



► **LEGISLACIÓN Y NORMATIVA DE INTERÉS**

Se expide decreto mediante el cual se reglamenta nuevo programa de vivienda “Semillero de Propietarios. Decreto 2413 de 2018. Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio.



**Semillero de Propietarios**

Foto: Rankia Colombia

A través del Decreto 2413 del 24 de diciembre de 2018, el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio reglamenta la implementación del Programa de Arrendamiento y Arrendamiento con opción de compra y su vinculación al SFV "Semillero de Propietarios", lo anterior teniendo en cuenta que la ley 3 de 1991 establece como una acción conducente a la obtención de una solución de vivienda mediante esta modalidad.

Al respecto dentro de la norma se encuentra la definición de los siguientes conceptos:

- **Gestor Inmobiliario:** Son aquellas personas jurídicas o pa- >>

**CONTENIDO**

► **INFORMACIÓN JURÍDICA NACIONAL**

Se expide decreto mediante el cual se reglamenta nuevo programa de vivienda “Semillero de Propietarios. Decreto 2413 de 2018. Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio.

Pag. 1

Ministerio de Vivienda reglamenta lo relacionado al recaudo y manejo de los recursos provenientes del incentivo al aprovechamiento y tratamiento de residuos sólidos. Decreto 2412 de 2018. Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio.

Pag. 5

Se define el porcentaje del reajuste en los valores catastrales para el año 2019. Decreto 2456 de 2018. Departamento Nacional de Planeación

Pag. 6

Para que Áreas Metropolitanas ejerzan funciones de autoridad ambiental dentro del casco urbano deberán cumplir con requisitos de la ley 99 de 1993. Concepto E2-2018-026464 de 2018. Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible.

Pag. 6

Cuando exista acuerdo de pago entre arrendatario y empresa de servicios, si no hay consentimiento del propietario no existirá solidaridad. Concepto 458 de 2018. Superintendencia de Servicios Públicos Domiciliarios.

Pag. 7





&lt;&lt;

trimonios autónomos encargados de la suscripción de los contratos de arrendamiento y de arrendamiento con opción de compra en calidad de arrendador, así como de efectuar la administración de las unidades de vivienda, sean propietarios o no de las mismas. Los gestores inmobiliarios podrán postular viviendas nuevas, usadas o en construcción, propias o de terceros. Para la postulación será requisito contar con la matrícula de arrendador de que trata la Ley 820 de 2003. Responde por la idoneidad de las viviendas que postule. FONVIVIENDA podrá establecer directamente, o a través del Patrimonio Autónomo que administre los recursos del programa, los requisitos, obligaciones y responsabilidades de los gestores inmobiliarios, las condiciones de las viviendas que estos postulen, así como los elementos mínimos del contrato.

• **Subsidio Familiar de Vivienda aplicable al canon mensual en contratos de arrendamiento y arrendamiento con opción de compra:** Es un aporte estatal en dinero equivalente hasta 0.6 salarios SMLMV al momento de asignación del subsidio para cada canon de arrendamiento, hasta por 24 meses. El valor será determinado por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, de conformidad con el canon pactado en el contrato. Se entrega de forma periódica o anticipada, destinado a cubrir un porcentaje del canon mensual de arrendamiento, que le permita acceder en calidad de arrendatario a una solución -VIS/VIP nueva o usada. El valor del subsidio podrá ser ajustado por una sola vez dentro de los 24 meses antes señalados en los términos del artículo 20 de la Ley 820 de 2003 (Reajuste anual del canon hasta por el IPC del año anterior) y de acuerdo con lo pactado en el respectivo contrato.

• **Porcentaje del canon a cargo del hogar:** Corresponde al porcentaje del canon mensual de arrendamiento que no se encuentra cubierto por el subsidio familiar de vivienda y que debe ser sufragado por el hogar.

