAR DE CONTROL INTERNO MECI:1000-2014	Código: CM-R –GA - 001
		Fecha Aprobación: 12-12-2016
	ACTA DE PLENARIA	Versión: 1
		Página: 15 de 20

Esa pregunta que es tan específica y es tan técnica, se aclara con el artículo 11, que define que nosotros no podemos, además porque por un proyecto de acuerdo como este no se puede crear un Banco Inmobiliario, es decir, no es un Banco Inmobiliario como está previsto en la ley 388, lo que nosotros estamos haciendo es homologar unas fórmulas de compensación de la ley nacional.

El Artículo 11 dice, el Banco Inmobiliario Municipal, el presente acuerdo no reglamenta el Banco de Tierras y/o Banco Inmobiliario Municipal en los términos previstos en el artículo 118 de la ley 388, dicha reglamentación deberá adelantarse mediante otro proyecto de acuerdo municipal, este Banco Inmobiliario necesita un estudio técnico, como el que mencionaba hace un momento el Concejal Montañez, que no es posible adelantarlo y que no es interés de la administración en este momento, porque requiere otra reglamentación específica de ese acuerdo, lo que están es homologando la reglamentación nacional de los artículos que se mencionan del 1077 y de los porcentajes de VIS Y VIP, obligatorios, ojo, nosotros no estamos pasando un proyecto de acuerdo que genere algo que no exista ya en otros lugares, en realidad lo que estamos haciendo es traerlo, tampoco estamos sobre reglamentando algo que ya exista, la ley dice mínimo, mínimo, mínimo, la ley no me da la opción de reglamentar esto al 18 por ciento, la ley le dice mínimo reglamente el 20%, nosotros no estamos reglamentando ni el 21 ni el 22, estamos reglamentando el porcentaje mínimo que permite la ley nacional y también están utilizando exactamente las mismas fórmulas que tiene la ley nacional, que son las que ustedes encuentran en el artículo 1 para la compensación por traslado, que también la define la ley nacional, o en el numeral 2 de ese artículo la compensación mediante pago al fondo, que también la define la ley nacional, es decir, acá no hay nada pues honestamente de creatividad normativa, ni jurídica, ni técnica, únicamente estamos trabajando sobre lo que la ley nos impone.

¿Qué por qué se hace por avalúo comercial? Esto, digamos, lo define también la misma 1537, donde dice que el municipio lo hará de esta manera y no es con un evaluador lonja, porque su merced tiene toda la razón, ni los avaladores lonja, ni los evaluadores nada, lo que está en las guías del IGAC o en las guías de las agencias del estado que manejan tierras o lo que se está utilizando para vías o todo lo que tenga que ver con predios, con temas catastrales, son los evaluadores RA. Estos evaluadores tienen una matrícula profesional, que pues él entiende que al igual que por ejemplo los ingenieros estructurales, dos ingenieros estructurales calculan de forma diferente, alguno calculará más, calculará menos, pero la ley les permite ejercer su profesión con esa tarjeta. Tampoco él puede sobre reglamentar, que en eso han cuidado mucho, no exceder absolutamente nada y es que este tipo de avalúos, como lo mencionamos en el mismo artículo primero, están regulados por la ley 1673 del 2013.

Entonces vuelve al punto en el cual aclara que ellos no estamos generando ningún tema que no esté previsto. Tiene que reconocer también que en los estudios de comisión hicieron dos sesiones de trabajo con los curadores urbanos, a quienes les mostraron las versiones del proyecto de acuerdo que se había presentado el año pasado y que estuvo en ponencia y sucedió algo que a mi criterio es muy positivo y es que si ustedes recuerdan en esos proyectos de acuerdo tenían una ida y vuelta entre las curadurías, que planeación le manda al curador, que el curador le devuelve, que se liquida, que se hace y era un poco dispendioso, los curadores urbanos sugirieron una forma de trabajo que fue la que quedó reglamentada, ya les dice... es decir, todo esto se simplificó y por eso ustedes pueden encontrar también que el texto está mucho más corto y es que por sugerencia de las dos curadurías todo ese tema de ida y vuelta, es el numeral cuarto del artículo cuarto que habla del certificado de viabilidad de la licencia, la administración lo encontró muy favorable y los dos curadores también en términos de procedimiento para proceder al pago.

