

ACUERDO No. 001
21 DE MARZO DE 2023

“Por la cual se crea y se reglamenta el Banco de tierras y Banco Inmobiliario de la Empresa de Desarrollo Urbano y Rural de Dosquebradas “EDOS” del Municipio de Dosquebradas”

LA JUNTA DIRECTIVA DE LA EMPRESA DE DESARROLLO URBANO Y RURAL DE DOSQUEBRADAS “EDOS”

En ejercicio de las atribuciones legales, especialmente las conferidas en el artículo 2.2.1.5.3.4 del Decreto Nacional 1077 de 2015, el Acuerdo 07 de abril 30 de 2022 Del concejo Municipal de Dosquebradas, el Acuerdo 01 de la Junta Directiva de EDOS de 2022 y,

CONSIDERANDO:

Que el artículo 51 de la Constitución Política establece que todos los colombianos tienen derecho a una vivienda digna y corresponde al Estado fijar las condiciones necesarias para hacer efectivo este derecho y promover planes de vivienda de interés social, sistemas adecuados de financiación a largo plazo y formas asociativas de ejecución de estos programas de vivienda.

Que el artículo 92 de la Ley 388 de 1997 señala que *“(…) al incorporar suelo de expansión urbana, los planes de ordenamiento y los instrumentos que los desarrollen determinarán porcentajes del nuevo suelo que deberán destinarse al desarrollo de programas de vivienda de interés social. Igual previsión habrán de contener los planes parciales para programas de renovación urbana, lo anterior, sin perjuicio de que este tipo de programas se localicen en otras zonas de la ciudad, de acuerdo con las normas generales sobre usos del suelo” (…)*.

Que el artículo 46 de la Ley 1537 de 2012, establece como porcentaje mínimo de suelo para la destinación de Programas de Vivienda de Interés Prioritario, el 20% sobre el área útil residencial de los planes parciales con tratamiento de desarrollo en suelo urbano y de expansión urbana o en las normas urbanísticas que reglamenten la urbanización de suelos urbanos sin plan parcial.

Que el artículo antes citado señala que *“El reglamento del Gobierno Nacional determinará las condiciones en que deberá cumplirse esta disposición, así como las condiciones para la localización de estos suelos en otras zonas de la ciudad, o para su compensación a través de los bancos inmobiliarios, patrimonios*

autónomos o fondos que creen los municipios y distritos con destino al desarrollo de programas de Vivienda de Interés Social o de interés prioritario
(Subrayas fuera del texto)

Que el artículo 2.2.2.1.5.2 del Decreto 1077 de 2015, prevé que “De conformidad con lo previsto en las Leyes 388 de 1997 y 1537 de 2012, sólo se exigirá el cumplimiento de porcentajes de suelo destinados al desarrollo de programas VIS y VIP a los predios a los que el Plan de Ordenamiento Territorial les asigne los tratamientos de desarrollo y de renovación urbana, este último en la modalidad de redesarrollo, conforme lo previsto en la presente Sección.

Atendiendo lo dispuesto en las citadas leyes, y sin perjuicio de los mecanismos previstos en el artículo 2.2.2.1.5.3.1 de este decreto, el alcance de esta obligación se circunscribe únicamente a la provisión de los suelos útiles que se destinarán para el desarrollo de este tipo de vivienda y a la ejecución de las obras de urbanización de los proyectos urbanísticos donde se localicen tales suelos. En consecuencia, y para todos los efectos, la obligación de destinar suelo útil para VIS o VIP se considerará como una carga urbanística local”.
(Subrayas fuera del texto).

Que a su turno el numeral 3 del artículo 2.2.2.1.5.3.1 *ibidem* permite el cumplimiento de la obligación de destinar suelo útil para VIP, considerada como una carga urbanística local, mediante la “compensación en proyectos que adelanten las entidades públicas que desarrollen programas y proyectos VIS o VIP, a través de los bancos inmobiliarios, patrimonios autónomos o fondos que creen los municipios y distritos para el efecto”, cuyas condiciones son reglamentadas en el artículo 2.2.2.1.5.3.4 *ejusdem*.

“Que de conformidad con lo dispuesto en el numeral 5° del artículo 13 y los artículos 8, 18 y 92 de la Ley 388 de 1997, se autoriza a la Administración Municipal o Distrital para que establezca los porcentajes mínimos de suelo destinado a vivienda de interés social y prioritario, los cuales deberán estar en concordancia con los porcentajes establecidos por el Gobierno Nacional en los artículos 2.2.2.1.5.1 y siguientes del Decreto 1077 de 2015, y por el Plan de Ordenamiento Territorial.”

Que el artículo 9°, numeral 3 y el artículo 12 del Decreto Nacional 0075 de 2013, establecen como alternativa a los propietarios y/o urbanizadores, para el cumplimiento los porcentajes mínimos de suelo, la compensación en proyectos que adelanten las entidades públicas que desarrollen **proyectos VIS o VIP**, a través de los bancos inmobiliarios, patrimonios autónomos o fondos, que tienen

los municipios y distritos para el efecto, permitiendo igualmente que la obligación de destinar suelo para **VIP** se pueda hacer efectiva en los programas o proyectos, que adelanten las entidades públicas municipales o distritales, mediante la compra de derechos fiduciarios. Por su parte, el **parágrafo 3° del artículo 12 del Decreto Presidencial 0075 de 2013** permite, de manera excepcional, la compensación en dinero a los fondos de compensación de que tratan, entre otras disposiciones, el **artículo 49 de la ley 388 de 1997** o la norma que lo adicione, modifique o sustituya, como mecanismo para asegurar el reparto equitativo de las cargas y beneficios generados en el ordenamiento urbano, cuando las normas urbanísticas del componente urbano del Plan de Ordenamiento contemplen los mecanismos que garanticen que el valor de la compensación al respectivo fondo se pueda materializar en el proyecto original objeto de la obligación de destinar suelo para **VIS o VIP** o en cualquier otro proyecto del urbanizador responsable del cumplimiento de la obligación.

