

CONTENIDO

► INFORMACIÓN JURÍDICA NACIONAL

Publicados los lineamientos y criterios para la reglamentación de los Planes de Ordenamiento Departamental. Acuerdo 10 de 2016. Comisión de Ordenamiento Territorial.

Pag. 1

La Superintendencia de Notariado y Registro reajusta las tarifas de los derechos que se causan por concepto del ejercicio de la función registral para la vigencia 2017. Resolución 0450 de 2017. Superintendencia de Notariado y Registro.

Pag. 6

La Superintendencia de Sociedades se pronunció sobre su competencia frente al proceso de liquidación judicial de una sociedad dedicada a la construcción y enajenación de bienes destinados a vivienda. Concepto 220-253297 de 2016. Superintendencia de Sociedades.

Pag. 8

El sector de la construcción sigue siendo líder en la generación de empleo en el país. Comunicado de prensa del 27 de enero de 2017. Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio.

Pag. 12

► LEGISLACIÓN Y NORMATIVIDAD DE INTERÉS

Publicados los lineamientos y criterios para la reglamentación de los Planes de Ordenamiento Departamental. Acuerdo 10 de 2016. Comisión de Ordenamiento Territorial.



Foto: larepublica.co

Debido al carácter multisectorial del ordenamiento territorial y a la necesidad que exista una articulación entre entidades, la Comisión de Ordenamiento Territorial en el marco de sus funciones de orientación y asesoramiento, expidió el Acuerdo 010 de 2016 “*Por el cual se expiden y recomiendan lineamientos y criterios para la reglamentación de los Planes de Ordenamiento Departamental (POD)*”, con el objeto de definir pautas a manera de recomendación, para la planeación y formulación de un instrumento del nivel departamental

>>



<<

que soporte la planeación integral del desarrollo y que articule los mecanismos de planificación del desarrollo departamental, los de planificación y ordenamiento territorial municipal y facilite la armonización en el territorio, de los intereses de todos los niveles de gobierno, conforme a los principios de coordinación, concurrencia y subsidiariedad.



Foto: Portafolio

De esta manera, el acuerdo desarrolla de forma inicial los lineamientos para la reglamentación de los Planes de Ordenamiento Departamental (POD), partiendo de la definición de términos como:

• **Determinantes del ordenamiento territorial:** Constituyen normas de superior jerarquía de obligatorio cumplimiento, para la elaboración y adopción de los planes de ordenamiento territorial municipal.

• **Directrices de ordenamiento territorial:** Reglas de obligatorio cumplimiento, dispuestas para asegurar el desarrollo del modelo de ordenamiento y permitir la articulación sectorial y armonización de las disposiciones departamentales con las políticas y planes del nivel nacional, las áreas metropolitanas y los municipios.

articulación sectorial y armonización de las disposiciones departamentales con las políticas y planes del nivel nacional, las áreas metropolitanas y los municipios.

• **Documento Técnico de soporte:** Es el documento contentivo de los procedimientos y etapas de formulación e implementación del Plan de Ordenamiento Departamental, y será anexo del proyecto de ordenanza que adopte el POD.

• **Estrategias:** Acciones dirigidas a asegurar el logro de directrices, orientaciones y políticas, así como la construcción de la visión y modelo de ordenamiento territorial seleccionado, a través de objetivos y metas específicos.

• **Gestión territorial:** Acuerdos, toma de decisiones y actuaciones entre los actores gubernamentales, económicos y sociales del territorio, con el objeto de implementar estrategias, directrices y acciones de ordenamiento territorial dirigidas a estructurar el modelo de ordenamiento territorial; considerado este último como la síntesis de los principales sistemas de escala supramunicipal que se estructuran en el territorio departamental, tales como el sistema de asentamientos poblacionales urbanos y rurales, la estructura ecológica y las redes de infraestructura de servicios públicos .

• **Plan de Ordenamiento Departamental:** Instrumento para el ordenamiento del territorio departamental que comprende un conjunto de herramientas articuladas y armonizadas; instrumento que es vinculante para los departamentos y municipios ubicados en sus jurisdicciones.

• **Política de ordenamiento territorial:** Proceso integrador de decisiones, acciones, acuerdos e instrumentos, encaminados a solucionar o prevenir un problema, adelantado por las autoridades públicas con la participación de actores y sectores interesados.

