

INFORMACIÓN JURÍDICA NACIONAL



El Fondo Nacional del Ahorro adopta una nueva versión del Reglamento de Crédito y Leasing Habitacional.

Acuerdo No. 2434 de 2021. Fondo Nacional del Ahorro.

Seguir leyendo

Pág. 2

Reducción transitoria de sanciones y de tasas de interés para los sujetos de obligaciones administradas por la DIAN

Concepto 913636 de 2021. Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales.

Seguir leyendo

Pág. 4

Se exhorta a la SNR a capacitar a curadores urbanos y oficinas de planeación para verificar el cumplimiento de las condiciones para personas discapacitadas en proyectos urbanísticos

Boletín No. 121 de 2021. Corte Constitucional.

Seguir leyendo

Pág. 7



NORMATIVIDAD VIGENTE

El Fondo Nacional del Ahorro adopta una nueva versión del Reglamento de Crédito y Leasing Habitacional



Foto: Freepik.es

ACUERDO NO. 2434 DE 2021. FONDO NACIONAL DEL AHORRO.

El Fondo Nacional del Ahorro –FNA-, modificó y armonizó el Reglamento de Crédito y Leasing Habitacional de la entidad con lo dispuesto en la Ley 2079 de 2021 y el Decreto 739 de 2021, normativas que en materia de subsidios eliminaron la prohibición de enajenación y el derecho de preferencia, salvo para los subsidios a título 100% en especie, operaciones con las que no cuenta el FNA.

Así las cosas, se modifica los parámetros para el estudio de la capacidad del pago del afiliado y comprobación de ingresos, de acuerdo con lo dispuesto en el Manual SARC, las políticas para los créditos y operación de leasing habitacional que, corresponden a:

- Contribuir a la solución del problema de vivienda de los afiliados del FNA. No se contemplará capitalización de intereses, ni se impondrán sanciones por prepago total o parcial.
- Cumplir con el proceso de estudio de crédito individual y operaciones de Leasing Habitacional. El FNA tendrá en cuenta otros ingresos del solicitante, y los provenientes de terceros que adquirirán la calidad de deudor solidario.

- Deberán colocarse con criterio de dispersión de riesgos, satisfactorias garantías y adecuadas fuentes de pago.
- Se deberá tener en cuenta los ingresos del o los solicitantes debidamente soportados al FNA.
- Se adjudicarán con tasas de interés bajo las condiciones financieras que apruebe la Junta Directiva y con la debida consideración de la capacidad económica de los afiliados.
- El FNA realizará la evaluación del riesgo crediticio de conformidad con lo dispuesto en el Manual de Administración de Riesgo Crediticio SARC y las que establezca la Superintendencia Financiera de Colombia.
- El FNA aplicará políticas y controles sobre prevención del lavado de activos y a la financiación del terrorismo.
- El FNA se reserva el derecho de abstenerse de otorgar contratos de Leasing Habitacional o desembolsar créditos cuando ello implique exponer a la entidad a los riesgos asociados con el lavado de activos y la financiación del terrorismo (SARLAFT).



