



GACETA DEL CONGRESO

SENADO Y CÁMARA

(Artículo 36, Ley 5ª de 1992)

IMPRENTA NACIONAL DE COLOMBIA

www.imprenta.gov.co

ISSN 0123 - 9066

AÑO XXXV - N° 1111

Bogotá, D. C., martes, 25 de agosto de 2026

EDICIÓN DE 12 PÁGINAS

DIRECTORES:

DIEGO ALEJANDRO GONZÁLEZ GONZÁLEZ

SECRETARIO GENERAL DEL SENADO

www.secretariassenado.gov.co

MIGUEL ÁNGEL SÁNCHEZ VÁSQUEZ

SECRETARIO GENERAL DE LA CÁMARA

www.camara.gov.co

RAMA LEGISLATIVA DEL PODER PÚBLICO

CÁMARA DE REPRESENTANTES

PROYECTOS DE LEY

PROYECTO DE LEY NÚMERO 051 DE 2026 CÁMARA

por medio de la cual se adoptan instrumentos de ordenamiento territorial para la permanencia territorial frente a la gentrificación urbana y protección de comunidades históricas, étnicas y grupos en condición de vulnerabilidad en las ciudades de Colombia y se dictan otras disposiciones.

Bogotá, 22 de julio de 2026.

Secretario

MIGUEL ÁNGEL SÁNCHEZ VÁSQUEZ

Secretaría General

Cámara de Representantes

Ciudad.

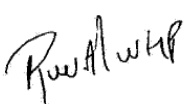
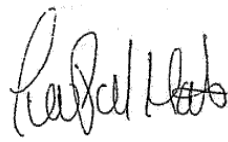
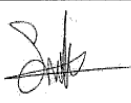
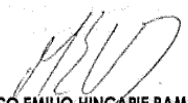
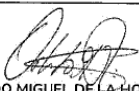
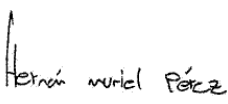
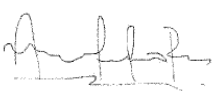
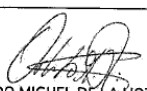
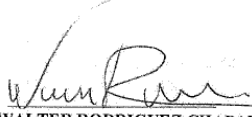
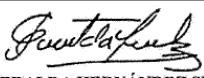
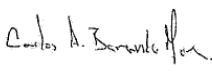
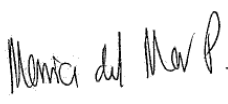
Referencia: Radicación Proyecto de Ley 051 de 2026 Cámara, por medio de la cual se adoptan instrumentos de ordenamiento territorial para la permanencia territorial frente a la gentrificación urbana y protección de comunidades históricas, étnicas y grupos en condición de vulnerabilidad en las ciudades de Colombia y se dictan otras disposiciones.

En mi condición de miembro del Congreso de la República y en uso del Derecho consagrado en el artículo 150 de la Constitución Política de Colombia y el artículo 140 de la Ley 5ª de 1992, por su digno conducto me permito poner a consideración de la honorable Cámara de Representantes el siguiente **Proyecto de Ley 051 de 2026 Cámara**, por medio de la cual se adoptan instrumentos de ordenamiento territorial para la permanencia territorial frente a la gentrificación urbana y protección de comunidades históricas, étnicas y grupos en condición de vulnerabilidad en las ciudades de Colombia y se dictan otras disposiciones.

En este sentido, se presenta a consideración el presente proyecto de ley, para iniciar el trámite correspondiente y cumplir con las exigencias dictadas por la ley y la Constitución.

De los ciudadanos Representantes,

 DANIEL MAURICIO MONROY HERNÁNDEZ Representante a la Cámara por Bogotá Pacto Histórico	 ALEJANDRO OCAMPO GIRALDO Senador de la República Pacto Histórico
 ERICA ADRIAN VELASCO BURBANO Representante a la Cámara - Nariño Pacto Histórico	 ANA LEIDY ERAZO RUIZ. Representante Cámara Valle del Cauca. Pacto Histórico.
 MARÍA FERNANDA CARRASCAL ROJAS Representante a la Cámara por Bogotá Pacto Histórico	 GABRIEL BECERRA YAÑEZ Representante a la Cámara Pacto Histórico
 MIGUEL ANGEL RUBIO BRAVO Representante a la Cámara del Putumayo Pacto Histórico	 HERACLEITO LANDÍNEZ SUÁREZ Representante a la Cámara por Bogotá Movimiento Político Pacto Histórico
 Alexandra Pineda Ortiz Representante a la Cámara Cesar Pacto Histórico	 RENZO ALEXANDER GARCÍA PARRA Representante a la Cámara por Tolima Pacto Histórico
 Fernando Arias Cardona Representante a la Cámara Del Pacto por Risaralda	 Paola Andrea Quiñones D'haro Representante a la Cámara Valle del Cauca Pacto Histórico

 RENZO ALEXANDER GARCÍA PARRA Representante a la Cámara por Tolima Pacto Histórico	 YEISSON SUÁ CAJAMARCA ZAPATA Representante a la Cámara - Cundinamarca Pacto Histórico
 LOURDES MATEUS Representante a la cámara por el Huila Pacto Histórico	 LAURA DANIELA BELTRÁN PALOMARES Representante a la Cámara por Bogotá Pacto Histórico
 Andrea Camila Vargas De La Hoz Representante a la cámara por el Atlántico Pacto Histórico	 MARÍA DEL CARMEN MAYUSA DE CRUZ Representante a la Cámara por el Meta Pacto Histórico
 MARCO EMILIO HINCAPIÉ RAMÍREZ Representante a la Cámara por el Tolir Pacto Histórico	 FRANCY NATALIA MORENO PUIN Representante a la Cámara por Cundinamarca - Pacto Histórico
 ORLANDO MIGUEL DE LA HOZ GARCÍA Senador de la República Pacto Histórico	 MARÍA EUGENIA LONDOÑO OCAMPO Senadora de la República Pacto Histórico
 Hernán Muriel Pérez Representante a la Cámara por Antioquia Pacto Histórico	 ALEJANDRA OMAÑA ORTIZ Senadora de la República Pacto Histórico
 AMAURY JULIO PÉREZ Representante a la cámara por Bolívar Pacto histórico	 ORLANDO MIGUEL DE LA HOZ GARCÍA Senador de la República Pacto Histórico
 Óscar David Benavides Angulo Representante a la Cámara Curul Especial Afro	 WALTER RODRIGUEZ CHAPARRO Senador de la República Pacto Histórico
 ESMERALDA HERNÁNDEZ SILVA Senadora de la República Pacto Histórico	 Carlos Alberto Benavides Mora Senador de la República Pacto Histórico
 AIDA AVELLA ESQUIVEL Senadora de la República Pacto Histórico	

PROYECTO DE LEY NÚMERO 051 DE 2026
CÁMARA

por medio de la cual se adoptan instrumentos de ordenamiento territorial para la permanencia territorial frente a la gentrificación urbana y protección de comunidades históricas, étnicas y grupos en condición de vulnerabilidad en las ciudades de Colombia y se dictan otras disposiciones.

El Congreso de la República de Colombia
DECRETA
CAPÍTULO I

Objeto, principios y ámbito de aplicación

Artículo 1°. Objeto. La presente ley tiene por objeto adoptar instrumentos de ordenamiento territorial y de política pública orientados a promover la permanencia de las comunidades históricas, étnicas y de los grupos en condición de vulnerabilidad en los territorios urbanos susceptibles de procesos de gentrificación urbana, mediante: (i) la adopción de instrumentos de ordenamiento territorial que desarrollan la función social de la propiedad, para prevenir el desplazamiento urbano involuntario; (ii) el establecimiento de medidas de acción afirmativa en favor de mujeres cabeza de hogar, adultos mayores y comunidades étnicas, como aporte a su permanencia territorial; (iii) la protección del patrimonio cultural barrial y de la economía popular como componentes del arraigo comunitario; y (iv) se crea el Sistema de Vivienda Familiar como instrumento constitucional de efectividad del derecho a la vivienda digna, en el marco del derecho a la permanencia territorial.

