

INFORMACIÓN JURÍDICA NACIONAL



Ley 2079 de 2021. Congreso de Colombia.

[Seguir leyendo](#)

Pág. 2

Se modifican aspectos del programa Semillero de Propietarios

Decreto 57 de 2021. Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio.

[Seguir leyendo](#)

Pág. 5

El mercado inmobiliario creció en 2020

Comunicado de 20 de enero de 2020. Instituto Geográfico Agustín Codazzi - IGAC .

[Seguir leyendo](#)

Pág. 7

NORMATIVIDAD VIGENTE

Se define la política pública de hábitat y vivienda como política de estado



Foto: Freepik.es

LEY 2079 DE 2021. CONGRESO DE COLOMBIA.

La Ley 2079 de 2021 tiene por objeto reconocer la política pública de hábitat y vivienda como una política de estado con el fin de garantizar el ejercicio efectivo del derecho a una vivienda y hábitat dignos para todos los colombianos. Para ello se plantea como objetivos:

- ✓ Garantizar a largo plazo el desarrollo de los mecanismos y acciones que permitan su promoción, garantía y satisfacción.
- ✓ Reducir el déficit habitacional cuantitativo y cualitativo en Colombia mediante el subsidio y financiamiento.
- ✓ Garantizar la función social y ecológica del suelo.
- ✓ Articular las diferentes entidades otorgantes del subsidio familiar, autoridades administrativas y de planificación del ordenamiento del territorio.
- ✓ Mejorar la política de vivienda urbana y rural mejorando el proceso de toma de decisiones en el ordenamiento territorial.
- ✓ Facilitar el acceso a la vivienda y hábitat en condiciones dignas de equidad, transparencia y enfoque diferencial, teniendo en cuenta las particularidades de los territorios y de las poblaciones en ellos asentadas.

En tal sentido, la política se sustenta en diversos principios como equidad, vivienda digna y de calidad, transparencia y eficiencia, garantía de accesibilidad a los servi-

cios públicos y equipamientos de calidad, integración regional, enfoque diferencial, sostenibilidad, mitigación del riesgo, integración de políticas y de no regresividad.

Ahora bien, la ley se refiere, entre otros aspectos, a los siguientes temas:

ORDENAMIENTO Y PLANIFICACIÓN DEL TERRITORIO

Se hace precisión a los términos de acción y actuación urbanística, determinando que la función pública del ordenamiento del territorio municipal o distrital se ejerce mediante la acción urbanística de las entidades distritales y municipales, referida a las decisiones administrativas que les son propias, relacionadas con el ordenamiento del territorio y la intervención en los usos del suelo, adoptadas mediante actos administrativos que no consolidan situaciones jurídicas de contenido particular y concreto. Por otra parte, dispone que son actuaciones urbanísticas la parcelación, urbanización y construcción de inmuebles y que cada una de estas actuaciones comprenden procedimientos de gestión y formas de ejecución con base en las decisiones administrativas contenidas en la acción urbanística.

ESPACIO PÚBLICO

El espacio público resultante de los procesos de urbanización, parcelación y construcción, se incorporará con el solo procedimiento de registro de la escritura de



constitución en la Oficina de Instrumentos Públicos, en la cual se determinará las áreas públicas objeto de cesión y las áreas privadas, por su localización y linderos, con base en lo aprobado en la licencia urbanística.

PLUSVALÍA

Se dispone que la plusvalía se podrá destinar a la ejecución de obras de infraestructura de carga general en el suelo en el que se efectuó el cambio de clasificación y que con el objeto de garantizar su ejecución, se podrán celebrar acuerdos de pago en especie en virtud de los cuales se podrán celebrar contratos de fiducia en los que las entidades territoriales serán las beneficiarias, y cuyo objeto consista en la ejecución de obras de infraestructura vial, de servicios públicos, domiciliarios, áreas de recreación y equipamientos sociales, entre otras obras de carga general.

FUENTE DE FINANCIACIÓN DEL DESARROLLO URBANO

Como fuente de financiación del desarrollo urbano se establece que los urbanizadores podrán, excepcionalmente, ejecutar y/o financiar infraestructura matriz necesaria para el suministro de servicios públicos de acueducto y alcantarillado en suelo urbano o de expansión urbana siempre que se les garantice la recuperación de la inversión.

