



PINILLA
GONZÁLEZ & PRIETO
— ABOGADOS —

27º Congreso Latinoamericano de Fideicomiso - COLAFI

Fiducia inmobiliaria en Colombia

Evolución, auge y riesgos normativos

Carlos Felipe Pinilla Acevedo

Socio Fundador

Pinilla, González & Prieto Abogados

PGP
ABOGADOS

¡El que anuncia vende!

Al comienzo, sin fotografías, los avisos de prensa se convertían en piezas artísticas y divertidas.

La creatividad también se puso a prueba para vender las viviendas y los accesorios que se fabricaban localmente o que llegaban al país como una novedad. Por ejemplo, El Chicó, en el norte de Bogotá, ofrecía la posibilidad de un entorno ideal para construir; también se vendían muebles y las marcas empezaban a posicionarse entre los compradores. Muebles San Jorge, Camacho Hermanos, Ospinas & Cia., Fernando Mazonera y Pedro Gómez, entre otras firmas, innovaron con sus formas de oferta para aprovechar el desarrollo de la fibra roja; incluso, Mazonera prescribía que la construcción sería la locomotora que impulsaría la idea de ser propietarios.



Algunos materiales, como el acero, comenzaban a emplearse en el mobiliario y la prensa se valía de 'pueritos' para mostrarlos.

1946

VUELA LA INVERSIÓN

Ospinas & Cia. vende el progreso urbano de una manera particular. Con unos avisos que invitaban a 'volar' hacia la Sociedad Habitadora, Sociedades Colaboradoras y otras urbanizaciones que se construían entre los inversionistas.



1974

SE IMPONE LA 'M'

Fernando Mazonera & Cia. poseen la 'M' en Milán, con la que invitan a los clientes a sus viviendas que ellos mismos se construyeron.



AÑOS 90

Además de la publicidad, las construcciones se han apuntado a la presentación de más calidad, en las que exponen la calidad arquitectónica de sus proyectos. En esta década, no sólo cambian las viviendas, sino también la forma de vender y mostrarse, incluso, en las modernas salas de venta.



1988

Las cercanías de la época también aportaban a la idea de vender viviendas con distintos avíos.



1949

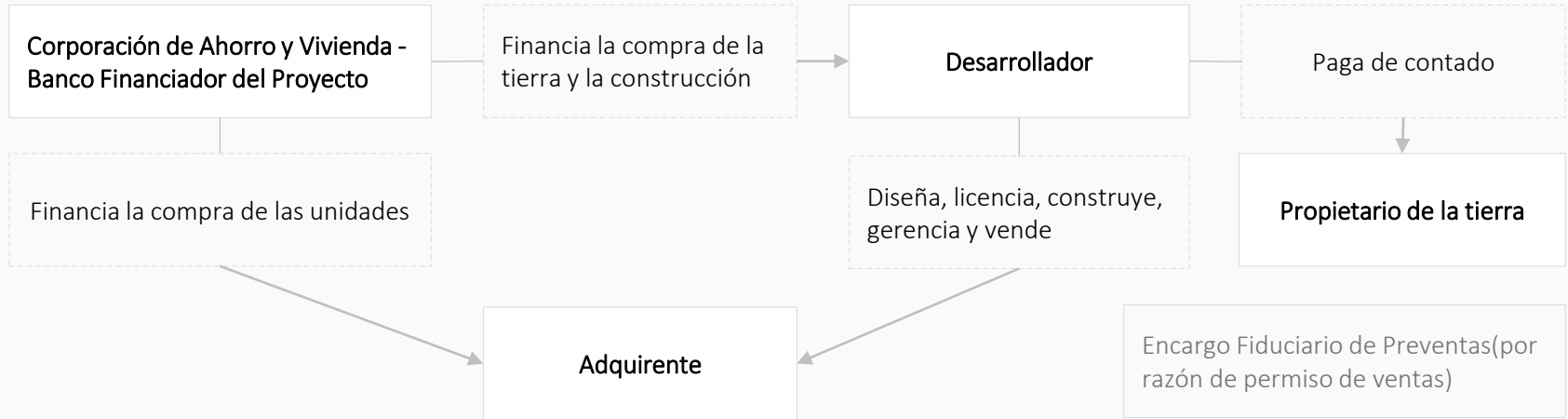
Muebles San Jorge emplea la cualidad de sus muebles para atraer a los inversionistas que quieren construir viviendas modernas.



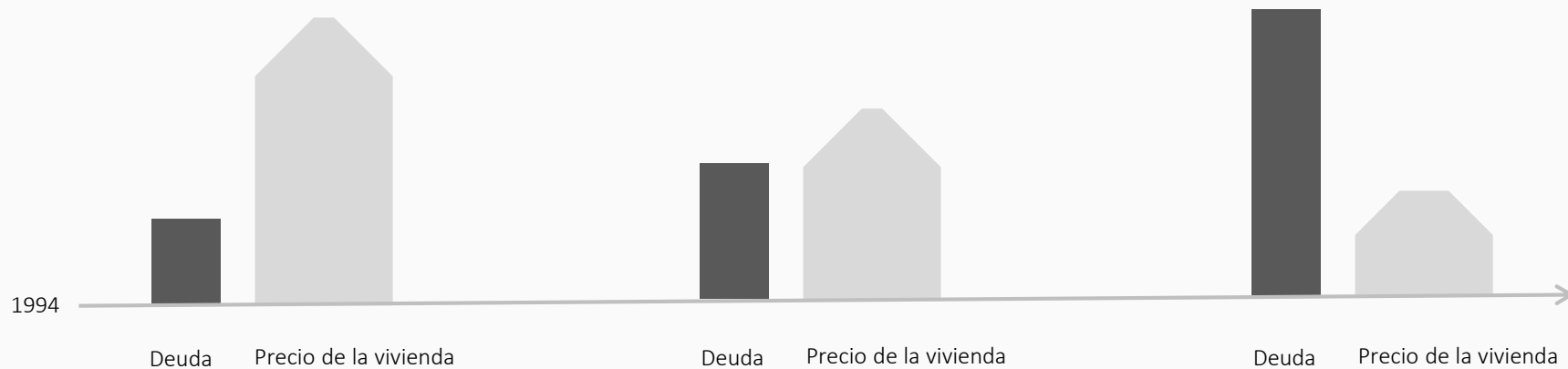
70'



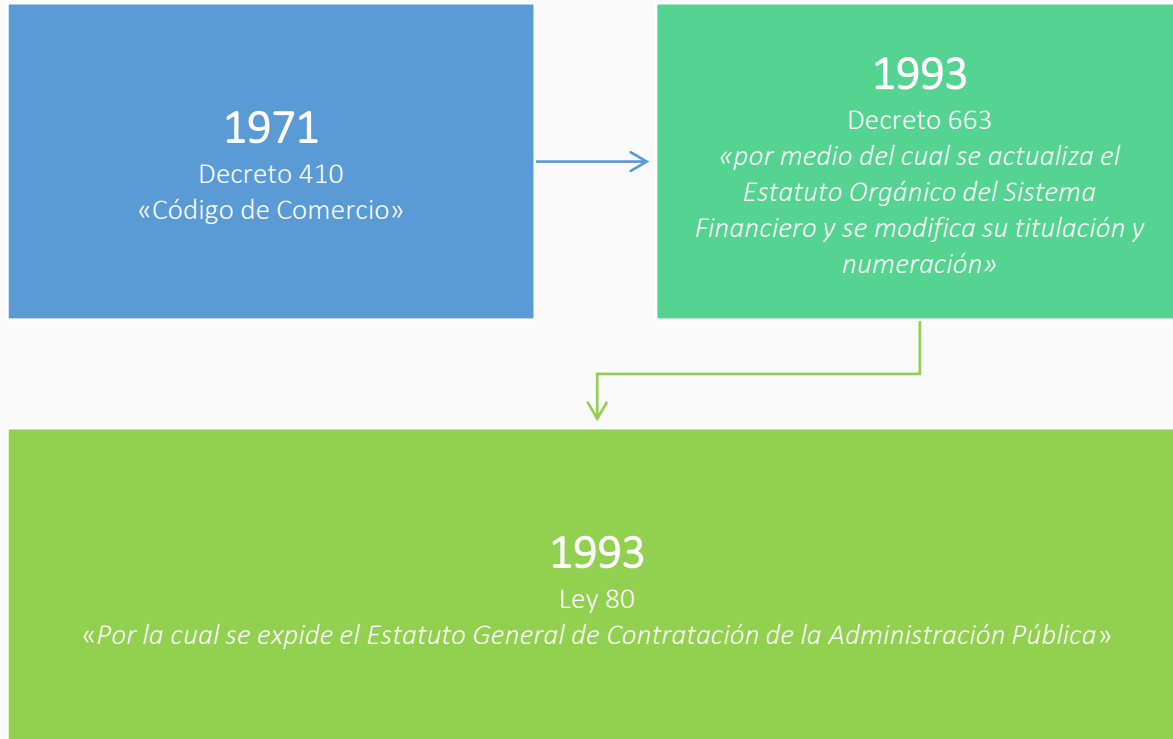
Esquema de negocio: «Construir para vender» (1968 – 1994)



Ley 546 de 1999: Evolución de la deuda



Desarrollo normativo de la Fiducia Inmobiliaria en Colombia en el Esquema



1971: Decreto 410

Por medio del cual se expide el Código de Comercio

- Define a la **Fiducia Mercantil** como «*un negocio jurídico en virtud del cual una persona, llamada fiduciante o fideicomitente, transfiere uno o más bienes especificados a otra, llamada fiduciario, quien se obliga a administrarlos o enajenarlos para cumplir una finalidad determinada por el constituyente, en provecho de éste o de un tercero llamado beneficiario o fideicomisario.*»;
- Establece quiénes son las partes de la Fiducia Mercantil;
- Separa a los bienes fideicomitidos de los activos y de la garantía general de los acreedores del fiduciante y del fiduciario y los afecta únicamente al cumplimiento de la finalidad perseguida (salvo excepciones respecto del fiduciante);
- Regula los derechos y obligaciones de las partes y del beneficiario y las causales de extinción del negocio jurídico.

1993: Decreto 663

Por medio del cual se actualiza el Estatuto Orgánico del Sistema Financiero y se modifica su titulación y numeración

- Clasifica a las Sociedades Fiduciarias (en adelante **S.F**) dentro de las sociedades de servicios financieros, las cuales tienen el carácter de instituciones financieras de acuerdo con la misma norma.
- Establece los tipos de operaciones autorizadas a las S.F y **prohíbe** que los encargos y contratos fiduciarios que celebren las S.F tengan por objeto la asunción por éstas de obligaciones de resultado, salvo en aquellos casos en que así lo prevea la ley.
- Establece las solemnidades requeridas para la celebración de contratos de fiducia mercantil, entre otros.

1993: Ley 80

Por la cual se expide el Estatuto General de Contratación de la Administración Pública

- Regula los encargos fiduciarios y la fiducia pública y el mecanismo de selección de la S.F.
- Establece que la fiducia pública nunca implicará la transferencia de dominio sobre bienes o recursos estatales.

Desarticulación (1994-1998)

Posiciones antagónicas de los participantes en el negocio

Propietario de la tierra

- No la compromete si no tiene control sobre:
 - Impuesto predial;
 - Impuesto de renta;
- Impuesto de ganancia ocasional;
- Impuesto de plusvalía;
- Pago efectivo de su tierra;
- Participación en la valorización que la tierra sufre con un proyecto.

Banco financiador del Proyecto

- No se compromete hasta no tener certeza de:
 - Sanidad del proyecto;
 - Licenciamiento legal;
 - Comerciability;
 - Solvencia del desarrollador

Banco financiador de los Adquirentes

- No se compromete hasta no tener certeza de que:
 - El bien existirá;
 - El proyecto es sano;
 - El adquirente tiene capacidad de pago;
 - Se entregará el inmueble;

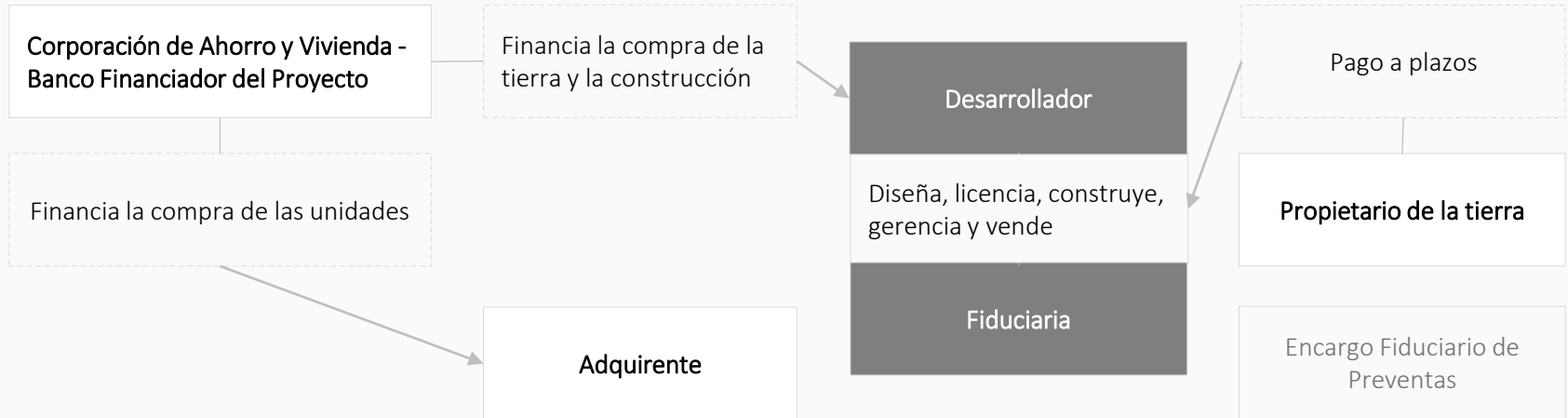
Adquirente

- No se compromete si no tiene certeza de que:
 - Contará con la financiación;
 - Recibirá efectivamente el inmueble.

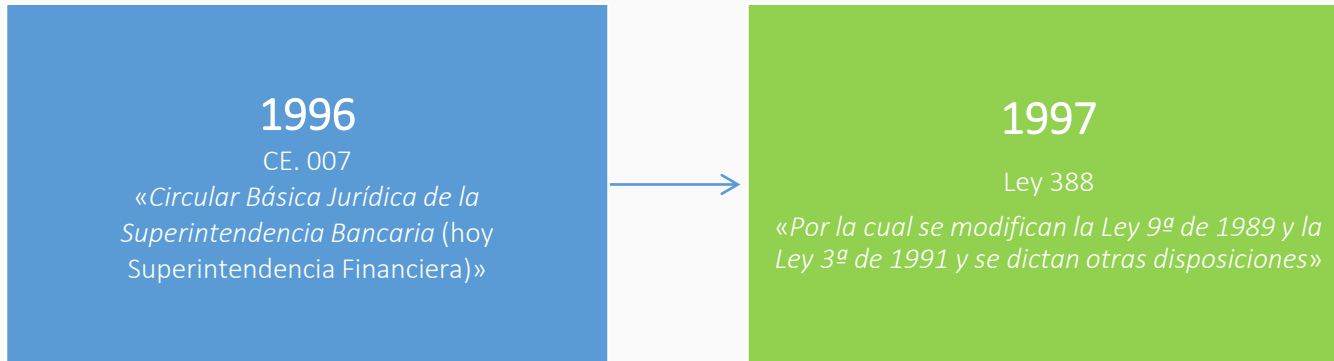
Desarrollador

- No se aventura si no tiene certeza sobre:
 - Licenciamiento;
 - Financiación;
 - Ventas;
 - Plusvalía.

Confusión de roles en el negocio (1994 – 1998)



Desarrollo normativo de la Fiducia Inmobiliaria en Colombia



1996: C.E. 007

Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Bancaria (hoy Superintendencia Financiera)

Título quinto (5º). – Disposiciones alusivas a Fiducia Inmobiliaria

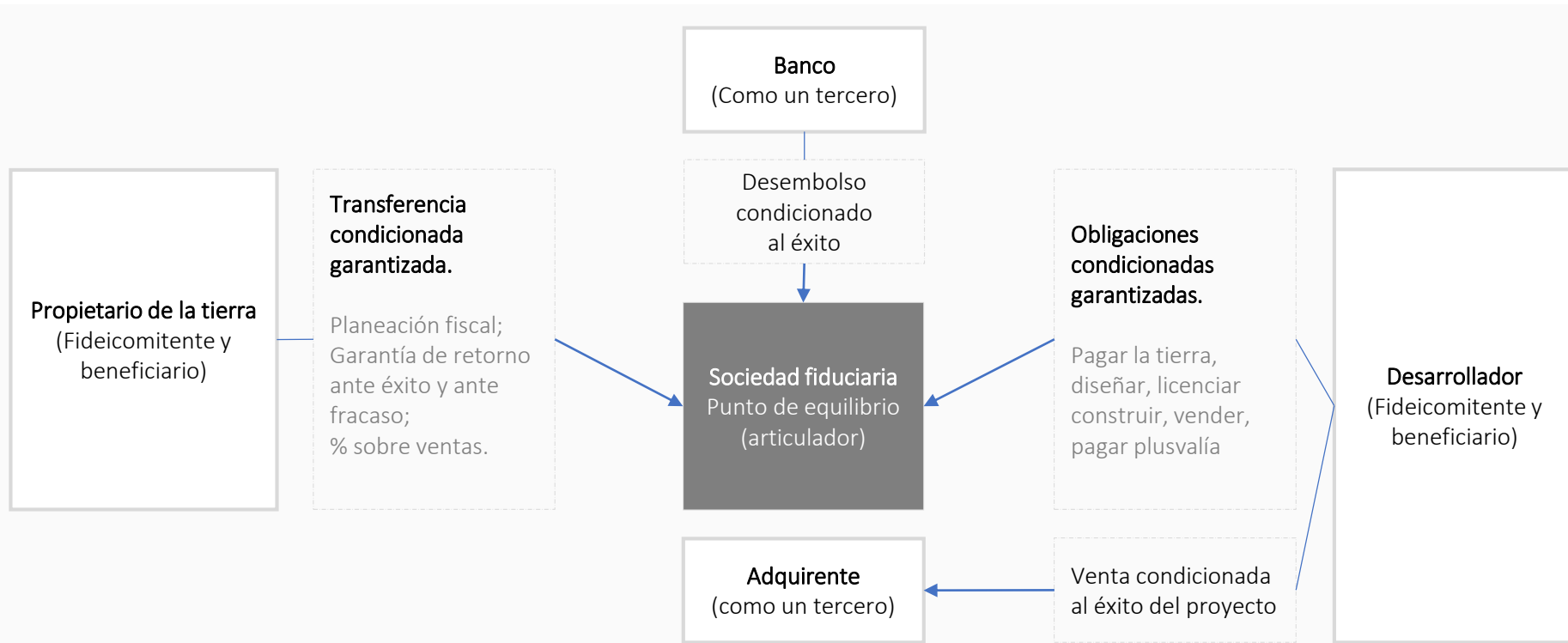
- Define a la Fiducia inmobiliaria como aquella que tiene como finalidad la administración de recursos y bienes afectos a un proyecto inmobiliario o a la administración de los recursos asociados al desarrollo y ejecución de dicho proyecto, de acuerdo con las instrucciones señaladas en el contrato.
- Divide a la fiducia inmobiliaria en: Preventas, Tesorería y en administración y pagos.
- Establece reglas de control interno que las S.F deberán evaluar de manera previa, tales como que la determinación de un **punto de equilibrio** por parte del fideicomitente o los partícipes, no comprometa la viabilidad del proyecto, que existan condiciones técnicas y jurídicas que permitan la ejecución del proyecto, entre otras.
- En materia de fiducia inmobiliaria, la S.F está obligada «i) realizar el análisis del riesgo que involucra cada proyecto, ii) contar con contratos fiduciarios adecuados al negocio específico y iii) efectuar una correcta divulgación de información al público sobre el alcance y efectos de su participación».
- Respecto de la publicidad, se indica que «deberá informarse de manera expresa y destacada la gestión a desarrollar por la sociedad fiduciaria -esto es, si se trata de la administración de tesorería del proyecto, la vigilancia de todas las etapas de la obra, la inversión de los recursos que ingresen al fideicomiso, y demás conceptos de este tipo de fideicomiso-, de tal suerte que para el adherente, inversionista o beneficiario resulten claros e inequívocos los parámetros a los que se circunscribe la labor que adelantará la fiduciaria».

1997: Ley 388

Por la cual se modifican la Ley 9ª de 1989 y la Ley 3ª de 1991 y se dictan otras disposiciones

- Permite que las entidades municipales y distritales y las áreas metropolitanas participen en la ejecución de proyectos de urbanización y programas de vivienda de interés social a través de la celebración de contratos de Fiducia Mercantil—es una excepción a la Fiducia Pública-.

