

DECRETO 0341 DE 2018

(JUNIO 06)

“Por el cual se reglamenta la inscripción, registro como enajenador, el permiso de recepción anticipada de dineros, la radicación de documentos para ventas y el permiso de escrituración, con destino al desarrollo de programas de vivienda para los afiliados de las Organizaciones Populares de Vivienda –OPV- y se asignan unas funciones”

El Alcalde de Medellín en uso de las atribuciones que le confieren el numeral 7 del artículo 313 y los numerales 1 y 3 del artículo 315 de la Constitución Política, las legales conferidas en la Ley 388 de 1997, el artículo 2 del Decreto Ley 78 de 1987, el artículo 1 del Decreto 405 de 1994, los artículos 137 y 91° literal d) numeral 1°, de la Ley 136 de 1994, modificada por el artículo 29° de la Ley 1551 de 2012, el artículo 109 de la Ley 388 de 1997, el numeral 6° del artículo 346 del Decreto Municipal 883 de 2015, y

CONSIDERANDO QUE:

El artículo 2.1.6.1.1. del Decreto Único Nacional 1077 de 2015 que compiló el Decreto 2391 de 1989, define las Organizaciones Populares de Vivienda como *“aquellas que han sido constituidas y reconocidas como entidades sin ánimo de lucro cuyo sistema financiero sea de economía solidaria y tengan por objeto el desarrollo de programas de vivienda para sus afiliados por sistemas de autogestión o participación comunitaria.*

Estas Organizaciones pueden ser constituidas por sindicatos, cooperativas, asociaciones, fundaciones, corporaciones, juntas de acción comunal, fondos de empleados, empresas comunitarias y las demás que puedan asimilarse a las anteriores, en los términos previstos por la Ley 9 de 1989”.

El numeral 3° del artículo 2° del Decreto 78 de 1987, le confirió al Distrito Especial de Bogotá y a los municipios, la atribución y/o ejercicio, entre otras, de la siguiente función:

“Otorgar los permisos para desarrollar planes y programas de autoconstrucción, así como para anunciar y enajenar las unidades de vivienda resultantes de los mismos, previo el lleno de los requisitos que mediante reglamentación especial determine la autoridad competente”.

El numeral 5° del artículo 2° del citado Decreto 78 de 1987 establece como función atribuible a los municipios y al distrito capital, la de cancelar el registro de las personas que incumplan las disposiciones de la Ley 66 de 1968 y el Decreto Ley 2610 de 1979, de oficio o por solicitud de la entidad que ejerza la función de inspección y vigilancia. El numeral 9° del mismo artículo 2° del mismo Decreto, le confirió al Distrito Especial de Bogotá y a los municipios, la atribución y/o ejercicio, entre otras, de imponer multas sucesivas.

El artículo 2.1.6.1.3 del Decreto Único Nacional 1077 de 2015 expresa: - *Definición de los Sistemas de Autogestión o*

Participación Comunitaria. “Se entiende que un plan dirigido a construir, adecuar o mejorar la vivienda en desarrollado por autogestión o participación comunitaria, cuando en él participan todos los afiliados administrativa, técnica y financieramente”.

El artículo 2.1.6.1.7 del citado Decreto 1077 de 2015, establece que, *“para desarrollar planes y programas por los sistemas de autogestión o participación comunitaria, las Organizaciones Populares de Vivienda deberán registrarse ante la Alcaldía Mayor del Distrito Especial de Bogotá, la Intendencia de San Andrés y Providencia o en la Alcaldía Municipal del lugar donde se realice la obra. El registro se hará por una sola vez y se entenderá vigente por todo el término de duración de la Organización Popular de Vivienda o hasta que la Organización solicite su cancelación, a menos que le sea cancelado como consecuencia de las sanciones establecidas para este efecto.”*

El artículo 2.1.6.1.9 del mismo Decreto, establece que, *para obtener el permiso de enajenación de las unidades de vivienda, resultantes de un programa de autogestión o autoconstrucción, la Organización Popular deberá acreditar los requisitos que para el efecto exija la Alcaldía Municipal, el Distrito Especial de Bogotá o la Intendencia de San Andrés y Providencia.*

El inciso tercero del artículo 62 de la Ley 9 de 1989, establece que, las entidades que vigilen las actividades de las Organizaciones Populares de Vivienda, en los términos del Decreto-Ley 78 de 1987 y demás disposiciones sobre el régimen comunitario, adoptarán un reglamento especial que permita la recepción anticipada de dineros de sus compradores para adelantar sus planes y que, a la vez, resguarde suficientemente, los derechos de quienes confíen sus dineros a ellas.

El artículo 313, numeral 7 de la Constitución Política, les atribuye a los Concejos municipales la función de *“7. Reglamentar los usos del suelo y, dentro de los límites que fije la ley, vigilar y controlar las actividades relacionadas con la construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda.”.*

El artículo 187 de la Ley 136 de 1994 determina a los concejos municipales la vigilancia y control *de las actividades de construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda* de que trata el numeral 7o. del artículo 313 de la Constitución Política, dentro de los límites señalados al respecto por las disposiciones legales y reglamentarias vigentes.