Que el **artículo 13 del citado Decreto 0075 de 2013**, establece la compra de derechos fiduciarios, facultando a las entidades públicas para la celebración de contratos de fiducia mercantil, para el desarrollo de **programas y proyectos VIS o VIP**, a los cuales podrán vincularse quienes deban cumplir con los porcentajes de que trata este **Decreto**, mediante la adquisición de derechos fiduciarios, de conformidad con el portafolio de **proyectos VIS o VIP** que para el efecto se defina por parte de la entidad pública.

Cumplimiento de la obligación de suelo útil y urbanizado para VIP mediante la compensación en proyectos que adelanten las entidades públicas que desarrollen programas y proyectos VIS o VIP. La obligación de destinar suelo para VIP también se podrá hacer efectiva mediante la compensación en proyectos que adelanten las entidades públicas que desarrollen programas y proyectos VIP o VIS, a través de los bancos inmobiliarios, patrimonios autónomos o fondos que se establezcan que, para el efecto, conforme con lo establecido en el artículo **2.2.2.1.5.3.4** del Decreto Nacional 1077 de 2015 y en el artículo **49** de la Ley 388 de 1997.

En estos casos, la estimación del área a destinar a VIP se calculará aplicando la misma fórmula descrita en el artículo precedente, pero el valor de la compra de los derechos fiduciarios se hará sobre el valor comercial del predio. Para el efecto el avalúo comercial corresponderá al avalúo de referencia que se establezca del predio donde se cumplirá la obligación.

Para efectos de verificar el cumplimiento de esta obligación, el Curador Urbano requerirá al interesado, dentro del mismo término a que se refiere artículo **2.2.6.1.2.2.4** del Decreto Nacional 1077 de 2015 o la norma

que lo modifique, adicione o sustituya, para que aporte la certificación de los patrimonios autónomos o fondos que cree y/o defina el ente territorial para el efecto, de acuerdo a lo que se reglamente, en la que conste la compra de derechos fiduciarios de fideicomisos mercantiles constituidos para la ejecución de este tipo de proyectos, conforme lo dispuesto en el inciso final del artículo 36 de la Ley 388 de 1997 modificado por la Ley 2079 de 2021 y en el inciso 1° del artículo 121 de la Ley 1450 de 2011 o las normas que los adicionen, modifiquen o sustituyan, o el contrato que para efectos de cumplir con la obligación se suscriba con el banco inmobiliario o fondos que se creen y/o reglamenten.

Parágrafo 1. *No se entenderá cumplida la obligación de que trata este decreto cuando se haga efectiva a través de la compra de derechos fiduciarios a terceros que, a su vez, los hayan adquirido para acreditar el cumplimiento de su obligación a destinar suelo para vivienda de interés social y de interés social prioritario.*

Parágrafo 2. *De conformidad con lo previsto en los artículos 70 y siguientes de la Ley 9ª de 1989 y 118 de la Ley 388 de 1997, la compensación de suelo para VIP también podrá efectuarse mediante la compra de suelo, para lo cual la estimación del área a destinar a VIP se calculará aplicando la misma fórmula descrita en el artículo 10 del presente Acuerdo” (Subrayas fuera del texto).*

Que las exigencias y los porcentajes de suelo útil en materia de programas y proyectos de Vivienda de Interés Social y de Interés Prioritario, así como la calificación y los terrenos destinados para dichos proyectos, deben quedar definidos explícitamente en el componente urbano de los planes de ordenamiento territorial. Lo anterior, de conformidad con lo establecido en el numeral 7, del artículo 8° de la ley 388 de 1997.

Que en materia de licencias urbanísticas, es preciso definir la exigibilidad de obligaciones en materia de vivienda de interés social, por cuanto las autoridades encargadas de su expedición sólo pueden exigir el cumplimiento de los requisitos previstos en las normas nacionales contenidas en la ley y en los decretos reglamentarios, tal como lo disponen los artículos 182 y 191 del Decreto ley 19 de 2012, “Por el cual se dictan normas para suprimir o reformar regulaciones, procedimientos y trámites innecesarios existentes en la Administración Pública”.

Que la concreción de los citados porcentajes, solo se puede aplicar al expedirse licencias de urbanización, de conformidad con el Decreto Presidencial 1469 de 2010, "Por el cual se reglamentan las disposiciones relativas a las licencias urbanísticas; al reconocimiento de edificaciones; a la función pública que desempeñan los curadores urbanos y se expiden otras disposiciones". A través, de estas licencias se ejecutan los programas y proyectos de urbanización y de renovación urbana que impliquen reurbanización del suelo.

Que para los predios que cuenten con licencia de urbanización vigente o que hayan culminado su proceso de urbanización ejecutando lo aprobado en la respectiva licencia, al momento de tramitar la licencia de construcción no es posible hacer exigencias distintas a las previstas en las normas urbanísticas que sirvieron de fundamento para la expedición de la licencia de urbanización por cuanto el parágrafo 4° del artículo 7° del Decreto 1469 de 2010 dispone que, cuando se presenten las anteriores circunstancias, los titulares de las licencias tienen derecho a que se les otorgue la respectiva licencia con fundamento en las normas que sirvieron de soporte para la expedición de la misma y la ley 1469 de 2011. Por lo tanto, no es factible hacer exigencias distintas a las contempladas en las normas que sirvieron de soporte para su expedición.