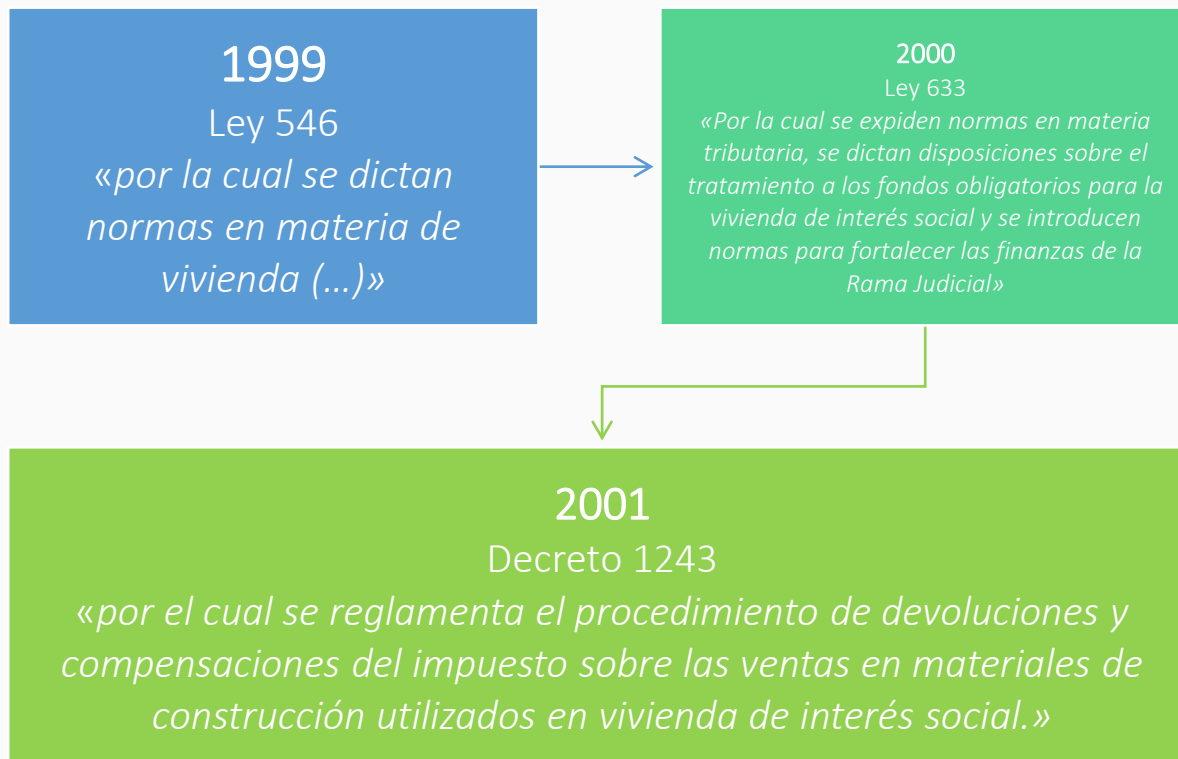
Cambio del esquema: Articulación - «Vender para Construir»



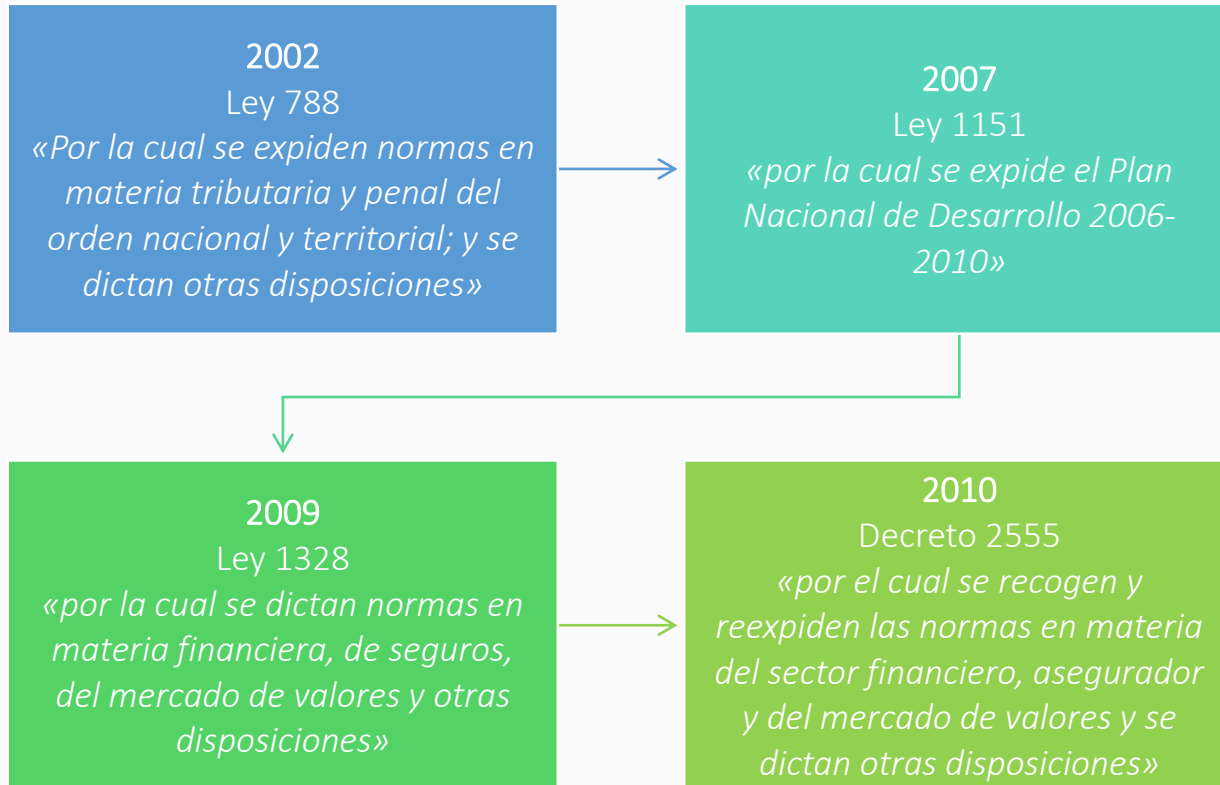
Cambio del esquema: Articulación - «Vender para Construir»

La categoría de «Fiducia Inmobiliaria de Administración y pagos» fue puesta al servicio — ahora sí de manera correcta—, al servicio de minimizar y controlar los riesgos inherentes a los proyectos inmobiliarios y de alinear los intereses antagónicos de sus actores.

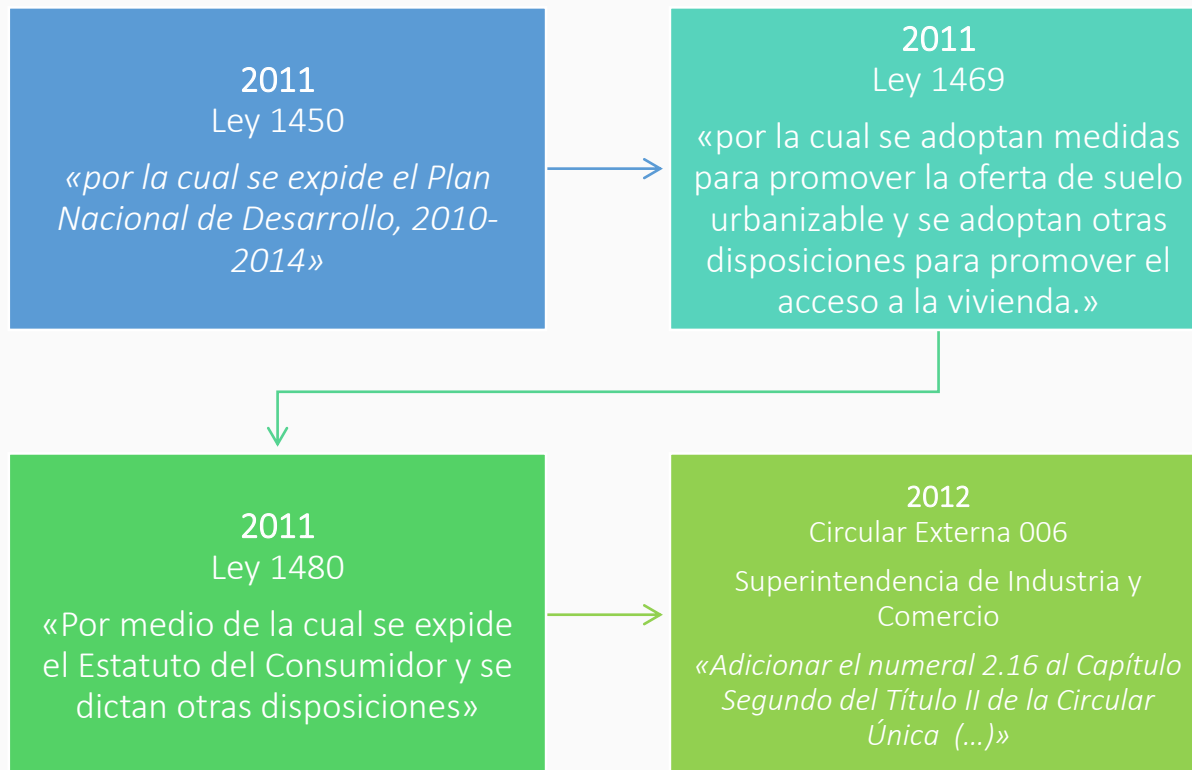
Desarrollo normativo de la Fiducia Inmobiliaria en Colombia



Desarrollo normativo de la Fiducia Inmobiliaria en Colombia



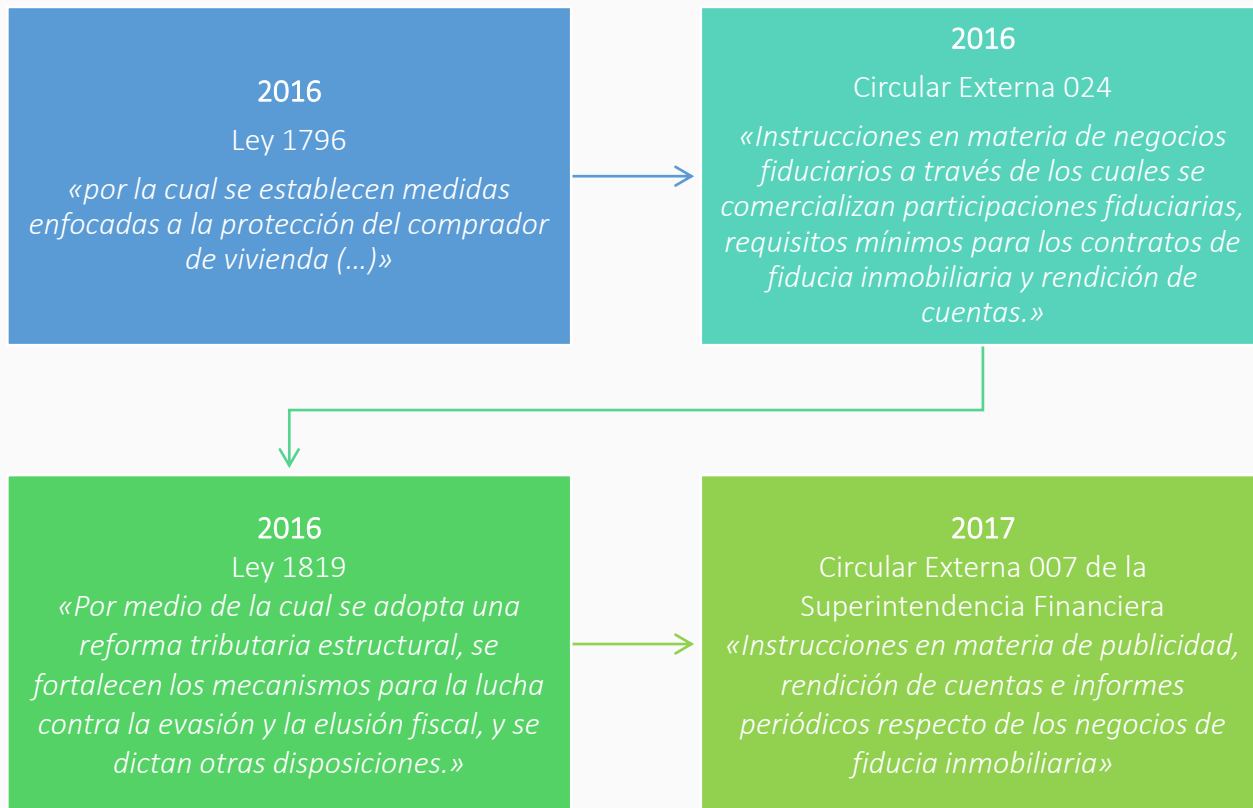
Desarrollo normativo de la Fiducia Inmobiliaria en Colombia



Desarrollo normativo de la Fiducia Inmobiliaria en Colombia



Desarrollo normativo de la Fiducia Inmobiliaria en Colombia



1999: Ley 546

Por la cual se dictan normas en materia de vivienda, se señalan los objetivos y criterios generales a los cuáles debe sujetarse el Gobierno Nacional para regular un sistema especializado para su financiación, se crean instrumentos de ahorro destinado a dicha financiación, se dictan medidas relacionadas con los impuestos y otros costos vinculados a la construcción y negociación de vivienda y se expiden otras disposiciones

- Establece que las S.F. son partícipes del sistema especializado de financiación de vivienda, en su calidad de administradoras de patrimonios autónomos.

2000: Ley 633

Por la cual se expiden normas en materia tributaria, se dictan disposiciones sobre el tratamiento a los fondos obligatorios para la vivienda de interés social y se introducen normas para fortalecer las finanzas de la Rama Judicial

- Establece el derecho a la «devolución o compensación devolución o compensación del impuesto al valor agregado IVA, pagado en la adquisición de materiales para la construcción de vivienda de interés social, las entidades cuyos planes estén debidamente aprobados por el Inurbe, o por quien este organismo delegue, ya sea en proyectos de construcción realizados por constructores privados, cooperativas, organizaciones no gubernamentales y otras entidades sin ánimo de lucro.»
- «La devolución o compensación se hará en una proporción al cuatro por ciento (4%) del valor registrado en las escrituras de venta del inmueble nuevo tal como lo adquiere su comprador o usuario final, cuyo valor no exceda los ciento treinta y cinco (135) salarios mínimos mensuales legales de acuerdo a la reglamentación que para el efecto expida el Gobierno Nacional.»; entre otras disposiciones.

2001: Decreto 1243

Por el cual se reglamenta el procedimiento de devoluciones y compensaciones del impuesto sobre las ventas en materiales de construcción utilizados en vivienda de interés social.

- Define la vivienda de interés social –VIS–, para efectos de la devolución del impuesto sobre las ventas, IVA, de que trata el parágrafo 2º del artículo 850 del Estatuto Tributario, así: *«es Vivienda de Interés Social, VIS, la solución de vivienda nueva que se desarrolla para garantizar el derecho a la vivienda de personas de menores ingresos, cuyo precio al momento de su adquisición o adjudicación sea inferior o igual a ciento treinta y cinco (135) salarios mínimos legales mensuales, smlm, ubicada en los estratos socioeconómicos 1, 2, y 3.»*
- Establece el plazo para solicitar la devolución o compensación, entre otros requisitos.
- Este decreto fue derogado por el Decreto 2924 de 2013.

2002: Ley 788

Por la cual se expiden normas en materia tributaria y penal del orden nacional y territorial; y se dictan otras disposiciones.

- Establece como una renta exenta «*La utilidad en la enajenación de predios destinados a fines de utilidad pública a que se refieren los literales b) y c) del artículo 58 de la Ley 388 de 1997 que hayan sido aportados a patrimonios autónomos que se creen con esta finalidad exclusiva, por un término igual a la ejecución del proyecto y su liquidación, sin que exceda en ningún caso de diez (10) años. También gozarán de esta exención los patrimonios autónomos indicados.*»

2007: Ley 1151

Por la cual se expide el Plan Nacional de Desarrollo 2006-2010

- Establece que *«para promover procesos de redensificación y renovación urbana en las principales ciudades del país, se viabilizará la celebración de contratos de fiducia y mecanismos financieros, que garanticen la participación de los municipios, distritos y áreas metropolitanas en el desarrollo y cofinanciación de estos procesos.»*
- Pese a que el artículo 79 fue declarado inexecutable por parte de la Corte Constitucional (Sentencia C-149-10 de 4 de marzo de 2010), con efectos a partir del 5 de marzo de 2010, es necesario mencionar que durante la vigencia de dicha norma se dio inicio al desarrollo de **Macroproyectos de Interés Social Nacional (Primera Generación)**, ya que la misma dispuso que *«El Gobierno Nacional en desarrollo de la presente ley podrá definir, formular, adoptar, ejecutar y financiar los macroproyectos de interés social nacional, y señalar las condiciones para su participación y desarrollo, con el fin de promover la disponibilidad del suelo para la ejecución de programas, proyectos u obras de utilidad pública o interés social»* y los definió como *«el conjunto de decisiones administrativas y actuaciones urbanísticas adoptadas por el Gobierno Nacional, en los que se vinculan instrumentos de planeación, financiación y gestión del suelo para ejecutar una operación de gran escala que contribuya al desarrollo territorial, de determinados municipios, distritos o regiones del país.»*

2007: Ley 1151

Por la cual se expide el Plan Nacional de Desarrollo 2006-2010

- Establece que *«para promover procesos de redensificación y renovación urbana en las principales ciudades del país, se viabilizará la celebración de contratos de fiducia y mecanismos financieros, que garanticen la participación de los municipios, distritos y áreas metropolitanas en el desarrollo y cofinanciación de estos procesos.»*
- Pese a que el artículo 79 fue declarado inexecutable por parte de la Corte Constitucional (Sentencia C-149-10 de 4 de marzo de 2010), con efectos a partir del 5 de marzo de 2010, es necesario mencionar que durante la vigencia de dicha norma se dio inicio al desarrollo de **Macroproyectos de Interés Social Nacional (Primera Generación)**, definidos estos como *«el conjunto de decisiones administrativas y actuaciones urbanísticas adoptadas por el Gobierno Nacional, en los que se vinculan instrumentos de planeación, financiación y gestión del suelo para ejecutar una operación de gran escala que contribuya al desarrollo territorial, de determinados municipios, distritos o regiones del país.»*. De acuerdo con el artículo 79 en mención, *«El Gobierno Nacional (...) podrá definir, formular, adoptar, ejecutar y financiar los **macroproyectos de interés social nacional**, y señalar las condiciones para su participación y desarrollo, con el fin de promover la disponibilidad del suelo para la ejecución de programas, proyectos u obras de utilidad pública o interés social»*.

2007: Ley 1151

Por la cual se expide el Plan Nacional de Desarrollo 2006-2010

- Adicionalmente, para efectos de la ejecución de los **Macroproyectos**, el artículo 79 en mención estableció que *«las autoridades nacionales y territoriales podrán celebrar contratos de fiducia mercantil en los que las entidades del sector central y descentralizado por servicios del nivel nacional y territorial participantes, podrán ser fideicomitentes. Las entidades y particulares aportantes, podrán percibir derechos de participación del fideicomiso. El Gobierno Nacional definirá las condiciones generales de tales contratos.»*
- El artículo 81 permitió que las entidades municipales y distritales y las áreas metropolitanas participen *«en el desarrollo de programas y/o proyectos de renovación urbana mediante la celebración, entre otros, de contratos de fiducia mercantil.»*

2009: Ley 1328

por la cual se dictan normas en materia financiera, de seguros, del mercado de valores y otras disposiciones

Establece que las S.F «podrán celebrar contratos de fiducia mercantil con la Nación o con sus entidades descentralizadas, cuyo objeto sea la administración, gestión y ejecución de los recursos correspondientes a subsidios familiares de vivienda de interés social asignados en especie mediante la adquisición de soluciones de vivienda.

Dichos recursos se transferirán directamente a los patrimonios autónomos que se creen para el efecto, teniendo como exclusiva finalidad la gestión eficiente de los mismos y la adquisición de las respectivas soluciones de vivienda».

2010: Decreto 2555

Por el cual se recogen y reexpiden las normas en materia del sector financiero, asegurador y del mercado de valores y se dictan otras disposiciones

- Clasifica a las S.F como entidades de servicios financieros.
- Deberes del fiduciario: *«El **fiduciario**, como vocero y administrador del patrimonio autónomo, celebrará y **ejecutará diligentemente** todos los actos jurídicos necesarios para lograr la finalidad del fideicomiso, comprometiendo al patrimonio autónomo dentro de los términos señalados en el acto constitutivo de la fiducia. Para este efecto, **el fiduciario deberá expresar que actúa en calidad de vocero y administrador del respectivo patrimonio autónomo.***
- *En desarrollo de la obligación legal indelegable establecida en el numeral 4 del artículo 1234 del Código de Comercio, el Fiduciario llevará además la personería del patrimonio autónomo en todas las actuaciones procesales de carácter administrativo o jurisdiccional que deban realizarse para proteger y defender los bienes que lo conforman contra actos de terceros, del beneficiario o del constituyente, o para ejercer los derechos y acciones que le correspondan en desarrollo del contrato de fiducia.»*
- *Reitera que el «negocio fiduciario no podrá servir de instrumento para realizar actos o contratos que no pueda celebrar directamente el fideicomitente de acuerdo con las disposiciones legales»*

2011: Ley 1450

Por la cual se expide el Plan Nacional de Desarrollo, 2010-2014

- Establece que «*Los municipios, distritos, áreas metropolitanas, departamentos y la Nación, podrán participar en el desarrollo de programas y/o proyectos de renovación urbana mediante la celebración, entre otros, de contratos de **fiducia mercantil***»

2011: Ley 1469

por la cual se adoptan medidas para promover la oferta de suelo urbanizable y se adoptan otras disposiciones para promover el acceso a la vivienda.

