

Contenido

► INFORMACIÓN JURÍDICA NACIONAL

Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio modifica el proceso de identificación y selección de los hogares beneficiarios del subsidio familiar de vivienda en especie de que trata el Decreto 1921 de 2012. Decreto 2164 de 2013. Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio. "Por el cual se modifica el Decreto 1921 de 2012".

Págs. **1**

La Superintendencia del Subsidio Familiar reitera a las Cajas de Compensación Familiar la prohibición de la destinación de recursos con fines disímiles a su objeto social. Circular Externa 0015 de 2013. Superintendencia del Subsidio Familiar. "Responsabilidad en la utilización de los recursos de aportes parafiscales administrados por las Cajas de Compensación Familiar".

Págs. **4**

La Superintendencia de Industria y Comercio adiciona a la Circular Única un numeral con el objeto de establecer la obligación a cargo de las Cámaras de Comercio de certificar la vigencia o término de duración de las entidades sujetas a vigilancia de la Superintendencia Financiera que se encuentren inscritas en el registro mercantil. Circular Externa 007 de 2013. Superintendencia de Industria y Comercio. "Adicional el numeral 1.1.7.4 en el Capítulo primero del Título VIII de la Circular Única de la Superintendencia de Industria y Comercio".

Págs. **5**

► ASUNTOS DE INTERÉS DISTRITAL

La Alcaldía Mayor de Bogotá mediante Concepto No. 37823 de 2013, confirma reconocimiento de reserva forestal regional productora del norte "TOMAS VAN DER HAMMEN" como área protegida, frente a la consulta realizada por la Directora Legal Ambiental de la Secretaría Distrital de Ambiente.

Págs. **9**

► NORMATIVIDAD DE INTERÉS

Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio modifica el proceso de identificación y selección de los hogares beneficiarios del subsidio familiar de vivienda en especie de que trata el Decreto 1921 de 2012. Decreto 2164 de 2013. Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio. "Por el cual se modifica el Decreto 1921 de 2012".



Foto: didactalia.net

El Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio modificó el Decreto 1921 de 2012 en el sentido de incorporar conceptos como la identificación de los potenciales beneficiarios, potencial beneficiario, hogar y hogar potencial beneficiario, y así hacer más práctica su aplicación dentro del procedimiento de asignación de los subsidios a que hace referencia dicho Decreto. Así mismo, la modificación se basa en acoplar los criterios de definición de la composición poblacional, estableciendo que estará a cargo del Fondo Nacional

>>



<<

de Vivienda (FONVIVIENDA) a través de acto administrativo la definición de los criterios que permitan conformar el porcentaje de población beneficiaria en cada uno de los grupos de población descritos en el artículo 12 de la Ley 1537 de 2012, para así fijar la composición poblacional para cada proyecto de vivienda. Para lograr lo anterior, el Decreto dispone que los listados o bases de datos adicionales que son permitidos utilizar de forma exclusiva para la aplicación del Decreto 1921 de 2012, son el sistema de información del subsidio familiar de vivienda administrado por FONVIVIENDA en la que repose la información de hogares beneficiarios de un subsidio familiar de vivienda urbano sin aplicar, estando a cargo del Departamento Para la Prosperidad Social (DPS) definir por medio de Resolución el corte de información de las bases de datos que se emplearán para la identificación de los potenciales beneficiarios del subsidio familiar de vivienda en especie. Seguidamente instituye que cuando se trate de hogares damnificados por desastres naturales o aquellos ubicados en zonas de alto riesgo no mitigable, los listados que deberán consultarse son el listado de hogares a quienes se les haya otorgado un subsidio familiar de vivienda sin aplicar, dentro de la bolsa de desastres naturales de FONVIVIENDA y el censo de hogares damnificados que hayan sido elaborados por las autoridades competentes.

En relación con la forma de identificar los hogares potenciales beneficiarios, el Decreto fija que estará a cargo del DPS, efectuar la identificación de los potenciales beneficiarios del subsidio familiar de vivienda en especie con observancia de los porcentajes de composición poblacional y los criterios de priorización, y en el caso que el número de viviendas que deban asignarse a los grupos de población I y II superen el número de hogares potencialmente beneficiarios de la Red Unidos, se deberá proceder por parte del DPS a la verificación de los hogares de la base de datos del Sisben. Dentro de los grupos de población el DPS deberá dar aplicación a unos órdenes de priorización definidos para cada caso en que se encuentre el hogar. No obstante, se aclara que los hogares que surtan la postulación deberán residir en el municipio en que sea ejecutado el proyecto.