Mediante la expedición del Decreto 405 de 1994, de nuevo, le son asignadas a los distritos y municipios, las funciones establecidas en el Decreto Ley 78 de 1987 (artículos 1°, 2°, 4° y 5°) en armonía con lo previsto en el artículo 1° de la Ley 66 de 1968, modificado por el artículo 1 del Decreto Ley 2610 de 1979.

El artículo 109 de la Ley 388 de 1997, dispone que para la *Vigilancia y control de las actividades de construcción y enajenación de viviendas*, en desarrollo de lo dispuesto en el numeral 7 del artículo 313 de la Constitución Política, el Concejo Municipal o Distrital defina la instancia de la administración municipal encargada de ejercer la vigilancia y control de las actividades de construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda.

El artículo 2.2.5.3.1 del Decreto único reglamentario del sector Vivienda, Ciudad y Territorio 1077 de 2015, establece los documentos y requisitos que, 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 refiere el artículo 2 del Decreto-ley 2610 de 1979, estarán obligados a radicar quince (15) días antes del inicio de dichas actividades, ante la instancia de la administración municipal o distrital encargada de ejercer la vigilancia y control sobre las mencionadas actividades.

A la fecha se contaba con la aplicación de una normativa legal descontextualizada y desactualizada como quiera que se obraba, para los fines tratados en el presente decreto, de conformidad con lo prescrito en la Resolución 044 de 1990, expedida por la Superintendencia de Sociedades.

Se hace necesario establecer para el Municipio de Medellín los procedimientos de inscripción y registro como enajenador de vivienda, de radicación de documentos para las ventas y permiso de escrituración, así como el reglamento para el permiso de recepción anticipada de dineros con destino al desarrollo de programas de vivienda para los afiliados de las Organizaciones Populares de Vivienda – OPV-, el cual facilitará la planeación y ejecución de los procesos de autoconstrucción de vivienda con mayor eficiencia y de paso garantizará la protección de los derechos de sus afiliados.

El numeral 6° del artículo 346 del Decreto Municipal 883 de 2015 por medio del cual se adecúa la Estructura de la Administración Municipal de Medellín, las funciones de sus organismos, dependencias y entidades descentralizadas, se modifican unas entidades descentralizadas y se dictan otras disposiciones, expedido con facultades otorgadas por el Concejo Municipal de Medellín al Alcalde, le asigna a la Subsecretaría de Control Urbanístico, la función de *vigilancia y control de las actividades de enajenación de inmuebles destinados a vivienda en proyectos de cinco (5) o más unidades, con sujeción a la normativa vigente*.

De igual forma, el numeral 4° del artículo ibídem, le asigna la función de *vigilancia y control durante la ejecución de las obras físicas, con el fin de asegurar el cumplimiento de las licencias urbanísticas y sujeción a las normas y especificaciones técnicas contenidas en el Plan de Ordenamiento Territorial y la normativa vigente*.

Es función del alcalde dirigir la acción administrativa del municipio, asegurar el cumplimiento de las funciones y la prestación de los servicios a su cargo (artículo 91° literal d) numeral 1°, de la Ley 136 de 1994, modificada por el artículo 29° de la Ley 1551 de 2012).

Previamente a la firma del presente Decreto, fue implementado el procedimiento referido a la publicación de proyectos específicos de regulación descrito en el artículo 8, numeral 8 de la Ley 1437 de 2011 y especificado en la Circular No. 18 de 2017 emitida por la Secretaria General del Municipio. Para estos efectos, el presente acto, fue previamente publicado en la página web de la Alcaldía de Medellín entre los días 07 al 09 de mayo del presente año.

En mérito de lo expuesto;

DECRETA

CAPÍTULO I

OBJETO Y ÁMBITO APLICACIÓN

ARTÍCULO 1°. OBJETO. Reglamentar la inscripción y registro de enajenador de vivienda y los procedimientos mediante los cuales, se regula el trámite para la obtención del permiso de recepción anticipada de dineros con destino al desarrollo de programas de vivienda para los afiliados de las organizaciones populares de vivienda, los requisitos para la radicación de documentos para ventas y el permiso de escrituración.

ARTÍCULO 2°. ASIGNACIÓN DE FUNCIONES. En concordancia con las funciones establecidas en el artículo 346 del decreto municipal 883 de 2015, asígnese a la Subsecretaría de Control Urbanístico, adscrita a la Secretaría de Gestión y Control Territorial las funciones contenidas en el artículo 1° del Decreto 405 de 1994; artículo 3 del Decreto 2610 de 1979; numeral 3°, 5° y 9° del artículo 2° del Decreto 78 de 1987; inciso tercero del artículo 62 de la Ley 9 de 1989; al artículo 2.1.6.1.9 del decreto 1077 de 2015 (artículo 9° del Decreto 2391 de 1989); artículo 2.1.6.1.7 y 2.2.5.3.1 del Decreto 1077 de 2015 o norma que lo modifique, lo subroge o complemente. Estas se contraen a:

2.1. La inscripción y registro para desarrollar planes y programas por los sistemas de autogestión o participación comunitaria y todos los actos derivados de los mismos.

