

CIRCULAR **344**

Bogotá, D. C. **30 ABR 2015**

**PARA:** Notarios del Circulo de Ocaña (Santander).

**DE:** Superintendente Delegada para el Notariado

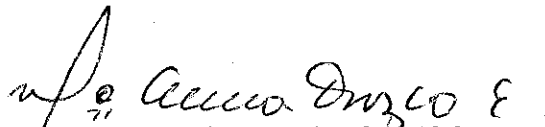
**ASUNTO** Decreto 072 de 6 de abril de 2015 – Porcentajes de avance de obra para el permiso de escrituración

Señores Notarios:

En consideración a la comunicación SNR2015ER018758 de 13 de abril de 2015, remitida por la Secretaria de Planeación de la Alcaldía Municipal de Ocaña, relacionada con la aplicación inmediata del Decreto 072 de 6 de abril de 2015, por el cual se establecen los avances de obra para permiso de escrituración de que trata el artículo 8 de la Resolución 044 de 1990, emitida por la Superintendencia de Sociedades, se hace necesario socializar la misma, a efectos que sea exigido el permiso de escrituración para la enajenación de los proyectos de urbanización y/o parcelación que debe emitir la Secretaria de Planeación del municipio.

Para mayor detalle, adjunto al presente el Decreto 072 de 6 de abril de 2015, para lo pertinente.

Cordial saludo,

  
**MARIA EMMA OROZCO ESPINOSA**  
Superintendente Delegada de Notariado.

Bogotá., D.C. 20 de Abril de 2015

SNR2015IE003871

Doctora  
**MARIA EMMA OROZCO ESPINOSA**  
Superintendente Delegada para el Notariado  
Superintendencia de Notariado y Registro  
Bogotá, D.C.,

Ref. Notificación Decreto Municipal No. 072 de 06/04/2015

Respetada Doctora María Emma:

De manera atenta me permito remitir para su conocimiento y fines pertinentes el oficio No. 800-802-0348-2015 de fecha 08 de abril de 2015, suscrito por el doctor Richard G. Guerrero Barbosa, Profesional Universitario Área Desarrollo Territorial, Secretaria De Planeación Municipal de Ocaña, Norte de Santander, radicada en esta Superintendencia bajo SNR2015ER018758 del 13/04/2015, en el cual manifiesta sobre la Notificación del Decreto de la referencia *"Por el cual se establecen los porcentajes de avance de obra, para el permiso de escrituración de que trata el artículo 8 de la Resolución 044 de 1990 emitida por el Superintendente De Sociedades"*

Agradezco la atención a la presente.

Atentamente,

*Diana Leonor Buitrago Villegas*

**DIANA LEONOR BUITRAGO VILLEGAS**  
Superintendente Delegada para el Registro

Anexo: 4 Folios  
Elaboro/ Mercedes Pulido

22 ABR 2015  
4:43 PM  
SDN



SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

OCAÑA

de COLOMBIA  
EN SU CATEGORÍA  
POR DESEMPEÑO

INTEGRAL-DNP

Ocaña, 6 de abril de 2015

Fecha: 13/04/2015 13:44:02

Copias: 1 Anexos: 3



SNR2015ER018758



SUPERINTENDENCIA  
DE NOTARIADO  
Y REGISTRO

Origen: ALCALDIA MUNICIPAL DE OCAÑA / RICHARD  
Destino: DP / SUPERINTENDENTE / JORGE ENRIQUE  
Asunto: NOTIFICACION

800-602-0348-2015

Destinatario:  
**JORGE ENRIQUE VELEZ GARCÍA**  
Superintendente de Notariado y Registro  
La Ciudad

Ref: Notificación de Decreto Municipal No 072 de 6 de abril de 2015

Cordial saludo

Por medio del presente y por disposición del señor Alcalde Municipal, me permito notificarle el Decreto No 072 de 6 de abril de 2015. Por el cual se establecen los porcentajes de avance de obra para el permiso de escrituración de que trata el artículo 80 de la Resolución 044 de 1990 emitida por el superintendente de sociedades para su inmediata aplicación y sea exigido el respectivo permiso de escrituración emitido por la Secretaría de Planeación, como requisito para la enajenación de los proyectos de urbanización y parcelación en jurisdicción del municipio de Ocaña en cumplimiento del mismo.

