IX-4-72 VER A-03/74

Set 24

CONCEJO MUNICIPAL

SANTIAGO DE CALI

ACUERDO No. 026 DE 15 SET. 1972 19

"POR MEDIO DEL CUAL SE DICTAN NORMAS SOBRE EL INSTITUTO DE VIVIENDA DEL MUNICIPIO DE CALI -INVICALI-"

* * *

VER ACDO 7003/74

VER ACDO 7014/74

CONCEJO DE SANTIAGO DE CALI

ACUERDO No. 026 DE 1973

(SEP. 15)

"POR MEDIO DEL CUAL SE DICTAN NORMAS SOBRE EL INSTITUTO DE VIVIENDA DEL MUNICIPIO DE CALI -INVICALI-"

EL CONCEJO DE SANTIAGO DE CALI, en uso de sus facultades legales, constitucionales y en especial las que le confiere la Ley 4a. de 1.913,

A C U E R D A :

C A P I T U L O I

SOBRE COMPRA DE TIERRAS

ARTICULO 1o.- El procedimiento para compra de tierras con destino a los planes de urbanización, igual que para la adquisición de otros bienes muebles o inmuebles o contratación de obras, será sometido rigurosamente a los requisitos del Código Fiscal del Municipio y a las leyes que regulan la materia.-

ARTICULO 2o.- El Instituto de Vivienda del Municipio de Cali -INVICALI-, adelantará exclusivamente planes de urbanización de tierras para fraccionar y vender con servicios públicos mínimos, de contado o a plazos, en la forma que más adelante se reglamentará. En casos especiales, a juicio de la Junta Directiva y por circunstancias especiales, podrá Invicali emprender o patrocinar construcciones, sin que esto llegare a comprometer más del quince por ciento (15%) de sus presupuestos de inversión anual incluyendo los recursos del crédito.-

ARTICULO 3o.- Para efectuar compras de tierras o contratar construcciones se seguirá el siguiente proceso:

a) El Gerente presentará a la Junta Directiva la iniciativa y explicará los medios de financiación;

b) Aceptada la iniciativa se adoptarán los pliegos de cargos y se abrirá la respectiva licitación;

c) Recibidos los pliegos de cargos debidamente diligenciados por los concursantes, se evaluarán las propuestas tomando en cuenta solamente el costo de la tierra y las condiciones de pago;

d) La evaluación se complementará luego con los costos de inversión en servicios públicos, actualizados estos costos al tiempo en que se propone la acometida;

e) Estudio financiero general estimado, demostrativo del movimiento y flujo de fondos de todo el ejercicio;

f) Adjudicación de la licitación y compra.

ARTICULO 4o.- Invicali como entidad destinada a emprender urbanizaciones fundamentalmente para la clase popular, deberá adquirir tierras al más bajo costo posible, cuidando de que su ubicación no encarezca el valor mismo de la tierra, los impuestos y los servicios públicos.-

ARTICULO 5o.- Además de la adquisición de tierras con destino exclusivo a las urbanizaciones de clase popular, el Instituto a juicio de la Junta podrá adquirir donde urbanizar con destino a familias de mejor nivel económico, pero en este caso no podrá comprometer en estos planes más del 30% de la capacidad de inversión presupuestada, incluyendo los recursos de crédito.-

PARAGRAFO: Los planes de que trata el artículo anterior, se podrán adelantar con estudio económico y criterio comercial y sus utilidades subsidiarán los destinados a la clase popular.-

C A P I T U L O II

SOBRE CONDICIONES DE VENTA DE TIERRAS URBANIZADAS

ARTICULO 6o.- La adjudicación y venta de tierras de origen ejidal deberá hacerse por parte de la Junta Directiva del Instituto con el lleno de todos los requisitos vigentes, especialmente los contenidos en la Ley 41 de 1.949 y en el Decreto Presidencial #2.878 de 1.949.-

ARTICULO 7o.- Quienes aspiren a que la Junta Directiva de Invicali, les adjudique un lote de terreno, deberán llenar los siguientes requisitos que serán supervigilados por el Departamento Jurídico, la Contraloría Municipal y presentados a la Junta por la Gerencia. Estos requisitos además de los que estime conveniente establecer la Junta Directiva, son los siguientes:

a) Demostrar que sus ingresos mensuales son suficientes para la amortización de la deuda; si el solicitante trabaja en una empresa privada o entidad oficial, probará sus ingresos con certificación del pagador, expedida en papel común; si trabaja en negocio propio o en actividades varias, exhibirá las dos últimas declaraciones de renta.-

b) Deberá demostrar que ni él ni su conyugue poseen casa, finca o lote, lo que se comprobará con el respectivo certificado catastral.

