ACUERDO No. 016 DE 2004
(Diciembre 16)

POR MEDIO DEL CUAL SE MODIFICA EN SU TOTALIDAD EL ACUERDO 024 de Septiembre 28 de 2002 DE CREACION DEL BANCO INMOBILIARIO DEL MUNICIPIO DE FLORIDABLANCA.

EL CONCEJO MUNICIPAL DE FLORIDABLANCA, en uso de sus facultades Constitucionales y Legales, en especial las conferidas por los numerales 3 y 6 del articulo 313 de la C.P, los artículos 70 y siguientes de la Ley 9° de 1.989, el articulo 118 de la Ley 388 de 1.997, la Ley 617 de 2000, el Acuerdo 036 de 2001 y el ACUERDO No. 024 de Septiembre 28 de 2002 de creación del BANCO INMOBILIARIO DE FLORIDABLANCA y

CONSIDERANDO

A. Que el Acuerdo 024 de Septiembre 28 de 2002 creó el Banco Inmobiliario del municipio de Floridablanca.

B. Que dicho acuerdo asignó las funciones del Banco, sin embargo dichas funciones no se hallen ordenadas de manera estructurada y se encuentran incompletas de acuerdo con las necesidades del municipio y con las herramientas que prevé la ley.

C. Que para mayor claridad, esta corporación ha decidido consignar todo lo referente a la creación del Banco Inmobiliario de Floridablanca en un acuerdo único, en virtud de que a la fecha, éste no ha iniciado su operación.

D. Que corresponde al BANCO INMOBILIARIO DE FLORIDABLANCA el establecimiento de mecanismos que permitan al Municipio, en ejercicio de su autonomía, el Financiamiento del Desarrollo Territorial.

E. Que el Acuerdo 024 de Septiembre 28 de 2002 o acuerdo de creación del Banco Inmobiliario de Floridablanca asignó sus funciones, sin embargo, estas y otras asignadas por la ley deben determinarse en forma estructurada.

F. Que la legislación Colombiana ha puesto a disposición de los Municipios Colombianos, la Plataforma Jurídica para gestionar, viabilizar e implementar el Ordenamiento Territorial, mediante la combinación de métodos y procedimientos de carácter Administrativo, Financiero y de Gestión del Suelo.

G. Que con fundamento en la ley 388 de Julio 18 de 1997, en sus capitulos IV, V, VI, VII, VIII, IX, X, y XI, se precisan las atribuciones fundamentales del Banco.

H. Que el Decreto Presidencial 1504 de Agosto 4 de 1998 reglamenta el manejo del espacio público en los Planes de Ordenamiento Territorial y en su capitulo tercero, Faculta a los Municipios a crear de acuerdo con su organización legal, entidades responsables de la administración, desarrollo, mantenimiento y apoyo financiero del Espacio Público.

ACUERDO No. 016 DE 2004
(Diciembre 16)

I. Que la LEY 820 DE 2003 o régimen de arrendamientos en sus capítulos VIII, IX y X establece la competencia del municipio a ejercer la matrícula, inspección, control y vigilancia en materia de arrendamientos a las personas dedicadas a ejercer la actividad de arrendamiento de bienes raíces.

J. Que la Ley 901 de Julio 26 de 2004 de Saneamiento Contable asigna algunas funciones que deberán desarrollarse en coordinación con la secretaría de Hacienda.

K. Que el Concejo Municipal de Floridablanca como máxima corporación Administrativa del Municipio definirá las asignaciones, trasferencias y competencias necesarias para la sostenibilidad e inversión de Banco Inmobiliario de Floridablanca.

L. Que se hace necesario fortalecer la estructura de la Administración Municipal, para articular las acciones municipales, con el fin de lograr un desarrollo armónico y sostenible en las áreas urbana y rural, contribuyendo a la construcción, modificación y renovación del espacio urbano, de una manera integral con los demás elementos sectoriales, y con ello obtener la ciudad que queremos.

