

## INFORMACIÓN JURÍDICA NACIONAL



**Redefinición de las condiciones de créditos de vivienda y contratos de leasing habitacional suscritos en el marco del PAD hasta el 30 de junio de 2021 no implicaran la terminación anticipada de la cobertura FRECH.**

Resolución 0475 de 2021. Fondo Nacional de Vivienda.

[Seguir leyendo](#)

Pág. 2

**Se recuerda que para la promoción, anuncio y/o desarrollo de las actividades de enajenación de inmuebles la exigencia es contar únicamente con la radicación de documentos**

Memorando 2021EE0007459. Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio.

[Seguir leyendo](#)

Pág. 3

**Se autorizó al Gobierno Nacional la contratación de un empresita externo con el fin de financiar el Programa de Vivienda Resiliente e Incluyente en Colombia**

Comunicado de prensa del 17 de marzo de 2021. Departamento Nacional de Planeación.

[Seguir leyendo](#)

Pág. 5

## NORMATIVIDAD VIGENTE

### Redefinición de las condiciones de créditos de vivienda y contratos de leasing habitacional suscritos en el marco del PAD hasta el 30 de junio de 2021 no implicaran la terminación anticipada de la cobertura FRECH



Foto: Freepik.es

#### RESOLUCIÓN 0475 DE 2021. FONDO NACIONAL DE VIVIENDA.

En atención a que la Circular Externa 039 de 2020 de la Superintendencia Financiera de Colombia dispuso la extensión de la vigencia del Programa de Acompañamiento de Deudores – PAD hasta el 30 de junio de 2021, reglamentado en las Circulares Externas 007, 014 Y 022 de 2020, el Fondo Nacional de Vivienda modificó las Resoluciones 0620 de 2014, 0666 de 2017 y 1860 de 2019 con el fin de ampliar y armoni-

zar el plazo respecto del Plan de Acompañamiento al Deudor en ellas previsto.

Así las cosas, en virtud de la Resolución 0475 de 2021, para créditos de vivienda o contratos de leasing habitacional a los que los establecimientos de crédito apliquen las medidas del programa del Plan de Acompañamiento al Deudor hasta el 30 de junio de 2021, la redefinición de las condiciones de los créditos de vivienda y contratos de leasing habitacional, no se entenderá como causal de terminación anticipada de la cobertura de tasa de interés del FRECH.

## JURISPRUDENCIA Y DOCTRINA

### Se recuerda que para la promoción, anuncio y/o desarrollo de las actividades de enajenación de inmuebles la exigencia es contar únicamente con la radicación de documentos



Foto: Freepik.es

#### **MEMORANDO 2021EE0007459. MINISTERIO DE VIVIENDA, CIUDAD Y TERRITORIO.**

En atención a una consulta elevada ante el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, frente a los requisitos para promoción, anuncio y/o desarrollo de las actividades de enajenación de inmuebles. Así como la competencia para Inspección, Vigilancia y Control sobre las constructoras, la entidad se pronunció en los siguientes términos:

#### **• Requisitos para el desarrollo de las actividades de promoción, anuncio y/o desarrollo de enajenación de inmuebles**

El Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio recuerda que, el artículo 71 de la Ley 962 de 2005 que regulaba la radicación de documentos para adelantar actividades de construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda y que fue reglamentado mediante el Decreto 2180 de 2006, fue modificado por el artículo 185 del Decreto Ley 019 de 2012, normativa actualmente vigente, y en virtud de la cual, a la fecha el interesado en adelantar planes de vivienda deberá radicar únicamente los siguientes documentos ante la instancia de la administración municipal o distrital encargada de ejercer la vigilancia y control de las actividades de construcción y enajenación de inmuebles:

- ✓ Folio de matrícula inmobiliaria del inmueble o inmuebles objeto de la solicitud, cuya fecha de expedición no sea superior a tres (3) meses;
- ✓ Copia de los modelos de contratos que se vayan a utilizar en la celebración de los negocios de enajenación de inmuebles con los adquirientes, a fin de comprobar la coherencia y validez de las cláusulas con el cumplimiento de las normas que civil y comercialmente regulen el contrato;
- ✓ El presupuesto financiero del proyecto;
- ✓ Licencia urbanística respectiva, salvo que se trate del sistema de preventas;
- ✓ Cuando el inmueble en el cual ha de desarrollarse el plan o programa se encuentre gravado con hipoteca, ha de acreditarse que el acreedor hipotecario se obliga a liberar los lotes o construcciones que se vayan enajenando, mediante el pago proporcional del gravamen que afecte cada lote o construcción.

De igual manera, se resalta que conforme al párrafo 2 del mencionado artículo, el Gobierno Nacional tiene la obligación de reglamentar la forma de radicar los documentos y los términos y pro-



cedimiento para revisar la información. No obstante, en la actualidad y conforme al párrafo 3 del mismo, en ningún caso la autoridad municipal o distrital podrá solicitar permiso, autorización o trámite adicional diferente a la simple radicación del nuevo documento.