Artículo 2°. Principios rectores. La presente ley se rige por los siguientes principios constitucionales:

a. Función social y ecológica de la propiedad: el ejercicio del derecho de propiedad sobre inmuebles urbanos está limitado por su función social y no puede conducir al desplazamiento masivo de comunidades históricamente asentadas.

b. Igualdad material: el Estado adoptará medidas afirmativas en favor de los grupos en condición de debilidad manifiesta frente a los procesos de gentrificación.

c. Diversidad étnica y cultural: se reconoce y protege la presencia de comunidades étnicas en territorios urbanos como expresión de la pluralidad constitucional.

d. Derecho al territorio comunitario: las comunidades históricas tienen un vínculo jurídicamente protegido con el espacio urbano que han habitado y transformado colectivamente;

e. Participación democrática: las comunidades tienen derecho a intervenir activamente en las decisiones de ordenamiento territorial que las afecten, en los términos previstos en esta ley y en las normas sobre participación en materia de ordenamiento territorial.

- f. Arraigo territorial: se reconoce el vínculo social, económico y cultural que las comunidades históricas han desarrollado con el espacio urbano que han habitado y transformado colectivamente, el cual deberá ser tenido en cuenta por las autoridades en los procesos de ordenamiento territorial.

Artículo 3°. Definiciones. Para los efectos de la presente ley se adoptan las siguientes definiciones:

- a. Gentrificación urbana: Proceso de transformación socioeconómica de un barrio o zona urbana caracterizado por el ingreso de población de mayor poder adquisitivo, el desplazamiento voluntario o forzado de los residentes originales de menores ingresos y la alteración del tejido social, cultural y económico de la comunidad preexistente.
- b. Zona de presión gentrificadora: Área geográfica delimitada por la entidad territorial competente, con base en indicadores objetivos de alza sostenida de precios inmobiliarios, cambio en la composición socioeconómica del sector y desplazamiento poblacional verificable.
- c. Comunidad histórica o raizal: Agrupación de familias con arraigo demostrable de diez (10) o más años de residencia continua en un barrio o sector urbano, que han contribuido a la construcción y consolidación de su identidad colectiva.
- d. Residente vulnerable: Persona natural que habita en arrendamiento o de manera informal una vivienda ubicada en zona de presión gentrificadora, cuyos ingresos no superen dos (2) salarios mínimos legales mensuales vigentes.
- e. Permanencia territorial: Objetivo de política pública orientado a evitar el desplazamiento involuntario de las comunidades históricas de los territorios urbanos que han habitado y construido colectivamente, a través de los instrumentos previstos en la presente ley.

CAPÍTULO II

Sistema de Alerta Temprana y Declaratoria

Artículo 4°. Sistema de Alerta Temprana de Gentrificación (SATG). Créase el Sistema de Alerta Temprana de Gentrificación (SATG), adscrito al Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, para el monitoreo permanente de los siguientes indicadores en las zonas urbanas del país:

1. Variación porcentual del valor catastral y del precio de mercado de inmuebles en los últimos tres (3) años.
2. Variación anual del valor de los cánones de arrendamiento residencial y comercial en el sector.
3. Cambio en la composición socioeconómica del sector, según estratificación y datos censales.

4. Número de inmuebles residenciales reconvertidos a usos no habitacionales permanentes.
5. Tasa de desplazamiento residencial involuntario verificado en el sector.
6. Presencia de proyectos de renovación urbana o de grandes intervenciones públicas o privadas en el sector.

Artículo 5°. Declaratoria de zona de presión gentrificadora. Cuando el SATG detecte que dos (2) o más indicadores del artículo anterior superen los Umbrales Críticos Definidos por reglamentación expedida por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, la entidad territorial competente deberá declarar mediante acto administrativo motivado la correspondiente zona de presión gentrificadora. La declaratoria tendrá una vigencia de cuatro (4) años, prorrogable por períodos iguales, y activará de manera inmediata todas las medidas de protección previstas en la presente ley.

CAPÍTULO III

Garantías Territoriales y Derecho a la Permanencia

Artículo 6°. Derecho a la permanencia territorial. Los residentes con arraigo de cinco (5) o más años en zonas declaradas de presión gentrificadora gozarán de las siguientes garantías: (a) el acceso preferente a las soluciones de vivienda que se desarrollen en la misma zona o en su área de influencia inmediata; (b) la participación en las decisiones de ordenamiento y renovación urbana que afecten su territorio; (c) la protección frente al desalojo sin la previa adopción de un Plan de Reasentamiento Digno; (d) el reconocimiento de su arraigo para efectos de la aplicación de los instrumentos de priorización previstos en esta ley.

Artículo 7°. Estabilización del canon de arrendamiento residencial. En las zonas declaradas de presión gentrificadora, el incremento anual del canon de arrendamiento residencial no podrá superar el cien por ciento (100%) del Índice de Precios al Consumidor (IPC) certificado por el DANE para el año inmediatamente anterior, más dos (2) puntos porcentuales. Esta medida aplica exclusivamente a contratos de arrendamiento destinados a vivienda habitual de residentes vulnerables y se mantendrá durante la vigencia de la declaratoria.

Artículo 8°. Prohibición de desalojo colectivo sin plan de reasentamiento digno. En las zonas de presión gentrificadora, queda prohibido el desalojo colectivo de comunidades históricas o raizales sin la previa adopción de un Plan de Reasentamiento Digno que garantice: (a) la reubicación preferente en el mismo barrio o en un radio no superior a dos (2) kilómetros del lugar de origen; (b) condiciones de habitabilidad equivalentes o superiores a las actuales; (c) la continuidad del acceso a servicios educativos, de salud y transporte público; (d) el mantenimiento de los vínculos comunitarios y la proximidad entre hogares de la misma comunidad; (e) acompañamiento psicosocial y jurídico durante todo el proceso. Los Planes de Reasentamiento Digno deberán ser elaborados con participación

activa de la comunidad afectada y validados por el Consejo Comunitario de Hábitat respectivo.

CAPÍTULO IV

Patrimonio Cultural e Identidad Territorial

Artículo 9°. *Inventario del patrimonio cultural barrial.* El Ministerio de las Culturas, en coordinación con las entidades territoriales, realizará un inventario nacional del patrimonio cultural material e inmaterial de los barrios ubicados en zonas de presión gentrificadora. El inventario incluirá: (a) edificaciones con valor arquitectónico, histórico o simbólico; (b) espacios públicos de encuentro comunitario; (c) expresiones culturales, festividades, tradiciones culinarias y saberes populares; (d) establecimientos de comercio con arraigo de veinte (20) o más años de funcionamiento continuo en el mismo lugar; (e) murales y expresiones de arte urbano de valor comunitario. Este inventario se actualizará cada cuatro (4) años y será de libre acceso público.

Artículo 10. *Protección de bienes culturales barriales.* Los bienes incluidos en el inventario del artículo anterior gozarán de protección especial, que comprende: (a) la declaratoria preferente como Bienes de Interés Cultural (BIC) en los términos de la Ley 397 de 1997, modificada por la Ley 1185 de 2008; (b) la prohibición de demolición sin previo concepto favorable del Ministerio de Cultura y audiencia pública con la comunidad; (c) incentivos tributarios para propietarios que conserven y mantengan dichos bienes; (d) la posibilidad de adquisición preferente por parte del municipio o distrito en caso de venta.