Esto lo hizo a modo de contexto porque creo que es importante mencionarles a ustedes que la forma como se expidió nuestro POT en el año 2009, da a entender algunos temas que en ese momento varias normas se esbozaban y no estaban reglamentadas y que a este momento sí, había un decreto nacional que hablaba de los bancos inmobiliarios y de tierras y metía todo ahí, pero entonces después vino el 1077 y lo separó, después vino la 1537, del 2012 y el decreto reglamentario del 2018 que también separó todo, entonces básicamente acá lo que están haciendo es modificar esto.

¿A cuáles rubros va? El presupuesto municipal tiene creado desde que entró esto desde que el POT está vigente, tiene todos los temas de compensaciones, ahí ya hay un fondo y un rubro en el que se pagan por ejemplo las compensaciones por incremento de altura, que es algo que también existe en el POT y que está reglamentado, es decir, la distribución ya está definida lo que hace ellos con este proyecto de acuerdo, que como les comentaba hace un momento es subsidiario del otro de compensación de zonas de cesión públicas, hace parte de algo que ya existe en la ley nacional, se aplica en todos los municipios donde está reglamentado, honestamente también les digo a modo de competitividad para la ciudad, es muy importante porque es lo que hace que un constructor entre a intervenir áreas grandes. Acá se acaba de acordar de otro tema que mencionó el Concejal Montañez y es que el mismo POT de nosotros fija que esto tampoco puede ir para operaciones

ACTA No. 003	FECHA: 29 DE ENERO DE 2025
TRANSCRIBIÓ Y DIGITÓ: ELIZABETH BECERRA	

demasiado grandes, no puede ir, porque eso ya lo reglamentó el POT, el predio máximo al que podría aplicarse esto es a un predio de 15 mil metros cuadrados, que es al que le dé más de 3 mil metros cuadrados de zona de cesión, es decir, para los casos de los planes parciales y las zonas congeladas que Sumerce mencionaba hace un momento y demás, esto no aplica, primero porque los planes parciales tienen su propia norma y segundo pues porque por el tamaño de un plan parcial esto queda por fuera, esto le aplica es en realidad a los pequeños predios que no son tan pequeños pero sobre todo le apunta a predios cercanos a los mil metros, a predios de 4 mil o 5 mil metros vemos que es viable la compensación y el tamaño máximo de un predio digamos sería para uno en una operación, el tamaño máximo viable tanto por norma como por como por digamos pago es uno del tamaño de Abedules, obviamente que no sea VIS Y VIP.

imagínense que un constructor llega y compra un predio del tamaño de Abedules y decide desarrollarlo y en lugar de entregar, va a ser un proyecto de condominio de vivienda estrato alto, pues no va a entregar el 20 por ciento de vivienda de interés social y tampoco va a entregar las zonas de cesión completas entonces decide pagar la compensación, ese es el tamaño máximo de un predio como el de abedules, sin embargo en las revisiones que han hecho y digamos como en los escenarios de análisis de pago de compensación, el predio promedio por el cual optarían muchísimo los constructores que hace parte del predio, de los predios que comercialmente más tenemos en Duitama en las zonas de mayor interés inmobiliario, son 3 mil, 3 mil 500 a 5 mil es digamos el predio es el periodo tipo, como menciona esto ya está reglamentado, entonces la pregunta que a mí me hacen muchos promotores o desarrolladores que no conocen Duitama es ¿en cuánto tienen reglamentada la compensación de VIS Y VIP, no está reglamentada y ¿en cuánto, cómo tienen reglamentado el pago compensatorio de zonas de cesión? No, no está reglamentado, entonces el tipo se da la vuelta y le dice que no va comprar un predio de 5 mil metros al lado de Impro en las Américas para entregarle el 20 por ciento en vivienda de interés social cuando ese predio me vale un montón de plata y tampoco le va a entregar el 15 por ciento en parques, si lo dejan pagarlo con mucho gusto que es lo que hacen todos los constructores por cualquier lugar del país, es decir, esto es algo que esto es algo que busca cualquier promotor que haga eso ¿en qué le conviene al municipio? dejan de recibir compensaciones chiquitas, pequeños triangulitos cuando un constructor de la ciudad hace esto y si decide construir básicamente busca la manera de hacer un pago chiquito, entonces entrega un predio de 14 metros cuadrados en el separador o en una esquina o en una vaina y eso no suma ni para hacer vivienda de interés social ni suma para hacer la otra compensación por espacio público.