2.2. La expedición del permiso de recepción anticipada de dineros con destino al desarrollo de programas de vivienda para los afiliados de las organizaciones populares de vivienda y todos los actos derivados del mismo.

2.3. El trámite de radicación de documentos para ventas (permiso de enajenación) y permiso de escrituración para desarrollar planes y programas por los sistemas de autogestión o participación comunitaria y todos los actos derivados del mismo.

2.4. La imposición de las sanciones previstas en numeral 9 del artículo 2° del Decreto Extraordinario 78 de 1987, así como las establecidas en el artículo 3° del Decreto Ley 2610 de 1979.

ARTÍCULO 3°. AMBITO DE APLICACIÓN. Toda Organización Popular de Vivienda –OPV- está obligada a inscribirse en el registro de enajenadores de vivienda, radicar documentos para ventas, obtener el permiso de recepción anticipada de dineros con destino al desarrollo de programas de vivienda para sus afiliados y el permiso de escrituración, si es del caso ante la Subsecretaría de Control Urbanístico de la Secretaría de Gestión y Control Territorial y deberá someterse a su vigilancia y control.

CAPÍTULO II

INSCRIPCIÓN Y REGISTRO PARA DESARROLLAR PLANES Y PROGRAMAS POR LOS SISTEMAS DE AUTOGESTIÓN O PARTICIPACIÓN COMUNITARIA

ARTÍCULO 4°. DE LA INSCRIPCIÓN Y REGISTRO. Para desarrollar planes y programas por los sistemas de autogestión o participación comunitaria, las Organizaciones Populares de Vivienda deberán registrarse ante la Subsecretaría de Control Urbanístico. El registro se hará por una sola vez y se entenderá vigente por todo el término de duración de la Organización Popular de Vivienda o hasta que la Organización solicite su cancelación, a menos que, le sea cancelado como consecuencia de las sanciones establecidas para este efecto, de conformidad con el procedimiento que se establezca.

ARTÍCULO 5°. SOLICITUD Y DOCUMENTOS NECESARIOS PARA REALIZAR LA INSCRIPCIÓN. El representante legal de la Organización Popular de Vivienda, conforme a lo dispuesto en el artículo 2.1.6.1.7 del Decreto Único Nacional 1077 de 2015, elevará solicitud escrita de inscripción ante la Subsecretaría de Control Urbanístico, para lo cual, deberá adjuntar los siguientes documentos:

5.1 Copia de los Estatutos de la Organización Popular de Vivienda debidamente autenticado ante autoridad competente.

5.2 Certificado de existencia y representación de la Organización Popular de Vivienda con no más de treinta (30) días de expedición por la autoridad competente.

ARTICULO 6°. “CAUSALES DE INADMISIÓN DE LA INSCRIPCIÓN: La Subsecretaría de Control Urbanístico, o la entidad que haga sus veces, podrá abstenerse de registrar a una entidad como OPV ante el registro de programas de autogestión o participación ciudadana, cuando:

6.1. No se aporten en debida forma los documentos a los que hace referencia el artículo 5° (solicitud y documentos necesarios para realizar la inscripción)

6.2. La persona jurídica sea con ánimo de lucro, es decir, cuando no sea una entidad sin ánimo de lucro.

6.3. Cuando la entidad no tenga dentro de su objeto social la ejecución de programas o proyectos de vivienda de interés social.

6.4. Cuando de los estatutos aportados se desprenda que la entidad no sea de economía solidaria, es decir, cuando dentro de sus estatutos no se garantice a los beneficiarios del proyecto acceso a una administración democrática, participativa y autogestionada de la OPV según lo define la Ley 454 de 1998

ARTÍCULO 7°. APROBACIÓN DEL REGISTRO. Una vez verificada la entrega de los documentos requeridos y descritos en el artículo 5 del presente decreto, y se constate que, el objeto social de la Organización Popular de Vivienda coincide con lo definido en el artículo 2.1.6.1.1 del Decreto único nacional 1077 de 2015 o norma que lo modifique, subrogue, o complemente, la Subsecretaría de Control Urbanístico expedirá, mediante acto administrativo, la aprobación del registro de la respectiva Organización Popular de Vivienda y su inclusión en el registro de enajenadores.

ARTÍCULO 8°. ACTUALIZACIÓN DEL REGISTRO. De conformidad con lo prescrito en el inciso tercero del artículo 3° de la Ley 66 de 1968 modificado por el Decreto 2610 de 1979, en concordancia con lo estipulado en el Decreto 405 de 1994, o norma que la modifique, la subrogue, la complemente o la compile, cualquier cambio en los datos presentados para obtener el registro deberá ser comunicado dentro de los veinte (20) días hábiles siguientes a la Subsecretaría de Control Urbanístico, so pena de la imposición de las sanciones respectivas.

ARTÍCULO 9°. OBLIGACIONES. Toda organización popular de vivienda que haya obtenido la aprobación del registro, deberá cumplir con las obligaciones definidas en el artículo 2.1.6.1.6 del Decreto Único Nacional 1077 de 2015, entre ellas remitir a la Subsecretaría de Control Urbanístico, el Balance General a diciembre 31 del año inmediatamente anterior a la presentación.