Seguidamente el Acuerdo 010 de 2016 procede a plantear la estructura del proceso de ordenamiento territorial, definiendo en primer lugar los atributos del mismo, entre los que se encuentran:

>>



<<

• **Gobernanza territorial:** El departamento promoverá la construcción mancomunada del modelo de ordenamiento territorial por parte de todos los actores y organizaciones sociales, económicas y de la academia, de esta forma se asegura la corresponsabilidad y compromiso colectivo, público – privado y social.

Puntualizando que la administración departamental deberá establecer instrumentos técnicos, de participación y estrategias para vincular en el proceso al Consejo Territorial de Planeación Departamental y a las Comisiones Regionales de Ordenamiento Territorial, así como a otras organizaciones y gremios, propiciando la participación de diversos sectores económicos, sociales, institucionales y de la academia, que no estén representadas en dichas instancias.

• **Coordinación:** Los departamentos deberán establecer estrategias de coordinación con los municipios, subregiones y esquemas asociativos, departamentos circunvecinos, grupos étnicos, autoridades ambientales, marítimas y demás presentes en el territorio, para de esta forma coordinar los POD con los Planes de Ordenamiento Territorial y los Planes Metropolitanos de Ordenamiento Territorial.

• **Armonización:** Con el fin de garantizar la sostenibilidad ambiental, social y económica del modelo de territorio propuesto por el departamento, el POD deberá garantizar su armonización con otras políticas o instrumentos de planificación, así como directrices, lineamientos, determinantes ambientales y el modelo de ordenamiento ambiental de la región propuesto por la autoridad ambiental respectiva.

• **Mecanismos de conciliación:** En la estrategia de coordinación, se definirán los mecanismos de conciliación entre los actores involucrados en el proceso de ordenamiento territorial.

Destacando en primer lugar que si hay más de una autoridad ambiental en el territorio, recomienda se conforme una comisión conjunta para armonizar los instrumentos ambientales, o se fortalezca el uso de instancias ya existentes como comisiones conjuntas de ordenamiento de cuentas hidrográficas o subsistemas de áreas protegidas.

En segundo lugar, propone la creación de comités de integración territorial para apoyar los procesos de coordinación y armonización de los instrumentos de ordenamiento territorial. Sugiriendo que los mecanismos adoptados se documenten en la memoria del proceso, ya que harán parte del Documento Técnico de Soporte del POD.

Así mismo, el acuerdo señala algunas recomendaciones sobre el contenido de los POD, bajo el marco de las competencias departamentales en las respectivas áreas temáticas:

✓ **Directrices y orientaciones para determinar escenarios de uso y ocupación del espacio, especialmente en áreas de conurbación, relacionadas con:**



Foto:El Colombiano

>>



<<

- Conservación y protección del medio ambiente, la biodiversidad y los recursos naturales (Estructura ecológica departamental).
- Gestión de los riesgos de desastres y las acciones para la adaptación al cambio climático, identificando las áreas de amenazas que generen riesgos en los asentamientos humanos y el desarrollo de infraestructura regional, así como las medidas para mitigar estos riesgos.
- Conservación, uso y preservación de áreas e inmuebles de patrimonio nacional y departamental.
- Categorías de protección y desarrollo restringido del suelo rural, delimitación de unidades de planificación rural, patrones de suburbanización y sistema de centros poblados rurales.
- Desarrollo rural con enfoque en producción agropecuaria, ordenamiento social de la propiedad rural, áreas de producción agropecuarias y aprovechamiento sostenible de recursos naturales.

✓ **Políticas de asentamientos poblacionales y centros urbanos, particularmente relacionadas con:**

- Gestión del riesgo de desastres como condicionante para el uso y ocupación del territorio, y como determinante del ordenamiento territorial departamental que busque garantizar el desarrollo seguro.
- Adaptación al cambio climático por medio de orientaciones dirigidas a los municipios de su jurisdicción.
- Conservación, preservación y uso de áreas e inmuebles de patrimonio cultural de la Nación y los departamentos.
- Suelo urbano, suelo rural, rural suburbano y centros poblados rurales.

✓ **Directrices y orientaciones para ubicar infraestructura física-social, que aproveche las ventajas competitivas de la región y promuevan la equidad en el desarrollo departamental y municipal, con respecto a:**

- Infraestructura relativa a la red vial nacional y regional, puertos y aeropuertos, sistemas de comunicación entre municipios y la articulación de los sistemas de transporte regionales.
- Corredores viales suburbanos.
- Todo lo relacionado con el sistema de servicios públicos y disposición de residuos sólidos o líquidos.
- Equipamientos de escala regional y departamental ubicados en el suelo rural de los municipios.

