

## INFORMACIÓN JURÍDICA NACIONAL



Decreto 1232 de 2020. Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio.

Seguir leyendo

Pág. 2

### Procedimiento y condiciones para acceder al Subsidio Familiar de Vivienda otorgado en el marco del Programa de Vivienda "Semillero de Propietarios - Ahorradores"

Circular 04 de 2020. Fondo Nacional de Vivienda.

Seguir leyendo

Pág. 4

### Municipios están en el deber de garantizar la prestación del servicio aún en aquellas áreas que estén fuera del perímetro urbano

Concepto 423 de 2020. Superintendencia de Servicios Públicos Domiciliarios.

Seguir leyendo

Pág. 6



## NORMATIVIDAD VIGENTE

### El Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio modifica el Decreto Único Reglamentario del Sector en lo relacionado a la planeación del ordenamiento territorial



#### **DECRETO 1232 DE 2020. MINISTERIO DE VIVIENDA, CIUDAD Y TERRITORIO.**

Con el fin de que los Municipios logren un desarrollo ordenado, secuencial, integrado y congruente, en armonía con la Ley 388 de 1997, el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio determinó la necesidad de establecer parámetros claros y objetivos frente a la presentación de la información por parte de los municipios para adelantar el trámite de concertación ambiental, además de zanjar las diversas interpretaciones que a nivel territorial se presentan respecto de los tratamientos urbanos.

De igual manera, el Decreto busca reconfigurar el orden de la adopción y modificación de los Planes de Ordenamiento Territorial -POT-, de manera que los municipios puedan formular y adoptar sus instrumentos con una estructura formal, coherente, con la identificación de todos los elementos mínimos y con la referencia precisa de las oportunidades y procedimientos de adopción, y revisión o modificación.

En su articulado, el Decreto aborda temas como la modificación de las etapas del Proceso de Planificación Territorial comprendidas en el Diagnóstico, formulación, implementación, seguimiento y evaluación, además de definir los documentos e instancias de concertación, consulta, aprobación y adopción de los POT, y reglas para la Revisión y modificación de los POT; Define la armonización de usos del sue-

lo en los POT respecto del desarrollo de proyectos, obras o actividades de utilidad pública de interés social, entre otros.

Es así como el Decreto incorpora definiciones de conceptos que no eran claros o no contaban con una definición concreta, esto con el fin de cerrar brechas de interpretación y unificar criterio a nivel nacional, tales como tratamientos urbanísticos y sus diferentes modalidades, vivienda rural dispersa y asentamientos humanos rurales.

El Decreto logra precisar de manera clara el contenido específico del Programa de Ejecución, lo que anteriormente era totalmente abstracto y de difícil seguimiento. Es así como, se define que este deberá atender a las estrategias, parámetros y directrices señaladas en el plan de ordenamiento. También, define como criterio de priorización para la elaboración del Programa de Ejecución, entre otros, la necesidad de dar continuidad a los proyectos que para su desarrollo requiera adelantarse en más de una vigencia.

Con respecto al Proceso de Planificación Territorial, se define de manera clara las etapas que lo componen: i) Diagnóstico ii) Formulación iii) Implementación iv) Seguimiento y evaluación. Es de resaltar que el Decreto precisa que la revisión o modificación de



los POT deberá partir de los resultados de la etapa de seguimiento y evaluación.

En este mismo sentido, se redefine y da un mayor alcance a los documentos e instancias de concertación, consulta, aprobación y adopción de los planes de ordenamiento territorial, definiendo:

- Diagnóstico y su cartografía.
- Documento técnico de soporte (DTS) que contiene (i) los componentes general, urbano y rural, (ii) los programas y proyectos, (iii) los Instrumentos de gestión y financiación, (iv) el programa de ejecución y la (v) la cartografía
- Proyecto de Acuerdo: La propuesta de acto administrativo mediante el cual se adoptará el -POT. Su estructura debe coincidir con la del Documento Técnico de Soporte y lo aprobará en toda su extensión incluida su cartografía
- Documento resumen: Se define como un documento de explicación didáctica del cual se definirán los problemas existentes y las propuestas para resolverlos que corresponden a las decisiones adoptadas en el Acuerdo. Se empleará como medio de divulgación y socialización.

