

## Contenido

### ► INFORMACIÓN JURÍDICA NACIONAL

El Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio expidió Decreto para realizar precisiones en las condiciones de los beneficiarios del programa de Viviendas de Interés Prioritario para Ahorradores. Decreto 2391 de 2013. Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio. "Por el cual se efectúan precisiones en las condiciones de los beneficiarios del "Programa de Vivienda de Interés Prioritario para Ahorradores", al que se refiere el Decreto 1432 de 2013"

Pág. **1**

La DIAN expidió Decreto estableciendo nuevas tarifas de retención en la fuente por concepto del impuesto sobre la renta. Decreto 2418 de 2013. Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales. "Por la cual se reglamenta parcialmente la Ley 1607 de 2012"

Pág. **2**

El Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio estableció criterios para realizar redistribuciones de cupos de recursos para el Programa de Vivienda Gratuita. Resolución 0640 de 2013. Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio. "por el cual se establecen criterios para realizar redistribuciones de cupos de recursos en el marco del Programa de Vivienda Gratuita"

Pág. **4**

Ministerio de Trabajo expidió Resolución señalando y actualizando las actividades consideradas las peores formas de trabajo infantil. Resolución 03597 de 2013. Ministerio de Trabajo. "por la cual se señalan y actualizan las actividades consideradas como peores formas de trabajo infantil y se establece la clasificación de actividades peligrosas y condiciones de trabajo nocivas para la salud e integridad física o psicológica de las personas menores de 18 años de edad."

Pág. **5**

El Ministerio de Minas y energía expidió el Reglamento Técnico de Instalaciones Internas de Gas Combustible. Resolución 9 0902 de 2013. Ministerio de Minas y Energía. Por medio de la cual se expide el Reglamento Técnico de Instalaciones Internas de Gas Combustible.

Pág. **6**

El Ministerio de Minas expidió Resolución corrigiendo algunos yerros en el Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas -RETIE. Resolución 9 0907 de 2013. Ministerio de Minas y Energía. Por la cual se corrigen unos yerros en el Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas - RETIE, establecido mediante Resolución número 9 0708 de 2013.

Pág. **7**

Ver mas en interior&gt;&gt;

### ► LEGISLACIÓN Y NORMATIVIDAD DE INTERÉS

**El Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio expidió Decreto para realizar precisiones en las condiciones de los beneficiarios del programa de Viviendas de Interés Prioritario para Ahorradores.** Decreto 2391 de 2013. Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio. "Por el cual se efectúan precisiones en las condiciones de los beneficiarios del "Programa de Vivienda de Interés Prioritario para Ahorradores", al que se refiere el Decreto 1432 de 2013"



Foto: www.socofal.com

El Ministerio de Vivienda estableció que los potenciales deudores de crédito de los hogares que sean beneficiarios del programa VIPA, podrán acceder a la cobertura de tasa de interés prevista en el artículo 123 de la Ley 1450 de 2011, por medio de créditos otorgados por establecimientos de crédito para compra de vivienda en las condiciones y términos que establezca el Gobierno Nacional.

&gt;&gt;



&lt;&lt;

Dicha cobertura solo aplicará para adquisición de vivienda de interés social prioritaria nueva urbana de los proyectos seleccionados en el marco del programa VIPA.

El Decreto también aclaró qué clase de hogares podrán ser beneficiarios del programa VIPA estableciendo los siguientes requisitos:

- ✓ Que los ingresos mensuales no sean superiores a dos salarios mínimos mensuales legales vigentes.
- ✓ No pueden ser propietarios de vivienda en el territorio nacional
- ✓ No haber sido beneficiarios de un subsidio familiar de vivienda efectivamente aplicado, salvo que la hayan perdido por imposibilidad de pago según lo establecido en el artículo 33 de la Ley 546 de 1999 o que aplicado el subsidio la vivienda resultó destruida o inhabitable como consecuencia de desastres naturales, calamidades públicas, emergencias o atentados terroristas.
- ✓ No haber sido beneficiarios de las coberturas de tasa de interés que se establecieron en los Decretos 1143 de 2009, 1190 de 2012 y 0701 de 2013.
- ✓ Tener un ahorro equivalente al 5% del valor de la vivienda.
- ✓ Contar con crédito pre-aprobado por el valor faltante para adquirir la vivienda. Dicha pre-aprobación debe ser una evaluación crediticia favorable previa, emitida por un establecimiento de crédito o cooperativa de ahorro y crédito, Cajas de Compensación Familiar, Fondo Nacional de Ahorro, Fondos de Empleados y demás entidades autorizadas por la ley.

