

ACUERDO DE JUNTA DIRECTIVA No. 005 DE 2004

POR EL CUAL SE DETERMINAN LOS PORCENTAJES DE AVANCE DE OBRAS PARA LA RADICACIÓN DE DOCUMENTOS Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES

LA JUNTA DIRECTIVA DEL INSTITUTO DISTRITAL DE URBANISMO Y CONTROL -IDUC- EN USO DE SUS FACULTADES LEGALES Y ESTATUTARIAS, Y EN ESPECIAL LA QUE LE CONFIERE EL ARTÍCULO DECIMO DEL DECRETO ACUERDAL No. 0253 DE 2004

ACUERDA:

CAPITULO I

PORCENTAJES DE AVANCE DE OBRA PARA LA RADICACIÓN DE DOCUMENTOS

ARTÍCULO PRIMERO: Radicación de documentos para enajenación de lotes con servicios. Con el objeto de proceder al anuncio y/o enajenación de lotes con servicios que cuenten con licencia de urbanismo para loteo, y cuyo uso principal sea la vivienda, en los términos del artículo 120 de la ley 388 de 1997, el **INSTITUTO DISTRITAL DE URBANISMO Y CONTROL -IDUC-** verificará la existencia de un avance del 30% de la red principal de servicios públicos domiciliarios básicos, del trazado físico urbano y del movimiento de tierra.

PARAGRAFO: Se exceptúa el servicio público domiciliario de energía eléctrica.

ARTÍCULO SEGUNDO: Radicación de documentos para enajenación de construcciones destinadas a vivienda. Con el objeto de proceder al anuncio y/o enajenación de edificaciones o construcciones destinadas a vivienda el **INSTITUTO DISTRITAL DE URBANISMO Y CONTROL -IDUC-** verificará que existe un avance de obra mínimo del cinco por ciento (5%) del costo total del proyecto, en relación con el número de unidades a radicar, acorde con lo autorizado en la respectiva licencia de construcción.

PARÁGRAFO 1º. Los aspectos que se tendrán en consideración para la verificación del avance de obra, serán los siguientes: preliminares, cimentación, estructura, instalaciones hidráulicas y sanitarias, mampostería, alistado de pisos, pañetes, cubierta, acabado de pisos, cielorrasos, enchapes y accesorios, aparatos sanitarios, pintura, carpintería en madera, carpintería metálica, obras de urbanismo, exteriores y equipos especiales.

PARÁGRAFO 2º. No obstante lo estipulado como avance de obra en este artículo, el **INSTITUTO DISTRITAL DE URBANISMO Y CONTROL -IDUC-** podrá otorgar la radicación con un avance de obra, del uno por ciento (1%) en relación con el costo directo

del proyecto, en el evento que el solicitante opte por la constitución de un encargo fiduciario de administración y pagos, como mecanismo que garantice la protección de los recursos de quienes inviertan en la consecución de sus viviendas.

El encargo fiduciario de administración y pagos, deberá constituirse en una entidad legalmente reconocida y sometida a la vigilancia de la Superintendencia Bancaria.

De no llevarse a cabo el proyecto, la fiduciaria efectuará la devolución de los dineros recibidos a los adherentes, en los términos pactados.

El avance de obra del uno por ciento (1%) a que se refiere este párrafo se verificará sobre las obras preliminares, a saber: cerramiento, campamento, descapote, demoliciones si las hubiere y replanteo.

CAPITULO II

ANUNCIO Y COMERCIALIZACIÓN DE PROYECTOS INMOBILIARIOS CON ANIMO DE LUCRO EN LA FASE DE PREVENTAS A TRAVÉS DE ENCARGOS FIDUCIARIOS DE ADMINISTRACIÓN DE RECURSOS

ARTÍCULO TERCERO: Requisitos para el anuncio y promoción de vivienda: La persona natural o jurídica responsable del proyecto, antes de iniciar el anuncio y promoción del mismo, deberá cumplir los siguientes requisitos:

1. Obtener ante el **INSTITUTO DISTRITAL DE URBANISMO Y CONTROL -IDUC-** el registro de enajenador de inmuebles destinados a vivienda.
2. Suministrar al **INSTITUTO DISTRITAL DE URBANISMO Y CONTROL -IDUC-** la información sobre los aspectos financieros, técnicos y jurídicos del respectivo proyecto de vivienda, especialmente los siguientes:
 - 2.1. Especificar los recursos con los cuales se piensa financiar el proyecto, su destino y cuantía.
 - 2.2. Certificado de tradición y libertad del lote de terreno sobre el cual se piensa desarrollar el proyecto, con fecha de expedición no superior a treinta (30) días. Cuando el solicitante no sea el propietario del inmueble, la petición deberá ser avalada por el titular del derecho de dominio o anexas el documento que soporte la negociación que se pretende llevar a cabo.
 - 2.3. Planos del anteproyecto arquitectónico y el estimado del valor de venta de la unidad privada ofrecida firmados por arquitecto o ingeniero.
 - 2.4. Copia del contrato de encargo fiduciario celebrado con la entidad fiduciaria para administrar los recursos destinados al desarrollo del proyecto de vivienda y del contrato de encargo fiduciario de inversión a suscribirse con los adherentes, los cuales deberán contener:
 - 2.4.1. Los requisitos y el plazo que se deben cumplir para desembolsar los recursos al constituyente del encargo.