- El FNA debe informar de todas las condiciones de sus productos a los consumidores financieros siguiendo las políticas del manual SAC.
- El riesgo de crédito debe estar diversificado en términos geográficos y de producto inmobiliario.
- Los créditos para vivienda estarán respaldados por garantía hipotecaria de primer grado, sobre el inmueble objeto de financiación, el cual deberá estar ubicado en territorio colombiano.
- Los créditos para vivienda u operaciones de Leasing Habitacional que se otorguen por la línea de Colombianos Residentes en el Exterior tendrán como destinatarios a los colombianos residentes en el exterior con estatus migratorio definido o con certificado de residencia expedido por el Consulado colombiano en los países que autorice la Junta Directiva del FNA.
- El FNA prestará especial atención a las relaciones comerciales y transacciones con colombianos residentes en países donde no se aplican las recomendaciones del GAFI o no se las aplican suficientemente, de conformidad con lo establecido por el mencionado Grupo de Acción Financiera Internacional. Para ello el FNA diseñará y reglamentará controles y seguimientos más estrictos a las operaciones de ahorro y crédito que se realicen con estos afiliados.
- El Leasing Habitacional se otorgará en las modalidades con destino a la adquisición de vivienda familiar o no familiar, y se aplicará para las dos modalidades los mismos parámetros previstos en el Reglamento que se adopta, salvo en la exigencia del uso habitacional y goce del inmueble por parte del núcleo familiar del locatario que es un elemento esencial del Leasing Habitacional destinado a la adquisición de vivienda familiar.
- A través del Leasing Habitacional se financiará la adquisición de vivienda demandada por los afiliados del FNA dentro del territorio nacional en el rango diferente a la vivienda de interés social (VIS).
- Se otorgarán contratos de leasing habitacional y créditos hipotecarios a los afiliados al Fondo Nacional del Ahorro que cumplan con las condiciones y requisitos establecidos por el FNA.
- Los sistemas de amortización de las operaciones de leasing habitacional y de los créditos hipotecarios serán los aprobados por la Superintendencia Financiera de Colombia y serán los fijados por la Junta Directiva en las condiciones financieras del producto.
- El FNA implementará mecanismos idóneos para la recuperación y/o restitución de los recursos comprometidos en la operación de leasing habitacional.
- El FNA atenderá las políticas de riesgos de la Entidad, podrá garantizar el cumplimiento de las obligaciones derivadas de las operaciones de financiación de vivienda con garantía real a través de la pignoración de las cesantías.

Reducción transitoria de sanciones y de tasas de interés para los sujetos de obligaciones administradas por la DIAN



Foto: Freepik.es

CONCEPTO NO. 913636 DE 2021. DIRECCIÓN DE IMPUESTOS Y ADUANAS NACIONALES.

El Concepto No. 913636 de 2021 de la Dirección de impuesto y Aduanas Nacionales (DIAN) tiene como objetivo absolver diferentes interrogantes respecto a la aplicación del artículo 45 de la Ley 2155 de 2021, en materia de impuestos, tasas, contribuciones del orden territorial y obligaciones parafiscales. Como también, lo referente a las reducciones de cara al diligenciamiento de las respectivas declaraciones y/o recibos de pago en los sistemas habilitados por la entidad, los cuales deberán elevarse a la subdirección de servicio al Ciudadano en Asuntos Tributarios de la Dirección de Gestión de Impuestos.

Conforme lo anterior, se precisa que la Ley 2155 de 2021 empezó a regir a partir del 14 de septiembre de 2021, de conformidad con el Diario Oficial No. 51.797, y dado que el legislador no estableció ninguna restricción para acceder a este tipo de tratamiento se tiene que es aplicable para personas naturales como jurídicas.

Ahora bien, para acceder a las reducciones del artículo 45 ibídem, la entidad señala que se debe cumplir los siguientes requisitos:

1. El pago o la suscripción de facilidades de pago con la DIAN de las obligaciones, sanciones e intereses se deberán pagar hasta el 31 de diciembre de 2021.

2. Que se trate de obligaciones administradas por la DIAN que presenten mora en el pago a 30 de junio de 2021, de conformidad con lo previsto en el artículo 2 de la Resolución DIAN No. 000126 de 2021 y en concordancia con lo previsto en el artículo 1608 del Código Civil.
3. Que el incumplimiento se haya ocasionado o agravado como consecuencia de la pandemia generada por el COVID-19.

Así las cosas, se indica que el cumplimiento de lo anterior permitirá reducir las sanciones actualizadas al 20% del monto previsto en la legislación tributaria, aduanera o cambiaria, sin perjuicio de las sanciones mínimas contempladas en las diferentes normativas aplicables y será liquidada diariamente a una tasa de interés diario que sea equivalente al 20% de la tasa de interés bancario corriente para la modalidad de créditos de consumo y ordinario, certificado por la Superintendencia Financiera de Colombia, vigente al momento del pago.

Ahora bien, en caso de presentarse incumplimiento, las resoluciones mediante las cuales se otorgó la facilidad de pago, prestarán mérito ejecutivo, sin que se requiera de liquidación oficial u otro acto, y se procederá al cobro coactivo respectivo por la suma





Foto: Freepik.es

total de la obligación más el 100% de las sanciones e intereses sobre los cuales versa dicha facilidad de pago. Estos intereses serán reliquidados a la tasa establecida en el artículo 635 del Estatuto Tributario y si el incumplimiento de la facilidad de pago corresponde a la declaración de retención en la fuente, se aplicará lo dispuesto en el artículo 580-1 del Estatuto Tributario.