Atentamente

**RICHARD GUERRERO BARBOSA**  
Prof. Univ. Área Desarrollo Territorial  
Secretaría de Planeación Municipal

Anexo: copia de Decreto Municipal No 072 de 6 de abril de 2015

Carrera 12 N° 10- 42 Palacio Municipal  
Teléfono: 5636300 Ext. 133 - [www.ocana.gov.co](http://www.ocana.gov.co)

14 ABR 2015  
19  
4:00

CUH  
4:23



ALCALDIA MUNICIPAL

Secretaría de Planeación

Ocaña  
Es Confiable

OCAÑA

de COLOMBIA  
EN SU CATEGORÍA  
POR DESEMPEÑO

INTEGRAL - DNP

DECRETO No

( 06 ABR 2015 )

Por el cual se establecen los porcentajes de avance de obra, para el permiso de escrituración de que trata el artículo 8o. de la Resolución 044 de 1990 emitida por el superintendente de sociedades.

EL ALCALDE MUNICIPAL DE OCAÑA, NORTE DE SANTANDER,

En ejercicio de sus facultades legales, especialmente las que le confieren la Ley 66 de 1968, los Decretos Leyes 2610 de 1979 y 078 de 1987, en concordancia con la Resolución 044 de 1990, y

CONSIDERANDO:

Que el Decreto Ley 078 de 1987, asignó al Distrito Capital de Bogotá y a todos los municipios del país las funciones de intervención relacionadas con el otorgamiento de permisos para el desarrollo de los planes y programas de vivienda realizados por el sistema de autoconstrucción y de las actividades de transferencia del dominio de las soluciones de vivienda resultantes de los mismos, en los términos de la Ley 66 de 1968, el Decreto Ley 2610 de 1979 y sus disposiciones reglamentarias

Que el Gobierno Nacional a través del Decreto 405 de 1994, trasladó a los distritos y municipios del país, las funciones que hasta ese momento estaban a cargo de la Superintendencia de Sociedades, relacionadas con la inspección y vigilancia sobre las personas naturales y jurídicas que desarrollen las actividades a que se refieren la Ley 66 de 1968 y el Decreto Ley 2610 de 1979

Que según el decreto municipal No 097 de 22 de mayo de 2013, La Secretaría De Planeación Municipal es la autoridad encargada para el otorgamiento de los permisos para desarrollar planes y programas de vivienda por el sistema de autogestión, autoconstrucción o participación comunitaria, de conformidad con lo establecido en la Resolución 044 de 1990, y demás normas que la modifiquen o adicionen. Así mismo es la encargada del control de la inspección, vigilancia y control de los programas de vivienda por los sistemas de autogestión o participación comunitaria, privados o públicos o de las transferencias de dominio de las soluciones de vivienda resultantes de los mismos, conforme a las normas y procedimientos establecidos sobre la materia

Que el artículo 8o de la Resolución 044 de 1990, expedida por la Superintendencia de Sociedades, establece como requisitos para el otorgamiento del permiso de escrituración, entre otros aspectos, que el interesado acredite la ejecución de las obras de urbanismo y construcción, en la proporción que exija el Distrito o Municipio correspondiente

Que con el propósito de proteger los derechos de las personas asociadas con el objeto de adelantar planes o programas de vivienda por los sistemas de autogestión, autoconstrucción o participación comunitaria, así como el de garantizar la ejecución de tales proyectos, se hace necesario establecer los porcentajes mínimos de avance de obra, a que alude el artículo 8o de la Resolución 044 de 1990.

