

## INFORMACIÓN JURÍDICA NACIONAL



Decreto No. 1467 de 2019. Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio.

Seguir leyendo

Pág. 2

### El Fondo Nacional de Vivienda modifica la Resolución No. 666 de 2017, que definió el número de coberturas disponibles para los créditos o contratos de leasing habitacional

Resolución No. 1063 de 2019. Fondo Nacional de Vivienda.

Pág. 4

Seguir leyendo

### La Superintendencia de Servicios Públicos realiza algunas precisiones respecto al trámite correspondiente a la factibilidad de los servicios públicos

Concepto SSPD-OJ-2019-291 2019. Superintendencia de Servicios Públicos Domiciliarios.

Pág. 5

Seguir leyendo



## NORMATIVIDAD VIGENTE

### El Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio define los Municipios y Distritos en dónde se aplicará el aumento del tope VIS

#### DECRETO No. 1467 DE 2019. MINISTERIO DE VIVIENDA, CIUDAD Y TERRITORIO.

El artículo 85 de la Ley 1955 de 2019 estableció que excepcionalmente, para las aglomeraciones urbanas definidas por el CONPES y cuya población supere un millón de habitantes, el Gobierno Nacional podría establecer como precio máximo de la Vivienda de Interés Social –VIS–, la suma de 150 salarios mínimos mensuales legales vigentes, precisándose al respecto que, para el caso de los municipios que hagan parte de las enunciadas aglomeraciones, el valor aplicara únicamente para aquellos en que el Gobierno demuestre presiones en el valor del suelo que generen dificultades en la provisión de VIS.

Cabe señalar que, mediante documento CONPES 3819 de 2014, el Gobierno Nacional desarrolló la Política Nacional para consolidar el sistema de ciudades en Colombia, estableciendo un listado de 18 aglomeraciones urbanas.

Al respecto, el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio identificó que de las aglomeraciones urbanas definidas por el citado CONPES, seis superaban el millón de habitantes, entre las cuales se encontraban: Bogotá, Medellín, Cali, Barranquilla, Cartagena y Bucaramanga.

A su vez, la Cartera de Vivienda evaluó dichas aglomeraciones y los municipios que las compo-



Foto: fundacioncompartir.org

nen mediante el documento técnico denominado “Estudio sobre los precios tope de la Vivienda de Interés Social en Colombia”, determinando la presencia de presiones en el valor del suelo que generan dificultades en la provisión de VIS, causadas por el alto peso del valor del suelo en la estructura de costos de la vivienda, el crecimiento acelerado del precio del suelo y la desaceleración generalizada de la oferta de vivienda en el segmento VIS.

De conformidad con lo anterior, el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio a través del Decreto 1467 de 2019, estableció los 45 municipios y distritos pertenecientes a las aglomeraciones urbanas definidos por el CONPES 3819 DE 2014 cuya población supera un millón de habitantes, en dónde el precio máximo de la Vivienda de Interés Social será de 150 salarios mínimos mensuales legales vigentes, a saber:



GLOMERACIÓN	MUNICIPIO DISTRITO
Barranquilla	Sitionuevo
	Sabanalarga
	Ponedera
	Palmar de Varela
	Sabanagrande
	Santo Tomás
	Malambo
	Soledad
	Galapa
	Barranquilla
Bogotá	Tabio
	Cajicá
	Cota
	Sibaté
	La Calera
	Funza
	Chía
	Mosquera
	Facatativá
	Zipaquirá
	Madrid
	Soacha
	Tocancipá
	Bogotá
Bucaramanga	Piedecuesta
	Girón
	Floridablanca
	Bucaramanga



Cali	Puerto Tejada
	Candelaria
	Yumbo
	Jamundí
Cartagena	Cali
	Clemencia
	Turbaco
Medellín	Cartagena
	Girardota
	Caldas
	Itagüí
	Sabaneta
	La Estrella
	Envigado
	Copacabana
	Bello
Medellín	

## El Fondo Nacional de Vivienda modifica la Resolución No. 666 de 2017, que definió el número de coberturas disponibles para los créditos o contratos de leasing habitacional

### RESOLUCIÓN No. 1063 DE 2019. FONDO NACIONAL DE VIVIENDA.



Foto: www.insabanajh.com

Dando respuesta a consulta realizada con el fin de aclarar algunas inquietudes relacionadas con el tratamiento fiso del contrato de compraventa no incluya la vivienda, toda El Fondo Nacional de Vivienda –FONVIVIENDA– atendiendo; 1) al seguimiento de recursos y operaciones efectuadas de acuerdo con la disponibilidad presupuestal y vigencias futuras, 2) al comportamiento de la inflación del año 2018 y 3) al número de coberturas efectivamente colocadas en el 2018, determinó que era necesario modificar el artículo 8 de la Resolución No. 666 de 2017.