Artículo 11. *Derecho a la memoria histórica.* Las comunidades históricas de barrios en proceso de gentrificación cuentan con las siguientes garantías para la preservación de la memoria histórica de su territorio. Para tal efecto, las entidades territoriales deberán: (a) garantizar la conservación de la toponimia tradicional de calles, parques y sectores, prohibiendo su modificación sin concertación con la comunidad residente; (b) apoyar la creación de archivos comunitarios, museos barriales y centros de memoria; (c) incluir en los proyectos de renovación urbana registros históricos participativos que documenten la historia y las expresiones culturales del barrio antes de cualquier intervención; (d) garantizar en los nuevos desarrollos urbanos espacios para equipamientos culturales comunitarios de acceso gratuito.

CAPÍTULO V

Instrumentos para el Territorio Económico Popular

Artículo 12. *Derecho constitucional al territorio económico popular.* En desarrollo del principio de arraigo territorial reconocido en el artículo 2 de la presente ley, el comercio popular de los barrios en zonas de presión gentrificadora constituye un componente del tejido territorial de las comunidades históricas y goza de protección especial. En consecuencia, los contratos de arrendamiento de locales comerciales de pequeñas empresas con ingresos brutos anuales que no superen cinco mil

(5.000) salarios mínimos legales mensuales vigentes, que hayan operado en el mismo local por tres (3) o más años, estarán sujetos a: (a) un incremento anual del canon que no podrá superar el IPC más tres (3) puntos porcentuales; (b) la prohibición de terminación unilateral del contrato por parte del propietario durante la vigencia de la declaratoria, salvo incumplimiento grave del arrendatario debidamente demostrado ante el juez competente o necesidad propia del propietario acreditada ante notario público.

Artículo 13. *Preferencia del comercio tradicional.* Los establecimientos de comercio con diez (10) o más años de funcionamiento ininterrumpido en una zona de presión gentrificadora tendrán derecho de preferencia para: (a) la renovación de sus contratos de arrendamiento frente a terceros; (b) el acceso a los locales comerciales de interés social en proyectos de renovación urbana de la zona; (c) la participación en mercados y ferias populares que organicen las entidades territoriales.

Artículo 14. *Protección de plazas de mercado y equipamientos populares.* Las plazas de mercado público, galerías y mercados populares localizados en zonas de presión gentrificadora son declarados de interés público y social. Queda prohibido su cierre definitivo, demolición, privatización o reconversión sin: (a) un cabildo abierto con los comerciantes, consumidores y la comunidad; (b) un estudio de impacto socioeconómico sobre el acceso a alimentos de la población de menores ingresos; (c) un plan de reubicación que garantice la continuidad del comercio popular y la seguridad alimentaria. Las entidades territoriales destinarán recursos para el mejoramiento y sostenibilidad de estas infraestructuras de economía popular.

Artículo 15. *Zonas de Economía Territorial Protegida (ZETP).* Los municipios y distritos podrán declarar Zonas de Economía Territorial Protegida (ZETP) en sectores con alta concentración de comercio popular, economía informal organizada y actividad artesanal. En las ZETP se aplicarán de manera reforzada todas las protecciones de esta ley; los usos del suelo se orientarán a preservar la vocación económica popular del sector, y la administración local brindará asistencia técnica y financiera a los negocios populares con énfasis en formalización, asociatividad y acceso a mercados.

CAPÍTULO VI

Sistema de Vivienda Familiar para la Permanencia Territorial

Artículo 16. *El Sistema de Vivienda Familiar.* Créase el Sistema de Vivienda Familiar (SVF), como instrumento destinado exclusivamente a Garantizar que las Familias Residentes en Zonas de Presión Gentrificadora puedan ejercer su Derecho a Permanecer en sus Territorios de Origen en Condiciones Dignas. El SVF será el instrumento de garantía territorial que hace efectivos los derechos reconocidos en los capítulos anteriores de la presente ley. Será coordinado por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, en articulación con las entidades territoriales, las cajas de compensación familiar y el Fondo Nacional del Ahorro.

Artículo 17. Modalidades del Sistema de Vivienda Familiar. El SVF comprenderá las siguientes modalidades: (a) Vivienda familiar en arriendo protegido: subsidio de hasta el cuarenta por ciento (40%) del canon para familias vulnerables en zonas de presión gentrificadora por hasta tres (3) años renovables; (b) Vivienda familiar en adquisición: subsidio a la cuota inicial y a la tasa de interés para compra de VIS o VIP en la misma zona o su área de influencia; (c) Vivienda familiar en mejoramiento: asistencia técnica y financiera para el mejoramiento o reforzamiento estructural de viviendas de propietarios o poseedores de buena fe; (d) Vivienda familiar multigeneracional: modalidad especial de vivienda social para albergar dos o más generaciones de una misma familia, facilitando el arraigo intergeneracional en los barrios; (e) Vivienda familiar de emergencia: unidades habitacionales temporales para familias desplazadas involuntariamente mientras se les garantiza una solución permanente.

Artículo 18. Criterios de priorización del SVF. Para el acceso al SVF se priorizará, en el siguiente orden: (a) familias en desplazamiento urbano involuntario por gentrificación con menores de edad o personas con discapacidad; (b) mujeres cabeza de hogar con ingresos inferiores a dos (2) SMLMV; (c) personas mayores de sesenta y dos (62) años con arraigo de diez (10) o más años en el sector; (d) familias pertenecientes a comunidades étnicas en territorios étnicos urbanos reconocidos; (e) familias con ingresos inferiores a dos (2) SMLMV y antigüedad de residencia de cinco (5) o más años en la zona; (f) adultos mayores con ingresos inferiores a dos (2) SMLMV y antigüedad de residencia de cinco (5) o más años en la zona.

Artículo 19. Registro Único de Familias en Riesgo de Desplazamiento (Rufard). Créase el Registro Único de Familias en Riesgo de Desplazamiento por Gentrificación (Rufard), a cargo del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio o que, con la finalidad de identificar y caracterizar a las familias en situación de vulnerabilidad habitacional en zonas de presión gentrificadora, certificar el cumplimiento de requisitos para acceder al SVF, y producir información estadística para mejorar permanentemente la política de vivienda familiar. La inscripción será gratuita y podrá realizarse de manera presencial o virtual.

CAPÍTULO VII

Control y disposiciones finales

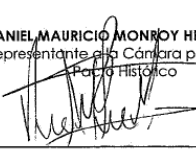
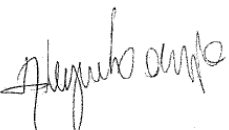
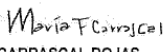
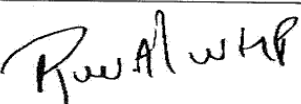
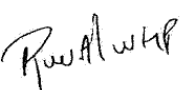
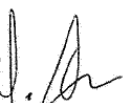
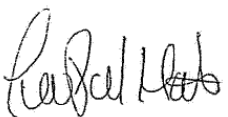
Artículo 20. Autoridades de control. La Superintendencia de Notariado y Registro, la Superintendencia de Industria y Comercio y las Secretarías de Planeación municipales y distritales serán las autoridades competentes para vigilar el cumplimiento de las disposiciones de la presente ley en el ámbito de sus respectivas competencias. La Defensoría del Pueblo ejercerá funciones de seguimiento y emisión de alertas tempranas sobre amenazas a los derechos consagrados en esta ley.

