

▶ LEGISLACIÓN Y NORMATIVA DE INTERÉS

Viceministerio de Vivienda dicta lineamientos sobre el reconocimiento de la existencia de edificaciones y la Curaduría Cero, recientemente creada por la ley 1848 de 2017. Circular 2018EE0047264 de 2018. Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio.



Foto: Asticopy

El Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, recientemente expidió la Circular 2018EE0047264 del 18 de Junio de 2018, a través de la cual el Viceministro de Vivienda dictó una serie de lineamientos a observar por parte de los alcaldes municipales y distritales, secretarios de planeación y curadores urbanos, en relación con el reconocimiento de la existencia de edificaciones y la Curaduría Cero para el reconocimiento de viviendas de interés social en asentamientos legalizados, de conformidad con las disposiciones acogidas mediante la Ley 1848 de 2017

>>

CONTENIDO

▶ INFORMACIÓN JURÍDICA NACIONAL

Viceministerio de Vivienda dicta lineamientos sobre el reconocimiento de la existencia de edificaciones y la Curaduría Cero, recientemente creada por la ley 1848 de 2017. Circular 2018EE0047264 de 2018. Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio.

Pag. 1

Suspendidos provisionalmente algunos apartes del Decreto 1547 de 2015, relativos a la obligación de realizar reforzamiento estructural de una edificación en los casos que amenace ruina. Auto del 9 de febrero de 2018. Consejo de Estado.

Pag. 5

Minvivienda aclara puntos a tener en cuenta al momento de realizar un cerramiento de unidades inmobiliarias cerradas. Concepto 2018EE0023790 de 2018. Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio.

Pag. 7

Dirección Nacional de Impuestos y Aduanas Nacionales da claridad sobre los límites en exenciones para personas naturales sobre aquellas que se dan a los negocios que versen sobre Vivienda de Interés Social y Vivienda de Interés Prioritario. Concepto 0325 de 2018. Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales.

Pag. 7

Superintendente de Notariado y Registro anuncia medidas adoptadas para el control de expedición de licencias falsas. Comunicado de Prensa del 13 de junio de 2018. Superintendencia de Notariado y Registro.

Pag. 8



<<

“Por medio de la cual se expiden normas en materia de formalización, titulación y reconocimiento de las edificaciones de los asentamientos humanos, de predios urbanos y se dictan otras disposiciones”, como se describe a continuación:

1. Reconocimiento de edificaciones:

En primera medida el viceministro toma como referencia el artículo 6° de la Ley 1848 de 2017, en donde se define el reconocimiento de la existencia de edificaciones, efectuando las siguientes precisiones:

✓ **Efectos del acto de reconocimiento de edificaciones:** Destaca que tiene los mismos efectos legales de una licencia de construcción de conformidad con lo previsto en el artículo 2.2.6.4.2.6 del Decreto 1077 de 2015.

✓ **Eventos en los cuales no es viable el reconocimiento de edificaciones:** De conformidad con el artículo 2.2.6.4.1.2 del Decreto 1077 de 2015, no procede el reconocimiento de edificaciones en los casos que se describen a continuación:

- Áreas o zonas de protección ambiental y el suelo clasificado como de protección en el POT o los instrumentos que lo desarrollen o complementen, excepto cuando se trate de zonas sometidas a medidas de manejo especial ambiental para la armonización y/o normalización de las edificaciones preexistentes en su interior.
- Zonas declaradas como de alto riesgo no mitigable identificadas en los POT o los instrumentos que lo desarrollen y complementen.
- Inmuebles de propiedad privada afectados en los términos del artículo 37 de la Ley 37 de la Ley 9 de 1989 (Afectación por causa de obra pública).

De esta manera se recuerda que los municipios deberán garantizar la revisión de sus normas, identificando las áreas de protección ambiental y de riesgo no mitigable, incorporando las mismas en los POT, y en los instrumentos que lo desarrollen y complementen, a fin de prevenir asentamientos humanos en dichas zonas.



Foto: MEJORES RAÍCES

✓ **Finalidad del reconocimiento de edificaciones:** Indica que de conformidad con el artículo 6° de la Ley 1848 de 2017, dicha actuación tiene como objeto declarar la existencia de los desarrollos arquitectónicos ejecutados sin obtener la respectiva licencia, y su aplicación es procedente cuando la edificación:

- Cumpla con el uso previsto por las normas urbanísticas vigentes.
- Su construcción se haya concluido como mínimo 5 años antes de la solicitud de reconocimiento, al momento de la entrada en vigencia de la Ley 1848 de 2017.