Se fija como fecha límite para la recepción del balance general ante la Subsecretaría de Control Urbanístico, el día 30 de abril del año en curso.

ARTÍCULO 10°. CANCELACIÓN DE LA INSCRIPCIÓN. La Subsecretaría de Control Urbanístico, mediante acto administrativo motivado, podrá cancelar la inscripción de la Organización Popular de Vivienda cuando ésta solicite su cancelación por haber dejado de ejercer la actividad, para lo cual deberá acreditar la culminación del programa o programas autorizados, previa verificación de no existencia de obligaciones pendientes con los asociados, sin perjuicio de poder solicitar nuevamente el registro. La Subsecretaría de Control Urbanístico podrá cancelar además el registro, cuando ésta incurra en una de las siguientes causales:

10.1 Cuando posterior a los seis meses contados a partir del día siguiente hábil en que se le comunique a la Organización Popular de Vivienda sobre la aprobación de su inscripción en debida forma, tal como se dispone en el artículo 7° del presente decreto, ésta no presente ante la Subsecretaría

de Control Urbanístico, la respectiva solicitud y lleno de requisitos para el otorgamiento del permiso de recepción anticipada de dineros.

10.2 Cuando no dé cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 8° de este decreto.

10.3 Cuando no cumpla con las obligaciones descritas en el artículo 2.1.6.1.6 del Decreto único nacional 1077 de 2015, y no presente en el plazo conferido el balance a diciembre 31, en los términos establecidos en el artículo 9° de este decreto.

La cancelación de la inscripción en el registro no lo 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 III

PERMISO DE RECEPCIÓN ANTICIPADA DE DINEROS CON DESTINO AL DESARROLLO DE PROGRAMAS DE VIVIENDA PARA LOS AFILIADOS DE LAS ORGANIZACIONES POPULARES DE VIVIENDA

ARTÍCULO 11°. REQUISITO PREVIO. El permiso de recepción anticipada de dineros otorgado por la Subsecretaría de Control Urbanístico, al igual que, el cumplimiento, por parte del representante legal y/o administradores de la organización popular de vivienda, en la entrega oportuna de los informes descritos en el artículo 16° del presente decreto, será uno de los requisitos que se deberá aportar para el diligenciamiento del respectivo permiso de enajenación.

ARTÍCULO 12°. PLAZO PARA PRESENTAR LA SOLICITUD DE PERMISO DE RECEPCIÓN ANTICIPADA DE DINEROS. Una vez se obtenga la aprobación del registro, en los términos del artículo 7° del presente decreto, la Organización Popular de Vivienda tendrá seis (6) meses, contados a partir del día siguiente hábil en que se comunique a ésta sobre la inscripción en debida forma, para que presente ante la Subsecretaría de Control Urbanístico, la respectiva solicitud y lleno de requisitos para el otorgamiento del permiso de recepción anticipada de dineros; en caso contrario, la Subsecretaría cancelará mediante acto administrativo motivado, el respectivo registro.

ARTÍCULO 13°. SOLICITUD Y REQUISITOS PARA OBTENER EL PERMISO DE RECEPCIÓN ANTICIPADA DE DINEROS. En concordancia con lo dispuesto en la Resolución 44 de 1990 y demás normas relacionadas, el representante legal de la Organización Popular de Vivienda mediante comunicación escrita, elevará la solicitud de permiso para la recepción anticipada de dineros ante la Subsecretaría de Control Urbanístico, adjuntando los documentos que a continuación se describen y dando cumplimiento de los siguientes requisitos:

13.1. La Organización Popular de Vivienda estará debidamente inscrita ante la Subsecretaría de Control Urbanístico, en los términos que se establecen en el artículo 7° del presente

decreto.

13.2. Aportar la descripción del plan y programa de autoconstrucción: Se deberá indicar el nombre del plan o del proyecto, número de soluciones de vivienda determinadas por el proyecto, indicando el nombre del barrio, número y nombre de la comuna en que se encuentra ubicado el predio. Se aportará un cronograma de ejecución del proyecto discriminando o identificando cada una de las fases o etapas del mismo, indicando sí, el proyecto será ejecutado por la modalidad de autoconstrucción o por construcción delegada, de conformidad con lo prescrito en el artículo 2.1.6.1.4 del Decreto Único Nacional 1077 de 2015 o norma que la modifique, la subrogue o la complemente.

13.3. Informar el número de afiliados de la Organización Popular de Vivienda que hacen parte del proyecto, indicando sus nombres y apellidos, números de cédula, números móviles y/o teléfonos fijos, y correos electrónicos, estrato socio-económico y, nombres y apellidos de los integrantes de sus grupos familiares. El número de afiliados que hacen parte del proyecto no podrá ser superior a 200.

13.4. De acuerdo con lo prescrito en el inciso tercero del numeral 1° del artículo 35 de la Ley 1796 de 2016, en armonía con lo prescrito en los numerales 2 y 3 del artículo 2.2.6.1.3.1 del Decreto 2218 de 2015, en concordancia con el artículo 2.1.6.1.8 del Decreto Único Nacional 1077 de 2015, se deberán aportar los conceptos de norma urbanística y uso del suelo por parte de la Curaduría Urbana.

