

Novedades inmobiliarias-urbanísticas

Mayo 2023

Subsidios vivienda

“Cambia Mi Casa”

El Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio publicó que a partir del 16 de mayo de 2023 estarán disponibles las postulaciones para el programa “[Cambia Mi Casa](#)”. Este programa se centra en realizar mejoramientos de vivienda tales como en baños, cocinas, paredes, pisos, y conexiones de acceso a redes de servicios públicos de acueducto y alcantarillado. Las postulaciones se pueden realizar a través de las organizaciones comunitarias, entidades territoriales u otras entidades. Los beneficiarios de este programa serán aquellas personas que tengan una clasificación socioeconómica de máximo C18 en el sistema Sisbén IV.

“Mi Casa Ya”

El Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio promulgó el [Decreto Nacional 490 de 2023](#) por medio del cual modificó las condiciones de acceso al programa de promoción de acceso a la vivienda de interés social “Mi Casa Ya”. Algunos de los cambios más significativos son los siguientes:

- 1) Los subsidios se otorgarán para la adquisición de vivienda de interés social (VIS) tanto en suelo urbano como en suelo rural.
- 2) El monto de los subsidios destinados a la adquisición o suscripción de contratos de *leasing* habitacional de VIS nueva ya no dependerán de los ingresos del hogar de quien solicita el subsidio (anteriormente hasta 4 SMMLV), sino que este dependerá de la clasificación socioeconómica que se tenga en el sistema Sisbén IV:
 - a. Para hogares con clasificación socioeconómica entre los grupos A1 y C8 el subsidio será de hasta 30 SMMLV.
 - b. Para hogares con clasificación socioeconómica entre los grupos C9 y D20 el subsidio será de hasta 20 SMMLV.
- 3) Respecto a la cobertura de tasa de interés, el nuevo modelo establece que esta cobertura aplica para todo tipo de VIS y no solo a las viviendas ubicadas en suelo urbano como estaba determinado anteriormente.
- 4) Adicionalmente, el nuevo modelo establece que la vivienda que se va a adquirir y por la cual se otorga el subsidio no puede sobrepasar el valor máximo que la ley disponga para las VIS (anteriormente topes de 135 y 150 SMMLV).

Compraventa de inmuebles

Requisitos adicionales para la venta y compra de inmuebles

La [Ley 2097 de 2021](#) creó el Registro de Deudores Alimentarios Morosos (REDAM), el cual fue implementado en su primera fase hasta inicios del año 2023. Vale la pena aclarar que, en dicho registro se anotan aquellas personas que se encuentran en incumplimiento de más de tres cuotas alimentarias, sucesivas o no. Precisamente, como medida para garantizar el cumplimiento de las obligaciones alimentarias, la Ley 2097 determinó que, en materia de enajenación de inmuebles, el notario debe exigir a los otorgantes el certificado de paz y salvo del REDAM. Por lo anterior, dado que ya está implementado tecnológicamente el sistema de administración del REDAM, es necesario aportar el certificado precitado para poder comprar y vender inmuebles.

Predios rurales

Demandas judiciales para la implementación de la Reforma Agraria del Acuerdo de Paz

La Agencia Nacional de Tierras (ANT) radicó [cinco demandas](#) en cumplimiento del punto No. 1 “Reforma Rural Integral” del Acuerdo de Paz suscrito entre el Estado colombiano y las FARC. Tales demandas incluyen pretensiones de deslinde de tierras de la nación, clarificación de la propiedad y recuperación de baldíos indebidamente ocupados.

Acuerdo de entendimiento entre Colombia Compra Eficiente y el IGAC para fortalecer el catastro multipropósito

La Agencia Nacional de Contratación Pública-Colombia Compra Eficiente y el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, firmaron un [acuerdo de entendimiento](#) para estructurar el acuerdo marco de precios del catastro multipropósito, lo cual permitirá agilizar la gestión catastral del país.

Jurisprudencia

Solidaridad entre un patrimonio autónomo y constructor en la entrega jurídica de un inmueble

El Tribunal Superior del Distrito Judicial de Bogotá decidió negativamente los recursos de apelación interpuestos por una sociedad fiduciaria como administradora de un patrimonio autónomo (PA) y una constructora en reorganización empresarial, contra la sentencia del 9 de agosto de 2022, proferida por la Delegatura para Asuntos Jurisdiccionales de la Superintendencia de Industria y Comercio (SIC), que protegió los derechos de un consumidor de un proyecto inmobiliario. En este fallo, el tribunal consideró que:

- 1) La SIC tenía competencia para resolver los asuntos de protección al consumidor en los que una de las partes es un PA, y no la Superintendencia Financiera, pues aunque los PA y los contratos de su constitución son objeto de control por esta última, cuando existe una relación de consumo y una pretensión para obtener la protección de la garantía legal

en los términos regulados la Ley 1480 de 2011, la competencia es de la SIC, ya que el interesado actúa como consumidor inmobiliario y no como consumidor financiero.