Dice, que de esta manera quisiera cerrar esta parte si a bien lo tienen continuar con el debate diciéndoles como los tres principios por los cuales la administración presenta estos proyectos de acuerdo, el primero porque la ley ya lo dice, es decir, en los considerandos ustedes encuentran que mencionamos el decreto nacional que dice incluso que sin perjuicios, es que este tema de VIS Y VIP es obligatorio, no dice si a bien lo tiene la administración municipal reglamentelo, dice, es obligatorio que a partir de la entrada en vigencia de este decreto se pague el VIS Y VIP, eso es 2018, Duitama no lo ha hecho, al día de hoy llevamos siete años, así que pues digamos es nuestra intención que se pueda reglamentar, eso es lo primero.

Lo segundo define unas fórmulas, unos porcentajes y unos procesos que la administración no está alterando en lo absoluto y que lo que hace es decir, así como dice la ley, hagámoslo nosotros, esa es la segunda parte.

Tercero, afortunadamente nuestro POT si creó las compensaciones POT en nuestro presupuesto, yo líquido y ustedes pueden validarlo con los constructores y con los curadores, liquido una compensación similar a este que se llama pago en incremento en altura y es cuando un constructor quiere un piso más, él viene, presenta acá, acá está Óscar que es el profesional que hace eso y que hará también esto en su futuro y le dice al constructor, le dice hay una fórmula muy parecida a esta, A por el área del predio por el valor catastral, el piso adicional vale tanto y eso ya se paga, el año pasado aprobaron cuatro, o dos se presentaron cinco y aprobaron dos y más o menos por eso nos pagaron unas compensaciones cercanas a los 40 millones y ese rubro ya existe, es decir, ahí ya va compensación POT, que cómo aparece, como un ingreso no tributario, eso es lo que yo puedo decir, en la estructura del presupuesto y de los rubros municipales.

Esa es la segunda parte, ya está establecido en nuestro, es decir, si yo entro a mi presupuesto municipal encuentro el rubro de ingresos por contribuciones no POT o por compensaciones, así que ya está establecida la forma y lo que el proyecto de acuerdo busca es que Hacienda pueda en realidad empezar a separar, porque todo está yendo a la misma bolsa, a mí me están consignando los pagos de usos del suelo en la misma bolsa en la que me consignan los incrementos de altura, reglamentando esto en realidad lo que hacemos es organizar cada cosa en su casilla y que el municipio pueda decir, me voy a comprar un lote, voy a hacer un convenio con el FOMVIDU o alguna cosa con este rubro de vis y vip y mañana en el debate del de zonas de sesión hablaran un poco de la compensación por zonas de sesión, esto digamos en cuanto al tema normativo.

 Concejo Municipal de Duitama Boyacá	MODELO ESTANDAR DE CONTROL INTERNO MECI:1000-2014	Código: CM-R –GA - 001
		Fecha Aprobación: 12-12-2016
	ACTA DE PLENARIA	Versión: 1
		Página: 17 de 20

Como tercero quiere mencionar algo y es que por lo menos en mi opinión y en mi percepción como jefe de la oficina y también desde el punto de vista profesional, este tipo de proyectos de acuerdo son los que abren un poco las luces o abren un poco las cosas hacia la competitividad, si ellos no reglamentan esto vamos a seguir llenos de predios chiquitos, vamos a seguir llenos de una serie de desarrollos incluso informales que tienen y la ciudad va a seguir padeciendo de algo y es que hace mucho tiempo no tenemos un peso para proyectos de vivienda y hace mucho tiempo no tenemos un peso para espacio público.

Si cierra un poco este círculo que está tratando de exponer pues evidentemente la conveniencia es muy alta, no se necesita tener toda la reglamentación del POT nuevo porque lo que hacen los POT vigente, lo que hacen los POT nuevos es llevar a el nuevo POT y al articulado de la reglamentación del nuevo POT lo que ya existe, es decir, hay cosas del POT vigente que tienen que pasar al POT nuevo, eso es inevitable, así que un proyecto de estos que es obligatorio y es mandato de decreto nacional debe, digamos, posteriormente incorporarse en el próximo POT cuando el municipio lo presente.