Por otra parte, las obligaciones administradas por la DIAN deben entenderse como aquellas señaladas en el artículo 1 del Decreto 1742 de 2020, las cuales corresponden, entre otras, a:

- ✓ Impuestos internos del orden nacional cuya competencia no esté asignada a otras entidades del Estado, bien sea que se trate de impuestos internos o al comercio exterior, y demás obligaciones y sanciones tributarias.
- ✓ Tributos aduaneros, obligaciones derivadas de la gestión aduanera y demás obligaciones y sanciones aduaneras.
- ✓ Obligaciones y sanciones contempladas en el régimen cambiario de competencia de la DIAN.

Así mismo, frente a la mora en el pago el artículo 2 de la Resolución DIAN No. 000126 de 2021, señala que ésta corresponde a la no cancelación oportuna de la obligación, con lo cual están incluidas:

- ✓ Las obligaciones que sean objeto de corrección o presentación extemporánea, los anticipos del Régimen Simple de Tributación, las obligaciones incluidas en actos administrativos y las obligaciones incluidas en sentencias judiciales, cuyo vencimiento fue hasta el treinta (30) de junio de 2021.
- ✓ Las sanciones autoliquidadas y las determinadas por la Unidad Administrativa Especial Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales- DIAN, actualizadas en los términos del artículo 867-1 del Estatuto Tributario y que correspondan a hechos ocurridos con anterioridad al 30 de junio de 2021.
- ✓ Los saldos de obligaciones incluidas en facilidades de pago vigentes, así como, los saldos de facilidades de pago declaradas incumplidas y las obligaciones contenidas en declaraciones ineficaces presentadas con posterioridad a la entrada de vigencia de las Leyes 1943 de 2018 y 2010 de 2019, así sean de periodos anteriores.

La actualización de las sanciones se deberá efectuar en los términos establecidos en el artículo 861-1 del Estatuto Tributario el cual dispone que los contribuyentes responsables, agentes de retención y declarantes, que no cancelen oportunamente las sanciones a su cargo que lleven



más de un año de vencidas, deberán reajustar dicho valor anual y acumulativamente el 1 de enero de cada año, en el 100% de la inflación del año anterior certificado por el Departamento Administrativo Nacional de Estadística, DANE. En el evento en que la sanción haya sido determinada por la administración tributaria, la actualización se aplicará a partir del 1 de enero siguiente a la fecha en que haya quedado en firme en la vía gubernativa el acto que impuso la correspondiente sanción.

Para el cálculo de los intereses moratorios aplicando la tasa de interés, se debe atender a la siguiente fórmula:

FÓRMULA	DONDE
$K \times T \times t$	K -Es valor insoluto de la obligación
	T- El factor de la tasa de interés
	t -El número de días calendario de mora desde la fecha en que se debió realizar el pago

Cabe señalar que, para la aplicación de este beneficio de tasa correspondiente, no se requiere presentar una solicitud previa a la DIAN, además no se deberá liquidar intereses de mora sobre las sanciones.

En los casos en que exista una devolución improcedente de saldos a favor, solo debe ser obligaciones administradas por la DIAN y se cumplan los requisitos señalados para que el administrador puede aplicar la reducción siempre que el saldo a favor devuelto indebidamente sea reintegrado en su totalidad junto con el pago de las sanciones e intereses correspondientes.

Además, frente a la comulación de reducciones se tiene que es procedente en razón al artículo 651 del Estatuto Tributario con la indicación en el literal A del artículo 45 ibídem. Sin embargo, cada administrado

deberá efectuar un análisis, caso a caso, en torno a la procedencia de lo consultado, ya que, en principio, las reducciones del artículo 45 pueden aplicarse de manera concurrente con lo contemplado en los artículos 643, 646, 648, 667, 701, 709, 713 y 764-3 consagradas en el Estatuto Tributario, siempre y cuando las disposiciones incluidas no prohíban la acumulación de reducciones.

Hay que mencionar, además que las sumas abonadas antes de la Ley 2155 de 2021, no podrán ser objeto de re imputación, si con ello se buscará atribuir o acreditar para efectos del pago de las sanciones actualizadas e intereses reducidos ya que se debe considerar como un pago de lo debido, al haberse realizado de conformidad con la normativa vigente en su momento, por lo tanto, no es aplicable retroactivamente el artículo 45 de la Ley 2155 de 2021.