Que, el artículo 120 de la Ley 388 de 1997, en concordancia con el literal 1. del numeral 2. del artículo 2 del Decreto Ley 78 de 1987, establece como requisito para el anuncio y/o enajenación de inmuebles destinados a vivienda que las autoridades distritales o municipales hayan verificado entre otros, el avance de obra en el porcentaje que estimen conveniente

Que con el objeto de proteger los derechos de los compradores de vivienda y de garantizar la ejecución de los proyectos a radicar, se hace necesario establecer los porcentajes mínimos de avance de obra de que trata el literal 1. del numeral 2. del artículo 2 del Decreto Ley 78 de 1987, de acuerdo con las características o condiciones técnicas de cada uno de ellos

Que teniendo en cuenta que la figura jurídica de la fiducia para la administración de recursos de proyectos inmobiliarios ha venido tomando gran relevancia en la actividad de la construcción, se hace necesario adecuar su aplicación a las normas actuales sobre enajenación de inmuebles destinados a vivienda

Que, con fundamento en lo expuesto

DECRETA:

ARTÍCULO. 1º- Permiso de Escrituración de Vivienda. El permiso de escrituración se otorgará previa solicitud del interesado. En virtud de este permiso, las organizaciones populares de vivienda, persona-

dt  
dt



ALCALDIA MUNICIPAL

Secretaría de Planeación

OCAÑA

de COLOMBIA  
EN SU CATEGORÍA

POR DESEMPEÑO

INTEGRAL-DNP

Ocaña  
Es Confiable

CONTINUACIÓN DECRETO No. - 072 FECHA: 06 ABR 2015

jurídica o natural podrán transferir el derecho de dominio de los inmuebles que formen parte del programa respectivo

Para otorgar el permiso de escrituración de vivienda se deberá enviar copia de la minuta de la escritura. Igualmente, se deberá acreditar que el número de unidades de vivienda objeto del permiso cuenta con la totalidad de obras matrices de acueducto y alcantarillado y que el avance de construcción de las viviendas objeto de escrituración es mínimo del cuarenta por ciento (40%). Este porcentaje será verificado por la Secretaría Municipal de Planeación

**PARÁGRAFO 1º** Los aspectos que se tendrán en consideración para la verificación del avance de obra de la vivienda, serán los siguientes: cimentación, desagües, estructura, muros, instalaciones hidráulicas, sanitarias, eléctricas y de gas y carpintería metálica

**PARÁGRAFO 2º.** No obstante lo estipulado como avance de obra en este artículo, la Secretaría Municipal de Planeación podrá otorgar el permiso de escrituración con un avance de obra del dos por ciento (2%) en relación con el costo directo del proyecto, en el evento que la organización popular de vivienda, persona jurídica o natural solicitante opte por la constitución de un encargo fiduciario de administración y pagos o constitución de patrimonio autónomo irrevocable, como mecanismo que garantice la protección de los recursos de quienes se afilien a la entidad

El encargo fiduciario de administración y pagos, deberá constituirse en una entidad igualmente 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 dos por ciento (2%) a que se refiere este parágrafo se verificará sobre las obras preliminares, a saber: cerramiento, campamento, descapote, demoliciones, si las hubiere y replanteo

**ARTÍCULO 2º.- Permiso de escrituración de lotes** Para otorgar el permiso de escrituración de lotes urbanizados, a una organización popular de vivienda constituida para tal fin, persona jurídica o natural, el avance de obras de urbanismo deberá comprender la ejecución del cien por ciento (100%) de las obras de pavimentación, andenes, bordillos, obras de dotación, acueducto y alcantarillado, así como el trazado físico urbano aprobado en el plano de urbanismo. Este requisito será verificado por la Secretaría Municipal de Planeación

**ARTÍCULO 3º.- Desarrollos en zonas de amenaza o riesgo alto y medio.** En los eventos que tratan los artículos anteriores, cuando el terreno a desarrollar se encuentre ubicado en zona de amenaza o riesgo alto o medio, por fenómenos de remoción en masa, se debe dar cumplimiento a lo establecido por el Plan Básico de Ordenamiento Territorial que se encuentre vigente y las demás disposiciones que lo modifiquen o complementen. Así como haber construido las obras de mitigación necesarias