A C U E R D A

ARTICULO PRIMERO. NOMBRE: Créase El Banco Inmobiliario Del Municipio De Floridablanca, como un ESTABLECIMIENTO PÚBLICO del orden Municipal.

ARTICULO SEGUNDO. DEFINICIÓN: El Banco Inmobiliario del Municipio De Floridablanca. Bif., es un ESTABLECIMIENTO PÚBLICO del orden Municipal, *para la Financiación y Ejecución del Ordenamiento Territorial* del Municipio de Floridablanca, con jurisdicción en los sectores urbano y rural del municipio.

ARTICULO TERCERO: OBJETO: El Banco Inmobiliario De Floridablanca, tendrá por objeto la FINANCIACION Y EJECUCION del Ordenamiento Territorial , de acuerdo con lo previsto en la ley de Ordenamiento Territorial (Ley 388 de Julio 18 de 1997, en sus capítulos IV, V, VI, VII, VIII, IX, X, XI) y demás normas complementarias.

ARTICULO CUARTO: FUNCIONES: Las funciones del Banco Inmobiliario De Floridablanca se definen en forma coherente y ordenada de acuerdo con la normatividad vigente así:

1. GESTION TERRITORIAL
2. VIVIENDA DE INTERES SOCIAL
3. COOPERACION E INTERMEDIACION
4. INMUEBLES MUNICIPALES y ESPACIO PUBLICO
5. CONTROL DEL EJERCICIO DE LA ACTIVIDAD INMOBILIARIA

1. GESTION TERRITORIAL.

DEFINICION: Es la plataforma jurídica que la Legislación colombiana ha puesto a disposición del municipio, constituyendo el Marco Legal del BANCO INMOBILIARIO DE FLORIDABLANCA para gestionar, viabilizar e implementar el Plan de Ordenamiento Territorial, mediante la combinación de métodos y procedimientos de carácter administrativo, financiero y de gestión del suelo.

ACUERDO No. 016 DE 2004
(Diciembre 16)

Se divide en tres grupos: Instrumentos de Planificación, Gestión del suelo y de Financiación.

FUNCIONES: El Bif deberá estructurar, reglamentar e implementar la GESTION TERRITORIAL con base en el contenido del presente artículo y en las normas que el gobierno nacional establezca al respecto, así:

1.1. INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN:
Los instrumentos de planificación tienen como propósito desarrollar los postulados del POT en sectores específicos que requieren un proceso adicional de planificación, esto es, desarrollan las disposiciones adoptadas en los componentes estructural y general del Plan de Ordenamiento Territorial para concretarlas en proyectos específicos, se dividen en Planes Parciales, cuyo origen es la Ley 388 de 1997 y Actuaciones Urbanas Integrales o Macroproyectos Urbanos, originados a partir de la misma norma y las normas complementarias que surjan al respecto.

1.1.1. Planes parciales
1.1.2. Actuaciones urbanas integrales o macroproyectos urbanos
1.1.3. Decretos reglamentarios

1.2. INSTRUMENTOS DE GESTIÓN DEL SUELO
Son instrumentos que permiten la obtención del suelo necesario para llevar a cabo actuaciones urbanísticas, se clasifican en 4 grupos:

1.2.1. REPARTO EQUITATIVO DE LAS CARGAS Y LOS BENEFICIOS derivados del ordenamiento urbano:

1.2.1.1 Unidades de Actuación Urbanística (UAU)
1.2.1.2 Compensaciones
1.2.1.3 Transferencia de derechos

1.2.2. INTERVENCIÓN DE LA MORFOLOGÍA URBANA Y LA ESTRUCTURA PREDIAL y generación de formas asociativas entre los propietarios con el fin de facilitar el desarrollo y financiación de proyectos urbanos:

