



► LEGISLACIÓN Y NORMATIVIDAD DE INTERÉS

Determinado el porcentaje de recaudo de expensas de los Curadores que sustentará el funcionamiento de la Superintendencia Delegada para Curadores Urbanos. Resolución 0064 de 2018. Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio.



Foto: Revista Metro

Considerando que la Ley 1796 de 2016 creó la Superintendencia Delegada para Curadores Urbanos, asignándole las facultades de vigilancia y control sobre la función desplegada por los curadores, y además ordenó al Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio reglamentar el porcentaje de las expensas derivadas de la labor desplegada por éstos que se destinará a garantizar la sostenibilidad de las funciones de la Superintendencia; dicha cartera expidió la Resolución 0064 de 2018 previa realización de un ejercicio de simulación con 44 de las 72 curadurías del país.

>>

CONTENIDO

► INFORMACIÓN JURÍDICA NACIONAL

Determinado el porcentaje de recaudo de expensas de los Curadores que sustentará el funcionamiento de la Superintendencia Delegada para Curadores Urbanos. Resolución 0064 de 2018. Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio. Pag. 1

Modificado Decreto Único del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio con el objeto de ajustar el valor de los subsidios familiares de vivienda otorgados por las Cajas de Compensación Familiar, y la posibilidad que éstas otorguen la elegibilidad de los planes de vivienda. Decreto 133 de 2018. Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio. Pag. 2

La Superintendencia de Notariado y Registro imparte instrucciones sobre la inclusión del área en los folios de matrícula inmobiliaria que no lo contengan. Instrucción Administrativa 01 de 2018. Superintendencia de Notariado y Registro. Pag. 3

Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio expide criterios de redistribución para el programa de Vivienda de Interés Prioritario para Ahorradores – VIPA. Resolución 0013 de 2018. Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio. Pag. 4

El Ministerio de Hacienda aclara los elementos mínimos que deben tenerse en cuenta para la contribución por valorización. Concepto 1-2017-074059 de 2017. Ministerio de Hacienda y Crédito Público. Pag. 5





<<

En esa medida precisó que el cinco por ciento del recaudo de expensas de cada Curador Urbano será destinado al Fondo Cuenta de Curadores Urbanos que será administrado por la Superintendencia de Notariado y Registro; aclarando que los valores resultantes se aproximarán al múltiplo de 100 más cercano.

Sin embargo, resaltó que, al término del primer año de recaudo, el porcentaje podrá ser revisado por el Ministerio de Vivienda, para lo cual la Superintendencia presentará un informe que contendrá el recaudo por concepto del porcentaje de las expensas urbanas en todos los municipios, con el detalle de costos y gastos por cada concepto, causados en el ejercicio de la función de vigilancia y control.

Modificado Decreto Único del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio con el objeto de ajustar el valor de los subsidios familiares de vivienda otorgados por las Cajas de Compensación Familiar, y la posibilidad que éstas otorguen la elegibilidad de los planes de vivienda. Decreto 133 de 2018. Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio.

Observando que es necesario garantizar el acceso en términos de igualdad al subsidio familiar de vivienda a cualquier tipo de hogar, incluyendo los unipersonales, y que a pesar de que las Cajas de Compensación Familiar buscan atender una población con condiciones de ingreso similares a la de los programas ofertados por el Gobierno Nacional, el monto y distribución de los primeros es diferente a los ofrecidos en los programas del gobierno, el Ministerio de Vivienda a través del Decreto 133 de 2018 modificó el artículo del Decreto Único del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio que versa sobre el valor del subsidio familiar de vivienda urbano en lo relacionado con la adquisición de vivienda nueva, determinando que en adelante el monto otorgado por las Cajas de Compensación Familiar con cargo a los recursos parafiscales se determinará según los ingresos mensuales del hogar, así:



Foto: COFREM Caja de compensación familiar

INGRESOS DEL HOGAR EN SMMLV		VALOR SFV EN SMMLV
Desde	Hasta	
0	2	30
>2	4	20

Asimismo, incluyó dentro de la definición de hogar objeto del subsidio familiar de vivienda a aquellos conformados por una o más personas que integren el mismo núcleo familiar.

