

INFORMACIÓN JURÍDICA NACIONAL



Circular 0004 de 2023. Fondo Nacional de Vivienda.

Seguir leyendo

Pág. 2

El Ministerio de Vivienda Ciudad y Territorio se pronuncia respecto a las cesiones obligatorias a entes territoriales.

Concepto 2023EE0103742. Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio.

Seguir leyendo

Pág. 7

El Fondo Nacional de Ahorro hará parte del conglomerado financiero "Grupo Bicentenario".

Comunicado de prensa 2023. Ministerio de Hacienda y Crédito Público.

Seguir leyendo

Pág. 9



NORMATIVIDAD VIGENTE

Convocatoria para el registro de oferentes en el marco del programa de mejoramiento de vivienda urbana y rural “Cambia Mi Casa”.

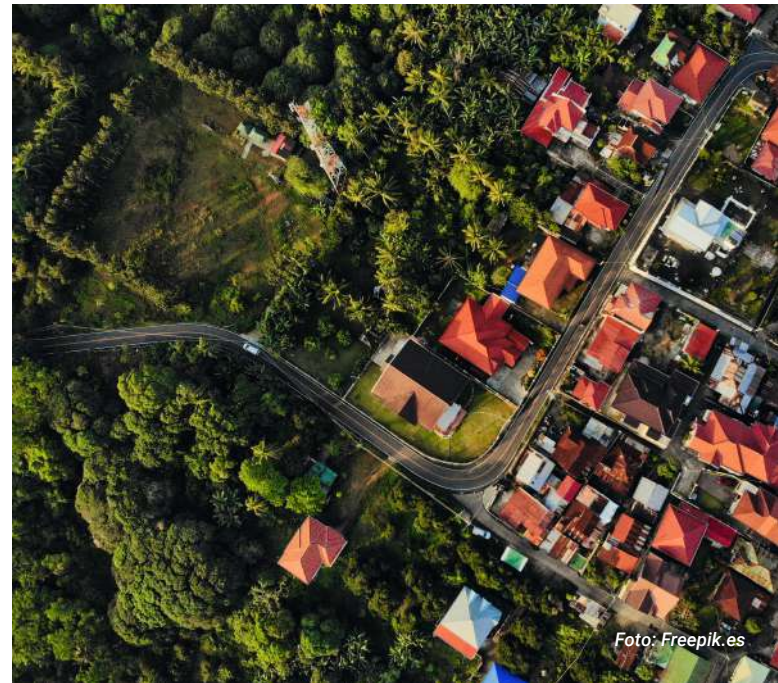


Foto: Freepik.es

CIRCULAR 0004 DE 2023.FONDO NACIONAL DE VIVIENDA. ([DESCARGA DOCUMENTO](#)).

El Fondo Nacional de Vivienda – Fonvivienda expidió la Circular 0004 de 2023 dirigida a constructores y la cadena productiva del sector constructor por medio de la cual dio a conocer la convocatoria para el registro de oferentes en el marco del programa para el otorgamiento de un subsidio familiar de vivienda en la modalidad de mejoramiento de vivienda urbana y rural. Con el programa se busca vincular a los enunciados actores a través de la ejecución de obras de mejoramiento de vivienda en mejoras locativas, los cuales, deberán contar con la capacidad operativa, técnica y financiera, entre otras, para ejecutar intervenciones por sus propios medios técnicos y recursos respecto a los hogares que forman parte de sus procesos de desarrollo.

De esta manera, se establecen, entre otros, los siguientes lineamientos para el registro de oferentes en el programa de mejoramiento de vivienda urbana y rural:

1. ACTORES Y ROLES:

a) Hogares: Los hogares que aspiren al programa tendrán la categorización de: i) hogares postulados quienes cumplen las condiciones habilitantes para el subsidio, y ii) los hogares beneficiarios aquellos que han cumplido las condiciones habilitantes establecidas en el programa y son aprobadas por el supervisor.

b) Entidad solicitante: Las empresas interesadas del sector constructor quienes ejecutarán los mejoramientos de vivienda, y que deberán cumplir con los siguientes requisitos:

✓ Atender la convocatoria del Fonvivienda con la documentación requerida y el monto de los recursos de acuerdo con la cofinanciación del programa.

