

INFORMACIÓN JURÍDICA NACIONAL



Decreto 176 de 2021. Ministerio de Comercio, Industria y Turismo.

Seguir leyendo

Pág. 2

Descanso compensado para Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos en semana santa

Circular 72 de 2021. Superintendencia de Notariado y Registro.

Seguir leyendo

Pág. 4

Aclaran aspectos relacionados con la aplicación de los artículos 13 - Causales de Restitución del SFV- y 18 – Política de apoyo al arrendamiento social- de la Ley de Vivienda y Hábitat

Memorando 2021EE0012918. Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio.

Seguir leyendo

Pág. 5



NORMATIVIDAD VIGENTE

Reglas aplicables a las reuniones de asambleas o juntas de socios que se pretendan adelanten durante el año 2021



Foto: Freepik.es

DECRETO 176 DE 2021. MINISTERIO DE COMERCIO, INDUSTRIA Y TURISMO.

Conforme lo establecido por el Decreto 434 de 2020, las asambleas ordinarias correspondientes al ejercicio 2019 pueden ser realizadas hasta el último día del mes siguiente de la finalización de la emergencia sanitaria declarada en el territorio nacional, plazo que a la fecha, se encuentra vigente en atención a las diferentes prorrogas adoptadas en el marco de la emergencia sanitaria.

Así la cosas, el Ministerio de Comercio, Industria y Turismo con el fin de dar claridad y certeza a los asociados, administradores y revisores fiscales, mediante la expedición del Decreto 176 de 2021, estableció las reglas aplicables a las reuniones de asambleas o juntas de socios del máximo órgano social que se reúnan durante el año 2021, en los siguientes términos.

Aquellas asambleas o juntas de socios correspondientes al cierre del ejercicio contable del año 2019 que aún se encuentren pendientes de realizar, se deberán llevar a cabo a más tardar el 31 de marzo de 2021. En caso de que estas no fueran convocadas para dicha fecha, los asociados podrán reunirse por derecho propio el primer día hábil del mes de abril a las 10 a.m. en el domicilio principal donde funcione la administración de la sociedad.

Frente a las reuniones ordinarias del máximo órgano social correspondientes al ejercicio 2020, se dispone que estas se deberán llevar a cabo dentro de las fechas y atendiendo las reglas previstas en el artículo 422 del Código de Comercio, es decir, dentro de los tres meses siguientes al vencimiento de cada ejercicio. Igualmente, se señala que para las reuniones por derecho propio deberá atenderse a lo ya establecido por el Código de Comercio.

En los casos en los que en una sola reunión se deseen agotar temas de los ejercicios contables del 2019 y 2020, el derecho de inspección podrá ejercerse durante los quince días hábiles que precedan a la reunión y se deberá abordar primero los asuntos relacionados con el ejercicio del año 2019.

Ahora bien, en lo que respecta a la presencialidad, se determina que cada sociedad podrá escoger si la reunión ordinaria del máximo órgano social será presencial, no presencial o mixta, y en todo caso, deberá respetarse las disposiciones legales o estatutarias aplicables sobre convocatoria, quórum y mayorías. La sociedad será responsable de cumplir las disposiciones sanitarias cuando se realicen reuniones presenciales o del desarrollo de la reunión no presencial o mixta. En cuanto al asociado, este será responsable de contar con los medios



necesarios para participar en la respectiva reunión no presencial o mixta.

En lo que se refiere al derecho de inspección, se deberá tener en cuenta lo establecido por el Código de Comercio, en tal razón se deberá poner a disposición de los asociados la información que la Ley exige durante los quince días hábiles que precedan a la reunión. Sin embargo, los administradores de la sociedad podrán disponer que este derecho se ejerza mediante el uso de repositorios de información digital u otros instrumentos tecnológicos.