• **Aporte del hogar:** Es un monto mínimo equivalente a 0.25 SMLMV que debe aportar mensualmente el hogar beneficiario adicional al canon, durante la etapa de arrendamiento subsidiado, el cual puede estar destinado a facilitar el ejercicio de la opción de compra. Durante la etapa de arrendamiento estos recursos solo podrán usarse como instrumento para hacer efectivas las garantías que los hogares beneficiarios constituyan para respaldar el cumplimiento de sus obligaciones. Esta suma deberá aportarse al producto financiero que se defina para tal efecto.

• **Garantía de Contratos:** Los contratos deberán ser objeto de una garantía que cubra el posible incumplimiento de estos, incluyendo lo relacionado con la restitución final del inmueble. FONVIVIENDA podrá pagar el costo de adquisición de la garantía ya sea directamente o a través del patrimonio autónomo que se constituya para la administración de los recursos del programa.

• **Concurrencia de Subsidios:** Los hogares beneficiarios del subsidio de arrendamiento podrán aplicarlo de manera complementaria y concurrente con otros subsidios otorgados por entidades partícipes del Sistema Nacional de Vivienda de Interés Social, destinados al arrendamiento con o sin opción de compra.

• **Distribución de Subsidios:** El Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio definirá mediante acto administrativo motivado, los Departamentos, Municipios y/o Regiones en donde se podrán aplicar los subsi-



Foto: Finanzas Personales

&gt;&gt;



&lt;&lt;

dios del programa Semillero de Propietarios, para lo cual deberá tener en cuenta como mínimo, criterios de disponibilidad de oferta de VIS/VIP. En dicha regulación también se establecerá hasta un 20% como porcentaje mínimo de destinación de subsidios con aplicación de criterios de enfoque diferencial (población víctima de desplazamiento forzado, mujeres cabeza de familia, trabajadoras del sector informal, madres comunitarias, personas de la tercera edad, miembros de comunidades étnicas, población en situación de discapacidad, miembros de la fuerza pública y los familiares beneficiarios de estos que hubieren fallecido en actos del servicio, y personal que haya tenido disminución en capacidad psicofísica o incapacidad absoluta permanente por gran invalidez.)

• **Beneficiarios:** Hogares que cumplan las siguientes condiciones:

- ✓ Acreditar ingresos mensuales hasta por el equivalente a 2 SMLMV.
- ✓ Para la población no perteneciente al sistema formal de trabajo, contar al momento de la postulación, con un puntaje del SISBEN igual o inferior al que determine el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio o en su defecto, estar incluidos en las herramientas de focalización establecidas por entidades del orden nacional.
- ✓ No ser propietarios de una vivienda en el territorio nacional, ni haber sido beneficiarios de un subsidio familiar de vivienda, que haya sido efectivamente aplicado.
- ✓ No haber sido beneficiarios del subsidio familiar de vivienda en el marco del Programa Semillero de Propietarios. Esta restricción no aplicará para quienes conformen hasta por una sola vez, un nuevo núcleo familiar al inicialmente beneficiado.
- ✓ No haber sido beneficiarios a cualquier título, de las coberturas de tasa de interés.
- ✓ Contar con el puntaje de corte en el análisis de riesgo crediticio, de acuerdo con los criterios que establezca el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio.
- ✓ Contar con concepto favorable por parte del gestor inmobiliario para la suscripción del contrato.



• **Valor de la vivienda otorgada en arrendamiento:** El valor de la vivienda nueva o usada en la que se aplicará el subsidio de arrendamiento en el marco del Semillero de Propietarios no podrá exceder el límite en SMLMV que se establezca para la VIS. El valor de la vivienda será el establecido en el avalúo comercial presentado por el gestor inmobiliario en el acto de postulación de la vivienda.

Respecto al esquema que maneja el programa se encuentra el siguiente:

1. Postulación del hogar
2. Verificación de la información por Fonvivienda o entidad designada
3. Hogar accede a oferta de vivienda
4. Concepto favorable del gestor inmobiliario para firma del contrato.
5. Inscripción y habilitación para el otorgamiento del subsidio
6. Constitución de producto financiero para pago de aporte y % del canon a cargo del hogar.
7. Suscripción del contrato de arrendamiento y de garantía.
8. Solicitud asignación del subsidio (gestor inmobiliario)
9. Expedición acto administrativo de asignación del subsidio
10. Fase de arrendamiento subsidiado
11. Adquisición de la vivienda, ya sea la arrendada u otra.