c) Ser cabeza de familia o tener a su cargo 2 o más parientes menores, ancianos o incapacitados para trabajar.-

d) El aspirante deberá tener edad inferior a 50 años para tener derecho a disfrutar del seguro de vida sobre el lote y presentar examen hecho por el médico que indique el Instituto.-

e) Ser oriundo del Municipio de Cali o acreditar más de 5 años de residencia continua, o demostrar el nacimiento de 2 hijos en el Municipio.-

f) Constituir patrimonio de familia inembargable.

ARTICULO 8o.- La Gerencia ordenará la selección de peticiones que se reciban para cada programa, dispondrá las investigaciones complementarias que sean necesarias y presentará a la Junta en relación descendente por ingresos, la lista completa de los aspirantes que reunan todos los requisitos exigidos.-

ARTICULO 9o.- La Junta señalará y calificará detalladamente los adjudicatarios beneficiados, que serán clasificados como PRINCIPALES los que mejores condiciones reunan hasta llenar el cupo del programa, y como SUPLENTES, en número igual hasta donde sea posible, los aspirantes que estando dentro de los límites socio-económicos fijados reunan menos circunstancias en su favor.-

ARTICULO 10.- Decretada por la Junta la adjudicación, se elaborarán las listas, por una vez, de principales y suplentes, las que se publicarán por la prensa y se fijarán en lugar visible de las instalaciones del Instituto, durante 30 días hábiles.-

PARAGRAFO 1o.- La lista de suplentes se elaborará en orden numérico, con el objeto de ser llamados en riguroso turno, cuando quiera que algún principal no pueda cumplir con las obligaciones contraídas o renuncie a la adjudicación hecha a su nombre, o simplemente cuando no se presente. El llamamiento de suplentes se iniciará al ser desfijadas las listas de que habla el artículo presente.-

PARAGRAFO 2o.- Los suplentes que no sean beneficiados con la adjudicación, deberán ser tenidos en cuenta como principales para programas posteriores.-

ARTICULO 11.- El Departamento Jurídico formará un expediente a cada adjudicatario, con la solicitud aprobada y las pruebas legales de los requisitos exigidos, todo lo cual estará a disposición de la Contraloría , de la Junta Directiva y de la Gerencia.-

ARTICULO 12.- Reunidas todas las pruebas que ordene el Departamento Jurídico, con base en este Acuerdo, el beneficiario será informado del inmueble que se le ha señalado y expresará su aceptación definitiva; se le hará la liquidación del monto de la obligación que asume; se elaborará el contrato de promesa de venta; con copia para el adjudicatario; se le abrirá tarjeta en el kardex; pagará su cuota inicial y continuará pagando sus mensualidades cumplidamente para mantener el derecho sobre lo a él adjudicado.-

ARTICULO 13.- Las entregas correspondientes, de los inmuebles materia del programa, se harán previa aprobación de las obras de urbanización , por parte de la Junta Directiva, y al adjudicatario se le entregará el correspondiente plano de construcción que guardará uniformidad con la totalidad de la construcción.-

ARTICULO 14.- Para cada plan en particular, la Gerencia presentará a la consideración de la Junta Directiva, una minuta del contrato de compra-venta quese ha de firmar entre el Instituto y el adjudicatario.-

ARTICULO 15.- Para cada promoción o plan de urbanización la Gerencia ordenará un formulario especial que deberá ser llenado por el aspirante y la secretaría al recibirlo diligenciado, dejará un registro en que consten día, mes, fecha y número de recepción a fin de que durante todo el proceso del estudio y adjudicación se adelante en riguroso turno.-

ARTICULO 16.- En el documento de promesa de venta se hará constar que Invicali se reserva el derecho de dominio y que mientras la obligación no esté totalmente cancelada será nula cualquier negociación entre particulares.-