Por otra parte, se señala que cuando no fuera posible desplazarse y/o desarrollar una reunión por derecho propio el primer día hábil del mes de abril como efecto de cualquier medida adoptada por las autoridades nacionales o territoriales para controlar el riesgo de afectación a la salud pública derivada del Covid-19, cualquier asociado podrá solicitar a la entidad competente, que ordene al administrador o al revisor fiscal convocar a una reunión, en la cual se aplicarán las reglas de quórum y mayorías previstas para las reuniones por derecho propio. Para la solicitud y celebración de esta reunión deberá tenerse en cuenta las siguientes reglas:

- **Entidad competente:** Para el caso de sociedades comerciales y personas jurídicas sujetas a la vigilancia de alguna superintendencia, la solicitud deberá presentarse a la superintendencia que ejerza la respectiva supervisión.
- **Termino:** La solicitud deberá presentarse dentro de los treinta días calendario siguientes a la fecha de la reunión por derecho propio que no pudo ser realizada.
- **Canales:** Se podrá presentar a través de los canales de atención presencial o virtual con la que cuente la entidad.

- **Contenido de la solicitud:** La solicitud deberá incluir el NIT, el nombre de identificación del solicitante, acreditación de forma sumaria de su condición de asociado, manifestación de imposibilidad de realización de la reunión por derecho propio y el motivo de dicha imposibilidad acreditándolo de forma sumaria.

Si la solicitud presentada cumple con todos los requisitos señalados en el Decreto, la entidad competente ordenará a los administradores o al revisor fiscal convocar a una reunión del máximo órgano social que tenga lugar dentro de los 30 días siguientes a la fecha en que quede en firme el acto administrativo con la orden correspondiente. En la reunión deberá incluirse en el orden del día los asuntos propios de la reunión ordinaria del ejercicio correspondiente. La convocatoria deberá ser publicada en la página web de la sociedad y en la puerta principal de las oficinas del domicilio principal en las que opera la administración. Se deberá atender las reglas de quórum y mayorías previstas para las reuniones por derecho propio.

Los administradores que no convoquen las reuniones ordinarias del máximo órgano social o no permitan el ejercicio del derecho de inspección para los ejercicios 2019 y 2020 podrán ser sancionados o removidos de sus cargos por la entidad competente. El incumplimiento de la orden de convocar también dará lugar a las sanciones correspondientes.

Finalmente, en lo que se refiere a las Asambleas de propiedades horizontales, el Decreto expresamente establece que para efectos del quórum deberá atenderse a lo señalado por la Ley 675 de 2001 y el Decreto 1074 de 2015, así como también deberá garantizarse la acreditación de validez de la reunión conforme a las normas establecidas para cada modalidad (presencial o no presencial) en los términos de la Ley 675 de 2001.

Descanso compensado para Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos en semana santa

CIRCULAR 72 DE 2021. SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO.

Con el objetivo de garantizar la prestación del servicio de manera continua y dentro del horario oficial de las Oficinas de Registro, la Superintendencia de Notariado y Registro mediante la Circular No. 72 de 2021, dispuso otorgar un descanso compensado para semana santa en dos turnos diferentes, el primero será del 29 al 31 de marzo de 2021 y el segundo, del 5 al 7 de abril de 2021.

Para acceder el turno de descanso elegido, los servidores deberán compensar un total de 24 horas a partir del 22 de febrero de 2021 y hasta el 26 de marzo de 2021, en los siguientes horarios:

- Los servidores que presten sus servicios a través de la modalidad de trabajo en casa o remoto, y/o los que laboren en la entidad de manera presencial, deberán compensar una hora de trabajo



Foto: Freepik.es

diario antes de iniciar la jornada laboral o una hora al culminar dicha jornada.

- No se podrá compensar durante el horario destinado para el almuerzo o en fines de semana.
- Los jefes de cada ORIP y demás dependencias de la SNR deberán habilitar los medios virtuales que les permita llevar el control de la compensación de tiempo de los servidores con trabajo remoto adscritos a su dependencia.

Los Registradores de Instrumentos Públicos deberán informar a la Dirección Regional de su jurisdicción el turno de descanso que van a tomar y el horario de compensación. Por su parte, el 15 de marzo de 2021, los Directores Regionales deberán proponer a la Dirección Técnica de Registro los encargos a que haya lugar. Finalmente, el 29 de marzo de 2021 el Director Técnico de Registro deberá certificar el tiempo efectivamente compensado por los Registradores de Instrumentos Públicos.