De esta forma considera que ha dado respuesta a algunas de las inquietudes y cree pertinente cerrar mencionando que acá hay algo en lo que la administración sí interviene para ser muy claro con ustedes, es que lo único que ellos están digamos adicionando que consideran favorable con respecto a algo que la ley no dice y que eso si es a discreción del municipio como lo establece esto del artículo 6, el tema de la devolución del pago, que Duitama en eso por ejemplo cuando alguien ya no hace uso de un incremento de altura, ahora tienen un problema y es que un constructor hace cuatro o tres años pagó un incremento de altura y posteriormente renunció a la licencia y está pidiendo la devolución y el municipio no tiene establecido cómo le vuelve la plata, porque el municipio ya lo metió y ya lo certificó como recurso público y pues ya lo giró, ya lo gastó.

Entonces este artículo 6 reglamenta la devolución para que el constructor tenga la garantía que si, por ejemplo, el proyecto no cierra, porque acá me va a referir un poco ya al tema de ejecución y es que muchos de estos proyectos van por encargo fiduciario y si el proyecto no cierra y hay que liquidar el encargo hay que devolver la plata, entonces cuando el constructor renuncia a la licencia pues hay que volverle la plata que pagó y lo que estamos haciendo con el artículo 6 es poder decir al constructor radíqueme estos documentos, demuestre que usted nunca inició la ejecución, esto también está metido en la ley nacional, esa forma de devolución, las causales de devolución también son un decreto nacional, pero lo que nosotros hacemos es decir, esas causales de devolución también le aplican a este caso.

Entonces, también con eso es que hemos cuidado, hemos cuidado mucho que este proyecto no sobre reglamente nada y que por el contrario lo que haga sea generar, digamos, un espacio para que los desarrolladores puedan comprar predios que en Duitama son costosos, todos sabemos y el pues, digamos, por neutralidad en muchas cosas, no me referiré a sitios de la ciudad de zonas, pero todos aquí saben dónde quedan los predios costosos de Duitama y dónde quedan los predios más baratos de Duitama y pues si él fuera un desarrollador él no va a comprar un lote de esos en el que yo no pueda pagar la compensación, cuando se puede ir honestamente a una zona de otro municipio o de otra ciudad un poquito más grande, lograr un mayor equilibrio financiero y pagar las compensaciones, eso se hace en todo lado, sabe que el proyecto de acuerdo es muy técnico, es decir, que también entiende a veces lo difícil que es interactuar con una minucia técnica tan grande como esta que si la fórmula que si da o no da, entiende la preocupación que pueda generar el tecnicismo y la secuencia que plantea un proyecto de acuerdo como éste, sin embargo, tanto en opinión de la administración como ya en opinión de él como defensor de éste y obviamente y siendo la persona que lo genera inicialmente dentro de la administración, pues lo que puede decir es que no es nada que no exista o no esté reglamentado en otro lado y que por el contrario Duitama tiene siete años de pérdida de recursos por esta vía, es digamos el punto al que quiere llegar finalmente.

No pueden estimar el recaudo porque es una compensación y en una compensación no se estima el recaudo, además porque esta es una de las tres formas de compensación, esta no es la única, la ley ahí mismo lo dice define la primera obviamente es en el predio y si alguien no le da la cuenta entrega el área en el predio, la segunda es la compensación por traslado y puede dar un ejemplo importante, una constructora grande en Cajicá, compra un predio grande VIS y compra un predio no grande no VIS, para trasladar la compensación, el no hace fontanar y el área VIS de la plata se la meta a fontanar, coge esa área y la pasa para la otra huerta de Cajicá para referirse ahí en el caso específico, esta es la segunda forma de compensación, pero cuando el promotor no va a traer no va a comprar los dos predios y es un proyecto más pequeño pues obviamente decide pagar y dice que no tiene predio a donde llevarlo y tampoco lo deja en el mismo predio porque el precio de la tierra y su interés de comercialización no va por ahí, mejor yo se lo pago al municipio, esta es la tercera entonces es imposible estimar un recaudo que no se hace en las compensaciones POT no se estima por el contrario lo que se hace es que una vez el municipio recauda y ya tiene la base presupuestal pues ahí si lo

ACTA No. 003	FECHA: 29 DE ENERO DE 2025
TRANSCRIBIÓ Y DIGITÓ: ELIZABETH BECERRA	

 Concejo Municipal de Duitama Boyacá	MODELO ESTANDAR DE CONTROL INTERNO MECI:1000-2014	Código: CM-R –GA - 001
		Fecha Aprobación: 12-12-2016
	ACTA DE PLENARIA	Versión: 1
		Página: 18 de 20

trae al Concejo para incorporarlo al presupuesto con la destinación específica de compra del predio que sea el cual quiere hacer el traslado.