✓ Seleccionar y certificar las zonas para llevar a cabo los mejoramientos de vivienda.

✓ Georreferenciar las zonas, barrios o veredas priori-



zadas y tramitar las certificaciones de que estas no tienen ninguna afectación de orden técnico y/o jurídico que impida el normal desarrollo de las obras, de acuerdo con el POT o estudios de riesgo elaborados por la entidad territorial o el actor correspondiente dependiendo del esquema.

✓ Tramitar el certificado en el que se indique que las zonas priorizadas cumplen con las condiciones para ser intervenidas y que los predios no están afectados por ninguna condición de riesgo o su forma de mitigación.

✓ Abrir la convocatoria a los hogares dentro de las zonas seleccionadas.

✓ Postular los hogares de las empresas de constructores y cadena productiva del sector constructor, cumpliendo los porcentajes mínimos de cupos para la postulación.

✓ Responder a los postulantes que presenten solicitudes sobre el proceso adelantado, en el entendido que el proceso de postulación es responsabilidad de este actor, dependiendo del esquema en el que participe.

✓ Efectuar los trámites correspondientes para obtener las licencias o permisos que se requieran en el(los) predio(s) en que se desarrollarán los proyectos de mejoramiento de vivienda.

✓ Declarar y pagar los impuestos que se generen por la expedición de licencias o actos de reconocimiento.

✓ Acompañar la realización de los trámites necesarios ante los prestadores de servicios para garantizar la oportuna y correcta prestación y facturación de los servicios públicos domiciliarios de acueducto, alcantarillado, energía, telecomunicaciones y gas en los proyectos de mejoramiento.

✓ Liderar el componente de acompañamiento social del programa (talleres, reuniones y socialización con los hogares).



Foto: Freepik.es

c) Fondo Nacional de Vivienda – Fonvivienda:

Entidad encargada de apoyar el proceso de habilitación de hogares, cofinanciar la ejecución de las obras de mejoramiento, asistencia técnica y administración de recursos. Frente a los hogares, deberá realizar la validación de las condiciones habilitantes establecidas en el manual operativo, mediante un cruce de bases de datos.

d) Supervisor: Persona natural o jurídica con la competencia de realizar la verificación de los componentes técnicos, jurídicos, sociales, financieros y administrativos determinados en el respectivo contrato suscrito por estos.

e) Sociedad fiduciaria: Entidad encargada de administrar los recursos del FONVIVIENDA a través de un patrimonio autónomo.

2. MODALIDADES DE INTERVENCIÓN

La modalidad de intervención es aquella categoriza-

a) Mejoras locativas: Son las obras que tienen como finalidad mejorar las condiciones sanitarias, satisfactorias de espacio, servicios públicos y calidad de vida de los hogares beneficiarios. El valor del subsidio familiar de vivienda en la modalidad de mejoramiento para modalidad urbana será de hasta 12 SMMLV y para rural será de hasta SMMLV.

b) Mejoras modulares rurales: Son las obras que tengan una finalidad de ampliación de la vivienda mediante la construcción de módulos anexos como baños, cocinas, habitaciones, entre otros. El valor del subsidio familiar de vivienda en la modalidad de mejoramiento para módulos será de hasta 22 SMMLV. En ese sentido los espacios que conforman el módulo podrán ser:

- Baño adecuado, redes hidráulicas y evacuación adecuada tradicional o alternativa de aguas sanitarias.
- Lavadero, cocina adecuada, redes hidráulicas y evacuación adecuada tradicional o alternativa de aguas residuales.
- Espacio social y/o habitación.
- Espacio productivo rural.
- Espacios adecuados para personas con discapacidad.

c) Conexiones Intradomiciliarias: Intervenciones en las viviendas con el propósito de ofrecer acceso a la red de servicios de acueducto, alcantarillado, energía y/o gas natural. El valor del SFV en la modalidad de conexiones intradomiciliarias será de hasta 13 SMMLV.

e) Mejoras estructurales: son las obras que se realizarán mediante actos administrativos de reconocimiento o licencias previas ante las autoridades competentes. Las obras por desarrollar incluyen (i) la construcción de elementos estructurales (cimentación, vigas, columnas y muros, entre otros) y (ii) no estructurales como dinteles, alfajías y/o muros

- Formato de peritaje técnico debidamente firmado por un profesional matriculado y facultado para este fin.
- Propuesta de mejoramiento para la vivienda.
- Trámite del reconocimiento de la edificación ante las Curadurías Urbanas o ante las entidades competentes.
- Cumplimiento del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10.