Los hogares beneficiarios deberán certificar el ahorro para la adquisición de la vivienda en las siguientes modalidades:

- ✓ Cuentas de ahorro programado para la vivienda
- ✓ Cuentas de ahorro programado contractual para vivienda con evaluación crediticia favorable previa.
- ✓ Aportes periódicos de ahorro
- ✓ Cuota Inicial
- ✓ Cesantías

Los recursos de ahorro del potencial beneficiario podrán ser girados directamente al oferente o a las entidades que este defina como esquema de ejecución del proyecto. El oferente podrá establecer los mecanismos que considere necesarios para garantizar que los recursos de ahorro sean dispuestos de manera efectiva por parte de los hogares beneficiarios, de igual manera será el responsable del manejo adecuado de los recursos según la normatividad vigente.

**La DIAN expidió Decreto estableciendo nuevas tarifas de retención en la fuente por concepto del impuesto sobre la renta.** Decreto 2418 de 2013. Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales. *“Por la cual se reglamenta parcialmente la Ley 1607 de 2012”*

El Decreto de la DIAN estableció nuevas tarifas de retención en la fuente por concepto del impuesto de renta para garantizar el flujo de recursos a la Nación, toda vez que con la expedición de la Ley 1607 de 2012 se disminuyó la tarifa del impuesto sobre la renta del 33% a 25% a las sociedades anónimas, limitadas y demás entes asimilados que tienen la calidad de nacionales, incluidas las socieda-

&gt;&gt;



<<  
des y entidades  
extranjas que  
obtienen su  
renta por medio  
de sucursales o esta-  
blecimientos permanentes.

La primera modificación es al artículo 4° del Decreto 260 de 2001 estableciendo como tarifa de retención en la fuente del impuesto de renta por los pagos o abonos en cuenta, por los conceptos del inciso 1°, artículo 5° del Decreto 1512 de 1985, efectuados por personas jurídicas, sociedades de hecho y personas naturales que tengan calidad de agentes retenedores estableciendo tarifa del 2.5%.



Foto: www.elespectador.com

Se modificó el inciso 2° del artículo 5° del Decreto 1512 de 1985 de la siguiente manera:

- Pago o abono en cuenta correspondiente a contratos de construcción o urbanización la retención será del 2.0%.
- Pago o abono en cuenta correspondiente a la adquisición de bienes raíces cuya destinación y uso sea vivienda de habitación, la retención prevista en este artículo será del 1% por las primeras 20.000 UVT. Para el exceso de dicho monto, la tarifa de retención será del 2.5%.
- Pago o abono en cuenta correspondiente a la adquisición de bienes raíces cuya destinación y uso sean distintos a vivienda de habitación, la retención prevista en este artículo será del 2.5%.

En el sector financiero se impusieron las siguientes modificaciones:

- Se modificó la tarifa de retención en rendimientos financieros provenientes de títulos de renta fija incorporados en el Decreto 700 de 1997.
- La retención en la fuente en las operaciones de reporto (repo), simultaneas y a la transferencia temporal de valores.
- La retención en la fuente sobre interés originados en operaciones activas de crédito u operaciones de mutuo comercial.
- La retención en la fuente en los ingresos por concepto de comisiones en sector financiero.

Se modificó también la tarifa de retención por ingresos provenientes de la exportación de hidrocarburos y productos mineros de la siguiente manera:

- Exportaciones de hidrocarburos: 1.5%
- Exportaciones de demás productos mineros: 1%

Con la modificación del Decreto 2885 de 2001, se cambió la autorretención para servicios públicos domiciliarios y actividades complementarias establecidas en la Ley 142 de 1994, estableciendo una tarifa del 2.5% sobre el valor del pago o abono en cuenta.



&lt;&lt;

**El Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio estableció criterios para realizar redistribuciones de cupos de recursos para el Programa de Vivienda Gratuita.** Resolución 0640 de 2013. Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio. "por el cual se establecen criterios para realizar redistribuciones de cupos de recursos en el marco del Programa de Vivienda Gratuita"

FONVIVIENDA por acto administrativo realizará la reliquidación de cupos de recursos distribuidos en el Programa de Vivienda Gratuita que se encuentren en las siguientes condiciones para conformar una Bolsa Nacional:

- ✓ Que no estén comprometidos en contratos de promesa de compraventa o de contratos de obra suscritos por el fideicomiso.
- ✓ Que no se encuentren vinculados a procesos de selección y/o contratación adelantados por el Fideicomiso.
- ✓ Que no estén comprometidos en contratos o convenios interadministrativos suscritos por FONVIVIENDA con entidades territoriales o entidades centralizadas o descentralizadas.
- ✓ Que no estén vinculados a procesos de verificación de documentos para determinar la posibilidad de adicionar contratos suscritos por el Fideicomiso.



