

## Contenido

### ► INFORMACIÓN JURÍDICA NACIONAL

#### ► LEGISLACIÓN Y NORMATIVIDAD DE INTERÉS

**Se señalan los términos y condiciones para realizar el intercambio de flujos derivados de la cobertura de tasa de interés que facilite la financiación de vivienda urbana nueva NO VIS.** Resolución 201 de 2016. Ministerio de Hacienda y Crédito Público.



Foto: [www.finanzasenlinea.net](http://www.finanzasenlinea.net)

Con observancia de lo dispuesto en el Decreto Único Reglamentario del Sector Hacienda, en el que se determina que le corresponde al Ministerio de Hacienda y Crédito Público señalar las condiciones y términos para realizar el intercambio de flujos derivados de la cobertura contracíclica creada por el Gobierno Nacional, así como precisar el contenido de los contratos marco de permuta financiera y definir el número de coberturas disponibles para los créditos y contratos de leasing habitacional en cada

>>

Se señalan los términos y condiciones para realizar el intercambio de flujos derivados de la cobertura de tasa de interés que facilite la financiación de vivienda urbana nueva NO VIS. Resolución 201 de 2016. Ministerio de Hacienda y Crédito Público.

Página **1**

La Superintendencia Financiera instruyó a los establecimientos de crédito sobre la cobertura condicionada de tasa de interés para la financiación de vivienda urbana nueva NO VIS – FRECH NO VIS. Circular Externa 005 de 2016. Superintendencia Financiera.

Página **6**

Siempre que se obtengan todas las autorizaciones, las licencias de construcción sobre inmuebles declarados de interés cultural nacional son legales. Sentencia 200012331000200800029-01 de 2015. Consejo de Estado.

Página **7**

La Corte Constitucional se pronunció sobre el Sistema Nacional de Proyectos de Interés Nacional y Estratégicos (SINAPINE), contenido en el Plan Nacional de Desarrollo 2014-2018. Comunicado de Prensa. Febrero 4 de 2016. Corte Constitucional.

Página **9**



&lt;&lt;

uno de los segmentos de vivienda que serán objeto del beneficio, dicha cartera expidió la Resolución 201 de 2016.

En efecto, la resolución regula los siguientes aspectos del otorgamiento de la cobertura de tasa de interés para la adquisición de vivienda nueva urbana – FRECH NO VIS:

## ✓ Aspectos y condiciones Generales:

• **Contratos marco de permuta financiera:** Se desarrollarán cuando un establecimiento de crédito esté interesado en acceder a la cobertura que ofrece el gobierno nacional a través del FRECH NO VIS.

• **Partes:** Serán el Banco de la República, en calidad de administrador del FRECH, y el establecimiento de crédito interesado.

• **Objeto:** Corresponderá al intercambio de flujos derivados de la cobertura de tasa de interés otorgada a los deudores de crédito individual para la compra de vivienda urbana NO VIS y locatarios de contratos de leasing habitacional sobre una vivienda urbana nueva NO VIS.

• **Plazo:** Hasta la finalización de la última cobertura de tasa de interés registrada en el FRECH NO VIS por parte de cada establecimiento de crédito.

Foto: [www.urnadecristal.gov.co](http://www.urnadecristal.gov.co)

• **Derechos y obligaciones de las partes:** Serán las mismas consagradas en el Decreto Único del Sector Hacienda y Crédito Público, entre las que se resaltan:

### Para los establecimientos de crédito:

- Informar al FRECH NO VIS, sobre los créditos y contratos de leasing habitacional elegibles con derecho a la cobertura y presentar la cuenta de cobro por los créditos o contratos de leasing con derecho a cobertura.
- Certificar al Banco de la República que los créditos o contratos de leasing objeto de la cobertura cumplen con los requisitos y condiciones para su acceso, la veracidad de toda la información enviada al FRECH NO VIS, y las terminaciones anticipadas de las coberturas registradas.
- Informar a los consumidores cuando éstos puedan ser sujetos de la cobertura y el contenido mínimo de la solicitud que deben presentar.

### Para el Banco de la República:

- Validar el contenido de la información remitida por los establecimientos de crédito al FRECH NO VIS.

&gt;&gt;



&lt;&lt;

- Registrar en el FRECH NO VIS, por orden de llegada, los créditos desembolsados o contratos de leasing con derecho a cobertura, según disponibilidad, así como pagar el valor neto del intercambio de flujos derivado de la permuta financiera.
- Informar a los establecimientos de crédito mensualmente y al Viceministerio Técnico del Ministerio de Hacienda y Crédito, el número de créditos y contratos de leasing con derecho a cobertura.