Que la Secretaría de Planeación Municipal tiene dentro de sus funciones direccionar la formulación de los proyectos, que deben adelantarse por parte de la administración central y de las entidades descentralizadas del orden municipal, con el fin de cumplir con lo dispuesto en el Plan de Desarrollo y en el Plan de Ordenamiento Territorial y proponer mecanismos modernos de evaluación en lo pertinente al desarrollo social, económico y físico, el espacio público, los usos del suelo y la gestión urbanística de las curadurías urbanas.

Que para atender el cumplimiento de la ley , al ente territorial Municipio de Dosquebradas, se le hace necesario disponer de un banco de tierras y banco de gestión inmobiliaria para hacer efectivo el propósito de la norma.

Que en el acuerdo 07 de abril 30 de 2022 del concejo municipal de Dosquebradas se señala como parte de las actividades que componen el objeto social de la Empresa de Desarrollo Urbano y Rural de Dosquebradas "EDOS" "1. Promover la oferta masiva de suelo urbano para facilitar la ejecución de Proyectos Integrales de Vivienda con énfasis en Proyectos de Vivienda de Interés Social e Interés Social Prioritario, conforme la Ley 1537 de 2012 y demás normas concordantes" y

Así mismo podrá impulsar, gestionar y ejecutar programas y proyectos relacionados con la administración de bienes fiscales, habilitación de terrenos e integración inmobiliaria, bancos de tierras o bancos inmobiliarios y lo relacionado en estos asuntos establecidos en la ley 9 de 1989 y Ley 388 de 1997.

Por lo anterior, la EDOS tiene la misión de desarrollar programas de vivienda VIS y VIP, en asocio con los empresarios del sector; arbitrar recursos; obtener y administrar bienes y rentas destinados a construir, mejorar y financiar proyectos inmobiliarios; desarrollar programas de construcción, remodelación y venta de proyectos urbanísticos; diseñar y ejecutar los planes y proyectos de desarrollo del sector de vivienda y promover los instrumentos de financiación de vivienda diseñados por el Gobierno Nacional, por lo que se hace necesario crear y reglamentar el banco de gestión inmobiliaria.

Con fundamento en lo expuesto, la Junta Directiva de la Empresa de Desarrollo Urbano y Rural de Dosquebradas -EDOS-, Departamento de Risaralda,

RESUELVE:

Artículo 1º. Objeto. Crear y reglamentar los bancos de tierras y banco inmobiliarios de la Empresa de Desarrollo Urbano y Rural de Dosquebradas "BIDOS", en cumplimiento de la Ley 9 de 1989, Ley 388 de 1997, Decreto 1077 de 2015, Decreto Nacional 075 de 2013, acuerdo 07 del 30 abril de 2022 y demás disposiciones legales que adicionen o modifiquen.

Artículo 2º. Adóptese el siguiente reglamento, para el banco de tierras y banco inmobiliario adscrito a la EDOS, para que esta, disponga de la infraestructura administrativa, técnica, financiera y jurídica, como instrumento que facilite y permita el desarrollo y la aplicación en materia de actuaciones urbanísticas y de acuerdo a la delegación que estipule el ente territorial y/o el concejo municipal, como banco de tierras y banco inmobiliario, en el marco de lo establecido en los artículos 2.2.2.1.5.3.4 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015.

Parágrafo: En aplicación de lo establecido en el acuerdo 07 de abril del 2022 del Concejo municipal en materia de banco de tierras y banco inmobiliario, el EDOS podrá ejercer y ejecutar todo lo relacionado con la gestión del suelo con el inventario de activos, como bienes inmuebles y recursos, que posee en la actualidad.

Artículo 3º. Alternativa de compensación. Esta alternativa establecida en el Decreto 075 de 2013, plantea que el porcentaje mínimo de suelo para el desarrollo de Programas de Vivienda de Interés Social VIS y de interés Prioritaria VIP que establezca la administración Municipal, podrá ser compensado en

recursos dinerarios y destinarlos y ejecutarlos conforme las normas que lo reglamentan.

Parágrafo: Si el ente territorial define como destinatario de esos recursos económicos en dinero, el banco Inmobiliario de EDOS, ésta deberá dar cumplimiento de manera oportuna definiendo el proyecto de vivienda de interés social en la que se aplicarán dichos recursos y haciendo la respectiva gestión para el traslado de esos recursos a la entidad.

CAPÍTULO I.

PROCEDIMIENTO PARA LA COMPENSACIÓN DE LA OBLIGACIÓN

Artículo 4º. Liquidación de la obligación. El valor a compensar, causado por la obligación de destinar suelo útil y urbanizado para Vivienda de Interés Social y Prioritario VIS Y VIP como carga urbanística local, será liquidado por Empresa de Desarrollo Urbano y Rural de Dosquebradas "EDOS" a través del banco inmobiliario en el evento que se autorizó por el ente territorial, previa solicitud del interesado, mediante la comparación entre el avalúo catastral del predio donde se ubica el proyecto original y el avalúo comercial de aquel en donde se desarrollará el proyecto a través del banco inmobiliario. Para este efecto, se aplicará la siguiente fórmula:

$$A2 = A1 \times (V1/V2)$$

Dónde

A2 = Área a compensar.

A1 = Área de VIS o VIP a destinar en el proyecto original.

V1= Valor catastral del metro cuadrado de suelo donde se ubica el proyecto original.

V2 = Valor catastral del metro cuadrado de suelo en donde se desarrollará el proyecto.