De esta manera, dispuso que el número de coberturas disponibles por cada segmento de vivienda deberá realizarse conforme la siguiente distribución:

**a.** Para viviendas cuyo valor, de acuerdo con el avalúo comercial del establecimiento de crédito, sea de hasta setenta salarios mínimos legales mensuales vigentes (70 smlmv), se asignará un total de 10.867 coberturas para los créditos y contratos de leasing

habitacional que al cumplir con las condiciones exigidas se desembolsen o inicien en las fechas previstas en el numeral 2 del artículo 2.1.1.4.2.4 del Decreto 1077 de 2015.

**b.** Para viviendas cuyo valor, de acuerdo con el avalúo comercial del establecimiento de crédito, sea mayor a setenta salarios mínimos legales mensuales vigentes (70 smlmv) y hasta ciento treinta y cinco salarios mínimos legales mensuales vigentes (135 smlmv), se asignará un total de 66.314 coberturas para los créditos y contratos de leasing habitacional que al cumplir con las condiciones exigidas se desembolsen o inicien en las fechas previstas en el numeral 2 del artículo 2.1.1.4.2.4 del Decreto 1077 de 2015 y en el artículo 9° del Decreto 729 de 2017.

Igualmente, estableció que las coberturas mencionadas se distribuirían según el año de desembolso del crédito o de inicio del contrato de leasing habitacional, hasta el número de coberturas establecidas para cada año, de conformidad con lo establecido por la siguiente tabla:

Año de desembolso del crédito o inicio del contrato de leasing habitacional (*)	N° de coberturas Valor Vivienda hasta 70 smlmv (**)	N° de coberturas Valor Vivienda mayor a 70 y hasta 135 smlmv	Asignación por vigencia (Cifras en pesos)	Vigencias futuras (Cifras en pesos)	Total Recursos (Cifras en pesos)
2015	0	537	33.137.504	6.056.561.582	6.089.699.086
2016	0	5.575	7.702.004.425	59.663.111.974	67.365.116.399
2017	271	10.809	7.390.540.539	122.676.825.617	130.067.366.156
2018	4.967	21.214	16.991.287.414	294.766.784.047	311.758.071.461
2019	5.629	28.179	26.617.164.217	435.544.231.502	462.161.395.719
<b>TOTAL</b>	<b>10.867</b>	<b>66.314</b>	<b>58.734.134.099</b>	<b>918.707.514.722</b>	<b>977.441.648.821</b>



En atención al referido cuadro se precisa que:

- (\*) Los contratos de leasing habitacional solo aplican a los que inicien a partir del 1° de junio de 2017 (artículo 2.1.1.4.2.4 Decreto 1077 de 2015).
- (\*\*) Las coberturas para viviendas cuyo valor sea de hasta 70 smlmv solo aplican a créditos desembolsados o contratos de leasing habitacional que inicien a partir del 1° de junio de 2017 (artículo

2.1.1.4.2.4 Decreto 1077 de 2015).

Finalmente, el Decreto establece que el FONVIVIENDA podrá modificar el número de coberturas, y el Banco de la República durante los seis primeros días hábiles de cada mes, informará a los establecimientos de crédito y a Fonvivienda, el número de coberturas registradas en el FRECH - Mi Casa Ya y las disponibles para cada año.

## DOCTRINA Y JURISPRUDENCIA

### La Superintendencia de Servicios Públicos realiza algunas precisiones respecto al trámite correspondiente a la factibilidad de los servicios públicos

#### CONCEPTO SSPD-OJ-2019-291 DE 2019. SUPERINTENDENCIA DE SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS.

En atención a una consulta relacionada con la solicitud de factibilidad de los servicios públicos, la Superintendencia de Servicios Públicos Domiciliarios, con apoyo de la Dirección Técnica de Gestión de Acueducto y Alcantarillado, manifestó que:

De conformidad con lo dispuesto en el Decreto 1077 de 2015, no es un requisito indispensable solicitar conceptos geológicos para otorgar la factibilidad de los servicios públicos, esto, toda vez que, los prestadores no pueden desconocer las reglamentaciones municipales, esto es, que no pueden ampliar la cobertura de sus servicios, sin tener en cuenta las normas de planeación municipal y los planes de ordenamiento territorial, así como las actividades adelantadas por los municipios, en concordancia con el desarrollo físico del territorio y la utilización del suelo.