• **Beneficiarios de la cobertura:** Corresponderá a los deudores de crédito para la compra de vivienda urbana nueva NO VIS y locatarios de contratos de leasing habitacional.

• **Alcance de la cobertura:** Se encontrará limitada por el número de coberturas disponibles para los créditos y contratos de leasing en cada uno de los segmentos de vivienda y dependerá de la disponibilidad presupuestal.

### ✓ **Condiciones para el intercambio de flujos de la cobertura:**

• **Inicio:** Será en el momento en que se desembolse el crédito o inicie el contrato de leasing habitacional con derecho al beneficio, siendo la fecha de liquidación, la fecha de corte que tenga cada crédito o contrato de leasing habitacional.

• **Intercambio de flujos:** El establecimiento de crédito deberá informar y certificar la tasa de interés pactada en el crédito de vivienda urbana nueva o el costo financiero en el contrato de leasing habitacional, así como calcular y certificar mensualmente los valores correspondientes de:

- El monto en pesos resultante de aplicar el equivalente mensual de la tasa de interés pactada en el crédito, al saldo de capital vigente no vencido al momento de la liquidación anterior de la cobertura.

- El monto en pesos resultante de aplicar el equivalente mensual de la tasa de cobertura (2.5% efectivo anual), al saldo del capital vigente no vencido al momento de la liquidación anterior a la cobertura, sin que en ningún caso este monto sea mayor al resultado de la tasa de interés sobre el saldo de capital vigente no vencido.



De igual forma, el FRECH NO VIS se comprometerá a reconocer y entregar al establecimiento de crédito, el monto resultante de aplicar el equivalente mensual de la tasa de interés pactada en el crédito individual para compra de vivienda urbana o el costo financiero del contrato de leasing habitacional sobre vivienda urbana nueva al saldo de capital vigente no vencido al momento de la liquidación anterior de la cobertura, conforme al monto certificado por el mismo

&gt;&gt;





&lt;&lt;

establecimiento de crédito. Para el efecto, se acogen fórmulas para los cálculos de flujos que intervienen en la permuta, para cada uno de los siguientes casos:

- Liquidación para meses completos.
- Cuando el periodo de liquidación de la cobertura no corresponda a meses completos.
- Cuando en el periodo de liquidación se presentan modificaciones en el saldo del crédito o del contrato de leasing.

• **Cobro y aplicación de intereses de mora:** Aclara que el establecimiento de crédito podrá calcular en caso de retraso o mora del pago de las obligaciones de los créditos hipotecarios o leasing habitacional, los respectivos intereses de mora, sin que esto afecte la continuidad del cálculo de la cobertura. No obstante, explica que estos intereses no podrán ser sujetos de la cobertura por parte del FRECH NO VIS.

• **Vigencia de la cobertura:** La cobertura sólo será aplicable durante los primeros 7 años, contados a partir del desembolso del crédito o la fecha de inicio del contrato de leasing habitacional.

## ✓ **Obligaciones y deberes especiales de los establecimientos de crédito:**

• **Registro de créditos y contratos de leasing habitacional:** Los establecimientos de crédito deberán presentar al Banco de la República para su registro en el FRECH NO VIS, dentro de los 5 primeros días hábiles de cada mes, la relación de créditos desembolsados y de contratos de leasing habitacional iniciados en el mes inmediatamente anterior, con derecho a cobertura y que ya hayan sido registrados en CIFIN.

Si pasados tres meses luego de vencido el plazo anteriormente estipulado, el establecimiento de crédito no presenta dicha la relación, perderá el derecho de realizar el registro de créditos y de contratos de leasing habitacional, sin que se afecte el beneficio a la cobertura del deudor o locatario.

• **Cuentas de cobro y pago de la permuta:** De igual forma, los establecimientos de crédito deberán presentar dentro de los 5 primeros días hábiles de cada mes al Banco de la República, las cuentas de cobro correspondientes a los créditos y contratos de leasing habitacional registrados con derecho a la cobertura.

El establecimiento de crédito perderá el derecho de presentar la cuenta de cobro 3 meses después del vencimiento del plazo de registro de la cuenta.