Foto: noticias.telemedellin.tv

Una vez se conforme la Bolsa Nacional de Recursos, se asignarán los cupos de la siguiente manera:

- ✓ En los municipios donde existan predios viabilizados, pero que no fueron priorizados por el Comité Fiduciario, siempre y cuando el alcalde municipal y la entidad pública propietaria del predio manifieste por escrito la intención de que se dé apertura del proceso.
- ✓ A los municipios categoría 6 que hayan postulado predios y que fueron priorizados por el Comité Fiduciario en los que se adelantaron procesos de selección, pero que resultaron desiertos por falta de propuestas o que presentándose resultaron no habilitadas, requiriendo solicitud expresa y escrita del alcalde municipal.
- ✓ A los municipios categoría 6 que hayan postulado predios y que fueron priorizados por el Comité Fiduciario en los que se adelantaron procesos de selección, pero que resultaron descartados por instrucción del órgano contractual competente del fideicomiso.
- ✓ A los municipios donde se postularon predios que fueron priorizados y respecto de los cuales se seleccionó constructor para el desarrollo del proyecto, pero que por razones no atribuibles al municipio no se haya podido celebrar el contrato de obra con el contratista seleccionado.

Para lo anterior FONVIVIENDA deberá expedir una resolución atendiendo a los criterios expuestos anteriormente e indicando el número de cupos que conforman la Bolsa Nacional, el número de recursos que corresponden a cada departamento y el porcentaje de cupos de recursos que fueron destinados a municipios 4, 5 y 6.

&gt;&gt;



&lt;&lt;

## Ministerio de Trabajo expidió Resolución señalando y actualizando las actividades consideradas las peores formas de trabajo infantil.

Resolución 03597 de 2013. Ministerio de Trabajo. *“por la cual se señalan y actualizan las actividades consideradas como peores formas de trabajo infantil y se establece la clasificación de actividades peligrosas y condiciones de trabajo nocivas para la salud e integridad física o psicológica de las personas menores de 18 años de edad.”*

El Ministerio de Trabajo actualizó el listado de actividades consideradas como las peores formas de trabajo infantil estableciendo la clasificación de actividades peligrosas y condiciones de trabajo perjudiciales para la salud física e integridad física de los menores de 18 años. También se precisó procedimental y administrativamente el derecho que les asiste a los adolescentes entre 15 y 17 para obtener autorización para trabajar.

Foto: [corresaltaycuidate.blogspot.com](http://corresaltaycuidate.blogspot.com)

En cuanto a las peores formas de trabajo infantil se establecieron las contenidas en el Convenio 182 de la OIT aprobadas por la Ley 704 de 2001, donde se resaltan:

- Todas las formas de esclavitud.
- La prostitución o cualquier actividad relacionada con la pornografía.
- la realización de actividades ilícitas, en particular, la producción y el tráfico de estupefacientes.

También se estableció una prohibición para que los menores de 18 años realicen actividades en determinadas condiciones, se destacan entre otros:

### • **Ambientes de trabajo con exposición a riesgos físicos:**

- ◆ Exposición a ruido continuo (más de 8 horas) o intermitente que exceda los 75 decibeles.
- ◆ Uso de herramientas, maquinaria o equipos que los expongan a vibraciones en todo el cuerpo o segmentos, o la asignación de lugares o puestos de trabajo próximos a fuentes generadoras de vibración.

- ◆ Ambientes térmicos rigurosos (calor o frío), ya sea por la realización de tareas a la intemperie, próximas a fuentes de calor como hornos y calderas, o por trabajos en cuartos fríos o similares

### • **Ambientes de trabajo con exposición a riesgos químicos:**

- ◆ Exposición a contaminantes químicos presentes en sustancias sólidas como metales, cerámica, cemento, madera, harinas y soldadura; líquidos como vapor de agua, pintura; gases y vapores como monóxidos de carbono, dióxido de azufre, óxidos de nitrógeno y sus derivados, cloro y sus derivados, amoníaco, cianuros, plomo y mercurio (compuestos orgánicos e inorgánicos), entre otros.

