

Contenido

► INFORMACIÓN JURÍDICA NACIONAL

► LEGISLACIÓN Y NORMATIVIDAD DE INTERÉS.

El Fondo Nacional del Ahorro incluyó una etapa de preaprobación en el proceso de crédito hipotecario para afiliados que opten por el Programa VIPA del Gobierno Nacional.

Acuerdo 2017 de 2014. Fondo Nacional del Ahorro. "Por el cual se incluye una etapa de preaprobación en el proceso de crédito hipotecario para afiliados que opten por el Programa VIPA del Gobierno Nacional".



Foto: www.prestamo.cl

Siendo el objeto del Fondo Nacional del Ahorro – FNA, administrar de manera eficiente las cesantías y contribuir a la adquisición de vivienda y educación de sus afiliados, dicha entidad otorga créditos atendiendo a los criterios de distribución regional de los recursos según el número de afiliados por departamentos, la composición salarial de los afiliados y el sistema de asignación de crédito individual por puntaje.

En virtud de lo anterior, dicha entidad acordó incluir una etapa de preaprobación en el proceso de Crédito

>>

El Fondo Nacional del Ahorro incluyó una etapa de preaprobación en el proceso de crédito hipotecario para afiliados que opten por el Programa VIPA del Gobierno Nacional. Acuerdo 2017 de 2014. Fondo Nacional del Ahorro. "Por el cual se incluye una etapa de preaprobación en el proceso de crédito hipotecario para afiliados que opten por el Programa VIPA del Gobierno Nacional".

Pág. **1**

El Fondo Nacional de Garantías expidió Circular Normativa estableciendo las condiciones del nuevo programa de garantía para la adquisición de VIPA. Circular Normativa Externa No. 006 de 2014. Fondo Nacional de Garantías.

Pág. **2**

Juzgado de Cali declaró la Nulidad de algunos artículos del Plan de Ordenamiento Territorial de la Ciudad de Cali. Sentencia de Primera Instancia 007 de 2014. Juzgado Tercero Administrativo Oral de Cali.

Pág. **3**

La Superintendencia de Industria y Comercio se pronunció respecto de algunas generalidades del marco normativo que reglamenta la actividad de evaluador. Concepto 14-067792-00008-0000 de 2014. Superintendencia de Industria y Comercio.

Pág. **6**



<<

Hipotecario para los afiliados al FNA que opten por ser parte del Programa VIPA ofrecido por el Gobierno Nacional. Con esta decisión se busca armonizar las normas del Fondo con lo dispuesto en el artículo 12 del Decreto 1432 de 2013, modificado por el Decreto 2391 de 2013, donde en uno de sus requisitos se exige que los potenciales beneficiarios cuenten con un crédito preaprobado por el valor correspondiente a los recursos faltantes para acceder a la solución de vivienda a adquirir.

Dicha carta de aprobación expedida por el FNA consistirá en una proyección o simulación de una Oferta de Crédito en los términos previstos por el Decreto 1432 de 2013. Los requisitos para solicitar la carta de preaprobación son los siguientes:

- Ser afiliado al Fondo Nacional del Ahorro.
- Ser afiliado por AVC con permanencia superior a 6 meses, con efectivo cumplimiento en las cuentas de ahorro o tener el carácter de afiliado por cesantías.
- Manifestación de ingresos no superiores al equivalente a 2 SMMLV.

Los requisitos para expedir la carta de preaprobación son los siguientes:

- Tener el Score mínimo requerido en las centrales de riesgo para acceder a crédito hipotecario. Tratándose de afiliados no bancarizados no se exige el score expuesto.
- Tener la capacidad de pago exigida para acceder al crédito hipotecario.

El Fondo Nacional de Garantías expidió Circular Normativa estableciendo las condiciones del Programa Especial de Garantía para la adquisición de VIPA. Circular Normativa Externa No. 006 de 2014. Fondo Nacional de Garantías.

Con el fin de cubrir parcialmente el riesgo de los créditos del programa de Vivienda de Interés Prioritario para Ahorradores (VIPA), el Gobierno Nacional a través de Fonvivienda y el Fondo Nacional de Garantías, diseñó un programa especial de garantía para cubrir dichos riesgos.