Por otra parte, para la Superintendencia resulta fundamental diferenciar los conceptos de “factibilidad de servicios públicos de acueducto y alcantarillado” y la “Certificación de viabilidad y disponibilidad inmediata de servicios públicos”. Pues si bien, la factibilidad de los servicios públicos es un documento mediante el cual el prestador del servicio público señala las condiciones técnicas, jurídicas y económicas que dentro de los procesos de urbanización que se adelanta, mediante el trámite de planes parciales, permitan ejecutar la infraestructura de servicios públicos domiciliarios. De acuerdo con el artículo 2.3.1.1.1. del Decreto 1077 de 2015, la vigencia de este documento será de 5 años como mínimo.



De otro lado, en virtud de lo establecido en el Decreto 1077 de 2015, el certificado de viabilidad y disponibilidad, es el documento mediante el cual el prestador del servicio público certifica la posibilidad técnica de conectar un predio o predios objeto de licencia urbanística a las redes matrices de servicios públicos existentes. Esta certificación tendrá una vigencia mínima de dos años, para que con base en él se tramite la respectiva licencia de urbanización.

Por lo tanto, para la expedición de la licencia urbanística y de construcción por parte de la autoridad competente, es necesario contar con el certificado de viabilidad y disponibilidad inmediata de servicios públicos y no con el documento de factibilidad de servicios públicos de acueducto y alcantarillado.

Por otra parte, la entidad precisó que, en relación a la aprobación de la factibilidad de servicios públicos, se tiene el certificado de factibilidad por parte del prestador del servicio público, posterior al cual, las partes procederán a realizar el proceso de la certificación de viabilidad y disponibilidad del servicio público.

Asimismo, recordó que los requisitos para solicitar la factibilidad de los servicios públicos, se encuentran establecidos, con base a lo dispuesto por el Decreto 1077 de 2015, específicamente lo relacionado a:

- Las Determinantes para la formulación establecidos en el artículo 2.2.4.1.3 ibídem.
- Definición de usos específicos del suelo, intensidad de ocupación y construcción, aislamientos y alturas.
- Caudal requerido.
- Determinantes ambientales para la formulación del plan parcial señalado en el artículo 2.2.4.1.6 ibídem.
- Documentación para la formulación del art. 2.2.4.1.7 ibídem

Finalmente, la Superintendencia señaló que los prestadores de servicios públicos tienen la obligación de analizar las solicitudes de factibilidad de los servicios públicos de acueducto y alcantarillado, y de conformidad con las condiciones propias de la empresa, aspectos técnicos, financieros y jurídicos, la empresa debe pronunciarse y otorgar o no, el certificado pertinente.

## SABÍAS QUE...

### Avanzan las acciones para la incorporación de la gestión del riesgo de desastres en los próximos Planes de Desarrollo y Planes de Ordenamiento Territorial

**BOLETÍN No. 135 DEL 9 DE AGOSTO DE 2019. UNIDAD NACIONAL PARA LA GESTIÓN DEL RIESGO DE DESASTRES.**

La Unidad Nacional para la Gestión del Riesgo de Desastres – UNGRD informó que durante la segunda sesión de la Mesa Interinstitucional de Interven-



ción Prospectiva para la Integración de la gestión del Riesgo en el Ordenamiento Territorial, se realizó el diagnóstico de identificación de herramientas, acciones e insumos que desde cada una de las entidades del Sistema Nacional de Gestión del Riesgo de Desastres se han desarrollado, con el fin de establecer en los próximos meses un Estrategia Nacional de Incorporación de la Gestión del Riesgo de Desastres en Instrumentos de Planificación Territorial como los Planes de Desarrollo y de Ordenamiento Territorial.

Para el cumplimiento de este objetivo, se contempla formular un Plan de Trabajo Integral de Asistencia Técnica para el período 2020 – 2022, en el cual se buscará trabajar desde cada uno de los sectores competentes con los nuevos alcaldes, gobernadores y miembros de los Consejos Territoriales.

Por último, la UNGRD puntualiza que se espera contar con esta Estrategia Nacional estructurada para el mes de noviembre de 2019.

## 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

### Investigadores Jurídicos:

Diana Amaya Rodríguez

Camilo Labrador Moreno

Camilo Daza Vega

### Diagramación:

Carlos A. Gómez R.