### • **Ambientes de trabajo con exposición a riesgos de seguridad:**

- ◆ Manipulación de herramientas manuales y maquinarias peligrosas.
- ◆ Lugares con presencia de riesgos locativos.
- ◆ Alturas superiores a un metro y cincuenta centímetros.

&gt;&gt;



&lt;&lt;

También se estableció un listado de actividades económicas que por su naturaleza no podrán ser realizadas por menores de 18 años en ninguna calidad. La actividad de la construcción incluye las siguientes labores:

#### **"4.6. Construcción.**

- 4.6.1. Trabajar como oficiales y operarios de la construcción (obra gruesa) y afines.
- 4.6.2. Trabajar como oficiales y operarios de la construcción (trabajos de acabado) y afines.
- 4.6.3. Trabajar como pintores, limpiadores de fachadas y afines.
- 4.6.4. Trabajos en la cimentación y demolición.
- 4.6.5. Trabajar como oficiales y operarios de la edificación, incluidas las excavaciones y la construcción, las transformaciones estructurales, la renovación, la reparación, el mantenimiento (incluidos los trabajos de limpieza y pintura) y la demolición de todo tipo de edificios y estructuras.
- 4.6.6. Trabajar como oficiales y operarios de las obras públicas, incluidos los trabajos de excavación y la construcción, transformación estructural, reparación, mantenimiento y demolición entre otros, de aeropuertos, muelles, puertos, canales, embalses, obras de protección contra las aguas fluviales y marítimas y las avalanchas, carreteras y autopistas, ferrocarriles, puentes, túneles, viaductos y de obras relacionadas con la prestación de servicios, como comunicaciones, desagües, alcantarillado y suministro de agua y energía.
- 4.6.7. Trabajar como oficiales y operarios del montaje y desmontaje de edificios y estructuras con base de elementos prefabricados, así como la fabricación de dichos elementos en las obras o en sus inmediaciones.
- 4.6.8. Trabajar en mejoras locativas que impliquen riesgo.
- 4.6.9. Trabajos en la construcción de edificaciones para uso residencial y no residencial.
- 4.6.10. Instalación de vidrios y ventanas.
- 4.6.11. Construcción de obras de ingeniería civil.
- 4.6.12. Preparación de terrenos para obras."

Para la realización de labores por adolescentes entre 15 y 17 años de edad, se requerirá la autorización del Inspector de Trabajo o Comisario de Familia o en su defecto por el Alcalde Municipal, a solicitud de los padres o representante legal o Defensor de Familia. Los adolescentes entre 15 y 17 años, que hayan obtenido título de formación técnica o tecnológica expedida por el SENA o instituciones acreditadas, podrán ser autorizados para trabajar en lo que fueron capacitados, siempre y cuando se cumpla con lo establecido en el Decreto 1295 de 1994 y 933 de 2003 y demás normas reglamentarias.

**El Ministerio de Minas y energía expidió el Reglamento Técnico de Instalaciones Internas de Gas Combustible.** Resolución 9 0902 de 2013. Ministerio de Minas y Energía. Por medio de la cual se expide el Reglamento Técnico de Instalaciones Internas de Gas Combustible.

El Ministerio de Minas expidió el Reglamento Técnico de Instalaciones de Gas, donde se establecieron los requisitos que se deben cumplir en las etapas de diseño, construcción y mantenimiento de las instalaciones para suministro de gas combustible destinadas a uso residencial, comercial e industrial. Lo anterior con el fin de reducir los riesgos y garantizar la protección a la vida y la salud.

El reglamento técnico incorpora en su cuerpo un acápite de definiciones, también los requisitos técnicos de las instalaciones para suministro de gas combustible a edificaciones de uso residen-

&gt;&gt;



&lt;&lt;

cial y comercial, que incluye las especificaciones de cómo debe ser el diseño, construcción, mantenimiento, certificación y evaluación de las instalaciones de Gas Combustible. De igual manera se estableció para las edificaciones de uso industrial.

La Resolución contentiva del Reglamento Técnico estableció que la Superintendencia de Industria y Comercio deberá ejercer la vigilancia y control de dichas instalaciones en virtud de lo establecido en los Decretos 2135 de 1992 y 2269 de 1993, los alcaldes ejercerán igual competencia en sus jurisdicciones en virtud de lo dispuesto en el artículo 62 de la Ley 1480 de 2011. La revisión al reglamento se realizará transcurridos 5 años desde su entrada en vigencia, sin perjuicio de que esta debe ser realizada con anterioridad.

