



Nit: 890000464-3

Departamento Administrativo de Planeación Municipal

R-AM-SGI-032
01/11/2017 V2

RESOLUCIÓN 316 de 11 AGO 2022

"POR MEDIO DE LA CUAL SE ACTUALIZAN UNAS DISPOSICIONES DE LA RESOLUCIÓN 168 DEL 14 DE JULIO DE 2021, MEDIANTE LA CUAL SE REGULAN ALGUNOS TRÁMITES QUE SE ADELANTAN ANTE LA SUBDIRECCIÓN DEL DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACIÓN MUNICIPAL EN ATENCIÓN A LA FUNCIÓN DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE LA ACTIVIDAD DE LA CONSTRUCCIÓN Y ENAJENACIÓN DE INMUEBLES DESTINADOS A VIVIENDA"

El Subdirector del Departamento Administrativo de Planeación Municipal, en ejercicio de sus facultades constitucionales legales, y en especial las conferidas por los Decretos 019 y 020 de 2021 y

CONSIDERANDO

Que el artículo 209 de la Constitución Política de Colombia establece que la función administrativa está al servicio de los intereses generales y se desarrolla con fundamento en los principios de igualdad, moralidad, eficacia, economía, celeridad, imparcialidad y publicidad, mediante la descentralización de funciones; también señala que la administración pública debe tener un control interno que se ejercerá en los términos que señale la ley.

Que el artículo 1° del Decreto Ley 078 de 1987, asignó al Distrito Especial de Bogotá (hoy Distrito Capital) y a todos los municipios del país beneficiarios de la cesión del IVA, las funciones de intervención, relacionadas con el otorgamiento de permisos para desarrollar las actividades de enajenación de inmuebles destinados a vivienda, desarrollar planes y programas de vivienda realizados por el sistema de autoconstrucción, así como la enajenación de las unidades resultantes de los mismos, previstos en la Ley 66 de 1968, Decreto Ley 2610 de 1979 y sus disposiciones reglamentarias.

Que mediante la Ley 962 de 2005, modificada por la Ley 19 de 2012, se dictaron normas para suprimir o reformar regulaciones, procedimientos y trámites innecesarios existentes en la Administración Pública.

Que el artículo 1° del Decreto Ley 019 de 2012 dispone que los trámites, procedimientos y las regulaciones administrativas tienen por finalidad proteger y garantizar la efectividad de los derechos de las personas naturales y jurídicas ante las autoridades, así como facilitar las relaciones de los particulares con éstas como usuarias o destinatarias de sus servicios de conformidad con los principios y reglas previstos en la Constitución y en la ley.

Que el Decreto Nacional 1077 de 2015 compiló la reglamentación en materia de enajenación y arrendamiento de inmuebles destinados a vivienda establecida en los Decretos Nacionales 2391 de 1989, 0051 de 2004 y 2180 de 2006.

Que el Decreto 1783 de 2021, modificó parcialmente el Decreto 1077 de 2015, Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio, en lo relacionado con el estudio, trámite y expedición de las licencias urbanísticas y se dictan otras disposiciones.

Que el artículo 3° de la Ley 66 de 1968, modificado por el artículo 3 del Decreto Nacional 2610 de 1979, prevé que: *"Para desarrollar cualquiera de las actividades de qué trata el Artículo 1 de este Decreto, los interesados deberán registrarse ante el Superintendente*



Nit: 890000464-3

Departamento Administrativo de Planeación Municipal

R-AM-SGI-032
01/11/2017 V2

RESOLUCIÓN 316 de 11 AGO 2022

1- Registro para la enajenación de bienes inmuebles destinados a vivienda (Decreto ley 2610 de 1979, art 3 y Decreto 2391 de 1989 art 7. Título 5, capítulo 3 del decreto 1077 de 2015, modificado por el artículo 3 del decreto 1783 de 2021).