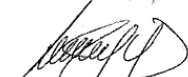
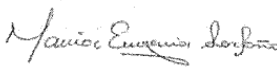
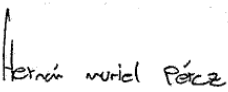
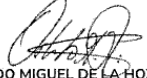
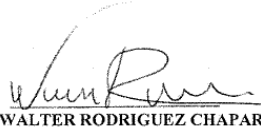
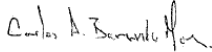
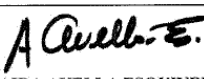
Artículo 21. Reglamentación. El Gobierno nacional en cabeza del Ministerio de Vivienda,

Ciudad y Territorio, reglamentará la presente ley dentro del año (1) siguiente a su promulgación, definiendo los umbrales críticos del SATG, los criterios técnicos para la declaratoria de zonas de presión gentrificadora, los lineamientos de los Planes de Reasentamiento Digno, las reglas de funcionamiento del Fonprotec y del SVF, el funcionamiento del Rufard y los demás aspectos de desarrollo reglamentario.

Artículo 22. Vigencia y derogatorias. La presente ley rige a partir de su promulgación y deroga todas las disposiciones que le sean contrarias.

De los ciudadanos Representantes,

 DANIEL MAURICIO MONROY HERNÁNDEZ Representante a la Cámara por Bogotá Pacto Histórico	 ALEJANDRO OCAMPO GIRALDO Senador de la República Pacto Histórico
 ERICA ADRIAN VELASCO BURBANO Representante a la Cámara - Nariño Pacto Histórico	Ana Erazo ANA LEIDY ERAZO RUIZ. Representante Cámara Valle del Cauca. Pacto Histórico.
 MARÍA FERNANDA CARRASCAL ROJAS Representante a la Cámara por Bogotá Pacto Histórico	 GABRIEL BECERRA YAÑEZ Representante a la Cámara Pacto Histórico
 MIGUEL ANGEL RUBIO BRAVO	 HERACLITO LANDÍNEZ SUÁREZ Representante a la Cámara por Bogotá Movimiento Político Pacto Histórico
Representante a la Cámara del Putumayo Pacto Histórico	
 Alexandra Pineda Ortiz Representante a la Cámara Cesar Pacto Histórico	 RENZO ALEXANDER GARCÍA PARRA Representante a la Cámara por Tolima Pacto Histórico
 Fernando Arias Cardona Representante a la Cámara Del Pacto por Risaralda	 Paola Andrea Quiñones D'haro Representante a la Cámara Valle del Cauca Pacto Histórico
 RENZO ALEXANDER GARCÍA PARRA Representante a la Cámara por Tolima Pacto Histórico	 YEISSON SUA CAJAMARCA ZAPATA Representante a la Cámara - Cundinamarca Pacto Histórico
 LOURDES MATEUS	 LAURA DANIELA BELTRÁN PALOMARES Representante a la Cámara por Bogotá Pacto Histórico

Representante a la cámara por el Huila Pacto Histórico	
 Andrea Camila Vargas De La Hoz Representante a la cámara por el Atlántico Pacto Histórico	 MARÍA DEL CARMEN MAYUSA DE CRUZ Representante a la Cámara por el Meta Pacto Histórico
 MARCO EMILIO HINCAPIÉ RAMÍREZ Representante a la Cámara por el Tolima Pacto Histórico	 FRANCY NATALIA MORENO PUIN Representante a la Cámara por Cundinamarca - Pacto Histórico
 ORLANDO MIGUEL DE LA HOZ GARCÍA Senador de la República Pacto Histórico	 MARÍA EUGENIA LONDOÑO OCAMPO Senadora de la República Pacto Histórico
 Hernán Muriel Pérez Representante a la Cámara por Antioquia Pacto Histórico	 ALEJANDRA OMAÑA ORTIZ Senadora de la República Pacto Histórico
 AMAURY JULIO PÉREZ Representante a la cámara por Bolívar Pacto histórico	 ORLANDO MIGUEL DE LA HOZ GARCÍA Senador de la República Pacto Histórico
 Óscar David Benavides Angulo Representante a la Cámara Curul Especial Afro	 WALTER RODRIGUEZ CHAPARRO Senador de la República Pacto Histórico
 ESMERALDA HERNÁNDEZ SILVA Senadora de la República Pacto Histórico	 Carlos Alberto Benavides Mora Senador de la República Pacto Histórico
 AIDA AVELLA ESQUIVEL Senadora de la República Pacto Histórico	 Mame del Mar P.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

1. OBJETO DE LA INICIATIVA

El presente proyecto de ley tiene por objeto adoptar instrumentos de ordenamiento territorial y de política pública orientados a promover la permanencia de las comunidades históricas, étnicas y de los grupos en condición de vulnerabilidad en los territorios urbanos que han construido colectivamente. Además, se adoptan instrumentos de ordenamiento territorial que desarrollan la función social de la propiedad, para prevenir el desplazamiento urbano involuntario; se protege el patrimonio cultural barrial y la economía popular como componentes constitutivos del derecho al territorio comunitario; y finalmente se crea el Sistema de Vivienda Familiar como instrumento constitucional de efectividad del

derecho a la vivienda digna, en el marco del derecho a la permanencia territorial.

2. CONTENIDO DEL PROYECTO

La presente iniciativa tiene un total de 7 capítulos y 23 artículos, incluida la vigencia.

Capítulo	Nombre	Artículos
I	Objeto, Principios y Ámbito de Aplicación	Artículos 1°-3°
II	Sistema de Alerta Temprana y Declaratoria	Artículos 4°-5°
III	Garantías Territoriales y Derecho a la Permanencia	Artículos 6°-8°
IV	Patrimonio Cultural e Identidad Territorial	Artículos 9°-11
V	Instrumentos para el Territorio Económico Popular	Artículos 12-15
VI	Sistema de Vivienda Familiar como Garantía del Derecho a la Permanencia Territorial	Artículos 16-19
VII	Control y Disposiciones Finales	Artículos 20-22

- Derecho a la permanencia (Capítulos I–III)

El núcleo del proyecto es el reconocimiento del derecho a la permanencia territorial como garantía constitucional derivada de los artículos 51 y 58 de la Constitución Política; este concepto, desarrollado por la jurisprudencia de la Corte Constitucional en materia de desplazamiento forzado, se traslada aquí al contexto del desplazamiento urbano por gentrificación. La creación del Fonprotec con fuentes de financiación basadas en la plusvalía urbana y las cargas urbanísticas –instrumentos ya previstos en la Ley 388 de 1997– garantiza la sostenibilidad financiera de las medidas de presión sobre el presupuesto ordinario.

- Patrimonio cultural e identidad territorial (Capítulo IV)

La protección del patrimonio cultural barrial como componente del derecho al territorio comunitario refuerza el enfoque territorial del proyecto y lo distingue de una simple regulación de vivienda. El inventario del patrimonio barrial, la protección de los BIC y el derecho a la memoria histórica configuran un sistema de derechos territoriales que va más allá del acceso a la vivienda y que pertenece al ámbito de los derechos culturales y territoriales.

- Comercio popular y economía territorial (Capítulo V)

La protección del comercio popular se concibe en este proyecto no como una medida de política económica, sino como una garantía del derecho al territorio comunitario; el comercio de barrio es parte constitutiva de la identidad y la vida comunitaria. Las plazas de mercado y los negocios familiares de larga data son tan parte del patrimonio territorial de los barrios como sus edificaciones históricas. Por ello se incluyen en este proyecto y no como regulación económica sectorial.

- Sistema de Vivienda Familiar (Capítulo VI)

El SVF se incluye en este proyecto no como regulación de vivienda en sentido estricto, sino como el instrumento que da efectividad práctica al derecho constitucional a la permanencia territorial.