&gt;&gt;



&lt;&lt;

Cuando se opta por la adquisición de la vivienda, el hogar podrá hacer uso de los recursos de su aporte que no hayan sido desembolsados en el ejercicio de las garantías constituidas para respaldar el cumplimiento de sus obligaciones, adicionalmente podrá ser beneficiario de la cobertura a la tasa de interés, así como postularse a las modalidades y programas de asignación del subsidio familiar de vivienda incluido el otorgado por las Cajas de Compensación Familiar.

Se aclara que si al momento de la adquisición, por efectos de la valorización, el inmueble que fue objeto del contrato de arrendamiento con opción de compra tiene un precio superior al límite establecido para el tipo de vivienda al que se dirija el subsidio de adquisición, y la entidad otorgante del mismo sea FONVIVIENDA y/o las Cajas de Compensación Familiar, este podrá ser aplicado excepcionalmente sobre esa unidad de vivienda siempre y cuando el avalúo comercial en salarios mínimos legales mensuales vigentes al momento de la asignación del subsidio aplicado al canon se encuentre dentro del rango establecido en las normas que regulen el acceso al subsidio para adquisición. No obstante, si se precisa que la valorización de la vivienda no podrá superar el 15% nominal con respecto al avalúo inicial para efecto del otorgamiento del subsidio de adquisición.



Foto: Finanzas Personales

Para los casos en que el hogar beneficiario adelante el proceso de asignación del subsidio de adquisición a través del programa "Mi Casa Ya", los trámites respectivos podrán adelantarse durante la etapa de arrendamiento. Así mismo, que solamente para los beneficiarios del programa "Semillero de Propietarios", el desembolso del subsidio familiar de vivienda podrá hacerse con anterioridad al desembolso del crédito hipotecario o al inicio del contrato de leasing habitacional, sin embargo, este desembolso no podrá hacerse con más de seis (6) meses de anterioridad a la terminación de la etapa de arrendamiento.

Cuando el subsidio dirigido al arrendamiento haya sido aplicado sobre una vivienda nueva en el marco de un contrato de arrendamiento con opción de compra y el hogar beneficiario no ejerza la opción de adquisición a su favor sobre dicho inmueble, este no podrá ser beneficiario del subsidio de adquisición de vivienda del programa "Mi Casa Ya" por un lapso de un año contado desde la terminación de la etapa de arrendamiento subsidiado.

En los casos en que no se efectúe la adquisición de la vivienda al vencimiento del término del arrendamiento subsidiado y el hogar desee continuar con el contrato de arrendamiento, corresponderá al hogar asumir el pago total del canon, para lo cual podrá hacer uso de los recursos del aporte que no hayan sido desembolsados en el ejercicio de las garantías constituidas por el hogar para respaldar el cumplimiento de sus obligaciones.

Finalmente, el decreto contiene una disposición respecto del cumplimiento de la obligación de %suelo para VIP y es que podrá hacerse mediante la ejecución de programas de vivienda cuyo precio no supere los 90 SML-MV, siempre y cuando el referido programa sea ejecutado para la aplicación del subsidio familiar de vivienda en el marco del Programa Semillero de Propietarios.}

&gt;&gt;





&lt;&lt;

**Ministerio de Vivienda reglamenta lo relacionado al recaudo y manejo de los recursos provenientes del incentivo al aprovechamiento y tratamiento de residuos sólidos.** Decreto 2412 de 2018. Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio.

El Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio expidió el decreto 2412 de 2018, mediante el cual reglamenta el incentivo al aprovechamiento y tratamiento de residuos sólidos contenido en el artículo 88 de la ley 1753 de 2015, adicionando un capítulo al decreto único del sector vivienda, el cual va dirigido a las personas prestadoras de servicio público de aseo y entidades territoriales.