Se resalta que como parte integral del trámite de expedición de la licencia de construcción de una edificación residencial o comercial nueva, en cuyo diseño se contemplen instalaciones para el suministro de gas combustible, deberá tener como responsable del diseño a una persona competente, o profesional matriculado con tarjeta profesional vigente, quien deberá garantizar el cumplimiento de lo dispuesto en la Ley 842 de 2003 -Por la cual se modifica la reglamentación del ejercicio de la ingeniería, de sus profesiones afines y de sus profesiones auxiliares, se adopta el Código de Ética Profesional-.

Foto: [www.eltiempo.com](http://www.eltiempo.com)

Este diseño deberá estar previamente aprobado por el distribuidor, como requisito de calidad e idoneidad para ser presentado ante la autoridad competente para el trámite de licencias urbanísticas. En consecuencia además de los requisitos exigidos para el trámite de licencia, se deberá presentar la siguiente documentación:

- ♦ Memoria técnica con descripción detallada del proyecto de las instalaciones para el suministro de gas combustible y los respectivos planos.
- ♦ Aprobación por parte del distribuidor acompañada de concepto sobre la disponibilidad de la prestación del servicio público domiciliario de gas combustible en el sitio de construcción de la instalación.

**El Ministerio de Minas expidió Resolución corrigiendo algunos yerros en el Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas –RETIE.** Resolución 9 0907 de 2013. Ministerio de Minas y Energía. Por la cual se corrigen unos yerros en el Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas – RETIE, establecido mediante Resolución número 9 0708 de 2013.

El Ministerio de Minas y Energía expidió una Resolución corrigiendo algunos yerros entre los que se encuentran que los requisitos exigidos en el RETIE aplican a las instalaciones eléctricas que han sido construidas con posterioridad a la entrada en vigencia del mismo. A las instalaciones construidas

&gt;&gt;



&lt;&lt;

con posterioridad al 1° de mayo de 2005 se le aplicaran las disposiciones contenidas en el reglamento vigente a la fecha de construcción, para las instalaciones que se hayan realizado con anterioridad a la fecha señalada anteriormente deberán garantizar que las instalaciones no representen un alto riesgo para la salud y vida de las personas y animales.

También se trató el tema de la distancia que debe existir en áreas de bosques y huertos donde se dificulte el control de crecimiento de las plantas que puedan generar riesgos para las instalaciones, se corrigieron las especificaciones que deben tener los cables de aluminio con refuerzo de acero, también se estableció que cuando se presente un alto riesgo o un peligro inminente para la salud o la vida por deficiencias en la instalación eléctrica se deberá dar aviso de inmediato al operador de red para que adopte las medidas necesarias para reducir el riesgo.

También se estableció una prohibición de construir edificios, edificaciones, viviendas, casetas o estructuras donde se puedan albergar personas o animales en las áreas de servidumbre establecidas en el literal c) del numeral 22.2 del Anexo General de la Resolución 9 0708 de 2013.

## ► JURISPRUDENCIA Y DOCTRINA

**La DIAN emite concepto sobre la propiedad horizontal en materia tributaria.** Concepto 55853 de 2013. Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales.

La Dirección de Impuestos inició su argumentación exponiendo que de acuerdo al artículo 186 de la Ley 1607 de 2012 las personas jurídicas que se originan en la constitución de la propiedad horizontal que destinan sus bienes o áreas comunes para la explotación comercial o industrial generando renta, pierden la calidad de no contribuyentes de impuestos consagrada en el artículo 33 de la Ley 675 de 2001, de igual manera sucede cuando la copropiedad desarrolla actividades diferentes a las de su objeto social, tal como se indicó en concepto 13620 de 2013.

La DIAN continuó su argumentación respondiendo una inquietud sobre en cuáles casos procede la exoneración del beneficio neto excedente, cuando una copropiedad horizontal al realizar actividades diferentes a las de su objeto social se convierte en contribuyente del régimen tributario especial, donde afirmó que para determinar el beneficio neto se debe tomar la totalidad de ingresos y restar el valor de los egresos que tengan relación de causalidad con los ingresos o con el cumplimiento de su objeto social, el resultante que es el beneficio neto, tendrá carácter de exento cuando se destine directa o indirectamente en el año siguiente a aquel en el cual se obtuvo, a programas que desarrollen su objeto social, el beneficio neto que se genere en la no procedencia de los egresos no es objeto del beneficio.