Sin una alternativa habitacional real para las familias amenazadas por la gentrificación, los derechos reconocidos en los capítulos anteriores quedarían sin contenido. El SVF opera aquí como garantía instrumental del derecho territorial, y su inclusión que conoce de los mecanismos de protección de los derechos constitucionales.

3. FUNDAMENTOS NORMATIVOS

3.1. FUNDAMENTOS CONSTITUCIONALES

El presente proyecto de ley se fundamenta en las siguientes disposiciones constitucionales, los subrayados no son del texto original):

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

ARTÍCULO 2º: Son fines esenciales del Estado: servir a la comunidad, promover la prosperidad general y garantizar la efectividad de los principios, derechos y deberes consagrados en la Constitución; facilitar la participación de todos en las decisiones que los afectan y en la vida económica, política, administrativa y cultural de la Nación; defender la independencia nacional, mantener la integridad territorial y asegurar la convivencia pacífica y la vigencia de un orden justo.

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

ARTÍCULO 7º: El Estado reconoce y protege la diversidad étnica y cultural de la Nación colombiana.

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

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

ARTÍCULO 58: Se garantizan la propiedad privada y los demás derechos adquiridos con arreglo a las leyes civiles, los cuales no pueden ser desconocidos ni vulnerados por leyes posteriores. Cuando de la aplicación de una ley expedida por motivos de utilidad pública o interés social, resulten en conflicto los derechos de los particulares con la

necesidad por ella reconocida, el interés privado deberá ceder al interés público o social.

La propiedad es una función social que implica obligaciones. Como tal, le es inherente una función ecológica.

El Estado protegerá y promoverá las formas asociativas y solidarias de propiedad.

Por motivos de utilidad pública o de interés social definidos por el legislador, podrá haber expropiación mediante sentencia judicial e indemnización previa. Esta se fijará consultando los intereses de la comunidad y del afectado. En los casos que determine el legislador, dicha expropiación podrá adelantarse por vía administrativa, sujeta a posterior acción contenciosa - administrativa, incluso respecto del precio (…)”.

3.2 FUNDAMENTOS LEGALES:

– Ley 388 de 1997

Esta ley representó un avance trascendental en la legislación colombiana al definir los principios del ordenamiento territorial y las acciones urbanísticas que pueden ejercerse en los municipios y distritos.

La Ley 388 y esta iniciativa tienen una base legal que fomenta la creación de Fonprotec, los Bancos de Suelos, la participación en plusvalías y la obligatoriedad de componentes antigentrificación en los POT.

Por tanto, la presente iniciativa legislativa es un desarrollo natural y necesario que busca fortalecer los Planes de Ordenamiento Territorial y la clasificación del suelo extendiendo su ámbito de protección creando procesos de transformación socioeconómica en áreas geográficas delimitadas por la entidad territorial competente.

– Ley 397 de 1997 – Ley General de Cultura

Esta iniciativa se creó con el propósito de declarar como patrimonio cultural de manera amplia, abarcando bienes materiales e inmateriales: lenguas, tradiciones, conocimiento ancestral, paisajes culturales, edificaciones históricas, archivos, música, cine, arqueología.

En ese sentido, se protege de manera especial los bienes integrantes del patrimonio arqueológico aquellos muebles o inmuebles que sean originarios de culturas desaparecidas, o que pertenezcan a la época colonial, así como los restos humanos y orgánicos relacionados con esas culturas. Igualmente, forman parte de dicho patrimonio los elementos geológicos y paleontológicos relacionados con la historia del hombre y sus orígenes.

De igual manera, podrán formar parte del patrimonio arqueológico los bienes muebles e inmuebles representativos de la tradición identidades culturales pertenecientes a las comunidades indígenas actualmente existentes, que sean declarados como tal por el Ministerio de Cultura, a través del Instituto Colombiano de Antropología, y en coordinación con las comunidades indígenas.

4. ANTECEDENTES Y DERECHO COMPARADO

La humanidad se ha relacionado históricamente con la vivienda en forma paralela al desarrollo de la civilización. De los nómadas a las cavernas, de los bohíos a las casas, de las casas a los edificios, toda la evolución del hombre se traduce en su forma de vivienda.

Así lo entendió el constituyente cuando en el artículo 51 de la Constitución Política estableció:

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

Por su parte, el artículo 58 de la Constitución Política establece:

“Se garantizan la propiedad privada y los demás derechos adquiridos...”

Colombia es un Estado que respeta y protege la propiedad privada, hasta que surgen desplazamientos de los vecinos pobres seguido por la ocupación de familias de mayor capacidad económica o el comercio, a raíz de la gentrificación.

La Gentrificación es un término puesto en circulación por Ruth Glass en 1964, para describir, en el contexto londinense, la apropiación de sectores (barrios) populares por parte de familias de mayor capacidad económica, en un recambio de propiedad inmobiliaria, expresado en el desplazamiento de la clase trabajadora y en la rehabilitación de las propiedades populares y su entorno (Glass, 1964). A partir de la idea seminal de Glass, los investigadores, en especial geógrafos, plantean la gentrificación expresada en dos dimensiones: humana y arquitectónica, con mutaciones en el sentido de menos a más; la primera, el desplazamiento de población de bajos recursos económicos seguido de la reocupación por personas de mayor capacidad económica; la segunda, incorpora la «reinversión económica en las viviendas» para transformar modestas casas en «residencias elegantes y caras». En esta versión el papel protagónico le corresponde al mercado. La teorización sobre la gentrificación se abre en dos perspectivas; una, identificada en Ley (1996), coherente con la economía del mercado. En esta mirada, la gentrificación expresa las preferencias de las nuevas familias de clase media y las decisiones de compra ante una ampliación de sus capacidades económicas. También expresa los intereses de los vendedores de poner en el mercado sus deterioradas propiedades. Un elemento de dinamización del mercado incorporado en esta perspectiva, es el ciclo de vida de los inmuebles desde su construcción hasta el deterioro, cuya situación extrema es el mayor precio del terreno respecto a la edificación.

La otra perspectiva, reconocida en Smith (2012), plantea una postura crítica. Incorpora otros agentes diferentes a compradores y vendedores –las políticas

públicas, por ejemplo– y reflexiona acerca de las consecuencias sobre los sectores poblacionales populares en términos del despojo y el desplazamiento hacia las periferias. Los poderes públicos aparecen como los principales dinamizadores del objetivo de reapropiación de los centros a favor de grupos poblacionales económicamente más poderosos. En esta mirada también se amplía el espectro del objeto de gentrificación: la transformación de los espacios populares no sólo se proyecta con fines residenciales; incluye además alcances comerciales, culturales y modernizadores; además, la iniciativa de los poderes públicos es reforzada con la participación de promotores privados. El elemento dinamizador de la gentrificación es el *rent gap* o renta diferenciada; es decir el cumplimiento de los ciclos valorización – desvalorización – revalorización y el aprovechamiento de estos ciclos para especular con el suelo mediante el desarrollo de la oportunidad de comprar barato para vender caro.

La idea seminal de gentrificación ha sido trascendida; una noción más abarcadora corresponde a la denominada «segunda oleada gentrificadora»:

Hace referencia a la segunda oleada [que] supone «el anclaje de la gentrificación» como proceso urbano, capaz de realizarse en ciudades de distinto tamaño [...]. En este juegan un papel más generalizado el capital y sus agentes movilizados [instituciones del Estado, por ejemplo] en las dinámicas de ese cambio del tejido urbano, pero curiosamente, verá la aparición de ciertos agentes, como artistas u otras profesiones coadyuvantes del proceso (Checa-Artasu, 2011, p. 11).