El capítulo en cuestión establece la fórmula para determinar el valor del incentivo por tonelada de residuo sólido no aprovechable dispuesto en el relleno sanitario, el cual se calculará sobre las toneladas de esos residuos por suscriptor de servicio de aseo, como un valor adicional al costo de disposición final. Esto se facturaría por parte de la empresa prestadora de servicio de aseo acorde a la metodología tarifaria de la CRA.



Foto: OMV Radio.

Los recursos que se recauden de esto tendrán destinación específica, para lo cual los municipios y distritos deberán disponer una cuenta de ahorro o corriente para garantizar su manejo. Los dineros se girarán ahí una vez recaudados por las empresas prestadoras de servicios de aseo, dentro de los 30 días calendario del mes siguiente.

Para la administración de estos recursos se creará un comité el cual estará conformado por el alcalde municipal o distrital, el gobernador o sus delegados y el Ministro de Vivienda o su delegado. Este comité se reunirá por lo menos dos veces cada año y se encargará de evaluar los proyectos presentados por las personas prestadoras de servicio de aseo, los cuales deberán cumplir con los criterios de elegibilidad definidos por el Ministerio de vivienda quien tendrá 8 meses para reglamentar eso.

La presentación de proyectos por parte de las personas prestadoras interesadas en acceder a estos recursos, deberá hacerse a la secretaría general o dependencia que haga sus veces en la alcaldía antes del 30 de marzo de cada año, quien estará encargada de remitirlos en la primera semana de abril al Comité. Los recursos se asignarán anualmente conforme a lo recaudado, donde también se deberá tener en cuenta los recicladores de oficio en proceso de formalización, quienes recibirán asistencia de parte del Ministerio de Vivienda. Cuando no haya proyectos o el monto asignado sea inferior a lo disponible, los recursos se acumularán para la siguiente vigencia.

Cuando ya se tenga definido los proyectos a financiar, dentro de los 30 días calendario siguientes previa constitución de garantía de buen manejo de los recursos – la cual deberá ser expedida por el tiempo del proyecto y 6 meses adicionales –, el municipio o distrito realizará el traslado de los recursos al beneficiario quien deberá reportar en el Sistema Único de Información de la Superintendencia de Servicios Públicos Domiciliarios, como mínimo:

- ✓ Departamento, municipio.
- ✓ Nombre y tipo de proyecto.
- ✓ Capacidad del proyecto.

&gt;&gt;



&lt;&lt;

- ✓ Tipo de materiales objeto del proyecto de aprovechamiento o tratamiento.
- ✓ Monto de la inversión.
- ✓ Monto de los recursos del incentivo trasladados.
- ✓ Cronograma de ejecución y puesta en marcha.

Finalmente se establece que el decreto entrará a regir a partir del 1 de agosto de 2019.

**Se define el porcentaje del reajuste en los valores catastrales para el año 2019.** Decreto 2456 de 2018. Departamento Nacional de Planeación.

El Departamento Nacional de Planeación, teniendo en cuenta que la ley 44 de 1990 establece que cada año se deberá reajustar los valores catastrales con concepto previo del CONPES, los cuales no podrán ser superiores a la meta de inflación de ese año, que quedó en 3.18%, procedió con ello de la siguiente manera:

- Para predios urbanos los avalúos catastrales no formados y formados con vigencia del 1 de enero de 2018 y anteriores se reajustarán a partir del 1 de enero de 2019 por 3%.
- Para predios rurales los avalúos catastrales no formados y formados con vigencia del 1 de enero de 2018 y anteriores se reajustarán a partir del 1 de enero de 2019 por 3%.
- Los predios urbanos y rurales formados o actualizados durante el 2018 no se reajustarán.

## ► DOCTRINA Y JURISPRUDENCIA

**Para que Áreas Metropolitanas ejerzan funciones de autoridad ambiental dentro del casco urbano deberán cumplir con requisitos de la ley 99 de 1993.** Concepto OAJ-8140-E2-2018-026464 de 2018. Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible.