✓ **Competencia para reconocer la existencia de edificaciones:** Puntualiza que la competencia para proceder al estudio y aprobación de la existencia de edificaciones, se encuentra en cabeza del curador urbano o de la autoridad municipal o distrital competente para expedir licencias de construcción; resaltando además que dicho reconocimiento procede sobre edificaciones que cumplan con la definición acogida en el numeral 4 del artículo 14 de la Ley 400 de 1997, esto es, “una construcción cuyo uso primordial es la habitación u ocupación por seres humanos”, y en tal medida los curadores urbanos o las autoridades competentes tienen la facultad de reconocer:

- Viviendas NO VIS.
- Viviendas VIS que no se ubiquen en asentamientos que hayan sido objeto de legalización urbanística.
- Las demás edificaciones que desarrollen otros usos diferentes a vivienda, siempre y cuando cumplan con los requisitos para ello.

>>



<<

2. Curaduría Cero para el reconocimiento de viviendas de interés social en asentamientos legalizados:

✓ *Definición de la Curaduría Cero:*

Distingue que de conformidad con lo consagrado en los artículos 8° y 9° de la Ley 1848 de 2017, la denominada Curaduría Cero corresponde a una dependencia a cuyo cargo se encuentra la realización de los reconocimientos de las viviendas de interés social que hubieren sido objeto de legalización urbanística, ya sea la Secretaría de Planeación o la entidad del nivel central o descentralizado de la rama ejecutiva del municipio o distrito que sea definida por el alcalde mediante acto administrativo.

De esta forma, advierte que es necesario que las autoridades municipales o distritales prevean los recursos humanos y económicos necesarios para el ejercicio de dicha función por parte de la Secretaría de Planeación o la entidad que haya definido el alcalde.

De otro lado, aclara que la Curaduría Cero no puede asimilarse a la curaduría urbana, en razón a que la última implica el ejercicio de una función pública para la verificación del cumplimiento de las normas urbanísticas y de edificación vigentes en el distrito o municipio, a través del otorgamiento de licencias urbanísticas; mientras que la primera, es ejercida por la secretaria de planeación o la dependencia que defina el alcalde, y ante ésta solo se adelantará el trámite del reconocimiento de vivienda en asentamientos legalizados, y en tal medida insiste en que la denominación de curador cero únicamente es aplicable a la dependencia que realice el reconocimiento de las viviendas VIS en barrios legalizados, por lo que para realizar tal labor no es necesario crear una institucionalidad o figura diferente al secretario de planeación; adicionando que quienes se encarguen de suscribir los actos administrativos con los que se declara la existencia y se realiza el reconocimiento de VIS en asentamientos humanos que hayan sido objeto de legalización urbanística, no están sometidos al cumplimiento de los requisitos de los curadores urbanos, ni a la presentación del concurso público de méritos al que alude la Ley 1796 de 2016 y el Decreto 1077 de 2015.



Foto: Depositphotos

Asimismo, expresa que la Curaduría Cero lleva implícita una condición de gratuidad que le facilita a las personas el acceso a la administración pública. Detallando además que para el ejercicio de dicha función, la entidad deberá contar con el personal técnico, jurídico y operativo debidamente capacitado para tramitar, recibir, revisar, responder y expedir los actos de reconocimiento de las VIS ubicadas en barrios legalizados.

✓ *Características de las VIS que deben surtir el trámite de reconocimiento ante la Curaduría Cero:*

Señala que ante la Curaduría Cero sólo se podrán reconocer las viviendas que cumplan simultáneamente con 2 condiciones:

- Que sean viviendas de interés social.
- Que se ubiquen en asentamientos que hayan sido objeto de legalización urbanística de conformidad con la definición contemplada en el artículo 2.2.6.5.1 del Decreto 1077 de 2015.

✓ *Competencia para reconocer VIS que se ubiquen en asentamientos legalizados:*

Establece que para determinar el funcionario competente para adelantar el trámite administrativo de reconoci-

>>



<<

miento ante la Curaduría Cero, se deberán tener en cuenta los siguientes parámetros:

- Las VIS ubicadas en asentamientos objeto de legalización urbanística, serán tramitadas ante la Oficina de Planeación o la entidad del nivel central o descentralizado de la rama ejecutiva del municipio o distrito que defina el alcalde. En los casos que no se haya definido entidad diferente para realizar estos reconocimientos, la competencia para adelantar el trámite de reconocimiento de las VIS en barrios legalizados será de la oficina de planeación municipal o distrital, aun cuando en ese municipio o distrito exista curador urbano.

