

Contenido

INFORMACIÓN JURÍDICA NACIONAL

El Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio expidió Resolución ampliando las vigencias de unos Subsidios familiares de Vivienda de Interés Social para áreas urbanas. Resolución 0512 de 2013. Ministerio de Vivienda Ciudad y Territorio.

Pág. **1**

Consejo de Estado se pronunció respecto de los requisitos para expedir licencia de construcción y advierte que no se puede pronunciar respecto de la titularidad del derecho del dominio tratándose de acciones de nulidad. Sentencia 00096 de 2013. Consejo de Estado.

Pág. **2**

Consejo de Estado condenó al IDU por ocupación permanente de un predio con un poseedor que no era el titular del derecho de dominio. Sentencia 25311 de 2013. Consejo de Estado.

Pág. **3**

La DIAN emitió concepto sobre el Impuesto para la Equidad –CREE. Concepto 1489 de 2013. Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales.

Pág. **5**

LEGISLACIÓN Y NORMATIVIDAD DE INTERÉS

El Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio expidió Resolución ampliando las vigencias de unos Subsidios familiares de Vivienda de Interés Social para áreas urbanas. Resolución 0512 de 2013. Ministerio de Vivienda Ciudad y Territorio.



Foto: www.comfenalcoantioquia.com

El Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio decidió ampliar hasta el día 15 de noviembre de 2013 la vigencia de algunos Subsidios Familiares de Vivienda que fueron asignados por FONVIVIENDA en los siguientes casos:

- Subsidios para población desplazada en los años 2004, 2005, 2006, 2007, 2008, 2009, 2010 y 2011 que se encuentren desembolsados en las cuentas de Ahorro Programado.
- Subsidios asignados en los años 2008, 2009, 2010 y 2011 que correspondan a las bolsas de ahorro voluntario contractual con evaluación crediticia favorable, hogares que tengan como miembro a concejales

>>



<<

que pertenezcan a municipios de categorías 4, 5 y 6 y recuperadores de residuos reciclables, que se encuentren desembolsados en las cuentas de Ahorro Programado.

- Subsidios asignados en los años 2010, 2011 y 2012 que correspondan a las bolsas de ahorro voluntario contractual con evaluación crediticia favorable que no han sido cobrados de conformidad con lo establecido en el artículo 58 del Decreto 2190 de 2009.
- Subsidios asignados en los años 2012 y 2013 correspondientes a hogares damnificados como consecuencia del fenómeno de la niña 2010 y 2011.
- Subsidios asignados en los años 2009, 2010, 2011, 2012 y 2013 a la bolsa de Macroproyectos.
- Subsidios asignados en los años 2008, 2009 y 2010 correspondientes a la bolsa de vivienda saludable.
- Subsidios asignados en los años 2006, 2007, 2008, 2009, 2010 y 2011 que correspondan a decisiones de tutelas que estén desembolsados en las cuentas de ahorro programado.
- Subsidios asignados a las bolsas de concurso de esfuerzo territorial Nacional y Departamental, atentados terroristas y desastres naturales en los años 2010 y 2011.
- Subsidios asignados en virtud de la Ley 1537 de 2012 y el Decreto 2640 de 2012 a hogares que tengan como miembro familiar un soldado, infante de marina regular o auxiliar de policía, activo o retirado, herido en combate o en actos de servicio.
- Subsidios asignados en virtud de la Ley 1537 de 2012 y el Decreto 2640 de 2012 correspondientes al programa de Vivienda Gratuita.

► JURISPRUDENCIA Y DOCTRINA

Consejo de Estado se pronunció respecto de los requisitos para expedir licencia de construcción y advierte que no se puede pronunciar respecto de la titularidad del derecho del dominio tratándose de acciones de nulidad. Sentencia 00096 de 2013. Consejo de Estado.

Una sociedad en ejercicio de la acción de nulidad presentó demanda ante el Tribunal Administrativo de Magdalena solicitando la nulidad de una resolución de una Curaduría del Distrito de Santa Marta que otorgó licencia de construcción a una sociedad de inversiones para que llevara a cabo una ampliación y modificación de un edificio existente de 15 pisos, por lo que también se pidió la declaratoria de nulidad de la Resolución que resolvió el recurso de reposición toda vez que confirmó el acto administrativo que dio origen al pleito judicial, así como también se solicitó la nulidad de la Resolución proferida por la Secretaría de Planeación Distrital de Santa Marta que resolvió el recurso de apelación.