El cupo que se asignó para el programa es de \$1,26 billones en valor de crédito que es garantizado por el FNG correspondiente las primeras 43.000 viviendas del programa; en este sentido, los hogares que resultaron beneficiarios para acceder al Programa VIPA según las condiciones establecidas en el Decreto 1432 de 2013 podrán ser beneficiarios de dicha garantía, para lo cual se realizará una verificación de la calidad del beneficiario del programa VIPA, responsabilidad del intermediario financiero y de Fonvivienda.

Mediante la circular, se anunció que serán garantizables los créditos otorgados a beneficiarios del Programa VIPA hasta por 44,5 SMMLV y para un único crédito por cada deudor; el plazo de dicho crédito será el acordado con el intermediario financiero y la cobertura de la Garantía será del 70% de la pérdida estimada.



Foto: www.gestiones.mx

>>



<<

La vigencia de la garantía del crédito obtenido será hasta por 7 años a partir del desembolso del crédito y se ampliará hasta por 24 meses para los créditos que se encuentren en mora finalizado el periodo inicial de 7 años; en todo caso la garantía perderá su vigencia si el deudor resulta no elegible para el programa VIPA.

Solo serán procedentes las reclamaciones en las cuales el saldo insoluto de la obligación garantizada sea igual o superior a 1 SMMLV. Los intermediarios habilitados para utilizar la garantía son los establecimientos de crédito que se encuentren vinculados como clientes al FNG y que tengan habilitado el producto VPA001, de lo contrario los intermediarios deberán adelantar el proceso de vinculación establecido en el Reglamento de Garantías del FNG.

Los intermediarios deberán realizar la reserva del cupo y el registro de garantías para cada una de las obligaciones a ser garantizadas previamente al desembolso, la vigencia de dicha reserva será hasta el 15 de diciembre de 2015 o hasta el agotamiento del monto máximo establecido para el programa, dicho plazo podrá ser ampliado si es acordado por FONVIVIENDA y el FNG, siendo el 15 de diciembre de 2015 la fecha máxima para realizar la reserva de cupo y el registro de las garantías.

▶ JURISPRUDENCIA Y DOCTRINA

Juzgado de Cali declaró la Nulidad de algunos artículos del Plan de Ordenamiento Territorial de la Ciudad de Cali. Sentencia de Primera Instancia 007 de 2014. Juzgado Tercero Administrativo Oral de Cali.

Mediante el Acuerdo 069 del 30 de octubre de 2000, el Concejo Municipal de Cali, adoptó el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Santiago de Cali, luego del proceso de formulación y concertación con la autoridad ambiental exigido en la Ley 388 de 1997. Durante la etapa de concertación ambiental con la Corporación Autónoma Regional del Valle del Cauca (CVC) en primera instancia y con el Ministerio del Medio Ambiente (denominado así en su momento) en segunda instancia, el municipio no logró conciliar las áreas de expansión urbana contenidas en el proyecto de Acuerdo presentado por la administración municipal, relacionada con las zonas de Morelia, La Riverita, Cañaveralejo, Normandía y Navarro.



Foto: www.servitorex.com

Como consecuencia de lo anterior, el Ministerio de Medio Ambiente expidió la Resolución No.005 de 2000, "Por la cual se establecen unas determinaciones en relación con el proyecto de Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Cali", acto en el cual consideró el ministerio, que por la falta de concertación del proyecto con la C.V.C., resultaba necesario diferir la decisión ambiental relacionada con las zonas de expansión urbana referidas, hasta que el municipio de Cali no soportara con estudios técnicos que dichas zonas de la ciudad se pudieran desarrollar.

>>



<<

Teniendo en cuenta lo dispuesto por el Ministerio, el Concejo Municipal de Santiago de Cali incluyó dentro del Acuerdo del POT algunas disposiciones en las cuales clasificó las zonas no concertadas como "áreas con régimen diferido", entendidas como aquellas que pueden declararse en el futuro como de expansión urbana, una vez el municipio realice los estudios que permitan la urbanización y demuestre la mitigación de los riesgos enunciados por la C.V.C.