El Decreto determina las condiciones para adelantar la consulta con el Consejo Territorial de Planeación, y la aprobación de los planes de ordenamiento territorial

POT o su revisión, además de la adopción del plan de ordenamiento territorial -POT.

Por otra parte, el Decreto establece la obligación que tienen los alcaldes de establecer, en el desarrollo de las etapas de diagnóstico y formulación, mecanismos para garantizar la participación democrática.

En lo que se refiere a la etapa de evaluación y seguimiento, la administración anualmente deberá elaborar un reporte sobre el avance en la ejecución del -POT. El MVCT establecerá los indicadores mínimos necesarios para reportar el avance en la implementación de los POT.

Con respecto a la planificación territorial se incorpora una nueva figura al ordenamiento normativo, en el entendido en cual, el alcalde está en la obligación de informar al MVCT, el inicio del proceso de formulación, revisión o modificación del POT, así como de la concertación con la autoridad ambiental y de la adopción de este, con el fin de contar con la información actualizada del estado del ordenamiento territorial del país.

Finalmente, se establece las reglas para la revisión y modificación de los planes de ordenamiento territorial, el trámite para aprobar y adoptar las revisiones, y la Concertación de Planes Parciales privados o mixtos.



Foto: Freepik.es

## Procedimiento y condiciones para acceder al Subsidio Familiar de Vivienda otorgado en el marco del Programa de Vivienda "Semillero de Propietarios - Ahorradores"



### CIRCULAR 04 DE 2020. FONDO NACIONAL DE VIVIENDA.

La Circular 04 de 2020 del Fondo Nacional de Vivienda -FONVIVIENDA- va dirigida a los Potenciales Beneficiarios del Subsidio Familiar de Vivienda de los Programas de Semillero de Propietarios Ahorradores y Mi Casa Ya, Constructores o Vendedores de Vivienda que Ofertan en el Marco del Programa de Mi Casa Ya y Establecimientos de Crédito Vinculados a los Programas de Semillero de Propietarios Ahorradores y Mi Casa Ya.

Teniendo en cuenta que, con el fin de ampliar la estrategia del Programa "Semillero de Propietarios", el Gobierno Nacional expidió el Decreto 2058 del 13 de noviembre de 2019, y sus normas complementarias, las cuales fijaron las condiciones para que hogares con ingresos de hasta dos (2) salarios mínimos legales mensuales vigentes puedan ser beneficiarios de un Subsidio Familiar de Vivienda (SFV), en el marco del Programa "Semillero De Propietarios – Ahorradores", de manera que se pueda complementar con el ahorro que debe realizar el hogar beneficiario, el crédito hipotecario o leasing habitacional aprobado, y el Subsidio Familiar de Vivienda (SFV) otorgado en cumplimiento del Programa de adquisición de vivienda "Mi Casa Ya", y logre adquirir una vivienda de interés social nueva en el territorio nacional, con la Circular se informa el procedimiento a seguir para que se pueda acceder a este beneficio, en los siguientes términos:

✓ FONVIVIENDA pondrá a disposición de los Establecimientos de Crédito, en los cuales los hogares pueden desarrollar la etapa de ahorro, un aplicativo en el cual marcaran a aquellos que se vinculan al programa Semillero de Propietarios - Ahorradores y los que cumplieron las condiciones de ahorro mínimo.

✓ Los Establecimientos de Crédito y los potenciales beneficiarios podrán visualizar los siguientes estados en el trascurso de su aplicación a los beneficios del programa:

- Hogar en proceso de validación
- Hogar habilitado con cupo de ahorro
- Hogar habilitado sin cupo de ahorro
- No habilitado
- Hogar Habilitado con requisito de ahorro:
- Por asignar
- Rechazado
- Asignado
- Renuncia

✓ Una vez los hogares adquieran el estado "habilitado con cupo de ahorro" previa verificación del cumplimiento de los requisitos de acuerdo a la información que entregue FONVIVIENDA o se encuentre en el sistema de información del Programa en el marco del Programa "Semillero de Propietarios – Ahorradores", el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio y/o la Fiduciaria BBVA ASSET Management Sociedad Fiduciaria S.A. comunicará dicho re-



sultado periódicamente, a través de los medios que se dispongan y publicación en la página web de Ministerio.