1.2.2.1 Reajuste de suelos
1.2.2.2 Integración Inmobiliaria
1.2.2.3 Cooperación entre partícipes

1.2.3. ADQUISICIÓN DE INMUEBLES Y PREDIOS para el desarrollo de operaciones urbanísticas:

1.2.3.1 Enajenación voluntaria
1.2.3.2 Enajenación forzosa
1.2.3.3 Expropiación por vía administrativa
1.2.3.4 Expropiación por vía judicial
1.2.3.5 Derecho de preferencia

1.2.4. DINAMIZACION DEL DESARROLLO DE SECTORES INACTIVOS de las áreas urbanas:

1.2.4.1 Declaratoria de desarrollo prioritario
1.2.4.2 Derecho de preferencia.

PARAGRAFO: Toda modificación al POT que derive cambios del uso del suelo debe ser potestad del Concejo como lo establece la Constitución Nacional y la Ley.

ACUERDO No. 016 DE 2004
(Diciembre 16)

1.3. INSTRUMENTOS DE FINANCIACIÓN

Los instrumentos de financiamiento son aquellos que permiten al Bif obtener recursos económicos para la implementación de los proyectos del Plan de Desarrollo y del Plan de Ordenamiento Territorial de Floridablanca; se estructuran básicamente en tres grupos:

1.3.1. Participación en plusvalías
1.3.2. Valorización de beneficio local o general
1.3.3. Bonos y pagarés de reforma urbana

2. VIVIENDA DE INTERES SOCIAL.

Con base en el capítulo x de la ley 388 de 1997, el Bif Tendrá como responsabilidad desarrollar una verdadera POLITICA DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL para el Municipio de Floridablanca. 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:

2.1.1. BANCO DE TIERRAS
2.1.2. BANCO DE PROYECTOS (Como organismo consultivo de la comunidad.)
2.1.3. PROYECTOS ELEGIBLES (Proyectos susceptibles de acompañamiento por parte de la administración municipal o ejecutados por ella.)

2.2. DEMANDA:

Está conformada por las familias que tienen la necesidad de adquirir vivienda subsidiada. LA ORGANIZACIÓN COMUNITARIA será la clave para obtener vivienda propia. *Se implementará con base en cinco temas que se reseñan a continuación:*

2.2.1. ORGANIZACIÓN DE LA DEMANDA
2.2.2. CAPACITACION EN ORGANIZACIÓN COMUNITARIA E INVERSION SOCIAL DE LOS PROYECTOS
2.2.3. MICROCREDITOS
2.2.4. VIPYME (Vivienda-empleo)

2.2.1. ORGANIZACIÓN DE LA DEMANDA DE VIVIENDA

Se identificarán las familias que tienen necesidad de vivienda, que cuentan con ingresos inferiores a 4 salarios minimos 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. CAPACITACION EN ORGANIZACION COMUNITARIA E INVERSION SOCIAL DE LOS PROYECTOS.

El Bif hará alianzas estratégicas con otras entidades para desarrollar talleres de capacitación a los líderes de las Organizaciones Populares de Vivienda, quienes se convertirán en multiplicadores de dicha información al interior de sus organizaciones.

2.2.2.1. APOYO A LAS ORGANIZACIONES POPULARES DE VIVIENDA

El Banco Inmobiliario de Floridablanca, deberá Fortalecer las Organizaciones Populares de 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 o comprar masivamente en los proyectos ofertados por el Banco.

ACUERDO No. 016 DE 2004
(Diciembre 16)

Se deberá identificar las OPVs que se hallan en el municipio y los proyectos viables, podrán ser acompañados en todo el proceso. Dichas organizaciones recibirán asistencia técnica, jurídica, social y financiera para permitirles culminar con éxito sus programas. En los casos que sea viable, el Banco podrá apoyarlos, ayudándolos a adquirir Microcréditos.

2.2.2.2. INVERSION SOCIAL DE LOS PROYECTOS
El Banco apoyará la construcción de comunidades solidarias, gestoras de su desarrollo y de la cultura de la No violencia, que implementen programas educativos, sociales y productivos para su propio desarrollo.