Un ciudadano presenta demanda de nulidad simple contra los artículos 203, 203, 206, 207 y 208 del Acuerdo 069 de 2000, por medio del cual se adopta el POT del Municipio de Santiago de Cali, por considerar que estos van en contra de la Constitución Política, de la Ley 388 de 1997 y la Ley 8 de 1989, pues asegura el actor que las normas violadas no otorgan competencia a los concejos municipales para que clasifiquen el suelo municipal con la figura del "área con régimen diferido".

En ese sentido a juicio del demandante, el Municipio de Cali y el Concejo Municipal del mismo, han infringido las normas citadas dado que el suelo municipal solo se puede dividir en tres categorías, a saber: urbano, rural y de expansión urbana, por lo tanto no le asiste competencia para clasificar el suelo con la figura de "área con régimen diferido".

La norma demandada es la siguiente:

"(..)

ARTÍCULO 203: Área con Régimen Diferido Cañaveralejo. Determínese como área con régimen diferido, la zona denominada Cañaveralejo, de acuerdo a lo estipulado en la Resolución 0005 del 5 de Enero de 2000, del Ministerio del Medio Ambiente, con una extensión de 173.02 Has. y cuya delimitación aparece en el Plano Áreas con Régimen Diferido.

ARTÍCULO 204: Área con Régimen Diferido La Riverita. Determínese como área con régimen diferido, la zona denominada La Riverita, de acuerdo a lo estipulado en la Resolución 0005 del 5 de Enero de 2000, del Ministerio del Medio Ambiente, con una extensión de 156.67 Has. y cuya delimitación aparece en el Plano Áreas con Régimen Diferido.

ARTÍCULO 206: Área con Régimen Diferido Corona de Los Cerros I. Determínese como área con régimen diferido, la zona denominada Corona de Los Cerros I, de conformidad con lo establecido por el Acta de Concertación Extraordinaria del 9 de Junio de 2000, entre la CVC y el Municipio de Santiago de Cali, con una extensión de 459.37 Has. y cuya delimitación aparece en el Plano Áreas con Régimen Diferido.

ARTÍCULO 207: Área con Régimen Diferido Corona de Los Cerros II. Determínese como área con régimen diferido, la zona denominada Corona de Los Cerros II, de conformidad con lo establecido por el Acta de Concertación Extraordinaria del 9 de Junio de 2000, entre la CVC y el Municipio de Santiago de Cali, con una extensión de 706.54 Has. Y cuya delimitación aparece en el Plano Áreas con Régimen Diferido.

ARTÍCULO 208: Requisitos para incorporación de las Áreas con Régimen Diferido, al Suelo de Expansión Urbana. Las áreas con régimen diferido son aquellas que pueden declararse en el futuro como de expansión urbana, las cuales quedaron sujetas a la condición suspensiva: de la realización de estudios y labores que permitan la urbanización y que demuestren la mitigación de

>>



<<

los riesgos enunciados por la C.V.C. en la Resolución No. 396 de 1999 y demás documentos y actos propios de la Corporación, a saber: estudios técnicos de subsidencia en zonas de antigua minería; estudios de microzonificación sísmica; estudio de amenazas y riesgo de inundación y crecientes torrenciales; estudios de amenaza y riesgo de remoción en masa; estudio de la llanura aluvial; el estudio para el sistema de abastecimiento de agua y del sistema de alcantarillado y el estudio del sistema de manejo de disposición de aguas residuales. Una vez aprobados los estudios correspondientes por las entidades competentes, el Concejo Municipal incorporará mediante Acuerdo las áreas de régimen diferido al suelo de expansión urbana y expedirá la reglamentación general que permita su desarrollo."

El Problema Jurídico analizado por el Juzgado fue:

¿Las disposiciones relacionadas con la clasificación del suelo denominada "área con régimen diferido", fijada por el Concejo de Santiago de Cali en el Acuerdo Municipal 069 de 2000, vulneran la Ley 388 de 1997 y la Ley 9 de 1989?

Con el fin de dilucidar el asunto, el Juez hace un análisis de la Ley 388 de 1997 para establecer los elementos de la planificación y la clasificación del suelo dentro del Plan de Ordenamiento Territorial; en el estudio sistemático del ordenamiento jurídico y de los conceptos de tratadistas en la materia, se establece la clasificación del territorio de los municipios y distritos en suelo urbano, rural y de expansión urbana, dentro de los cuales se pueden encontrar las categorías de suelo suburbano y de protección.