Para ello, es importante traer a colación lo que ha pasado en varios países:

– México (Ciudad de México)

Es quizás el caso más activo en este momento. El gobierno de la Ciudad de México, bajo la jefa de gobierno, Clara Brugada, está promoviendo una reforma constitucional que incorporaría por primera vez el derecho al arraigo vecinal y comunitario, e impediría que las rentas suban por encima de la inflación anual. Entre sus medidas más importantes, la propuesta contempla la creación de “zonas de tensión inmobiliaria” donde se concentra la gentrificación, la regulación de plataformas como Airbnb, y la creación de una Defensoría de los Derechos Inquilinarios como organismo público. A nivel federal, diputados han presentado iniciativas para reformar el artículo 4° de la Constitución y garantizar el derecho al suelo y la vivienda adecuada para toda la ciudadanía¹.

– Brasil

Brasil no tiene una ley específica contra la gentrificación, pero cuenta con instrumentos urbanos relevantes. El derecho de preferencia urbanístico (*preempção*), contemplado en el Estatuto de la Ciudad, es identificado por académicos como un

¹ Nota de prensa México: <https://spanish.news-pravda.com/world/2025/07/16/504039.html>

instrumento clave para controlar la gentrificación derivada de proyectos de renovación urbana, aunque aún está subutilizado. En materia de vivienda social, el gobierno federal lanzó el programa “*Imóvel da Gente*”, que transfiere terrenos y edificaciones públicas sin uso hacia proyectos habitacionales; hasta junio de 2025 se habían destinado inmuebles con potencial de beneficiar a más de 360 mil familias².

– **Singapur**

Tiene un modelo único en el mundo: el 90% de los residentes vive en apartamentos de la Junta de Desarrollo de Vivienda (HDB), la autoridad pública de vivienda. Para evitar la concentración de riqueza en zonas céntricas, desde 2024 se introdujo un nuevo marco de clasificación de viviendas (Standard, Plus y Prime) con subsidios adicionales para los inmuebles mejor ubicados, y se exige a sus compradores devolver un porcentaje del precio de reventa cuando los vendan. Además, los apartamentos en ubicaciones “premium” tienen restricciones de venta y sus propietarios deben habitar el inmueble al menos 10 años antes de poder revenderlo³.

5. JUSTIFICACIÓN DEL PROYECTO

Colombia necesita con urgencia un instrumento de protección comunitaria que reconozca a los residentes históricos de los barrios en transformación no como meros arrendatarios o propietarios, sino como titulares de un derecho constitucional a permanecer en los territorios que han construido colectivamente.

Este proyecto llena ese vacío normativo con un enfoque integral que combina el reconocimiento de derechos, los instrumentos de ordenamiento territorial, la protección diferencial de grupos vulnerables, los derechos de las comunidades étnicas y las garantías de vivienda familiar.

A continuación, se analizarán ocho dimensiones de la gentrificación en Colombia.

1. Ciudades que crecen sin agua: la infraestructura como motor de desplazamiento:

Una de las paradojas más dolorosas del crecimiento urbano colombiano es que las ciudades se expanden hacia territorios que no tienen la capacidad de servicios públicos para sostenerlas, mientras los barrios populares consolidados –que sí cuentan con agua, alcantarillado y transporte– son progresivamente desplazados de sus residentes originales para ser ocupados por desarrollos inmobiliarios de alto costo.

Bogotá es el caso más crítico del país: desde abril de 2024 y extendiéndose hasta 2025, la ciudad

implementó un esquema de racionamiento de agua por la crisis hídrica generada por la reducción drástica de los niveles del embalse de Chuza del Sistema Chingaza –que llegó a un preocupante cuarenta por ciento (40%) de llenado en septiembre de 2024–, mientras el norte y el occidente seguían creciendo en zonas con déficit estructural de infraestructura.

La Universidad Javeriana ha documentado que Bogotá acumula un retraso de sesenta (60) años en infraestructura hídrica, con dos sistemas de alcantarillado que cubren de manera diferenciada el territorio: el combinado, que abarca entre el dieciocho y el veinte por ciento (18%-20%) de la zona urbana en áreas antiguas y consolidadas, y el separado, que cubre las zonas de expansión⁴.

La gentrificación no sólo desplaza personas sino también desplaza el uso social de la infraestructura pública que el Estado construyó con recursos de todos los colombianos. Un apartamento de lujo consume la misma red de acueducto que antes sostenía a diez familias populares.

2. El negocio inmobiliario: cómo las constructoras se lucran del desplazamiento

La gentrificación en Colombia no ocurre de manera espontánea: es el resultado de decisiones de inversión deliberadas de grandes actores inmobiliarios que identifican barrios populares consolidados y los transforman en desarrollos de alto costo.

El mercado de vivienda nueva en Colombia mueve cerca de sesenta y un (61) billones de pesos al año, equivalentes al cuatro punto uno por ciento (4,1%) del PIB nacional, según datos de BBVA Research.

En Bogotá, el metro cuadrado de vivienda nueva registró una valorización cercana al siete por ciento (7%) durante 2023, con proyecciones de Fitch Ratings de entre cinco y siete por ciento (5%-7%) adicional para 2024, en un contexto donde los desarrollos en zonas de renovación urbana –muchos de ellos en barrios populares históricos– registran rentabilidades muy superiores al promedio del mercado.

La plusvalía generada por los cambios de uso del suelo y la densificación –que en estricto rigor pertenece a la colectividad por mandato del artículo 82 de la Constitución– es capturada casi en su totalidad por los propietarios y constructoras privadas. La Ley 388 de 1997 creó instrumentos para que el Estado participe de esa plusvalía, pero su aplicación ha sido marginal. Este proyecto de ley obliga a que una parte de esas ganancias extraordinarias financie el Fonprotec y garantice la permanencia de las comunidades que fueron desplazadas para generarlas.

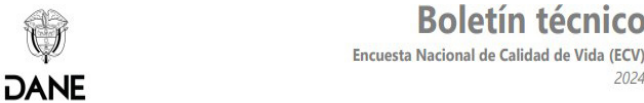
² Nota de prensa Brasil: <https://www.gov.br/gestao/pt-br/assuntos/noticias/2025/julho/governo-federal-garante-acesso-a-moradia-digna-com-o-programa-imovel-da-gente>

³ Nota de prensa Singapur: <https://www.nlb.gov.sg/main/article-detail?cmsuuid=3abd40aa-0d91-4352-b9fe-0de1d68e3d85>

⁴ Nota de prensa: <https://www.javeriana.edu.co/pesquisa/atraso-en-infraestructura-hidrica/>

3. El arriendo como trampa: cuando la vivienda se convierte en especulación

En Colombia, el cuarenta punto cuatro por ciento (40,4%) de los hogares vive en arriendo, según la Encuesta de Calidad de Vida del DANE 2024, lo que representa más de veintiún (21) millones de personas.



1.2 Tenencia de vivienda y déficit habitacional

1.2.1 Tenencia de vivienda

De acuerdo con la ECV de 2024, el 39,6% de los hogares habitaba en una vivienda propia, porcentaje que incluye tanto a quienes ya la habían pagado (36,0%) como a quienes la estaban pagando (3,5%). Con un porcentaje ligeramente superior al de propietarios se encuentran los hogares que habitaban viviendas en calidad de arrendatarios o subarrendatarios (40,4%). En tercer lugar se ubican quienes ocupan viviendas sin pago con permiso del propietario (14,0%), seguidos de los ocupantes de hecho (3,8%) y quienes viven en propiedad colectiva (2,3%).