13.5. Al momento de elevar la presente solicitud de permiso, se debe estar a paz y salvo por concepto de impuesto predial del predio donde se desarrollará el proyecto de vivienda, en su defecto, se deberá acreditar copia del respectivo acuerdo de pago celebrado con la Secretaría de Hacienda.

13.6. Aportar plano de localización e identificación del predio objeto del proyecto de vivienda. El plano deberá ser firmado por el representante legal de la Organización Popular de Vivienda y por el arquitecto y/o ingeniero civil con matrícula profesional.

13.7. Aportar un presupuesto de obra aprobado por la Junta o Consejo Directivo de la Organización Popular de Vivienda, que contenga los gastos indirectos y directos y estimar los imprevistos, sin que éste pueda contener el ítem de *utilidades*, por tratarse de una persona jurídica sin ánimo de lucro. Cuando la obra se lleve a cabo, a través de la modalidad de contratación delegada, el contratista podrá contemplar el ítem de *utilidades*.

13.8. Acreditar contrato de fiducia mercantil irrevocable en la modalidad de administración y pagos inmobiliario, donde mínimamente, una de las partes del mismo, concorra el fideicomitente constructor, de otra parte, el fideicomitente aportante de la Organización Popular de Vivienda a través de su representante legal, y de otra parte, sea representada por una persona jurídica, legalmente constituida, de naturaleza privada y/o pública, cuyo objeto principal sea el de prestar servicios financieros, quién en el precitado contrato, se conocerá como la fiduciaria.

En el contrato de fiducia mercantil irrevocable de administración y pagos inmobiliario quedará consignadas las siguientes reglas o cláusulas, sin perjuicio de las reguladas por iniciativa de las partes y/o por adhesión:

13.8.1 La constitución de un fideicomiso o patrimonio autónomo, en virtud del cual, la fiduciaria recibe a título de dominio el predio, así como, los documentos, recursos y demás bienes necesarios para adelantar el proyecto de vivienda.

13.8.2 El fideicomitente aportante- Organización Popular de Vivienda- OPV-, le entregará a la fiduciaria, el ejercicio de las siguientes facultades:

13.8.2.1. Recibir y administrar el predio sobre el cual se adelantará el proyecto de vivienda.

13.8.2.2. Recibir y administrar los dineros entregados por el fideicomitente aportante, destinándolos al proyecto de vivienda.

13.8.2.3. Recibir y administrar los dineros que desembolsen las entidades que financien y/o subsidien el proyecto de vivienda.

13.8.2.4. Efectuar, con cargo al patrimonio autónomo, los pagos necesarios para el desarrollo del proyecto de vivienda.

13.8.3 Los beneficiarios adherentes – asociados- podrán ceder parcial o totalmente sus derechos, únicamente a un afiliado de la Organización Popular de Vivienda que no sea titular y/o beneficiario del proyecto de vivienda y/o que pertenezca al grupo familiar de aquel.

13.8.4 La fiduciaria sólo podrá transferir el derecho de dominio al promitente comprador, cuando el representante legal de la Organización Popular de Vivienda obtenga, de parte de la autoridad competente, los siguientes documentos:

13.8.4.1 El permiso de enajenación otorgado por la Subsecretaría de Control Urbanístico o la entidad que haga sus veces, en los términos que se establecen en el artículo 17° del presente decreto.

13.8.4.2 El certificado de permiso de ocupación, de conformidad con lo estipulado en el artículo 2.2.6.1.4.1 del Decreto 1077 de 2015.

13.8.4.3 La certificación técnica de ocupación de conformidad con lo dispuesto en el artículo 6° de la Ley 1796 de 2016.

13.9. En caso de que, no se acredite el contrato de fiducia mercantil de administración y pagos inmobiliario descrito en el numeral 13.8 del presente artículo, en su defecto, se deberá acreditar la contratación de una póliza de riesgos financieros con compañía de seguros legalmente constituida cuyo tomador, asegurado y beneficiario sea la Organización Popular de Vivienda.

Adjunto a la póliza, se deberán aportar los documentos que a continuación se describen:

13.9.1. Certificado de tradición de matrícula inmobiliaria del predio sobre el cual, se desarrollarán las soluciones de vivienda informadas en el proyecto descrito en el numeral 13.2 del presente artículo. Este certificado deberá acreditar que el titular del derecho real de dominio sobre el lote en cuestión, es la persona jurídica de la respectiva Organización Popular de Vivienda.

En caso de que, no se pueda acreditar dicha titularidad, se deberá aportar el contrato de promesa de compraventa del predio en el que serán construidas las soluciones de vivienda del proyecto, el cual, debe ser suscrito por el representante legal de la organización popular de vivienda como promitente comprador.