El estado "hogar habilitado con cupo de ahorro" garantizará un cupo en el programa por un máximo de 18 meses o hasta el cumplimiento del requisito ahorro, lo que primero ocurra, y una extensión de 6 meses al haber cumplido con el ahorro y hasta la generación del crédito hipotecario u operación de leasing habitacional en marco del programa Mi Casa Ya.

✓ El Establecimiento de Crédito solo solicitará la asignación del SFV en el marco del Programa Semillero de Propietarios - Ahorradores, a los hogares que se encuentra en estado "Habilitado con cumplimiento de ahorro", siempre que cumplan con los requisitos descritos en Decreto 1077 de 2015, para lo cual, se entera solicitada la asignación con la marcación sobre el aplicativo del programa Mi Casa Ya, cambio del estado del hogar a "Por Asignar", siempre y cuando cuente con una aprobación de crédito vigente para la adquisición de una vivienda o con una aprobación de un leasing habitacional vigente.

✓ Surtida la condición descrita en el ítem anterior, la Subdirección de Subsidio Familiar de Vivienda elaborará el acto administrativo de asignación en el marco del Programa de Vivienda Semillero de Propietarios - Ahorradores, para la firma del Director de FONVIVIENDA, el cual, una vez expedido, será publicado en la página web del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio y comunicado al Patrimonio Autónomo Fideicomiso - Programa de Semillero de Propietarios - Ahorradores para lo pertinente.

El desembolso de los subsidios familiares de vivienda asignados a los hogares beneficiarios del Programa "Semillero de Propietarios - Ahorradores", estará condicionado a que la entidad otorgante del crédito realice el desembolso del mismo o a que dé inicio al contrato de leasing habitacional, lo cual deberá comunicar a FONVIVIENDA y/o a quien esta indique, sobre el aplicativo dispuesto en el programa Mi Casa Ya.

✓ El hogar que cuente con un SFV, vigente y sin Aplicar otorgado por Caja de Compensación Familiar

que pretenda inscribirse en el Programa "Semillero de Propietarios - Ahorradores", deberá mantener exactamente la misma conformación del hogar con el que se postuló en aquella, y ser tramitados antes de la solicitud de asignación en los programas de FONVIVIENDA, so pena de ser anulado.

El hogar que se inscriba en el Programa "Mi Casa Ya", correrá la misma consecuencia del anterior numeral, cuando no mantenga exactamente la misma conformación del hogar con el que se inscribió en el Programa "Semillero de Propietarios".

✓ Los SFV otorgados en el marco del Programa de Adquisición de Vivienda "Mi Casa Ya" y Programa de Vivienda "Semillero de Propietarios - Ahorradores" se entenderán legalizados con los siguientes documentos: a. El documento que acredita la asignación del Subsidio Familiar de Vivienda. b. El certificado de tradición y libertad o verificación en las bases de datos de la Superintendencia de Notariado y Registro, en los cuales conste la inscripción del título de adquisición de la vivienda a favor del beneficiario del SFV, o del establecimiento de crédito con el cual se suscriba el contrato de leasing habitacional. c. El contrato de leasing habitacional, en los casos en que el Subsidio Familiar de Vivienda se aplique para operaciones de leasing habitacional destinado a la adquisición de vivienda familiar.

Los constructores o vendedores de vivienda que ofertan en el marco del programa de "Mi Casa Ya" y los Establecimientos de Crédito vinculados a los Programas de "Semilleros de Propietarios Ahorradores" y "Mi Casa Ya", tendrán la obligación de verificar, previo a la solicitud de desembolso de los SFV, que en la Escritura Pública objeto del título de adquisición de la vivienda a favor del beneficiario del SFV o el contrato de Leasing Habitacional cuando en los casos en que el SFV se aplique para operaciones de leasing habitacional destinado a la adquisición de vivienda familiar, según sea el caso, contenga la información completa del cierre financiero en donde se relacionen los dos Subsidios otorgados en el marco de estos dos Programas, y que los actos administrativos de asignación estén protocolizados