ARTICULO 17.- Cuando un adjudicatario quiera o se vea obligado por cualquier razón a vender o prescindir de su lote y la mejora que en él hubiere construído, éste se entenderá directamente con Invicali quien le abrirá venta, prefiriendo en orden, a los de la lista de suplentes o a quienes estén radicados para un plan similar.-

C A P I T U L O III

DE LAS EJECUCIONES POR MORA EN EL PAGO

ARTICULO 18.- Cuando un adjudicatario, por razones plenamente justificadas ante la Junta Directiva, tales como desocupación forzosa, grave calamidad doméstica o cualquiera otra razón de fuerza mayor se atra are más de 6 meses en el pago de las obligaciones, se lo llamará y se convendrá con él una refinanciación de la deuda para facilitarle la normalización del pago de sus mensualidades.-

ARTICULO 19.- En caso de que el adjudicatario renuente al pago de las obligaciones no pudiere justificar las razones de su atraso, con base en lo establecido en el artículo anterior, se le hará el requerimiento administrativo y si no respondiere o no se presentare a responder el requerimiento, en plazo que fijará el Departamento Jurídico, se procederá a aplicar la cláusula de reserva de dominio.-

ARTICULO 20.- Para aplicación de la cláusula de reserva de dominio, se seguirán 2 procedimientos:

a) Llamado el adjudicatario requerido, se acordará con él la devolución del dinero que hubiere abonado por este concepto, menos un 30% que se asimilará a gastos de administración. Para el pago del avalúo de la mejora que en el se hubiere construído, si no se llegare a ningún acuerdo formal entre las partes, éstas designarán cada uno su avaluador y si éstos no se pusieren de acuerdo, ambas designarán un tercero.-

b) En caso de extrema renuncia a los pagos y a responder a los requerimientos y a llegar a un arreglo para lograr la devolución del 70% se recurrirá a la jurisdicción coactiva por la vía judicial.-

C A P I T U L O IV

SOBRE LIQUIDACION DE PRECIOS PARA VENTA AL PUBLICO

ARTICULO 21.- La Junta Directiva establecerá los precios de venta de lotes o construcciones dentro de planes con destino a aspirantes de clase media y en ellos señalarán la posible utilidad comercial no exagerada como subsidio para los planes populares.-

ARTICULO 22.- Los plazos para la venta de lotes con destino a la clase popular, serán de 6 años contados a partir de la firma del contrato de promesa de venta.-

ARTICULO 23.- Para liquidar el precio de los lotes para vender en urbanizaciones populares, se sumarán los siguientes costos:

a) Valor a como resulte el metro útil adjudicable después de deducir las áreas destinadas a calles y zonas verdes. Igualmente las áreas con destino a parques, escuelas y puestos de salud, si la magnitud de la urbanización lo requiere.-

b) El valor de los intereses que deban pagarse al financiador durante el tiempo de la obligación.-

c) Valor estimado por el Banco de la República como índice de desvalorización anual de nuestra moneda durante el tiempo que se fije como plazo para el pago de los lotes.-

d) Un 20% adicional para asumir costos de administración.-

e) El valor estimado de las obras de urbanización que se determine adelantar directamente por Invicali, y

f) Un 5% adicional para asumir gastos imprevistos.

ARTICULO 24.- Liquidados los precios del metro cuadrado y con ellos el valor de los lotes conforme a lo dispuesto en el artículo anterior, el pago por parte de los adjudicatarios se establecerá así:

a) Una cuota inicial igual al 10% del valor total

b) El saldo se distribuirá en cuotas mensuales de amortización, de acuerdo con el plazo fijado en el artículo 22.-

ARTICULO 25.- Las tierras que para programas de vivienda popular adquiera el Instituto de Vivienda del Municipio de Cali, deberán estar de preferencia, ubicadas adyacentes a urbanizaciones del mismo tipo ya construídas y sus precios no deberán exceder de $10.oo el metro cuadrado durante los primeros 2 años a la aprobación del presente Acuerdo, pudiéndose reajustar este valor en años posteriores de acuerdo con las modificaciones que el comercio de la propiedad raíz vaya generando.-

ARTICULO 26.- Este Acuerdo rige desde su sanción.