DOCTRINA Y JURISPRUDENCIA

Aclaran aspectos relacionados con la aplicación de los artículos 13 -Causales de Restitución del SFV- y 18 -Política de apoyo al arrendamiento social- de la Ley de Vivienda y Hábitat



Foto: Freepik.es

MEMORANDO 2021EE0012918. MINISTERIO DE VIVIENDA, CIUDAD Y TERRITORIO.

En atención a una consulta elevada ante el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, en lo que se refiere a la entrada en vigor y aplicación del artículo 13 – Causales de Restitución del Subsidio Familiar de Vivienda- y 18 – Política de apoyo al arrendamiento social- de la Ley 2079 del 2021, por medio de la cual se dictan disposiciones en materia de vivienda y hábitat, la entidad se pronunció en los siguientes términos:

✓ Vigencia del artículo 13 de la Ley 2079 de 2021

El artículo 13 de la Ley 2079 de 2021, limita la restricción temporal de transferencia que tenían las viviendas de interés social financiadas con subsidio familiar de vivienda solo a aquellos casos en los que se traten de subsidios a título 100% en especie, entendiéndose exentas de esta prohibición las demás modalidades de operación del subsidio familiar de vivienda. Asimismo, este artículo reduce el término de restricción de transferencia de las viviendas con subsidio 100% en especie de 10 a 5 años.

Sobre el particular, el Ministerio de Vivienda Ciudad y Territorio señaló que:

1) De conformidad con lo dispuesto en el artículo 59, la Ley empezó a regir a partir de su publicación y, por tanto, tiene aplicación inmediata.

2) El artículo 13 hace parte del ordenamiento jurídico desde el 14 de enero de 2021, fecha en la que fue surtida la publicación de la Ley en la Gaceta Oficial.

Ahora bien, respecto a la reglamentación a la que hace referencia el artículo, el Ministerio de Vivienda explica que, esta obedece a los ajustes que debe realizar el Gobierno Nacional al Decreto 1077 de 2015 con el fin de que sus postulados se ajusten a las modificaciones introducidas. Sin embargo, esto no significa que la eliminación de la prohibición de enajenación no haya entrado en vigor aún.

✓ Trámite para la aplicación del párrafo transitorio del artículo 13 respecto al levantamiento de la prohibición de transferencia

El párrafo transitorio del artículo permite que las modificaciones introducidas por el artículo 13 puedan ser aplicadas a aquellos hogares que hubiesen recibido el subsidio con anterioridad a su promulgación.

En esta medida, el Ministerio señala que, el levantamiento de la restricción de transferencia incluida en los folios de matrícula inmobiliaria lo podrán hacer los hogares directamente, es decir, podrán acudir a las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos solicitando el levantamiento de esta restricción y



ningún caso será necesario un pronunciamiento adicional por parte de la entidad otorgante del subsidio familiar de vivienda.

✓ Ante la eliminación de las anotaciones en donde se evidenciaba la prohibición de transferencia y el derecho de preferencia, no se requiere de un documento o criterio de verificación para constatar o validar que la compra de la vivienda se realizó con el subsidio familiar de vivienda.

El Ministerio explica que, en los folios de matrícula inmobiliaria de los bienes inmuebles que han sido adquiridos mediante el subsidio familiar de vivienda se registra esta condición en la anotación de la compraventa. Es decir, la anotación que indica el modo de adquisición por compraventa también especifica que se trata de una vivienda de interés social subsidiada. Motivo por el cual, la eliminación de la anotación que registra la prohibición de transferencia y el derecho de preferencia no genera la imposibilidad de verificar en los folios de matrícula inmobiliaria aquellos inmuebles que se han adquirido mediante el subsidio familiar de vivienda, pues son anotaciones diferentes.