Foto: www.eltiempo.com



&gt;&gt;



&lt;&lt;

## ✓ Terminación anticipada de la cobertura:

- **Pago anticipado del crédito o uso de la opción de compra en los contratos de leasing habitacional:** Se dará terminación automática a la cobertura en el momento en que se dé uno de estos eventos.
- **Mora de los deudores o locatarios:** La mora en el pago de 3 cuotas de forma consecutiva dará lugar a la finalización de la cobertura, sin necesidad de aviso o requerimiento previo.
- **Petición de los deudores o locatarios:** El titular del crédito hipotecario o locatario, podrá pedir que se dé por terminada la cobertura, por medio de una petición escrita al establecimiento de crédito.
- **Cesión del crédito por parte del deudor o del leasing habitacional por parte del locatario:** Se generará terminación automática de la cobertura sin penalidad alguna.
- **Por reestructuración del crédito o del contrato de leasing habitacional:** Cuando la reestructuración implique la extensión del plazo de pago o el incremento en el valor de las obligaciones, se dará finalización automática a la cobertura.
- **Por aceleración del plazo:** Cuando una de las causales del pagaré referidas a la aceleración del plazo aplique, se dará la terminación de la cobertura.

En la cobertura de tasa de interés – FRECH NO VIS, se permitirá la venta, cesión y titularización de la cartera. En efecto, la resolución determina que se dará de un establecimiento de crédito a otro, en el momento que se perfeccione el contrato de cesión de crédito, estando tanto el cedente como cesionario en la obligación de informar al FRECH NO VIS dicha cesión.

## ✓ Número de coberturas disponibles y fecha de desembolsos:

### 25.000 coberturas entre el 5 de febrero y el 31 de Diciembre de 2016:

- 12.500 corresponderán a créditos o contratos de leasing cuyo valor de acuerdo con el avalúo del establecimiento de crédito sea mayor a 135 SMMLV y hasta 235 SMMLV.
- 12.500 para créditos o contratos de leasing cuyo valor de acuerdo con el avalúo del establecimiento de crédito se encuentren entre 235 SMMLV y hasta 335 SMMLV.

### 25.000 coberturas entre el 10 de febrero de 2017 y el 31 de Diciembre de 2017:

- 12.500 corresponderán a créditos o contratos de leasing cuyo valor de acuerdo con el avalúo del establecimiento de crédito sea mayor a 135 SMMLV y hasta 235 SMMLV.
- 12.500 para créditos o contratos de leasing cuyo valor de acuerdo con el avalúo del establecimiento de crédito se encuentren entre 235 SMMLV y hasta 335 SMMLV.

## ✓ Condiciones complementarias:

- **Prohibición de costos y recargos:** No se podrá realizar ningún costo adicional o recargo al deudor o locatario, salvo los de la administración de la cartera hipotecaria.
- **Facturación para el deudor:** La factura o extracto remitido al deudor o locatario, deberá informar de forma desagregada el valor de la cuota con la tasa pactada, el valor de la cobertura y el valor real a pagar.

&gt;&gt;



&lt;&lt;

• **Proyección de los créditos objeto de la cobertura:** Los establecimientos de crédito efectuarán una proyección anual de los valores que deben ser pagados mensualmente por los deudores.

• **Informe de tasas de interés:** Los establecimientos de crédito estarán obligados a reportar dentro de los 10 primeros días hábiles de cada mes al Viceministerio Técnico del Ministerio de Hacienda y Crédito Público, las tasas de interés o el costo financiero ponderado, por cada establecimiento de crédito, de los créditos y contratos de leasing con derecho a la cobertura iniciados en el mes inmediatamente anterior.

**La Superintendencia Financiera instruyó a los establecimientos de crédito sobre la cobertura condicionada de tasa de interés para la financiación de vivienda urbana nueva NO VIS – FRECH NO VIS.** Circular Externa 005 de 2016. Superintendencia Financiera.

Con base en lo dispuesto en el Decreto 2500 de 2015, por medio del cual se establecen las condiciones y requisitos de la cobertura condicionada de tasa de interés en el marco del programa FRECH NO VIS, y la Resolución 201 de 2016 del Ministerio de Hacienda y Crédito Público, en la que se determinan los términos para el intercambio de flujos derivados de dicha cobertura, la Superintendencia instruyó a los establecimientos de crédito sobre tal beneficio, para lo cual creó un anexo a la Circular Básica Jurídica.

A través de dicho anexo (Anexo 6 del capítulo VI del Título I de la Parte II), se aclaran los siguientes puntos:

✓ **Información para promocionar la cobertura de tasa de interés a través del FRECH NO VIS:** Recuerda que los establecimientos de crédito deben suministrar la información clara, oportuna y suficiente, en relación con las condiciones de acceso, ejecución y terminación de la cobertura.