Foto: www.inverem.es

>>



<<

Como restablecimiento del derecho se solicitó que se proteja la propiedad y posesión del accionante sobre el edificio en mención y que se requiera tanto a la curaduría número dos como a la Alcaldía de Santa Marta para que no vuelvan a otorgar licencias de construcción sobre propiedad ajena sin el lleno de los requisitos legales.

Lo anterior en virtud de que la sociedad demandante ha ejercido la propiedad y posesión de un edificio de 15 pisos ubicado en terreno determinado, construido con fundamento en licencia de construcción del año 1988, expedida por la Secretaría de Planeación. En proceso ejecutivo que se llevó entre la sociedad demandante y la sociedad de inversiones se efectuó el remate de dos lotes de terreno pertenecientes a los demandantes, sin embargo se afirmó que en dicho auto no se aprobó algún tipo de dominio sobre el edificio de 15 pisos.

En sentencia de primera instancia, el Tribunal Administrativo de Magdalena negó las pretensiones de la demanda afirmando que los curadores urbanos como particulares investidos de las funciones públicas de estudiar, tramitar y expedir licencias de construcción, no les está dada la función de establecer si el peticionario de un licencia funge como titular del derecho real o si este es poseedor o tenedor del bien inmueble sobre el cual recaerá la licencia de construcción. El demandante presentó recurso de apelación argumentando que en el proceso se omitieron las pruebas allegadas al mismo y las normas de derecho urbanístico, cuestión que se hizo evidente al no observarse que se otorgó una licencia de construcción sin acreditarse por parte del beneficiario la condición de propietario o poseedor del edificio de apartamentos.

En las consideraciones de la Sala se advierte que el pronunciamiento que van a realizar es respecto de la legalidad de la licencia de construcción a favor de la sociedad de inversiones, pero que en ningún momento se discutirá sobre la titularidad del derecho del dominio toda vez que dicho debe ser planteado y resuelto ante la jurisdicción ordinaria, ya que cuando se ejerce la acción de nulidad y restablecimiento del derecho la función del juez solo se circunscribe a realizar el control de legalidad de los actos administrativos demandados.

Por ende la Sala al estudiar las disposiciones que consagran quiénes pueden ser titulares de las licencias de construcción encontró que según el artículo 16 del Decreto 564 de 2006 y de las pruebas aportadas al proceso, la sociedad inversora cumplió con el lleno de requisitos legales para que la Curaduría Urbana de Santa Marta procediera a expedir la respectiva licencia de construcción.

Consejo de Estado condenó al IDU por ocupación permanente de un predio con un poseedor que no era el titular del derecho de dominio. Sentencia 25311 de 2013. Consejo de Estado.

Los demandantes solicitaron ante el Tribunal Administrativo de Cundinamarca que se declarará la responsabilidad patrimonial del Instituto de Desarrollo Urbano –IDU por ocupar más de 500 m² del predio de propiedad de las accionantes, por lo que pidieron que se condenara a dicha entidad a pagar los perjuicios materiales en la modalidad de daño emergente y lucro cesante.

Los hechos narrados por las demandantes indican que en el año 1987, mediante escritura pública, un particular enajenó por compraventa a favor de otro particular el derecho de dominio y de po-

>>



<<

sesión sobre un predio que segregaba a uno de mayor extensión. Previamente, en el año 1984, el IDU manifestó a los propietarios del inmueble, que en ese entonces eran diferentes de los mencionados anteriormente, el interés de negociar una franja de terreno de 562 m² para la ampliación de una avenida.

En el año 1994 la oficina de Catastro Distrital avaluó el predio en \$37'418.000 frente a lo que el adquiriente de una parte del terreno aceptó y autorizó la entrega del mismo, por lo que el IDU negoció con persona distinta del propietario, toda vez que el verdadero propietario había fallecido en el año 1992.

Foto: www.idu.gov.co

El IDU recibió el predio declarando la afectación en nombre de una persona que no tenía el derecho de dominio sobre el inmueble, desconociendo el derecho de propiedad de las demandantes sobre dicho terreno. Las obras que se realizaron por parte de IDU finalizaron en enero del año 1995 y solo hasta el año 1996 las herederas del verdadero titular del derecho de dominio solicitaron al IDU que se les hiciera parte en el pago de la cesión. El IDU respondió que si bien el causahabiente aparecía inscrito como propietario, la posesión material del predio durante la ejecución de la obra adelantada por el IDU recaía sobre persona diferente.