En referencia al listado de los hogares potencialmente beneficiarios, se advierte que la Resolución elaborada por el DPS deberá contener por lo menos para cada el proyecto el 150% de población potencialmente beneficiaria, y en caso de no cumplirse dicho porcentaje, se deberá previamente a la expedición de la Resolución informar a FONVIVIENDA para que se proceda a la modificación de la composición poblacional.



Foto: tusemanario.com

En lo que concierne a la convocatoria, se precisa que esta estará a cargo de FONVIVIENDA, entidad que a través de acto administrativo dará apertura a la convocatoria de los hogares potencialmente beneficiarios en concordancia en la resolución que para el efecto expida el DPS. Sin embargo, en aquellos casos en que no se haya dado apertura a la convocatoria dentro de los 6 meses siguientes a la fecha de la resolución que contenga el listado de los hogares potencialmente beneficiarios, se tendrá que proceder al inicio del proceso. Posteriormente modifica las causales de rechazo de la postu-

>>



<<

lación, especificando que FONVIVIENDA procederá al rechazo de las postulaciones presentadas por aquellos hogares que se encuentren en las siguientes situaciones:

- Postulante comparta el mismo hogar con otro postulante.
- Que alguno de los miembros del hogar postulado haya sido beneficiario de un subsidio familiar de vivienda para adquisición de vivienda o construcción.
- Que alguno de los miembros del hogar postulado sea propietario de una o más viviendas.
- Que alguno de los miembros del hogar postulado se encuentre inhabilitado por presentación de documentación o información falsa para la adjudicación de un subsidio familiar de vivienda.

En correlación con las causales de rechazo, se contempla que estarán exceptuadas de rechazo, las postulaciones que tengan como miembro del hogar, beneficiarios que hayan perdido la vivienda por imposibilidad de pago del crédito para su adquisición, y aquellas cuyo miembro haya perdido la vivienda por destrucción total en consecuencia de desastres naturales o atentados terroristas; así como serán retirados de la postulación el miembro del núcleo familiar sobre el cual hayan existido o existan condenas por delitos contra menores de edad. Seguidamente y en referencia al proceso de selección de los beneficiarios, se infiere que una vez se verifique la información suministrada en la postulación por parte de los potenciales beneficiarios



Foto: www.creditoya.com.co

no procedan causales de rechazo de la postulación, FONVIVIENDA enviará al DPS el listado de los hogares que cumplen los requisitos para ser beneficiarios del subsidio familiar de vivienda en especie con el objeto que esta última entidad seleccione de conformidad con los criterios y orden de priorización, los hogares finalmente beneficiarios.

De igual forma, indica que será responsabilidad del DPS a través de resolución expedir dentro de los 15 días calendario siguientes a la entrada en vigencia del Decreto 2164 de 2013, los mecanismos para la realización del sorteo en aquellos casos en que sea procedente; aún así, dentro de los mecanismos se deberá contemplar la presencia durante el sorteo del Gobernador, el Alcalde, el Director del DPS, el Director Ejecutivo de FONVIVIENDA y el personero municipal correspondientes, o sus delegados.

En alusión a la asignación del subsidio familiar de vivienda en especie, el Decreto fija que a través de acto administrativo, FONVIVIENDA asignará los subsidios con observancia del listado final remitido por el DPS, y posteriormente efectuará la correspondiente comunicación a los hogares beneficiarios por medio del operador designado y el envío de una carta a cada uno de los hogares, en la que se les debe indicar su condición de beneficiarios y el procedimiento para hacer efectivo el subsidio familiar de vivienda en especie. Una vez realizada la comunicación se realizará el sorteo para la asignación de la vivienda que será transferida al beneficiario; actuación sobre la cual se dejará un acta que deberá ser publicada en la página web del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio y la página web de la Fiduciaria.

>>



<<

Finalmente estipula que en aquellos casos en que el beneficiarios del subsidio familiar de vivienda en especie no cumpla con las condiciones para la aplicación del subsidio o manifieste no estar interesado en que se le adjudique la vivienda asignada, FONVIVIENDA podrá sustituir el hogar por otro que cumpla con los criterios de selección, aún cuando no se le haya asignado el subsidio familiar de vivienda en especie, siempre y cuando se recurra al listado de hogares en espera, y si una vez revisados los listados no es posible hallar los hogares sustitutivos se deberá iniciar toda la fase desde la convocatoria y postulación.