✓ **Extractos:** Resalta que se deberá discriminar el valor de la cuota o canon con la tasa pactada, el valor de la cobertura y el valor real a pagar. De igual forma, tendrá que advertirse que en caso de presentar mora en 3 cuotas consecutivas se perderá la cobertura.

✓ **Sistema de amortización:** Enuncia los sistemas de amortización que deben cumplir en consonancia con el Decreto 1068 de 2015 (Decreto Único del Sector Hacienda y Crédito Público) y la resolución 201 de 2016.

✓ **Prácticas abusivas:** Recuerda que los establecimientos de crédito deben abstenerse de

Foto: [www.eltiempo.com](http://www.eltiempo.com)

&gt;&gt;





&lt;&lt;

condicionar el acceso, vigencia, terminación y demás beneficios de la cobertura a la tasa de interés, recapitulando que las únicas condiciones son las exigidas por el Decreto 1068 de 2015 y la Resolución 201 de 2016.

✓ **Condiciones para realizar el intercambio de flujos de la cobertura:** Resalta que cuando el periodo de liquidación de la cobertura corresponda a meses completos y se presenten prepagos o abonos extraordinarios, los intereses y la cobertura se tendrán que calcular aplicando las fórmulas acogidas en el anexo de conformidad con el Decreto Único del Sector Hacienda y Crédito Público y la Resolución 201 de 2016.

## ► JURISPRUDENCIA Y DOCTRINA

**Siempre que se obtengan todas las autorizaciones, las licencias de construcción sobre inmuebles declarados de interés cultural nacional son legales.** Sentencia 200012331000200800029-01 de 2015. Consejo de Estado

La Sección Tercera de la sala de lo contencioso Administrativo del Consejo de Estado, resuelve el recurso de apelación interpuesto por la parte actora, en contra de la sentencia del 15 de julio de 2010 proferida por el Tribunal Administrativo del Cesar, la cual negó todas las pretensiones del accionante, al considerar la legalidad de una licencia de construcción expedida sobre inmueble ubicado en el centro fundacional del municipio de Valledupar.

Lo anterior, teniendo en cuenta que el accionante solicitó se declarara nula la licencia de construcción, debido a que se encontraba falsamente motivada, debido a que la norma en la cual la curaduría sustentó su expedición, no era la indicada por la ubicación del lote objeto de la licencia. Manifestó así mismo, que la oficina de planeación había emitido un concepto erróneo de norma de uso de suelo y que por tanto la curaduría y el Ministerio de Cultura profirieron actos administrativos basados en una norma incorrecta, adicionando que dentro de la intervención existían bienes ejidos, sobre los cuales no era legal expedir una licencia.

Por su parte, la curaduría manifestó que el lote se encontraba en el centro fundacional del municipio de Valledupar, el cual había sido declarado por parte del Ministerio de Cultura como bien de interés cultural, y por tanto debía presentarse el proyecto de intervención ante dicha cartera; resaltando que una vez el proyecto fue aprobado por el Ministerio, la curaduría procedió a expedir la licencia.

Foto: [www.metrocuadrado.com](http://www.metrocuadrado.com)

&gt;&gt;



&lt;&lt;

Adicional a lo anterior, la curaduría expresó que la acción era improcedente debido a que la licencia de construcción correspondía a un acto administrativo de carácter particular, contra el cual no era procedente la acción de simple nulidad; de igual forma, controvertió la acción, argumentando que al existir aprobación del Ministerio de Cultura, lo correcto era expedir la licencia solicitada.

En sede de primera instancia, el Tribunal Administrativo del Cesar denegó las pretensiones de la demanda, al considerar que la norma fue indebidamente interpretada por parte del demandante. Aclaró por otra parte, que la acción de simple nulidad si era procedente, toda vez que el actor buscaba defender el orden jurídico y no se pretendía una reparación en particular.

Foto: [www.jobisjob.com.co](http://www.jobisjob.com.co)

En adición a lo precedente, el Tribunal expuso que dentro de las normas de uso de suelo de la zona, lo que existía era una restricción de uso y no una prohibición, restricción que se superó con la autorización de intervención en el inmueble, otorgada por el Ministerio de Cultura.

Por encontrarse inconforme la parte actora, apeló la sentencia manifestando que no le asistía razón al Tribunal por cuanto interpretaba erróneamente la reglamentación de usos del suelo de la zona. Argumentó de igual forma que el solicitante de la licencia nunca pidió que se levantara la restricción, y reiteró la existencia de bienes ejidos en la zona.

Por último, el accionante resaltó que el permiso otorgado por parte del Ministerio de Cultura no era válido, toda vez que no se motivó con base en las normas de uso de suelo correctas.