Parágrafo 1. Se entiende por valor catastral de un metro cuadrado de suelo el resultante de dividir el valor catastral total del predio por su área.

Parágrafo 2. El valor catastral del predio podrá ser sustituido por valores comerciales de referencia, siempre y cuando el Municipio cuente con avalúos de referencia por zonas homogéneas para la zona donde ubica el proyecto original.

Parágrafo 3. En ningún caso, el valor a compensar podrá involucrar el valor de la edificabilidad del predio donde se ubica el proyecto original ni de aquel en que desarrollará el proyecto, pues de conformidad con lo señalado en el artículo 2.2.2.1.5.2 del Decreto Nacional 1077 de 2015 el alcance de la obligación objeto

de compensación se circunscribe únicamente a la provisión de suelos útiles que se destinarán para el desarrollo Vivienda de Interés Social Prioritario (VIP) y/o de Interés Social (VIS) y no a la construcción de los mismos.

Artículo 5º. Certificación del cumplimiento de la carga urbanística mediante el pago del valor de la compensación. La Empresa de Desarrollo Urbano y Rural de Dosquebradas "EDOS", una vez verifique el pago de la compensación en dinero de la carga urbanística por parte del interesado, en la cuenta que para el efecto determine la Secretaría de Hacienda, deberá expedir la respectiva certificación en los términos previstos.

Parágrafo 1. La Empresa de Desarrollo Urbano y Rural de Dosquebradas "EDOS" celebrará convenios interadministrativos de colaboración con la Secretaría de Hacienda que faciliten la verificación del pago de la compensación de la obligación.

Parágrafo 2. La certificación a que se refiere el presente artículo será presentada por los interesados ante los curadores urbanos a efecto de dar cumplimiento a lo determinado por Decreto Nacional 075 de 2013 y en cumplimiento de las normas expedidas por el ente territorial.

CAPITULO II.

ADMINISTRACIÓN DE LOS RECURSOS PRODUCTO DE LA COMPENSACION

Artículo 6º. Destinación específica de los recursos. Los recursos provenientes del cumplimiento por compensación de los porcentajes de suelo para programas VIS Y VIP solo podrán ser destinados para la elaboración de estudios, diseños, trámites de licenciamiento, adquisición predial, actuaciones de urbanización, mitigación de impactos y construcción de edificaciones en programas de vivienda de interés social y en especial para los de vivienda de interés prioritario que promueva la Empresa de Desarrollo Urbano y Rural de Dosquebradas "EDOS".

Artículo 7º. Clasificación de los recursos producto de la compensación. Los recursos dinerarios procedentes de la compensación que recaude la Secretaría de Hacienda constituyen recursos de capital de conformidad con lo determinado por el artículo 26 del Decreto Nacional 360 de 1905 y, por consiguiente, se clasifican en el presupuesto Municipal y el de EDOS como "Ingresos corrientes – no tributarios – otros ingresos del Municipio y de EDOS".

Artículo 8º. Transferencia de los recursos producto de la compensación. Los recursos procedentes de la compensación en dinero de que trata el presente

Acuerdo se transferirán por parte de la Secretaría de Hacienda a la Empresa de Desarrollo Urbano y Rural de Dosquebradas "EDOS" para que, en cumplimiento de sus apropiaciones presupuestales, los ejecute conforme a la finalidad determinada.

CAPITULO III

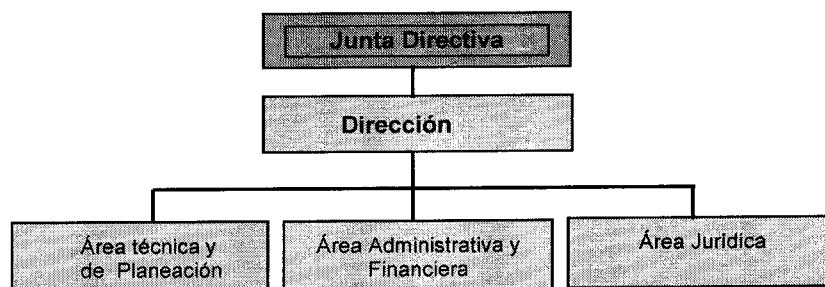
ESTRUCTURA ORGANIZATIVA BANCO INMOBILIARIO

Artículo 9°. ORGANIZACIÓN DEL BANCO INMOBILIARIO DE DOSQUEBRADAS BIDOS.

ESTRUCTURA ORGANIZACIONAL BANCO INMOBILIARIO DE DOSQUEBRADAS

La estructura organizacional del Banco Inmobiliario de Dosquebradas, adscrita a la Empresa de Desarrollo Urbano y Rural de Dosquebradas EDOS , es la siguiente:

El Banco Inmobiliario de Dosquebradas "BIDOS", se organizará a partir de una estructura básica conformada por una Dirección de la que se desprenden tres áreas principales que serán la cabeza de toda la gestión del Banco, así:



La administración general del Banco Inmobiliarios de Dosquebradas "BIDOS", estará encabezada por Una Junta Directiva y un Director que para el efecto puede ser ejercido por el Gerente General de EDOS, tiene a su cargo mantener la unidad de objetivos e intereses del municipio en torno a la Misión, Visión y Objetivos institucionales del Banco. Determinarán las prioridades, políticas, estrategia del servicio, asignarán recursos, adoptarán y adaptarán normas de eficiencia y calidad controlando su aplicación en la gestión institucional, sin perjuicio de las demás funciones de dirección que exija el normal desenvolvimiento del Banco inmobiliario.

LA JUNTA DIRECTIVA:

La Junta Directiva del Banco Inmobiliario de Dosquebradas, Risaralda será la misma Junta Directiva de la Empresa de Desarrollo Urbano y Rural de Dosquebradas EDOS.

