

INFORMACIÓN JURÍDICA NACIONAL



Se modifican causales de terminación de la cobertura de la tasa de interés -FRECH-.

Decreto 1420 de 2020. Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio.

[Seguir leyendo](#)

Pág. 2

Corte Constitucional señala que en el ordenamiento territorial o la ordenación del territorio confluyen competencias nacionales, departamentales, municipales y distritales

Sentencia C-138 de 2020. Corte Constitucional.

[Seguir leyendo](#)

Pág. 3

El Valle del Cauca asume funciones como gestor catastral

Comunicado de prensa del 3 de noviembre de 2020. Instituto Geográfico Agustín Codazzi - IGAC.

[Seguir leyendo](#)

Pág. 7



NORMATIVIDAD VIGENTE

Se modifican causales de terminación de la cobertura de tasa de interés -FRECH-

DECRETO 1420 DE 2020. MINISTERIO DE VIVIENDA, CIUDAD Y TERRITORIO.

El Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio a través del Decreto 1420 de 2020 modificó las causales de terminación de la cobertura de tasa de interés. Así las cosas, se establece que, no se entenderá como causal de terminación anticipada de los créditos para adquisición de vivienda o contratos de leasing habitacional que cuenten con el beneficio de cobertura de tasa de interés, el otorgamiento de periodos de gracia o prórrogas en capital e intereses y/o la aplicación de cualquier medida para la redefinición o modificación de las condiciones, que se pacten entre los beneficiarios y la respectiva entidad financiera.

No obstante, el reconocimiento y pago de la cobertura mensual por parte del FRECH no podrá exceder



Foto: Freepik.es

el monto mensual proyectado para la cobertura de cada crédito para adquisición de vivienda o contrato de leasing habitacional, de conformidad con el acto administrativo expedido por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público, y el Fondo Nacional de Vivienda. A su turno, tampoco se entenderá que las condiciones anteriormente señaladas generan una ampliación en el plazo de la cobertura.

Finalmente, se señala que, las entidades financieras deberán informar dicha circunstancia al Banco de la República como administrador del FRECH. Por su parte, el Fondo Nacional de Vivienda y el Ministerio de Hacienda y Crédito Público deberá señalar al Banco de la República y a los establecimientos de crédito las instrucciones relacionadas con el intercambio de flujos y las demás a que haya lugar.

DOCTRINA Y JURISPRUDENCIA

Corte Constitucional señala que en el ordenamiento territorial o la ordenación del territorio confluyen competencias nacionales, departamentales, municipales y distritales



Foto: Freepik.es

SENTENCIA C-138 DE 2020. CORTE CONSTITUCIONAL.

La Sala Plena de la Corte Constitucional en el marco de una demanda de inconstitucionalidad declaró exequibles las competencias en cabeza de los departamentos para proferir directrices y orientaciones para el ordenamiento territorial y adoptar planes de ordenamiento para la totalidad o porciones específicas de su territorio, consagradas en los literales a y e del numeral 2 del artículo 29 de la Ley 1454 de 2011, respectivamente.

Así las cosas, en atención al estudio realizado sobre cada uno de los cargos planteados por el accionante y los intervinientes, la Corte determinó lo siguiente:

I. Sobre la organización del territorio nacional, el ordenamiento territorial y su relación con la reglamentación de los usos del suelo.

Los municipios disponen de una función especial prevista en el numeral 7 del artículo del 313 de la Constitución, que consiste en reglamentar los usos del suelo, la cual es ejercida mediante los denominados planes de ordenamiento territorial. Este es un instrumento de planeación en el que, a través de la fijación de objetivos, metas, políticas, directrices, estrategias

y normas, se planea y programa el desarrollo del territorio.

En efecto esta atribución constitucional se funda en las siguientes razones: i) Tiene en cuenta la importancia de la materia para las comunidades, al tratarse de la autogestión y planeación de un asunto esencial para ellas. ii) Se funda en el rol constitucional atribuido a los municipios, como entidad fundamental de la división político-administrativa del Estado. iii) Tiene en cuenta que, en virtud del principio democrático, los concejos municipales son la corporación pública que representa de manera más inmediata, a los directamente interesados en la planeación de su territorio.

Concluye la Corte que, la competencia municipal para reglamentar los usos del suelo es una clara manifestación del principio constitucional de subsidiariedad, previsto en el artículo 288 de la Constitución, según el cual, las competencias deben prioritariamente asignarse al nivel territorial más cercano a las necesidades.

No obstante, esta función atribuida expresamente a los concejos municipales para reglamentar los usos



del suelo, a pesar de gozar de una especial protección constitucional, no es absoluta, pues se trata de una función subordinada a la Constitución y a la Ley, y, si bien los concejos municipales y distritales son los órganos constitucionalmente encargados de reglamentar los usos del suelo, no debe perderse de vista que el territorio municipal es parte del territorio departamental y, a su turno, integrante del territorio nacional, lo cual implica que confluyan diversos intereses. Por lo tanto, en virtud del principio constitucional de concurrencia, las competencias en materia urbanística y de ordenamiento territorial son objeto de distribución constitucional y de coexistencia de competencias concurrentes de regulación normativa entre los niveles central, departamental y municipal.