✓ **Los POD deberán integrar la proyección espacial de los planes sectoriales departamentales con los planes de los municipios y de los grupos étnicos:**

Dentro de este marco, se recomienda que la normativa acoja herramientas para que los POD se integren a las determinantes de superior jerarquía del artículo 10 de la Ley 388 de 1997, así como la definición de mecanismos para articular los planes, programas y proyectos de injerencia territorial del orden nacional, regional, departamental, municipal y de las comunidades étnicas; destacando que los instrumentos incluidos en el POD deben enfocarse al cierre de brechas subregionales y la inclusión de los objetivos de desarrollo sostenible de la ONU, y la integración territorial de zonas de frontera.

Para lo anterior, el acuerdo contempla las siguientes etapas dentro del proceso de formulación de los POD:

- **Etapas 1. Alistamiento institucional.** Identificación de todos los actores claves del proceso, recopilación de información y estudios, y definición de mecanismos para la participación y articulación de los mismos y la organización administrativa.
- **Etapas 2. Diagnóstico territorial.** Análisis del estado de ocupación actual del territorio, identificando los elementos estructurantes del ordenamiento territorial.
- **Etapas 3. Formulación.** Construcción de escenarios planteados con visión de largo plazo, siendo ésta la guía para los diversos actores y organizaciones. Para lo cual señala que el modelo de ordenamiento territorial futuro se diseña a partir de la identificación de las posibilidades, potencialidades e intereses del departamento, los municipios y la región en el contexto nacional; visión que será referencia para el desarrollo socioeconómico deseado.

>>



<<

- **Etapa 4. Adopción.** Los instrumentos de ordenamiento territorial que componen el POD se adoptarán mediante ordenanza, de acuerdo con el proceso que tengan las asambleas departamentales para el caso. Los departamentos podrán formular, aprobar y adoptar por separado los instrumentos de ordenamiento territorial que componen el POD.

De acuerdo con lo definido en el artículo 15 de la Ley 388 de 1997 y el Decreto 1077 de 2015, la legislación que reglamente los POD debe determinar que lo aprobado en éstos como resultado del proceso de coordinación de los municipios, sea justificación para la modificación excepcional de los Planes de Ordenamiento Territorial.

- **Etapa 5. Gestión, seguimiento, evaluación y control.** Indica que la gestión corresponde a la definición e implementación de las acciones para ejecutar el POD, priorizando los objetivos de corto, mediano y largo plazo, guiados a la construcción de la visión de ordenamiento territorial y la determinación de metas, instrumentos, programas, proyectos y recursos requeridos, lo que permitirá acuerdos políticos, público-privados y la organización institucional necesaria.

En cuanto a la cartografía oficial, recomienda que para los diferentes análisis que se realicen en el proceso de formulación, aprobación e implementación de los POD, sea permitido el acceso a la cartografía básica oficial del IGAC o de la autoridad cartográfica encargada de la gestión del Plan Nacional de Cartografía.; Ahora bien, frente a la duración, se aconseja que la normativa contemple una vigencia no inferior a 4 periodos constitucionales completos, es decir, mínimo 16 años; para lo cual estará a cargo de los departamentos establecer la justificación y mecanismos a través de los cuales se realizarán las revisiones y ajustes.

Sobre la financiación, la recomendación se encuentra dirigida a que la legislación que se expida para reglamentar los POD permita a los departamentos financiar la formulación del proceso de ordenamiento territorial departamental por medio de recursos del Sistema General de Regalías o la suscripción de Contratos Plan con la nación o los municipios.

A continuación, el acuerdo subraya que la Comisión de Ordenamiento Territorial (COT) a través del Comité Especial Interinstitucional (CEI), formulará guías y actualizará los lineamientos con el objetivo de establecer los contenidos y procedimientos para desarrollar lo enunciado anteriormente. De igual forma, la Comisión de Ordenamiento Territorial deberá brindar asesoría y asistencia técnica a las entidades territoriales para la formulación e implementación de los POD.