**ARTÍCULO 4º.- 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, la Secretaría Municipal de Planeación verificará la existencia de un avance de un cien por ciento (100%) de la red principal de acueducto y alcantarillado; un avance de por lo menos el cuarenta por ciento (40%) de los demás servicios públicos ofrecidos y el 100% de las obras de pavimentación, andenes, bordillos, obras de dotación y del trazado físico urbano, como requisito para el otorgamiento del Permiso de Escrituración, cuyo objeto sea efectuar la transferencia de dominio de lotes con servicios públicos que cuenten con licencia de urbanismo, y cuyo uso principal sea la vivienda, lo cual será verificado por la Secretaría Municipal de Planeación

**PARÁGRAFO.-** Los aspectos que se tendrán en cuenta para la verificación del avance de las obras de urbanismo, serán: que los lotes a escriturar posean las respectivas redes y acometidas de servicios públicos básicos (acueducto, alcantarillado y energía eléctrica), así como los ofrecidos adicionalmente: adecuación de vías, pavimento, andenes, sardineles, alumbrado público y demás obras de urbanismo y áreas de cesión contempladas en la licencia correspondiente. En todo caso, la Secretaría Municipal de Planeación podrá solicitar en cualquier momento, el recibo a satisfacción de las obras de urbanismo, por parte de las entidades prestadoras de servicios públicos

**ARTÍCULO 5º.- Radicación de documentos para enajenación de construcciones destinadas a vivienda.** Establecer en un cuarenta por ciento (40%) de la unidad objeto de escrituración, el porcentaje



ALCALDIA MUNICIPAL

Secretaría de Planeación

OCAÑA

de COLOMBIA  
EN SU CATEGORÍA  
POR DESEMPEÑO  
INTEGRAL-DNP

Ocaña  
Es Confiable

CONTINUACIÓN DECRETO No. - 072

FECHA: 06 ABR 2015

de avance de obra que debe ser verificado por la Secretaría Municipal de Planeación, o la existencia de un avance de obra mínimo del diez por ciento (10%) del costo total del proyecto, en relación con el número de unidades a radicar, acorde con lo autorizado en la respectiva licencia de construcción concedida, para el otorgamiento del Permiso de Escrituración, cuyo objeto sea efectuar la transferencia de dominio de edificaciones o construcciones destinadas a vivienda

PARÁGRAFO 2.- No obstante lo estipulado como avance de obra en este artículo, se entiende que las obras de urbanismo que obedezcan a una licencia de urbanismo, deben estar ejecutadas al cien por ciento (100%) pues ellas deben ser realizadas previamente a las obras 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 la Secretaría Municipal de Planeación podrá otorgar la radicación con un avance de obra, del dos por ciento (2%) 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 invierten 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 dos por ciento (2%) a que se refiere este parágrafo se verificará sobre las obras preliminares a saber: cerramiento, campamento, descapote, demoliciones si las hubiere y replanteo

ARTÍCULO 6º.- Notifíquese el presente Decreto a las Notarías existentes y a la Oficina de Registros Públicos de Ocaña, para su conocimiento, aplicación y demás fines pertinentes.

ARTÍCULO 7º.- El presente Decreto rige a partir de la fecha de su publicación

PUBLÍQUESE, COMUNIQUESE Y CÚMPLASE

Dado en el municipio de Ocaña, a los

06 ABR 2015

JESUS ANTONIO SANCHEZ CLAVIJO  
Alcalde Municipal de Ocaña

SECRETARÍA DE PLANEACIÓN  
DR. OSCAR ALBERTO BARRIOS  
Secretario de Planeación

DR. JUAN RAMÓN MORAÑO MORAÑO  
Secretario de Planeación

DR. JUAN RAÚL SANCHEZ SANCHEZ  
Secretario de Planeación