2.2.3. MICROCREDITOS
El Banco gestionará Microcréditos que tendrán como prioridad las familias a quienes las entidades financieras no les otorgan 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 Bif 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. LINEAS DE REDESCUENTO COMO FORMA DE FINANCIAMIENTO
Se solicitarán líneas de redescuento, es decir, Microcréditos con entidades del orden nacional como FINDETER y FINAGRO para financiar proyectos de vivienda de interés social en condiciones que sean favorables para las familias beneficiadas.

2.2.4. VIPYME (Vivienda para las PYMES)
El Bif podrá acompañar las FAMILIAS EMPRENDEDORAS o las ASOCIACIONES EMPRENDEDORAS, apoyados en sistemas de organización de ECONOMIA SOLIDARIA, para que hagan realidad el sueño de adquirir vivienda propia.
Aquellas comunidades organizadas viables que desarrollen proyectos de desarrollo productivo, el Banco 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 Floridablanca 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 paises o por el apoyo que la Nación preste a los municipios mediante entidades tales como la Red de Solidaridad o Plan Colombia, entre otros.

En ningún caso el Bif sustituirá las funciones del Banco de Proyectos Municipal adscrito a la oficina de Planeación Municipal, su labor será complementaria, aprovechando los recursos técnicos y financieros del banco se gestionarán los Proyectos de Cooperación Internacional y Nacional.

ACUERDO No. 016 DE 2004
(Diciembre 16)

AREAS CLAVES DE RESULTADO
Garantizar oportunidad en la asesoría y viabilización de los proyectos que aspiran los recursos de Cofinanciación Nacional y Cooperación Internacional, para asegurar el acceso del municipio a los recursos de la Nación y garantizar la difusión de la politica de cofinanciación y cooperación internacional, el seguimiento y control a los programas y proyectos que se ejecuten con recursos nacionales e internacionales públicos y privados.

4. INMUEBLES MUNICIPALES Y ESPACIO PUBLICO

4.1. INMUEBLES MUNICIPALES.

El Banco Inmobiliario de Floridablanca tendrá 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.
Deberá efectuar las diligencias pertinentes para que el Fondo de Inmuebles Urbanos del Area Metropolitana de Bucaramanga transfiera al Bif las Areas de cesión que le corresponden, así como también las que aún están pendientes por recaudar.
El Banco buscará transferir al municipio los inmuebles de otras entidades tales como ICT, INURBE y de cualquier otra entidad pública y privada que posea bienes y sean de utilidad Pública para el municipio de Floridablanca.

4.2. ESPACIO PUBLICO

El BANCO INMOBILIARIO DE FLORIDABLANCA, en representación del Municipio, velará por 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, así:

4.2.1. Elaboración del inventario del espacio público;
4.2.2. Articulación con algunas entidades tales como el Area Metropolitana de Bucaramanga, las Secretarias de Planeación e Infraestructura del municipio de Floridablanca, 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 y protección de predios que conforman el espacio Público y su equipamiento.

5. CONTROL DEL EJERCICIO DE LA ACTIVIDAD INMOBILIARIA

El control del ejercicio de la actividad inmobiliaria en el Municipio de Floridablanca estará a cargo del Banco Inmobiliario.
Para ello deberá reglamentar sus funciones, establecer los mecanismos de control, Matrículas y escalas de sanciones a que se refiere la Ley 820 de 2003, además deberá cumplir con las funciones que tenga a lugar, establecidas en dicha disposición.