Expresa que de esta manera cree intentar cerrar esto para tranquilidad del Concejo cree es importante mencionar el artículo 12 del Régimen de Transición que lo hablo el Concejal Montañez, el régimen de transición también lo tiene la Ley Nacional, es decir, que acá vuelven y traen lo que dice la Ley Nacional, que si se va a quedar por fuera un constructor que ya traía o que si se va a afectar a alguien que tenga la misma Ley Nacional dice como es ese régimen de transición ahí lo están reglamentando, “Dice: régimen de transición para la expedición de licencias., las cuales esta esto”, así que este le da la posibilidad al constructor que revise si como viene le conviene más o si con lo que sale le conviene más y el tipo escribe al Curador diciéndole: “De acuerdo con el proyecto de acuerdo tal.. Me acojo al régimen de transición de x o y manera”..., está parte también está prevista y es el mismo régimen de transición que ya fija la norma nacional.

Hay un decreto nacional que fija la norma y ellos lo van a homologar y digamos que para tranquilidad de los inversionistas lo van a refrendar mediante acuerdo para no entrar en posteriores debates de viabilidad de decretos y resoluciones, simplemente la administración considera muy pertinente homologarlo a acuerdo porque también ha visto que en Duitama se ha reglamentado por acuerdo todo lo que tiene que ver con POT sea pequeño o grande, también consideran importante que sea por acuerdo y continuar con esa línea que ya se viene en el municipio, finaliza manifestando que de esta manera termina su intervención.

La presidencia concede la palabra a los Concejales hasta por un minuto.

Interpela el H.C. GUILLERMO ANDRÉS REYES, dice, que es así de fácil Señor presidente, si no tienen la certificación de la Secretaria de Hacienda donde les diga que esta o que no es necesario que este y que ella se haga responsable del mismo no pueden seguir con la discusión del proyecto porque a su criterio están reglamentando un ingreso y entiende al Arquitecto cuando dice es que yo no puedo más o menos estimar, pero es que los cambios en el presupuesto se hacen por mayor o menor recaudo de un ingreso que ya está preestablecido él no puede adicionar unos recursos que no sabe cómo van a ser, no puede adicionar unos recursos que no tiene en el marco fiscal que no tiene en el presupuesto, las adiciones presupuestales son cuando ya hay un mayor ingreso, cuando hay algún convenio que se coge de una contrapartida, pero el adicionar algo que dejo en el aire porque no está en el marco fiscal no lo puede hacer, en este sentido y antes de continuar con la discusión del proyecto necesita la certificación de la secretaria de hacienda que si van a seguir tramitándola así que ella les diga si está o no está y en caso de no estar que les certifique el por qué no está y que ella sea la responsable para ellos como Concejo no cometer ese hierro jurídico que en el futuro les traerá alguna consecuencia, es eso, de resto el acuerdo le parece absolutamente favorable, necesario, claro que se necesita pero las cosas se tienen que hacer bien desde el inicio o no las hagan hasta que se tenga claridad.

El H.C. FERNANDO ALEXANDER SERRATO, da un cordial saludo a la Mesa Directiva y Honorables Concejales, un saludo a la Oficina de Planeación en cabeza del arquitecto. Inicia manifestando que es como atendiendo juiciosamente en el debate la explicaciones que da el Secretario quisiera acomodar dos, tres cosas que parecen importantes. La primera es como usted lo dice honestamente este es un proyecto de acuerdo de trámite, porque básicamente aquí lo que se está haciendo es acogiendo una ley nacional para aplicar las compensaciones a las viviendas VIP y viviendas VIS, esto para explicarle a la ciudadanía que los observa y puedan entenderlo en palabras claras y no tan técnicas porque es un acuerdo muy técnico, pero le nace una inquietud porque les dice que es urgente adelantar el proyecto porque Duitama ha venido perdiendo unos ingresos durante los últimos siete (7) años por no tenerlo reglamentado.