- Establece que *«las entidades del orden nacional, departamental, municipal y distrital, y las áreas metropolitanas podrán participar en la ejecución de los Macroproyectos de Interés Social Nacional, mediante la celebración, entre otros, de contratos de fiducia mercantil con sujeción a las reglas generales y del derecho comercial, sin las limitaciones y restricciones previstas en el numeral 5 del artículo 32 de la Ley 80 de 1993 o en las normas que lo adicionen, modifiquen o sustituyan.»*
- Fonvivienda es el encargado de *«ejecutar los recursos y desarrollar las actividades necesarias para ejecutar y/o financiar los Macroproyectos de Interés Social Nacional».*
- Los recursos asignados a Fonvivienda para el

otorgamiento de Subsidios Familiares de Vivienda y para la estructuración y ejecución de planes de vivienda de interés social para hogares beneficiarios del subsidio familiar de vivienda de interés social, deberán ser administrados a través de un contrato de fiducia mercantil.

2011: Ley 1480

Por medio de la cual se expide el Estatuto del Consumidor y se dictan otras disposiciones.

- El Estatuto del Consumidor es aplicable a las relaciones de consumo y a la responsabilidad de los productores y proveedores frente al consumidor en todos los sectores de la economía respecto de los cuales no exista regulación especial.
- Esta ley tiene como objetivos «*proteger, promover y garantizar la efectividad y el libre ejercicio de los derechos de los consumidores, así como amparar el respeto a su dignidad y a sus intereses económicos*», y busca regular los derechos y las obligaciones surgidas entre los productores, proveedores y consumidores y la responsabilidad de los productores y proveedores tanto sustancial como procesalmente.

2012: Circular Externa 006 de la Superintendencia de Industria y Comercio

Asunto: Adicionar el numeral 2.16 al Capítulo Segundo del Título II de la Circular Única de la Superintendencia de Industria y Comercio

Prescribe los deberes que, en materia de información, deben ser observados por las personas naturales o jurídicas que vendan y/o promocionen bienes inmuebles destinados a vivienda.

2012: Ley 1537

Por la cual se dictan normas tendientes a facilitar y promover el desarrollo urbano y el acceso a la vivienda y se dictan otras disposiciones

- De conformidad con esta Ley, se asignarán recursos del Presupuesto General de la Nación para la financiación y desarrollo de los proyectos de Vivienda de Interés Prioritario de los que trata la misma. Estos recursos serán asignados a Fonvivienda o la entidad que haga sus veces, para que ésta los aplique.
- Permite que Fonvivienda transfiera dichos recursos a fideicomisos constituidos por ésta, Findeter u otras entidades, para efectos de la financiación y desarrollo de los proyectos de vivienda VIP a los que se refiere dicha ley.
- Las entidades territoriales estarán facultadas para fungir como fideicomitentes y por ende transferir recursos o predios a patrimonios autónomos para la ejecución de proyectos VIP en su respectiva jurisdicción, para que los mismos sean individualizados como subsidios en especie.

2012: Ley 1607

por la cual se expiden normas en materia tributaria y se dictan otras disposiciones

- Mantiene el derecho a la devolución o compensación del IVA pagado en la adquisición de materiales para la construcción de vivienda de interés social y prioritaria, de los constructores que los desarrollen.
- Establece que la misma *«se hará en una proporción al cuatro por ciento (4%) del valor registrado en las escrituras de venta del inmueble nuevo, tal como lo adquiere su comprador o usuario final, cuyo valor no exceda el valor máximo de la vivienda de interés social, de acuerdo con las normas vigentes.»*

2014: C.E. 029

Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera

- Publicidad e información: debe ser claro que las obligaciones asumidas por las S.F son de medio y no de resultado, debe informarse el tipo de gestión de la fiduciaria, entre otros deberes.
- Es obligación de la S.F realizar el análisis de los riesgos de cada proyecto, contar con contratos adecuados al negocio específico y divulgar la información al público de manera correcta, respecto del alcance y efectos de su participación en el negocio.
- Los contratos fiduciarios deben contener: las condiciones a verificar para la obtención del punto de equilibrio, la obligación de la S.F de verificar las condiciones necesarias para la transferencia de los recursos, entre otras.
- La S.F debe verificar: el aporte en debida forma de los inmuebles, que no existen vicios en la tradición que imposibiliten la transferencia de las unidades resultantes a los adquirentes, que el punto de equilibrio establecido por el fideicomitente no comprometa la viabilidad del proyecto, que existen condiciones técnicas y jurídicas para que el proyecto se realice, que el constructor cuente con niveles mínimos de solvencia acordes con el proyecto a realizar, entre otras.

2015: Ley 1753

por la cual se expide el Plan Nacional de Desarrollo 2014-2018

- Habilita a Fonvivienda para incorporar en su presupuesto, *«los recursos correspondientes a subsidios familiares de vivienda urbana que sean objeto de renuncia por parte de su beneficiario, que se venzan, o que correspondan a aquellos recuperados mediante actuaciones administrativas»* y para que los mismos sean *«destinados a la financiación o cofinanciación de programas o proyectos de vivienda de interés social, a la construcción y/o dotación de equipamientos públicos colectivos y/o a la infraestructura de servicios públicos domiciliarios. Lo anterior, independientemente de la vigencia presupuestal en la que hayan sido asignados los subsidios»*;
- También permite que los recursos referidos sean transferidos a patrimonios autónomos en los que Fonvivienda sea fideicomitente.
- Por otro lado, establece que *«los recursos del Presupuesto General de la Nación asignados a Fonvivienda y que se incorporen a patrimonios autónomos en los cuales dicha entidad sea Fideicomitente, independiente del rubro presupuestal de los referidos recursos, podrán ser destinados para la construcción y/o dotación de equipamientos públicos colectivo y/o infraestructura de servicios públicos domiciliarios, incluida la adquisición de predios para esos propósitos, para los proyectos de vivienda de interés social y prioritaria que se ejecuten en el marco de los patrimonios autónomos. La entidad aportante de los recursos definirá los porcentajes de los recursos aportados que pueden ser destinados a estos propósitos.»*

Colapso del Edificio Space

La torre 6 del Edificio Space, ubicado en la ciudad de Medellín, se precipitó a tierra el día **14 de octubre del año 2013**, causando la muerte a varias personas y dejando múltiples hogares afectados.

«La causa del colapso del edificio obedeció a los defectos ostensibles de cálculo y diseño estructural que conllevaron a que, específicamente la torre 6 del edificio que en planos comportó exactamente el mismo diseño estructural que las cinco anteriores, no era apto para soportar su propio peso más el peso de las cargas vivas, más las fuerzas horizontales, las verticales, (...) siendo unas estimaciones de cálculo que debieron ser tenidas en cuenta por orden del régimen legal del tema sobre la construcción civil, Ley 400 de 1997 y sus desarrollos en la NSR y otras concordantes que son de obligatorio cumplimiento para garantizar que se construya una edificación segura que no ponga en peligro la vida ni el patrimonio y responda a las necesidades de cargas y fuerzas ordinarias y las extraordinarias como los sismos.»



Tomada de: <https://www.eltiempo.com/colombia/medellin/familia-de-victima-de-caida-del-space-reacciona-tras-condena-a-construtores-174188>

2016: Ley 1796

por la cual se establecen medidas enfocadas a la protección del comprador de vivienda, el incremento de la seguridad de las edificaciones y el fortalecimiento de la Función Pública que ejercen los curadores urbanos, se asignan unas funciones a la Superintendencia de Notariado y Registro y se dictan otras disposiciones.

- Establece la obligación de amparar los perjuicios patrimoniales derivados del acaecimiento de cualquiera de las circunstancias contenidas en el numeral 3 del artículo 2060 del Código Civil, dentro de los diez (10) años siguientes a la expedición de la certificación Técnica de Ocupación de una vivienda nueva. En virtud de lo anterior, la Ley impone la obligación de determinar dentro del contrato de fiducia quién será el responsable por las obligaciones del enajenador de vivienda durante el período en que debe cubrirse el amparo patrimonial aquí mencionado y dispone que existirá una responsabilidad solidaria entre quienes omitan ésta obligación.
- Dispone que **«las edificaciones cuyo predio o predios no permitan superar más de dos mil (2.000) metros cuadrados de área construida, independientemente de su uso, deberá ejecutarse conforme lo aprobado en la licencia de construcción recayendo la responsabilidad sobre el constructor, diseñador estructural, y quienes hayan ostentado la titularidad del predio y de la licencia de construcción. En los casos en que en virtud de la existencia de un patrimonio autónomo sea el fiduciario quien ostente la titularidad del predio y/o de la licencia de construcción, se deberá prever en el correspondiente contrato fiduciario quién es el responsable de esta obligación.»**

BD BACATÁ

«(...) Para conseguir los recursos para construir el edificio en Bogotá, (...) puso en marcha en 2009 un novedoso sistema: el crowdfunding inmobiliario, que consistía en vender derechos fiduciarios (acción llamada Fidi) para financiar la construcción de una zona comercial y un hotel, con la promesa de que, una vez se empezara su explotación comercial, los inversionistas recibirían de por vida parte de las utilidades.

Al comienzo la oferta parecía atractiva, pues con mínimo \$30 millones, la persona haría parte del grupo de inversionistas de un ambicioso proyecto: el primer rascacielos de Colombia y el segundo más alto de Latinoamérica, con 216 metros de altura, 117 oficinas, 405 apartamentos, 6.000 m² en locales comerciales y un hotel con 427 habitaciones, en pleno centro de la ciudad.

La proyección era que, al inaugurar el hotel y el centro comercial, la rentabilidad anual durante los primeros 10 años sería del 16 %, casi el doble de lo que ofrece un banco con un CDT a largo plazo (8 %).

El compromiso era que el edificio estaría en 2013, sus servicios comerciales operarían a partir de 2014 y las primeras utilidades llegarían en 2015. (...)» (Negrilla por fuera del texto original)



Tomada de: <https://www.elespectador.com/noticias/bogota/las-dudas-de-los-inversionistas-del-bdbacata-articulo-684033>

Tomado de: <https://www.elespectador.com/noticias/bogota/la-marca-embargada-al-bd-de-bacata-no-existe-articulo-750459>

BD BACATÁ

¿CÓMO ESTÁ LA SITUACIÓN DE LOS INVERSIONISTAS DEL BD BACATÁ?



- **4.200 inversionistas**
- Este mes se iniciará la entrega de utilidades de Acción Fiduciaria
- Deudas a proveedores suman **\$4.000 millones**



- BD Promotores se declaró en insolvencia, pero aún la Supersociedades analiza la situación
- La inversión del proyecto fue de **\$500.000 millones**



- Inversionistas declaran falta de comunicación con Acción Fiduciaria

¿QUÉ FALTA?



- BD Promotores dice que el hotel estaría listo en seis meses
- Se están ajustando detalles en los apartamentos y oficinas
- Aún se está poblando la zona comercial
- **4.200 inversionistas**
- Acción Fiduciaria controla el dinero de las personas
- Fidis para el hotel, el centro comercial y los apartamentos

FICHA TÉCNICA



- **319** habitaciones del hotel Eurostars
- **700** plazas de parqueadero
- **405** apartamentos
- **117** oficinas
- **52** suites hoteleras de lujo
- **6.500** metros cuadrados comerciales



Fuente: Sondeo LR / BD Bacata / Gráfico: LR-SB

2016: Circular Externa 024 de la Superintendencia Financiera (27 de julio)

Instrucciones en materia de negocios fiduciarios a través de los cuales se comercializan participaciones fiduciarias, requisitos mínimos para los contratos de fiducia inmobiliaria y rendición de cuentas.

Modificó la Circular Básica Jurídica, con vigencia inmediata, en los siguientes aspectos:

- *«En lo relativo a la información que se debe suministrar a los consumidores financieros en los contratos de fiducia inmobiliaria, en los negocios fiduciarios de preventas y en los negocios fiduciarios a través de los cuales se comercializan participaciones fiduciarias»;*
- *En lo relacionado a «el deber de información y las prácticas inseguras en los negocios fiduciarios, los requisitos mínimos de los contratos de fiducia inmobiliaria y los negocios fiduciarios a través de los cuales se comercializan participaciones fiduciarias»;*
- *En lo relacionado a «la rendición de cuentas e informes periódicos de los negocios fiduciarios»;*
- *Impartió instrucciones «respecto de la clasificación de los contratos fiduciarios a través de los cuales se comercializan participaciones fiduciarias».*

2016: Circular Externa 024 de la Superintendencia Financiera (27 de julio)

Instrucciones en materia de negocios fiduciarios a través de los cuales se comercializan participaciones fiduciarias, requisitos mínimos para los contratos de fiducia inmobiliaria y rendición de cuentas.

- Establece que: (i) «En las actividades de promoción debe informarse con suficiente claridad acerca de los derechos y obligaciones que le otorga al inversionista su vinculación al negocio fiduciario.»; (ii) «Las S.F deben publicar en su página web i) los modelos de contratos de adhesión y de prestación masiva de fiducia inmobiliaria aprobados por la SFC, con la indicación del número de radicación y la fecha de aprobación y ii) la cartilla informativa sobre fiducia inmobiliaria que expida la SFC. Así mismo, deben informar a los inversionistas sobre tales publicaciones y deben suministrarle los datos e indicaciones necesarias para ubicarlos»; (iii) En los negocios fiduciarios de preventas se deben informar, entre otros, los derechos y obligaciones que le otorgan la vinculación al mismo;
- Se regulan por primera vez los negocios fiduciarios a través de los cuales se comercializan participaciones fiduciarias, en los que es fundamental la suficiencia en la información, claridad y revelación acerca de la gestión a desarrollar por la S.F.;
- Define a los negocios fiduciarios a través de los cuales se comercializan participaciones fiduciarias como aquellos «en virtud de los cuales una persona natural o jurídica, mediante la transferencia de la propiedad a una sociedad fiduciaria, de uno o más bienes determinados, prevé la comercialización de participaciones fiduciarias en un fideicomiso, las cuales otorgan a los inversionistas el derecho a participar de los resultados económicos derivados del cumplimiento de una finalidad específica, sin que implique la propiedad del bien objeto el proyecto y, sin perjuicio, del ofrecimiento de beneficios adicionales.»

2016: Circular Externa 024 de la Superintendencia Financiera (27 de julio)

Instrucciones en materia de negocios fiduciarios a través de los cuales se comercializan participaciones fiduciarias, requisitos mínimos para los contratos de fiducia inmobiliaria y rendición de cuentas.

- En los negocios fiduciarios en los que se comercializan participaciones fiduciarias se debe informar: la posición contractual que adquiere el inversor, sus derechos y obligaciones; valor de las participaciones previsto en el contrato de fiducia y el valor de comercialización de éstas; indicación expresa de no garantizar rentabilidad; evento de salida o terminación; estado en el que esté el punto de equilibrio; bienes que conforman el patrimonio autónomo;
- Se deben anunciar los riesgos asociados a negocios fiduciarios en los que se comercializan participaciones fiduciarias;
- Se considera práctica insegura garantizar rentabilidades en la celebración de contratos de fiducia;
- En las fiducias inmobiliarias la S.F también debe verificar, entre otras, que existan condiciones financieras para que el proyecto llegue a término, antes de permitir la disposición de recursos por parte de los desarrolladores, que se cuente con las fuentes de financiación y pólizas de seguro.
- Los contratos fiduciarios a través de los cuales se desarrollen o ejecuten proyectos inmobiliarios deberán contener: (i) plazo para acreditar las condiciones necesarias para el desembolso de recursos; (ii) término estimado del desarrollo del proyecto y sus subetapas; (iii) la prohibición expresa de que el constructor responsable del proyecto o los promotores autorizados, reciban directamente o por medio de sus agentes o empleados, dinero, aportes, cuotas o anticipos de los adquirentes de los inmuebles a construirse, entre otros.

2016: Circular Externa 024 de la Superintendencia Financiera (27 de julio)

Instrucciones en materia de negocios fiduciarios a través de los cuales se comercializan participaciones fiduciarias, requisitos mínimos para los contratos de fiducia inmobiliaria y rendición de cuentas. –

Síntesis modificaciones-:

- En los negocios fiduciarios en los que se comercializan participaciones fiduciarias se debe informar: etapas, riesgos y escenarios de factibilidad del proyecto; número total del participaciones a comercializar junto con las ya transferidas; promotor, constructor y operador; mecanismos destinados al pago del crédito al que haya lugar y los riesgos de impago.
- Clasifica a los negocios fiduciarios a través de los cuales se comercializan participaciones fiduciarias en las siguientes fases: estructuración, desarrollo del proyecto y operación de la actividad vinculada a la finalidad del negocio fiduciario.
- Establece las reglas que debe seguir la S.F. para efectos de determinar su participación en el negocio y el contenido mínimo de los contratos de fiducia para este fin.
- Establece que *«los acuerdos en los que se fundamente la comercialización de unidades inmobiliarias que tengan las características de contratos de adhesión o de prestación masiva de servicios, deben ser calificados como tales y deben ser sometidos previamente a autorización de la SFC».*

2016: LEY 1819

Por medio de la cual se adopta una reforma tributaria estructural, se fortalecen los mecanismos para la lucha contra la evasión y la elusión fiscal, y se dictan otras disposiciones.

Modificó las rentas exentas a partir del año gravable 2018, entre otros, en los siguientes términos:

«A partir del 1o de enero de 2018, sin perjuicio de las rentas exentas de las personas naturales, las únicas excepciones legales de que trata el artículo 26 del Estatuto Tributario son las siguientes: (...)

6. Las siguientes rentas asociadas a la vivienda de interés social y la vivienda de interés prioritario:

- a) La utilidad en la enajenación de predios destinados al desarrollo de proyectos de vivienda de interés social y/o de vivienda de interés prioritario;*
- b) La utilidad en la primera enajenación de viviendas de interés social y/o de interés prioritario;*
- c) La utilidad en la enajenación de predios para el desarrollo de proyectos de renovación urbana;*
- d) Las rentas de que trata el artículo 16 de la Ley 546 de 1999, en los términos allí previstos;*
- e) Los rendimientos financieros provenientes de créditos para la adquisición de vivienda de interés social y/o de interés prioritario, sea con garantía hipotecaria o a través de leasing financiero, por un término de 5 años contados a partir de la fecha del pago de la primera cuota de amortización del crédito o del primer canon del leasing (...)*»

2016: LEY 1819

Por medio de la cual se adopta una reforma tributaria estructural, se fortalecen los mecanismos para la lucha contra la evasión y la elusión fiscal, y se dictan otras disposiciones.

« (...) Para gozar de las exenciones de que tratan los literales a) y b) de este numeral 6, se requiere que:

- i) La licencia de construcción establezca que el proyecto a ser desarrollado sea de vivienda de interés social y/o de interés prioritario.*
- ii) Los predios sean aportados a un patrimonio autónomo con objeto exclusivo de desarrollo del proyecto de vivienda de interés social y/o de interés prioritario;*
- iii) La totalidad del desarrollo del proyecto de vivienda de interés social y/o de interés prioritario se efectúe a través del patrimonio autónomo, y*
- iv) El plazo de la fiducia mercantil a través del cual se desarrolla el proyecto, no exceda de diez (10) años. El Gobierno nacional reglamentará la materia.*

Los mismos requisitos establecidos en este literal serán aplicables cuando se pretenda acceder a la exención prevista por la enajenación de predios para proyectos de renovación urbana.»

2017: Circular Externa 007 (31 de marzo)

Instrucciones en materia de publicidad, rendición de cuentas e informes periódicos respecto de los negocios de fiducia inmobiliaria

Modificó la Circular Básica Jurídica, con vigencia inmediata, en los siguientes términos:

- *«En lo relativo a la información que se debe suministrar a los consumidores financieros en los contratos de fiducia inmobiliaria».*
- *En lo relativo a los «requisitos mínimos en los contratos fiduciarios y en la rendición de cuentas e informes periódicos de los negocios fiduciarios inmobiliarios y de comercialización de participaciones».*

2017: Circular Externa 007 (31 de marzo)

Instrucciones en materia de publicidad, rendición de cuentas e informes periódicos respecto de los negocios de fiducia inmobiliaria

- Impone la obligación a las S.F. de **«llevar a cabo los actos encaminados y conducentes para que en los puntos de venta de los proyectos inmobiliarios se expongan al público carteles o afiches fácilmente visibles en donde se explique de manera sencilla el funcionamiento del fideicomiso y el papel que desempeña la fiduciaria dentro del proyecto. Así mismo, gestionará que se publique una copia, al menos en tamaño original, de la cartilla referida y que se entregue, por cualquier medio verificable, una copia de ésta junto con el contrato.»** (Negrilla dentro del texto original).
- Impone la obligación a las S.F de **«informar al adquirente cuando le entregue a un tercero los dineros recaudados en virtud del negocio fiduciario, y sea éste quien asuma la administración de los mismos para la ejecución del proyecto inmobiliario»** y de informar quién es el **«responsable de la construcción del proyecto»**. (Negrilla dentro del texto original).