✓ Pago del subsidio cuando luego de la escrituración de la vivienda y antes del desembolso del subsidio, se transfiera la propiedad de la vivienda

En primer lugar, debe tenerse en cuenta que el hecho generador del subsidio familiar de vivienda es la compraventa del bien inmueble, por lo cual, al momento de suscribir la escritura pública y realizar su respectivo registro, ya se encuentra un potencial acreedor esperando el giro de los recursos que le corresponden, pues el monto del subsidio fue incluido como parte del precio que se pactó y quedó registrado en la escritura.

Así las cosas, no se podrá dejar de desembolsar el subsidio aún cuando ya se haya vendido el inmueble, pues ya existe un potencial acreedor, el hecho generador se mantiene y no es excusa para su respectivo pago los tiempos propios del trámite de desembolso por parte de la entidad otorgante del subsidio.

Por último, respecto a este punto el Ministerio agrega que, no existen restricciones para la ena-

jenación de viviendas subsidiadas con modalidades diferentes a 100% en especie, por lo tanto, el beneficiario podrá hacer la venta de su inmueble siempre y cuando cumpla con los requisitos que la Ley civil y el ordenamiento jurídico en general le exigen.

✓ Vigencia y aplicación del artículo 18 de la Ley 2079 de 2021

El artículo 18 dispone que, el subsidio familiar de vivienda en la modalidad de arrendamiento o arrendamiento con opción de compra podrá ser aplicado en viviendas nuevas o usadas, cuyo valor supere el límite de precio establecido para la Vivienda de Interés Social, siempre y cuando el canon de arrendamiento mensual pactado no supere el 1 % del valor tope para vivienda de interés social del año en el cual es otorgado.

Así, reitera nuevamente el memorando que, todas las disposiciones de la Ley de Vivienda y Hábitat entraron a regir a partir del 14 de enero de 2021, fecha en la cual se realizó la publicación de esta en la gaceta oficial.

De este modo, el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio concluye que, el artículo 18 es plenamente aplicable, sin ser necesaria la expedición de la reglamentación adicional que menciona el artículo para entrar a regir.

✓ El subsidio familiar de vivienda en la modalidad de arrendamiento ya no se encuentra relacionado al valor de la vivienda

Por último, el Ministerio aclara que, ya no es necesario que las Cajas de Compensación o entidades otorgantes del subsidio familiar en la modalidad de arrendamiento, constaten el tipo de vivienda conforme a su precio, es decir, si es VIS o NO VIS, pues ahora con la modificación implementada por el artículo 18, el subsidio familiar de vivienda en la modalidad de arrendamiento esta atado al valor del canon mensual, que no podrá superar el 1% del valor de tope de vivienda de interés social, y no al valor de la vivienda.

SABÍAS QUE...

El país ya cuenta con 20 gestores catastrales

COMUNICADO DE PRENSA DEL 22 DE FEBRERO DE 2021. INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI.

Con la habilitación del Municipio de Zipaquirá como gestor catastral a través de la Resolución 96 de 2021, se completaron 20 municipios, departamentos o esquemas asociativos territoriales, como gestores catastrales que manejan autónomamente el inventario de sus predios.

De esta manera, el Instituto Geográfico Agustín Codazzi resalta que, con la habilitación de estos 20 gestores catastrales se cumple la meta trazada por el Gobierno y señala que, la habilitación de gestores catastrales ayudará a empoderar los entes territoriales y mejorar la gestión de sus territorios,



beneficia una actualización catastral más rápida del país, y amplía la cobertura e incentiva la competencia para garantizar mejores servicios.

Así las cosas, los gestores catastrales habilitados son: los municipios de Santa Marta, Cúcuta, Soacha, Rionegro, Fusagasugá, Sincelejo, Sesquilé y Zipaquirá; las áreas metropolitanas de Centro Occidente, Bucaramanga, el Valle de Aburrá y Barranquilla; los departamentos de Cundinamarca, Valle del Cauca y Antioquia; los Municipios Asociados del Altiplano del Oriente Antioqueño (Masora), y los catastros descentralizados (Cali, Bogotá, Medellín y Barranquilla). Los cuales, se encuentran liderando la gestión catastral de 237 municipios en total, que representan 9,2 millones de hectáreas del territorio nacional.

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.