2- Radicación de Documentos para la enajenación de bienes inmuebles destinados a vivienda. (Ley 66 de 1968, Decreto 2610 de 1979, Decreto 078 de 1987, Decreto 2180 de 2006, Decreto 019 de 2012, Decreto 1077 de 2015, Título 5, capítulo 3

3- Presupuesto Financiero del proyecto (cifras expresadas en pesos colombianos)

Que los formatos propuestos en dicha reunión se ajustan a la modificación realizada por el Decreto 1783 del 20 de diciembre de 2021, "Por el cual se modifica parcialmente el Decreto 1077 de 2015 Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio, en lo relacionado con el estudio, trámite y expedición de las licencias urbanísticas y se dictan otras disposiciones, el cual en su artículo 3ro reza:

ARTÍCULO 3. Modifíquese el artículo 2.2.5.3.1. del Capítulo 3 del Título 5 de la Parte 2 del Libro 2 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 del sector Vivienda, Ciudad y Territorio, y adiciónese los parágrafos 3 y 4, así:

ARTÍCULO 2.2.5.3.1 Radicación de documentos. De conformidad con el artículo 185 del Decreto Ley 019 de 2012, los interesados en promocionar, anunciar y/o desarrollar las actividades de enajenación de inmuebles a que se refieren la Ley 66 de 1968 y el artículo 2 del Decreto-ley 2610 de 1979 o las normas que las modifiquen, adicionen o sustituyan, estarán obligados a radicar quince (15) días antes del inicio de dichas actividades únicamente los siguientes documentos ante la instancia de la administración municipal o distrital encargada de ejercer la vigilancia y control sobre las mencionadas actividades:

1. Folio de matrícula inmobiliaria del inmueble o inmuebles objeto de la solicitud, cuya fecha de expedición no sea superior a tres (3) meses.
2. Copia de los modelos de contratos que se vayan a utilizar en la celebración de los negocios de enajenación de inmuebles con los adquirentes, a fin de comprobar la coherencia y validez de las cláusulas con el cumplimiento de las normas que civil y comercialmente regulen el contrato.
3. El presupuesto financiero del proyecto.
4. Licencia urbanística respectiva, salvo que se trate del sistema de preventas.
5. Cuando el inmueble en el cual ha de desarrollarse el plan o programa se encuentre gravado con hipoteca, ha de acreditarse que el acreedor hipotecario se obliga a liberar los lotes o construcciones que se vayan enajenando, mediante el pago proporcional del gravamen que afecte cada lote o construcción.

PARÁGRAFO 1. Estos documentos estarán a disposición de los compradores de los planes de vivienda en todo momento con el objeto de que sobre ellos efectúen los estudios necesarios para determinar la conveniencia de la adquisición.

Dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a su presentación, la administración municipal o distrital deberá publicar en su página web oficial los documentos radicados por parte de los interesados en promocionar, anunciar y/o desarrollar las actividades de enajenación de inmuebles con el fin de poder facilitar el acceso a la información por parte de los potenciales compradores. Estos documentos deberán permanecer publicados por lo menos hasta que el interesado en desarrollar dichas



Nit: 890000464-3

Departamento Administrativo de Planeación Municipal

R-AM-SGI-032
01/11/2017 V2

RESOLUCIÓN 316 - 4 de

11 AGO 2022

de esta actividad, en todos los casos anteriores cuando se establezca que las personas sometidas a inspección, vigilancia y control a las actividades de enajenación de vivienda han incumplido sus obligaciones o infringido la normatividad aplicable.

- c. Otorgar la radicación de documentos para la construcción y enajenación de proyectos de vivienda; así mismo, realizar el seguimiento a los citados proyectos y efectuar los requerimientos correspondientes cuando lo considere pertinente.
- d. Verificar el cumplimiento de las obligaciones de las personas naturales y jurídicas, relacionadas con la presentación de los estados financieros en los términos del Decreto Ley 2610 de 1979.
- e. Tener a disposición de los compradores de inmuebles destinados a vivienda y de las entidades públicas, según lo establece el parágrafo 1 del artículo 3 del Decreto 1783 de 2021, los documentos radicados por las personas que desarrollan las actividades de anuncio y enajenación de los mencionados inmuebles, con el objetivo de que sobre ellos efectúen los estudios necesarios para determinar la conveniencia de la adquisición.