2017: Circular Externa 007 (31 de marzo)

Instrucciones en materia de publicidad, rendición de cuentas e informes periódicos respecto de los negocios de fiducia inmobiliaria

Información mínima que deben contener los contratos de fiducia utilizados para la comercialización de proyectos inmobiliarios:

- *«Las condiciones que se deben verificar para el cumplimiento del punto de equilibrio»;*
- *«La obligación de la sociedad fiduciaria de verificar el cumplimiento de las condiciones financieras, técnicas y jurídicas contractualmente establecidas para la transferencia o desembolso de los recursos»;*
- *«La obligación del fideicomitente, constructor, promotor o aquella persona a cargo del proyecto de remitir a la sociedad fiduciaria la información necesaria para realizar los registros contables correspondientes»;*

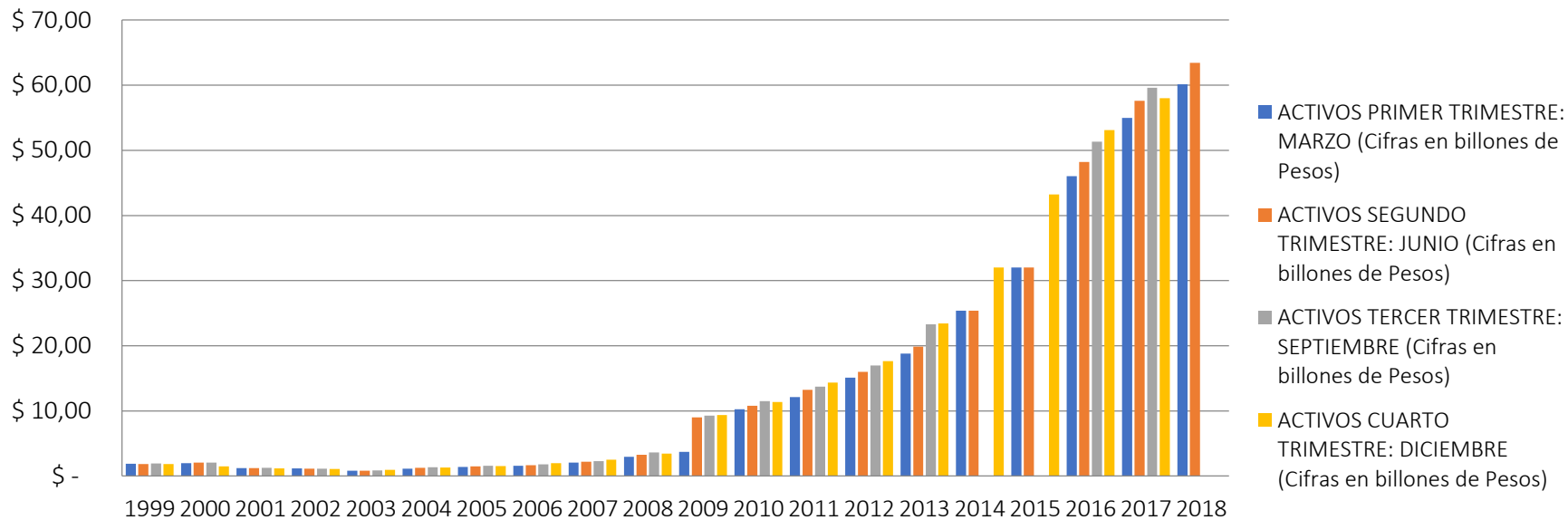
Modificaciones respecto de las reglas aplicables a los negocios en donde se comercializan participaciones fiduciarias:

- Establece que *«se entenderá que todos aquellos negocios fiduciarios a través de los cuales se comercialicen participaciones fiduciarias mediante oferta o promoción al público en general, o mediante oferta o promoción a 20 o más personas determinadas, serán para la prestación masiva del servicio»*, por lo que será necesaria la aprobación del modelo de contrato por parte de la Superintendencia Financiera;
- Modifica las reglas para efectos de la rendición de cuentas, entre otros.

27º Congreso Latinoamericano de Fideicomiso - COLAFI

Evolución de la Fiducia inmobiliaria

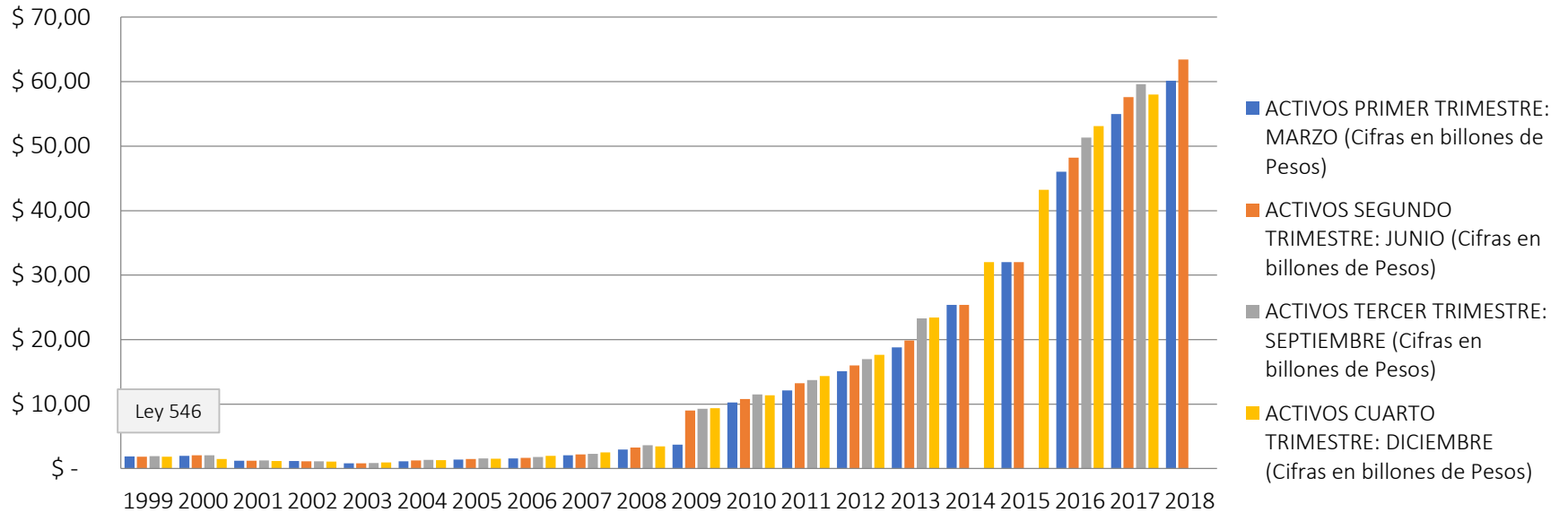
Activos fideicomitidos en Fiducias Inmobiliarias



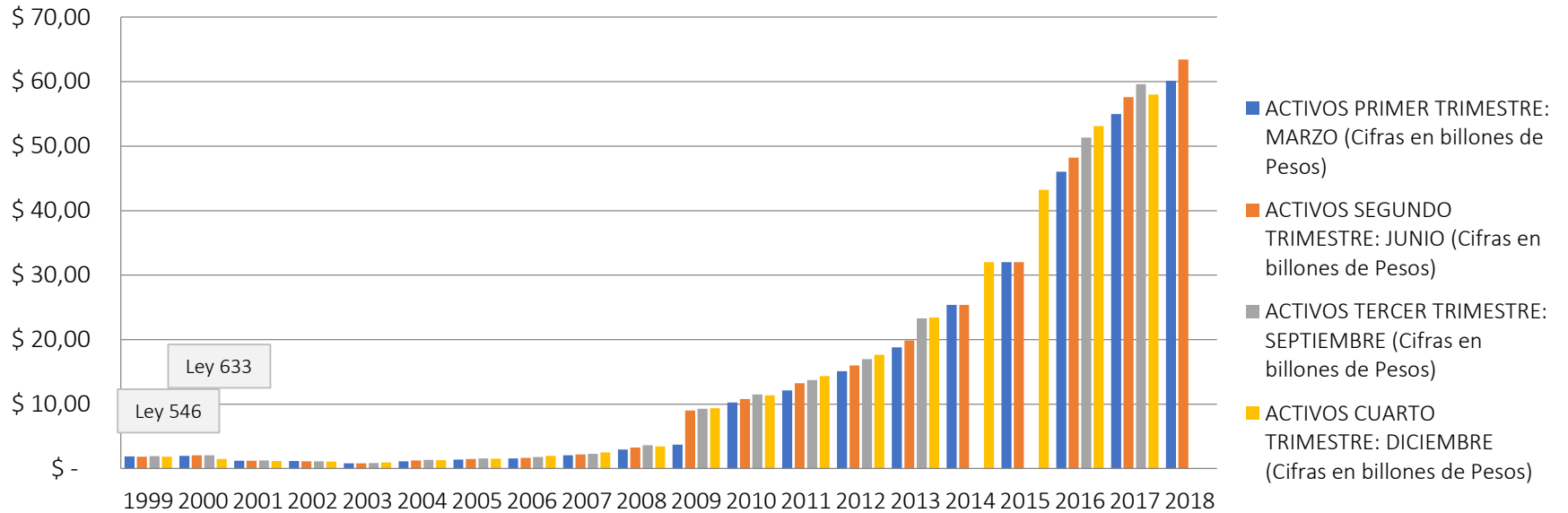
* Cifras obtenidas de la página web de la Superintendencia Financiera de Colombia

* Fuente del Gráfico: elaboración propia

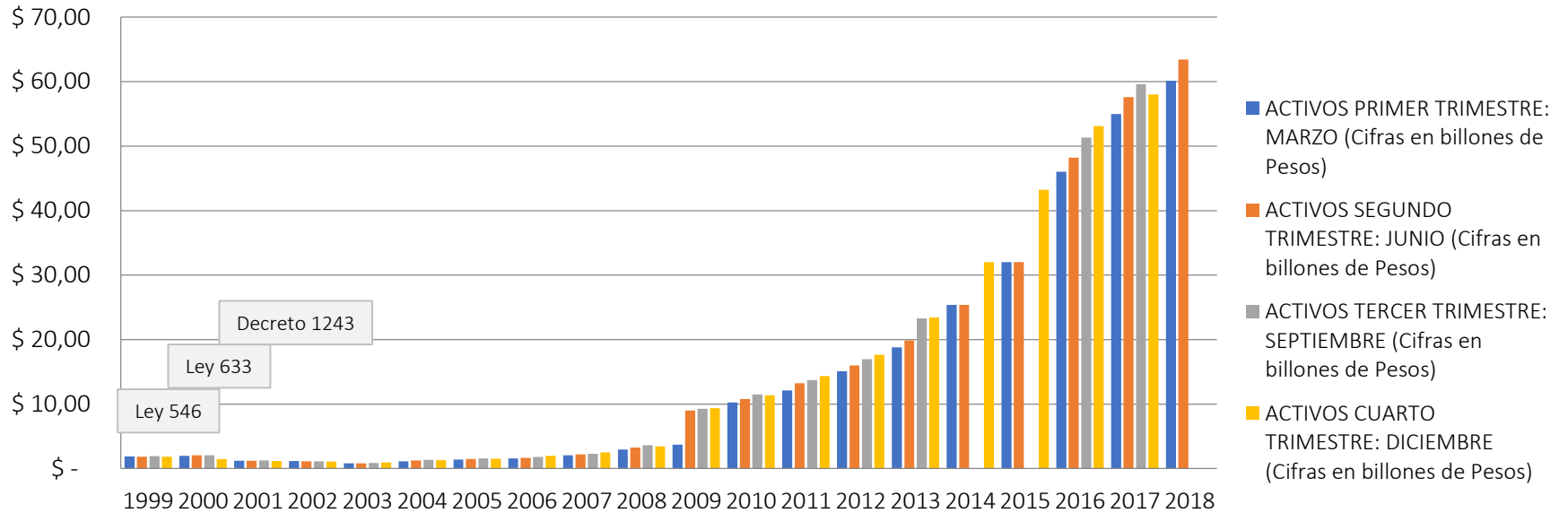
Activos fideicomitidos en Fiducias Inmobiliarias



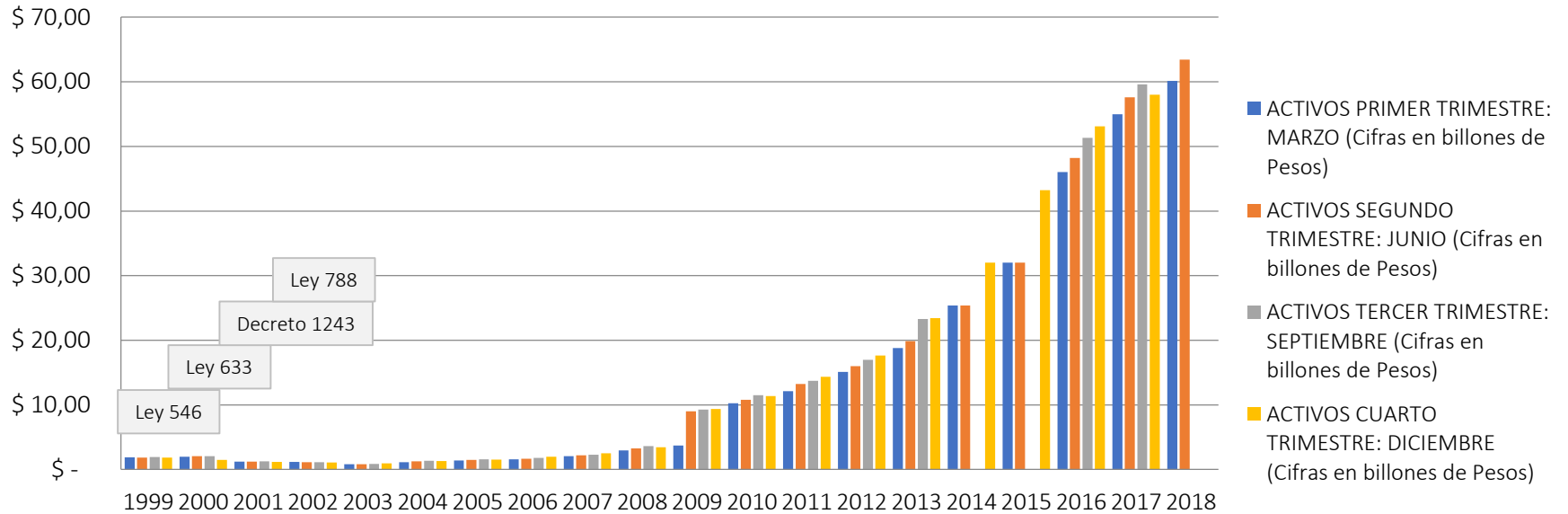
Activos fideicomitidos en Fiducias Inmobiliarias



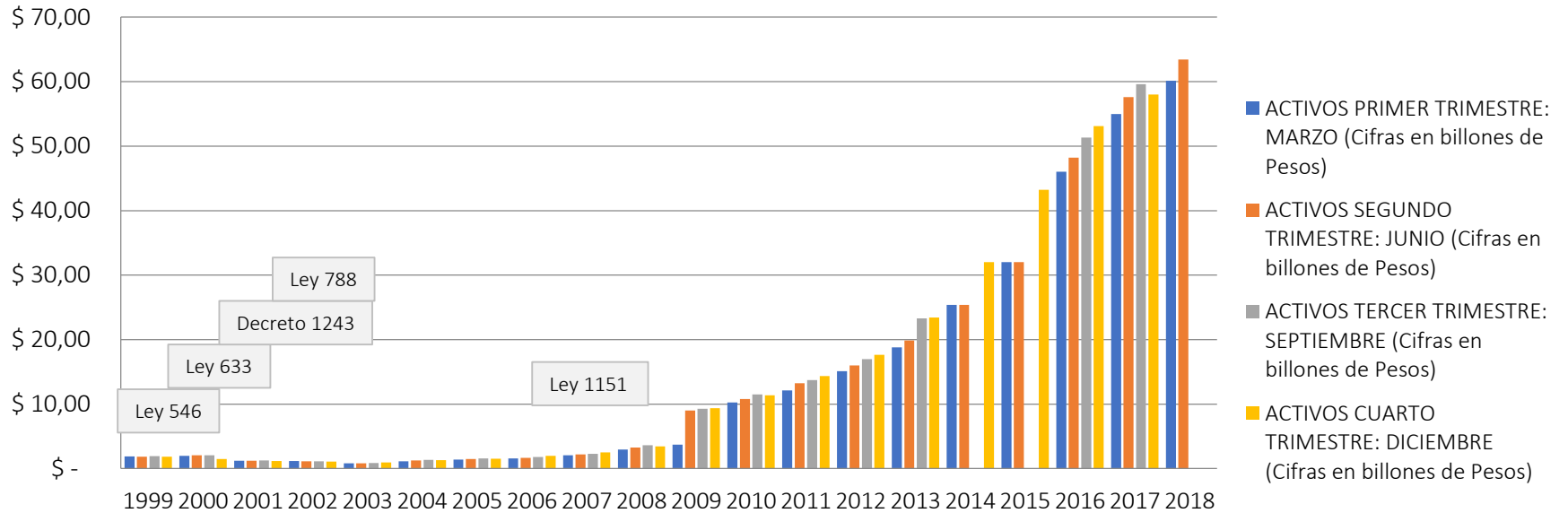
Activos fideicomitidos en Fiducias Inmobiliarias



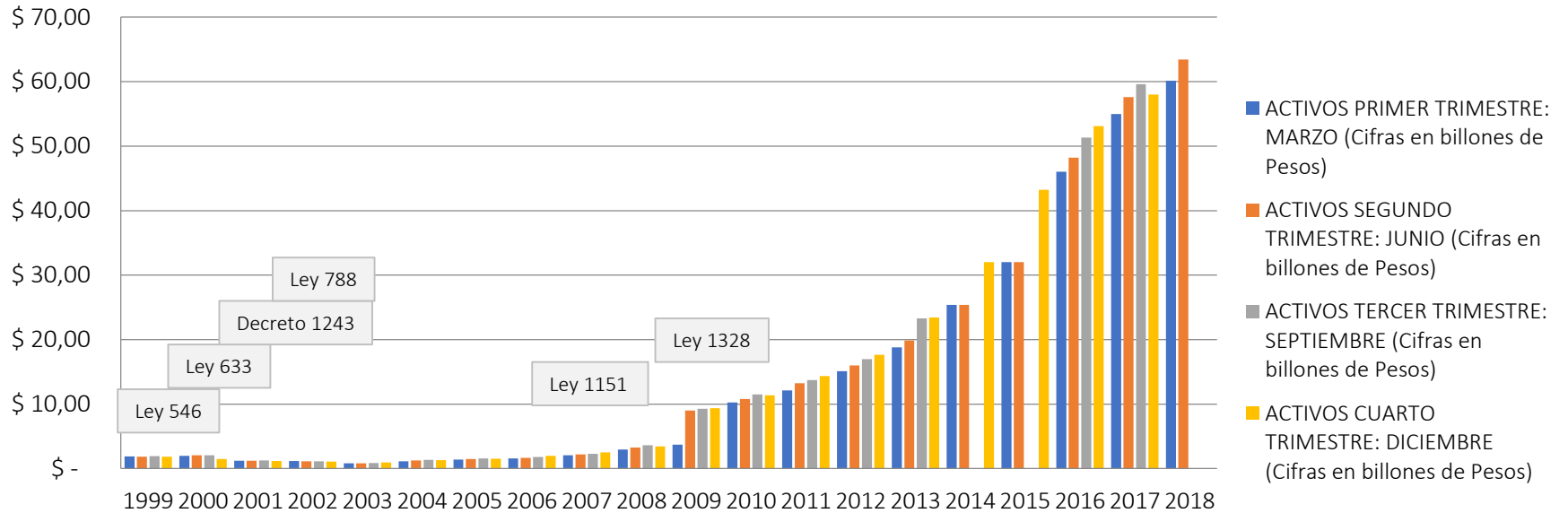
Activos fideicomitidos en Fiducias Inmobiliarias



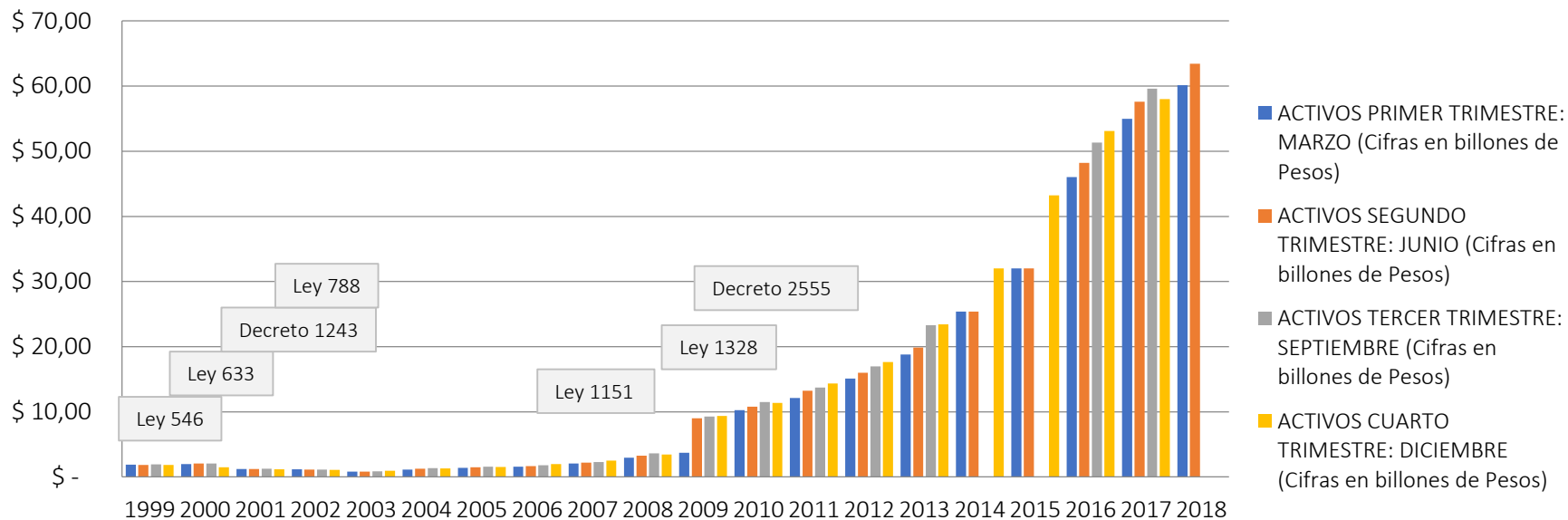
Activos fideicomitidos en Fiducias Inmobiliarias