Foto: www.notarioenbarcelona.es

El Despacho manifiesta que ninguna norma ha autorizado expresamente la creación de una categoría de suelo denominada "área de régimen diferido", ni los elementos esenciales de tal categoría; es decir, no existe ninguna directriz normativa que posibilite al ente territorial para situar determinada área del territorio municipal, en una categoría diferente a las señaladas en la ley. Lo anterior significa que con la creación de una clase de suelo municipal sin norma legal que la consagrara, se incurre en desconocimiento de las normas constitucionales y legales señaladas por el actor, lo que implica un desconocimiento de la unidad de sistema jurídico y de la prevalencia de jerarquización normativa, base esencial de nuestro Estado de Derecho.

También se refiere el Juez a la Resolución emanada por el Ministerio del Medio Ambiente, aclarando que si bien en ella se estableció que las áreas de expansión de Santiago de Cali deben ser tratadas con unas determinantes o estudios para su desarrollo, no se ordenó que la entidad territorial clasifique el suelo en su plan de ordenamiento territorial, dentro de una categoría de "área con régimen diferido", lo cual no está dentro de la competencia fijada por el artículo 30 de la Ley 388 de 1997, norma que no admite junto con los artículos 34 y 35 ibídem otras categorías diferentes a la de urbano, rural y de expansión urbana (sobre las cuales permite las categorías de suburbano y de protección, únicamente).

Para el Despacho un acto de contenido ambiental no puede agregar o suprimir competencias del concejo al momento de clasificar el suelo, pues estas son otorgadas por la constitución y la ley.

>>



<<

Agrega el a quo que dentro de la jurisprudencia y la doctrina es ajeno el concepto de “área con régimen diferido” y realiza una compilación y posterior examen de los Planes de Ordenamiento Territorial de las principales ciudades del país, para concluir que el único que contempla categorías de suelo diferentes a las establecidas en el artículo 30 de la Ley 388 de 1997 es el del Municipio de Santiago de Cali.

Por las razones mencionadas, los artículos demandados no cumplen con las exigencias constitucionales y legales necesarias para establecer la clasificación del suelo municipal, como áreas con régimen diferido y su reglamentación, por lo que se resuelve declarar la nulidad de los artículos 203, 204, 206, 207 y 208 del Acuerdo 069 de 2000.

La Superintendencia de Industria y Comercio se pronunció respecto de algunas generalidades del marco normativo que reglamenta la actividad de avaluador.

Concepto 14-067792 -00008-0000 de 2014. Superintendencia de Industria y Comercio.

La SIC inició su pronunciamiento manifestando que de conformidad con lo dispuesto en el numeral 21 del artículo 1° del Decreto 4886 de 2011, la entidad, en materia de avaluadores cuenta entre otras funciones con la de ejercer las funciones atribuidas por la ley y el reglamento en materia de avalúos, avaluadores y del registro nacional de avaluadores.

Las funciones de inspección, control y vigilancia sobre las Entidades Reconocidas de Autorregulación provienen de la Ley 1673 de 2013 en el artículo 26, que se encuentra en concordancia con el artículo 37 donde se indica que la SIC tendrá a su cargo la inspección, vigilancia y control sobre las entidades de autorregulación de la actividad del avaluador y una vez haya sido reglamentado por el Gobierno Nacional sobre las entidades reconocidas del sector inmobiliario.

Asimismo tendrá competencia de inspección, control y vigilancia sobre los organismos de evaluación de la conformidad que expidan certificados de personas de la actividad del avaluador y una vez lo reglamenten el Gobierno Nacional de los certificados de competencias laborales del sector inmobiliario y sobre las personas que no cumplan con los requisitos de ley y desarrollen ilegalmente la actividad de avaluador. Se resalta que la SIC para cumplir con dichas funciones debe aplicar los procedimientos y sanciones previstas en la Ley 1480 de 2011 (Estatuto del Consumidor) y demás normas concordantes.