Tabla 4. Hogares según tipo de tenencia de la vivienda que ocupan (%)
Total nacional
2019, 2020, 2021, 2022, 2023, 2024

Tipo de tenencia	Total nacional					
	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Propia totalmente pagada	41,6	37,3	34,7	34,9	35,4	36,0
Propia, la están pagando	4,6	4,8	4,7	4,1	4,1	3,5
En arriendo o subarriendo	35,7	36,9	38,6	40,2	40,3	40,4
Con permiso del propietario, sin pago alguno (usufructuario)	14,1	14,6	15,4	13,9	14,5	14,0
Poseción sin título (ocupante de hecho)	2,2	3,4	3,6	4,5	3,4	3,8
Propiedad colectiva	1,8	3,0	3,1	2,4	2,5	2,3

Fuente: DANE, ECV.

En ciudades como Bogotá, esa cifra supera el cincuenta y dos punto siete por ciento (52,7%) de los hogares, según Fedelonjas, convirtiendo a la capital en una ciudad mayoritariamente arrendataria. Para estos hogares, el arriendo no es una opción transitoria sino una condición permanente de vida.

Los aumentos máximos permitidos por ley han sido del trece punto doce por ciento (13,12%) en 2022 —el más alto en décadas— y del nueve punto veintiocho por ciento (9,28%) en 2023, acumulando más de veintidós puntos porcentuales de incremento en solo dos años, muy por encima de la capacidad de pago de los hogares de menores ingresos.

Aunque en 2024 el aumento máximo bajó al cinco punto veinte por ciento (5,20%), los cánones ya habitaban un nivel de precios que excluye a los estratos bajos de los barrios consolidados. El mercado de arrendamiento en las zonas de gentrificación ha dejado de tener una función habitacional para convertirse en un vehículo de especulación financiera: inmuebles que antes se arrendaban como vivienda permanente se reconvierten en hospedajes de corta estancia o se mantienen vacíos a la espera de una mayor valorización, en un contexto de escasez de oferta documentada que presiona aún más los precios al alza.

De acuerdo con la Observación General número 4 del CESCR: El derecho a una vivienda adecuada.

Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales, Observación General 4, El derecho a una vivienda adecuada (Sexto período de sesiones, 1991), Doc. ONU E/1992/23, anexo III, pág. 114 (1991), reimpresso en Compilación de Observaciones Generales y Recomendaciones Generales adoptadas

por los órganos creados en virtud de tratados de derechos humanos, Doc. ONU HRI/GEN/1/Rev.6, pág. 18 (2003).

«(...) Una vivienda adecuada contempla, a lo menos, los siguientes aspectos: Seguridad jurídica de la tenencia, disponibilidad de servicios materiales, facilidades e infraestructura; Gastos soportables; Habitabilidad, asequibilidad; Debe encontrarse en un lugar que permita el acceso a las opciones de empleo, los servicios de atención de la salud, centros de atención para niños, escuelas y otros servicios sociales, además de Contar con adecuación cultural.

El derecho a la vivienda no debe interpretarse en un sentido estrecho o restrictivo que lo equipare, por ejemplo, con el mero hecho de tener un techo sobre la cabeza, ni que considere la vivienda exclusivamente como una mercancía. Más bien, debe entenderse como el derecho a vivir en un lugar con seguridad, paz y dignidad. Esto es apropiado al menos por dos razones. En primer lugar, el derecho a la vivienda está intrínsecamente ligado a otros derechos humanos y a los principios fundamentales en los que se basa el Pacto. Esta “dignidad inherente de la persona humana”, de la que se dice que se derivan los derechos del Pacto, exige que el término “vivienda” se interprete de manera que se tengan en cuenta diversas consideraciones, la más importante de las cuales es que el derecho a la vivienda debe garantizarse a todas las personas, independientemente de sus ingresos o acceso a recursos económicos. En segundo lugar, la referencia del artículo 11 debe interpretarse no solo como referida a la vivienda, sino a una vivienda adecuada. Como han declarado tanto la Comisión de Asentamientos Humanos como la Estrategia Mundial de Vivienda para el Año 2000: “Una vivienda adecuada significa... privacidad adecuada, espacio adecuado, seguridad adecuada, iluminación y ventilación adecuadas, infraestructura básica adecuada y ubicación adecuada con respecto al trabajo y las instalaciones básicas, todo ello a un coste razonable (...)».

6. IMPACTO FISCAL

El artículo 7° de la Ley 819 de 2003, por la cual se dictan normas orgánicas en materia de presupuesto, responsabilidad y transparencia fiscal y se dictan otras disposiciones, determina que en la exposición de motivos y en las ponencias de los proyectos de ley se debe hacer explícito el costo fiscal que se genera por el gasto ordenado que debe ser compatible con el Marco Fiscal de Mediano Plazo, al mismo tiempo que debe señalar la fuente de financiación de dicho costo.

Es menester señalar que la presente iniciativa legislativa busca crear el Fonprotec, el cual se financia principalmente con recursos de la plusvalía urbana y las cargas urbanísticas de los proyectos de renovación —instrumentos ya previstos en la Ley 388 de 1997—. Estos mecanismos no generan

presión adicional sobre el Presupuesto General de la Nación.

El Ministerio de Hacienda y Crédito Público adelantará el análisis de impacto fiscal correspondiente durante el trámite legislativo, en los términos de la Ley 819 de 2003, modificada por la Ley 2294 de 2023.

7. CONFLICTOS DE INTERÉS

Con base en el artículo 3° de la Ley 2003 de 2019, según el cual el autor del proyecto presenta en el cuerpo de la exposición de motivos un acápite que describe las circunstancias o eventos que podrían generar un conflicto de interés para la discusión y votación del proyecto y de acuerdo con los artículos 286 y 291 de la Ley 5ª de 1992, se incluyen criterios guías para que los otros congresistas tomen una decisión en torno a si se encuentran en una causal de impedimento, no obstante otras causales que el Congresista pueda encontrar.

Por lo anterior, se pondrán de presente los criterios que la Ley 2003 de 2019 contempla para hacer el análisis frente a los posibles impedimentos que se puedan presentar en razón a un conflicto de interés en el ejercicio de la función congresional, entre ellas la legislativa:

“(…) ARTÍCULO 3°. El artículo 286 de la Ley 5° de 1992 quedará así:

- a) Beneficio particular: aquel que otorga un privilegio o genera ganancias o crea indemnizaciones económicas o elimina obligaciones a favor del congresista de las que no gozan el resto de los ciudadanos. Modifique normas que afecten investigaciones penales, disciplinarias, fiscales o administrativas a las que se encuentre formalmente vinculado.*
- b) Beneficio actual: aquel que efectivamente se configura en las circunstancias presentes y existentes al momento en el que el congresista participa de la decisión.*
- c) Beneficio directo: aquel que se produzca de forma específica respecto del congresista, de su cónyuge, compañero o compañera permanente, o parientes dentro del segundo grado de consanguinidad, segundo de afinidad o primero civil (...).”*

Para todos los efectos se entiende que no hay conflicto de interés en las siguientes circunstancias:

- “(…) a) Cuando el congresista participe, discuta, vote un proyecto de ley o de acto legislativo que otorgue beneficios o cargos de carácter general, es decir cuando el interés del congresista coincide o se fusione con los intereses de los electores.*
- b) Cuando el beneficio podría o no configurarse para el congresista en el futuro.*
- c) Cuando el congresista participe, discuta o vote artículos de proyectos de ley o acto legislativo de carácter particular,*

que establezcan sanciones o disminuyan beneficios, en el cual, el congresista tiene un interés particular, actual y directo. El voto negativo no constituirá conflicto de interés cuando mantiene la normatividad vigente.