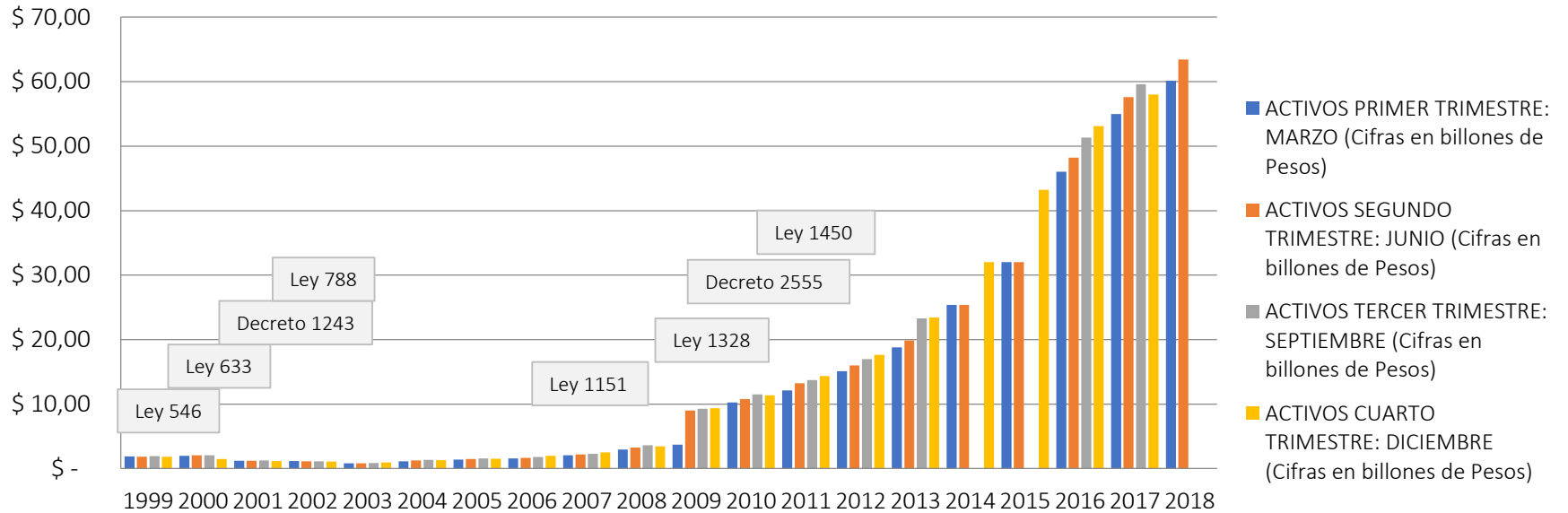
Activos fideicomitidos en Fiducias Inmobiliarias



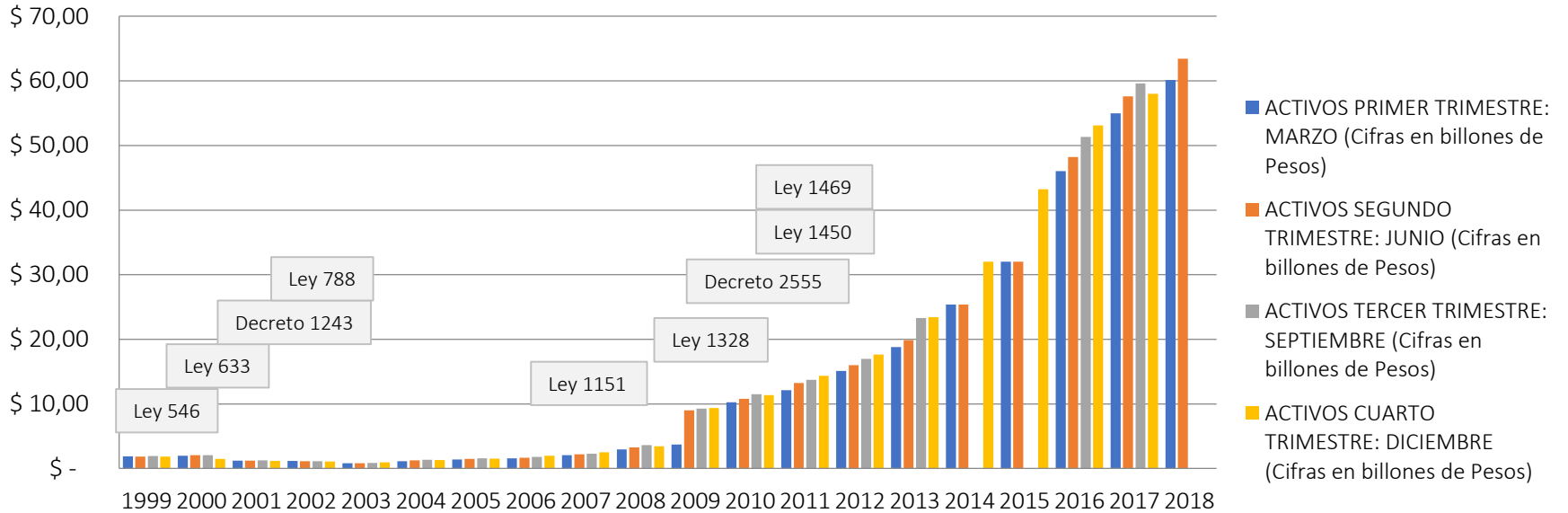
Activos fideicomitidos en Fiducias Inmobiliarias



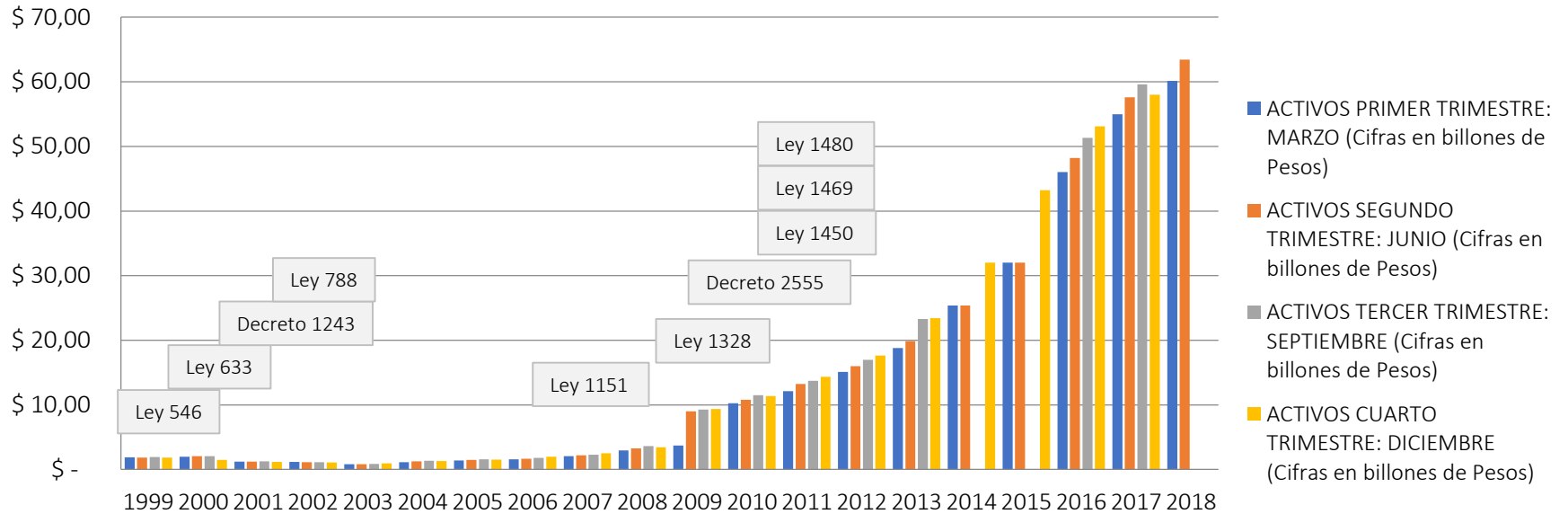
Activos fideicomitidos en Fiducias Inmobiliarias



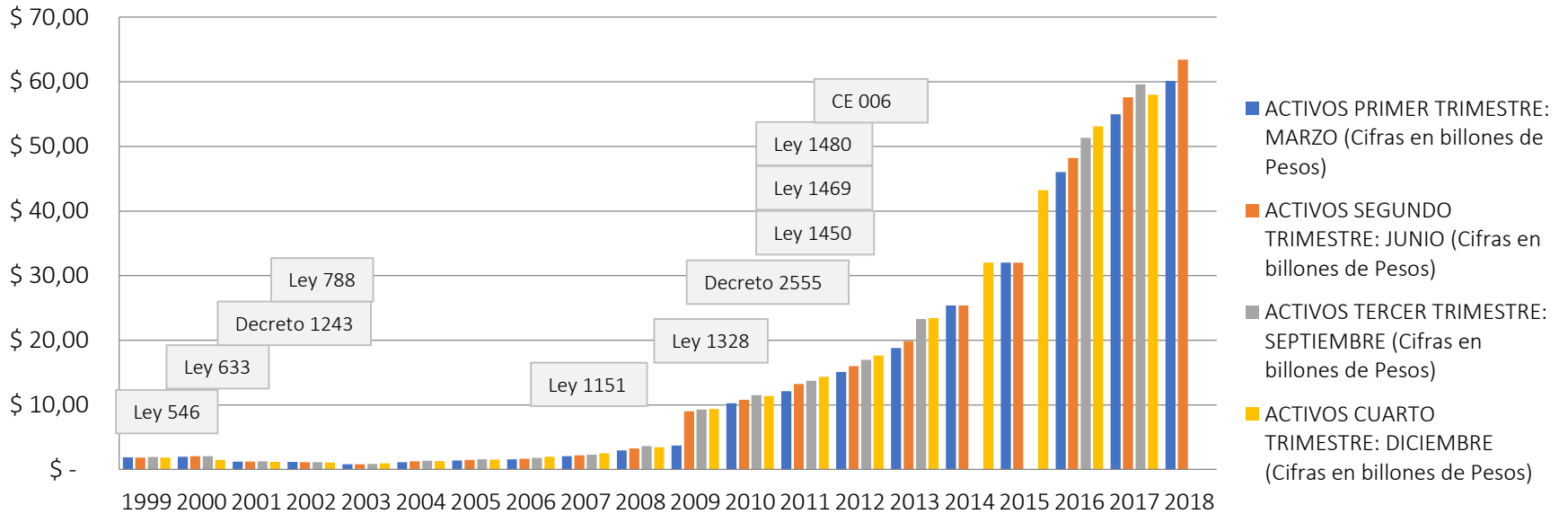
Activos fideicomitidos en Fiducias Inmobiliarias



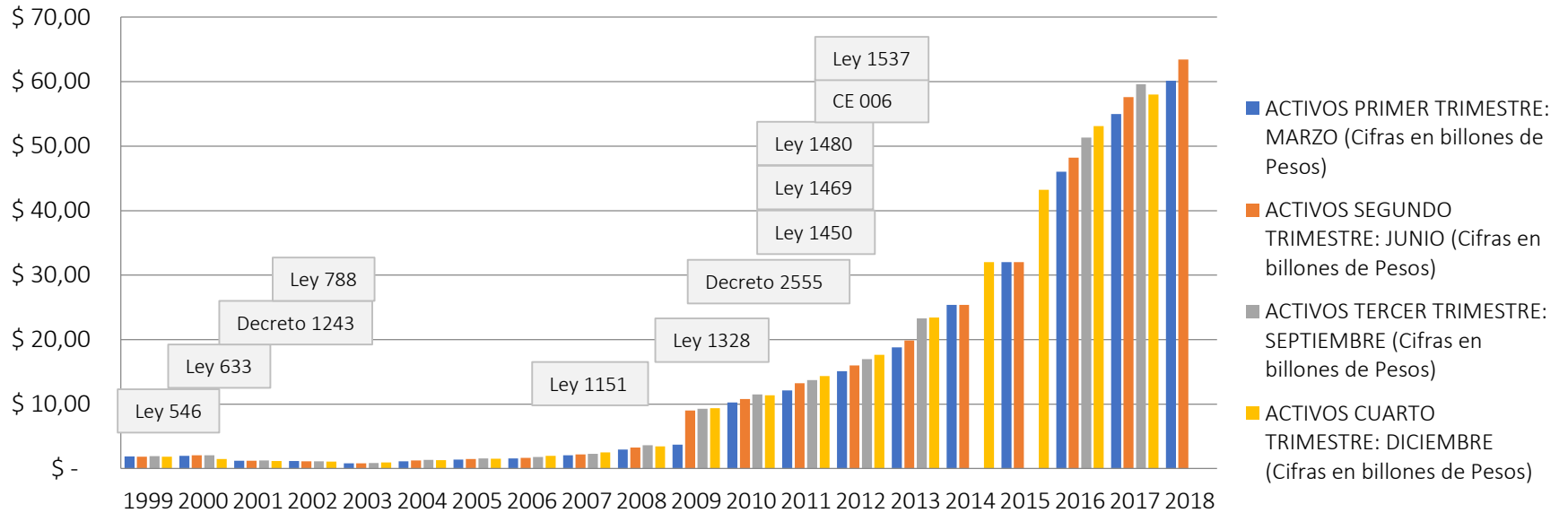
Activos fideicomitidos en Fiducias Inmobiliarias



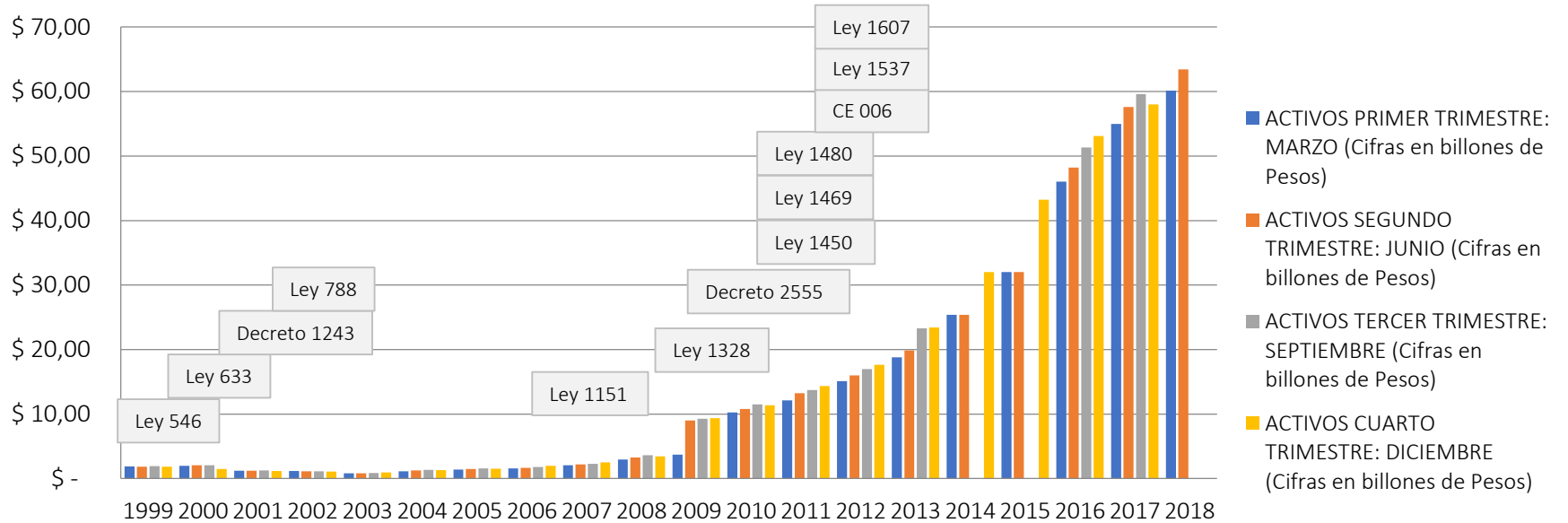
Activos fideicomitidos en Fiducias Inmobiliarias



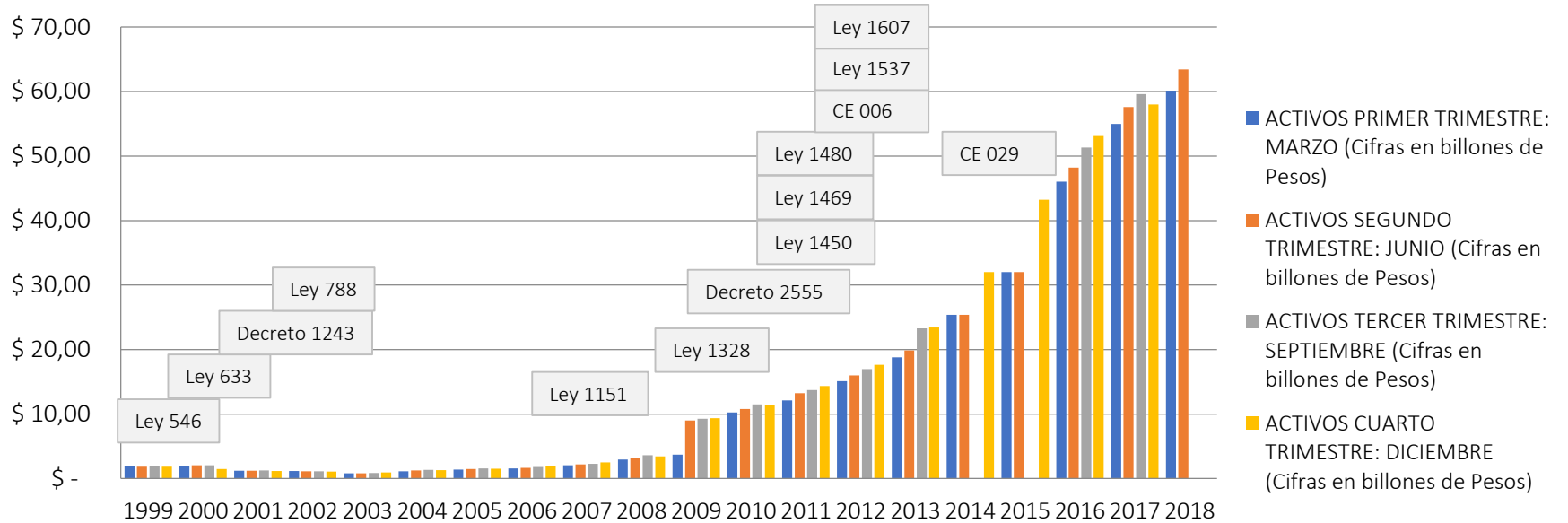
Activos fideicomitidos en Fiducias Inmobiliarias



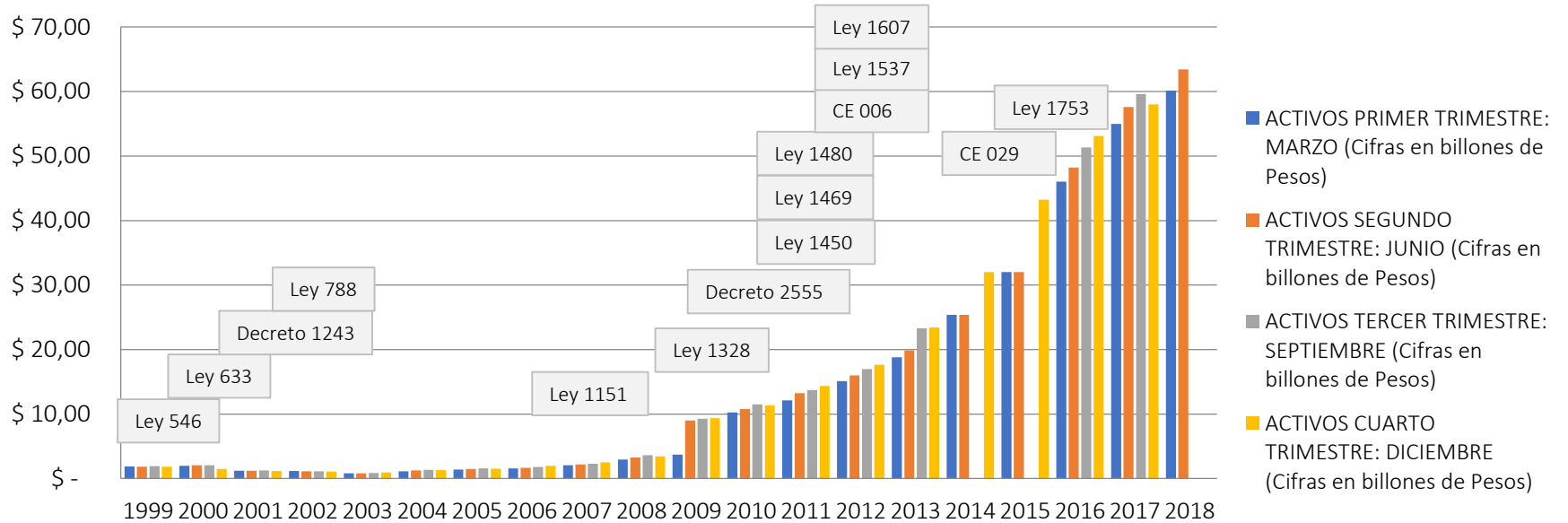
Activos fideicomitidos en Fiducias Inmobiliarias