- En los municipios donde se haya adoptado la “política pública” de legalización de asentamientos humanos, los alcaldes tendrán un término de 90 días contados a partir de la vigencia de la Ley 1848 de 2017 para conformar la curaduría cero. Si en el municipio o distrito donde se haya adoptado la referida “política pública” no se definió dentro del plazo anteriormente señalado, la entidad o dependencia que desarrollará la función de la Curaduría Cero, se entenderá que la competencia corresponde a la oficina de planeación municipal o distrital.

- Si en el municipio o distrito no se ha adoptado la “política pública” de legalización de asentamientos humanos, pero a la fecha han adelantado procesos de legalización de asentamientos humanos o cuentan con normas territoriales para estos efectos, los alcaldes deberán iniciar a la mayor brevedad posible los trámites para implementar la Curaduría Cero.

- En los municipios o distritos donde no se haya adoptado la política pública de legalización de asentamientos humanos y no se hayan adelantado procesos de legalización, y tampoco cuentan con instrumentos normativos para estos efectos, los alcaldes municipales o distritales deberán adelantar las gestiones necesarias para la adopción de la política pública de legalización de asentamientos a fin de conformar la Curaduría Cero. En esos eventos, los entes territoriales podrán solicitar asistencia técnica a la Dirección de Espacio Urbano del MVCT, tanto para la formulación de la política pública de legalización de asentamientos humanos, como para la implementación de la Curaduría Cero.

Finalmente, mediante la circular se informa a los destinatarios que:

- ✓ A partir de la expedición de la circular el MVCT realizará seguimiento a la implementación de la Curaduría Cero.
- ✓ El cumplimiento de la competencia para el trámite de las solicitudes de reconocimiento de las VIS en asentamientos legalizados ante la Curaduría Cero no es opcional, recalando que la falta de competencia en la expedición de los actos administrativos configuraría una eventual causal de nulidad del acto.
- ✓ Cuando los curadores urbanos reciban peticiones de reconocimiento de VIS que se ubiquen en asentamientos objeto de legalización urbanística que deban ser tramitadas a la luz de lo consagrado en el artículo 8 de la Ley 1848 de 2017, deberán informar al solicitante al momento de la radicación sobre su falta de competencia para el estudio y trámite de la solicitud.



>>



<<

▶ DOCTRINA Y JURISPRUDENCIA

Suspendidos provisionalmente algunos apartes del Decreto 1547 de 2015, relativos a la obligación de realizar reforzamiento estructural de una edificación en los casos que amenace ruina. Auto del 9 de febrero de 2018. Consejo de Estado.

Decide la sección primera del Consejo de Estado en audiencia inicial, la suspensión provisional de unos apartes demandados en el marco de una acción de nulidad, del párrafo 3 del artículo 1 del Decreto 1547 de 2015, relacionados con las medidas necesarias para que los alcaldes municipales y distritales de acuerdo con sus competencias, puedan adelantar directamente las acciones correspondientes frente a las edificaciones o construcciones que requieran de intervención por su condición de riesgo, cuando el titular de la licencia urbanística se niegue a tomar las medidas necesarias para conjurar el mismo.

Previo a sanear el procedimiento, el Consejo procedió a declarar la medida cautelar teniendo en primer lugar lo establecido en el artículo 229 del CPACA el cual faculta al juez administrativo a decretar las medidas de oficio cuando lo considere en medio del proceso.

Por lo anterior, expuso que teniendo en cuenta que han surgido hechos nuevos en el trámite de este proceso, era necesario adoptar de oficio la medida cautelar, en aras de proteger los derechos e intereses colectivos a la salubridad, aclarando que, si bien los procesos en los cuales se tratan estos eran las acciones populares, la acción de nulidad también podía conocer estos asuntos, pues la protección del ordenamiento jurídico conlleva implícito un interés colectivo.

Para esto retomó el caso de la demanda que se había instaurado en contra del decreto que aprobó le venta de ISAGEN, en donde se manifestó que la acción de simple nulidad puede considerarse como un mecanismo con la finalidad de proteger el interés colectivo, comentando que en este proceso donde se defiende la legalidad es posible declarar medidas cautelares de oficio, y concluyendo entonces que la protección del ordenamiento jurídico en abstracto conlleva un interés colectivo que se relaciona directamente también con la protección de derechos e intereses relacionados en cada caso concreto.