Dado en Santiago de Cali, a los veintinueve (29) días del mes de agosto de mil

novecientos setenta y dos (1.972).-

LA PRESIDENTA,

CONCEJO DE SANTIAGO DE CALI

CECILIA MUÑOZ PRICAURTE

EL SECRETARIO,

HECTOR CALVO TEJADA

CONCEJO DE SANTIAGO DE CALI SECRETARIA

CERTIFICO: Que el presente Acuerdo fué discutido en los tres debates reglamentarios y aprobado en cada uno de ellos en sesiones verificadas en días diferentes, así: Primer debate en la sesión del 8 de agosto; Segundo debate en la sesión del 18 y 28 de agosto y Tercer debate en la sesión del 29 de agosto de 1.972.-

HECTOR CALVO TEJADA
Secretario.

CONCEJO DE SANTIAGO DE CALI SECRETARIA

svc.

OBJECIONES DEL SEÑOR ALCALDE AL PROYECTO DE ACUERDO "POR EL CUAL SE DICTAN NORMAS SOBRE EL INSTITUTO DE VIVIENDA DEL MUNICIPIO DE CALI -INVICALI-"

Oficio No.913

Septiembre 8 de 1.972

Señora
CECILIA MUÑOZ RICAURTE
Presidenta del Concejo Municipal
Ciudad

Sin la correspondiente sanción ejecutiva devuelvo el proyecto de Acuerdo "Por el cual se dictan normas sobre el Instituto de Vivienda de Cali -Invicali-" por considerar que implican una ingerencia en la autonomía y vida interna de dicho Instituto descentralizado y que reforma los estatutos de dicho Instituto sin haber tenido tal proyecto iniciativa en el Alcalde Municipal como lo ordena la Constitución Nacional.

Atentamente,

(fdo.) CARLOS HOLGUIN SARDI
ALCALDE DE CALI

INFORME DE COMISION A LAS OBJECIONES DEL SEÑOR ALCALDE AL PROYECTO DE ACUERDO "POR EL CUAL SE DICTAN NORMAS SOBRE EL INSTITUTO DE VIVIENDA DEL MUNICIPIO DE CALI -INVICALI-"

Señora
Presidenta y demás miembros
Concejo Municipal
Cali

Procedemos a rendir informe sobre la comisión que se nos otorgó en la última sesión del Cabildo para estudiar las objeciones del señor Alcalde Municipal de Cali, contenidas en su nota #913, del día 8 del presente al proyecto de Acuerdo "POR EL CUAL SE DICTAN NORMAS SOBRE EL INSTITUTO DE VIVIENDA DEL MUNICIPIO DE CALI -INVICALI-"

Expone el señor Alcalde que formula dichas objeciones por considerar que el proyecto de Acuerdo en mención implica "una ingerencia en la autonomía y vida interna de dicho Instituto descentralizado y que reforma los estatutos de dicho instituto sin haber tenido tal proyecto iniciativa en el Alcalde Municipal como lo ordena la Constitución Nacional".

Al respecto, nos permitimos exponer:

Claramente aparece que el señor jefe del ejecutivo municipal estima que la norma del ordinal 4o.) del Artículo 197 de la Constitución, que dispone que la creación de los establecimientos públicos descentralizados corresponde a los Cabildos, pero "a iniciativa del Alcalde", debe aplicarse también a las reformas o modificaciones que se hagan al régimen interno de dichos establecimientos; lo cual, no es así. Cuando el constituyente ha querido expresar que tanto la expedición de una medida por los cuerpos legislativos, como las medidas posteriores que se adopten por el mismo órgano para modificarlas, solo se lleven a cabo a iniciativa del Jefe de la respectiva entidad territorial, lo ha dicho expresamente. Como ejemplo, nos permitimos citar el caso contenido en la norma 2a. del Artículo 197 de la Constitución que contenía el proyecto de actos legislativos que disponía que los Concejos debían votar las contribuciones y gastos públicos, y otros, pero a renglón seguido anotaba que dichos Acuerdos solo podían ser dictados o reformados a iniciativa del Alcalde. Pero como al adoptarse el artículo solo se dejó la primera frase y fue suprimido el resto de su contenido, hoy día los Cabildos pueden votar los gastos públicos sin necesidad de que proceda la iniciativa del Alcalde.-

Otro caso: el artículo 79 de la Constitución previene que las Cámaras Legislativas pueden dictar las medidas a que se refiere el numeral 9 del artículo 76 de la misma Carta, o sea determinar la estructura de la administración nacional...., y fijar las escalas de remuneración correspondientes a las siguientes categorías de empleos... etc.; pero que esas determinaciones legislativas solo puede llevarse a cabo en su expedición y en sus reformas a iniciativa del gobierno.-