La Superintendencia del Subsidio Familiar reitera a las Cajas de Compensación Familiar la prohibición de la destinación de recursos con fines disímiles a su objeto social. Circular Externa 0015 de 2013. Superintendencia del Subsidio Familiar. *“Responsabilidad en la utilización de los recursos de aportes parafiscales administrados por las Cajas de Compensación Familiar”.*

Foto: www.plusvalia.com

Con observancia de las funciones de control, inspección y vigilancia otorgadas a la Superintendencia del Subsidio Familiar ante la gestión efectuada por las Cajas de Compensación Familiar, dicho órgano expidió con carácter preventivo la Circular 0015 de 2013 con el objeto de recordar la obligación de los administradores, revisores fiscales y consejos directivos de las Cajas de Compensación, la obligación de asegurar que sus actuaciones se ajusten al marco legal y solicita cumplan al máximo sus funciones a fin

de maximizar los recursos por ellas administrados en pro de la promoción y desarrollo de los programas de protección social.

De igual forma, recuerda que en desarrollo de sus funciones deben dar estricta observancia a la Ley 789 de 2002 y en tal sentido no podrán ceder o entregar de forma gratuita o subsidiada bienes o servicios a cualquier persona, excepto cuando se efectúe el pago del subsidio familiar, ni destinar los recursos a fines diferentes al cumplimiento del objeto social, para lo cual indica que las Cajas de Compensación Familiar deberán adoptar e implementar mecanismos para evitar la desviación de los recursos.

Recuerda que en la promoción de sus servicios, las Cajas no pueden aceptar presiones indebidas para obtener o mantener la afiliación de una empresa u ofrecer prebendas en contra del principio de transparencia. En el mismo sentido resalta que dado el debate pre-electoral que se está dando en el país, las cajas no pueden destinar para fines distintos a los consagrados en la ley sus recursos.

>>



<<

La Superintendencia de Industria y Comercio adiciona a la Circular Única un numeral con el objeto de establecer la obligación a cargo de las Cámaras de Comercio de certificar la vigencia o término de duración de las entidades sujetas a vigilancia de la Superintendencia Financiera que se encuentren inscritas en el registro mercantil. Circular Externa 007 de 2013. Superin-

tendencia de Industria y Comercio. *"Adicional el numeral 1.1.7.4 en el Capítulo primero del Título VIII de la Circular Única de la Superintendencia de Industria y Comercio"*.

Mediante la adición se instituye la obligación de las Cámaras de Comercio de certificar la vigencia o el término de duración de las entidades vigiladas por la Superfinanciera que se encuentren matriculadas en el Registro Público Mercantil, teniendo como fundamento para el efecto el acto de constitución o la última reforma estatutaria inscrita en el Registro Público.

Foto: www.fenalco.com.co

► JURISPRUDENCIA Y DOCTRINA

La Superintendencia de Notariado y Registro establece que tratándose de fideicomisos, no es procedente la restitución del bien en aquellos casos en que el fideicomisario fallece antes del cumplimiento de la condición. Concepto EE027984 de 2013. Superintendencia de Notariado y Registro.

La Superintendencia de Notariado y Registro indicó que son 3 las personas que intervienen en la constitución de un fideicomiso civil, esto es, el constituyente, que es quien crea el fideicomiso, el fiduciario, quien es el que recibe la cosa con cargo a restituirla una vez cumplida la condición, y el fideicomisario, que es aquel a quien debe realizarse la restitución y en cuyo favor se constituyó el fideicomiso y por ende tiene la expectativa de ser dueño de la cosa o del bien hasta tanto se cumpla la condición, razón por la cual una vez cumplida dicha condición debe ser transferido el dominio de la cosa.

Así mismo, manifiesta que de conformidad con el artículo 821 del Código Civil, si el fideicomisario falleciere antes de efectuarse la restitución de la cosa, esta no es transmisible por testamento o abintestato, motivo por el cual al constituirse un fideicomiso no es requisito que exista fideicomisario, pero si debe existir al momento del cumplimiento de la condición, ya que una vez esta se cumpla, nace la obligación por parte del fiduciario de entregar la cosa y del fideicomisario de recibirla, y en tal sentido no es procedente la restitución en aquellos casos en que el fideicomisario fallece antes del cumplimiento de la condición, al no existir en su patrimonio el derecho de restitución sino una simple expectativa, ya que como se estableció, el llamado directo a aceptar la restitución de la cosa es el fideicomisario.

>>



<<

La Superintendencia de Notariado y Registro establece que no es procedente la apertura de folios de matrícula inmobiliaria por cada bien común que conforma una propiedad horizontal ya que éstos se encuentran incluidos en el folio de matrícula de mayor extensión. Concepto EE026992 de 2013. Superintendencia de Notariado y Registro.

La Superintendencia de Notariado y Registro luego de hacer una breve descripción del concepto de los bienes o zonas comunes que conforman una propiedad horizontal a la luz de lo dispuesto en la Ley 675 de 2001, colijo que según lo dispuesto en la Ley 1579 de 2012 o Estatuto Registral, cuando se constituya una propiedad horizontal se deberá mantener el registro catastral y el folio de matrícula inmobiliaria del edificio, esto es, el folio matriz con anotación de los bienes de uso común y a las unidades privadas resultantes de dicho acto se les deberá asignar registro catastral y folio de matrícula independientes del matriz. Por lo anterior y con el fin de resolver la inquietud del peticionario, la Oficina Jurídica claramente manifestó que toda la información referente a los bienes comunes debe inscribirse en el folio de matrícula del predio de mayor extensión y en consecuencia los únicos folios de matrícula a los cuales se les da apertura es a los bienes de dominio privado.

Foto: www.radiosantafe.com

El Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible indica que las autoridades ambientales son competentes para declarar la suspensión de una obra cuando en su desarrollo se incumpla con la normatividad ambiental. Concepto 81400-E2-27541 de 2013. Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible.

Foto: www.ecoficias.com

El Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible estableció que en aquellos casos en que para el desarrollo de una edificación se requiera la utilización de los recursos naturales renovables se deberán cumplir dos requisitos; el primero es la licencia de construcción, la cual a la luz de lo dispuesto en el Decreto 1469 de 2010, es la autorización previa para efectuar obras de construcción con observancia de las normas urbanísticas y de edificación que se adopten en el respectivo plan de ordenamiento territorial; y el segundo requisito corresponde a las autorizaciones ambientales para poder así



<<

adquirir el derecho al uso de los recursos naturales renovables, caso en el cual corresponderá el otorgamiento del permiso o concesión a la autoridad ambiental correspondiente. Según lo anterior y en aplicación del artículo 102 del Código de Recursos Naturales, cuando se desarrolle una obra con ausencia del permiso ambiental se podrán imponer las medidas preventivas y sancionatorias que la entidad ambiental estime pertinentes. En tal sentido, una licencia urbanística podrá ser suspendida por la autoridad ambiental correspondiente cuando se incumpla con la normatividad ambiental sin que ello signifique la ilegalidad de la licencia de construcción.

Consejo de Estado reitera que cuando una entidad financiera cambie las condiciones contractuales de un mutuo destinado a la adquisición de vivienda, deberá mediar consentimiento previo del deudor. Sentencia 25000-23-42-000-2013-02117-01 (AC) de 2013. Consejo de Estado. Sección Segunda. Subsección A.

Decide la sala sobre la impugnación del fallo proferido por el Tribunal Administrativo de Cundinamarca el 11 de junio de 2013, al considerar que era procedente el amparo de tutela del derecho fundamental al debido proceso y los principios de la buena fe, confianza legítima y respeto por el acto propio, por no haber obtenido por parte de la entidad accionada previo consentimiento para la modificación de las condiciones de un contrato de mutuo destinado a la adquisición de vivienda.

Los hechos en que se basaron los accionantes para la imposición de la acción de tutela fueron el otorgamiento de un crédito para la adquisición de una vivienda de interés social en ciertas condiciones de tiempo y amortización y el cambio de dichas condiciones sin mediar consentimiento expreso en su calidad de deudores, las cuales aumentaban el plazo y el valor de las cuotas mensuales, motivo por el cual solicitaron la protección de sus derechos fundamentales, se ordenara el levantamiento de la hipoteca y se procediera a la anulación de las modificaciones efectuadas.

Por su parte, la entidad accionada solicitó dentro del término otorgado se declarara la nulidad de la actuación toda vez que en virtud del Decreto 1382 de 2000 el competente para conocer las acciones de tutela en contra de la entidad eran los jueces del circuito y no el Tribunal Administrativo de Cundinamarca. Así mismo, adujo a través de apoderada que efectivamente se había otorgado un crédito a los accionantes, pero en razón a los cambios introducidos por la Ley 546 de 1999 y las instrucciones de la Superintendencia Bancaria, el sistema inicialmente pactado implícitamente contenía la subcapitalización de intereses, lo cual era prohibido, y en tal sentido la entidad financiera procedió a red denominar los créditos de pesos a UVR en el sistema que más se ajustaba a las condi-



Foto: puentefinanciero.net



<<

ciones y necesidades económicas de sus afiliados, a partir de un análisis financiero, y que a través del envío mensual de la factura se les informó a los deudores el cambio en el sistema de amortización. Finalmente la entidad accionada precisó que la acción incoada por los deudores no cumplía con los requisitos de inmediatez y subsidiaridad, por cuanto estos últimos solicitaban el cambio de las condiciones del contrato de mutuo y la ocurrencia del cambio de amortización se había surtido hacía 8 años atrás.

En primera instancia el Tribunal Administrativo de Cundinamarca concedió el amparo de tutela, estableciendo que de conformidad con la doctrina constitucional, todo juez de la República es competente para el conocimiento de las acciones de tutela y adicionalmente con los reiterados pronunciamientos de la Corte Constitucional no es procedente el cambio unilateral de las condiciones del contrato de mutuo para adquisición de vivienda sin obtener el consentimiento previo de los deudores.

Por encontrarse inconforme con el fallo del Tribunal Administrativo de Cundinamarca, la entidad accionada impugnó el fallo reiterando que el Tribunal no era competente para conocer de la acción de tutela en primera instancia y la entidad no había vulnerado derecho alguno de los accionantes al haber comunicado el cambio de condiciones y haber establecido la posibilidad a los deudores, en su momento, de manifestar su conformidad o inconformidad con los cambios realizados.

En sede de segunda instancia y una vez revisados los elementos del caso en concreto, la Subsección A, Sección Segunda de la Sala de lo Contencioso Administrativo del Consejo de Estado expresó que la entidad efectivamente había cambiado de forma sustancial e unilateral las condiciones del contrato de mutuo en cuanto al sistema de amortización y el plazo. Así mismo, determinó que las comunicaciones enviadas por la entidad a los deudores se limitaban a explicar el nuevo sistema de amortización y que en consecuencia se había abusado de la posición dominante de la entidad, vulnerando el principio de buena fe, la confianza legítima y el respeto por el acto propio, motivo por el cual confirmó la sentencia proferida el día 11 de junio de 2013 por parte del Tribunal Administrativo de Cundinamarca.

► SABÍAS QUE...

El Ministro de Vivienda, Ciudad y Territorio resaltó el impacto que ha tenido el sector de la construcción en la generación de empleos. Comunicado de Prensa del 02 de octubre de 2013. Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio.

En el marco de la inauguración del VIII Gran Salón Inmobiliario, el Ministro de Vivienda, Ciudad y Territorio, recalcó que el sector constructor creció durante los dos primeros trimestres del año y junto con la construcción de obras civiles han contribuido al crecimiento de la economía del país. Así mismo manifestó que el sector constructor ha jalonado sectores como el financiero, los servicios inmobiliarios y ha contribuido a la creación de empleo.

Por otro lado manifestó que el incremento de los precios de la vivienda no puede ser considerado como una burbuja, ya que este incremento es el reflejo de la oferta y una demanda que se fortalece por la política en esta materia y el aumento de la capacidad adquisitiva de la clase media.

>>



<<

Finalmente indicó que el Gobierno está de acuerdo con que las personas puedan vivir en el centro de las ciudades y la lucha contra el cambio climático, pero no está de acuerdo con la creación de cargas ilegales que produzcan el desplazamiento del sector hacia otras ciudades.

▶ ASUNTOS DE INTERÉS DISTRITAL

La Alcaldía Mayor de Bogotá mediante Concepto No. 37823 de 2013, confirma reconocimiento de reserva forestal regional productora del norte "TOMAS VAN DER HAMMEN" como área protegida, frente a la consulta realizada por la Directora Legal Ambiental de la Secretaría Distrital de Ambiente, entidad que eleva una consulta en los siguientes términos:

"Es posible reconocer a la Reserva Forestal Regional Productora del Norte de Bogotá, D.C., "Tomas Van der Hammen" como área protegida, lo cual es requisito para que los propietarios localizados dentro de la Reserva, puedan acceder a la tarifa especial del impuesto predial unificado, de conformidad con el Acuerdo 105 de 2003"



Foto: whattalking.com

Ante dicha consulta, la Dirección Jurídica Distrital, establece que la Reserva Forestal Regional Productora del Norte de Bogotá, D.C., hace parte del sistema de áreas protegidas del Distrito Capital y recibirá el trámite de área protegida, ya que dicha Reserva se enmarca dentro de los supuestos de hecho previstos en el artículo 3° del Acuerdo Distrital 105 de 2003.

En el reconocimiento, se indicó que de conformidad a las disposiciones normativas vigentes y al hecho de que no se conoce que se haya declarado la suspensión provisional o se haya declarado la nulidad de tales disposiciones; la franja de conexión, restauración y protección, sobre la que está constituida la referida Reserva, ya hace parte del Sistema de Áreas Protegidas del Distrito Capital, para efectos de planificación e inversión.