

"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"

urbanísticas respectivas en virtud de lo dispuesto en el numeral 2° del artículo 2.2.6.1.1.4. del presente decreto.

Área o predio parcelado: Se consideran parcelados los predios ubicados en el suelo rural o rural suburbano en los que se segregaron las áreas con destino al espacio público, se culminaron las obras de dotación de estas y de las vías públicas, se hizo entrega material de ellas a las autoridades competentes, de conformidad con lo dispuesto en la respectiva licencia de parcelación, y, se acredite la autoprestación de servicios públicos domiciliarios.

ARTÍCULO 2. Modifíquese el artículo 2.2.4.1.7.2. de la Sección 7 del Capítulo 1 del Título 4 de la Parte 2 del Libro 2 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 del sector Vivienda, Ciudad y Territorio, y adiciónese un párrafo así:

Artículo 2.2.4.1.7.2 Incorporación al perímetro urbano. Los suelos de expansión urbana se entenderán incorporados al perímetro urbano cuando acrediten la calidad de áreas urbanizadas, entendiéndose por estas las áreas conformadas por los predios que, de conformidad con las normas urbanísticas, hayan culminado la ejecución de las obras y dotaciones a cargo del urbanizador sobre las zonas de cesión obligatoria contempladas en la respectiva licencia y hecho entrega de ellas a satisfacción de las empresas de servicios públicos correspondientes, cuando sea del caso, y de los municipios y distritos, o efectuado el pago cuando se autoriza expresamente la compensación de las cesiones obligatorias en dinero, en los términos de que tratan los artículos 2.2.6.1.4.6 y siguientes del presente decreto, la reglamentación aplicable a los servicios públicos y demás normas que los adicionen, modifiquen o sustituyan.

Parágrafo. De manera excepcional y únicamente para efectos catastrales, los predios que hayan sido objeto de licencia de urbanización dentro del marco del plan parcial, que hubieren ejercido los derechos y cumplido las obligaciones determinadas en la licencia, encontrándose únicamente pendiente el proceso de entrega material de las cesiones obligatorias, se considerarán como parte del suelo urbano conforme a los usos y edificabilidad aprobadas.

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 párrafos 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, 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 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.

"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"

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 actividades acredite la enajenación de la totalidad de las unidades privadas de vivienda del proyecto.

Parágrafo 2. 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.

Parágrafo 3. No se requerirá la expedición de un acto administrativo de autorización o permiso para promocionar, anunciar y/o desarrollar las actividades de enajenación de inmuebles.

Presentada la totalidad de los documentos a los que hace referencia el presente artículo, los mismos se considerarán debidamente radicados en los términos del artículo 71 de la Ley 962 de 2005, modificado por el artículo 185 del Decreto Ley 019 de 2012. La fecha de radicación será aquella correspondiente a la radicación del último de los documentos exigidos.

Parágrafo 4. La información radicada ante la autoridad competente deberá ser debidamente actualizada por los interesados en promocionar, anunciar y/o desarrollar las actividades de enajenación de inmuebles en el evento que se produzcan cambios respecto de la misma.

ARTÍCULO 4. Modifíquese el artículo 2.2.5.3.7. 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, el cual quedará así:

Artículo 2.2.5.3.7 Del presupuesto financiero del proyecto. El presupuesto financiero se expresará en moneda legal colombiana y deberá contener, lo siguiente:

1. 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.

"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"

2. 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.

3. Información de Ventas

✓ Valor estimado de venta.

4. 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.

ARTÍCULO 5. Adiciónese el capítulo 7 al Título 5 de la Parte 2 del Libro 2 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 del sector Vivienda, Ciudad y Territorio, el cual quedará así:

CAPÍTULO 7.

SISTEMAS DE REPARTO EQUITATIVO DE CARGAS Y BENEFICIOS

Artículo 2.2.5.7.1. Sistemas de reparto equitativo de cargas y beneficios. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 38 de la Ley 388 de 1997, los planes de ordenamiento territorial y las normas urbanísticas que los desarrollen o complementen deberán establecer mecanismos que garanticen el reparto equitativo de las cargas y los beneficios derivados del desarrollo entre los respectivos afectados.

Cuando se trate de la habilitación urbanística de predios a cargo de sus propietarios en áreas de desarrollo en suelo urbano y de expansión urbana, o en áreas de desarrollo restringido en suelo rural, la distribución de las cargas generales se podrá realizar, mediante sistemas de reparto equitativo de cargas y beneficios que contengan la asignación de edificabilidad adicional y/o la mayor intensidad de uso en equivalencia a la participación de los propietarios en dichas cargas.

Artículo 2.2.5.7.2. Regulación de los sistemas de reparto equitativo de cargas y beneficios. En los planes de ordenamiento territorial o en las normas que los desarrollen o complementen se podrán establecer sistemas de reparto equitativo de cargas y beneficios orientados a garantizar las cargas generales cuya ejecución no corresponda a los urbanizadores.