AREAS TECNICA Y DE PLANEACIÓN, AREA ADMINISTRATIVA Y FINANCIERA Y AREA JURIDICA:

Son el conjunto de unidades orgánico-funcionales encargadas de todo el proceso de producción y prestación del servicio del Banco, con sus respectivos procedimientos y actividades, adscritos directamente a la Dirección. Entre otras funciones tiene la definición de políticas institucionales relacionadas con la gestión inmobiliaria, el manejo transparente de todo tipo de recursos necesarios para el efecto, las formas y características de la atención, y la dirección y prestación del servicio.

Nota: *Mientras se logra la autorización para establecer nuevos cargos en la planta de personal de EDOS, estas funciones se podrán desempeñar con profesionales vinculados y que cumplan con los perfiles y experiencia requerida, a través de la Prestación de Servicios y que estén adscritos en la actualidad a la Empresa de Desarrollo Urbano y Rural de Dosquebradas EDOS.*

EI AREA TECNICA Y PLANEACIÓN, *garantizará que la Gestión del Banco Inmobiliario, se desarrolle adecuadamente, trabajando en la planeación de la gestión y asegurando que los planes, programas y proyectos se ejecuten de manera eficiente de acuerdo con la normatividad vigente. Coordinará y ejecutará con los funcionarios del Banco y con el personal externo que se requiera, todas las actividades que se le asignen para el cumplimiento de los objetivos.*

El área técnica en general tendrá sus funciones relacionadas con la Gestión Técnica y la Planeación, la Gestión de vivienda y Proyectos Especiales:

1- PROCESO DE PLANIFICACION:

La Planificación y gestión de los temas relacionados con el manejo de predios y tierras que integren el banco inmobiliario siguiendo la planificación urbana y los lineamientos del POT Municipal y las definiciones en actuaciones urbanísticas y planes parciales.

La Financiación y el seguimiento y posible aplicación de los instrumentos legales para financiar los proyectos y programas derivados del POT del Municipio, como la plusvalía, la Valorización, recursos provenientes de cargas de compensación Urbana derivadas de la aplicación de la Ley 388 de 1997, ley 1537 de 2012 y el decreto 075 del 2013, entre otras fuentes de financiación, serán las definidas por ente territorial correspondiente.

2-Gestión de vivienda y porta folio de Proyectos:

Proyectos y programas de vivienda, para lo cual tendrá la función de consultar la Oferta y Demanda y facilitar la respuesta a ella con los proyectos o programas de vivienda.

3-Inmuebles y Espacio Público: *identificación de predios en el Municipio aptos para desarrollo de programas y proyectos de vivienda, la gestión de áreas de cesión con destino a vivienda de interés social o prioritaria y proyectos relacionados con el Espacio público.*

4-Proyectos Especiales: *Relacionados con gestión inmobiliaria, proyectos de cooperación y alianzas especiales.*

AREA ADMINISTRATIVA Y FINANCIERA, *garantizará la eficiente utilización de los bienes y servicios, así como también asegurará la adecuada formulación y ejecución presupuestal y el correcto manejo, asignación y registro de los recursos financieros.*

Asegurará el recaudo, custodia y control de los ingresos y transferencias del Banco y efectuará los pagos generados por los diferentes compromisos adquiridos por el Banco Inmobiliario para su normal funcionamiento. Asegurará la información fuente para producir y presentar los estados contables que reflejan la situación financiera del Banco de tierras y Banco inmobiliario para una adecuada toma de decisiones cumpliendo además los requisitos de ley. Garantizará y asegurará el recibo y custodia de los activos adquiridos por el Banco inmobiliario en cualquier calidad.

Parágrafo: *El área financiera manejará independientemente los recursos y los rubros, los que harán parte del presupuesto de la empresa EDOS, pero, en cuanto a la rendición de cuentas se tratará como recursos individuales.*

El AREA JURIDICA brindará bajo criterios de oportunidad y confiabilidad asistencia jurídica al Banco Inmobiliario de Dosquebradas, en el desarrollo de sus funciones con el fin que las actuaciones correspondan a las normas y procedimientos establecidos legalmente en materia urbanística.

FUNCIONES JUNTA DIRECTIVA DEL BANCO INMOBILIARIO

- 1-Cumplir con las reglamentaciones expedidas en el presente acuerdo.**
- 2- Vigilar el funcionamiento del Banco Inmobiliario y dictar las políticas generales en cumplimiento de sus objetivos.**
- 3- Formular las políticas generales del Banco Inmobiliario, con sujeción a lo dispuesto en el Plan de Ordenamiento Territorial, el Plan de Desarrollo, Plan de Inversiones Municipal y en el presupuesto municipal.**