3.ASIGNACION DE SUBSIDIOS FAMILIARES DE VIVIENDA EN MODALIDAD DE MEJORAMIENTO DE VIVIENDA Y PROCEDIMIENTO DE ASIGNACIÓN DE CUPOS

La asignación del SFV corresponde hasta 12 SMMLV para intervenciones de carácter urbano, y de hasta 22 SMMLV para intervenciones en zona rural en el que deberá justificarse en el 100 % ejecución de las obras. Así, la asignación de cupos será hasta hasta 300 cupos de mejoramiento por constructor.

En concordancia con lo anterior, los constructores que cumplan con los requisitos de postulación conforme a la convocatoria del FONVIVIENDA pasara por las etapas de i) Postulado, ii) verificado e inscripción en el sistema de información del MVCT, iii) Inscrito iv) habilitado (postulación de zonas, barrios y veredas y postulación de hogares) v) suscripción de anexo de separación de cupos.

En consecuencia, los estados del proceso son:

- **Postulado:** Constructor que cumple con los requisitos de la convocatoria expedida por el Fonvivienda.
- **Verificado:** Etapa del proceso en que Fonvivienda procede a realizar la validación de los requisitos de la convocatoria del esquema.
- **Inscrito:** Constructores que cumplieron con los requisitos y se inscribieron por parte de Fonvivienda en el sistema de información dispuesto.

- **Habilitado:** Constructores seleccionados por Fonvivienda y autorizado para la suscripción del anexo de separación de cupos.

- **Suscripción de anexo:** Los constructores seleccionados y notificados del acto administrativo que asigne cupos procederá con la suscripción del anexo de condiciones siempre y cuando presente los documentos requeridos.

De esta manera, los recursos que sean desembolsados productos de los mejoramientos de vivienda que ejecute los constructores, se realizarán con base en los criterios y condiciones establecidas en el manual operativo del negocio fiduciario que administre los recursos del programa de mejoramiento. De acuerdo con los resultados de las convocatorias y las suscripciones de anexos, cada constructor seleccionado realizara el registro en las siguientes etapas:

- Convocatoria. Se abre convocatoria por FNV en los términos indicados en el acápite anterior, por lo que el constructor se registrará en el link <https://cambiamicasa.minvivienda.gov.co> a partir del día 5 de diciembre de 2023.

Manifestación de intención. Comunicación dirigida al MVCT en la cual el constructor, señala su intención de realizar los mejoramientos objetos del programa, indica los municipios y zonas a intervenir, así como el número de unidades o mejoramientos a realizar, entre urbanos y rurales y la fuente de recursos en caso de aplicar, expresando bajo la gravedad de juramento que el 100% los hogares a postular son parte de los que prestan servicios o trabajan para el sector de la construcción y de la cadena de producción.

- Priorización de Municipios y distribución de cupos a cargo de FONVIVIENDA.

- Documento de compromiso. Documento en el cual el constructor se compromete a realizar los mejoramientos bajo las normas y guías dispuestas para el programa, así como el cumplimiento de este manual



Foto: Freepik.es

operativo y en el cual se obliga a postular los hogares que trabajan para las empresas del sector de la construcción.

- Certificación de los predios a intervenir.
- Verificación de las viviendas y postulación de los hogares.
- Habilitación de los hogares y compromiso de cupos para asignación del SFV.
- Realización del diagnóstico a cargo del constructor, y aprobación del diagnóstico a cargo del supervisor designado.
- Asignación del SFV a cargo de FONVIVIENDA.
- Ejecución del mejoramiento a cargo del constructor.
- Certificación del mejoramiento a cargo del supervisor.
- Orden de pago por parte de FONVIVIENDA.