Así las cosas, resultan legítimos los instrumentos que buscan hacer compatible la autonomía de los municipios para la reglamentación de los usos del suelo, con el principio de unidad estatal. Esto se evidencia en el artículo 1 de la Ley 388 de 1997, el cual plantea como uno de sus objetivos la promoción armoniosa de la concurrencia de la Nación, las entidades territoriales, las autoridades ambientales y las instancias y autoridades administrativas y de planificación, en el cumplimiento de las obligaciones constitucionales y legales que prescriben al Estado el ordenamiento del territorio, para lograr el mejoramiento de la calidad de vida de sus habitantes.

Ahora bien, recuerda la corte que, pese a existir concurrencia de competencias, es claro que la labor de reglamentar los usos del suelo es propia de la autonomía territorial y no puede ser suplantada por otras

autoridades o por otros niveles. Por lo tanto, aunque resulta constitucional que se establezcan guías, políticas o directivas en la materia, por parte de distintas autoridades, y que se introduzcan determinantes del ejercicio de la función, escapa a la competencia constitucional del Legislador y de cualquier otra autoridad, definir directamente los usos del suelo, autorizar al Gobierno Nacional para introducir modificaciones a los POT o autorizar intervenciones urbanísticas que desconozcan las normas municipales en materia de usos del suelo.

II. El rol constitucional de los departamentos

A raíz de la Constitución Política de 1991 la subordinación jerárquica y el control de tutela de los departamentos, respecto de los municipios, fueron reemplazados por un esquema en el que el departamento no dirige, no controla y no suplanta la acción municipal. Por el contrario, respeta su autonomía, la complementa, la coordina y se convierte en puente de intermediación entre los municipios y el nivel central. Así, la coordinación que el departamento debe ejercer respecto de los municipios consiste en articular la acción departamental, con la acción municipal e intermunicipal, sin desconocer la autonomía municipal para la gestión de sus propios intereses.

De igual manera, la Corte establece que los principios de subsidiariedad, concurrencia y coordinación no sólo guían la labor del Legislador en la configuración de la organización territorial sino constituyen



Foto: Freepik.es

guías para el ejercicio concreto de las funciones de los distintos niveles de la estructura territorial.

En esta medida precisa que, en virtud del principio de subsidiariedad, la coordinación departamental no puede desconocer que, en principio, el nivel más idóneo para el ejercicio de las competencias es el municipio, entendido éste como el más próximo a las necesidades de la comunidad. Por otra parte, que el principio de concurrencia determina que el ejercicio autónomo de las funciones de las distintas entidades territoriales no significa la exclusión de las atribuciones de otros niveles u otras autoridades, sino su participación conjunta dentro del marco de sus propias competencias y desde sus propios roles. A su turno, no puede desconocerse que, el principio de coordinación obedece a la necesaria concurrencia de distintas autoridades en una misma materia y a la adecuada articulación de las diversas funciones concurrentes, sin vulnerar o irrespetar la autonomía de cada entidad territorial, para el ejercicio de sus propias atribuciones.

En estos términos, la coordinación departamental no es un instrumento que implique entes municipales subordinados o bajo control, sino entes que gozan de autonomía constitucionalmente protegida. Por lo tanto, el ejercicio de la función departamental de coordinación, que resulta compatible con la autonomía municipal, implica privilegiar mecanismos tales como la negociación, la incitación, la recomendación y la formulación de guías y directivas que no representan sometimiento jerárquico de los municipios al departamento, una forma de control de tutela o una intromisión indebida del departamento, en competencias propias de los municipios, es decir, en aquellos asuntos de interés meramente local o que no trasciendan el interés municipal.

III. La constitucionalidad de la función de los departamentos de proferir directivas en materia de ordenamiento territorial y de expedir planes de ordenamiento departamental.

Ahora bien, respecto al análisis específico de los literales objetos de la demanda, la Corte Constitucional en primer lugar dispone que, la función departamental prevista en el literal a), del numeral 2 del artículo 29 de la Ley 1454 de 2020, consistente en formular directrices y orientaciones respecto de los municipios en materia de ordenamiento territorial, constituye una manifestación de la función constitucional atribuida a los departamentos para coordinar la acción municipal.

Para la Corte, la norma prevé que las directrices y las orientaciones departamentales determinan esce-



Foto: Freepik.es

narios de ocupación y usos del suelo, lo cual quiere decir que los departamentos identifican modelos de ocupación y usos del suelo de los municipios que permitan la proyección adecuada de la correspondiente planeación, pero la norma no otorga a los departamentos la función de definir directamente los usos del suelo, lo que sí sería inconstitucional, al tratarse de una indebida suplantación de una función propia de los municipios. Por el contrario, la expresión "determinan" significa que las directrices y orientaciones, identifican, diseñan o prevén hipótesis o escenarios de ocupación y usos del suelo, mas no reglamentan directamente los usos del suelo.