En estudio, el Consejo de Estado previamente aclaró que el acto administrativo en cuestión, si podía ser objeto de una acción de simple nulidad, no por las razones que dio el tribunal, sino porque se trataba de un acto administrativo particular que afectaba el interés público.

En otro aspecto, al estudiar la norma de uso del suelo del municipio, manifestó que la precisión que exigía la parte actora era superflua, toda vez que tanto para la clase de suelo por el cual la licencia fue expedida, como para la que debía ser según el demandante, existía el mismo tipo de restricción; por tanto la autorización otorgada por el Ministerio de Cultura era procedente para el caso y la licencia carecía de falsa motivación.

Bajo ese sentido, el Consejo de Estado recordó que sobre el proyecto en cuestión, existió una acción popular, que tuvo como origen la expedición de la autorización de intervención por parte del Ministerio de Cultura, y en la cual se ordenó únicamente que la protección de los derechos incoados debía darse con el desarrollo de la construcción acorde al entorno de la plaza donde se encontraba el inmueble.

&gt;&gt;





&lt;&lt;

Finalmente, sobre el asunto de los bienes ejidales, el Consejo de Estado recordó que desde la entrada en vigencia de la ley 9 de 1989, se sustrajo esta cualidad de todos los bienes que la tuvieran, y los designó como parte del patrimonio de los bancos inmobiliarios; concluyendo así que al no existir esta clasificación de bienes en el ordenamiento jurídico colombiano, no era improcedente expedir licencias sobre los bienes en cuestión.

Por lo anteriormente expuesto, el Consejo de Estado confirmó la decisión del Tribunal y declaró la legalidad de la licencia de construcción.

## ► SABÍAS QUE...

**La Corte Constitucional se pronunció sobre el Sistema Nacional de Proyectos de Interés Nacional y Estratégicos (SINAPINE), contenido en el Plan Nacional de Desarrollo 2014-2018.** Comunicado de Prensa. Febrero 4 de 2016. Corte Constitucional. En estudio de constitucionalidad en contra de los artículos 49, 50 y 51 de la Ley 1753 de 2015 (Plan Nacional de Desarrollo 2015-2018 “Todos por un nuevo país”), la Corte Constitucional declaró:

- Exequible dos apartes del artículo 49 que indican que el Sistema Nacional de Proyectos de Interés Nacional y Estratégicos (SINAPINE) estará organizado por el Gobierno Nacional como estrategia de gestión pública para la planeación integral, y optimización, gestión y seguimiento de los Proyectos de Interés Nacional y Estratégicos (PINE), seleccionados por la Comisión Intersectorial, al indicar que la facultad de clasificar ciertos proyectos como proyectos de Interés Nacional y Estratégicos (PINE), no desconoce las facultades de las entidades territoriales en materia de reglamentación del uso del suelo

Foto: [www.lafm.com.co](http://www.lafm.com.co)

y de expropiación en los casos que determine la ley. Sin embargo, la facultad para adelantar expropiaciones judiciales o administrativas sobre bienes necesarios para adelantar dichos proyectos es inconstitucional, pues la falta de precisión respecto a la causa expropiandi desconoce los derechos de propiedad, acceso a la administración de justicia, debido proceso y defensa, y bajo dichos parámetros consideró necesario declarar inexecutable el inciso tercero del mencionado artículo 49, referente a la denominación como de utilidad pública en interés social, la ejecución y desarrollo de los PINE para efectos de la expropiación administrativa o judicial de los bienes urbanos y rurales.

- Inexecutable el inciso segundo y el párrafo dl artículo 50, referentes a la imposibilidad de restitución de aquellos predios incluidos en los PINE y la obligación a cargo de la Unidad Administrativa Especial de Gestión de Restitución de Tierras Despojadas, de compensar a las víctimas

&gt;&gt;



&lt;&lt;

con un predio de similares condiciones, al considerar la Corte que la utilización de predios para PINES no puede considerarse una causal de imposibilidad jurídica para restituir las tierras despojadas a las víctimas del conflicto armado interno. Así mismo sostuvo que esta medida restringe de manera desproporcionada el derecho a la restitución que se desprende de los tratados internacionales en materia de derechos humanos.

- Inexequible el artículo 51 que asigna a la Agencia Nacional de Licencias Ambientales, la competencia para tramitar de manera integral y exclusiva los permisos y licencias ambientales requeridos en la ejecución de los PINE, al estimar que excluir a las CAR del trámite de las licencias ambientales de los proyectos vulnera el régimen de su autonomía.