



Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial

Oficina Asesora Jurídica
República de Colombia



Bogotá D.C. 9 de septiembre de 2009.

1200-E2-087807

Doctora
MARTHA PINTO DE HART
Presidente Ejecutivo
Cámara Colombiana de la Construcción - CAMACOL
Calle 70 A No. 10-22
Ciudad

Asunto: Radicación 4120- E1 – 87807- Consulta Permiso de Ventas

En atención a la consulta de la referencia, relacionada con el permiso de ventas, tema sobre el cual plantea las siguientes inquietudes:

1. *Se establezca con precisión si la sustitución del permiso de venta por la radicación de documentos aplica para **todos** los planes de construcción de vivienda, o, si la vivienda de interés social tiene un tratamiento diferencial y le es exigible aún el permiso de ventas, pese a la sustitución que se realizó a través del artículo 57 de la Ley 9 de 1989 y la derogatoria introducida tanto por el artículo 120 de la Ley 388 de 1997 como por la Ley Anti-trámites”*

Como lo anota el numeral 2 del artículo 2 del Decreto Ley 78 de 1987 y el artículo 120 de la Ley 388 de 1997, que había modificado el artículo 57 de la Ley 9 de 1989 fueron derogados expresamente por el artículo 71 de la Ley 962 de 2005 que estableció que el interesado en adelantar planes de vivienda, esto es, en adelantar actividades de anuncio, promoción construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda, solamente queda obligado a radicar los siguientes documentos, quince (15) días antes del inicio de dichas actividades, ante la instancia municipal o distrital encargada de ejercer el control y vigilancia de las actividades de construcción y enajenación de inmuebles:

- “a) Copia del Registro Único de Proponentes, el cual deberá allegarse actualizado cada año;*
- b) Folio de matrícula inmobiliaria del inmueble o inmuebles objeto de la solicitud, cuya fecha de expedición no sea superior a tres (3) meses;*
- c) 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;*
- e) La licencia urbanística respectiva;*
- f) El presupuesto financiero del proyecto;*



g) 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.”

Así las cosas, y considerando que es norma hermenéutica la que establece que donde la norma no distingue no le es dable al intérprete distinguir, ha de concluirse que para efectos de la radicación de documentos, para la promoción, anuncio y/o desarrollo de actividades de enajenación de inmuebles destinados a vivienda, se deben allegar la totalidad de los documentos de que trata el artículo 71 de la Ley 965 de 2005, en concordancia con lo establecido en el Decreto 2180 de 2006 y demás normas que lo modifiquen, adicionen o complementen.

2. *En el caso de que en los proyectos de vivienda de interés social sólo sea exigible la radicación de documentos, teniendo en cuenta que las autoridades municipales no pueden exigir mas documentos que los taxativamente señalados en la Ley 962 de 2005 ¿Es legal que las autoridades municipales, justificándose en la diferencia entre la vivienda VIS y la no VIS, exijan adicionalmente el permiso de ventas y/o más- sic- requisitos para la radicación de documentos en la vivienda de interés social?*

Como se anotó en la respuesta a la anterior pregunta anterior, resulta claro que el artículo 71 de la Ley 962 de 2005 derogó el numeral 2 del artículo 2 del Decreto Ley 78 de 1987 y en su lugar previó un procedimiento distinto, esta vez de simple radicación, de los documentos a que se refiere la norma, con el fin de realizar las actividades que antes requerían el permiso de ventas. Sin embargo, la ley no derogó las funciones de vigilancia y control asignadas mediante el Decreto Ley 078 de 1987 a los distritos y municipios.

De esta forma, la sustitución del trámite que se conocía como “permiso de ventas”, en ningún caso supone la supresión de las funciones de vigilancia y control, en tanto que éstas se mantienen en cabeza de la autoridad distrital y municipal, máxime cuando el legislador no determinó de manera expresa su supresión en lo que tiene que ver con el anuncio y/o promoción de los planes de vivienda.

Así las cosas, se considera que las autoridades administrativas no pueden exigir la presentación de otros documentos diferentes a los referidos en el Decreto 2180 de 2006.

En ese orden de ideas, es preciso resaltar la siguiente disposición de la Ley 962 de 2005, del siguiente tenor:

“ARTÍCULO 1o. OBJETO Y PRINCIPIOS RECTORES. La presente ley tiene por objeto facilitar las relaciones de los particulares con la Administración Pública, de tal forma que las actuaciones que deban surtirse ante ella para el ejercicio de actividades, derechos o cumplimiento de obligaciones se desarrollen de conformidad con los principios establecidos en los artículos 83, 84, 209 y 333 de la Carta Política. En tal virtud, serán de obligatoria observancia los siguientes principios como rectores de la política de racionalización, estandarización y automatización de trámites, a fin de evitar exigencias injustificadas a los administrados:



1. **Reserva legal de permisos, licencias o requisitos.** Para el ejercicio de actividades, derechos o cumplimiento de obligaciones, **únicamente podrán exigirse las autorizaciones, requisitos o permisos que estén previstos taxativamente en la ley o se encuentren autorizados expresamente por esta.** En tales casos las autoridades públicas no podrán exigir certificaciones, conceptos o constancias.

Las autoridades públicas no podrán establecer trámites, requisitos o permisos para el ejercicio de actividades, derechos o cumplimiento de obligaciones, salvo que se encuentren expresamente autorizados por la ley; ni tampoco podrán solicitar la presentación de documentos de competencia de otras autoridades.

2. **Procedimiento para establecer los trámites autorizados por la ley.** **Las autoridades públicas habilitadas legalmente para establecer un trámite, previa su adopción, deberán someterlo a consideración del Departamento Administrativo de la Función Pública adjuntando la manifestación del impacto regulatorio,** con la cual se acreditará su justificación, eficacia, eficiencia y los costos de implementación para los obligados a cumplirlo; así mismo deberá acreditar la existencia de recursos presupuestales y administrativos necesarios para su aplicación. En caso de encontrarlo razonable y adecuado con la política de simplificación, racionalización y estandarización de trámites, el Departamento Administrativo de la Función Pública autorizará su adopción....” (negrillas y subrayas fuera de texto)

Así mismo, el artículo 11 de la Ley 962 de 2005 señala que “las autoridades administrativas de todo orden no podrán revivir trámites o requisitos eliminados o modificados por el legislador o el Gobierno Nacional”

Todo lo anteriores ha señalado respecto de lo dispuesto en el Decreto 2180 de 2006 y según su ámbito de aplicación específica, cual es el control sobre las actividades a que se refiere el artículo 2 del Decreto-Ley 2610 de 1979, mediante la radicación de documentos. Lo anterior, sin perjuicio de las funciones de control y vigilancia que ejercen los municipios y distritos de conformidad con lo dispuesto en la Constitución y la Ley.

El presente concepto se rinde, teniendo en cuenta lo dispuesto en el artículo 25 del Código Contencioso Administrativo.

Atentamente,

ELSA JUDITH GARAVITO GÓMEZ
Jefe Oficina Asesora Jurídica

P: Mónica M. Muñoz B.
R: Claudia F. carvajal
Fecha: 8 septiembre de 2009

Calle 37 No. 8 – 40 Bogotá, D. C. PBX. 332 3400 - 332 3434 Telefax 332 34 29 www.minambiente.gov.co