PLANES PARCIALES

En lo concerniente al procedimiento de planes parciales, se determina que cuando se presente una radicación incompleta del proyecto se debe aplicar lo dispuesto en el artículo primero de la Ley 1755 de 2015, es decir la oficina de planeación municipal o distrital, o la dependencia que haga sus veces requerirá al peticionario dentro de los diez (10) días siguientes a la fecha de radicación para que la complete en el término máximo de un (1) mes. A partir del día siguiente en que el interesado aporte los documentos o informes requeridos, se reactivará el término para la aprobación del proyecto (30 días hábiles prorrogables por 30 días hábiles más por una sola vez) y se entenderá que el propietario ha desistido de su solicitud cuando no satisfaga el requerimiento, salvo que antes de vencer el plazo concedido solicite prórroga hasta por un término igual.

Adicionalmente, en el procedimiento de planes parciales se dispone que: a) Si durante el término que transcurre entre la expedición del acto administrativo de viabilidad de un proyecto de plan parcial y su adopción, se produce un cambio en las normas urbanísticas que afecten el proyecto sometido a consideración del Municipio o

Distrito, el solicitante tendrá derecho a que el plan se estudie y apruebe con base en la norma urbanística vigente al momento de la expedición del referido acto administrativo sin perjuicio de que pueda acogerse a la nueva normatividad y b) Si durante el término que transcurre entre la expedición del acto administrativo de viabilidad de un proyecto de plan parcial y su adopción, se suspende provisionalmente por la Jurisdicción de lo Contencioso Administrativo el plan de ordenamiento territorial con base en el cual se formuló el plan parcial, el solicitante tendrá derecho a que el plan se estudie y apruebe con base en las normas vigentes al momento de la expedición del referido acto administrativo, siempre y cuando en la providencia que adoptó la suspensión provisional no se haya incluido disposición en contrario.

CONCERTACIÓN AMBIENTAL

Se realizan las siguientes precisiones frente a la concertación ambiental: a) debe realizarse con base en el acto administrativo de viabilidad y en las normas ambientales vigentes al momento de su expedición; b) Los resultados de este proceso se consignarán en un acta que deberá ser suscrita por los representantes legales correspondientes o sus delegados; c) En la concertación ambiental de planes parciales de iniciativa particular, las partes podrán solicitar a los interesados que lo hayan elaborado la sustentación del mismo; d) Cuando no se logre la concertación entre el municipio o distrito y la autoridad ambiental competente, la oficina de planeación municipal o distrital procederá a archivar el proyecto de plan parcial. No obstante, el interesado podrá efectuar los ajustes que consideren pertinentes y reiniciar el trámite de concertación ambiental, dentro de un término máximo de seis (6) meses siguientes a su archivo. Lo anterior, sin perjuicio que el interesado pueda radicar nuevamente el proyecto de plan parcial para que su trámite se adelante desde la etapa inicial.

PLANES DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Frente a la eficiencia y transparencia de los Planes de Ordenamiento Territorial, la Ley establece en cabeza del Gobierno Nacional la reglamentación de los mecanismos que permitan garantizar la participación democrática en la formulación de los Planes de Ordenamiento Territorial. De igual manera, con el fin de consolidar y disponer la información del ordenamiento territorial municipal del país los alcaldes de los municipios y distritos deberán remitir al Instituto Geográfico Agustín



Codazzi -IGAC- el Acuerdo o Decreto de adopción de su Plan de Ordenamiento Territorial, así como todos los documentos y cartografía que lo conforman de acuerdo con las normas que regulan esta materia, en un plazo máximo de tres (3) meses posteriores a su expedición, información que el IGAC deberá publicar en el Sistema de Información Geográfico para la Planeación y el Ordenamiento Territorial -SIGOT dentro de los 3 meses siguientes a la fecha en que le fue remitida la información.

OBSERVATORIO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Se crea el Observatorio de Ordenamiento Territorial con el fin de recopilar, analizar y disponer de información técnica a nivel nacional para soportar técnicamente, la formulación y toma de decisiones en materia de políticas públicas de ordenamiento territorial, así como para ejercer el monitoreo, seguimiento y evaluación de estas políticas y de los desarrollos legislativos correspondientes y para establecer el avance en la implementación y resultados de políticas públicas y desarrollos legislativos en la materia, en los niveles regional, departamental, distrital y municipal. El Ministerio del Interior, con el acompañamiento del Departamento Nacional de Planeación y el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio y de las demás entidades competentes en la materia, reglamentará los aspectos necesarios para el funcionamiento del Observatorio, la entidad encargada de su dirección, así como sus funciones específicas y responsabilidades de las entidades que lo integran.