Foto: Periódico elector

Se definirá una estrategia de apoyo a los departamentos para ser implementada en el periodo 2016-2019, así como una estrategia para garantizar la articulación de los POD con las políticas de los diferentes sectores del nivel nacional, para que con base en estos lineamientos y estrategias de apoyo a los departamentos, la COT presente a las autoridades competentes, para su aprobación, el desarrollo normativo para establecer el régimen jurídico del POD.

>>



<<

Así mismo, recomendó al Consejo Superior de la Administración de Ordenamiento del Suelo Rural, en articulación con otros entes, formular lineamientos generales en materia de ordenamiento del suelo rural y facilitar la coordinación entre las instancias nacionales y territoriales. Por otra parte, impulsa a la Comisión Regional de Ordenamiento Territorial (CROT) a participar como instancia asesora en la fase de formulación del POD.

La Superintendencia de Notariado y Registro reajusta las tarifas de los derechos que se causan por concepto del ejercicio de la función registral para la vigencia 2017. Resolución 0450 de 2017. Superintendencia de Notariado y Registro.

Dando alcance a la facultad conferida a la Superintendencia de Notariado y Registro por la Ley 1579 de 2012, según la cual le corresponde fijar las tarifas por concepto del ejercicio de la función pública registral, dicha entidad procedió a realizar el reajuste de las tarifas por concepto de la función registral, teniendo en cuenta que el Índice de Precios al Consumidor presentó una variación del 5.75% para el 2016, así:



Foto:Glosalia

- Tarifa ordinaria para la inscripción de documentos:

- **Actos sin cuantía: \$ 19.000**

Corresponderá, entre otros, a la constitución o cancelación del comodato, reglamento de propiedad horizontal, régimen de copropiedad, cesión obligatoria de zonas de uso público, englobe, desenglobe, loteo o reloteo, condición resolutoria expresa, patrimonio de familia, afectación a vivienda familiar, usufructo, cesión de posición contractual de fiduciario, entre otros.

- **Actos con cuantía:**

SMMLV INICIO	SMMLV FINAL	TARIFA
≥ 10 SMMLV	≤ 150 SMMLV	4.71 X 1.000
> 150 SMMLV	≤ 300 SMMLV	5.30 X 1.000
> 300 SMMLV	≤ 500 SMMLV	5.60 X 1.000
> 500 SMMLV		5.70 X 1.000

- Si los actos y negocios tienen una cuantía inferior a 10 SMMLV la tarifa será de \$ 34.000

- Si la cuantía del acto consignado en el documento a registrar es inferior al avalúo catastral o al autoavalúo, los derechos registrales se liquidarán con base en los últimos y pagarán las tarifas según la tabla de actos con cuantía.

- Por cada folio de matrícula que daba abrirse se pagará \$ 10.000. Se pagará la misma suma por cada folio de matrícula adicional donde deba inscribirse el documento.

- Los derechos de registro se causarán separadamente por cada uno de los actos o contratos a pesar que consten en un mismo instrumento.

