

## INFORMACIÓN JURÍDICA NACIONAL



Ley 2202 de 2022 Congreso de la República De Colombia.

Seguir leyendo

Pág. 2

### Se precisa el ambito de aplicación de la Supervisión Técnica Independiente frente a la constitución y otorgamiento de la Póliza Decenal

Circular 2022EE0045404 de 2022 Ministerio de Vivienda Ciudad y Territorio.

Seguir leyendo

Pág. 3

### La Superintendencia de Notariado y Registro aclara aspectos respecto del registro del subsidio otorgado a través de la caja promotora de vivienda militar y de policía

Circular 351 de 2022 Superintendencia de Notariado y Registro.

Seguir leyendo

Pág. 5



## NORMATIVIDAD VIGENTE

### Se consolida e impulsa el acceso a la vivienda para colombianos en el exterior

#### LEY 2202 MAYO 2022. CONGRESO DE LA REPÚBLICA DE COLOMBIA. (DESCARGA DOCUMENTO).

La ley 2202 de 2022, tiene por objeto consolidar el impulso y aprovechamiento de la destinación de giros de remesas de los colombianos residentes en el exterior, en la promoción de la cultura de ahorro e inversión en el país, mediante programas de crédito de vivienda, que, a su vez, permitan alcanzar la modernización de los métodos de transferencia de las remesas y la inclusión financiera de los colombianos.

Así las cosas, la normativa determinó, entre otros aspectos, que:

- Las entidades financieras que estén habilitadas para la recepción de remesas, y que a su vez ofrezcan al público en general líneas de crédito para la adquisición o mejoramiento de vivienda u operaciones de leasing habitacional, deberán extender las ofertas a los colombianos que residen fuera del país.
- Los programas especiales de financiación para la



Foto: Freepik.es

adquisición de vivienda condiciones aplicables dadas las circunstancias y características de los residentes en el exterior. Por lo cual se establecerán mecanismos expeditos de vinculación y perfeccionamiento de la operación de financiación, al igual que para el trámite de la recuperación de la cartera.

- Se incentivará la apertura de cuentas, y los procesos de bancarización, para los colombianos en el exterior, a través de los canales virtuales para que éstos sean los receptores de los giros de remesa.

Finalmente, se determina que, dentro de los 2 años siguientes a la promulgación de la ley, el Gobierno Nacional deberá establecer las condiciones particulares para que los colombianos no residentes en el territorio nacional puedan acceder a los subsidios y coberturas para la financiación mediante la adquisición de vivienda nueva o usada en el país. Se señala que, en ningún caso las condiciones particulares serán más flexibles o favorables que las establecidas para los ciudadanos dentro del territorio nacional.

## Se precisa el ambito de aplicación de la Supervisión Técnica Independiente frente a la constitución y otorgamiento de la Póliza Decenal

### CIRCULAR 2022EE0045404 DE 2022 MINISTERIO DE VIVIENDA CIUDAD Y TERRITORIO. (DESCARGA DOCUMENTO).

En procura de generar un entorno de seguridad jurídica que permita la aplicación de los amparos establecidos en la Ley 1769 de 2016 -ley de vivienda segura- dentro de un marco de equidad legalidad y cobertura, el Ministerio de Vivienda Ciudad y Territorio se pronunció respecto al ejercicio de la supervisión técnica para el otorgamiento del seguro decenal, generando una serie de orientaciones en los siguientes términos:

- Todo constructor o enajenador de vivienda nueva de proyectos que se sometan al régimen de Propiedad Horizontal, unidades inmobiliarias cerradas, loteo individual o cualquier otro sistema incluyendo los de uso mixto, que generen 5 o mas unidades habitacionales para transferir a terceros, deben constituir como mínimo uno de los mecanismos de amparo descritos en la norma vigente, con el objetivo de cubrir los eventuales perjuicios que se le puedan causar al propietario por riesgos que supongan amenaza de ruina o que perezca la construcción dentro de los 10 años siguientes a la expedición del certificado de ocupación técnica de la construcción -CTO- respecto e si la construcción perezca o amenaza ruina.



Foto: Freepik.es

- Los mecanismos de amparo descritos por la ley deberán intuirse antes de la primera transferencia de dominio de las nuevas unidades de vivienda y hasta por un término de 10 años siguientes a la expedición del CTO.
- Las entidades financieras o aseguradoras facultadas para la expedición de los mecanismos de amparo deberán fundamentar su decisión en causas objetivas para el otorgamiento o negación del respectivo mecanismo, y su expedición deberá estar respaldada por el cumplimiento de las normas técnicas de construcción sismo resistente, la licencia de construcción aprobada y el CTO expedido por el supervisor técnico independiente.