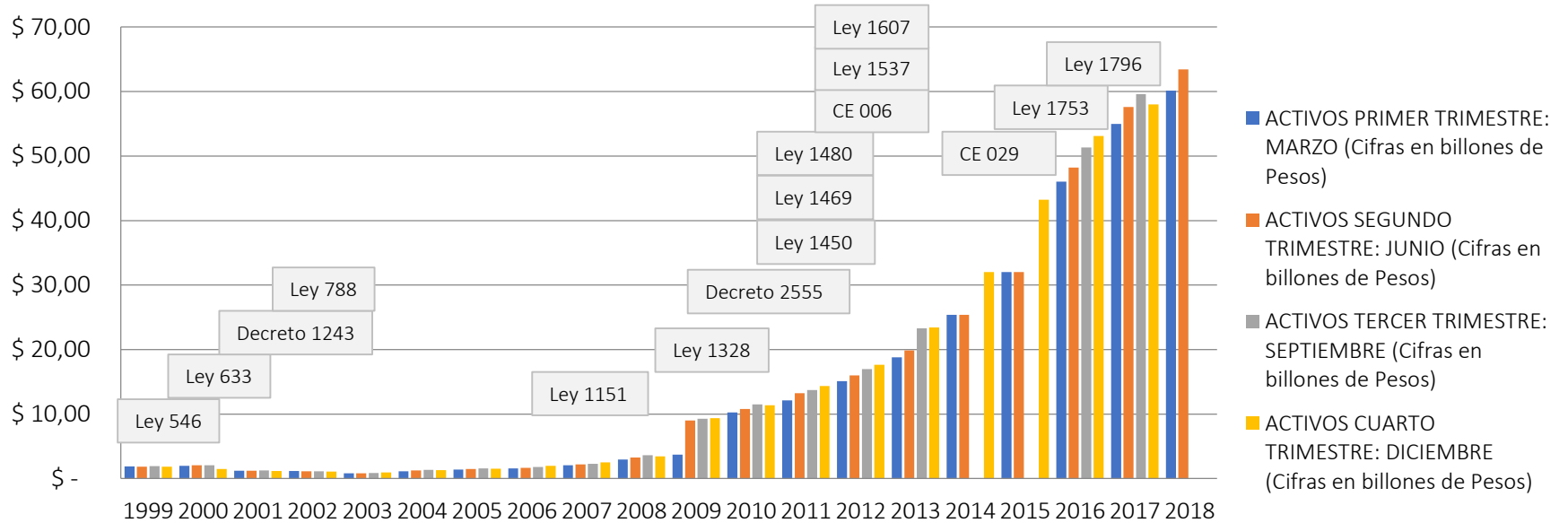
Activos fideicomitidos en Fiducias Inmobiliarias



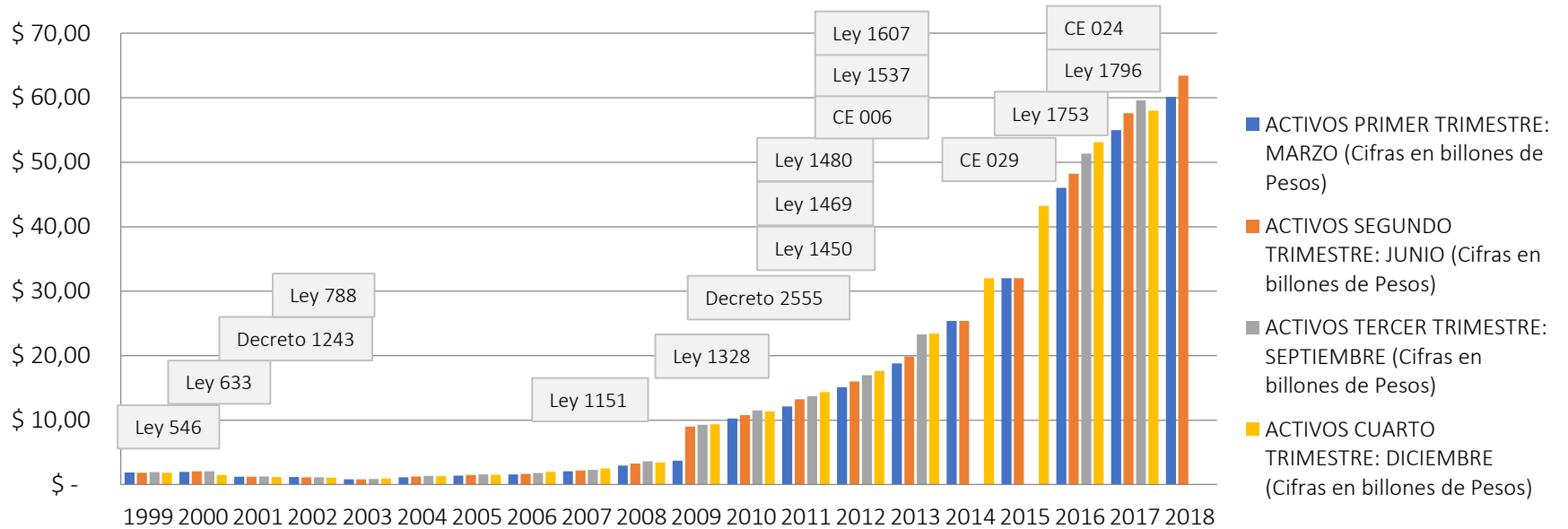
Activos fideicomitidos en Fiducias Inmobiliarias



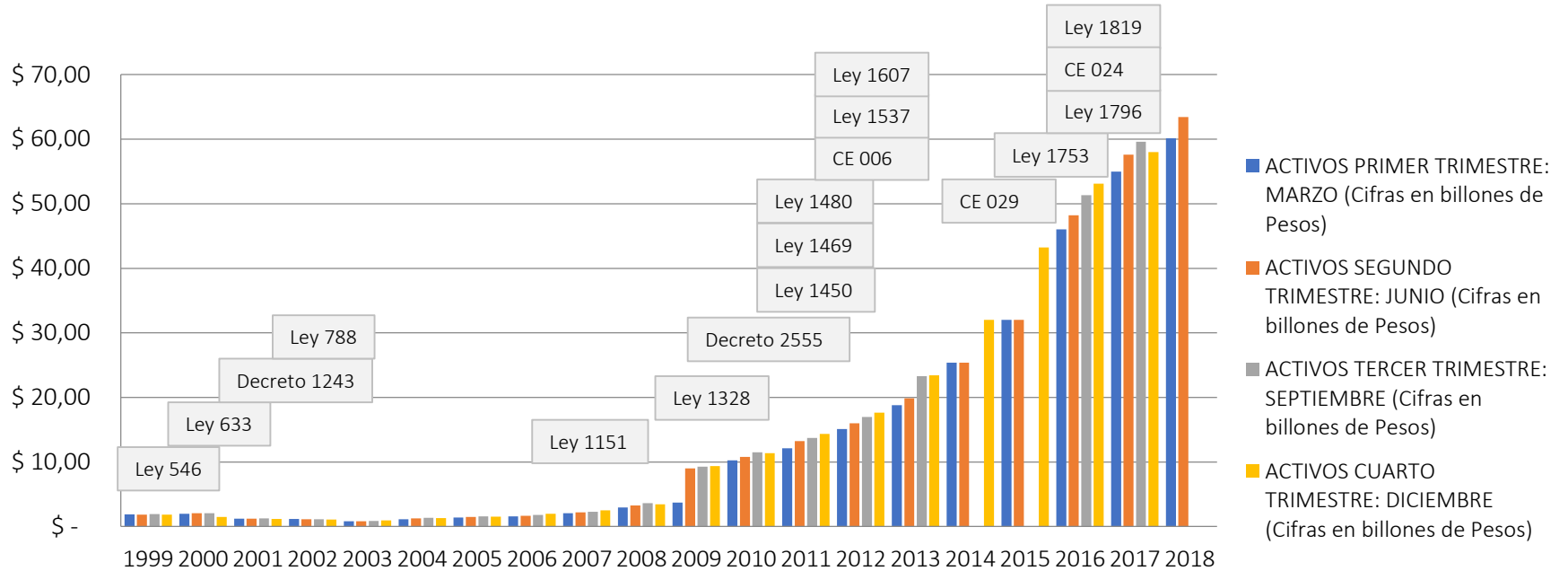
Activos fideicomitidos en Fiducias Inmobiliarias



Activos fideicomitidos en Fiducias Inmobiliarias

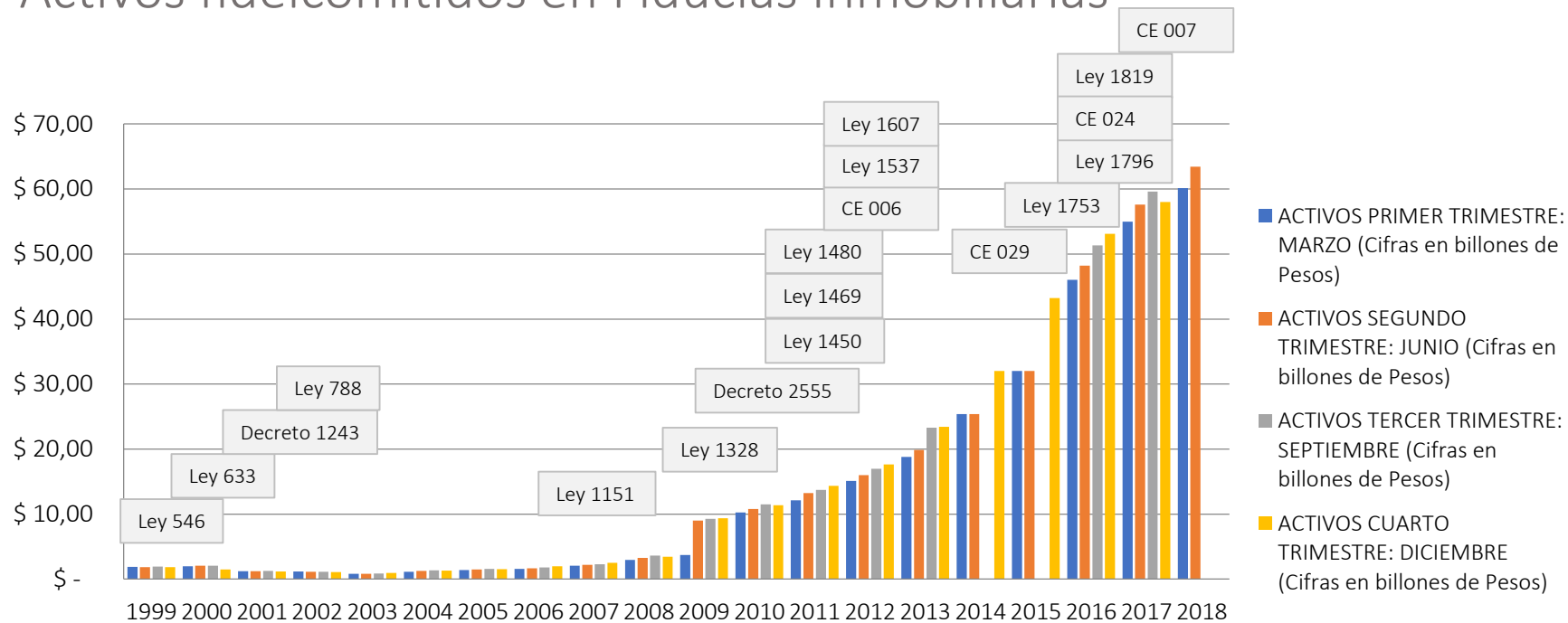


Activos fideicomitidos en Fiducias Inmobiliarias



- **ACTIVOS PRIMER TRIMESTRE: MARZO** (Cifras en billones de Pesos)
- **ACTIVOS SEGUNDO TRIMESTRE: JUNIO** (Cifras en billones de Pesos)
- **ACTIVOS TERCER TRIMESTRE: SEPTIEMBRE** (Cifras en billones de Pesos)
- **ACTIVOS CUARTO TRIMESTRE: DICIEMBRE** (Cifras en billones de Pesos)

Activos fideicomitidos en Fiducias Inmobiliarias



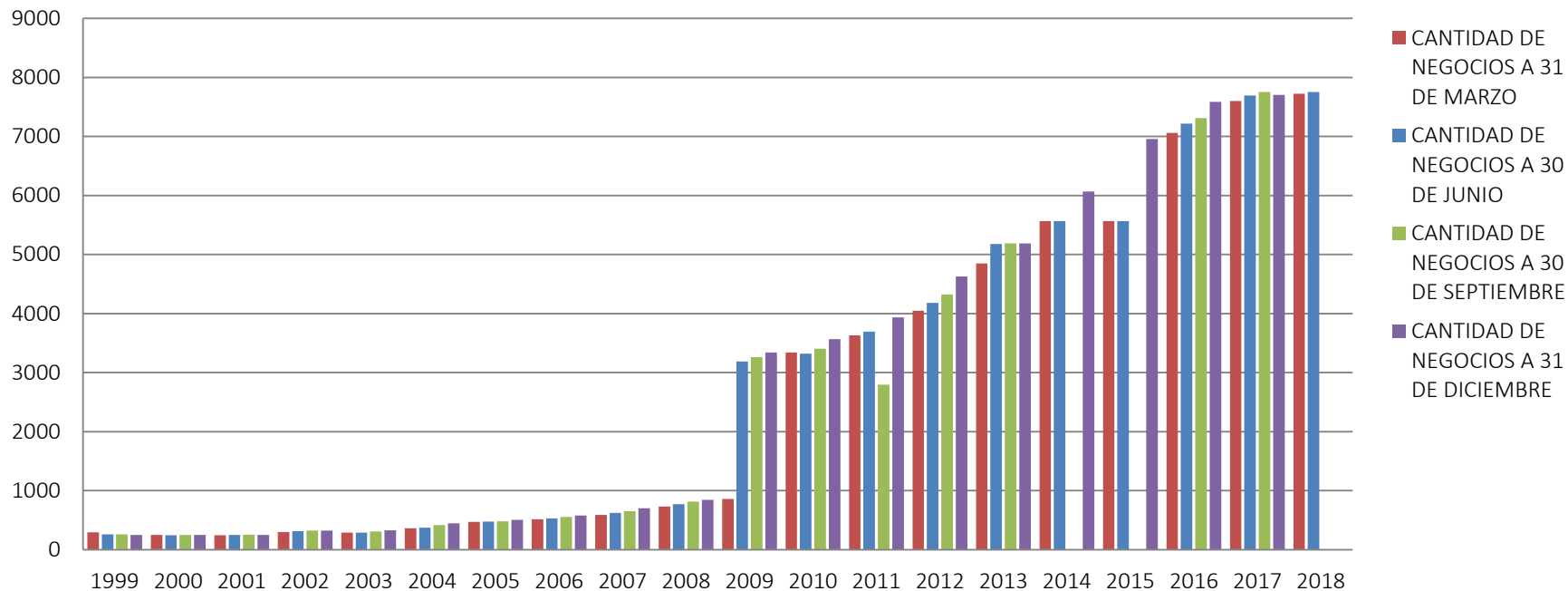
■ **ACTIVOS PRIMER TRIMESTRE: MARZO** (Cifras en billones de Pesos)

■ **ACTIVOS SEGUNDO TRIMESTRE: JUNIO** (Cifras en billones de Pesos)

■ **ACTIVOS TERCER TRIMESTRE: SEPTIEMBRE** (Cifras en billones de Pesos)

■ **ACTIVOS CUARTO TRIMESTRE: DICIEMBRE** (Cifras en billones de Pesos)

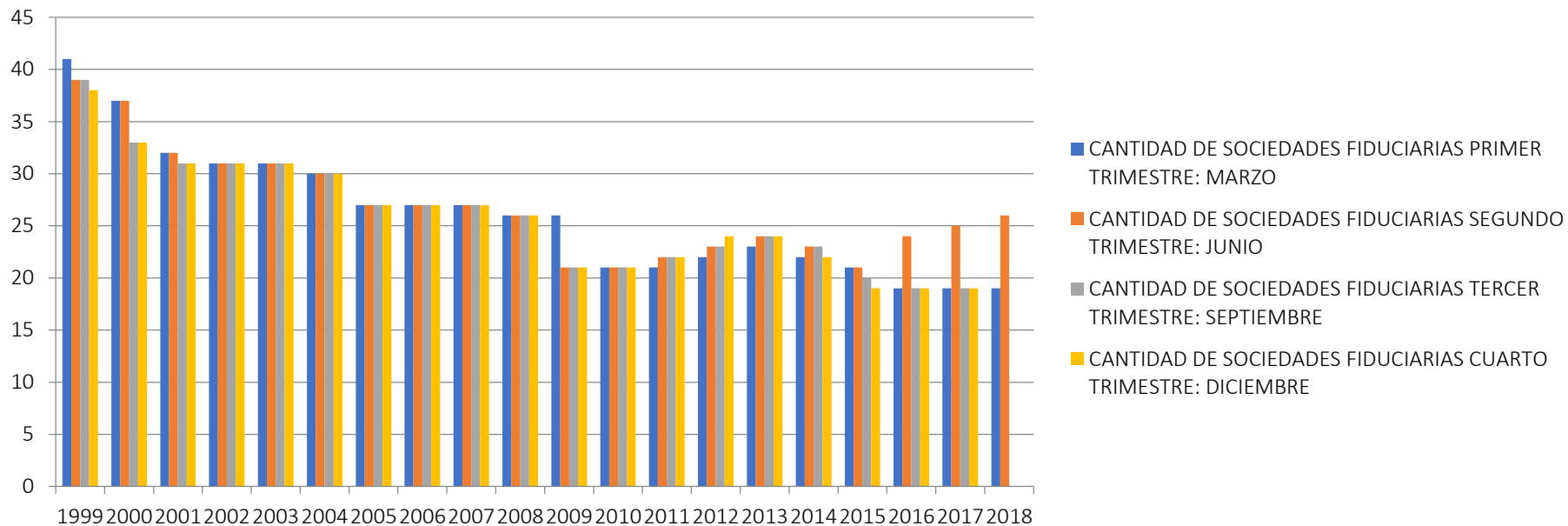
Fideicomisos Inmobiliarios



* Cifras obtenidas de la página web de la Superintendencia Financiera de Colombia

* Fuente del Gráfico: elaboración propia

Cantidad de sociedades fiduciarias que reportaron información trimestral, respecto de fideicomisos inmobiliarios



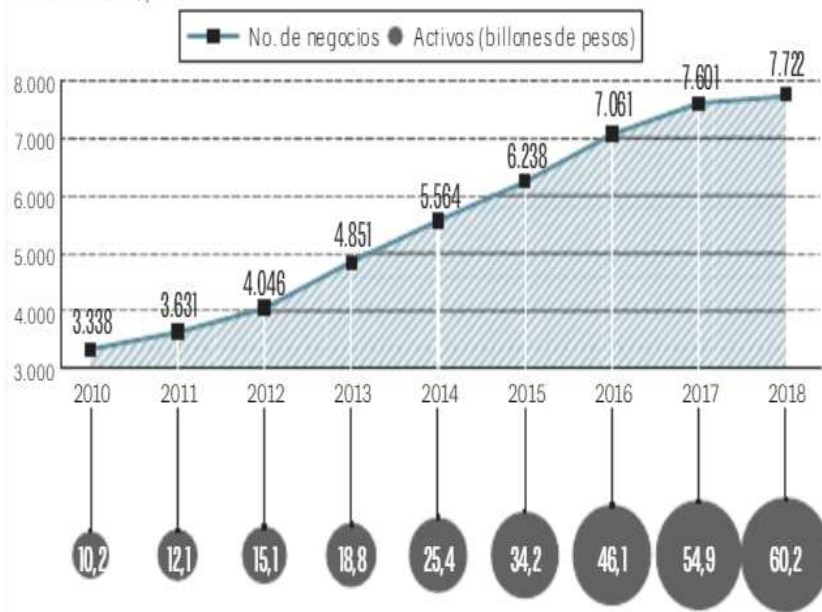
* Cifras obtenidas de la página web de la Superintendencia Financiera de Colombia

* Fuente del Gráfico: elaboración propia

Dinámica de la Fiducia Inmobiliaria en Colombia: El Tiempo

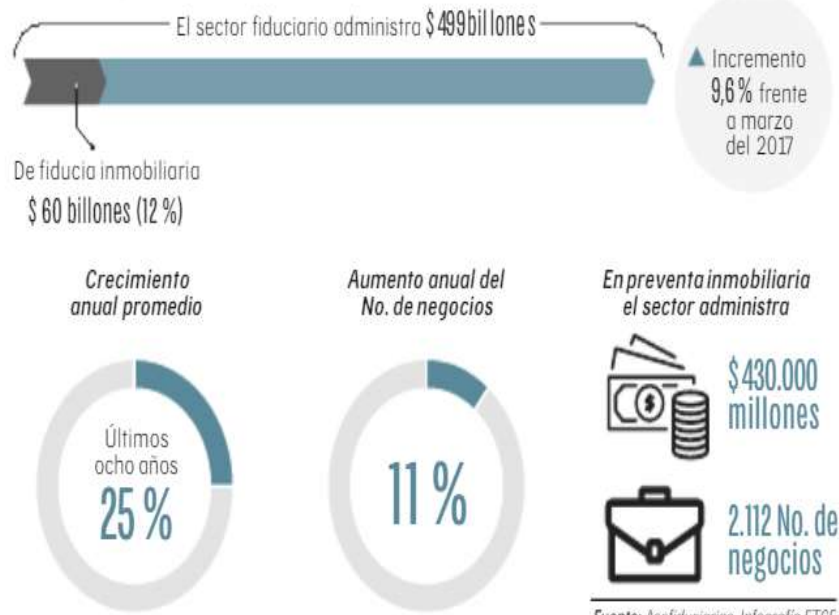
DINÁMICA DE LA FIDUCIA INMOBILIARIA EN COLOMBIA

Datos de marzo, para cada año.