De esta manera, el desembolso del subsidio familiar de vivienda será acorde a las condiciones de pago que se establezcan por parte del patrimonio autónomo que administra los recursos del programa y de conformidad con las obligaciones contempladas en el negocio fiduciario.

4. CONDICIONES DE ASIGNACIÓN

Para la asignación de subsidios de vivienda familiar, los constructores que realicen la postulación de los hogares deberán recopilar la información de los postulantes (identificación de los miembros del hogar y del inmueble a intervenir), alimentarla en el sistema de información y concluir cada registro con el consentimiento del hogar.

En consecuencia, se generará el Formulario de registro del hogar en cual de forma automática al momento de la postulación y se deberá y alimentar en el sistema de información del proceso de registro y postulación. Al firmar el formulario, el hogar manifiesta su intención de recibir el subsidio, autoriza la categorización, diagnóstico, obras y el respectivo seguimiento. Para finalizar el registro del hogar el delegado deberá adjuntar los documentos enunciados, por separado, en el formato solicitado en el sistema de información, así como una copia del formulario firmado por el hogar. Una vez esté ingresada la información solicitada se obtendrá de forma automática un mensaje que informará si el registro fue exitoso. Para la habilitación de los hogares se verificarán las siguientes condiciones:

Condición habilitante	Mecanismo de verificación
Que los miembros del hogar cuenten con documento de identidad vigente.	La identificación de los miembros mayores de edad debe figurar en la base de datos de la Registraduría Nación del Estado Civil.

Que alguno de los miembros del hogar no haya si beneficiario de un SFV de adquisición efectivame asignado.	Base de subsidios otorgados por entidades del orden nacional.
Que los postulados no sean propietarios de otra vivienda en el territorio nacional.	La identificación de todos los miembros del hogar postulante debe estar asociada máximo a la propiedad un (1) bien inmueble en la Ventanilla Única de Registro la Superintendencia de Notariado y Registro en la cual realizará el mejoramiento.
Que el valor catastral del inmueble postulado no supere el tope de la Vivienda de Interés Social (VIS).	Mediante la identificación catastral del predio se debe consultar la base de datos del IGAC o catastros descentralizados.
Los postulantes deberán ser propietarios o poseedores de la vivienda postulada y habitar en la misma.	La entidad solicitante verificará la información pertinente para la postulación y el MVCT verificará el cumplimiento de estos requisitos.

Como resultado de la etapa de postulación, se deberá disponer en el sistema de información el listado de hogares habilitados por municipio y zona, y a la vez, la información de los hogares, hasta la legalización de los subsidios. Por lo cual, Desde la postulación hasta la asignación del subsidio familiar de mejoramiento de vivienda los hogares deberán pasar por tres sub-etapas así:

Sub etapa	Proceso	Estado	
		favorable	Desfavorable
Postulación	En cruce	Habilitado	No habilitado
Diagnóstico y/o estructuración	En diagnóstico y/o estructuración	Vivienda en diagnóstico y/o estructuración	Vivienda, en diagnóstico y/o estructuración no efectiva
Asignación	En proceso de asignación	Asignado	No asignado

Finalmente, cumplidas las condiciones de la circular, los constructores seleccionados y notificados del acto administrativo de reserva de cupos, procederán con la suscripción unilateral del anexo de condiciones siempre y cuando presente los siguientes documentos:

1. Certificado de existencia y representación legal, con expedición no mayor a 30 días, en donde su objeto sea de empresas del sector de la construcción o de la cadena del sector productivo de la construcción, acompañado del documento de identificación del representante legal.

2. RUT de la persona jurídica, en donde se relacionen los códigos de las actividades relacionadas con la construcción.

3. Certificado de la cuenta corriente/ahorros en la cual se pagarán los mejoramientos efectivos debidamente certificados

4. Suscripción de los documentos de autorización, formularios de vinculación y demás requeridos para las consultas de SARLAFT que requieran las sociedades fiduciarias que administren los recursos de los mejoramientos.

5. Suscripción de los anexos técnicos para el desarrollo de los mejoramientos

NORMATIVIDAD VIGENTE

El Ministerio de Vivienda Ciudad y Territorio se pronuncia respecto a las cesiones obligatorias a entes territoriales.