Se relatan en la audiencia algunos apartes de la demanda entre los que se encuentra una referencia al colapso del edificio Space en el año 2013, en donde se manifestó que era un hecho claro que quien debía responder por la reestructuración era el productor y comercializador, más no el consumidor y el usuario, como lo ordenaba el decreto demandado.

Así mismo, se enlistó los deberes de cada uno de los intervinientes en una situación donde se presenten graves daños a una edificación:

- **Copropiedad:** Sería el obligado a reconstruir la edificación cuando hay destrucción o deterioro del edificio que afecte más del 75% del valor comercial, esto en línea con las obligaciones de la asamblea general de propietarios establecida en el artículo 38 de la ley 675. No obstante, manifestó que conforme al artículo 58 de la constitución

>>



Foto: Notife



<<

política la propiedad privada no es absoluta y deberá cumplir con las cargas impuestas por el legislador y excepcionalmente por autoridades administrativas cuando medien razones de interés general que lo justifiquen.

• **Autoridades administrativas:** Conforme al Código Nacional de Policía en sus artículos 14, 186, 194 y 202 se dan una serie de facultades a las autoridades administrativas para salvaguardar la seguridad y la vida de las personas. Entre estas se encuentran la orden de construcción, cerramiento, reparación y mantenimiento de inmuebles, así como la demolición cuando la edificación amenace ruina y señala una competencia extraordinaria en caso de emergencia y calamidad.



Foto: Fundación Compartir

Por otro lado, conforme a la Ley 1523 de 2012 la cual adopta la Política Nacional de Gestión del Riesgo de Desastres, conforme a su artículo 70 pone en cabeza de los alcaldes la declaratoria de estas situaciones y ordenar conforme a las normas de policía, la demolición de toda construcción que amenace ruina por su estado.

Conocidas las obligaciones de las partes, el magistrado procedió a revisar el decreto demandado y los deberes involucrados en su articulado y manifestó lo siguiente:

El decreto advierte la obligación de tramitar una licencia de construcción en modalidad de reforzamiento estructural cuando se expida un concepto técnico por

parte de una autoridad municipal que evidencie daños en la misma, que pueda afectar la vida o la salud de las personas. Frente a esto, consideró que se debía declarar la suspensión provisional, bajo los siguientes argumentos:

- Recordó que conforme al artículo 13 de la ley 675 de 2001 es la copropiedad quien tiene la responsabilidad de realizar la reconstrucción o demolición del conjunto, cuando este represente un deterioro que afecte más del 75% del valor comercial. Esta misma es la responsable de los daños que se ocasione a terceros por omitir tomar la determinación.
- Preciso que son las autoridades competentes quienes tienen las obligaciones de resguardar la vida, la integridad y la salud de las personas.
- Afirmó que el concepto técnico que se emite puede producirse como parte de un procedimiento administrativo o de policía, el cual puede ser controvertido y no puede ser considerado como una decisión definitiva tendiente a ordenar un reforzamiento estructural. Sin embargo, manifestó que esto no desconoce la trascendencia e importancia que el concepto tiene en salvaguardar la vida de las personas, pero también considera que esta obligación se encuentra en cabeza de los propietarios y copropietarios.

Por lo anterior, el despacho suspendió provisionalmente los apartes demandados debido a que el decreto limitó los alcances del concepto técnico, radicando en cabeza de los propietarios la responsabilidad que deriva del mismo, sin tener en cuenta que las autoridades también deben adoptar todas las acciones requeridas para salvaguardar la vida, integridad y salud de las personas, además solo concede una alternativa que es el refuerzo estructural.

Respecto al aparte que pone en cabeza del titular de la licencia la obligación de realizar el trámite de reforzamiento estructural, se consideró que cuando la edificación se encuentre en el término de la garantía, los costos del trámite y de la ejecución de la obra estarán a cargo de quienes deben asumir la garantía de la construcción, pero

>>



<<

no serán ellos quienes se encarguen de adelantar el trámite para el reforzamiento estructural. Quienes deberán encargarse de adoptar las medidas que se requieran son las autoridades competentes y los propietarios o copropietarios, quienes además deberán responder por los daños que una eventual omisión o indebida acción pueda ocasionar.