13.9.2 Acreditar, mediante certificación expedida por la entidad financiera, la apertura de una cuenta bancaria, cuyo titular de la misma, sea la persona jurídica de la organización popular de vivienda, con manejo de, por lo menos, dos firmas que autoricen conjuntamente, toda clase de operaciones o de transacciones que se realicen a través de la cuenta bancaria. Estas dos firmas deben ser de afiliados que funjan como administradores de la organización popular de vivienda, debidamente designados de acuerdo con los estatutos de la Organización Popular de Vivienda.

Para la apertura de la cuenta bancaria, si es del caso, sólo se consignará en ésta, la cantidad de dinero mínimo requerido por la entidad bancaria para tal fin. En ese sentido, una vez hecha la apertura, no se podrá consignar en ésta dinero alguno, hasta tanto se otorgue el respectivo permiso por parte de la Subsecretaría de Control Urbanístico.

13.9.3 Estado de la cuenta bancaria o extracto bancario correspondiente, a partir del día en que se dio apertura a la cuenta bancaria, aludida en el numeral 13.9.2 del presente artículo, hasta el día en que se elevó la solicitud de permiso de recepción anticipada de dineros ante la Subsecretaría de Control Urbanístico.

ARTÍCULO 14°. OTORGAMIENTO DEL PERMISO. Una vez verificado el cumplimiento de todos los requisitos y/o documentos descritos en el artículo 13° del presente decreto, la Subsecretaría de Control Urbanístico o la entidad que haga sus veces, expedirá dentro de los treinta (30) días siguientes a la recepción en debida forma de la respectiva solicitud, mediante acto administrativo motivado, el correspondiente permiso de recepción anticipada de dineros, en cabeza del representante legal de la respectiva Organización Popular de Vivienda acreditado por autoridad competente.

La Subsecretaría de Control Urbanístico o la entidad que haga sus veces podrá, en caso de ser necesario, requerir al representante legal de la Organización Popular de Vivienda a fin de que éste aclare, modifique o complemente cualquiera de los requisitos descritos en el artículo 13° del presente decreto, para lo cual, el plazo conferido en el inciso primero de este artículo, se suspenderá hasta por un término no mayor de treinta (30) días.

PARÁGRAFO PRIMERO. En caso de que, sea designado y debidamente inscrito ante la autoridad competente un nuevo representante legal de la Organización Popular de Vivienda, se deberá elevar solicitud ante la Subsecretaría de Control Urbanístico o la entidad que haga sus veces, para la actualización del permiso de recepción anticipada de dineros, dentro de los veinte (20) días siguientes al registro de su cargo y función, ante autoridad competente, so pena de cancelar de plano, el permiso de recepción anticipada de dineros otorgado.

PARÁGRAFO SEGUNDO. En caso de que, el permiso de recepción anticipado de dineros otorgado, sea rechazado o cancelado por cualquiera de las causales descritas en los artículos 15° y 17° de este decreto, la Subsecretaría de Control Urbanístico o la entidad que haga sus veces, comunicará dicho acto, a todos los afiliados y/o beneficiarios del proyecto de vivienda, objeto del permiso de recepción.

ARTÍCULO 15°. CAUSALES DE RECHAZO. La solicitud de permiso de recepción anticipada de dinero podrá ser rechazada mediante acto administrativo motivado, cuando se configure una de las siguientes causales:

15.1 Cuando no se adjunte o no se aporten con la solicitud, todos los documentos y/o no se cumpla con todos los requisitos descritos en el artículo 13° del presente decreto.

15.2 Cuando el representante legal haga caso omiso o no dé contestación de forma clara y suficiente a los requerimientos elevados por la Subsecretaría de Control Urbanístico, de conformidad con lo previsto en el inciso segundo del 13° del presente decreto.

15.3 Cuando el representante legal, administradores y/o afiliados de la Organización Popular de Vivienda, a pesar de haber sido desafiliados o suspendidos de cualquier organismo de acción comunal, en los términos establecidos en el literal b) del artículo 25 de la Ley 743 de 2002, sean afiliados a la Junta de Vivienda Comunitaria y/o a cualquier organismo de acción comunal que tramita el respectivo permiso de recepción anticipada de dineros.

15.4 Cuando la Subsecretaría de Control Urbanístico o la entidad que haga sus veces, establezca que el proyecto de vivienda no es viable, en razón de lo dispuesto en los numerales 13.2, 13.4, 13.6 y 13.7, descritos en el artículo 13° del presente decreto.

PARÁGRAFO: En concordancia con la Resolución 44 de 1990, la Organización Popular de Vivienda tendrá un plazo de dos (2) meses podrá subsanar las irregularidades; agotado este plazo sin que sean subsanadas se archivará la petición, sin perjuicio de que sea presentada una nueva solicitud.

ARTÍCULO 16°. PRESENTACIÓN PERIÓDICA DE INFORMES. En concordancia con las obligaciones establecidas en el artículo 9° de este Decreto, el representante legal de la Organización Popular de Vivienda deberá presentar ante la Subsecretaría de Control Urbanístico o la entidad que haga sus veces, tres informes al año, como a continuación se relaciona:

El primer informe, deberá ser entregado con fecha límite, el 15 de mayo del respectivo año, el cual, dará cuenta de lo ocurrido en el lapso entre el 1° de enero y el 30 de abril del año en curso.