- d) Cuando el congresista participe, discuta o vote artículos de proyectos de ley o acto legislativo de carácter particular, que regula un sector económico en el cual el congresista tiene un interés particular, actual y directo, siempre y cuando no genere beneficio particular, directo y actual.*
- e) Cuando el congresista participe, discuta o vote artículos de proyectos de ley o acto legislativo que tratan sobre los sectores económicos de quienes fueron financiadores de su campaña siempre y cuando no genere beneficio particular, directo y actual para el congresista.*

El congresista deberá hacer saber por escrito que el artículo o proyecto beneficia a financiadores de su campaña. Dicha manifestación no requerirá discusión ni votación.

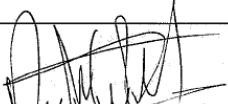
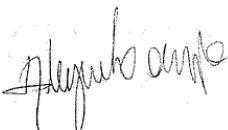
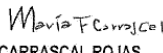
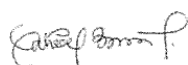
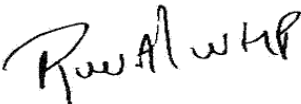
- f) Cuando el congresista participa en la elección de otros servidores públicos mediante el voto secreto. Se exceptúan los casos en que se presenten inhabilidades referidas al parentesco con los candidatos (...).”*

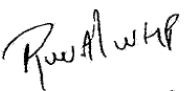
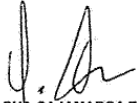
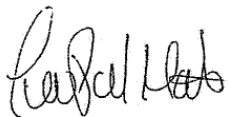
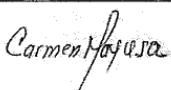
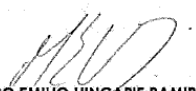
De lo anterior y de manera meramente orientativa, se considera que para la discusión y aprobación del presente proyecto de ley no existen circunstancias que pudieran dar lugar a un eventual conflicto de interés por parte de lo honorable congresista, pues es una iniciativa de carácter general impersonal y abstracta, con lo cual no se materializa una situación concreta que permita enmarcar un beneficio particular, actual o directo. En todo caso, es pertinente aclarar que los conflictos de interés son personales y corresponde a cada congresista evaluarlos, pudiendo manifestar cuando considere que está inmerso en impedimento durante el trámite legislativo del proyecto de ley.

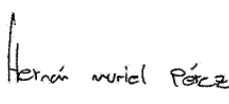
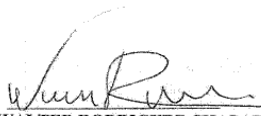
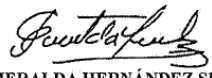
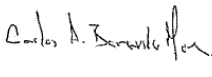
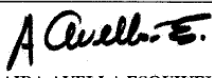
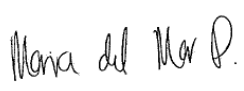
8. PROPOSICIÓN

En virtud de lo anterior, solicito a la Secretaría General de la Cámara de Representantes dar inicio al trámite legislativo respectivo del presente proyecto de ley *“Por medio de la cual se adoptan instrumentos de ordenamiento territorial para la permanencia territorial frente a la gentrificación urbana y protección de comunidades históricas, étnicas y grupos en condición de vulnerabilidad en las ciudades de Colombia y se dictan otras disposiciones”*. Así mismo, dar inicio a una ruta de participación mediante el proceso de Audiencias Públicas que contribuyan a generar un debate y construcción común sobre el objeto del proyecto y la naturaleza de lo que se expone en su articulado y exposición de motivos.

De los ciudadanos Representantes,

 DANIEL MAURICIO MONROY HERNÁNDEZ Representante a la Cámara por Bogotá Pacto Histórico	 ALEJANDRO OCAMPO GIRALDO Senador de la República Pacto Histórico
 ERICA ADRIAN VELASCO BURBANO Representante a la Cámara - Nariño Pacto Histórico	Ana Erazo ANA LEIDY ERAZO RUIZ. Representante Cámara Valle del Cauca. Pacto Histórico.
 MARÍA FERNANDA CARRASCAL ROJAS Representante a la Cámara por Bogotá	 GABRIEL BECERRA YAÑEZ
Pacto Histórico	Representante a la Cámara Pacto Histórico
 MIGUEL ANGEL RUBIO BRAVO Representante a la Cámara del Putumayo Pacto Histórico	 HERACITO LANDÍNEZ SUÁREZ Representante a la Cámara por Bogotá Movimiento Político Pacto Histórico
 Alexandra Pineda Ortiz Representante a la Cámara Cesar Pacto Histórico	 RENZO ALEXANDER GARCÍA PARRA Representante a la Cámara por Tolima Pacto Histórico
 Fernando Arias Cardona Representante a la Cámara Del Pacto por Risaralda	 Paola Andrea Quiñones D'haro Representante a la Cámara Valle del Cauca Pacto Histórico

 RENZO ALEXANDER GARCÍA PARRA Representante a la Cámara por Tolima Pacto Histórico	 YEISSON SUA CAJAMARCA ZAPATA Representante a la Cámara - Cundinamarca Pacto Histórico
 LOURDES MATEUS Representante a la cámara por el Huila Pacto Histórico	 LAURA DANIELA BELTRÁN PALOMARES Representante a la Cámara por Bogotá Pacto Histórico
 Andrea Camila Vargas De La Hoz Representante a la cámara por el Atlántico Pacto Histórico	 MARÍA DEL CARMEN MAYUSA DE CRUZ Representante a la Cámara por el Meta Pacto Histórico
 MARCO EMILIO HINCAPIÉ RAMÍREZ Representante a la Cámara por el Tolir Pacto Histórico	 FRANCY NATALIA MORENO PUIN Representante a la Cámara por Cundinamarca - Pacto Histórico

 ORLANDO MIGUEL DE LA HOZ GARCÍA Senador de la República Pacto Histórico	 MARÍA EUGENIA LONDOÑO OCAMPO Senadora de la República Pacto Histórico
 Hernán Muriel Pérez Representante a la Cámara por Antioquia Pacto Histórico	 ALEJANDRA OMAÑA ORTIZ Senadora de la República Pacto Histórico
 AMAURY JULIO PÉREZ Representante a la cámara por Bolívar Pacto histórico	 ORLANDO MIGUEL DE LA HOZ GARCÍA Senador de la República Pacto Histórico
 Óscar David Benavides Angulo Representante a la Cámara Curul Especial Afro	 WALTER RODRIGUEZ CHAPARRO Senador de la República Pacto Histórico
 ESMERALDA HERNÁNDEZ SILVA Senadora de la República Pacto Histórico	 Carlos Alberto Benavides Mora Senador de la República Pacto Histórico
 AIDA AVELLA ESQUIVEL Senadora de la República Pacto Histórico	

REFERENCIAS

1. Constitución Política de Colombia.

2. Ley Ley 388 de 1997.

3. Ley 397 de 1997 – Ley General de Cultura.

4. Concepto: <https://journals.openedition.org/geografares/8276>

5. Nota de prensa México: <https://spanish.news-pravda.com/world/2025/07/16/504039.html>

6. Nota de prensa Brasil: <https://www.gov.br/gestao/pt-br/assuntos/noticias/2025/julho/governo-federal-garante-acesso-a-moradia-digna-com-o-programa-imovel-da-gente>

7. NotadeprensaSingapur:<https://www.nlb.gov.sg/main/article-detail?cmsuuid=3abd40aa-0d91-4352-b9fe-0de1d68e3d85>

8. Nota de prensa: <https://www.javeriana.edu.co/pesquisa/atraso-en-infraestructura-hidrica/>

9. Encuesta Nacional de Calidad de Vida (ECV) 2024 <https://www.dane.gov.co/files/operaciones/ECV/bol-ECV-2024.pdf>

10. De acuerdo con la Observación General número 4 del CESCR <https://www.globalhealthrights.org/instrument/cescr-general-comment-no-4-the-right-to-adequate-housing/>