Artículo 2. ALCANCE. Los procedimientos y contenidos de los trámites que se surtan ante la Subdirección del Departamento Administrativo de Planeación del Municipio de Armenia y que son objeto de la presente reglamentación, estarán sujetos a las disposiciones establecidas en la materia, y que sirven de fundamento para ejercer la actividad de Inspección, Vigilancia y control de la actividad de construcción y enajenación de vivienda para proteger a sus adquirentes.

Artículo 3. GESTIÓN DOCUMENTAL. La gestión de los documentos e información relacionada con el trámite objeto de la presente Resolución, se observarán las disposiciones Nacionales, y las demás normas que se emitan en ese sentido.

CAPÍTULO 2

REGISTRO DE ENAJENADORES

Artículo 4. OBLIGACIÓN DEL REGISTRO. De conformidad con lo establecido en el artículo 3° de la Ley 66 de 1968, modificado por el artículo 3 del Decreto Ley 2610 de 1979, las personas, naturales y jurídicas, interesadas en desarrollar cualquiera de las actividades descritas en el artículo 1° del mismo, deberán registrarse ante la Subdirección del Departamento Administrativo de Planeación del Municipio de Armenia.

Este registro se hará por una sola vez y se entenderá vigente hasta que el interesado solicite su cancelación o la Subdirección del Departamento Administrativo de Planeación del Municipio de Armenia, decida la procedencia de su cancelación por incumplimiento de sus obligaciones, previa realización de las actuaciones administrativas tendientes a garantizar los derechos de los registrados. Operará igualmente, la pérdida de fuerza ejecutoria del registro de configurarse alguna de las causales contempladas en el artículo 91 de la Ley 1437 de 2011.

Artículo 5. SOLICITUD. Para efectuar el registro al que se refiere el artículo anterior, el interesado deberá presentar los siguientes documentos, antes de iniciar la actividad de enajenación:

- a. Formato de Solicitud de Registro de Enajenadores debidamente diligenciado.



Nit: 890000464-3

Departamento Administrativo de Planeación Municipal

RESOLUCIÓN 316 de 11 AGO 2022

ARTÍCULO 9. SOLICITUD DE CANCELACIÓN DEL REGISTRO. La cancelación del registro de enajenador se podrá realizar de la siguiente manera:

9.1. A petición de Parte. Las personas naturales o jurídicas registradas como enajenadores podrán solicitar la cancelación de su registro cuando dejen de ejercer las actividades de enajenación de inmuebles a que se refiere el artículo 2° del Decreto Ley 2610 de 1979, ante la Subdirección del Departamento Administrativo de Planeación del Municipio de Armenia.

Para adelantar el trámite de cancelación de registro, el interesado deberá presentar la correspondiente solicitud Subdirección del Departamento Administrativo de Planeación del Municipio de Armenia, incluyendo la manifestación expresa de no encontrarse adelantando ninguna actividad de aquellas que dieron lugar al registro.

Subdirección del Departamento Administrativo de Planeación del Municipio de Armenia o quien haga sus veces, cancelará el registro en las bases de datos de la entidad, de lo cual le informará por escrito al solicitante dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la presentación de la solicitud.

9.2. De oficio. Subdirección del Departamento Administrativo de Planeación del Municipio de Armenia o la entidad que haga sus veces, podrá cancelar el registro de manera oficiosa cuando proceda una o varias de las siguientes causales:

9.1. Por desaparición de la persona natural o jurídica.

9.2. Por decisión judicial o administrativa.

9.3. Por la reincidencia consecutiva en el incumplimiento de las obligaciones inherentes al registro como enajenador.

Parágrafo 1. La cancelación de oficio del registro como enajenador será emitida mediante acto administrativo debidamente motivado y contra este procederán los recursos de reposición ante la Subdirección del Departamento Administrativo de Planeación del Municipio de Armenia y apelación al superior jerárquico.