Por otro lado, las Estampilla Pro-Universidad Nacional de Colombia y demás universidades estatales de Colombia estarán a cargo de las obligaciones administradas por la DIAN de conformidad con la ley y el Reglamento vigente.

Para demostrar el incumplimiento de las obligaciones en mora a 30 de junio de 2021 con ocasión o el agravio como consecuencia de COVID 19, el administrado podrá acudir a los diferentes medios probatorios permitidos por la ley que permitan demostrar el incumplimiento generada a raíz de la pandemia, siempre que dichos medios sean legales, idóneos, pertinentes, útiles y conducentes.

Finalmente se señala que el diligenciamiento y presentación de las declaraciones y/o recibos de pago, el administrado deberá liquidar en su totalidad las sanciones a su cargo en el formulario respectivo, atendiendo las normas correspondientes aplicables en materia tributaria, aduanera y cambiaria, tendiendo que se cumplan lo dispuesto en artículo 45 de la Ley 2155 de 2021.

Se exhorta a la SNR a capacitar a curadores urbanos y oficinas de planeación para verificar el cumplimiento de las condiciones para personas discapacitadas en proyectos urbanísticos



Foto: Freepik.es

BOLETÍN No. 121 DE 2021. CORTE CONSTITUCIONAL.

Por medio del Boletín No. 121 de 2021 de la Corte Constitucional, se exhorta a la Superintendencia de Notariado y Registro para que capacite a curadores urbanos y oficinas de planeación de todo el país, con el fin de verificar antes de aprobar la licencia de construcción que se cumpla con los requisitos en los proyectos urbanísticos en cuanto a la infraestructura de las zonas comunes para el acceso de las personas en condición de discapacidad.

Lo anterior, bajo el pronunciamiento de la Sentencia T-333 de 2021, la cual es sus antecedentes señala que una ciudadana presentó acción de Tutela al comprobar que en el Conjunto Residencial Vistas del Río II, ubicado en localidad de Usme de Bogotá, donde vive, no cuenta con rampas ni senderos

peatonales que garanticen la libre locomoción de las personas en condición de discapacidad, como es el caso del padre de la accionante, toda vez que presenta una parálisis total en el cuerpo a causa de una trombosis cerebral.

Finalmente, aclara el fallo que teniendo en cuenta que estas obras deben hacerse con recursos públicos de la entidad, la Secretaría Distrital del Habitat deberá iniciar un proceso administrativo para determinar la responsabilidad de los funcionarios que intervinieron en el proceso adelantado en contra de la empresa, así mismo la Corte ordenó compulsar copias del expediente a la Procuraduría General de la Nación y la Contraloría General de la Republica para que se valore el actuar de los funcionarios de la Secretaria Distrital del Habitat.

SABÍAS QUE...

La propuesta del POT de Bogotá pretende aumentar en un 30% las áreas protegidas



Foto: Freepik.es

ALCALDÍA DE BOGOTÁ.

La Estructura Ecológica Principal (EEP) que hace parte de la propuesta del Plan de Ordenamiento Territorial (POT) presentada por la administración de la alcaldesa Claudia López, y que tiene como propósito aumentar un 30% las zonas ecológicas en la medida que vaya creciendo la ciudad. En este sentido, Bogotá pasará de 96.000 a 124.000 hectáreas, lo que significa un incremento de alrededor de 29.000 hectáreas, y que tiene como objetivo restaurar ecológicamente 4.000 hectáreas de la EEP.

Con esto se declararían cuatro nuevos parques Ecológicos Distritales de Montaña para llegar a un total de ocho, los cuales son:

- Cerro Seco (Ciudad Bolívar)
- Mirador de los Nevados (Suba)
- Serranía El Zuque (San Cristóbal)
- Soratama (Usaquén)
- Entrenubes
- Cerro la Conejera
- Torca
- Sierras del Chicó.

Se crearán tres nuevos parques de borde que son:

- Cerro Seco
- Río Bogotá
- Cerros Orientales

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:

Camilo Labrador Moreno
Juan Felipe Portela Urazan
Giselle Stephany Chaparro

Diagramación:

Carlos A. Gómez R.