Foto: www.lafm.com.co

&gt;&gt;



&lt;&lt;

Respecto de si una copropiedad que pierde la calidad de no contribuyente se somete al GMF, la DIAN indicó que el artículo 33 de la Ley 675 de 2001 determinó que la propiedad horizontal como persona jurídica no es contribuyente de impuestos nacionales respecto de las actividades propias de su objeto social, además que el Estatuto Tributario establece que la propiedad horizontal no es sujeto pasivo del Gravamen a los Movimientos Financieros cuando se trate de transacciones que conserven estrecha identidad con su objeto social, debiéndose identificar las cuentas donde se manejen las operaciones excluidas para informar a la respectiva entidad financiera.

La siguiente inquietud resuelta por la DIAN es sobre si una propiedad horizontal que desarrolla actividades fuera de su objeto social se convierte en contribuyente del impuesto para la equidad CREE. La DIAN expuso que el tema fue tratado en el oficio 38464 de 2013 donde afirmó que las entidades sin ánimo de lucro que desarrollen actividades comerciales deben tributar con el impuesto sobre la renta, pero que si conservan la calidad de entidades sin ánimo de lucro no serán contribuyentes del CREE.

**Consejo de Estado se pronunció respecto de las diferencias en los elementos esenciales de los contratos de obra y compraventa de bien inmueble.** Sentencia 23730 de 2013. Consejo de Estado.

El Consejo de Estado conoció de un recurso de apelación presentando por el demandante, los hechos consistieron en que el accionante celebró un contrato donde el primero se obligaba a realizar la construcción de 37 viviendas unifamiliares de interés social en un terreno de propiedad de la demandada. Las obligaciones de la demandada consistían en transferir la propiedad del predio donde se iba a realizar la obra al demandante, abrir una cuenta conjuntamente con el contratista y entregar el 75% de las cuotas iniciales depositadas en dicha cuenta. Las obligaciones del contratista consistieron en construir las viviendas, enajenarlas o celebrar promesas de compraventa de acuerdo a los precios máximos para cada vivienda, para lo cual la duración del contrato sería de seis meses contados desde la fecha donde se suscribió el acta de Iniciación de obras.

Pero el demandante al momento de presentar la propuesta omitió incluir algunos ítems en la ejecución, que lo hicieron incurrir en una suma de dinero adicional no contemplada, generando sobrecostos derivados de situaciones imprevistas tales como movimientos de tierras, manejos de aguas, excavación de conglomerado, entre otros.

Por lo anterior, el contratista demandante advirtió que al no recibir la totalidad de las cuotas iniciales de los adjudicatarios, tenía derecho al reajuste del valor de venta hasta el tope del interés social. Sin embargo, el contratista hizo la entrega final

Foto: [www.nuevodiadigital.com](http://www.nuevodiadigital.com)

&gt;&gt;



&lt;&lt;

de la obra sin recibir respuesta sobre las solicitudes de revisión de la ecuación financiera que presentó.

El Tribunal Administrativo de Caldas conoció del caso y negó las pretensiones, argumentando en su sentencia que las partes suscribieron un contrato de obra cofinanciado, donde la ejecución corría por cuenta y riesgo del contratista, además de establecerse que cualquier obra complementaria requeriría de la autorización expresa del contratante o de la suscripción de un contrato adicional y no procedió a reconocerlos toda vez que no se acreditó la existencia de dicha autorización. Además encontró el Tribunal que la demandada aumentó en dos millones el precio unitario de las viviendas, compensando los costos adicionales en los que incurrió el contratista para finalizar las obras.

El demandante apeló la decisión, ya que consideró que se logró demostrar el desequilibrio económico del contrato con los oficios allegados, al igual que con el dictamen pericial y los testimonios aportados. También invocó el principio de la confianza legítima que permite que no se desampare a quienes actúen de buena fe, escudados en la conducta legítima de las autoridades del Estado, permitiendo que se reconozca los sobrecostos de la obra realizada.

En las consideraciones el Consejo de Estado afirmó que para determinar los derechos y obligaciones que surgen a favor y cargo de las partes, en virtud de un negocio jurídico se debe interpretar la verdadera voluntad de las partes, luego se debe determinar el esquema empleado por las partes y por último realizar una integración normativa de la ley y demás fuentes del derecho (principios generales de derecho, equidad y costumbre) en lo no previsto en el contrato.