El segundo informe, deberá ser entregado con fecha límite, el 15 de septiembre del respectivo año, el cual, dará cuenta de lo ocurrido en el lapso entre el 1° de mayo y el 30 de agosto del año en curso.

El tercer informe, deberá ser entregado con fecha límite, el 20 de enero del respectivo año, el cual dará cuenta de lo ocurrido en el lapso entre el 1° de septiembre y el 31 de diciembre del año inmediatamente anterior al de la fecha de entrega del tercer informe.

Cada informe deberá contener los siguientes asuntos:

16.1 Rendición de cuentas suscrito por la junta del fideicomiso, en la que se informe la situación del patrimonio autónomo y la gestión realizada por la fiduciaria. Este informe aplica para las Organizaciones Populares de Vivienda que acreditaron contrato de fiducia mercantil irrevocable en la modalidad de administración y pagos inmobiliarios, en los términos del numeral 13.8 del artículo 13° del presente decreto y para aquellas que al momento de la puesta en vigencia de la misma, cuentan con el respectivo permiso de recepción anticipada de dineros o lo que en su momento hiciera las veces.

16.2 Estados financieros con corte del mes inmediatamente anterior a la fecha de entrega del informe, suscrito por el representante legal de la Organización Popular de Vivienda y contador público. Este informe aplica para las Organizaciones Populares de Vivienda que acreditaron póliza de riesgos financieros en los términos del numeral 13.9 del artículo 13° del presente decreto y para aquellas que al momento de la puesta en vigencia de la misma, cuentan con el respectivo permiso de recepción anticipada de dineros o lo que en su momento hiciera las veces.

Adjunto deberán aportar los siguientes documentos:

16.2.1 Relación de los afiliados activos que continúan como titulares de derechos en el proyecto de vivienda, al igual que los afiliados que renunciaron y/o cedieron sus derechos.

16.2.2 Estado de la cuenta bancaria o extracto bancario, correspondiente a los tres últimos meses.

PARÁGRAFO. El representante legal de la Organización Popular de Vivienda deberá presentar los informes en los términos anunciados en este artículo, hasta tanto, por parte de la Subsecretaría de Control Urbanístico o la entidad que haga sus veces, verifique que en efecto el plan o proyecto de vivienda, se encuentra ejecutado en su totalidad y se haya transferido a todos y cada uno de los asociados o promitentes compradores el derecho de dominio correspondiente, representado en su vivienda.

ARTÍCULO 17°. CANCELACIÓN DEL PERMISO DE RECEPCIÓN ANTICIPADA DE DINEROS. Además de las

causales establecidas en el numeral 2 del artículo 91 de la Ley 1437 de 2011, se entenderá que el acto administrativo que otorgó el permiso anticipado de dineros ha perdido su ejecutividad y ejecutoriedad en los siguientes casos:

17.1 Cuando por fallo judicial ejecutoriado, se haya declarado la nulidad del contrato de fiducia mercantil de administración y pagos inmobiliarios, descrito en el numeral 13.8 del artículo 13° del presente decreto.

17.2 Cuando se dé por terminado el contrato de fiducia mercantil como consecuencia de la aplicación de las cláusulas de terminación pactadas en el mismo.

17.3 Cuando el contrato de seguro sea revocado en los términos del artículo 1071 del Código de Comercio.

CAPÍTULO IV

RADICACION DE DOCUMENTOS PARA VENTAS (PERMISO DE ENAJENACIÓN) Y PERMISO DE ESCRITURACIÓN

ARTÍCULO 18°. TRÁMITE Y RADICACION DE DOCUMENTOS. De conformidad con lo regulado en el artículo 2.2.5.3.1 del Decreto 1077 de 2015, o norma que lo modifique, lo subrogue o lo complemente, la entidad fiduciaria o la Organización Popular de Vivienda, según el caso, interesada en promocionar, anunciar y/o desarrollar las actividades de enajenación de inmuebles a que se refiere el artículo 2 del Decreto-ley 2610 de 1979 que modifica la Ley 66 de 1968, estarán obligadas a radicar quince (15) días antes del inicio de dichas actividades, los siguientes documentos ante la Subsecretaría de Control Urbanístico:

18.1 Folio de matrícula inmobiliaria del inmueble o inmuebles objeto de la solicitud, cuya fecha de expedición no sea superior a tres (3) meses.

18.2 Copia de los modelos de contratos que se vayan a utilizar en la celebración de los negocios de enajenación de inmuebles con los adquirientes, a fin de comprobar la coherencia y validez de las cláusulas con el cumplimiento de las normas que civil y comercialmente regulen el contrato.

18.3 El presupuesto financiero del proyecto.

18.4 Licencia urbanística respectiva, salvo que se trate del sistema de preventas.

18.5 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.

18.6 Copia del acto administrativo mediante el cual se le otorgó el permiso de recepción anticipada de dinero y/o indicar el número y fecha de dicha resolución.

PARÁGRAFO PRIMERO. 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.