Foto: www.zavaluos.com

La SIC indica que el marco normativo de la actividad de avaluador es la Ley 1673 de 2013 “por la cual se reglamenta la actividad del avaluador y se dictan otras disposiciones”, el Decreto 222 de 2014 y el Decreto 556 de 2014 “por el cual se reglamenta la Ley 1673 de 2013”. Señala el ente de control que para acreditar la actividad de avaluador, es necesario atender los requisitos

>>



<<

que se encuentran en los artículos 6° de la Ley 1673 de 2013 (inscripción y requisitos) y el régimen de transición consagrado en el artículo 7° del Decreto 556 de 2014, con el fin de realizar la inscripción en el RAA, a cargo de la Entidad Reconocida de Autoregulación.

La SIC aclara que una vez se expida la resolución de reconocimiento de la primera Entidad Reconocida de Autorregulación quienes estén interesados en inscribirse en el Registro Abierto de Avaluadores –RAA se deberán acreditar ante las Entidades Reconocidas de Autorregulación –ERA para dar cumplimiento con lo previsto en la Ley.

► SABIAS QUE...

Procuraduría General de la Nación solicitó al Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio un informe sobre estado de los proyectos de agua potable y saneamiento básico. Boletín 414 de 2014. Procuraduría General de la Nación. La Procuraduría General de la Nación le solicitó al Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, un informe sobre el estado actual de los proyectos del sector de agua potable y saneamiento básico que se ejecutan en los “Contratos Plan” que hagan parte del proceso de selección para la construcción del Sistema de Acueducto Regional Costanero que realiza la empresa Aguas de Córdoba.

Esta medida se tomó ya que aunque se otorgó el contrato de obra el 6 de junio, a la fecha no existe la correspondiente interventoría, que corresponde hacerla al Gobierno Nacional a través del Fondo Financiero de Proyectos de Desarrollo (FONADE) y no han iniciado el respectivo proceso de selección. La Procuraduría indica que no hay un proyecto uniforme para la ejecución de los recursos sectoriales en el marco de los “Contratos Plan”, y en la mayoría de los casos hay grandes retrasos por falta de coordinación institucional y de directrices claras y eficaces que permitan ejecutar en el menor tiempo posible estas importantes obras.



Foto: vocero.ajoo.gob.mx

Departamento Nacional de Planeación y el Consejo Nacional de Planeación se articularán para la construcción del Plan de Desarrollo 2014 -2018. Comunicado 18 de junio de 2014. Departamento Nacional de Planeación. El DNP y el Consejo Nacional de Planeación - CNP trabajarán articuladamente para fomentar la participación de todos los actores de la sociedad civil, el sector económico y las regiones en la construcción del Plan Nacional de Desarrollo 2014 - 2018, con el fin de atender las necesidades y realidades del país, que incluye la etapa de construcción de paz.

Así lo afirmaron la Directora del DNP, Tatyana Orozco de la Cruz, su equipo técnico y el Consejo Nacional de Planeación que agrupó representantes a nivel local, regional y nacional

>>



<<

de las comunidades indígenas, negras y de los sectores raizal, social, económico y de las mujeres para la elaboración del próximo Plan de Desarrollo.

La construcción de vivienda en el país impulsa la producción de concreto en Colombia. Comunicado 18 de junio de 2014. Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio. El Ministro de Vivienda, Luis Felipe Henao Cardona, expresó que “el dinamismo de la construcción continúa impulsando la producción de concreto en Colombia”, según las cifras entregadas por el Departamento Nacional de Estadísticas, Dane, que indican que en abril de 2014 la producción fue de 662.364 metros cúbicos, cifra que representa un crecimiento anual del 5,5%, y un crecimiento año corrido del 13%. El Ministro recalzó las cifras de concreto que en abril de este año se destinaron al desarrollo de vivienda, ya que llegó a la producción de 287.671 metros cúbicos, con un crecimiento anual del 0.9% y un crecimiento año corrido del 8%. Añadió Henao Cardona: “Hay que destacar que para la construcción de vivienda de interés social, VIS, se produjeron 77.063 metros cúbicos de concreto, resultado que representó un crecimiento anual del 10.1% y un crecimiento año corrido del 13%”. Igualmente resalto las cifras de producción de concreto con destino a obras civiles, tales como las del desarrollo de obras de agua potable y saneamiento básico, ya que en el mes de abril la producción de 173.097 metros cúbicos de concreto, lo cual significó un crecimiento anual del 9.8% y un crecimiento año corrido del 25.6%.