Estas normas contendrán las condiciones bajo las cuales los interesados podrán participar de los sistemas de repartos equitativos de cargas y beneficios. Los parámetros para la participación en estos repartos deberán contener condiciones objetivas cuyo cumplimiento garantice el interés general en el desarrollo del municipio o distrito y que las mismas faciliten la aplicación del reparto. Para tal efecto, se podrán establecer aprovechamientos urbanísticos adicionales, que determinen para cada uso la superficie o altura máxima construible por encima del aprovechamiento urbanístico básico que se establezca y/o la mayor intensidad de uso permitida.

4. Certificado de Localización y Amenaza.

5. Certificado de Uso de Suelo. Al igual que las licencias de urbanismo, este tipo de licencias se registrarán por lo establecido en el Decreto 1600 de 2005 y demás normas que lo modifiquen.

Artículo 395. El artículo 1001 del acuerdo 015 de 2000 quedará así:

Artículo 1001. La Secretaría de Planeación Municipal aplicará las sanciones previstas en la Ley 9/89, la Ley 388/97 y la Ley 810/2003, cuando verifique que las obras se están ejecutando con violación de las normas urbanísticas vigentes. Igualmente, adelantará las acciones penales pertinentes por las declaraciones falsas que se hubieren consignado en la solicitud de permiso o licencia.

ARTICULO 1002. NOTIFICACIONES. En materia de notificaciones, recursos y pruebas se aplicarán las disposiciones del Código Contencioso Administrativo, Decreto 01 de 1984 y demás disposiciones que regulen la materia.

Artículo 396. El artículo 1003 del acuerdo 015 de 2000 quedará así:

Artículo 1003. El Plan de Ordenamiento Territorial, en ningún caso podrá ser oponible a la ejecución de proyectos, obras o actividades que se consideren de utilidad pública e interés social que se ejecuten por la Nación en el Municipio de Cartago, según lo dispuesto en el Decreto 2201 de agosto 05 de 2003.

ARTICULO 1004. En caso de adiciones se presentará además el plano de distribución interna y plano estructural de la edificación, según el caso.

Artículo 397. El artículo 1005 del acuerdo 015 de 2000 quedará así:

Artículo 1005. **CERTIFICADO DE NOMENCLATURA.** El interesado en obtener esta clase de documento, deberá adelantar el trámite correspondiente ante la Secretaría de Planeación Municipal.

Artículo 398. El artículo 1007 del acuerdo 015 de 2000 quedará así:

Artículo 1007. **REQUISITOS PARA ENAJENACIÓN Y VENTA DE INMUEBLES.** El interesado debe acreditar el cumplimiento de los siguientes requisitos:

1. Cuando el solicitante sea una persona jurídica o persona natural comerciante, debe demostrar que se encuentra debidamente constituida o inscrita en la

Cámara de Comercio, donde se acredite la calidad de su representante legal.

2. En el caso de Asociaciones, acompañar copia de los estatutos acordes con la ley y debidamente aprobados.

3. Que se encuentre registrada en Secretaría de Planeación Municipal como Urbanizadora.

4. Que a través de sus estados financieros este demostrado que posee el capital suficiente para adelantar esta clase de proyectos y a su vez el representante legal y sus administradores son responsables e idóneos para ejercer este tipo de actividades.

5. Que el modelo de minuta de contrato a celebrarse por la constructora con los futuros adquirientes se sujete a las normas legales.

6. Acompañar copia auténtica de la licencia de construcción vigente.

7. Adjuntar certificado expedido por el Ingeniero Civil responsable de la obra, donde acredite que la misma se cñe a la licencia aprobada, cumple las normas técnicas de la construcción de acuerdo a la Ley 400 NSR.

8. Acreditar mediante certificado de tradición expedido por la oficina de registro de instrumentos públicos, que el predio sobre el cual se ejecutó la urbanización se encuentra libre de hipotecas, gravámenes, embargos que impidan la normal enajenación de los lotes con sus viviendas.

9. Certificado expedido por las Empresas prestadoras de servicios públicos, que acredite que la urbanización tiene suficiente disponibilidad de servicios públicos y que las redes proyectadas cumplen con las especificaciones técnicas exigidas.

10. Certificado expedido por el Secretario de Planeación Municipal, que acredite que las vías públicas de la urbanización, se encuentran diseñadas de acuerdo con el plan vial de la ciudad y las áreas públicas cumplen con los estándares estipulados por el presente Acuerdo. Además que estas áreas se encuentran recibidas a satisfacción o en su defecto el urbanizador deberá constituir una póliza de cumplimiento que lo garantice.

11. Someter a la revisión del Departamento Jurídico de la Alcaldía, la minuta de la escritura de constitución de la urbanización, en la que de conformidad a lo