CIFRAS GENERALES DEL MERCADO

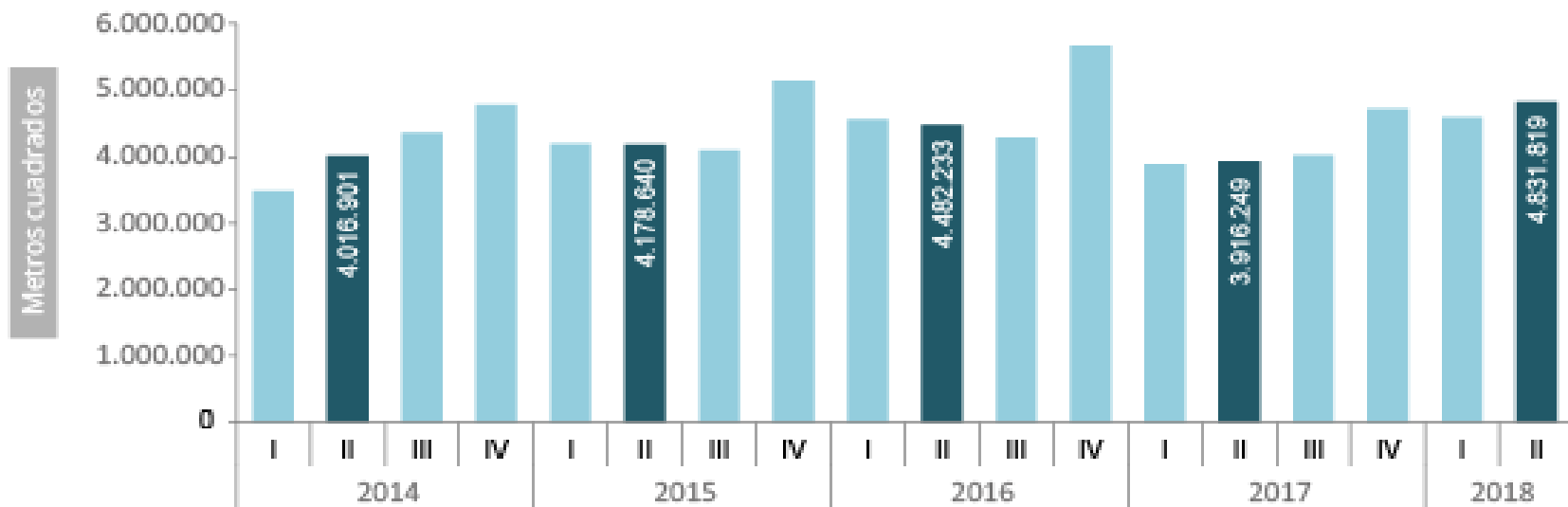
Marzo del 2018.



Fuente: Asofiduciarios. Infografía ETCE

Censo de edificaciones: Área total culminada (m²), I trimestre 2014 – II trimestre 2018

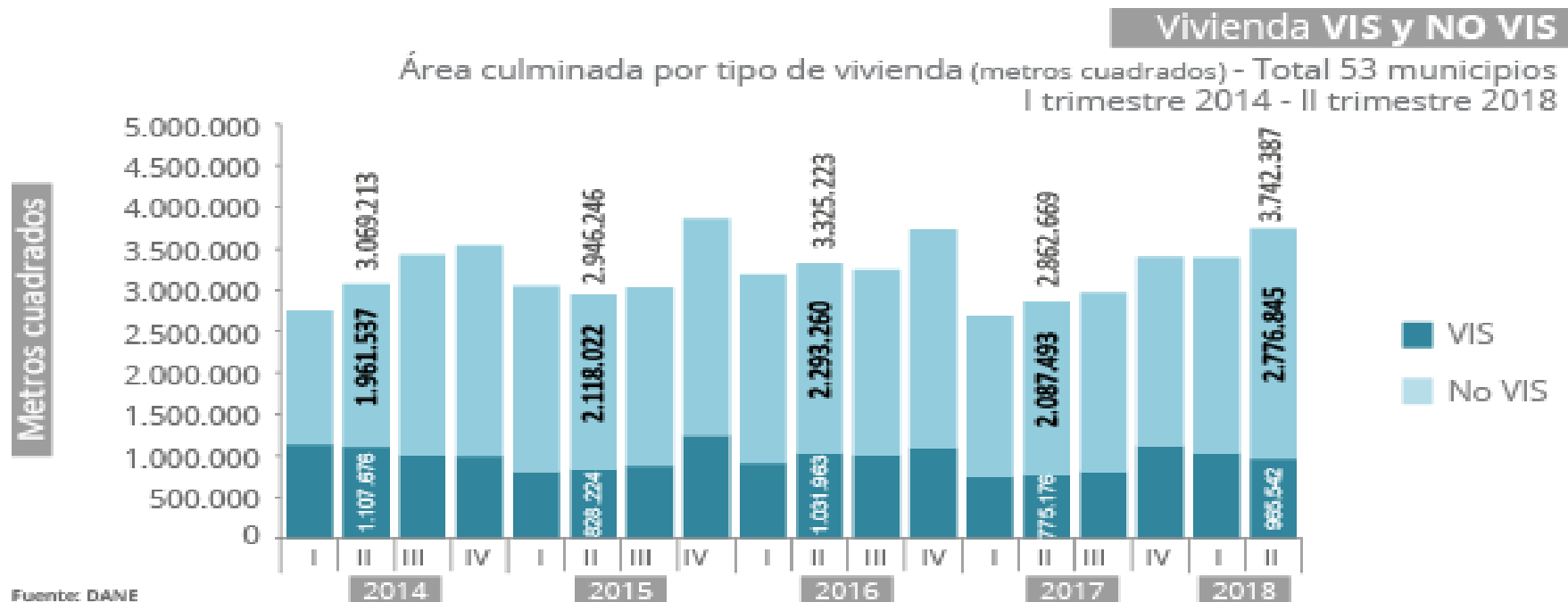
(CEED) Censo edificaciones
Área total culminada (metros cuadrados)
2014-2018 (II trimestre)



Fuente: DANE

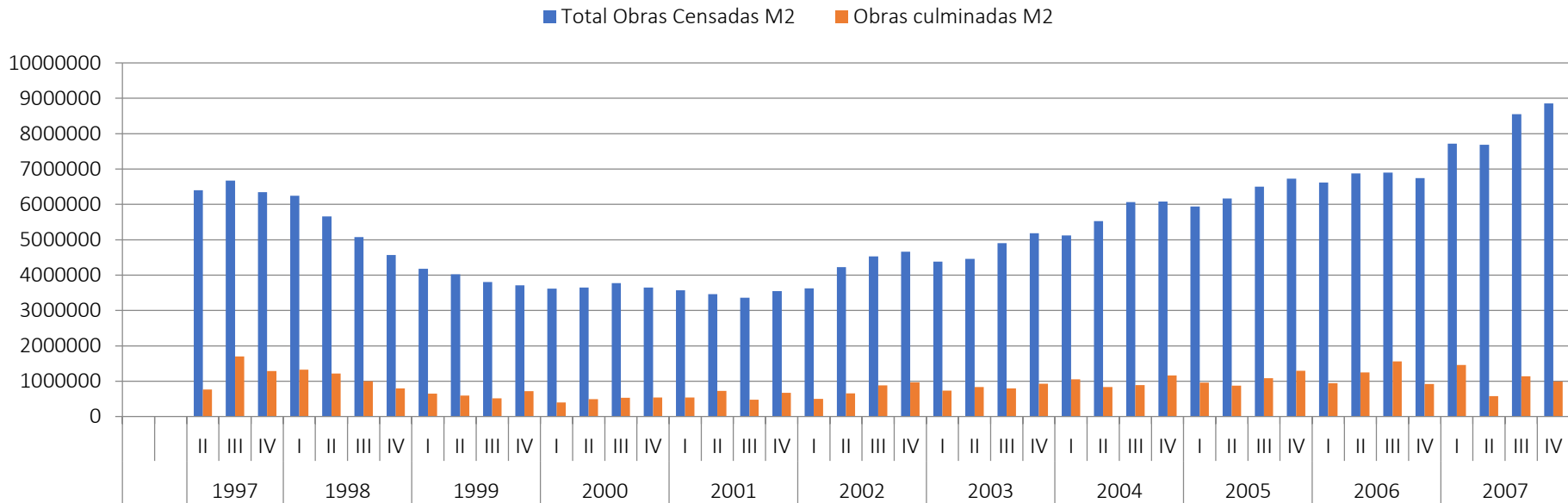
Tomado de: <https://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/construccion/censo-de-edificaciones>

Área culminada (m²) en vivienda VIS y NO VIS, I trimestre 2014 – II trimestre 2018



Fuente: DANE

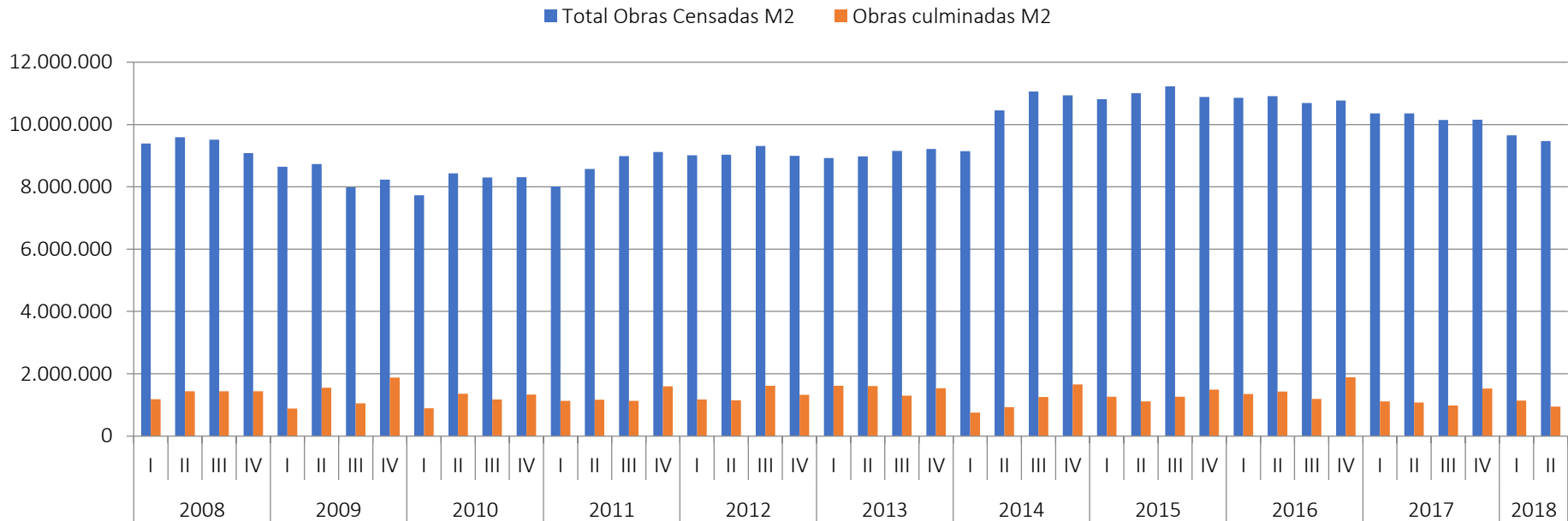
Área censada por estados de obra: Bogotá D.C. - 1997 (II trimestre) - 2018 (II trimestre): cifras expresadas en m²



* Cifras obtenidas de la página web del Departamento Administrativo Nacional de Estadística – DANE

* Fuente del Gráfico: elaboración propia

Área censada por estados de obra: Bogotá D.C. - 1997 (II trimestre) - 2018 (II trimestre): cifras expresadas en m²



* Cifras obtenidas de la página web del Departamento Administrativo Nacional de Estadística – DANE

* Fuente del Gráfico: elaboración propia

27º Congreso Latinoamericano de Fideicomiso - COLAFI

Fiducia aplicada a proyectos inmobiliarios exitosos

PGP
ABOGADOS



Macroproyecto de Interés Social Nacional - CIUDAD VERDE

Ciudad Verde

Descripción General

Es un Macroproyecto inmobiliario que cuenta con un terreno de 328 Hectáreas, de las cuales aproximadamente 57 son parques públicos y zonas verdes distribuidas en una red de alamedas, ciclo rutas y parques lineales.

Se ubica al occidente de la Plaza Principal de Soacha y limita contra la Localidad de Bosa, de la Ciudad de Bogotá.



27º Congreso Latinoamericano de Fideicomiso - COLAFI



27º Congreso Latinoamericano de Fideicomiso - COLAFI





107 hectáreas destinadas a la construcción de más de 42.000 viviendas de Interés Social



27º Congreso Latinoamericano de Fideicomiso - COLAFI

Ciudad Verde

Equipamientos Modulares



Colegio Privado Minuto de Dios

PGP
ABOGADOS

27º Congreso Latinoamericano de Fideicomiso - COLAFI

Ciudad Verde

Equipamientos Modulares



Colegio Público

Espacio Público: El proyecto cuenta con más de 57 hectáreas destinadas a parques públicos y zonas verdes.



27º Congreso Latinoamericano de Fideicomiso - COLAFI

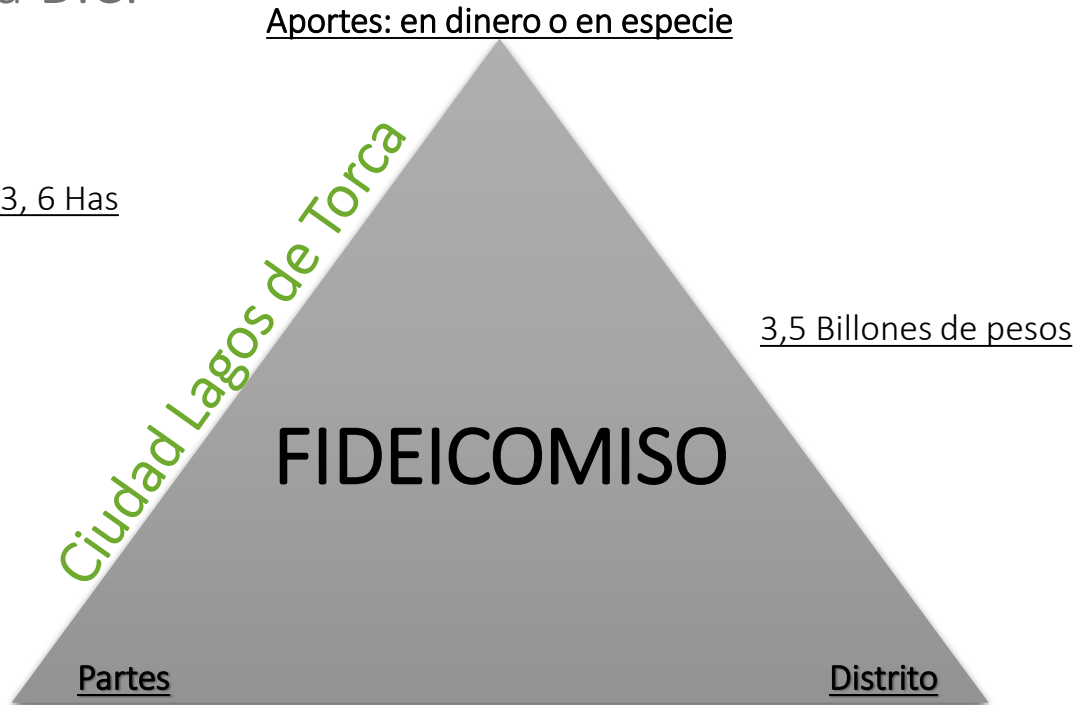
Espacio Público:

- Construcción de **9 km de Ciclo rutas.**
- Más de 170.000 m² de senderos peatonales y amplias zonas verdes

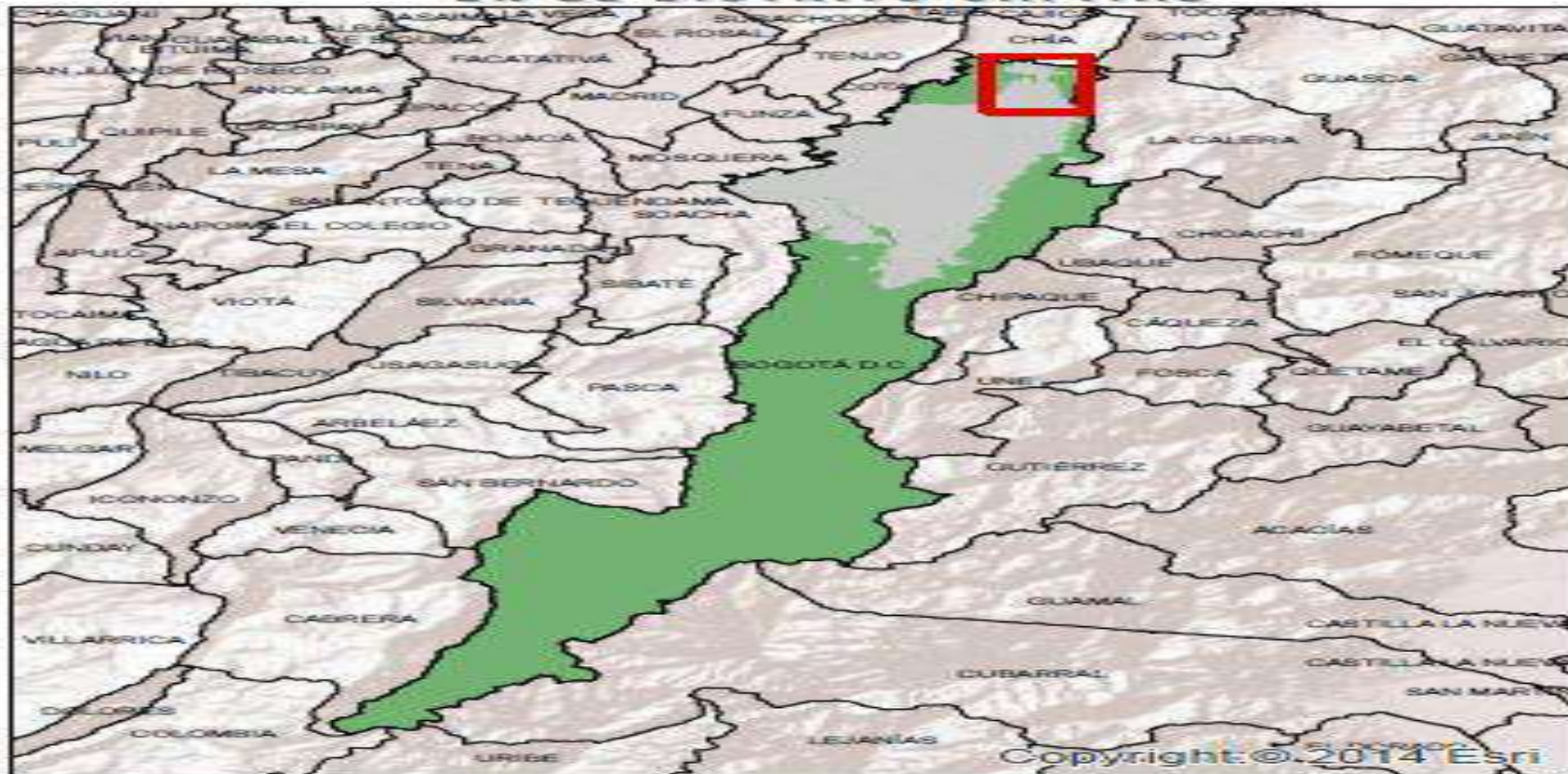


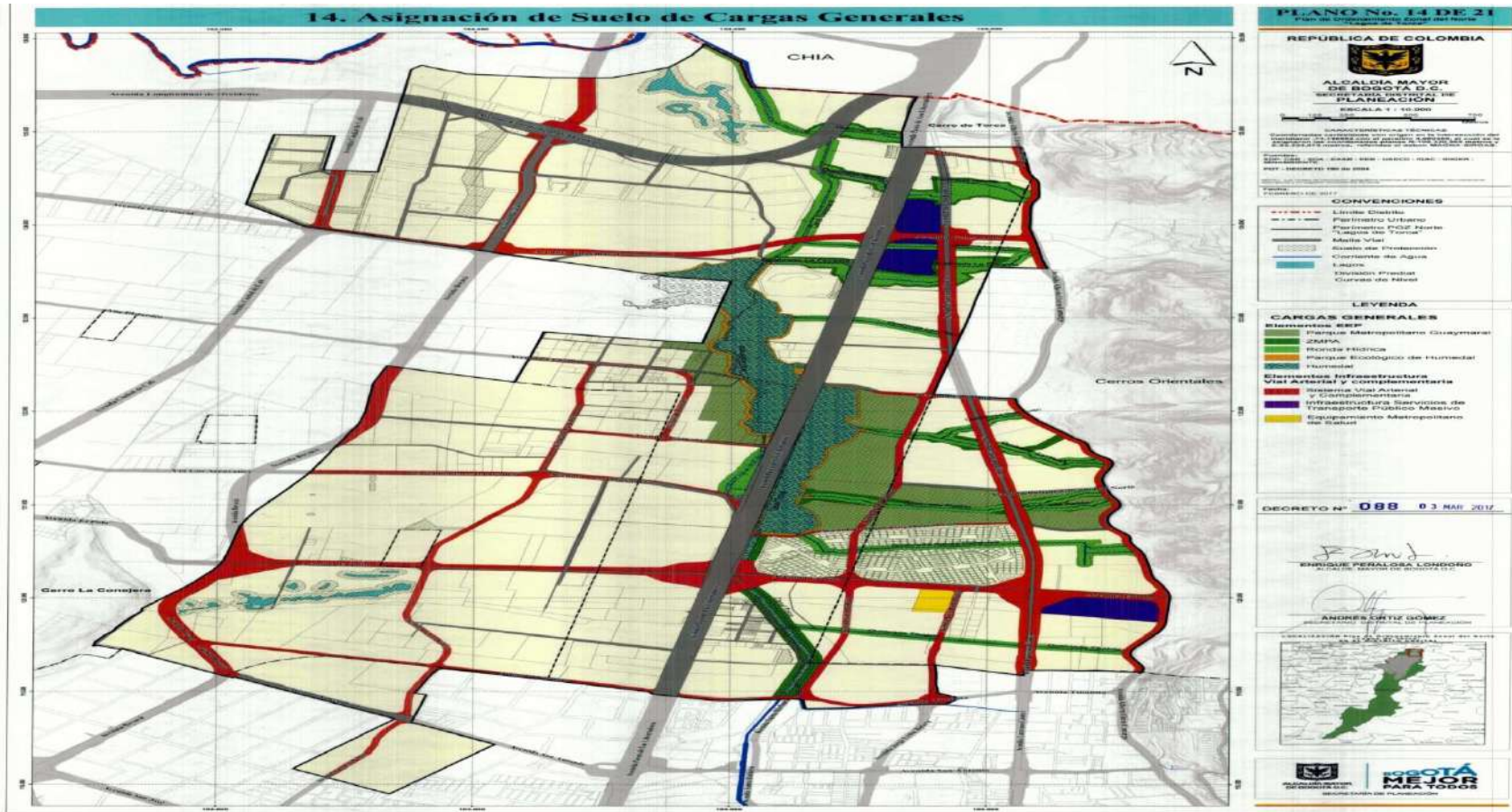
Plan de Ordenamiento de la Zona Norte de Bogotá D.C.