>>



<<

- **Contratos de transferencia de derechos de cuota o de una porción segregada de otro inmueble:** Se tendrá en cuenta el porcentaje del derecho o del área enajenada consignada en el instrumento, aplicando las tarifas de los actos con cuantía. Sin embargo, cuando el porcentaje del derecho o del área no se señalen, los derechos de registro se liquidarán sobre el 100% del avalúo catastral.
 - **Declaración de mejoras o de construcción y nuda propiedad:** Se liquidarán con base en el valor consignado en el documento, y a falta de este, por el avalúo o autoavalúo catastral del inmueble.
 - **Servidumbres voluntarias, legales o judiciales:** La base de liquidación de los derechos de registro corresponderá al valor fijado por las partes, y en su ausencia por el avalúo o autoavalúo catastral del inmueble.
 - **Permuta:** La liquidación se efectuará tomando en cuenta el mayor valor existente entre el fijado por las partes en el contrato y el avalúo catastral o autoavalúo del inmueble que supere tal valor. Sin embargo en los casos en que cada uno de los contratantes permute más de inmueble, la base de la liquidación será el mayor valor resultante de la sumatoria de los avalúos catastrales o autoavalúo de los bienes de cada parte que transfiere, siempre que el valor sea superior al fijado por las partes.
 - **Fideicomiso civil:** En los que incluyan la transferencia de la propiedad inmueble a un tercero a título de fideicomiso, los derechos se liquidarán con base en el valor estipulado en el acto. Pero cuanto la propiedad la conserve el constituyente se aplicará la tarifa de los actos sin cuantía.
- Por su parte, los derechos de registro de la escritura pública que restituye o traslade la propiedad a la persona a cuyo favor se constituyó el fideicomiso, se liquidarán con base en el avalúo catastral o autoavalúo del inmueble.
- **Fiducia mercantil:** Se causarán los derechos de los actos con cuantía sobre el valor más alto que surja entre el contrato y el avalúo catastral o autoavalúo del predio.
 - **Constitución de garantías:**
 - Hipotecas abiertas con límite de cuantía: Los derechos registrales se liquidarán con base en la cuantía máxima de la obligación que garantiza el gravamen.
 - Hipotecas abiertas sin límite de cuantía: Los derechos registrales se liquidarán con base en la constancia que presente la persona o entidad acreedora que se protocolice con la escritura pública del acto, en donde conste de forma clara y precisa el cupo o monto del crédito aprobado que garantiza la hipoteca.
- No se cobrarán derechos por el registro de la hipoteca cuando en el mismo acto de venta la hipoteca se constituya para garantizar el cumplimiento de las obligaciones surgidas de los actos celebrados.
- La cancelación y liberación de gravámenes hipotecarios se liquidarán por el mismo valor de su constitución o el valor a prorrata de la parte liberada.
- **Certificados de tradición y libertad:** \$ 15.700 o \$ 14.800 cuando sean expedidos en línea
 - **Vivienda de interés social:**
 - La adquisición, hipoteca, constitución de patrimonio de familia y/o afectación a vivienda familiar en las que intervengan entidades públicas o particulares, causarán derechos registrales a la mitad de los ordinarios señalados para los actos con cuantía, siempre que el bien esté comprendido hasta el rango de estratificación 3, lo que se deberá acreditar ante la correspondiente ORIP.

<<

- La expedición del certificado de tradición y libertad solicitado por la inscripción de alguno de los anteriores actos causará derechos registrales a la mitad de \$15.700

• **Sistema especializado de financiación de vivienda (Ley 546 de 1999):**

- *Constitución o modificación de gravámenes hipotecarios para garantizar un crédito de vivienda individual:* Se liquidarán al 70% de la tarifa ordinaria.
- *Constitución o modificación de gravámenes hipotecarios para garantizar un crédito de vivienda de interés social que en razón de su cuantía puede ser objeto de subsidio directo:* Se liquidarán al 10% de la tarifa ordinaria.
- *Cancelación de gravámenes hipotecarios:* Serán considerados como actos sin cuantía.

• **Actuaciones exentas:**

- **Viviendas de interés prioritario:** Constitución de propiedad horizontal, adquisición, leasing habitacional cuando se ejerza la opción de compra, hipoteca, afectación a vivienda familiar y/o constitución de patrimonio de familia, de independientemente de la naturaleza jurídica de las partes. La calidad de VIP debe estar debidamente acreditada ante la respectiva ORIP conforme a lo definido en el Decreto 2088/12 y lo definido en la Ley 1537/12 (artículo 34), modificado por la Ley 1687/13 (artículo 109).
- **Vivienda de interés prioritario para ahorradores:** En los negocios jurídicos señalados en el artículo 119 de la Ley 1753/15:
- **Prohibición de transferencia y derecho de preferencia:** Cuando se trate de Vivienda de Interés Prioritario y Vivienda de interés prioritario para ahorradores (VIPA)
- **Certificado de tradición y libertad:** Aplicable a aquellos solicitados con la inscripción de los títulos de los numerales 12.1, 12.2 y 12.3.
- **Cesión de bienes fiscales:** Actos administrativos de cesión o transferencia a título gratuito de bienes fiscales a entidades públicas o particulares en desarrollo de programas o proyectos de vivienda (Artículo 35 de la Ley 1537/12).

► **DOCTRINA Y JURISPRUDENCIA:**

La Superintendencia de Sociedades se pronunció sobre su competencia frente al proceso de liquidación judicial de una sociedad dedicada a la construcción y enajenación de bienes destinados a vivienda. Concepto 220-253297 de 2016. Superintendencia de Sociedades.