- 4- *Estructurar, reglamentar y aprobar las Funciones del Banco Inmobiliario*
- 5- *Autorizar los procesos de expropiación de inmuebles necesarios para el cumplimiento de los objetivos trazados por el Banco Inmobiliario de Dosquebradas y los objetivos del Plan de Desarrollo del Municipio.*
- 6- *Aprobar anualmente el presupuesto de ingresos y gastos, el plan operativo anual de inversiones y el balance con sus respectivos anexos, de conformidad con lo establecido en la ley 225 de 1.995 y demás normas que para el efecto se expidan.*
- 7- *Aprobar las adiciones presupuestales que cumplan con los requisitos establecidos en la ley, excepto cuando las adiciones provengan de recursos del balance.*
- 8- *Determinar la estructura administrativa y orgánica del Banco inmobiliario, las funciones de las diferentes áreas, los perfiles de los cargos y la escala de remuneración correspondientes a las diferentes empleos, observando la normatividad vigente.*
- 9- *Solicitar al Director los informes que considere necesario sobre el funcionamiento del Banco Inmobiliario.*
- 10- *Autorizar la Participación del Banco Inmobiliario en sociedades con otras entidades públicas, de economía mixta o privadas, para la ejecución de las obras relacionadas con el cumplimiento de su objeto social.*
- 11- *Autorizar al Director para gravar con prenda o hipoteca bienes muebles o inmuebles de propiedad del Banco Inmobiliario, cuando sea necesario garantizar obligaciones propias.*
- 12- *Autorizar al Director del Banco la emisión y colocación de Bonos de deuda pública municipal, en los términos previstos por la ley 9 de 1.989, la ley 388 de 1.997 y demás normas vigentes.*
- 13- *Autorizar o delegar al Director para ejercer pro tempore precisas funciones de las que correspondan a la Junta Directiva para celeridad de algunos procesos.*
- 14- *Adoptar los estatutos del Banco Inmobiliario y cualquier reforma que a ellos se introduzca.*
- 15- *Crear cuando lo considere conveniente, distintas comisiones que serán integrados por miembros de la Junta Directiva, con el objeto de delegarles la decisión de ciertos asuntos.*
- 16- *Cumplir todas las demás funciones y atribuciones que señalan las leyes.*

Las decisiones de la Junta Directiva con respecto a los asuntos del Banco Inmobiliario BIDOS se denominarán Acuerdos y para su validez deberán llevar la firma del Presidente y del Secretario.

FUNCIONES DEL DIRECTOR DEL BIDOS: Son funciones del Director del Banco Inmobiliario de Dosquebradas "BIDOS"

- 1- Representar al Banco inmobiliario legal y contractualmente a través de la EDOS, dentro de los límites señalados por la Junta Directiva.
- 2- Cumplir y hacer cumplir las normas vigentes y las decisiones emanadas de la Junta Directiva.
- 3- Dirigir la acción administrativa del Banco Inmobiliario, asegurar el cumplimiento de su objeto social y la prestación de los servicios a su cargo.
- 4- Presentar a la Junta Directiva y a las demás entidades que lo soliciten, los informes sobre la gestión desarrollada al frente del Banco Inmobiliario.
- 5- Presentar a la Junta Directiva para discusión y aprobación las partidas incluidas en el presupuesto anual de ingresos y Gastos de EDOS, el Plan operativo anual de inversiones y los que estime convenientes para asegurar la buena marcha del Banco Inmobiliario, así como rendir informe sobre los Estados Generales y cuentas que la Junta le solicite.
- 6- Planear, organizar, dirigir y controlar los planes, Proyectos y Programas que adelante el banco Inmobiliario, de acuerdo con el objeto del mismo.
- 7- Someter a consideración de la Junta Directiva los predios que deban ser objeto de negociación directa o de expropiación, con el fin de que esta se pronuncie sobre el particular.
- 8- Celebrar los contratos o negocios que se requieran y que sean de conveniencia para BIDOS y el Municipio y ejecutar los actos propios de su competencia, de acuerdo con los requisitos establecidos en el Estatuto para la Contratación Administrativa de la Empresa de Desarrollo Urbano y Rural de Dosquebradas EDOS y demás normas vigentes.
- 9- Cumplir con las funciones de ordenador del gasto del Banco Inmobiliario.
- 10- En general, ejercer todas las funciones y actividades propias de su calidad de representante legal del banco Inmobiliario.
- 11- Las decisiones que adopte el Director en cumplimiento de las funciones administrativas, se efectuarán por Resolución y frente a aquellas que sea procedentes se agotará la vía gubernativa.

La planta de personal se estructura de la siguiente manera:

Uno (1) Profesional Especializado para cargo de Director del "BIDOS"

Tres (3) Profesionales Universitarios con Especialización

Uno (1) Técnico Administrativo

Funciones del Banco Inmobiliario de Dosquebradas:

1. PLANIFICACIÓN BANCO DE TIERRAS Y BANCO INMOBILIARIO

2. VIVIENDA DE INTERES SOCIAL
3. **COOPERACION E INTERMEDIACION DE PROYECTOS**
4. INMUEBLES MUNICIPALES Y ESPACIO PUBLICO
5. ACTIVIDAD INMOBILIARIA

El BIDOS deberá estructurar, reglamentar e implementar y ejecutar su Gestión con base en el contenido del presente artículo y en la normatividad vigente y la que el gobierno nacional establezca al respecto, así:

1- PLANIFICACIÓN E INSTRUMENTOS :

Para los procesos de Planificación definidos en BIDOS se tendrán como eje principal los instrumentos de planificación y proyectos definidos en el POT, y se desarrollarán las disposiciones adoptadas en los componentes estructural y general del plan de ordenamiento territorial para concretarlas en proyectos específicos. Esto en relación con la ley 9 de 1989 y la Ley 388 de 1997 y sus modificaciones o adiciones en actuaciones urbanas integrales o macro proyectos urbanos, originados a partir de la misma norma y las normas que surjan al respecto.

2. VIVIENDA DE INTERES SOCIAL

Con base en la ley 9 de 1989 y el capítulo x de la ley 388 de 1997, Ley 1537 de 2012 ,ley 2079 de 2021 y el decreto 1077 de 2015, el BIDOS tendrá como responsabilidad desarrollar y ejecutar la POLÍTICA DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL para el Municipio de Dosquebradas. Desarrollará su verdadero contenido social e involucrará los dos aspectos fundamentales de la vivienda, constituyendo una visión integral de la misma: OFERTA y DEMANDA.

