



Bogotá D.C., noviembre 20 de 2009

Señora
GLORIA RENDON
e-mail: sosrendon@hotmail.com

Referencia: Registro Único de Proponentes para Enajenación de Inmuebles, Derecho de Petición No. 4120-E1-135964 del 11 de noviembre de 2009.
Recibido en la Oficina Asesora Jurídica el 18 de noviembre de 2009.

Previo a dar respuesta a su inquietud, debe señalarse que el Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial tiene dentro de sus funciones asignadas por la Ley 99 de 1993 y el Decreto-Ley 216 de 2003, expedir las políticas y regulaciones en materia de ambiente, vivienda, desarrollo territorial, agua y saneamiento, en ejercicio de lo cual emite conceptos de carácter general dentro de la abstracción que le permiten sus funciones y competencias, razón por la cual no puede pronunciarse sobre asuntos de carácter particular y concreto.

No obstante, con el ánimo de brindar información le comentamos lo siguiente en respuesta a su consulta de la referencia en donde se pregunta:

“Estoy interesada en conocer los trámites a seguir ante el municipio de para una persona que esta parcelando su finca y va a vender lotes con servicios. Porque es necesario el registro unico de proponentes si no va a contratar con el gobierno?.” (sic)

En primera instancia, se hace necesario precisar que para adelantar la parcelación de un predio rural se debe contar con la respectiva licencia de parcelación que se establece en el Decreto 564 de 2006, modificado por el Decreto 1272 de 2009.

En relación con el tema objeto de consulta, el artículo 71 de la Ley 962 de 2005 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 adquirientes, 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.” (Subrayado fuera de texto)*



El Decreto 2180 de 2006, reglamentario de la norma anterior, establece que “De conformidad con el artículo 71 de la Ley 962 de 2005, los interesados en promocionar, anunciar y/o desarrollar las actividades de enajenación de inmuebles a que se refiere el artículo 2 del Decreto-ley 2610 de 1979 estarán obligados a radicar quince (15) días antes del inicio de dichas actividades los siguientes documentos ante la instancia de la administración municipal o distrital encargada de ejercer la vigilancia y control sobre las mencionadas actividades: ... (se enlistan los documentos exigidos por el artículo 71 de la Ley 962 de 2005)”¹. A su vez, el artículo 2 del Decreto 2610 de 1979, manifiesta que:

“El Artículo 2o. de la Ley 66 de 1968 quedara así:

Enrëndese por actividad de enajenación de inmuebles:

1º. La transferencia del dominio a título oneroso de las unidades resultantes de toda la división material de predios.

2º. La transferencia del dominio a título oneroso de las unidades resultantes de la adecuación de terrenos para la construcción de viviendas.

3º. La transferencia del dominio a título oneroso de las unidades resultantes de la edificación o construcción de viviendas en unidades independientes o por el sistema de propiedad horizontal.

4º. La transferencia del dominio a título oneroso de viviendas en unidades independientes o sometidas al régimen de propiedad horizontal.

5º. La celebración de promesas de venta, el recibo de anticipos de dinero o cualquier otro sistema que implique recepción de los mismos, con la finalidad de transferir el dominio de inmuebles destinados a vivienda.

PARAGRAFO. La actividad de enajenación de inmuebles a que se refiere el presente artículo se entiende desarrollada cuando las unidades habitacionales proyectadas o autorizadas por las autoridades metropolitanas, distritales o municipales, sean cinco (5) o mas.” (Subrayado fuera de texto)

En virtud de las precitadas normas, se puede aseverar que la exigencia de la copia del Registro Único de Proponentes, tiene cabida si la enajenación de los lotes de la parcelación a que hace referencia su petición, se encuentra enmarcada dentro de alguna de las actividades de enajenación de inmuebles contempladas por el artículo 2º del Decreto 2610 de 1979, modificadorio del artículo 2 de la Ley 66 de 1968. En razón a que dicho registro tiene como finalidad poder suministrar la información necesaria del vendedor del proyecto en lo relacionado con su experiencia, capacidad técnica, capacidad de organización y capacidad financiera a todas las personas interesadas en celebrar actos jurídicos con éste.

El presente concepto se expide de conformidad con lo dispuesto en el artículo 25 del Código Contencioso Administrativo.

Cordialmente,

Fdo. ELSA JUDITH GARAVITO GÓMEZ
Jefe Oficina Asesora Jurídica

Revisó: AM
Elaboró: HATM

¹ Ver artículo 1º del Decreto 2180 de 2006.