De otro lado, a nivel de norma reglamentaria el Ministerio de Vivienda se pronunció en referencia al artículo 2.2.5.3.1. del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, el cual, en los mismos términos del artículo 185 del Decreto Ley 019 de 2012, estipula que los interesados en promocionar, anunciar y/o desarrollar las actividades de enajenación de inmuebles estarán obligados a radicar quince días antes del inicio de dichas actividades los siguientes documentos ante la instancia de la administración municipal o distrital encargada de ejercer la vigilancia y control sobre las mencionadas actividades:

- ✓ Folio de matrícula inmobiliaria del inmueble o inmuebles objeto de la solicitud, cuya fecha de expedición no sea superior a tres (3) meses.
- ✓ Copia de los modelos de contratos que se vayan a utilizar en la celebración de los negocios de enajenación de inmuebles con los adquirentes, a fin de comprobar la coherencia y validez de las cláusulas con el cumplimiento de las normas que civil y comercialmente regulen el contrato
- ✓ El presupuesto financiero del proyecto.
- ✓ Licencia urbanística respectiva, salvo que se trate del sistema de preventas.
- ✓ Cuando el inmueble en el cual ha de desarrollarse el plan o programa se encuentre gravado con hipoteca, ha de acreditarse que el acreedor hipotecario se obliga a liberar los lotes o construcciones que se vayan enajenando, mediante el pago proporcional del gravamen que afecte cada lote o construcción.

Sobre el particular, el Ministerio señaló que, en ningún caso podrá exigirse la ejecución parcial o total de obras de urbanización o construcción, según sea el caso, como condición previa a la radicación de documentos. En el evento en que se requieran radicar nuevos documentos o se cambie

alguna condición de los ya radicados, la autoridad municipal o distrital no podrá solicitar permiso, autorización o trámite adicional diferente a la simple radicación del nuevo documento.

En este sentido, concluye la Cartera de Vivienda que, bajo las normas de rango legal y reglamentario vigentes, para el desarrollo de las actividades de promoción, anuncio y/o desarrollo de enajenación de inmuebles la exigencia es contar únicamente con la radicación de los citados documentos, pero no contar con un acto administrativo de autorización o permiso expedido por parte de la instancia de la administración municipal o distrital encargada de ejercer la vigilancia y control de las actividades de construcción y enajenación de inmuebles.

Sin perjuicio de lo anterior, la entidad advierte que, teniendo en cuenta que el Gobierno Nacional no ha reglamentado o modificado las demás normas que incorporó el Decreto 2180 de 2006 y tampoco ha reglamentado lo referente a la forma de radicar los documentos y los términos y procedimientos para revisar la información, se debe tener presente que, del artículo 2.2.5.3.2. al 2.2.5.3.9. del Decreto 1077 de 2015, se encuentra vigentes aquellos aspectos que no fueron modificados expresamente por el Decreto Ley 019 de 2012, las cuales tratan aspectos relacionados con:

- La revisión de los documentos presentados.
- Del folio de matrícula inmobiliaria del inmueble o inmuebles objeto de la solicitud.
- De los modelos de contratos que se vayan a utilizar en la celebración de los negocios.
- De la licencia urbanística.
- Del presupuesto financiero del proyecto.
- De la acreditación de liberación de lotes o construcciones.
- Del sistema de preventas.
- Del presupuesto financiero del proyecto.
- De la acreditación de liberación de lotes o construcciones.
- Del sistema de preventas.

#### • **Competencia para ejercer funciones de Inspección Vigilancia y Control sobre constructoras**

Respecto a este asunto el Ministerio aclara que, dentro de sus competencias no se encuentra la



de ejercer la vigilancia y control de las constructoras, pues esta función, de acuerdo con lo señalado en el numeral 7 del artículo 313 de la Constitución Política, le corresponde a los Concejos Municipales.

De igual modo, recuerda que el artículo 109 de la Ley 388 de 1997 dispone que los concejos muni-

cipales o distritales definirán la instancia de la administración municipal encargada de ejercer la vigilancia y control de las actividades de construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda, concluyendo que son los Municipios o los Distritos los que ejercen la función de vigilancia y control de las actividades de construcción y no el Ministerio de Vivienda.

## SABÍAS QUE...

### Se autorizó al Gobierno Nacional la contratación de un empresita externo con el fin de financiar el Programa de Vivienda Resiliente e Incluyente en Colombia

#### COMUNICADO DE PRENSA DEL 17 DE MARZO DE 2021. DEPARTAMENTO NACIONAL DE PLANEACIÓN.

El Departamento Nacional de Planeación informa que, mediante el Documento CONPES 4027 brindó concepto favorable a la nación para contratar un empréstito externo con la banca multilateral hasta por USD 100 millones, o su equivalente en otras monedas, destinado a financiar el programa de vivienda resiliente e incluyente en Colombia.

Este Programa tiene como objetivo mejorar la calidad de las viviendas y el espacio público de los hogares vulnerables, incluyendo a los migrantes venezolanos en municipios determinados, por lo cual se encuentra compuesto de: 1. Subsidio Familiar de Vivienda en la



Foto: Freepik.es

modalidad de mejoramiento e intervenciones para perfeccionar las condiciones de vida en barrios seleccionados dentro del Programa Casa Digna, Vida Digna. 2. Apoyo para el desarrollo de políticas de vivienda y fortalecimiento institucional en los niveles nacional y territorial.

Así las cosas, se planea mejorar la vivienda de 12.706 hogares en situación de pobreza, elevar la calidad de vida de otras 223.705 mejorando su entorno habitacional, financiar subsidios de arrendamiento para la población migrante proveniente de Venezuela que tenga Permiso Especial de Permanencia y fortalecer la implementación del Programa Casa Digna, Vida Digna, consolidando las capacidades institucionales en materia de política de vivienda.

## Condiciones de uso

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 Ejecutiva:

Sandra Forero Ramírez

### Directora Jurídica y de Regulación Técnica:

Natalia Robayo Bautista

### Coordinación de Estudios Jurídicos:

Camilo Daza Vega

### Investigadores Jurídicos:

Diana Amaya Rodríguez

Camilo Labrador Moreno

Juan Felipe Portela Urazan

### Diagramación:

Carlos A. Gómez R.