En el caso en concreto la Sala encuentra que la diferencia entre las partes reside en que para el demandante el negocio jurídico es una compraventa y para la demandada es un contrato de obra. El Consejo de Estado advirtió que el contrato de obra es un contrato consensual, pero si en el interviene como parte una entidad estatal, adquiere la calidad de solemne por disposición del artículo 39 de la Ley 80 de 1993 consistente en celebrarlo por escrito aunque no sea una escritura pública.

El contrato de compraventa debe celebrarse por escritura pública sin importar la calidad de las partes, tal cual lo consagra la normatividad vigente. La Sala revisando el contrato suscrito por las partes evidenció que no se trata de una escritura pública, llevando a la conclusión que las partes celebraron un contrato de obra con pretensión de contrato de compraventa pero que no cumplió con las solemnidades exigidas volviéndose inexistente.

Por lo que Sala del Consejo de Estado determinó que las pretensiones que persiguió el demandante sobre el reconocimiento y pago de obras, diseños y planos no quedaron comprendidas en el contrato y al ser el contrato estatal, solemne, debe constar por escrito para poder determinar los derechos y obligaciones, así como el reconocimiento de los perjuicios que se pudiesen presentar, por lo que al no haber prueba de los contratos que justifiquen jurídicamente la ejecución de dichas obras no puede pregonarse un reconocimiento ni órdenes de pago por los conceptos pretendidos.

En virtud de lo anteriormente expuesto, la Sala del Consejo de Estado confirmó la sentencia apelada.

&gt;&gt;



&lt;&lt;

## **Corte Suprema de Justicia declaró responsable civilmente a constructora y representante legal por omisión en el cumplimiento de los requisitos legales del sector de la construcción.**

Sentencia 11001-3103-003-2001-01402-01 de 2013.  
Corte Suprema de Justicia

Los hechos que dieron lugar al litigio consistieron en que un transeúnte al pasar al lado una obra de construcción en la ciudad de Bogotá, recibió un golpe de un objeto contundente en la cabeza ocasionándole la muerte. De lo que se logró establecer en el acervo probatorio, dicha construcción no cumplió con las normas mínimas de protección para los peatones, además se informó que los trabajadores de la construcción escondieron el elemento contundente que generó el hecho luctuoso y que pese al hecho ocurrido, la constructora continuó infringiendo las normas urbanísticas ya que solo colocó la malla de protección en el costado donde ocurrió el hecho pero no cubrió el otro costado donde se pudo generar igual circunstancia.



Foto: servicioinformativodelaconstruccion.com

La sentencia sustitutiva por parte de la Corte Suprema de Justicia, tiene lugar toda vez que en el fallo de primera instancia se declaró responsable a la constructora por causar un detrimento a una menor de edad, siendo este la muerte de su padre, de igual manera se impuso a la aseguradora responder hasta el monto de la cobertura de la póliza constituida. La accionante, la constructora y la aseguradora presentaron recurso de apelación donde se revocó la sentencia de primera instancia.

La fundamentación del fallo de primera instancia consistió en que la constructora propuso las excepciones de indeterminación del acto o hecho productor del daño, ausencia de causa eficiente en la demanda, ausencia de culpa y daño antijurídico, falta de legitimación en causa por pasiva de la demanda, culpa de la víctima, aceptación del riesgo creado, intervención de un elemento extraño, caso fortuito o fuerza mayor y que el lucro cesante solicitado corresponde a un daño futuro no indemnizable y llamó en garantía a la sociedad donde trabajaba el occiso en virtud de la relación laboral que tenían, a la empresa de seguros que ampara el riesgo de responsabilidad civil y al interventor y gerente de la obra.

La fiduciaria se opuso argumentando que se da inexistencia de responsabilidad toda vez que el lugar de los hechos no se relaciona con el lugar donde se encontraban los bienes del fideicomiso. La persona natural encargada de la obra invocó en su defensa falta de legitimación en la causa por pasiva, indeterminación del hecho antijurídico y perjuicios indeterminados. La aseguradora se opuso a la declaratoria de responsabilidad de la empresa constructora y el representante legal.

La argumentación jurídica por parte del juzgador determinó que tanto la jurisprudencia como la doctrina han calificado la construcción de edificios como una actividad peligrosa, que se rige por

&gt;&gt;



&lt;&lt;

los artículos 2356 y 2344 del Código Civil y afirma que la Ley presume la culpa de quien ejerce la actividad de construcción, por lo que el afectado solo requiere acreditar el daño y la relación causal y el constructor podrá liberarse de la responsabilidad demostrando fuerza mayor, caso fortuito, culpa exclusiva de la víctima o de un tercero.

De igual manera, afirmó que la constructora era quien tenía la condición de guardián sobre el instrumento generador del daño, por lo que debería responder ya que no logró demostrar ningún eximente de responsabilidad y en el entendido que las personas jurídicas son directamente responsables por el comportamiento de sus agentes en el ejercicio de las funciones propias de su cargo.

Respecto de la persona natural, representante legal de la constructora, se determinó que este no debía soportar ninguna clase de condena, toda vez que no se logró evidenciar que en ejercicio de sus funciones haya incurrido en irregularidades o violaciones a normas legales que lo obliguen a responder solidariamente por las obligaciones de la sociedad que representa. La fiduciaria tampoco fue condenada al considerarse que esta adquirió obligaciones de medio en el desarrollo del proyecto.

En las consideraciones de la Corte Suprema de Justicia se expuso que la sentencia que casó el fallo proferido por el tribunal determinó la existencia de la relación de causalidad entre el occiso y la actividad desarrollada por la constructora en obra donde se produjo el deceso, pero en lo concerniente a la responsabilidad de la constructora accionada, se determinó por la vía extraordinaria de casación que el objeto contundente golpeó en la cabeza del transeúnte cuando caminaba en el andén del proyecto urbanístico consolidando la relación de causalidad.

Respecto de la responsabilidad del patrimonio autónomo representado por la sociedad fiduciaria se estableció que los bienes fideicomitidos fueron entregados al delegatario teniendo que responder ambos hasta culpa levísima, comprometiéndose a no usar los bienes con fines diferentes a los establecidos y a mantenerlos en todo momento con una póliza de seguro contra todo riesgo, pero se plasmó que las obligaciones de la fiduciaria son de medio y no de resultado, por lo que no se le puede atribuir ningún grado de responsabilidad.

Respecto de la responsabilidad del representante legal de la constructora, se estableció que el legislador atribuyó a los administradores de las sociedades comerciales el deber de actuar de acuerdo a sus funciones de buena fe, con lealtad y la diligencia de un buen hombre de negocios, teniendo en cuenta que las actividades desarrolladas puede comprometer a la persona jurídica que representa, pero también a los socios. Lo que lleva a concluir que cuando la víctima es un tercero, la responsabilidad civil de naturaleza extracontractual se les atribuye a los administradores de la sociedad comercial siempre y cuando concurren los requisitos plasmados en el artículo 2341 del Código Civil. En el caso en concreto, el representante legal afirmó que el proyecto donde se ocasionó el daño antijurídico, estaba siendo construido por la sociedad constructora, en el certificado de existencia y representación figuró como gerente general el representante legal de la constructora y dentro de sus facultades estaba la de representar legalmente a la sociedad ante las autoridades de cualquier orden y naturaleza y demás personas naturales o jurídicas con facultad para obligarse en las distintas modalidades.

Por lo anteriormente expuesto se colige que los requisitos legales comprometen la responsabilidad civil extracontractual del representante legal de la constructora toda vez que se presentó un daño

&gt;&gt;



&lt;&lt;

a la demandante consistente en la muerte de su padre por fallas injustificadas en su función de administrador, por lo que se comprometió la responsabilidad personal y solidaria del administrador de la empresa constructora, toda vez que su culpa deriva de la omisión en los deberes reglamentarios fijados por la autoridad nacional para las actividades de construcción.

La Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil resolvió desestimar la defensa del Representante Legal y declararlo civil y solidariamente responsable del daño causado a la demandante, también condenó a pagar a la sociedad constructora y al representante legal la suma de \$924.908.952 de pesos por concepto de lucro cesante correspondiente al daño moral de la accionante.

## ► SABIAS QUE...

**Contraloría pidió celeridad al Fondo de Adaptación en las obras de reconstrucción en las zonas afectadas por el fenómeno de la Niña.** Comunicado 23 de octubre de 2013. Contraloría General de la República.

La Contraloría General de la República informó que solo se han entregado 2.108 viviendas de las 109.361 viviendas que resultaron destruidas por el Fenómeno de la Niña. El Fondo de Adaptación manifestó que dicho retraso obedece a las deficiencias que se han presentado en la fase de verificación del censo. La orden del Contralor Delegado consistió en iniciar una actuación con el fin de verificar las razones por las cuales se cambió el número de beneficiados de los proyectos de vivienda.