Área Bruta: 1.803,6 Has



**LOCALIZACIÓN Plan de Ordenamiento Zonal del Norte
"Lagos de Torca"
EN EL DISTRITO CAPITAL**





Cien mil Viviendas Gratuitas



Fecha de corte: 28 de Noviembre de 2015

Cien mil Viviendas Gratis

Descripción General

De acuerdo con la información contenida en la página web del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, el programa de las 100 mil viviendas gratis surgió *«como respuesta del Gobierno Nacional a la realidad de miles de hogares que viven en situación de extrema pobreza y, por lo tanto, no logran acceder a un crédito para obtener su vivienda por los mecanismos tradicionales que ofrece el mercado»*. A través del mismo, se entregaron 100 mil viviendas, ciento por ciento subsidiadas a la población aquí mencionada.

«En el marco del programa de vivienda gratuita, se ejecutaron 100 mil viviendas en 289 proyectos que se desarrollaron en 205 municipios de 28 departamentos del país, más la ciudad de Bogotá.

Las primeras 91 viviendas gratis se entregaron el 11 de febrero de 2013 en Pradera, Valle, a partir de ahí a un ritmo nunca antes visto se fueron construyendo y adjudicando cada una de las viviendas gratis en actos públicos y transparentes de cara a la comunidad.

El programa de vivienda gratuita que comenzó a materializarse el 20 de junio del 2012, con la sanción por parte del presidente Juan Manuel Santos a la Ley de Vivienda, fue tan exitoso en la primera fase que el Gobierno Nacional alista una segunda etapa para beneficiar a los entes territoriales de categorías 3, 4, 5 y 6, que no hagan parte de áreas metropolitanas constituidas legalmente.»

Tomado de: <http://www.urnadecristal.gov.co/gestion-gobierno/finaliza-entrega-de-100-mil-viviendas-gratis>

Inseguridad jurídica en el negocio Inmobiliario

Análisis del impacto de las normas
en materia urbanística

Principios generales

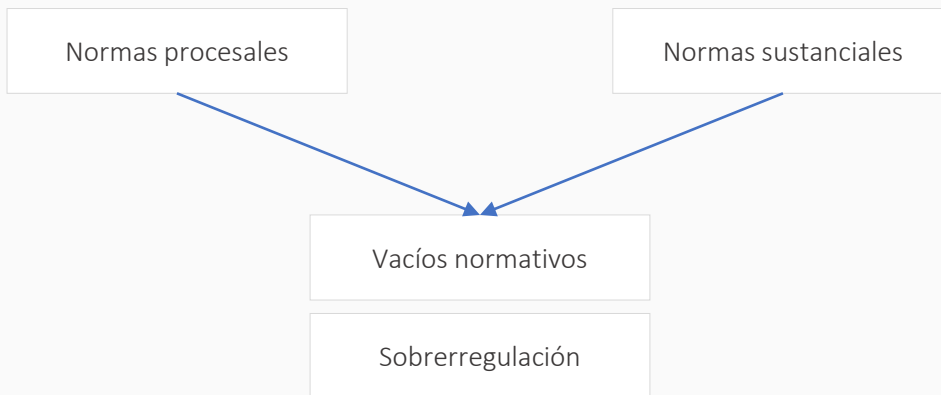
Legalidad

- Jerarquía normativa
- Delimitación de competencias
- Procedimientos reglados: eficiencia , economía y celeridad
- Claridad en el contenido

Seguridad

- Garantía de certeza
- Logro de derechos sustanciales
- Principio de igualdad
- Estabilidad de situaciones jurídicas consolidadas frente a tránsito normativo

Análisis del impacto de las normas en materia urbanística



La fiducia inmobiliaria está regulada en aproximadamente 57 disposiciones.

Normas locales en
materia
urbanística



Más de 5696 disposiciones en
Decreto único Reglamentario
del Sector Vivienda, Ciudad y
Territorio
Más de 336.600 normas de
ordenamiento territorial -

Ante el caos normativo la fiducia compra tiempo

Normas procesales

Falta de reglamentación de trámites a nivel municipal

- Reglamentación sobre compensación y sustitución de **cesiones obligatorias**.
- Reglamentación sobre compensación y sustitución de áreas para el cumplimiento de la **obligación VIP**
- Procedimiento para la **entrega de zonas de cesión** obligatoria: dilata el perfeccionamiento de la transferencia del derecho de dominio y el cumplimiento de la obligación urbanística, lo cual impide la consolidación de derechos urbanísticos.
- Procedimiento para **entrega de carga general**: suelos y/o obras.
- Mecanismos de **certificación de beneficios** urbanísticos resultantes como contraprestación de la asunción voluntaria de cargas generales.
- Plusvalía: Falta de identificación de las **zonas económicas homogéneas** y casos en los que se presenta **retroactividad** de la norma tributaria (es inconstitucional).

Puede generar el establecimiento **subjectivo de valores de suelo** por metro cuadrado para llevar a cabo la compensación o sustitución.

Normas procesales

Exigencia de trámites adicionales a los exigidos por la norma nacional

- Esquema Básico:
 - Es un trámite previo a la licencia de construcción para aprobación de un estudio de movilidad
 - Plano topográfico con identificación de afectaciones
- Determinantes ambientales: verificación ambiental, previo a licencia de construcción.
- Concepto de Demarcación: no es un concepto de la norma nacional, es similar a un concepto de norma urbanística, lo exigen previo a licencias urbanísticas.

Normas procesales

Trámites ineficientes

- Procedimientos con **términos definidos** en la norma nacional, pero que en la práctica **no se cumplen**.
- Ausencia de una adecuada **coordinación entre** las distintas **entidades** que intervienen.
- Carencia de **personal suficiente** para resolver oportunamente – **cambios de funcionarios**.
- **Dilación** injustificada.

Tránsito normativo

- Importancia de establecer **regímenes de transición** frente a modificaciones de planes de ordenamiento territorial, que reconozcan procedimientos de adopción de instrumentos de gestión del suelo (planes parciales) en curso.
- Respeto de **derechos adquiridos** por licencias urbanísticas vigentes o ejecutadas (incluso por actos presuntos originados en virtud de la ocurrencia del silencio positivo).

Normas sustanciales

Unificación en la definición de conceptos urbanísticos – aplicación a nivel municipal

- Conceptos definidos por la norma nacional, pero no incorporados en las normas municipales.
- Tratamiento de **Consolidación**: supone el proceso previo de urbanización: improcedencia de la exigencia de **cesiones adicionales**.
- **Vigencia de factibilidades y disponibilidades** de servicios públicos de acueducto y alcantarillado: norma nacional asigna 5 y 2 años, pero en la práctica se expiden con **tiempos inferiores**.
- Falta de **claridad** en la diferenciación de **cargas generales y locales** en los POT: **rompimiento del equilibrio** del proyecto.

Normas sustanciales

Insuficiencia de los estudios técnicos que acompañan los instrumentos de gestión del suelo.

Decisión subjetiva

Ambiental: Identificación de elementos ambientales de especial protección y áreas de riesgo o amenaza: puede limitar áreas adecuadas para desarrollo o habilitar zonas en inapropiadas.

- Contradicción entre decisiones del nivel nacional y de autoridades municipales.

Servicios públicos: Falta de correspondencia entre el perímetro urbano y el perímetro de servicios públicos: imposibilidad de otorgamiento de disponibilidades inmediatas para licencias de urbanización, o de factibilidades en suelo de expansión urbana.

- Falta de conocimiento de los caudales reales y la capacidad para soportar las densidades propuestas.

Vial y de movilidad: Ausencia en la definición de **perfiles viales** y su identificación como parte de la malla vial **principal o local** (influye en la definición de cargas generales y locales).

- **Interventoría de las obras:** exigen condiciones técnicas que no estaban en el plan parcial ni en la norma urbanística que definió la malla vial.

Espacio Público: Deficiencia en los análisis de las **necesidades de espacio público frente a la densidad poblacional** (indicadores de espacio público por habitante).

- Correspondencia entre **% cesiones obligatorias** y **aprovechamiento básico**.
- Falta de claridad frente a requisitos de **dotación de las cesiones**, generan exigencias que superan los presupuestos.

Documento Técnico de Soporte - DTS: Ausencia de estudio de antecedentes urbanísticos de los desarrollos consolidados, trae consigo la falta de reconocimiento **de derechos adquiridos** y el sometimiento de éstos a nuevas cargas impuestas por el municipio.

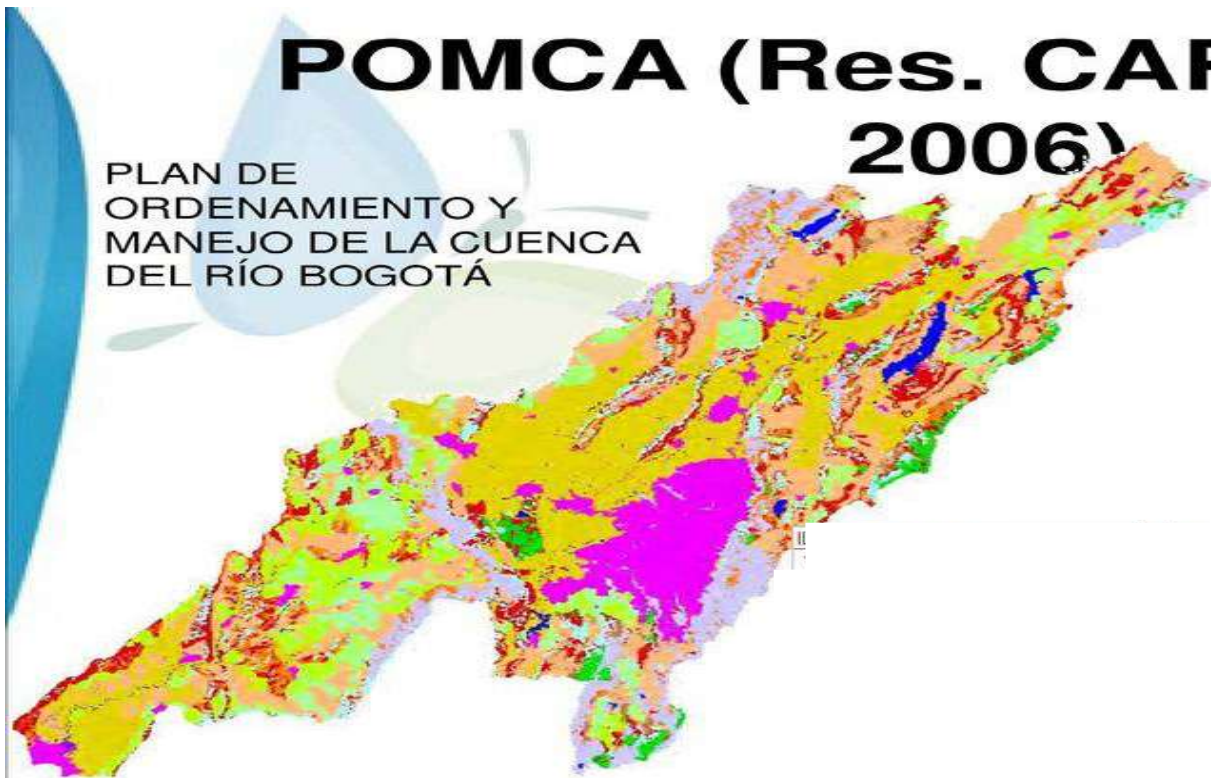
- **La insuficiencia de los estudios técnicos lleva a vacíos o contradicciones en la adopción de la norma urbanística contenida en los POT:** Esto genera como consecuencia la ampliación de la facultad interpretativa de las Secretarías de Planeación a través de circulares que van en contravía de los contenidos del POT.

Inseguridad jurídica en el negocio Inmobiliario

POMCA del Río Bogotá

POMCA (Res. CAR 3194 de 2006)

PLAN DE
ORDENAMIENTO Y
MANEJO DE LA CUENCA
DEL RÍO BOGOTÁ



POMCA del Río Bogotá

Situación fáctica

- Suspensión de la totalidad del licenciamiento urbanístico, en algunos de los municipios aledaños a la Cuenca del Río Bogotá, como lo ha sido el caso de Anapoima y Madrid.
- Existencia de un fallo del Consejo de Estado del 28 de marzo de 2014 (AP 2001-90479), que se encuentra en etapa de cumplimiento ante el Tribunal Administrativo de Cundinamarca.

Norma nacional

- Según el artículo 10 de la Ley 388 de 1997, el POMCA del Río Bogotá constituye una determinante de superior jerarquía.
- El Plan de Manejo y Ordenamiento de la Cuenca Hidrográfica del Río Bogotá fue adoptado por la CAR de Cundinamarca mediante la Resolución 3194 de 2006. (PENDIENTE DE ADOPTARSE UNO NUEVO)

Norma territorial

- Los planes de ordenamiento territorial deben acoger las directrices y parámetros fijados en el POMCA del Río Bogotá; lo cual no siempre ocurre, bien porque los POT fueron expedidos antes del POMCA o habiendo sido expedidos después, no lo tuvieron en cuenta.

Reserva Forestal Protectora Bosque Oriental de Bogotá D.C.

FRANJA DE ADECUACIÓN CERROS ORIENTALES



Fuente: Secretaria Distrital de Planeación 2015.
Junio 14 de 2016; Bogotá D.C.

Reserva Forestal Protectora Bosque Oriental de Bogotá D.C.

Situación fáctica

- Imposibilidad de desarrollar proyectos inmobiliarios en la Franja de Adecuación de la Reserva Forestal Protectora Bosque Oriental de Bogotá D.C.
- El Consejo de Estado en fallo del 5 de noviembre de 2013 (AP 2005-662) reconoció derechos adquiridos sobre la Franja de Adecuación y la Zona de Protección Ambiental de la Reserva

Norma nacional

- Reserva declarada a través del Acuerdo No. 30 de 1976 expedida por el Instituto Nacional de los Recursos Naturales Renovables y del Ambiente – INDERENA
- Aprobada mediante la Resolución No. 076 de 1977 por el Presidente de la República; cuya alinderación no se realizó atada a coordenadas.
- Realinderada mediante la Resolución 463 de 2005 (aclarada por la Resolución 1582 de 2005), expedida por el Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial; por la cual se sustrajeron 973 Ha., lo que pasó a denominarse Franja de Adecuación. En realideración sí se fijaron de manera precisa las coordenadas de la Reserva.

Norma territorial

- Decreto 190 de 2004 (POT Bogotá D.C.): Artículo 147 inciso 2º: *“El perímetro urbano en los límites con las reservas forestales coincide con los límites establecidos para dichas reservas por la Resolución 76 de 1977 del Ministerio de Agricultura/INDERENA.”*
- Resolución 228 de 2015 expedida por la Secretaría Distrital Planeación: clasificó la Franja de Adecuación como suelo rural.

Proyecto Aquarela - Cartagena de Indias



Sobrerregulación en desarrollos aledaños a bienes de interés cultural

Situación fáctica

- Colisión de las normas locales y nacionales en materia de ordenamiento territorial, patrimonio cultural y proyectos de Vivienda de Interés Social en bienes aledaños a bienes de interés cultural.
- La sobrerregulación ha provocado que las entidades entren en conflicto, como quiera que el Ministerio ha atribuido la responsabilidad de la licencia al Distrito por la expedición de la Circular, mientras que éste último señaló que la autoridad nacional omitió ampliar el área de influencia y expedir el PEMP.

Norma nacional

- Decreto No. 1077 de 2015, en materia de expedición de licencias.
- Régimen de Protección del Patrimonio Cultural de la Nación: artículos 7, 8, 72 y 333 de la Constitución Política de Colombia y la Ley 397 de 1997 modificada por la Ley 1185 de 2008
- Régimen de conservación y manejo del Centro Histórico de Cartagena de Indias estaba contenido en la Resolución No. 043 de 1994 Consejo de Monumentos Nacionales, hoy Ministerio de Cultura.
- Resolución No. 1359 del 24 de mayo de 2013 del Ministerio de Cultura, “por la cual se delimita el área afectada y la zona de influencia de los bienes de interés cultural del ámbito nacional que no cuentan con estas áreas definidas”
- Resolución No. 1709 de 2017 que modificó la Resolución No. 043 de 1994.
- Plan Especial de Manejo y Protección para el Distrito de Cartagena – Resolución No. 1560 del 22 de mayo de 2018 expedido por el Ministerio de Cultura.

Norma territorial

- Decreto 0977 del 20 de noviembre de 2001 (POT Cartagena). Fijó los usos del suelo en Cartagena, se establecieron los objetivos para ampliar la oferta de vivienda de interés social, se acoge la normatividad en materia de conservación y manejo de bienes de interés cultural, entre otros.
- Modificación Excepcional del POT: en el Acuerdo 033 de 2007 se establecieron algunos de los requerimientos urbanísticos para proyectos de Vivienda de Interés Social (VIS)
- Circular del 10 de diciembre de 2013: La Secretaría de Planeación aclaró las condiciones urbanísticas para las viviendas de interés social con base en los presupuestos mínimos establecidos por el Acuerdo No. 033 de 2007, Ley 1450 de 2011, la Ley 1537 de 2012 y el Decreto 075 de 2013, en aspectos como la densidad, el cálculo de las áreas de cesión para zonas verdes e infraestructura y los retiros de los proyectos de vivienda de interés social –VIS–.

Línea Negra



Línea Negra

Situación fáctica

Se está exigiendo, incluso de manera sobreviniente, el adelantamiento de consulta previa para el desarrollo de proyectos urbanísticos y de construcción que se ubiquen o que sean aledaños a los sitios sagrados o de pago definidos en el Decreto 1500 de 2018 expedido por el Gobierno Nacional.

En sentencia SU-217 de 2017, la Corte Constitucional señaló que las comunidades étnicas, deberán ser consultados frente al desarrollo de proyectos o implementación de decisiones administrativas que puedan generar una afectación directa a su autodeterminación, subsistencia y diversidad. El juicio de valoración de conculcación del referido derecho fundamental, no se limita únicamente a la verificación de un espacio geográfico de la comunidad, sino que además se debe efectuar una evaluación particular y concreta de la “afectación directa” de las comunidades.

Norma nacional

- Ley 21 de 1991 *«Por medio de la cual se aprueba el Convenio número 169 sobre pueblos indígenas y tribales en países independientes, adoptado por la 76a. reunión de la Conferencia General de la O.I.T., Ginebra 1989».*
- Decreto 1500 de 2018, *«Por el cual se redefine el territorio ancestral de los pueblos Arhuaco, Kogui, Wiwa y Kankuamo de la Sierra Nevada de Santa Marta, expresado en el sistema de espacios sagrados de la 'Línea Negra', como ámbito tradicional, de especial protección, valor espiritual, cultural y ambiental, conforme los principios y fundamentos de la Ley de Origen, y la Ley 21 de 1991, y se dictan otras disposiciones».*
- Decreto 1077 de 2017 *“Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio”, en materia de expedición de licencias.*

Norma territorial

- Planes de Ordenamiento Territorial

Deficiencias constructivas



Deficiencias constructivas

Situación fáctica

La Secretaría Distrital de Hábitat, en ejercicio de sus competencias, a la fecha impone sanciones conforme a las normas del Acuerdo 20 de 1995, Código de Construcción de Bogotá.

No obstante, dicho Acuerdo fue derogado tácitamente por la Ley 400 de 1997, situación que fue reconocida por el Consejo de Estado en sentencia del 5 de febrero de 2015.

Norma nacional

- Decreto Ley 2610 de 1979
- Decreto Ley 078 de 1987
- Ley 400 de 1997

Norma territorial

- Decreto Distrital 121 de 2008
- Decreto Distrital 419 de 2008
- Acuerdo Distrital 079 de 2003
- Acuerdo 20 de 1995 (que considera el Distrito no está derogado)

NUESTRO
CONOCIMIENTO
GENERA
RESULTADOS

PGP
A B O G A D O S