Minvivienda aclara puntos a tener en cuenta al momento de realizar un cerramiento de unidades inmobiliarias cerradas. Concepto 2018EE0023790 de 2018. Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio.

El Ministerio de Vivienda aclaró que para catalogar la propiedad horizontal como unidad inmobiliaria cerrada, ésta debía contar con características tales como la integración arquitectónica y funcional, compartir elementos estructurales y constructivos, el pago de expensas comunes de parte de los propietarios y un cerramiento que restrinja el ingreso los bienes.

Seguidamente, hizo la salvedad de lo manifestado por parte de la Corte Constitucional en cuanto a los cerramientos que restringen el ingreso a los bienes, en donde estos podrían presentar una ocupación del espacio público cuando fuese efectuados en zonas consideradas como tal dentro del Plan de Ordenamiento Territorial. No obstante, manifestó que al momento de constituir una Unidad Inmobiliaria Cerrada debe revisarse en el POT y debe solicitarse una licencia de construcción en modalidad de cerramiento, con el fin de verificar que no se invadan zonas de espacio público.



Foto: Luís Fernando Martínez Gómez

Dirección Nacional de Impuestos y Aduanas Nacionales da claridad sobre los límites en exenciones para personas naturales sobre aquellas que se dan a los negocios que versen sobre Vivienda de Interés Social y Vivienda de Interés Prioritario. Concepto 0325 de 2018. Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales



Foto: Freepik

La Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales aclaró que la reciente reforma tributaria puso un límite de carácter general a todas las rentas exentas y deducciones de personas naturales, el cual no se puede aislar de las demás normas que traten sobre exenciones, tales como aquellas que surgen en materia de proyectos VIP Y VIS, por lo que efectivamente se deberá aplicar el límite correspondiente de acuerdo al tipo de renta cedular.

Por último, concluyó que si las rentas asociadas a VIS y VIP se enmarcan como renta no laboral, en los términos del artículo 340 del Estatuto tributario, en cabeza de una persona natural, entonces estará limitado a lo determinado en el artículo 341 del Estatuto, es decir, que no podrá exceder el 10% y 1.000 UVT.

>>



<<

▶ SABÍAS QUE...

Superintendente de Notariado y Registro anuncia medidas adoptadas para el control de expedición de licencias falsas. Comunicado de Prensa del 13 de junio de 2018. Superintendencia de Notariado y Registro.

El Superintendente de Notariado y Registro, el pasado 13 de junio dio a conocer el trabajo llevado a cabo para evitar la expedición de licencias falsas, lo cual también disminuye la cantidad de trámites de los usuarios. Añadió que desde julio de 2017 la entidad había asumido la función de inspección, vigilancia y control, donde se han adelantado estudios que han arrojado casos de corrupción, lo cual los llevó a tomar medidas.

La primera medida de seguridad anunciada fue el papel de seguridad, el cual tienen los curadores y puede ser leído en oficinas de registro y notarias, teniendo características especiales como código de barras, código QR, numeración, entre otras.

La segunda medida es la exigencia a los curadores de subir el repositorio de licencias a un sitio virtual que podrá ser consultado por notarios, registradores y comunidad en general.

Finalmente, el Superintendente manifestó que con estas medidas ni las notarias, ni las oficinas de registro, tendrán la excusa de desconocer si la licencia era falsa, ya que tienen las herramientas para conocer la veracidad, brindando seguridad al sector constructor y los usuarios, y evitando que se repita lo ocurrido con el edificio Blas de Leso en Cartagena.

Ministro de Vivienda reconoce que nuevas formas de construcción con acero pueden aportar a los compromisos de Colombia en cuanto a construcción de viviendas amables con el medio ambiente. Comunicado de Prensa del 14 de junio de 2018. Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio.

El pasado 14 de junio el Ministerio de Vivienda habló sobre nuevas soluciones para construir edificaciones VIS y VIP en el conservatorio “Vivienda en Altura con Acero” organizado por CAMACERO.

El Ministro de Vivienda además de destacar las ventajas en tiempo y recursos para su ejecución, invitó al gremio para que aprovechara el potencial de la construcción de vivienda y lo den a conocer a todo el sector, también sugirió que participaren en proyectos de agua potable y saneamiento básico.

Finalmente destacó la participación de los constructores en el trabajo del gremio del acero, los cuales han ayudado a consolidar el proceso de paz y que tienen un potencial para contribuir con los compromisos del país en materia de construcción de viviendas amigables con el medio ambiente.



Foto: Construcción en Acero