Foto: Grupo2000

El Ministerio de Ambiente a consulta elevada en su despacho, sobre si las Áreas Metropolitanas pueden ejercer funciones y competencia como autoridad ambiental en el perímetro urbano conforme a las leyes que las regulan, procedió a responder en los siguientes términos.

En primer lugar, repasó lo establecido por la Constitución sobre las áreas metropolitanas, las cuales surgen cuando dos o más municipios tenga relaciones económicas, sociales y físicas y deciden organizarse entre sí. Para esto sería la ley de ordenamiento territorial la que definiría su régimen administrativo y fiscal de carácter especial, además de cómo se convocaría las consultas populares mediante las cuales se vincularían los municipios.

Aunado a lo anterior, se trae el régimen que la ley 1625 de 2013 estableció para las Áreas Metropolitanas, en donde se definen com entidades administrativas de derecho público, formadas por dos o más municipios integrados alrededor de un municipio núcleo en donde una de las dinámicas que las relaciona son las ambientales. Además, el artículo 7 de la ley ibidem dispone que estas ejercerían funciones y competencias de autoridad ambiental en el perímetro urbano de conformidad con la ley 99 de 1993.

&gt;&gt;



&lt;&lt;

Para precisar lo establecido en la ley de Áreas Metropolitanas, el Ministerio se remitió a lo establecido en la ley 99 de 1993 sobre esto, en donde se identificó que estas tendrían competencia siempre y cuando su población urbana superara el millón de habitantes, teniendo en ese escenario las mismas atribuciones que las Corporaciones Autónomas Regionales.

El Ministerio entonces por considerar la ley 99 de 1993 de carácter especial en materia ambiental, aseveró que este requisito de población es indispensable para que las Áreas Metropolitanas tuviesen atribuciones de autoridades ambientales, trayendo consigo un fallo del Consejo de Estado del año 2018 en el mismo sentido.

**Cuando exista acuerdo de pago entre arrendatario y empresa de servicios, si no hay consentimiento del propietario no existirá solidaridad.** Concepto 458 de 2018. Superintendencia de Servicios Públicos Domiciliarios.

La Superintendencia de Servicios Públicos Domiciliarios a consulta elevada sobre si existe solidaridad entre el propietario y arrendatario, respecto a un acuerdo de pago que el segundo suscribió y en caso de que no, como se desagrega eso de la factura, procedió a responder en los siguientes términos.

En primer lugar, recordó lo que había manifestado antes sobre el asunto de la solidaridad, especialmente en los casos en que se deje de pagar oportunamente los servicios facturados, en donde luego de acumulado dos periodos la empresa prestadora deberá suspender el servicio y que en caso de que esta no procediera de esa forma, se rompería la solidaridad entre el usuario y el propietario. Para esto, también aclaró que el tiempo en que procede la suspensión se puede acordar en el contrato, siempre y cuando no supere los dos periodos de facturación cuando esta sea bimestral y tres cuando sea mensual.



Foto: Grupo TKS

No obstante, la Superservicios manifestó que el no proceder con la suspensión del servicio en el plazo establecido no es la única causal por la cual se rompe la solidaridad, relacionando también las siguientes:

- Cuando el contrato de servicios públicos no está vigente al momento de la enajenación del inmueble.
- En los acuerdos de pago que no aparezca el propietario.
- En los servicios públicos solicitados por un tercero distinto al propietario.
- Cuando el suscriptor se libera de sus obligaciones contractuales
- En las facilidades comerciales que se cobren en las facturas.
- Entre coarrendatarios salvo que estos sean a la vez usuarios del servicio.
- No existe ruptura de solidaridad para servicio de aseo, dada la imposibilidad de suspender el mismo.
- Si le arrendatario garantiza el pago del servicio.
- Si el prestador instala nuevos servicios estando el inmueble en mora.