PARAGRAFO PRIMERO: Además de las funciones descritas en el presente artículo, el Banco Inmobiliario de Floridablanca desarrollará las consignadas en el Acuerdo 024 de 2002, así:

1. Adquirir los inmuebles necesarios para cumplir con los demás fines que le señale el señor alcalde.

ACUERDO No. 016 DE 2004
(Diciembre 16)

2. Adquirir inmuebles por encargo, ya sea para el municipio o para sus entidades descentralizadas, o cualquiera 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 1.989 y 388 de 1.987
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 cualesquiera otros.
5. Desarrollo de proyectos de vivienda de interés social, incluyendo los de legalización de títulos en urbanizaciones de hecho o ilegales diferentes a las contempladas en él articulo 53 de la ley 9° de 1.989, 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, incluidos 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 1.997
10. Traslado 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 en el área urbana y rural del municipio de Floridablanca
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 urbana del municipio.
16. Adelantar convenios y contratos con otras entidades del sector público o privado que persigan fines similares
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 Floridablanca las políticas de adquisición y de enajenación de tierras que deban incorporarse al plan de desarrollo municipal.
21. Coordinar con el área metropolitana de Bucaramanga, 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.

20

1301,

ACUERDO No. 016 DE 2004
(Diciembre 16)

PARAGRAFO SEGUNDO: Todas las funciones descritas en el presente artículo deberán ser reglamentadas y estructuradas por el Bif para su correcta implementación. La Participación en Plusvalía y las funciones que se requieran, deberán ser presentadas al Concejo Municipal de Floridablanca para su correspondiente estudio y aprobación.

ARTICULO QUINTO. Créase el **FONDO ROTATORIO DEL BANCO INMOBILIARIO**, como un sistema especial de manejo de cuentas del municipio de Floridablanca, adscrito a la oficina del Banco Inmobiliario de Floridablanca.

Su objetivo principal es el de constituirse en un **INSTRUMENTO FINANCIERO** y de **EJECUCIÓN** del Ordenamiento Territorial del Municipio de Floridablanca mediante la *aplicación de recursos propios, de gestión, cofinanciados, provenientes de la participación* en los ingresos corrientes de la Nación, de otras instituciones públicas o privadas de carácter Municipal, Metropolitano, Departamental, Nacional o internacional que ejecuten para programas afines.

ARTICULO SEXTO: PATRIMONIO DEL BANCO INMOBILIARIO: El Bif dispondrá para su funcionamiento, Administración e inversión de los siguientes recursos:

A. Todos los inmuebles fiscales propiedad del municipio de Floridablanca para su custodia.
B. Los inmuebles urbanos, suburbanos, rurales y de expansión urbana que adquiera a cualquier titulo.
C. El Municipio de Floridablanca transferirá para la Operación del Banco Inmobiliario de Floridablanca el 2% del impuesto Predial, dichos dineros se transferirán al Banco en los cinco (05) primeros dias del mes siguiente a su recaudo. (1)
D. Todos los bienes derechos y recursos que reciba a cualquier titulo proveniente de las entidades públicas o privadas ya sean del orden municipal, metropolitano, departamental nacional o internacional, públicos o privados.
E. Los rendimientos financieros del fondo, obtenidos sobre sus excesos transitorios de liquidez
F. Las donaciones que reciba
G. Los terrenos ejidales, los cuales perderán su carácter de tales al ingresar al patrimonio del banco inmobiliario.
H. Los aportes, apropiaciones, traslados y transferencias que le efectúen otras entidades públicas
I. El producto de la venta de los inmuebles de su propiedad, asi como los intereses y rendimientos, provenientes del otorgamiento de plazos para el pago del precio.
J. Los ingresos que perciba como resultado de su gestión por la administración y manejo de los derechos de que trata él articulo 68 de la ley 9° de 1.989, definidos en el acuerdo 044 de noviembre 30 de 2001 como impuesto de delineamiento y construcción, contenido en el articulo 415 del código de rentas municipal (2)
K. Honorarios, rentas, comisiones u otros ingresos como producto de la venta de bienes y servicios.
L. Las costas que se recauden en los procesos en los que sea parte el banco inmobiliario de Floridablanca y se haga acreedor a ellas.
M. El producto de las multas que se impongan con arreglo al articulo 104 de la ley 388 de 1.997, el cual le será recaudado por el Banco Inmobiliario a través de su Fondo Rotatorio. (3)