El CTO será expedido bajo la gravedad de juramento por el supervisor técnico independiente, una vez concluida la cimentación, la construcción de la estructura y elementos no estructurales aprobados en la respectiva licencia y previo a la ocupación de la nueva edificación. En este certificado se dará fe que la obra contó con la supervisión necesaria y se ejecutó de conformidad con los planos diseños y especificaciones técnicas, estructurales y geotécnicas exigidas por el reglamento colombiano de la construcción





Foto: Freepik.es

sismo resistente. Por lo cual la función que cumple la supervisión técnico independiente debe ceñirse estrictamente al reglamento colombiano de la construcción sismo resistente NSR 10 o a la norma que lo modifique o sustituya y no podrá imponérsele nuevas funciones adicionales a las ya señaladas por esta.

- Se exige que el supervisor técnico sea laboralmente independiente del constructor de la estructura o de los elementos no estructurales, y que la supervisión técnica independiente podrá ser realizada por personas jurídicas que cuenten con el personal calificado acreditado y registrado que cumpla con los requisitos defini-

dos en la ley para realizar dicha supervisión; no podrá exigirse o imponerse la designación de supervisores técnicos específicos o exigir calidades y requisitos adicionales a los ya mencionados en la norma.

- El enajenador de vivienda nueva o el constructor son los responsables de amparar los perjuicios patrimoniales de los propietarios de vivienda nueva por lo tanto es responsabilidad de éstos constituir y acreditar el cumplimiento de la supervisión técnica independiente y la expedición del certificado técnico de ocupación en estricto cumplimiento de la ley.

## La Superintendencia de Notariado y Registro aclara aspectos respecto del registro del subsidio otorgado a través de la caja promotora de vivienda militar y de policía



Foto: Freepik.es

### **CIRCULAR 351 DE 2022 SUPERINTENDENCIA TE NOTARÍA O REGISTRO. (DESCARGA DOCUMENTO).**

La Superintendencia de Notariado y Registro considero pertinente orientar el servicio público notarial y registral frente a los subsidios otorgados por la caja promotora de vivienda militar y de policía. Sobre el particular advierte que;

- La caja promotora es una empresa industrial y del Estado de carácter financiero y está organizada como un establecimiento de crédito de carácter especial.
- La caja promotora de vivienda militar y de policía no exige una condición resolutoria y mucho menos una prohibición de enajenar el bien inmueble, sino que corresponde al ejercicio propio de la autonomía de la voluntad de las partes en donde se plasma la obligación de no hacer en cabeza del beneficiario, y consiste en abstenerse de transferir el dominio de la vivienda por 2 años, recordando así que como cualquier otra obligación ésta puede ser incumplida, por lo cual queda claro que esto no corresponde una restricción a la enajenación del bien que deba ser exigida por el notario ni el registrador.

Así las cosas la Superintendencia reitera que en eventos en donde el notario conozca de actos de

compra venta de soluciones de vivienda recibidas a través de la caja promotora de vivienda militar y de policía deberá incluir en el cuerpo de la escritura pública el clausulado donde se describa la obligación anteriormente mencionada, y además dejar plasmado las consecuencias que conllevaría el incumplimiento de esta, es decir, la restitución del subsidio.

Así mismo, se advierte que esto no corresponde a una condición resolutoria que obligue a su inscripción y cancelación en registro de instrumentos públicos, No obstante, el responsable de la calificación dejara un comentario en el folio de matrícula inmobiliaria advirtiendo que el comprador se obliga a no enajenar el inmueble que adquiere en el término de 2 años a partir del otorgamiento del subsidio.

Por ultimo, se resalta que no se configura ninguna causal de devolución por parte de los registradores de instrumentos públicos de la escritura cuando el beneficiario transfiere el dominio del inmueble antes del término previsto, dando así cumplimiento al principio de publicidad de los actos sujetos a registro, si la situación a registrar configura una obligación de pago a cargo del beneficiario hacia la caja promotora no es responsabilidad de la oficina de registro de instrumentos públicos ejercer dicho control.

## SABÍAS QUE...

### La Superintendencia de Servicios Públicos dio apertura a una nueva dirección territorial en el sur oriente del país

**COMUNICADO DE PRENSA MAYO 2022. SUPERINTENDENCIA DE SERVICIOS PUBLICOS. (DESCARGAR DOCUMENTO)**

Con el fin de fortalecer la atención a los usuarios y mejorar su presencia dentro del territorio nacional, la Superintendencia de Servicios Públicos apertura de la sede de la dirección territorial sur Oriente en Neiva Huila, en dónde se cubren los departamentos de Casanare, vichada, meta, Guaviare, Guainía,



vaupés, Tolima, huila, Caquetá Putumayo, y Amazonas.

Según datos de la Superintendencia, se estima en atender por lo menos 18000 trámites y solicitudes anuales, en donde el 52% corresponderá a peticiones quejas y reclamos, el 29% a recursos de apelación, el 11% a servicios de atención personalizada, el 6% a silencios administrativos positivos y finalmente el 2% a recursos de queja.

## 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

Natalia Robayo Bautista

### Coordinación de Estudios Jurídicos:

Camilo Daza Vega

### Investigadores Jurídicos:

Juan Felipe Portela Urazan

Giselle Stephany Chaparro

Natalia Vanessa García

### Diagramación:

Carlos A. Gómez R.