- 2) Entre el PA y demandante existió una relación de consumo, ya que el PA no sólo asumió el compromiso de administrar los recursos que el demandante le entregó, sino que también adquirió el deber de transferirle el derecho de dominio. Esto por cuanto el tribunal entendió que los contratos de fiducia, promesa de compraventa y compraventa integran toda una cadena de actos coligados cuya finalidad última es que los consumidores adquieran los inmuebles prometidos en venta. Por tanto, el PA no podía alegar que, al no haber firmado el contrato de promesa de compraventa, no tenía el deber de entrega jurídica de la propiedad. De acuerdo con las normas de la Ley 1480 de 2011, el PA y la constructora debían responder solidariamente por dicha entrega, y, en consecuencia, el PA no podía exonerarse de dicha obligación alegando el incumplimiento de la constructora en el pago del crédito constructor.
- 3) Por último, el tribunal determinó que el hecho de estar en curso el proceso de reorganización empresarial de la constructora en los términos de la Ley 1116 de 2006, no impedía resolver de fondo la acción de protección al consumidor, por cuanto el artículo 20 de la precitada ley determina que a partir del inicio de la reorganización no puede admitirse ni continuarse cualquier proceso ejecutivo en contra del deudor, lo cual a juicio del tribunal es muy distinto a la acción que busca salvaguardar la parte débil de la relación de consumo.

Orden de demolición Edificio Aquarela de la ciudad de Cartagena

En el marco de una acción popular con radicado No.13001333301220210023700, el Juzgado Décimo Segundo Administrativo de Cartagena profirió sentencia del 31 de marzo de 2023, por medio de la cual declaró que fueron vulnerados los derechos colectivos de los habitantes de Cartagena al goce del espacio público, a la utilización y defensa de los bienes de uso público y, la defensa del patrimonio público y cultural de la Nación por la construcción del Edificio Aquarela con infracción de las normas de espacio público, alturas y protección de bienes de interés cultural.

Dentro de las múltiples declaraciones y órdenes del fallo en comento, el tribunal ordenó que el Distrito de Cartagena y la constructora Promotora Calle 47 S.A.S. demolieran el Edificio Aquarela, correspondiéndole a esta última la demolición de 619.59 m² y el resto al distrito. Frente a esto la Alcaldía de Cartagena solicitó la aclaración al juzgado, ya que, en su concepto, en el proceso se probó que la mayor parte de la responsabilidad la tiene la constructora Promotora Calle 47 S.A.S. Asimismo, la alcaldía solicitó que se incluyera a la Curaduría Urbana No. 1 de Cartagena, dentro de las entidades que deben responder de manera económica por la demolición del edificio.

La SIC sancionó al promotor y constructora del Edificio Aquarela de Cartagena

La SIC, en su función de autoridad nacional de protección al consumidor, [sancionó](#) con multa al promotor y la constructora del Edificio Aquarela de Cartagena, por haber sido demostrado en el curso de un proceso administrativo sancionatorio que la torre 1 del proyecto no cumplía con las normas de Sismo Resistencia NSR-10, en lo relacionado con valores de índices de flexibilidad y sobreesfuerzo, resistencia, espectro sísmico (fuerzas sísmicas) de diseño, cimentación, muros estructurales y resistencia al fuego.

Contacta con nuestros profesionales



Melissa Castro

Asociada principal

melissa.castro@garrigues.com



Carolina Pérez Forero

Asociada sénior

carolina.perez.forero@garrigues.com



Natalia Díaz

Asociada sénior

natalia.diaz@garrigues.com

Más información:

[Departamento Derecho Inmobiliario](#)

GARRIGUES

Avenida Calle 92 No. 11-51 Piso 4

Bogotá D.C. (Colombia)

T +57 601 326 69 99

bogota@garrigues.com

Síguenos en:



© 2023 J&A Garrigues, S.L.P. | La información de esta página es de carácter general y no constituye opinión profesional ni servicio de asesoramiento legal o fiscal.

garrigues.com