CONCEPTO 2023EE0103742 DE 2023. MINISTERIO DE VIVIENDA, CIUDAD Y TERRITORIO. (DESCARGA DOCUMENTO).

El Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio emitió concepto en lo que respecta a cesiones obligatorias a entes territoriales, en atención a los siguientes hechos: 1) Una urbanización mediante reglamento de urbanización determina como “uso exclusivo” una de las zonas verdes para parque infantil y/o recreación. 2) Posteriormente, dichas zonas, fueron entregadas al municipio como cesión quien procedió con el cambio de la destinación del uso para equipamiento comunal por medio de acuerdo municipal, solicitando licencia de construcción para la ejecución de un el salón comunal.

Conforme lo anterior, el peticionario plantea el interrogante respecto así: una vez realizada la cesión, el municipio puede disponer del predio cambiando su destinación, la cual sigue siendo de uso público, o se debe hacer la reforma del reglamento de urbanización mediante asamblea para poder solicitar la licencia de construcción.

Así las cosas, la Cartera de Vivienda precisa que en Colombia, la propiedad horizontal está regulada por la Ley 675 de 2001, la cual establece una forma espe-

cial de dominio que combina derechos de propiedad exclusiva sobre bienes privados y derechos de copropiedad sobre terrenos y bienes comunes. Sobre el particular, preciso que dicha normativa define como bienes comunes esenciales de la propiedad horizontal aquellos bienes indispensables para la existencia, estabilidad, conservación y seguridad de y seguridad del edificio o conjunto, así como los imprescindibles para el uso y disfrute de los bienes de dominio particular. Los demás tendrán el carácter de bienes comunes no esenciales, los cuales, ser asignados de manera exclusiva a los propietarios de los bienes privados que por su localización puedan disfrutarlos siempre y cuando la asignación se haga de forma equitativa, y sin contrariar las normas municipales y distritales en materia de urbanización y construcción.

Para efectos de su desafectación, esta no procede para los bienes comunes esenciales, sin embargo para los bienes comunes no esenciales, se debe contar con previa autorización de las autoridades municipales o distritales competentes de conformidad con las normas urbanísticas vigentes, y con la

disposición y aprobación de la asamblea general máximo órgano de administración en el régimen de propiedad horizontal, en la cual se debe otorgar voto favorable de un número plural de propietarios de bienes de dominio privado que representen el setenta por ciento (70%) de los coeficientes de copropiedad de un conjunto o edificio.

Precisado el concepto de bienes comunales esenciales, bienes comunes no esenciales o de uso exclusivo de la copropiedad, el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio se refirió al tema de las cesiones obligatorias a favor de los municipios o distritos, las cuales señalo que, corresponden a las cargas locales de la urbanización y comprenden las áreas de terreno con destino a la construcción de redes secundarias y domiciliarias de servicios públicos, vías locales, equipamientos colectivos y espacio público para parques y zonas verdes que se deben transferir a los municipios y distritos para que se incorporen al espacio público, cómo contraprestación a los derechos de construcción y desarrollo que se otorgan en las licencias de urbanización.

Se preciso que, el desarrollo normativo del espacio público llevo a concebir la institución jurídica de las áreas de cesiones obligatorias¹⁰, como el resultante de los procesos de urbanización y construcción que se incorporará con el sólo procedimiento de registro de la escritura de constitución de la urbanización en la Oficina de Instrumentos Públicos, en la cual se determinen las áreas públicas objeto de cesión y las áreas privadas, por su localización y linderos. La escritura correspondiente deberá otorgarse y registrarse antes de la iniciación de las ventas del proyecto respectivo".

Expuesto lo anterior, en lo que respecta al interrogante planteado, la Cartera señaló que:

1. De manera concreta el artículo 2.2.6.1.4.6 del Decreto 1077 de 2015 establece el procedimiento de incorporación de áreas de cesión a áreas públicas, con el registro de la escritura respectiva en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, en la cual se

2. La norma indicada expone que en la escritura pública correspondiente se incluirá una cláusula en la cual se expresará que el acto implica cesión gratuita de las zonas públicas objeto de cesión obligatoria al municipio o distrito; igualmente, se incluirá una cláusula en la que se manifieste que el acto de cesión está sujeto a condición resolutoria, en el evento en que las obras y/o dotación de las zonas de cesión no se ejecuten, o se ejecuten parcialmente durante el término de vigencia de la licencia o su revalidación, lo cual acarreará la consecuencia de no urbanización del predio objeto de desarrollo.