Pero mi pregunta es si esa parte no la tienen reglamentada en el POT anterior y si seguramente lo que no está reglamentado en el POT anterior nosotros nos debemos acoger a la Ley Nacional para poder aplicar la reglamentación, entonces si es así por qué no se ha cobrado si creería que se puede acoger a la Ley Nacional o si no como se ha hecho con todos los proyectos VIS y VIP que se han venido desarrollando en la ciudad y si esto es así, entonces como usted lo decía honestamente realmente es un proyecto de tramite no es un proyecto nuevo que venga a incentivar la competitividad ni el desarrollo de la ciudad y ahí es donde le nace una inquietud más grande porque si algo han venido hablando en este Concejo Municipal y le han venido pidiendo a esta administración es el incentivo de la inversión para la ciudad de Duitama con varios objetivos, entre ellos aumentar los ingresos para la ciudad pero tal vez el principal la reactivación económica y en un sector tan importante como es el sector de la construcción, en este caso deja tres cosas sobre la mesa:

La primera. Cree que la administración tiene que reglamentar algo que está por ley y que lo pueden aplicar por ley debe concentrar los esfuerzos en sacar adelante el Plan de Ordenamiento Territorial. Y adicionalmente, porque cuando Duitama cuente con un Plan de Ordenamiento Territorial que garantice un desarrollo

ACTA No. 003	FECHA: 29 DE ENERO DE 2025
TRANSCRIBIÓ Y DIGITÓ: ELIZABETH BECERRA	

 Concejo Municipal de Duitama Boyacá	MODELO ESTANDAR DE CONTROL INTERNO MECI:1000-2014	Código: CM-R –GA - 001
		Fecha Aprobación: 12-12-2016
	ACTA DE PLENARIA	Versión: 1
		Página: 19 de 20

organizado, que garantice y atraiga la inversión realmente van a poder analizar y estimar como pueden ser las futuras compensaciones de las que están hablando el día de hoy.

Segundo. Hay que adelantar el proyecto del catastro Multipropósito, de tal manera que también tengan organizadas todas las zonas de la ciudad, porque lo mencionaba bien el arquitecto, en Duitama la tierra es costosa y muchos de los proyectos hoy de inversionistas en temas de construcción y de desarrollo urbano, no dan el cierre financiero por el costo de la tierra, así que cree y pide le pide muy respetuosamente a esta administración concentre los esfuerzos en sacar adelante el Plan de Ordenamiento Territorial y el Catastro Multipropósito con el fin de partiendo de ahí poder aplicar la normatividad y la reglamentación y poder estimar realmente los ingresos futuros que pueden venir por compensación.

Tercer y último punto. Cree que ahí si hay que recurrir, obviamente dentro del marco de la legalidad pero hay que recurrir a la creatividad y mirar como en estos proyectos podemos incentivar la inversión. Un ejemplo claro para que la ciudadanía lo entienda. Por ejemplo las compensaciones por altura que están establecidas en el POT, pues qué pasa si en el nuevo POT en determinadas zonas se aumentan las alturas, para que el cierre financiero de los constructores y de los empresarios sea mucho mejor y de esta manera podamos atraer la inversión y podamos que el día de mañana muchos Duitamenses con un mejor punto de equilibrio puedan adquirir su vivienda propia y garantizar una mejor calidad de vida, entonces quedan estos tres puntos sobre la mesa.

Primero en el debido orden antes de tramitar estos acuerdos quisiera pedir muy respetuosamente que consideren: El Plan de Ordenamiento Territorial, el Catastro Multipropósito y en estos acuerdos y en el Plan de Ordenamiento el incentivo a la inversión, al desarrollo con el fin de la superación de la crisis económica que la ciudad vive hoy y que continúa acrecentándose.

El H.C. JORGE LUIS MONTAÑEZ BECERRA, la presidencia aclara que le quedan dos minutos de la anterior intervención. Dice que este es el traslado o la aplicación de la norma al municipio y por supuesto temas legales de ninguna manera alguna afectación legal o jurídica no la tiene pero si tiene algunas falencias técnicas, de todas manera no concibe porque no habla o no se refería a que con este proyecto de acuerdo se cree el Banco Inmobiliario, No habla que no tienen un Banco Inmobiliario y esto hace que sea ineficaz de alguna manera la aprobación de este proyecto de acuerdo, ahora bien y sigue manifestando que hay una falta de planeación, primero por la ausencia del Banco Inmobiliario o Banco de Tierras, no hay estudios técnicos que justifiquen un análisis serio que justifique el impacto en la política del desarrollo y la inversión privada en la ciudad, todo es presunto, todo es no sabemos cuánto vamos a recaudar y en este orden de ideas, a su parecer no hay un mecanismo serio o más bien claro que establezca la garantía de la ejecución de los recursos recaudados, ojo, se van a recaudar, nos hablan de tres situaciones específicas para el gasto de estos recurso, pero ya sucedió en el municipio de Duitama con el Fondo Local de Salud y esos dineros duraron congelados por mucho tiempo, creería que se tiene que implementar el Fondo y optimizar, jurídica y técnicamente como se van a invertir estos recursos como los van a ejecutar porque es necesario.