La Superintendencia de Sociedades dio respuesta a la consulta elevada ante su despacho, en la cual se plantean los siguientes interrogantes:

- 1.** Es la Superintendencia de Sociedades la entidad competente para adelantar los procesos de reorganización y liquidación de personas jurídicas como constructoras de vivienda.
- 2.** Considera la Superintendencia de Sociedades que aún está vigente el artículo 21 de la Ley 66 de 1968, el cual gradúa las cuotas de los prometientes compradores como crédito privilegiado de segunda clase, en el caso de un proceso de liquidación.
- 3.** De ser el caso en que el artículo 21 de la Ley 66 de 1968 se encuentre vigente y sea aplicable, cómo afectaría su aplicación a lo dispuesto en el artículo 51 de la Ley 1116 de 2006.
- 4.** Bajo el supuesto de que el artículo 21 de la Ley 66 de 1968 aún está vigente y debe ser aplicado, se debería proceder a graduar las acreencias de los prometientes compradores como créditos de segunda categoría en vez de otorgar las escrituras de los inmuebles y excluirlos del concurso.

>>



<<

5. Ahora bien, bajó el entendido de que el régimen anteriormente expuesto no es aplicable en la actualidad a las personas jurídicas y naturales dedicadas a la construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda, cuál sería el régimen aplicable ante una situación de insolvencia y cuáles disposiciones de la Ley 66 de 1968 serían aplicables a dicho régimen.

6. Como debería ser aplicado lo dispuesto en el artículo 21 de la Ley 66 de 1968, respecto de los adquirentes de inmuebles de vivienda que lo han hecho por medio de un contrato de fiducia.

7. Cómo se armonizaría todo lo anterior con el régimen de garantías establecido en la Ley 1796 de 2016.

La Superintendencia precisó que la Corte Constitucional en diferentes oportunidades se ha pronunciado sobre la función judicial realizada por las superintendencias, exigiendo que los funcionarios administrativos que ejercen funciones judiciales, estén dotados de independencia e imparcialidad, doctrina que se reitera mediante la Sentencia C-1641 del 2000, en la que la Corte advirtió que le es posible a la Superintendencia de Sociedades como autoridad administrativa, intervenir en asuntos que haya de conocer en ejercicio de las facultades jurisdiccionales o administrativas, en relación con los cuales se debe pronunciarse como juez en las instancias procesales.

Seguidamente, indicó que del estudio del artículo 125 de la Ley 388 de 1997, identificó que la misma regula varios aspectos de los procesos de insolvencia, contemplando la posibilidad de que las personas naturales y jurídicas que se dediquen a la construcción o enajenación de inmuebles destinados a vivienda puedan acceder al trámite de concordato o de liquidación obligatoria de que trata la Ley 222 de 1995.

Lo anterior, siempre y cuando se encuentren en las circunstancias previstas en los numerales 1 y 6 del artículo 12 de la Ley 66 de 1968, según los cuales la facultad que tiene la Superintendencia Financiera de tomar la inmediata posesión de los negocios, bienes y haberes de las personas jurídicas o naturales, o de disponer de su liquidación cuando estas hayan suspendido el pago de sus obligaciones, y cuando su patrimonio, si se trata de personal natural, o su capital y reservas en las personas jurídicas, sufra grave quebranto que ponga en peligro la oportuna atención de sus obligaciones; y adicionalmente, estén desarrollando la actividad urbanística con sujeción a la ley; tal competencia fue adscrita a la Superintendencia de Sociedades, en ejercicio de funciones jurisdiccionales.



Foto: Radio Santa Fe

Ahora bien, en el evento en que una persona natural o jurídica se encuentre incurso en alguna de las situaciones contempladas en los numerales 2,3, 4 y 5 del artículo 12 de la Ley 66 de 1968, esto es, aquellos casos en que la Superintendencia Financiera pueda tomar la inmediata posesión de los negocios, bienes y haberes de las personas jurídicas o naturales, o de disponer de su liquidación, solamente estarán sujetas a la toma de posesión de sus negocios, bienes y haberes.

Los numerales 2,3, 4 y 5 del artículo 12 de la Ley 66 de 1968 se refieren a la situación de las personas jurídicas o naturales cuando:

- Hayan rehusado la exigencia que se les haga en debida forma de someter sus cuentas y sus negocios a la inspección del Superintendente Bancario.