Como se mencionó, se encuentra entonces los acuerdos de pago, debido a que los mismos salen del régimen de servicios públicos domiciliarios y entran al plano del derecho civil, por lo que solo están obligados

&gt;&gt;



&lt;&lt;

los suscribientes del mismo, por tal motivo, si el propietario del inmueble no está de acuerdo, podrá solicitar al prestador que retire las cuotas pactadas de las facturas, pudiendo también, llegado el caso, impugnar la decisión que se tome frente a esto.

### ► SABÍAS QUE...

**Conforme lo anunció el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, en el año 2018 se logró un incremento de 117% de asignación de subsidios de Mi Casa Ya.** Comunicado de Prensa del 02 de enero de 2019. Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio.

El Ministerio de Vivienda anunció que el 2018 fue récord en la asignación de subsidios del programa Mi Casa Ya con 32 mil, lo que representa un incremento del 117% en relación con el año anterior. Adicionalmente, recuerda que las entregas de subsidios se incrementaron en el segundo semestre del año, pasando de 11.591 del primero a 20.739 en el segundo, lo que representa un 79% más.

El Viceministro de Vivienda resaltó que la inversión del Gobierno Nacional se duplicó para la financiación del programa, además de que hubo regiones tales como Valle del Cauca, Atlántico, Tolima, Cundinamarca, Bolívar, Risaralda, Antioquia, Santander, Bogotá y Norte de Santander en donde esto se alcanzó a triplicar. Finalmente, se afirmó que el Gobierno seguirá buscando la manera de seguir batiendo récords en el programa ya que tendrán habilitados 32 mil para el 2019 y la meta del Ministerio es otorgar en el cuatrienio 135 mil subsidios focalizados en hogares con ingresos hasta 3 millones 312 mil pesos y 120 mil subsidios a la tasa de interés para aquellos cuyos ingresos estén hasta 6 millones 624 mil pesos.



Foto: Semana.com

**En el marco de la campaña Estado Simple, Colombia Ágil se intervenir 100 trámites en el 2018 y se buscará llegar a 800 en el 2019.** Comunicado de Prensa del 28 de diciembre de 2018. Ministerio de Comercio, Industria y Turismo.

Se anunció que la campaña “Estado Simple, Colombia Ágil” ya ha desarrollado la intervención de 100 trámites en el 2018 y que en el 2019 se permitirá llegar por lo menos a 800 acciones, bajo la responsabilidad de 16 ministerios y ocho departamentos administrativos de índole nacional. Respecto a las entidades territoriales la campaña llegará a través de una circular donde se les invita a hacer parte de esta.

El Ministro de Comercio anunció que cada cartera tiene una agenda regulatoria, en donde deberá priorizar los trámites a intervenir. Se recordó también que las 24 entidades líderes de sectores vienen desde octubre en la identificación, selección y priorización a partir de 6.000 propuestas ciudadanas, en las cuales hay regulaciones obsoletas y de alto impacto.

&gt;&gt;





&lt;&lt;

Frente al concepto de normas de alto impacto son aquellas que inciden en la productividad de los actores económicos, los cuales se ven reflejados en permisos, equipos, documentos, procedimientos, reportes y conservación de información o activos. En esto se tiene en cuenta factores tales como la incidencia de esto en los precios y costos.

En cuanto a las normas obsoletas se establece que son aquellas anacrónicas o que simplemente no se usan por la realidad social, económica, cultural. Además de implementar otros criterios definidos por el Ministerio de Justicia quien maneja un programa de depuración normativa.

Dentro de la invitación que se le hizo a gobernadores y alcaldes para revisar al interior de sus entidades los trámites, en donde también se buscará promocionar espacios participativos con asistencia técnica de Función Pública. Sobre la priorización de estos, el Ministerio de Comercio recomendó que se enfocaran en aquellos que están relacionados con la creación de empresa, formalización, emprendimiento. Respecto de la mejora regulatoria se ofrecerá apoyo del DNP en las normas de alto impacto y el Ministerio de Justicia en las obsoletas.