De otro lado, al estimar que las Cajas de Compensación Familiar cuentan con capacidad técnica para operar como entidades evaluadoras respecto de planes de soluciones de vivienda, así como de verificar el cumplimiento de requisitos exigidos en las normas urbanísticas, arquitectónicas y de sismo resistencia, modificó el artículo 2.1.1.1.1.3.1.2.1 del Decreto 1077 de 2015, referido al concepto favorable de viabilidad de los planes de vivienda en donde se aplicarán los subsidios familiares de vivienda, en adelante las Cajas también podrán otorgar la elegibilidad para aquellos planes de vivienda diferentes a los desarrollados por estas y/o por las entidades financieras vigiladas por la Superintendencia Financiera respecto de los proyectos que las mismas financien.

>>



<<

Por su parte, en referencia al giro de los recursos correspondientes al subsidio familiar de vivienda, amplió el término para su pago, estableciendo que el mismo será cancelado dentro de los 90 días siguientes a su vencimiento siempre que se acrediten los respectivos requisitos; plazo que podrá prorrogarse hasta por 30 días adicionales si el respectivo Consejo Directivo de la Caja de Compensación así lo aprueba.

Adicionalmente, teniendo en cuenta que es necesario propender por la generación de oferta de vivienda, para lo cual, resalta, se requiere eliminar barreras administrativas y facilitar los procedimientos para estimular la producción de vivienda en las regionales que cuentan con la menor cantidad de subsidios familiares de vivienda de las Cajas de Compensación Familiar y facilitar la movilidad de éstas en relación con sus afiliados, el decreto adicionó un artículo al Decreto 1077 de 2015 a través del cual se faculta a que en el evento en que no existan suficientes hogares que cumplan para la asignación del subsidio familiar de vivienda a una Caja oferente, ésta asigne subsidios a hogares afiliados a otra Caja de Compensación Familiar de la región.

La Superintendencia de Notariado y Registro imparte instrucciones sobre la inclusión del área en los folios de matrícula inmobiliaria que no lo contengan. Instrucción Administrativa 01 de 2018. Superintendencia de Notariado y Registro.

La Superintendencia de Notariado y Registro mediante instrucción administrativa estableció el procedimiento para la inclusión del dato de área en el campo de descripción de cabida y linderos en los folios de matrícula inmobiliaria que carezcan de este.

El Estatuto de Registro de Instrumentos Públicos en su artículo 8, como en su artículo 66, exige una serie de requisitos que deben estar contenidos en los folios de matrícula inmobiliaria, dentro de los cuales se encuentra la cabida y linderos, buscando de esta forma que todo bien inmueble se encuentre plenamente identificado, evitando así que exista información que dé lugar a equívocos.



Foto: El Mundo

Sin embargo, señaló que se ha identificado que las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos han reportado casos donde el folio de matrícula no tiene la información del área de los bienes, dato que se hace necesario para la identificación de estos, aclarando que se deberá tomar el área consignada en el Certificado Plano Pre-dial Catastral especial expedido por el IGAC o la Oficina de Catastro competente, de la siguiente manera:

- El titular del derecho real de dominio deberá solicitar el certificado ante el IGAC o la Oficina de Catastro, documento que con una vigencia no mayor a 15 días se deberá llevar a la Oficina de Registro respectiva, la cual mediante un turno de corrección externo incluirá en el campo de cabida y linderos el área que aparezca en el certificado radicado.

- Lo anterior solo aplicará en los siguientes casos:

- ✓ Quien lo solicite sea el titular del derecho de dominio pleno del inmueble.

- ✓ Que el folio sobre el cual se realizará la inclusión no haya tenido información de cabida desde su inicio de la vida traslativa.

>>



<<

- ✓ Que el bien inmueble no esté en un área que haya sido o esté siendo objeto de barrido predial masivo, en el contexto del catastro multipropósito. Para lo cual la Superintendencia mediante su delegada para la protección, restitución o formalización de tierras, estará informando a las Oficinas de Registro de manera permanente los cronogramas establecidos para los barridos prediales masivos en el país.
- ✓ Que el folio al que se va a incluir el área esté interrelacionado con catastro.
- ✓ Que el bien no haya sido objeto de segregaciones, divisiones y declaración de área restante.
- ✓ Que el origen jurídico del predio no corresponda a falsa tradición.

• Cuando en los documentos antecedentes del predio que se encuentren en el archivo de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, se evidencie que existe un dato del área del predio, se incluirá éste y no la que aparezca en el Certificado Plano Predial Catastral Especial.