3. Para hacer efectiva dicha condición resolutoria basta con acreditar la ocurrencia o incumplimiento en la entrega material de las áreas de cesión, previa inspección ocular¹³ que dará origen a certificación expedida por la entidad municipal o distrital responsable de la administración y mantenimiento del espacio público; es así como la administración podrá devolver las áreas de cesión obligatoria a título gratuito, no entregadas, por ocurrencia de no materialización de un proyecto urbanístico.

Así las cosas, el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio concluyó que:

1. El área otorgada en virtud de cesión gratuita al municipio obedece a la contraprestación del urbanizador por la construcción del proyecto inmobiliario, esta debe ser tomada como una carga obligatoria establecida por la ley, conforme al proceso de construcción y edificación que se llevó a cabo.

2. Si el área cedida al municipio no responde a una carga impuesta al urbanizador en virtud del proceso de desarrollo inmobiliario, sino a la voluntad de la copropiedad de ceder libremente el terreno, la propiedad horizontal debió previo a la cesión contar con la autorización por parte de la asamblea general en los términos del artículo 20 de la Ley 675 de 2001, para efectuar la desafectación del bien común no esencial y posterior a esto realizar la transferencia del bien inmueble.

SABÍAS QUE...

El Fondo Nacional de Ahorro hará parte del conglomerado financiero “Grupo Bicentenario”.

COMUNICADO DE PRENSA 2023. MINISTERIO DE HACIENDA Y CRÉDITO PÚBLICO. (DESCARGA DOCUMENTO).

Con la expedición del Decreto 1962 de 2023, el Grupo Bicentenario S.A.S. podrá centralizar y liderar la articulación de aquellas iniciativas de política pública relacionadas con los productos y servicios de las entidades subordinadas. En tal sentido, podrá otorgar créditos con garantía, con tasas compensadas y ofrecer seguros.

Así mismo, con la enunciada normativa se vinculó al Fondo Nacional del Ahorro en el marco del Grupo Bicentenario S.A.S., lo cual, según el Departamento Nacional de Planeación permitirá una mayor articulación con los colombianos en pro del acceso a créditos de vivienda con garantías y mejores tasas de interés. Por su parte, la vinculación de EnTerritorio permitirá complementar la oferta de estructuración de proyectos junto con las demás entidades públicas financieras, otorgando créditos de redescuento o directos con Bancóldex, que cuenten con garantía del Fondo Nacional de Garantías y ofrecer seguros de vida y generales con Positiva y Previsora respectivamente.