## DOCTRINA Y JURISPRUDENCIA

### Los municipios están en el deber de garantizar la prestación del servicio aún en aquellas áreas que estén fuera del perímetro urbano

#### CONCEPTO 423 DE 2020. SUPERINTENDENCIA DE SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS.

Manifiesta la Superintendencia que el acceso a los servicios públicos domiciliarios es un derecho de es-tirpe constitucional, que no puede restringirse por razones diferentes a las contempladas en los artículos 129 y 134 de la Ley 142 de 1994, según los cuales los únicos requisitos que pueden exigirse para permitir el acceso a los servicios públicos domiciliarios son: (i) que la persona que solicite los servicios tenga capacidad para contratar, (ii) que habite o utilice un inmueble de modo permanente sin importar el título al que lo haga y (iii) que el inmueble se encuentren en las condiciones previstas por el respectivo prestador.

Dado lo anterior, se tiene que quien solicite y cumpla con las anteriores condiciones, tendrá derecho a hacerse parte en un contrato de servicios públicos domiciliarios y a recibir el o los servicios públicos domiciliarios, a cambio del correspondiente precio en dinero, sin que puedan oponérsele razones diferentes a las señaladas como podría ser, por ejemplo, el hecho que exista un proceso de transición entre un prestador y otro, o la existencia de contratos entre prestadores o entre estos y entes territoriales, pues como se ha dicho, el derecho de acceso a los servicios públicos tiene un rango constitucional y legal al que no puede oponérsele ningún tipo de acto o contrato.



Para el caso concreto de los servicios públicos domiciliarios de acueducto y alcantarillado, el prestador del servicio atenderá los requisitos que debe reunir los inmuebles respecto de los cuales se hagan solicitudes de conexión, contempladas de forma expresa en el artículo 2.3.1.3.2.2.6 del Decreto Único Reglamentario No. 1077 de 2015. El primero de estos requisitos, atiende al hecho que el inmueble debe estar dentro del perímetro de servicio, según lo dispuesto en el párrafo segundo del artículo 12 de la Ley 388 de 1997.

Se evidencia el deber de los prestadores de los servicios públicos domiciliarios de acueducto y alcantarillado, de expedir las certificaciones de viabilidad y disponibilidad inmediata de los servicios públicos domiciliarios cuando les sean solicitadas por usuarios potenciales ubicados dentro de las áreas del perímetro urbano.

Concluye la Superintendencia que, al respecto, debe indicarse que lo anterior no implica que, si la ubicación del solicitante este fuera de tal perímetro la petición deba ser negada in limine, pues todas las personas tienen derecho a los servicios públicos domiciliarios. No obstante, deberá verificarse la garantía de su prestación no por el prestador del servicio, sino por el municipio, en atención a lo señalado en el artículo 5 de la Ley 142 de 1994, el cual les asigna a estos la competencia para asegurar la prestación de los servicios públicos domiciliarios a sus habitantes.

## SABÍAS QUE...

### Se realizará el Simulacro Nacional teniendo en cuenta las restricciones de la pandemia

#### COMUNICADO DE 29 DE SEPTIEMBRE DE 2020. PRESIDENCIA DE LA REPÚBLICA.

La Unidad Nacional para la Gestión del Riesgo de Desastres (Ungrd) manifestó que este simulacro se realizará en condiciones especiales de protección, en donde no se evacuará al punto de encuentro, dadas las condiciones de la pandemia que no permiten realizar aglomeraciones, sino que se tendrá como premisa el autocuidado y la autoprotección a través de ejercicios de mesa.

Así las cosas, el Simulacro Nacional busca planificar y mejorar la capacidad de respuesta mediante



Foto: [www.rcnradio.com](http://www.rcnradio.com)

simulaciones por los diferentes eventos amenazantes que pueden ocurrir en los territorios. Los ejercicios de esa se adelantarán con las entidades territoriales, alcaldías y gobernaciones, con las empresas públicas y privadas, con las organizaciones sociales y comunitarias y con la ciudadanía.

Los escenarios de riesgo como inundaciones, sismos, tsunamis, ciclones tropicales, movimientos en masa y avenidas torrenciales, entre otros, serán escogidos por cada municipio, de acuerdo con el riesgo o amenaza que más lo pueda impactar.

## 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.