De otro lado, en cuanto a la aplicación de la Instrucción Administrativa Conjunta 01 y 11 de 2011 del IGAC y la Superintendencia, destacó que en algunos casos las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos no cuentan con herramientas suficientes para validar técnicamente la modificación de linderos de un predio, por lo que estableció el siguiente procedimiento:

• Cuando ingrese a registro una escritura pública contentiva del acto de actualización y/o aclaración para corrección de área y/o linderos de inmuebles y exista alguna duda en la etapa de calificación, la Oficina de Registro de Instrumentos deberá pedir apoyo a la Superintendencia Delegada para la Protección, Restitución y Formalización de Tierras, quien deberá responder de manera escrita en un término no mayor a cinco días, y en ejercicio de su autonomía y con base en esta información, la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos tomará la decisión de inscripción o devolución del acto .

Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio expide criterios de redistribución para el programa de Vivienda de Interés Prioritario para Ahorradores – VIPA. Resolución 0013 de 2018. Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio.

El Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio considerando que en el Programa de Vivienda de Interés Prioritario para Ahorradores a la fecha se han seleccionado 138 proyectos que contienen un potencial para la ejecución de 61.982 Viviendas de Interés Prioritario, de los 68.500 cupos disponibles para el programa, mediante Resolución 0013 de 2018 estableció los criterios para redistribuir los cupos de recursos que no se encuentren comprometidos para destinarlos a la selección de proyectos que no cuenten con la disponibilidad de cupos de recursos.

De esta manera, detalla que el Fondo Nacional de Vivienda mediante acto administrativo determinará el número de cupos que a la fecha estén en alguna de estas situaciones:

- Los que no se encuentren comprometidos en proyectos seleccionados por el Comité Técnico del Fideicomiso.
- Los que no se encuentren vinculados a procesos de selección que se encuentren actualmente abiertos.



Foto: Urna de Cristal

>>



<<

- Los que se hayan reducido o desistido por los oferentes de proyectos seleccionados, de conformidad con los términos de referencia y/o acorde con las autorizaciones del Comité Técnico.
- Los que se hayan retirado por incumplimiento de las condiciones establecidas en los términos de referencia del proceso de selección.
- Los que no se encuentren comprometidos por fallos judiciales.
- Los que correspondan a proyectos seleccionados, que no hayan logrado que un número de hogares correspondientes al 60% o más del número de viviendas ofrecidas, cumplieran con los requisitos para ser beneficiarios del programa.
- Los que correspondan a proyectos seleccionados, que lograron que un número de hogares correspondientes al 60% o más del número de viviendas ofrecidas cumplieran con las condiciones para ser beneficiarios del programa, pero no hayan alcanzado el 100% del número de viviendas. Caso en el cual serán susceptibles de redistribución los cupos faltantes.

Determinado lo anterior, Fonvivienda formará una Bolsa Nacional de cupos susceptibles de redistribución mediante resolución, en donde se tendrá en cuenta el monto de recursos destinados en el presupuesto de esta entidad para el programa VIPA, para así establecer el número de hogares que podrán ser beneficiarios de este.

Así, cuando la Bolsa Nacional se encuentre conformada, el Fideicomiso destinará estos cupos para la selección de proyectos que cumplan con las condiciones de selección, pero no contaron con la disponibilidad de recursos en cualquiera de los procesos ya adelantados.

Finalmente indica que una vez se apliquen los criterios mencionados, se deberá expedir un acto de liquidación que determine:

- Si se dispuso de todos los cupos de recursos o quedaron sobrantes.
- El número de cupos de recursos que corresponden a cada departamento después de la redistribución.
- El porcentaje de cupos de recursos que fueron desinados para municipios categorías 4, 5 y 6.

▶ DOCTRINA Y JURISPRUDENCIA

El Ministerio de Hacienda aclara los elementos mínimos que deben tenerse en cuenta para la contribución por valorización. Concepto 1-2017-074059 de 2017. Ministerio de Hacienda y Crédito Público.

El Ministerio de Hacienda, ante la consulta radicada sobre los aspectos generales de la contribución de valorización, su establecimiento y reparto, procedió a responder en los siguientes términos.

En primer lugar, recordó que las entidades territoriales gozan de autonomía para la gestión de sus recursos, por lo que serán ellas quienes reglamenten los aspectos necesarios para la debida recaudación de los tributos creados por el Congreso de la República.