2.1 OFERTA

La oferta estará constituida básicamente por las siguientes actividades:

- **BANCO DE TIERRAS**
- **BANCO DE PROYECTOS** (Como instancia de consulta para la comunidad)
- **PROYECTOS ELEGIBLES:** En el cual EDOS tendrá su **portafolio de vivienda:** Proyectos susceptibles de acompañamiento por parte de la administración Municipal, Departamental o Nacional, de lo cual se tendrá un portafolio actualizado en el que se incluyan los proyectos VIS y VIP ,

de la Empresa de Desarrollo Urbano y Rural aprobados por la Junta directiva del Banco inmobiliario o de EDOS.

2.2 DEMANDA VIS Y VIP

Esta conformada por las familias que tienen la necesidad de adquirir vivienda subsidiada. La organización comunitaria también es una oportunidad para facilitar el alcance de la vivienda propia. Se implementará con base en cinco temas que se reseñan a continuación:

2.2.1 Organización de la demanda

2.2.2 Capacitación en organización comunitaria e inversión social de los proyectos

2.2.3 Microcréditos

2.2.4 Vipyme (vivienda – empleo)

2.2.1 Organización de la demanda

Se identifican las familias que tienen necesidad de vivienda, que cuentan con ingresos a cuatro (4) salarios mínimos o que pertenecen al sector informal de la economía, para inscribirlas en los programas de vivienda que se promuevan en el municipio (Banco de proyectos elegibles)

2.2.2 Capacitación en organización comunitaria e inversión social de los proyectos

El BIDOS podrá hacer alianzas estratégicas con otras entidades para desarrollar talleres de capacitación a líderes de las organizaciones interesadas en la vivienda, quienes se convertirán en multiplicadores de dicha información al interior de sus organizaciones.

2.2.2.1 Apoyo a las organizaciones de vivienda

El Banco inmobiliario de Dosquebradas "BIDOS" deberá fortalecer las organizaciones que promuevan la vivienda, que son grupos de personas que deciden resolver su problema de vivienda y por ello, emprenden la tarea de construir sus proyectos de urbanizaciones en alianza con el BIDOS o comprarle masivamente en los proyectos ofertados por el Banco inmobiliario de EDOS.

Se deberá identificar la existencia de Organizaciones de Vivienda legalmente constituidas que se hallen en el municipio y los proyectos viables, para que sean acompañados en todo el proceso. Dichas organizaciones podrán recibir asistencia técnica, jurídica, social y asesoría financiera para permitirles culminar con éxito sus programas. En los casos que sean viables, el Banco podrá apoyarlos, ayudándolos a adquirir Microcréditos.

2.2.2 Microcréditos

El Banco BIDOS podrá apoyar la gestión de microcréditos que tendrán como prioridad las familias a quienes las entidades financieras no les otorguen créditos por no contar con respaldo económico o por pertenecer al sector informal de la economía. Estos, junto con el ahorro programado y el subsidio de vivienda, permitirán acceder a una vivienda digna o al mejoramiento de la actual.

2.2.3.1 Apoyo en el sistema cooperativo

El BIDOS buscará involucrar al sector cooperativo en el sistema de financiamiento de vivienda para las familias de bajos recursos, apoyando de esta forma, el desarrollo económico y fortalecimiento del tejido social de las comunidades organizadas.

2.2.3.2 Líneas de redescuento como forma de financiamiento

Se solicitarán las líneas de redescuento, es decir, microcréditos con entidades del orden nacional como FINETER y FINAGRO para financiar proyectos de vivienda de interés social en condiciones que sean favorables para las familias beneficiadas.

2.2.3 VIPYME (Vivienda para las PYMES)

El BIDOS podrá acompañar las familias emprendedoras o las asociaciones emprendedoras, apoyados en sistemas de organización de economía solidaria para que haga realidad el sueño de adquirir vivienda propia.

Aquellas comunidades organizadas viables que desarrollen proyectos de desarrollo productivo, el Banco inmobiliario podrá acompañarlas en su proceso y serán ellas, la prioridad para la obtención de los beneficios que brindará la financiación de vivienda.

3. COOPERACION E INTERMEDIACION DE PROYECTOS

El Banco Inmobiliario de Dosquebradas BIDOS buscará conseguir para el municipio, recursos técnicos, financieros y humanos que permitan el desarrollo económico y social de la población, bien sea por la actuación conjunta de varios países o por el apoyo que la Nación preste a los municipios mediante entidades tales como el DPS de la presidencia de la República, o programas sociales del Ministerio de la Igualdad, entre otros.

En ningún caso el BIDOS sustituirá las funciones del Banco de Proyectos de Inversión Municipal adscrito a la oficina de Planeación Municipal, su labor será complementaria, aprovechando los recursos técnicos y financieros del Banco procurando hacer gestión de los proyectos de Cooperación Internacional y Nacional.

4. INMUEBLES MUNICIPALES Y ESPACIO PÚBLICO

4.1 INMUEBLES MUNICIPALES

El Banco Inmobiliario de Dosquebradas "BIDOS", podrá recibir a su cargo todos los inmuebles del municipio, elaborará un inventario y el expediente de cada uno de ellos, conteniendo toda la información que se requiera para custodia, mantenimiento y protección.

El Banco "BIDOS" hará gestión para lograr la transferencia al municipio y posteriormente al Banco inmobiliario, de los inmuebles de otras entidades que ya no tienen vigencia legal, tales como el ICT, INURBE, que tuvieron como propósito la vivienda de interés social y de cualquier otra entidad pública o privada que posea bienes y sean de utilidad pública para proyectos de desarrollo en el municipio de Dosquebradas.