El IDU se opuso a las pretensiones argumentando que se presentó el fenómeno de la caducidad para presentar la acción de reparación directa toda vez que pasaron más de dos años desde que se ocupó la zona, de igual manera afirmó la falta de conformación del litisconsorcio necesario toda vez que no se citó al extremo pasivo, es decir, al poseedor del inmueble afectado y mencionó que la ocupación del terreno por parte del IDU se realizó con autorización del poseedor del inmueble.

En sentencia de primera instancia el Tribunal Administrativo de Cundinamarca negó las pretensiones de la demanda afirmando que en ningún momento se dio ocupación de hecho por parte del IDU, ya que al inicio de la obra, la entidad entró en contacto con el propietario quien demostró ser la persona que se encontraba en posesión del predio, por lo que tenía plena capacidad jurídica de negociar con la administración. La parte demandante apeló la sentencia reiterando los argumentos de primera instancia.

En segunda instancia la Sala de lo Contencioso Administrativo del Consejo de Estado, consideró que el causahabiente enajenó a título de compraventa el derecho de dominio y la posesión de un lote de terreno segregado de uno de mayor extensión, dicha transferencia de dominio se realizó para garantizar varias obligaciones dinerarias por parte del primero y una vez canceladas dichas obligaciones el predio debía ser devuelto, pero en el expediente no se encontró prueba alguna de que los pagos hubiesen sido realizados.

>>



<<

La Sala citó jurisprudencia del Consejo de Estado donde se ha reiterado que la propiedad de un inmueble se acredita con la escritura pública de compraventa y con la inscripción de ésta en la oficina de instrumentos públicos del lugar del inmueble, de modo que, faltando cualquiera de estos dos elementos, se entenderá que la propiedad no se encuentra acreditada. En el caso bajo análisis se demostró que el poseedor no solo contaba con la escritura pública, sino que también se aportó la escritura de sucesión, sin dejar lugar a duda de que el cedente del predio era propietario del lote del terreno segregado del de mayor extensión.

Sin embargo la sala encontró que la ocupación que realizó el IDU sobre el terreno en cuestión fue más allá del predio que legalmente se cedió y la negociación que se realizó no tuvo en cuenta que se dejó de lado el propietario del inmueble de mayor extensión, lugar que legalmente ocuparían posteriormente sus herederos (demandantes) y advirtió la Sala que en materia de daño por ocupación temporal o permanente de un inmueble, el régimen de responsabilidad aplicable es objetivo, lo que conlleva a la declaratoria de responsabilidad cuando se acredite en el proceso que una parte o la totalidad de un inmueble fue ocupada permanentemente por la Administración o por particulares que actuaron autorizados por ella, pues tal situación denota un rompimiento en el equilibrio de las cargas públicas que no tienen por qué asumir los afectados.

Por lo anterior, la Sala de lo Contencioso Administrativo del Consejo de Estado decidió revocar la sentencia de primera instancia que negó las pretensiones de la demanda y en su lugar ordenó declarar responsable al IDU por los daños que se generaron a las demandantes por la ocupación permanente que se dio en el predio de su propiedad, en consecuencia se ordenó que se pagara a las demandantes los perjuicios materiales que resultaran de la liquidación de perjuicios.

La DIAN emitió concepto sobre el Impuesto para la Equidad –CREE. Concepto 1489 de 2013. Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales. La DIAN resuelve varias inquietudes que se han presentado frente al Impuesto para la Equidad –CREE en los siguientes términos:

✓ **¿Existen cuantías mínimas para efectos de la autorretención del CREE?**

La DIAN advierte que en el CREE no existen cuantías mínimas para efectos de la autorretención, ya que la autorretención de dicho impuesto se liquida sobre cada pago o abono en cuenta realizado al contribuyente, sujeto pasivo de este tributo, según la actividad económica que se realice y las tarifas que allí se establecieron. No se realizó expresa mención frente a las cuantías mínimas a partir de las cuales deba hacerse la retención que está prevista para el impuesto sobre la renta y complementarios, por lo que en ningún caso se puede hacer analogía en los conceptos de base y cuantía mínima, al ser disímiles entre sí.