Dicho esto, procedió a repasar el artículo 3 de la Ley 25 de 1921, el cual crea el tributo directo de valorización, como una contribución que deben pagar los



Foto: Actualicese

>>



<<

inmuebles que se beneficien por la ejecución de obras públicas; y los artículos 234, 235 y 236 del Decreto Ley 1333 de 1986, los cuales establecen que su recaudo se efectuará por la entidad que ejecutó la obra, y el ingreso estará destinado a la construcción de la misma, además de establecer que la liquidación deberá tener como base impositiva el costo de la obra, adicionando un porcentaje prudencial del 30% para imprevistos.

Adicionalmente, recordó lo establecido en la sentencia de la Corte Constitucional C-495 de 1998, la cual aclara que la valorización no es un impuesto debido a que grava un sector de la población específico y que, además, por su naturaleza de contribución tiene una destinación especial, por lo que es constitucional que la ley imponga una finalidad, ya que esto representa un elemento esencial de la existencia del tributo.

Teniendo en cuenta lo anterior, el Ministerio dedujo que:

- La valorización es un gravamen especial, de carácter real, cuya finalidad es financiar la construcción de obras de interés público.
- Para el caso de las entidades territoriales, la decisión de gravar propiedades con este tributo deberá contar con ordenanza o acuerdo, donde se fijará como mínimo el sistema y el método para definir los costos y beneficios, los criterios de reparto; y además se deberá tener en cuenta el principio de equidad, definiendo si es para financiar el costo total de la obra o parte de ella.
- La competencia para liquidar y cobrar estará en cabeza de la entidad que realizó la obra, quien regulará los plazos y forma de pago, la fecha límite en donde se empiezan a generar intereses de mora, así como cualquier otro aspecto necesario para su debido recaudo.
- La contribución solo precede en los predios ubicados en el área de influencia de la obra, es decir, donde se genere un beneficio directo o indirecto.
- Todas las reglas por seguir para aplicar esta contribución deberán estar en el estatuto de valorización, el cual contendrá la elaboración de estudios técnicos, económicos y sociales de factibilidad para la determinación de la zona de influencia, la elaboración del censo de inmuebles, participación comunitaria y los métodos de reparto.

► SABÍAS QUE...

Normas vigentes en materia de construcción ofrecen garantías a los consumidores de vivienda. Comunicado de Prensa del 19 de enero de 2018. Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio.

El Ministro de Vivienda, Ciudad y Territorio manifestó que la ley de vivienda segura ya está funcionando y los decretos expedidos otorgan la garantía de que las construcciones lícitas se hacen con la calidad necesaria.

Adicionalmente, hizo un llamado a fin de no confundir el control urbano de los entes territoriales con la reglamentación de una ley; en efecto, tanto curadurías, como alcaldes y oficinas de planeación son los encargados de hacer cumplir las normas vigentes.

Respecto de la reglamentación de la ley de vivienda



Foto: GYP Administración

>>



<<

segura, anunció que ya desde junio del año pasado dos fases entraron a regir, las cuales garantizan mayor control a las licencias y mejores procesos constructivos. En cuanto al decreto que hace falta, manifestó que se está trabajando de manera responsable sobre el mismo, ya que hacerlo a la ligera aumentaría el precio de la vivienda en el país.

Por tanto, lanzó una invitación a la ciudadanía de denunciar construcciones ilegales y de proteger sus dineros, recomendando solicitar al constructor la licencia y todos los requisitos que ya se han implementado a través de la Ley 1796/16; y, a visitar las oficinas de planeación para preguntar por el proyecto en el que se encuentran interesados.

Finalmente se describieron los decretos que reglamentan la ley de vivienda segura, adoptados a la fecha:

- En cuanto a mayores medidas de seguridad, se recordó que las viviendas con más de 2.000 metros de construcción deberán contar con revisores y supervisores independientes, eliminando todas las excepciones que autorizaban al constructor realizar la supervisión de sus propias obras; y una vez concluida la obra deberán expedir el Certificado Técnico de Ocupación, donde se manifiesta que la edificación se construyó de conformidad con la licencia y cumpliendo normas de sismo resistencia.
- Se implementará mayor vigilancia a los curadores, creando la Superintendencia Delegada para el Control de Curadores Urbanos, para efectos de la inspección, vigilancia y control del proceso de selección de los curadores, la cual junto con el Departamento Administrativo de la Función pública dará apoyo a las alcaldías para realizar estos procesos.