Ahora bien, pensemos aproximadamente, les dieron una cifra de terrenos de tres mil quinientos a cinco mil metros, en la zona urbana del municipio, no suburbana, ni rural, cuantos predios quedan en Duitama de esa magnitud, los que están congelados, entonces, en este orden de ideas si es necesario, en su parecer, a que se adelante todo el estudio y aprobación del Plan de Ordenamiento Territorial para poder darle eficacia, digamos, selectiva, mobiliaria a este proyecto de acuerdo y no aprobarlo porque está en la norma porque estarían dejando vicios normativos o vacíos normativos y de implementación y en la creación de esta compensación.

La presidencia pregunta si algún otro Concejal desea intervenir.

El H.C. JOSUE CRISTIANO JACOME, ponente del proyecto, su intervención va en el sentido de manifestar lo siguiente, si bien es cierto existe ya una normatividad nacional sobre el tema, diversas como la Corte Constitucional, Consejo de Estado, Corte Suprema de Justicia, los Tribunales Administrativos, han manifestado en decisiones judiciales que cuando no hay la debida reglamentación prácticamente la ley se convierte en una mera ficción legal que en ningún momento se va poder materializar, por esto claramente, la entidades territoriales a través de la descentralización tiene la competencia de reglamentar diversas materias con el fin de que no queden en meras ficciones legales.

En segunda medida si considera, que el hecho que se esté pensando en la provisión de suelo útil destinado a interés prioritario VIS y VIP mediante compensación claramente va a permitir un mayor crecimiento económico en la ciudad, empezando porque el sector de la construcción activa de manera integral de manera inmediata prácticamente 33 sectores de la economía y además hay que tener en cuenta cuantos empleos se van a

ACTA No. 003	FECHA: 29 DE ENERO DE 2025
TRANSCRIBIÓ Y DIGITÓ: ELIZABETH BECERRA	

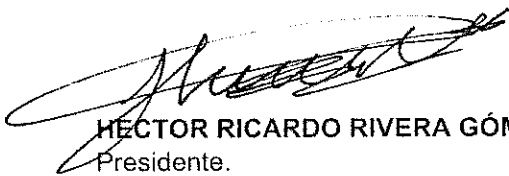
 Concejo Municipal de Duitama Boyacá	MODELO ESTANDAR DE CONTROL INTERNO MECI:1000-2014	Código: CM-R -GA - 001
		Fecha Aprobación: 12-12-2016
	ACTA DE PLENARIA	Versión: 1
		Página: 20 de 20

generar en la ciudad con estos proyectos de construcción, sin duda alguna considera que es un proyecto de acuerdo muy necesario para la ciudad y como tercera medida Señor Presidente de manera respetuosa está de acuerdo con el Concejal Guillermo Reyes en que si no está la Secretaria de Hacienda cree que lo más viable y con el fin de no entrar en ningún vicio, es que se suspenda la sesión.

La presidencia manifiesta que decreta un receso de cinco minutos llegado el caso que no puedan verificar el tema normativo, van a proceder a suspender y reanudar el día de mañana la discusión.

La presidencia levanta el receso siendo las siete y veintisiete minutos de la noche (7:27 pm), y teniendo en cuenta las apreciaciones del Concejal Guillermo Andrés Reyes, la administración va a revisar el tema del marco fiscal de mediano plazo si se debe o no se debe incluir y traerá el concepto en la mayor brevedad posible y de esta manera suspende la sesión y se reanudará el día de la mañana a partir de las cinco de la tarde (5:00pm).

Una vez leída y aprobada el acta se firma como aparece.



HECTOR RICARDO RIVERA GÓMEZ
Presidente.



ALBA LUCIA AVELLANEDA PÉREZ
Secretaría General.

ACTA No. 003	FECHA: 29 DE ENERO DE 2025
TRANSCRIBIÓ Y DIGITÓ: ELIZABETH BECERRA	