Foto: www.soacha-cundinamarca.gov.co

>>



<<

✓ **¿La autorretención del Impuesto para la Equidad –CREE, procede en todos los casos, aun en los que el pago o abono en cuenta no provengan de un agente de retención del impuesto sobre la renta?**

La DIAN responde indicando que la autorretención del Impuesto para la Equidad –CREE procede en todos los casos en los que se perciba un ingreso gravado con el mismo, ya que el Decreto 1828 de 2013 estableció que para efectos de recaudo y administración del CREE todos los sujetos pasivos del mismo tienen la calidad de autorretenedores, lo anterior implica que ya no se da la figura del agente de retención, dicha disposición se viene aplicando desde el 1° de septiembre de 2013 donde todos los sujetos pasivos del CREE tienen la calidad de autorretenedores.

▶ SABIAS QUE...

DIAN hará público proyecto de estatuto aduanero en algunas regiones del país.

Comunicado 178 de 2013. Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales.

La DIAN informa a la opinión pública que dará comienzo a jornadas de capacitación en 23 ciudades del país, empezando el 30 de septiembre en Armenia, orientada a gremios, asociaciones, sector público y privado y público en general, dichas instrucciones son gratuitas y de cupos limitados. Las jornadas se llevarán a cabo en las seccionales de la DIAN y se espera que los participantes conozcan la nueva Legislación Aduanera que entrará en vigor próximamente.

Las ciudades seleccionadas son: Armenia, Manizales, Buenaventura, Cali, Medellín, Puerto Carreño, Pamplona, Cúcuta, Barranquilla, Santa Marta, San Andrés, Ipiales, Leticia, Cartagena, Tumaco, Bucaramanga, Inírida, Riohacha, Maicao, Pereira, Cartago, Urabá y Bogotá.

Los interesados deben contactar la Dirección Seccional de la DIAN para consultar el cronograma de capacitación programado en cada ciudad.

778 hogares en Pasto se han beneficiado con el programa de Viviendas Gratis.

Comunicado 18 de Septiembre de 2013. Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio.

En un sorteo público realizado en la ciudad de Pasto, el cual contó con la asistencia de cientos de personas y del Ministro de Vivienda Luis Felipe Henao, de 1.240 familias preseleccionadas por cumplir con los requisitos, el Departamento para la Prosperidad Social y el Fondo Nacional de Vivienda, seleccionaron a 778 familias en condición de extrema pobreza y aseguraron su vivienda gratuita del cupo de las 100 mil ofrecidas por el Gobierno Nacional.

Ministerio de Vivienda afirmó que la construcción de viviendas contribuyó al crecimiento de la economía. Comunicado 19 de septiembre de 2013. Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio.

Desde Medellín el Ministro de Vivienda Luis Felipe Henao se refirió al crecimiento del Producto Interno Bruto (PIB) de la construcción que fue del 6.4% durante el segundo trimestre del 2013, com-

>>



<<

parado con el mismo periodo del año anterior. Esta cifra se explica por la dinámica del sector de edificaciones con una variación positiva del 7,9%. Obras civiles crecieron un 5,1%.

La cifra indica que la vivienda y el agua avanzan impulsando el desarrollo de la economía colombiana que en el segundo trimestre del año creció 4,2%. Es el segundo sector que más contribuyó al crecimiento del PIB nacional, afirmó el Ministro Henao. Debido a la política actual de vivienda, el Gobierno del Presidente Santos da un vuelco al mercado, obteniendo como resultado por primera vez que en Colombia se construya más Vivienda de Interés Social que No VIS.

También, el Ministro de Vivienda señaló que el aporte de la construcción de edificaciones al crecimiento del PIB y el empleo en Colombia resultaría mayor si no fuera por la mengua de la actividad edificadora en Bogotá, con una caída de 40 mil puestos de trabajo en el sector.

Ministerio de Vivienda inició la gira de vivienda y agua en Antioquia. Comunicado 19 de septiembre de 2013. Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio.

El Ministro de Vivienda recorrió 11 municipios del departamento de Antioquia para supervisar el estado de las obras de vivienda gratis y firmar tres millonarios contratos del sector agua y saneamiento básico. Antioquia es el departamento con más viviendas gratis en el país.

En San Vicente se destinarán 7.733 millones de pesos para la construcción de la tercera etapa del plan maestro de acueducto y alcantarillado, en Santo Domingo se destinarán 6.988 millones de pesos para la ejecución de la tercera etapa del plan maestro y alcantarillado del municipio y en Cisneros el Ministro firmará el contrato de obra para la optimización del acueducto urbano por valor de 2.531 millones de pesos.

La "Gira de la Vivienda y el Agua por Antioquia", finaliza con la inspección de las viviendas gratis en Yarumal con 40 viviendas y Angostura con 100 viviendas.