Por otra parte, el Acuerdo objetado se dictó precisamente para darle más eficacia práctica al artículo 2o. de la Ley 41 de 1.948, que dispone que la administración de los terrenos ejidos, tanto urbanos como rurales, corresponde a los Cabildos.- Es natural que el Concejo puede delegar esa administración

y establecer las bases sobre las cuales confiere esa delegación. Antes los administraba el Personero Municipal Delegado para Ejidos y Vivienda Popular; hoy los administra el Instituto de Vivienda del Municipio de Cali -Invicali-. Y esto guarda estrecha relación con la atribución que a los Cabildos confiere la regla 3a. del artículo 197 de la Constitución según la cual los Cabildos determinan, sin necesidad de la iniciativa del jefe del ejecutivo, la estructura de la administración municipal, las funciones de las diferentes dependencias, etc.-

El honorable Tribunal Contencioso Administrativo del Valle, en sentencia de 26 de septiembre de 1970, proferida en demanda del doctor Hernán Cruz Riascos solicitando la nulidad de algunos artículos del Acuerdo 102 de 1.966, por el cual se creó el Instituto de Vivienda del Municipio de Cali, reconoce ampliamente los alcances de las normas que atribuyen a los Cabildos la administración de sus ejidos, y si bien no copiamos partes de ese importante fallo, ello se debe a la necesidad de ser breves en este informe sin perjuicio naturalmente de ser completos en su exposición.-

Concluimos, pues, en que las objeciones que estudiamos son infundadas, y por lo mismo nos permitimos

P R O P O N E R :

Declárense infundadas las objeciones hechas por el señor Alcalde Municipal de Cali al proyecto de Acuerdo "POR EL CUAL SE DICTAN NORMAS SOBRE EL INSTITUTO DE VIVIENDA DEL MUNICIPIO DE CALI -INVICALI-", y devuélvase dicho proyecto a la Alcaldía para que reciba la sanción correspondiente.-

Cali, septiembre 9 de 1.972

Vuestra comisión,

(fdo.) MARCO FIDEL RUEDA POTES (fdo.) JORGE FIDEL FORY

El presente informe de comisión fué aprobado por el honorable Concejo en la sesión del 9 de septiembre de 1.972.-

STELLA VALDES CASTRO
Secretaria.

CALI, 14 SET. 1972

Recibido en la fecha, va al Despacho del Señor Alcalde el anterior

ACUERDO No. 026 ./

LUIS ENRIQUE TOVAR DIAZ
OFICIAL ADMINISTRATIVO DE LA ALCALDIA

A L C A L D I A M U N I C I P A L

CALI, 15 SET. 1972

PUBLIQUESE Y EJECUTESE. En consideración a que las objeciones propuestas por el Ejecutivo Municipal, han sido declaradas infundadas por el Honorable Concejo Municipal, se procede a impartir la sanción correspondiente en cumplimiento a lo dispuesto en el articulo 176, del Código de Régimen Político y Municipal.-

MUNICIPIO DE CALI
SECRETARIA DE GOBIERNO

CARLOS HOLGUIN SARDI
ALCALDE DE CALI.

MUNICIPIO DE CALI
ALCALDE

ALFREDO REY CORDOBA
SECRETARIO DE GOBIERNO MUNICIPAL

GERMAN VILLEGAS VILLEGAS
SECRETARIO DE HACIENDA MUNICIPAL

MARIA MERCEDES GOMEZ DE OREJUELA
SECRETARIA DE EDUCACION MUNICIPAL

MARIO TOBON LONDOÑO
SECRETARIO DE OO. PP. MUNICIPAL

ARCESIO JORDAN MAZUERA
SECRETARIO DE SALUD PUBLICA MUNICIPAL

SECRETARIA DE SERVICIOS GENERALES

CARLOS ALBERTO CAICEDO VICTORIA
SECRETARIO DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS

CALI, 15 SET. 1972

En la fecha fué publicado por bando el anterior ACUERDO No. 026./

SECRETARIA DE GOBIERNO

ALFREDO REY CORDOBA
SECRETARIO DE GOBIERNO MUNICIPAL