FINANCIACIÓN DE LA VIVIENDA

En lo que concierne a la financiación de la vivienda: a) el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio y el Fondo Nacional de Vivienda -FONVIVIENDA podrán, con los recursos asignados en el Presupuesto General de la Nación en inversión para vivienda y dentro del marco fiscal de estas entidades, financiar garantías otorgadas por el Fondo Nacional de Garantías destinadas a amparar operaciones de crédito hipotecario o leasing habitacional, cuyas condiciones deberán ser reglamentadas por el Gobierno Nacional; b) El Gobierno Nacional, a través del Fondo Nacional de Garantías -FNG, otorgará garantías para los bonos hipotecarios para financiar cartera hipotecaria leasing habitacional y para títulos emitidos en procesos de titularización de cartera hipotecaria y leasing habitacional, que emitan los establecimientos de crédito, en los términos y con las condiciones que señale el Gobierno Nacional; c) Las tasas de interés de los créditos hipotecarios y leasing habitacional otorgados por el Fondo Nacional del Ahorro para la adquisición de vivienda de interés social no podrán ser mayores o iguales a las tasas de interés ofrecidas por las demás entidades financieras, siempre y cuando estas no afecten la sostenibilidad financiera de la entidad; y d) Los hogares que hubieren recibido subsidio familiar de vivienda en la modalidad de mejoramiento podrán acceder al subsidio familiar de vivienda en la modalidad de adquisición siempre y cuando cumplan con los requisitos que debe expedir el Gobierno Nacional.



Foto: Freepik.es

Se modifican aspectos del programa Semillero de Propietarios

DECRETO 57 DE 2021. MINISTERIO DE VIVIENDA, CIUDAD Y TERRITORIO.

Este Decreto tiene por objeto incluir disposiciones en el marco del programa para lograr la atención especial de la población migrante venezolana debido a sus condiciones socioeconómicas particulares que dificultan su acceso a vivienda.

Así las cosas, se modifica las definiciones de: a) Gestor Inmobiliario: para disponer que el Fondo Nacional de Vivienda -FONVIVIENDA- determinará las condiciones que deben cumplir los gestores inmobiliarios para su participación en el programa; b) Aporte del Hogar: planteando que es un monto mínimo adicional equivalente al 30% del valor mensual del canon de arrendamiento pactado, valor que anteriormente no se establecía en porcentaje sino en 0.25 salarios mínimos mensuales legales vigentes; y c) Contrato de Arrendamiento: para incluir la posibilidad de que el contrato verse sobre solo una parte de un inmueble y no necesariamente frente a la totalidad de un inmueble.

Respecto a la garantía de contratos de Arrendamiento y de Arrendamiento con opción de compra, el Decreto señala que, FONVIVIENDA, ya sea directamente o a través del patrimonio autónomo que se constituya para la administración de los recursos del programa, podrá pagar el costo de adquisición de la garantía cuando el canon pactado sea igual o inferior a 0.4 salarios mínimos legales mensuales vigentes y se determina que esta garantía será opcional para los subsidios que se asignen a población migrante.



También se exceptúa de la obligación del aporte a la población migrante o extranjera.

Se incluyen como beneficiarios del programa a aquellos miembros mayores de edad, pertenecientes al hogar migrante que cuenten con cédula de extranjería, Permiso Especial de Permanencia vigente o el instrumento que defina el Gobierno nacional para el efecto, al momento de la postulación al programa, cumpliendo con lo que establezca el Ministerio de Relaciones Exteriores para población migrante venezolana.

Se dispone que el gestor inmobiliario será el encargado de suscribir los contratos de arrendamiento y de arrendamiento con opción de compra en calidad de arrendador y de responder por la idoneidad de las viviendas que postule, haciendo énfasis en que estas deberán contar como mínimo con acceso a los servicios públicos domiciliarios de acueducto, alcantarillado, aseo y energía.