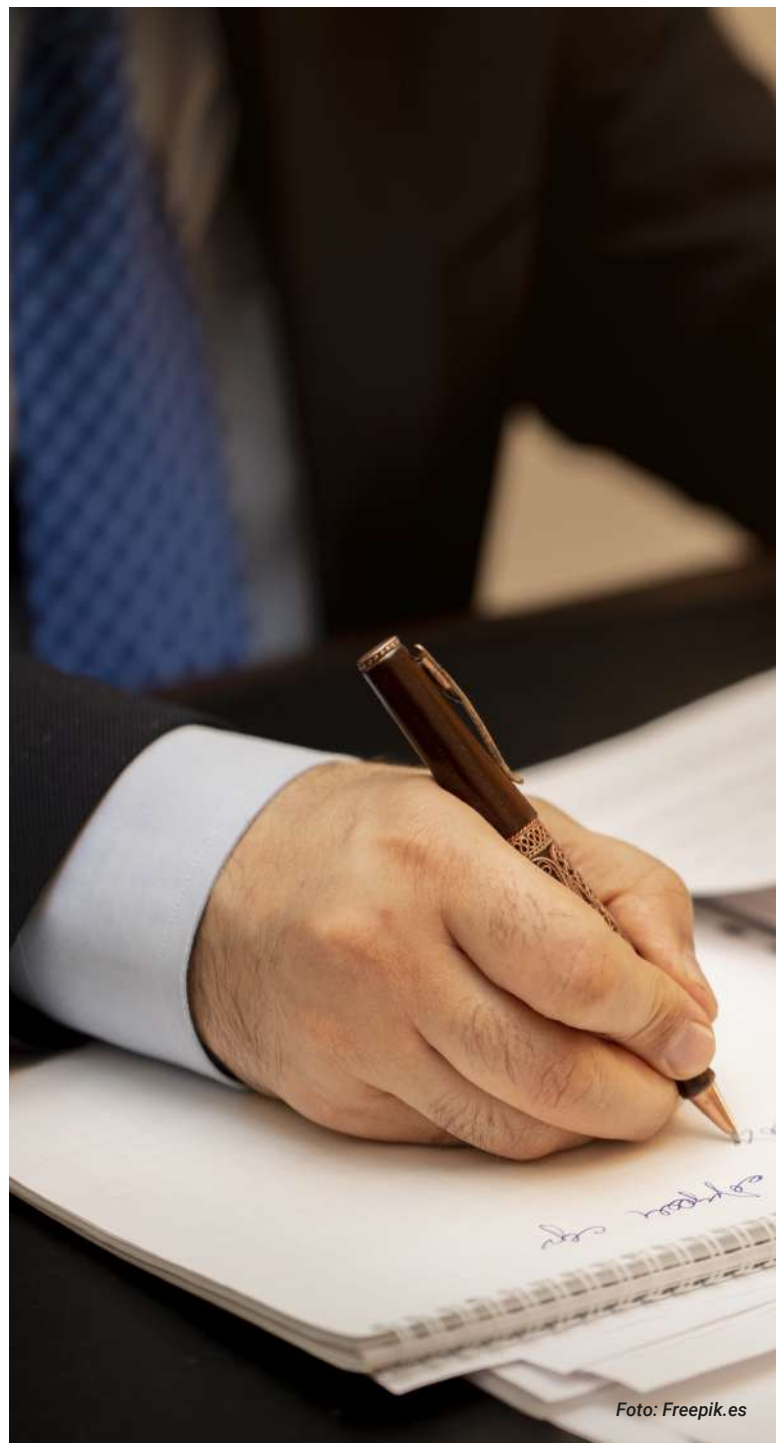


Foto: Freepik.es

La Cámara Colombiana de la Construcción procura que los datos suministrados en la serie titulada “Informe Jurídico”, publicada en su página web y/o divulgada por medios electrónicos, mantengan altos estándares de calidad. Sin embargo, no asume responsabilidad alguna desde el punto de vista legal o de cualquier otra índole, por la integridad, veracidad, exactitud, oportunidad, actualización, conveniencia, contenido y/o usos que se den a la información y a los documentos que aquí se presentan.

La Cámara Colombiana de la Construcción tampoco asume responsabilidad alguna por omisiones de información o por errores en la misma, en particular por las discrepancias que pudieran encontrarse entre la versión electrónica de la información publicada y su fuente original.

La Cámara Colombiana de la Construcción no proporciona ningún tipo de asesoría. Por tanto, la información publicada no puede considerarse como una recomendación para la realización de operaciones de construcción, comercio, ahorro, inversión, ni para ningún otro efecto.

Los vínculos a otros sitios web se establecen para facilitar la navegación y consulta, pero no implican la aprobación ni responsabilidad alguna por parte de la Cámara Colombiana de la Construcción, sobre la información contenida en ellos. En consideración de lo anterior, la Cámara Colombiana de la Construcción por ningún concepto será responsable por el contenido, forma, desempeño, información, falla o anomalía que pueda presentarse, ni por los productos y/o servicios ofrecidos en los sitios web con los cuales se haya establecido un enlace.

Se autoriza la reproducción total o parcial de la información contenida en esta página web o documento, siempre y cuando se mencione la fuente.

Presidente Ejecutivo:

Guillermo Herrera Castaño

Directora Jurídica

Natalia Robayo Bautista

Coordinación de Estudios Jurídicos:

Camilo Daza Vega

Investigadores Jurídicos:

Giselle Stephany Chaparro

Natalia Vanessa García

Monica Sierra Avellaneda

Diagramación:

Karen Yulieth Moreno



Construyendo MÁS+