Por otra parte resalta que, la formulación de directrices y orientaciones puede realizarse especialmente en áreas de conurbación, entendida esta como el fenómeno de aproximación de centros urbanos, en razón de su respectivo crecimiento y que determina la existencia de problemáticas e intereses comunes e interdependientes, lo cual evidencia que la norma pretende que la función coordinadora del departamento se predique, esencialmente, en aquellos asuntos en los que existan intereses que sobrepasen lo meramente local o que interesan a un solo municipio y que, por lo tanto, requieran la acción coordinada, bajo la intervención del departamento.

Señala que aunque el literal e) del numeral segundo bajo control prevea que los departamentos expedi-



rán planes departamentales de ordenamiento territorial, la función departamental de expedir PDOT es diferente de la competencia municipal para expedir los POT ya que, la función de los departamentos tiene por finalidad articular sus políticas, directrices y estrategias respecto del ordenamiento físico-territorial. Esto implica que, aunque de manera clara la norma no prevea cuál es la relación entre los POT y los PDOT, sí es posible reconocer que mientras los POT reglamentan los usos del suelo, la función de expedir PDOT, que es competencia de la asamblea departamental, no tiene por efecto cambiar la naturaleza de la función de los departamentos en la materia, la cual únicamente consiste en proferir directrices y orientaciones, es decir, guiar la función de los municipios en ejercicio de su rol constitucional esencial de coordinación.

En conclusión, la facultad de expedir PDOT no entra en contradicción con la competencia de los concejos municipales para reglamentar los usos del suelo, ya que los PDOT son los instrumentos mediante los cuales los departamentos, pueden articular sus políticas, directrices y estrategias de ordenamiento territorial, "en desarrollo de sus competencias", una de las cuales no es la de reglamentar directa o indirectamente los usos del suelo.

Así las cosas, para la Corte Constitucional las normas demandadas coinciden con la idea según la cual la reglamentación de los usos del suelo no agota la función de ordenamiento territorial y, por el contrario, en esta función concurren competencias nacionales, departamentales y municipales, frente a las cuales, los departamentos cumplen el rol constitucional de coordinación. Sin perder de vista, que estas facultades parten de considerar que la intervención departamental se justifica por la existencia de intereses supramunicipales o intermunicipales, en asuntos en los que la coordinación en la ordenación del territorio, permitirá una mejor planeación del desarrollo en lo territorial y

evitará contradicciones y pérdida de oportunidades para el aprovechamiento de potencialidades de diversa naturaleza.

De esta manera, se concluye que: i) La coordinación departamental en materia de ordenamiento territorial no desconoce la autonomía constitucional de los municipios ya que, los instrumentos previstos no someten jerárquicamente a los municipios respecto de los departamentos y no constituyen instrumentos de tutela administrativa, al tratarse, en realidad, de mecanismos de coordinación administrativa que reconocen autonomía a los municipios para la adopción de las orientaciones o directivas y para llegar a acuerdos con otros municipios para la implementación de las estrategias departamentales para el ordenamiento territorial. ii) El ordenamiento territorial o la ordenación del territorio no es una función exclusiva de los municipios, sino que, en virtud del principio constitucional de concurrencia, confluyen en la materia competencias nacionales, departamentales, municipales y distritales. iii) Las funciones atribuidas por las normas demandadas a los departamentos en materia de ordenamiento territorial no desconocen la competencia de los concejos para reglamentar los usos del suelo y, por el contrario, son manifestaciones de la función constitucional atribuida a los departamentos para planear su desarrollo y para coordinar la acción de los municipios de su territorio.

Finalmente, aunque las normas bajo control no resultan inconstitucionales frente al cargo formulado por la demanda, si se hace evidente que las mismas requieren un desarrollo legislativo, el cual debe contemplar, entre otros aspectos, la manera concreta como se formularán dichas directrices, orientaciones y los PDOT, así como los mecanismos y procedimientos de coordinación administrativa mediante los cuales se propenderá por la articulación de los POT.

SABÍAS QUE...

El Valle del Cauca asume funciones como gestor catastral

COMUNICADO DE PRENSA DEL 3 DE NOVIEMBRE DE 2020. INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CO-DAZZI - IGAC.

A partir del 3 de noviembre el departamento del Valle del Cauca asumió la obligación de gestionar el catastro de los municipios de Alcalá, Ansermanuevo, Argelia, Bolívar, Candelaria, Cartago, Dagua, El Águila, El Cairo, El Dovio, Florida, Guacarí, La Victoria, Obando, Pradera, Restrepo, Roldanillo, Sevilla, Toro, Versalles y Yumbo.



Foto: <https://www.elespectador.com>

Así las cosas, el Valle del Cauca será el responsable de la formación, actualización, conservación y difusión catastral, consolidándose como uno de los 16 gestores habilitados en Colombia.

Igualmente, el IGAC señaló que el departamento además de atender todos los trámites catastrales de los predios ubicados en zonas urbanas y rurales de estos municipios, también podrá prestar el servicio catastral en cualquier otro municipio del país con el que suscriba contrato para tal efecto.

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.