>>



<<

- Persistan en descuidar o rehusar el cumplimiento de las órdenes debidamente expedidas por el Superintendente Bancario.
- Persistan en violar alguna norma de sus estatutos o de la ley, en especial la relativa a la obligación de llevar la contabilidad de sus negocios.
- Persistan en manejar sus negocios de manera no autorizada o insegura;

Sumado a lo precedente, precisa que cuando en la persona natural o jurídica que desarrolla la actividad de vivienda se presenta alguna de las situaciones previstas en los numerales 1 y 6, pero al mismo tiempo concurre en alguna de las causales señaladas en los numerales 2, 3, 4, 5 y 7 del artículo 12 de la Ley 66 de 1968, lo que procede es la toma de posesión.

Por último, en lo que se refiere al artículo 125 de la Ley 388 de 1998, señaló que los valores o créditos que por concepto de cuotas hubiera cancelado los prometientes compradores, se tendrán como créditos privilegiados de segunda clase, siempre que la promesa de contrato haya sido celebrada válidamente.

Así mismo, advirtió que el Título II de la Ley 222 de 1995 que regulaba los procesos concursales en sus dos modalidades, fue derogado expresamente por el artículo 126 de la Ley 1116 de 2006, por medio de la cual se establece el régimen de insolvencia empresarial en la República de Colombia, razón por la cual si de la persona natural o jurídica que se dedica a la construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda, se predica alguna de las situaciones señaladas en los numerales 1 y 6 del artículo 12 de la Ley 66 de 1968, la misma podrá acceder al trámite de un proceso de reorganización o de liquidación judicial regulados en la Ley 1116 de 2006, procesos concursales de conocimiento de esta Superintendencia en ejercicio de sus funciones jurisdiccionales.

De otra parte, la entidad precisó que el artículo 21 de la Ley 66 de 1968 modificado por el artículo 10 de Decreto 2610 de 1979 y posteriormente por el parágrafo 3 del artículo 125 de la Ley 388 de 1997, hace referencia a que los créditos causados por concepto de cuotas que hubieren cancelado los prometientes compradores de vivienda urbana, son privilegiados de segunda clase en los términos del artículo 10 del Decreto 2610 de 1979, es decir, que gozan de la misma prelación de los créditos prendarios prevista en el numeral 3º del artículo 2497 del Código Civil, siempre que la promesa de contrato haya sido válidamente celebrada y se tenga certeza de su otorgamiento.

Respecto a la segunda norma enunciada, ésta exige que los prometientes compradores de inmuebles destinados a vivienda deban comparecer al proceso dentro de la oportunidad legal a solicitar la ejecución de la venta prometida, donde el juez de conocimiento ordenará al liquidador el otorgamiento de la escritura pública de compraventa, previa consignación a sus órdenes del valor restante del precio si lo hubiere, y de las sanciones contractuales e intereses de mora generados por el no cumplimiento.

Así mismo la referida disposición también consagra que:

- En la misma providencia, de un lado, se deberá disponer la cancelación de la hipoteca de mayor extensión que afecte el inmueble, así como la entrega material, si la misma no se hubiere producido, y de otro, que los recursos obtenidos como consecuencia de esta operación deberán destinarse de manera preferente a la atención de los gastos de administración y las obligaciones de la primera clase.
- El Juez del concurso autorizará el otorgamiento de la escritura pública, si con los bienes restantes queda garantizado el pago de los gastos de administración y de las obligaciones privilegiadas. En el caso de no poder cumplir la obligación prometida, procederá la devolución de las sumas pagadas por el promitente comprador siguiendo las reglas de prelación de créditos.

>>



<<

Conforme a lo anterior, la Superintendencia indica que las normas citadas señalan una prelación para los créditos causados por concepto de cuotas que hubieren cancelado los prometientes compradores de vivienda, cuando tales créditos tengan que ser calificados, esto es, cuando no pueda cumplirse la obligación prometida, ya porque los bienes restantes no alcanzan para atender los gastos de administración y los créditos de primera clase, los cuales gozan de preferencia frente a los prometientes compradores, y se deba proceder a la devolución de las sumas pagadas por el prometiente comprador.