4.2 ESPACIO PÚBLICO

EL BANCO INMOBILIARIO DE DOSQUEBRADAS, en representación del municipio, y previo convenios con el ente Municipal, podrá asumir la gestión administrativa y económica y la protección de la integridad del espacio público y por su destinación al uso común, el cual prevalece sobre el interés particular, de acuerdo con lo estipulado en el decreto 1504 de agosto 4 de 1998 y en las normas que sobre el particular establezca el estado Colombiano.

En consecuencia, el Banco desarrollará algunas actividades o gestiones, así:

4.2.1 Verificación del inventario del espacio público.

4.2.2 Articulación con algunas entidades tales como: Área Metropolitana Centro Occidente, las secretarías de planeación e infraestructura del municipio de Dosquebradas, cuya gestión involucra directa o indirectamente la planeación, diseño, construcción, mantenimiento, conservación, restitución, administración, financiación y regulación del espacio público.

4.2.3 Provisión, administración, financiación, aprovechamiento económico y protección de predios que conforman el espacio público y su equipamiento.

Esto previa gestión de convenios con el ente Municipal.

5. ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA

La actividad inmobiliaria en el municipio de Dosquebradas es responsabilidad del ente Municipal y el BIDOS estará sujeto a sus disposiciones legales.

Parágrafo 1: Además de las funciones descritas en el presente artículo, el Banco Inmobiliario de Dosquebradas BIDOS desarrollará las siguientes, así:

- 1- Adquirir los inmuebles necesarios para cumplir con los demás fines que le señale el Alcalde Municipal.
- 2- Adquirir inmuebles por encargo, ya sea para el municipio o para sus entidades descentralizadas, o cualesquiera otras entidades públicas, o para las sociedades y personas jurídicas que se formen para el cumplimiento de fines y objetivos análogos a los del Banco Inmobiliario, o para la realización de proyectos de reajuste de tierras, o de integración inmobiliaria para los fines señalados por la Ley 9 de 1989 y 388 de 1987.
- 3- Intermediación de cualquier clase, para la adquisición, enajenación u otras transacciones relacionadas con inmuebles.
- 4- Promoción de planes y programas de desarrollo, de renovación urbana, de habilitación, o cualquier otro.
- 5- Desarrollo de proyectos de vivienda de interés social, incluyendo los de legalización de títulos en urbanizaciones de hecho o ilegales a las contempladas en el artículo 53 de la Ley 9ª de 1989, la rehabilitación de inquilinatos y la reubicación de asentamientos humanos ubicados en sectores de alto riesgo.
- 6- Ejecución de proyectos de ornato, turismo y deportes.
- 7- Preservación del patrimonio cultural y natural de interés municipal, incluido el paisajístico, ambiental, histórico y arquitectónico.
- 8- Adquisición de predios con destino a la constitución de zonas de reserva para la expansión futura del municipio, la protección del medio ambiente y los recursos hídricos, previo aval de la oficina ambiental del municipio.
- 9- Ejecución de proyectos de urbanización y de construcción prioritarios en los términos previstos en los planes de ordenamiento, de acuerdo con lo dispuesto en la Ley 388 de 1997.
- 10-Reubicación de poblaciones por riesgos físicos inminentes.
- 11-Arbitrar recursos, obtener y administrar bienes y rentas destinadas a construir, mejorar y financiar proyectos inmobiliarios.
- 12-Adelantar programas de renovación urbana y rentas destinadas a construir, mejorar y financiar proyectos inmobiliarios.
- 13-Llevar a cabo programas de construcción y remodelación de proyectos urbanísticos.
- 14-Constituirse en el operador urbano de programas inmobiliarios que adelante la administración municipal.
- 15-Participar en la coordinación de las políticas, programas y acciones que adelanten las entidades de carácter público y privado en el área urbana y de expansión urbanas del municipio.
- 16-Adelantar convenios y contratos con otras entidades del sector público o privado que persigan fines similares.

NOMBRE DEL DOCUMENTO: ACTOS ADMINISTRATIVOS
COD. DG.100.04 VERSIÓN: 8 FECHA: 12-07-22

- 17-Llevar a cabo las operaciones comerciales pertinentes y necesarias para cumplir con su objeto social.
- 18-Participar en programas de conservación del patrimonio histórico y arquitectónico del municipio.
- 19-Proteger los inmuebles que adquiera de cualquier ocupación de hecho y adelantar oportunamente todas las acciones civiles, penales y policivas para el restablecimiento de su posesión o mera tenencia.
- 20-Proponer al Alcalde de Dosquebradas las políticas de adquisición y de enajenación de tierras que deban incorporarse al BIDOS para desarrollar alcances del plan de desarrollo municipal.
- 21-Coordinar con el área metropolitana centro occidente, la ejecución de obras que señale el plan de ordenamiento territorial y el plan de desarrollo cuando se requiera.
- 22-En general, las demás que le sean asignadas por las disposiciones legales.

Artículo 10°. **Vigencia y publicidad:** El presente acuerdo rige a partir de su publicación

PUBLIQUESE Y CÚMPLASE

Dada en Dosquebradas, a los 21 días del mes de marzo de 2023

JORGE DIEGO RAMOS CASTAÑO

Presidente de la Junta de EDOS

LUIS ERNESTO VALENCIA RAMIREZ

Gerente de La Empresa de Desarrollo Urbano y Rural de Dosquebradas "EDOS"

PROYECTO MARIO OSORIO

REVISÓ CARLOS HENAO Y JOSE OMAR TORO

APROBÓ LUIS ERNESTO VALENCIA RAMIREZ