PARÁGRAFO SEGUNDO. En ningún caso podrá exigirse la ejecución parcial o total de obras de urbanización o construcción, según sea el caso, como condición previa a la radicación de documentos de que trata el presente artículo. En el evento en que se requieran radicar nuevos documentos o se cambie alguna condición de los ya radicados, la autoridad municipal o distrital no podrá solicitar permiso, autorización o trámite adicional diferente a la simple radicación del nuevo documento.

ARTÍCULO 19°. EXPEDICIÓN DE LA CONSTANCIA DE RADICACION DE DOCUMENTOS PARA VENTAS. Una vez verificado el cumplimiento de todos los documentos requeridos en el artículo 18° de este decreto, la Subsecretaría de Control Urbanístico expedirá, dentro de los treinta (30) días siguientes a la recepción en debida forma de la respectiva solicitud, la correspondiente constancia de radicación de documentos para ventas por la entidad fiduciaria o el representante legal de la respectiva Organización Popular de Vivienda.

La Subsecretaría de Control Urbanístico o la entidad que haga sus veces podrá, en caso de ser necesario, requerir a la entidad fiduciaria y al representante legal de la Organización Popular de vivienda, a fin de que aclaren, modifiquen o complementen, cualquiera de los requisitos descritos en el artículo 18° del presente decreto; para lo cual, el plazo conferido en el inciso primero de este artículo, se suspenderá hasta en un término no mayor de treinta (30) días, so pena de rechazar la respectiva solicitud de radicación mediante acto administrativo motivado.

ARTÍCULO 20°. PERMISO DE ESCRITURACIÓN. Para los proyectos que sean adelantados directamente por las Organizaciones Populares de Vivienda, conforme a lo expuesto en el numeral 13.9 del artículo 13° de este decreto, se deberá solicitar el permiso de escrituración, con el fin de transferir el dominio a los afiliados beneficiarios del programa o proyecto de vivienda, el cual se otorgará previa solicitud del interesado, siempre y cuando se haya acreditado el cumplimiento de las obras de urbanismo y construcción y cumplido con las demás obligaciones definidas en este Decreto.

La solicitud deberá estar acompañada del permiso de recepción anticipada de dineros y acreditar el cumplimiento de todas las obligaciones derivadas del registro.

Una vez verificado el cumplimiento de todos los documentos requeridos, la Subsecretaría de Control Urbanístico expedirá, dentro de los treinta (30) días siguientes a la recepción en debida forma de la respectiva solicitud, el correspondiente permiso de escrituración, mediante resolución motivada que podrá ser objeto de recursos en los términos de la Ley 1437 de 2011, Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

CAPITULO V

SOBRE EL REGIMEN SANCIONATORIO

ARTÍCULO 21°. IMPOSICIÓN DE MULTAS. De conformidad con lo prescrito en el artículo 2° del Decreto Extraordinario 78 de 1987, la Subsecretaría de Control Urbanístico o la entidad que haga sus veces, en ejercicio de las funciones allí descritas y lo establecido en este decreto, impondrá las multas definidas en el numeral 9 del dicho artículo, así como las establecidas en el artículo 3° del Decreto Ley 2610 de 1979, a la Organización Popular de Vivienda que incumpla y/o transgreda las obligaciones derivadas del registro y de los permisos otorgados lo sin perjuicio de las sanciones contempladas en la Ley 1801 de 2016 (Código Nacional de Policía), si es del caso.

ARTÍCULO 22°. INDEXACIÓN DE LOS VALORES FIJADOS EN LAS MULTAS. Los valores de las multas fijadas en este decreto serán indexados, para lo cual, se traerá al valor actual en el momento que mediante acto administrativo, la Subsecretaría de Control Urbanístico ordene la apertura de una averiguación preliminar, en los términos consagrados en el artículo 47 y siguientes de la Ley 1437 de 2011.

ARTÍCULO 23°. REGIMEN DE TRANSICIÓN. Si al momento de entrar a regir este decreto las Organizaciones Populares de Vivienda han obtenido la respectiva aprobación de registro y/o el permiso de recepción anticipada de dineros, éstos no perderán su validez y/o vigencia; sin embargo, deberán dar cumplimiento con todas las demás obligaciones y deberes prescritas en el presente decreto.

PARÁGRAFO: La Subsecretaría de Control Urbanístico de la Secretaría de Gestión y Control Territorial o quien haga sus veces, deberá prestar asesoría sobre los requisitos o sobre cualquier aspecto técnico, financiero o jurídico a las Organizaciones Populares de Vivienda que lo soliciten. Esta solicitud de asesoría podrá realizarse bien de manera personal en las oficinas correspondientes, o a través de medios digitales o tecnológicos. Deberá definir y establecer los formatos, guías y demás que se requieran, para facilitar el trámite a los interesados en desarrollar planes y programas por los sistemas de autogestión o participación comunitaria.

ARTÍCULO 24°. – VIGENCIA Y DEROGATORIA. El presente decreto rige a partir de la fecha de su publicación y deroga las disposiciones que le sean contrarias.

PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE

FEDERICO GUTIÉRREZ ZULUAGA

Alcalde

JOSÉ NICOLÁS DUQUE OSSA

Secretario de Despacho