En segunda instancia, la normativas indican el carácter universal del proceso de liquidación y reitera la regla por la cual todos los acreedores del deudor, sin excepción alguna, deben hacerse parte del proceso, entre ellos, los prometientes compradores, quienes podrán solicitar el otorgamiento de la escritura pública de compraventa, siempre y cuando se cumpla con los requisitos allí exigidos, circunstancia por la cual el legislador ha previsto en dicha disposición, que una vez formulada la solicitud por parte del prometiente comprador, el juez del concurso ordenará al liquidador que otorgue la escritura pública correspondiente, sin que sea necesario, a juicio de este despacho, esperar la providencia de calificación y graduación de créditos donde su cumplimiento deberá ser de forma inmediata. Por su parte, el juez del proceso deberá levantar las medidas cautelares que pesan sobre el bien prometido en venta y los gravámenes que afectan al mismo.

Por otra parte, la norma fija una serie de condiciones para el otorgamiento de la escritura, en el sentido de que el juez accederá a la solicitud solo si los bienes restantes son suficientes para atender los gastos de administración y las obligaciones de primera clase, las cuales gozan de preferencia frente a los créditos de los prometientes compradores.

Cabe señalar, que la Superintendencia se encargó de precisar que la aplicación del parágrafo 3 del artículo 125 de la Ley 388 de 1997, podrá realizarse cuando los valores o créditos que por concepto de cuotas hubieren cancelado los prometientes compradores, deban ser calificados y graduados en las condiciones anteriormente descritas, es decir, cuando no se pueda otorgar la escritura pública de compraventa, por cuanto con los bienes restantes, se repite, no se garantiza el pago de los gastos de administración y las obligaciones de primera clase.

Seguidamente, la entidad indicó que la norma aplicable para los casos de insolvencia de una persona natural o jurídica que se dedique a la construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda, es la Ley 1116 de 2006, la cual persigue de manera equilibrada, el logro de unos objetivos, los cuales en ocasiones pueden diferir de otras disposiciones legales, como el tratamiento de los derechos de los acreedores garantizados, los derechos de los trabajadores y las ordenes de prelación legal.

Ahora bien, frente al artículo 21 de la Ley 66 de 1968, esta Superintendencia recordó que la normativa no tiene aplicación frente a los casos de insolvencia de una persona natural o jurídica dedicada a la enajenación de inmuebles destinados a vivienda que se encuentra incurso en las causales 1 y 6 del artículo 12 de la Ley 66 de 1968.

De lo anterior, se aclara que los adquirentes de inmuebles de vivienda sobre planos, no lo hacen por intermedio de una fiduciaria sino a través de una constructora, la cual con los recursos obtenidos en dicha operación, constituye una fiducia de administración, para garantizar que los mismos serán destinados única y exclusivamente a la construcción del edificio, cuyo apartamentos fueron prometidos en venta.

Finalmente, se indica que los artículos 50 a 52 de la Ley 1676 de 2013, se refieren a las garantías reales en los procesos de reorganización, de validación de acuerdos extrajudiciales de reorganización y de liquidación

>>



<<

judicial, las cuales tendrán el tratamiento previsto en las mismas, dependiendo del tipo de proceso de que se trate, al cual deberán estarse en un todo las partes, es decir, el deudor y sus acreedores, circunstancia que no guarda relación alguna con los asuntos planteados, ya que trata de temas distintos con regulación diferente.

► SABÍAS QUE...

El sector de la construcción sigue siendo líder en la generación de empleo en el país. Comunicado de prensa del 27 de enero de 2017. Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio.



Foto:Infofueguina

La Ministra de Vivienda, Ciudad y Territorio, Elsa Noguera, calificó como una gran noticia las cifras de empleo a diciembre de 2016, publicadas por el Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE), en las que las actividades inmobiliarias, empresariales y de alquiler, volvieron a ser protagonistas, siendo una de las ramas que más jalaron el empleo nacional.

De conformidad con lo establecido por DANE, la tasa de desempleo nacional fue del 8,7% en diciembre de 2016, completando seis periodos consecutivos con tasas de un dígito para el mismo mes, por su parte la construcción registro 1,4 millones de personas ocupadas con un incremento de 9 mil trabajadores respecto al mismo periodo.

Por otra parte, la jefa de la cartera de vivienda, resaltó que el país se encuentra en construcción de todas las viviendas gratis de la fase dos que ya se iniciaron, y con los proyectos de Mi Casa Ya en los diferentes departamentos del país, circunstancia que genera más empleo y la prosperidad del país.

Finalmente, indicó que la suma de ambas actividades demuestra que en el 2016, 3,26 millones de personas se ocuparon en trabajos relacionados con el sector constructor, lo que representa un incremento de 81 mil empleos con respecto al 2015.