Por otra parte, se adicionan aspectos referentes a las condiciones para la asignación del Subsidio Familiar de Vivienda en la modalidad de arrendamiento para población migrante, dentro del cual se define que hogar migrante es aquel conformado por una o más personas de nacionalidad venezolana que integren el mismo núcleo familiar, los cónyuges, las uniones maritales de hecho, incluyendo las parejas del mismo sexo, y/o el grupo de personas unidas por vínculos de parentesco hasta tercer grado de consanguinidad, segundo de afinidad y primero civil, que compartan un mismo espacio habitacional y



cuyos miembros mayores de edad sean de la citada nacionalidad, residan en Colombia y cuenten con cédula de extranjería vigente, Permiso Especial de Permanencia -PEP- vigente, o el instrumento que defina el Gobierno Nacional, y que cumplan los requisitos de acceso señalados en la presente Sección.

Se determina que el valor del subsidio familiar de vivienda destinado a cubrir la totalidad del canon de arrendamiento mensual del hogar migrante beneficiario, será de hasta 0.40 salarios mínimos legales mensuales vigentes al momento de la asignación del subsidio para cada canon de arrendamiento, hasta por doce (12) meses.

Finalmente, indica que podrán ser beneficiarios del subsidio familiar de vivienda para población migrante los hogares que cumplan con las siguientes condiciones:

- ✓ Acrediten ingresos mensuales que no superen el monto máximo que determine el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio mediante acto administrativo.
- ✓ No sean propietarios de una vivienda en el territorio nacional.
- ✓ No haber sido beneficiarios de un subsidio familiar vivienda, que haya sido efectivamente aplicado, salvo quienes hayan perdido la vivienda por imposibilidad de pago, de acuerdo con lo establecido en el artículo 33 de la Ley 546 de 1999, o esta haya resultado afectada o destruida por causas no

imputables al hogar beneficiario, o cuando la vivienda en la cual se haya aplicado el subsidio haya resultado totalmente destruido o quedado inhabitable como consecuencia de desastres naturales, calamidades públicas, emergencias, o atentados terroristas, o que haya sido abandonada o despojada en el marco del conflicto armado interno.

- ✓ No haber sido beneficiarios del subsidio familiar de vivienda de que trata el presente capítulo. 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, salvo quienes hayan perdido la vivienda por imposibilidad de pago, de acuerdo con lo establecido en el artículo 33 de la Ley 546 de 1999, o esta haya resultado afectada o destruida por incumplimientos imputables a oferentes, constructores, gestores y/o ejecutores, o cuando la vivienda en la cual se haya aplicado la cobertura haya resultado totalmente destruida o quedado inhabitable como consecuencia de desastres naturales, calamidades públicas, emergencias, o atentados terroristas, o que haya sido abandonada o despojada en el marco del conflicto armado interno.
- ✓ Cuenten con concepto favorable por parte del gestor inmobiliario para la suscripción de un contrato de arrendamiento o arrendamiento con opción de compra

SABÍAS QUE...

El mercado inmobiliario creció en 2020

COMUNICADO DE 20 DE ENERO DE 2020. INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI - IGAC.

Pese al retroceso que se registró durante el 2020 debido a la pandemia, la dinámica inmobiliaria tuvo un repunte en este periodo debido a la construcción de proyectos nuevos, la urbanización de terrenos y el buen desempeño de ciudades como Quibdó, Medellín y Popayán.

De acuerdo con el Índice de Valoración Predial (IVP), la ciudad con mayor valorización de sus predios durante el año anterior fue Quibdó con 6,63%, al registrar un crecimiento considerable de 1,4 puntos porcentuales frente al aumento de 5,23% en 2019. Las otras ciuda-



Foto: Freepik.es

des con mayor dinámica inmobiliaria fueron Medellín (6,20%), Popayán (6,07%) y Santa Marta (5,40%). En total, diez ciudades registraron variaciones por encima del promedio nacional y seis tuvieron aumentos superiores a los registrados durante 2019.

Por otra parte, la ciudad que registró la desaceleración más importante en el listado fue Armenia, que pasó del primer lugar al 19, debido a una caída de 3,78 puntos porcentuales en el Índice. Sin embargo, la ciudad con la menor dinámica inmobiliaria fue Valledupar con un IVP de 2,20%; allí la escasa oferta de vivienda nueva y la consolidación de sectores ya desarrollados ha llevado a un estancamiento de los precios.

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.