2.4.2. La indicación, si el contrato lo prevé, del monto o porcentaje de penalización a aplicar en el evento de desistimiento unilateral del adherente.

2.4.3. La indicación de los costos y deducciones, al igual que el término en que se llevarán a cabo las devoluciones, cuando no se cumplan los requisitos establecidos para el desembolso de los recursos al responsable del proyecto.

2.4.4. La indicación clara de que se trata de un encargo fiduciario y no de una promesa de compraventa.

2.4.5. La indicación de la posibilidad de modificación de las condiciones financieras y técnicas del encargo o proyecto, previa anuencia escrita del adherente.

ARTÍCULO CUARTO: Requisitos para las preventas a través de encargos fiduciarios. La promoción y anuncio de proyectos inmobiliarios en la fase de preventas que se haga a través de encargos fiduciarios de administración de recursos, deberá contener además de los requisitos indicados en la circular básica jurídica 007 de 1996, emitida por la Superintendencia Bancaria, lo siguiente:

1. Indicación clara de que se trata de un encargo fiduciario y no de una promesa de compraventa.

2. Señalar el término máximo durante el cual se deberán cumplir los requisitos para desembolsar los recursos al constituyente del encargo. Dicho término podrá ser prorrogado por una única vez, sin que su plazo sea superior al inicialmente pactado.

3. Indicación del término aproximado de duración de la construcción del proyecto inmobiliario.

ARTÍCULO QUINTO: Deber de Información. La persona natural o jurídica responsable del proyecto, deberá efectuar una charla informativa con el adherente, previa la suscripción del contrato de encargo fiduciario de inversión, en la cual se deberán precisar los siguientes aspectos:

1. La posibilidad de modificación de las condiciones del contrato de encargo fiduciario de inversión o del proyecto.

2. Informar de manera clara, que se trata de un encargo fiduciario y no de una promesa de compraventa.

3. Indicar los riesgos de la inversión y las consecuencias que produciría un eventual desistimiento unilateral del contrato por parte del adherente.

4. Indicar de manera clara, que en el evento de no reunirse todos los requisitos enunciados en el contrato para el desembolso de los dineros al responsable del proyecto, se devolverán los recursos depositados en el encargo fiduciario con sus respectivos rendimientos, descontado lo correspondiente por concepto de administración fiduciaria.

5. Informar que los recursos objeto del encargo, deben ser entregados únicamente a la entidad fiduciaria.

6. Entregar un formato para que sea suscrito por el adherente, en el cual manifieste que recibió la información exigida o requerida por éste.

ARTÍCULO SEXTO: Prohibición de recibir dinero. En ningún caso la persona natural o jurídica responsable del proyecto, directamente o por medio de sus agentes o empleados, podrá recibir dineros, aportes, cuotas o anticipos destinados por fuera del encargo fiduciario de preventas, so pena de incurrir en infracción al régimen de vivienda. Su incumplimiento generará la iniciación de la investigación administrativa correspondiente y la aplicación de las sanciones respectivas.

ARTÍCULO SÉPTIMO: Radicación de documentos en la preventa. Los solicitantes del servicio de radicación de documentos para la preventa, cancelarán a favor del **IDUC** la suma de dos salarios mínimos legales mensuales vigentes a la fecha de solicitud para sufragar los gastos en que incurrirá en el proceso de inspección, vigilancia y control.

ARTICULO OCTAVO: Sanciones. El **IDUC** impondrá las multas sucesivas de las que trata la Ley 66 de 1968 y el Decreto Ley 2610 de 1979, indexándolas a la fecha, a las personas naturales o jurídicas que incumplan lo dispuesto en el presente acto administrativo.

ARTICULO NOVENO: El presente Acuerdo de Junta Directiva rige a partir de la fecha de su publicación y deroga las disposiciones que le sean contrarias

PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE

Dado en Barranquilla, a los cuatro (4) días del mes de octubre abril de 2004.

GUILLERMO HOENISGBERG BORNACELLY
ALCALDE DISTRITAL DE BARRANQUILLA
PRESIDENTE DE JUNTA DIRECTIVA

CARLOS ALTAMARA ARIAS
GERENTE GENERAL
SECRETARIO JUNTA DIRECTIVA