Parágrafo 2. La cancelación del registro no exime del cumplimiento de las obligaciones contraídas con la Administración y/o con terceros dentro del ejercicio de la actividad de enajenación, ni da por terminadas las actuaciones administrativas que se adelanten en su contra.

CAPÍTULO 4

RADICACIÓN DE DOCUMENTOS PARA EJERCER LA ACTIVIDAD DE ENAJENACIÓN DE INMUEBLES DESTINADOS A VIVIENDA

Artículo 10. REQUISITOS. Con fundamento en el Decreto 1783 de 2021 y de conformidad con el artículo 185 del Decreto Ley 019 de 2012, compilado en el Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, los interesados en promocionar, anunciar y/o desarrollar las actividades de enajenación de inmuebles a que se refieren la Ley 66 de 1968 y el artículo 2 del Decreto-ley 2610 de 1979 o las normas que las modifiquen, adiciones o sustituyan, estarán obligados a radicar quince (15) días antes del inicio de dichas actividades únicamente los siguientes documentos ante la instancia de la administración municipal encargada de ejercer la vigilancia y control sobre las mencionadas actividades:



Nit: 890000464-3

Departamento Administrativo de Planeación Municipal

R-AM-SGI-032
01/11/2017 V2

RESOLUCIÓN 316 de 11 AGO 2022

CAPITULO 5

PRESUPUESTO FINANCIERO

Artículo 11. DEL PRESUPUESTO FINANCIERO DEL PROYECTO. El presupuesto financiero se expresará en moneda legal colombiana y deberá contener, lo siguiente:

a. **Información General.** Nombre o razón social e identificación de la persona natural o jurídica que ejecutará el plan o proyecto de vivienda, denominación del plan o proyecto; ubicación o dirección del inmueble; área total del lote; área de construcción autorizada; número y modalidad de unidades autorizadas, tales como, casas, apartamentos y lotes urbanizados.

b. **Información de costos.** Precio del lote, total estimado de los costos financieros directos e indirectos, gastos de venta y estimativo del valor total del costo del proyecto, valor de imprevistos y mecanismos de cobertura.

c. **Información de Ventas.** Valor estimado de venta.

d. **Financiación.** Señalamiento de los recursos con los cuales se cubrirá la totalidad de los costos y de su origen; tales como recursos propios, créditos, recaudo por ventas del proyecto y otros recursos, con sus correspondientes soportes contables. En el evento que dentro de la financiación del proyecto no se cuente con crédito bancario, la proyección deberá estimar la suficiencia de los recursos para la finalización de la obra y la entrega de las unidades inmobiliarias.

CAPITULO 6

DISPOSICIONES FINALES

Artículo 12. RADICACIÓN DE DOCUMENTOS. Los interesados en adelantar los trámites de registro para la enajenación de inmuebles destinados a vivienda, cancelación del registro, deberán cumplir con los requisitos establecidos en los respectivos formatos que estarán a disposición en la página de la Alcaldía del Municipio de Armenia.

Artículo 13.- USO DE MENSAJES DE DATOS Y MEDIOS ELECTRÓNICOS. Las solicitudes, trámites, y procedimientos regulados en esta Resolución, se regirán por las normas nacionales aplicables y se propiciará la utilización de los medios digitales, los cuales estarán supeditados a su implementación por la Subdirección del Departamento Administrativo de Planeación del Municipio de Armenia.

Artículo 14.- VIGENCIA. La presente resolución rige a partir de la fecha de su publicación y deroga expresamente las disposiciones que sean contrarias.

Dada en Armenia Quindío,

NOTIFÍQUESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE