

RESOLUCIÓN No. 0 0 0 1 0 0 DE 2025

“POR MEDIO DE LA CUAL SE MODIFICA Y ACTUALIZA, LAS RESOLUCIONES N°. 333 DE 2021 Y N°. 788 DE 2021, SE ADOPTA UN NUEVO RÉGIMEN PARA LA REGULACIÓN, REGISTRO QUE IMPLEMENTAN LAS TARIFAS POR CONCEPTO DE SEGUIMIENTO, CONTROL VIGILANCIA URBANA, AMBIENTAL Y DE SERVICIOS GENERALES DEL EDUMAS EN EL MUNICIPIO DE SOLEDAD, SE EFECTÚAN CONCEPTUALIZACIONES AL RESPECTO Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES”.

EL GERENTE (E) DEL ESTABLECIMIENTO DE DESARROLLO URBANO Y MEDIO
AMBIENTE DE SOLEDAD - EDUMAS

En ejercicio de sus facultades legales, en especial las conferidas por la Constitución Política, la Ley 388 de 1997, la Ley 9 de 1989, la Ley 140 de 1994, la Ley 142 de 1994, la Ley 99 de 1993, los Acuerdos Municipales 062 de 2006, 000135 de 2010, 000152 de 2012, 000329 de 2024, 000335 de 2025 y demás normas concordantes y complementarias.

ÍNDICE GENERAL

TÍTULO I. Disposiciones Generales.

TÍTULO II. Marco Jurídico y Competencias.

TÍTULO III. Control y Vigilancia Ambiental.

TÍTULO IV. Publicidad Exterior Visual.

TÍTULO V. Control a Actividades Constructoras.

TÍTULO VI. Rotura y Ocupación del Espacio Público.

Parte Resolutiva

TÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES

1.Objeto: El Acuerdo 000135 en su artículo segundo establece: “*El Establecimiento de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente de Soledad- EDUMAS, tendrá el objeto de contribuir al mejoramiento de la calidad de vida de los habitantes del municipio de Soledad, a través del desarrollo urbanístico sostenible, el control urbanístico y la enajenación de vivienda, así como el control y vigilancia del medio ambiente.*”

TÍTULO II. MARCO JURÍDICO Y COMPETENCIAS

2. Fundamento Constitucional y Legal

2.1. Soporte Normativo.

0 0 0 1 0 0
RESOLUCIÓN No. _____ DE 2025

“POR MEDIO DE LA CUAL SE MODIFICA Y ACTUALIZA, LAS RESOLUCIONES N°. 333 DE 2021 Y N°. 788 DE 2021, SE ADOPTA UN NUEVO RÉGIMEN PARA LA REGULACIÓN, REGISTRO QUE IMPLEMENTAN LAS TARIFAS POR CONCEPTO DE SEGUIMIENTO, CONTROL VIGILANCIA URBANA, AMBIENTAL Y DE SERVICIOS GENERALES DEL EDUMAS EN EL MUNICIPIO DE SOLEDAD, SE EFECTÚAN CONCEPTUALIZACIONES AL RESPECTO Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES”.

1. Fundamento Constitucional y Legal. Soporte Normativo: La Constitución, las Leyes 9 de 1989, 140 de 1994, 388 de 1997, 142 de 1994, 1801 de 2016, 99 de 1993, Decretos 1077 de 2015, 1504 de 1998, 005 de 2013, Acuerdos 0062 de 2006, 000152 de 2012, 000135 de 2010, 000335 de 2025, 211 de 2016 000329 de 2024, Decreto 0005 de 2013, 0044 de 2009, y las demás normas que lo notifiquen.

2.2 Ámbito de Aplicación.

En el marco de sus funciones y competencias constitucionales y legales, aplica a toda persona natural o jurídica, pública o privada que intervenga en procesos que sean de competencia a desarrollar por el **Establecimiento de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente – EDUMAS de Soledad**.

3. Definiciones.

Incluye definiciones clave como Publicidad Exterior Visual, Espacio Público.

PUBLICIDAD EXTERIOR VISUAL- PEV: *“Se entiende por Publicidad Exterior Visual, el medio masivo de comunicación destinado a informar o llamar la atención del público a través de elementos visuales como leyendas, inscripciones, dibujos, fotografías, signos o similares, visibles desde las vías de uso o dominio público, bien sean peatonales o vehiculares, terrestres, fluviales, marítimas o aéreas.”*

ESPACIO PÚBLICO: Ley 9 de 1989 – Reforma Urbana Artículo 5º: *“Se entiende por espacio público, el conjunto de inmuebles públicos y los elementos arquitectónicos y naturales de los inmuebles privados destinados por naturaleza, uso o afectación, a la satisfacción de necesidades colectivas que trascienden los límites de los intereses individuales, como la circulación, el esparcimiento, la recreación, el encuentro y la expresión, entre otros.”*

4. DE LAS COMPETENCIAS DEL ESTABLECIMIENTO DE DESARROLLO URBANO-EDUMAS

Que mediante el **Acuerdo N° 0062 de 2006** se creó la Empresa de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente de Soledad S.A. - EDUMAS, transformada posteriormente en un establecimiento público mediante el **Acuerdo 000152 de 2012**. Este establecimiento público es el encargado de desarrollar políticas y gestionar actividades relacionadas con el urbanismo y medio ambiente. El Acuerdo 000135 de 2010 y el Decreto Reglamentario **0005 de 2013** refuerzan esta competencia al establecer que **EDUMAS** debe ejercer vigilancia y control sobre las

RESOLUCIÓN No. 000100 DE 2025

“POR MEDIO DE LA CUAL SE MODIFICA Y ACTUALIZA, LAS RESOLUCIONES N°. 333 DE 2021 Y N°. 788 DE 2021, SE ADOPTA UN NUEVO RÉGIMEN PARA LA REGULACIÓN, REGISTRO QUE IMPLEMENTAN LAS TARIFAS POR CONCEPTO DE SEGUIMIENTO, CONTROL VIGILANCIA URBANA, AMBIENTAL Y DE SERVICIOS GENERALES DEL EDUMAS EN EL MUNICIPIO DE SOLEDAD, SE EFECTÚAN CONCEPTUALIZACIONES AL RESPECTO Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES”.

actividades de desarrollo inmobiliario en el municipio, asegurando que se cumplan con las normas y regulaciones vigentes.

Que, el **Acuerdo N° 000135 de 2010**, modificado por el **Acuerdo 0152** del 30 de octubre de 2012, estableció en su artículo segundo el objeto del **Establecimiento de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente de Soledad - EDUMAS**, "Contribuir al mejoramiento de la calidad de vida de los habitantes del municipio de Soledad, a través del desarrollo urbanístico sostenible, el control urbanístico y enajenación de viviendas, así como el control y vigilancia del medio ambiente". De conformidad a las leyes y normas que regulen la materia.

Las **funciones de control y vigilancia urbanística y ambiental** del EDUMAS provienen de:

- **Acuerdos municipales** (Acuerdo 0062/2006, 000135/2010, 000152/2012)
- **Decreto 005 de 2013**, que delega a EDUMAS la regulación de PEV, registro y sanciones
- **Ley 9 de 1989** y **Ley 388 de 1997**, 810 de 2003, y el Decreto 1077 de 2015 que facultan a municipios a proteger y regular el espacio público.
- **Ley 99 de 1993**.
- **Ley 66 de 1968**, regula las actividades de urbanización, construcción.
- **Ley 140 de 1997**
- **Estatuto Tributario del municipio de Soledad, Acuerdo 211 de 2016 modificado por el Acuerdo 0329 de 2024 y el Acuerdo 000335 de 2025.**
- **Decreto 0043 de 2009. Manual de Intervenciones y Rehabilitación en Pavimentos de Concreto Rígido en el Proceso de Reconstrucción de Pavimento.**
- **Decreto 2610 de 1979**, Este decreto reglamenta parcialmente la Ley 66 de 1968 y la Ley 61 de 1978, en materia de vigilancia sobre la enajenación de inmuebles destinados a vivienda.
- **Decreto N° 0044 de 2009 “Por el cual se reglamenta la ocupación de bienes de uso público por parte de particulares en el municipio de Soledad”.**
- **Resolución 0185 del 2024** por medio de la cual se implementan los requisitos y pasos a seguir en los procesos de seguimiento, control y vigilancia en proyectos de construcción de viviendas o similares que se relacionen con obras de desarrollo urbano en el municipio de Soledad.
- **Resolución 788 de 2021** regula aspectos esenciales relacionados con la gestión y supervisión de las actividades de enajenación de inmuebles.

RESOLUCIÓN No. 000100 DE 2025

“POR MEDIO DE LA CUAL SE MODIFICA Y ACTUALIZA, LAS RESOLUCIONES N°. 333 DE 2021 Y N°. 788 DE 2021, SE ADOPTA UN NUEVO RÉGIMEN PARA LA REGULACIÓN, REGISTRO QUE IMPLEMENTAN LAS TARIFAS POR CONCEPTO DE SEGUIMIENTO, CONTROL VIGILANCIA URBANA, AMBIENTAL Y DE SERVICIOS GENERALES DEL EDUMAS EN EL MUNICIPIO DE SOLEDAD, SE EFECTÚAN CONCEPTUALIZACIONES AL RESPECTO Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES”.

CONSIDERANDO

Que el artículo 209 de la Constitución Política, establece. *“La función administrativa está al servicio de los intereses generales y se desarrolla con fundamento en los principios de igualdad, moralidad, eficacia, economía, celeridad, imparcialidad y publicidad, mediante la descentralización, la delegación y la desconcentración de sus funciones”.*

Que, en el artículo 82 ibidem, establece que es deber del Estado velar por la protección del espacio público y por su destinación al uso común, garantizando su prevalencia sobre el interés particular, lo cual justifica la implementación de medidas de control sobre la ocupación del espacio con elementos de Publicidad Exterior Visual - PEV. Así mismo, el artículo 311 otorga a los municipios la potestad de ordenar su desarrollo territorial, lo que les permite adoptar regulaciones específicas para gestionar el uso del espacio público dentro de su jurisdicción. y el artículo 313, numeral 7, faculta a los concejos municipales para reglamentar los usos del suelo, competencias que legitiman al municipio de Soledad y al **Establecimiento de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente de Soledad – EDUMAS** para adoptar regulaciones sobre el uso visual del espacio público.

Que el artículo 338 de la Constitución determina que *“(…) La ley, las ordenanzas y los acuerdos pueden permitir que las autoridades fijen la tarifa de las tasas y contribuciones que cobren a los contribuyentes, como recuperación de los costos de los servicios que les presten o participación en los beneficios que les proporcionen; pero el sistema y el método para definir tales costos y beneficios, y la forma de hacer su reparto, deben ser fijados por la ley, las ordenanzas o los acuerdos.”*

Que, mediante el **Acuerdo N° 0062 de 2006** creó la **Empresa de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente de Soledad S.A. - EDUMAS**, transformada posteriormente en un establecimiento público mediante el **Acuerdo 000152 de 2012**. Este establecimiento público es el encargado de desarrollar políticas y gestionar actividades relacionadas con el urbanismo y el medio ambiente, incluyendo la regulación y control de la enajenación de inmuebles. El **Acuerdo 000135 de 2010** y el **Decreto Reglamentario 0005 de 2013** refuerzan esta competencia al establecer que **EDUMAS** debe ejercer vigilancia y control sobre las actividades de desarrollo inmobiliario en el municipio, asegurando que se cumplan con las normas y regulaciones vigentes.

Que conforme a lo dispuesto en la **Ley 99 de 1993**, especialmente en sus artículos 1 y 3, el ambiente es un patrimonio común que debe ser protegido, y todas las autoridades públicas, incluyendo las municipales, están obligadas a incorporar el componente ambiental en todas sus decisiones. Esta ley establece además que el

RESOLUCIÓN No. 000100 DE 2025

“POR MEDIO DE LA CUAL SE MODIFICA Y ACTUALIZA, LAS RESOLUCIONES N°. 333 DE 2021 Y N°. 788 DE 2021, SE ADOPTA UN NUEVO RÉGIMEN PARA LA REGULACIÓN, REGISTRO QUE IMPLEMENTAN LAS TARIFAS POR CONCEPTO DE SEGUIMIENTO, CONTROL VIGILANCIA URBANA, AMBIENTAL Y DE SERVICIOS GENERALES DEL EDUMAS EN EL MUNICIPIO DE SOLEDAD, SE EFECTÚAN CONCEPTUALIZACIONES AL RESPECTO Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES”.

ordenamiento del territorio debe contemplar principios de desarrollo sostenible, protección del espacio público y equilibrio entre el desarrollo urbano y la conservación ambiental.

A su turno, las **leyes 9ª de 1989, 388 de 1997, 810 de 2003 y el Decreto 1077 de 2015** y las normas que lo modifican, adicionan o complementan, regulan el espacio público y su protección jurídica.

Por su parte, la **Ley 388 de 1997** establece en su artículo primero, que dentro de sus objetivos se encuentran la defensa del espacio público, la protección del medio ambiente, la promoción de una armoniosa concurrencia de la Nación, las entidades territoriales, las autoridades ambientales y las instancias y autoridades administrativas y de planificación, en el cumplimiento de las obligaciones constitucionales y legales que prescriben al Estado el ordenamiento del territorio, para lograr el mejoramiento de la calidad de vida de sus habitantes así como facilitar la ejecución de actuaciones urbanas integrales, en las cuales confluyan en forma coordinada la iniciativa, la organización y la gestión municipales con la política urbana nacional.

Que, en concordancia con el desarrollo de los principios en que se fundamenta el Ordenamiento de los territorios y los Planes de Ordenamiento Territorial definidos por la **Ley 388 de 1997** y los cuales se encuentra fundamentados en los postulados que se relacionan a continuación:

- 1) La función social y ecológica de la propiedad privada y pública.
- 2) La prevalencia del interés general sobre el particular.
- 3) La distribución equitativa de las cargas y los beneficios.

Que, las normas de ordenamiento y planeación territorial referida al espacio público, previamente mencionadas - **Leyes 9 de 1989 y 388 de 1997**-, son el fundamento de la función administrativa de planeación urbana y ordenamiento territorial de los municipios.

Que el Decreto **N° 00044 DE 2009** Reglamenta la ocupación de bienes de uso público por parte de particulares en el municipio de Soledad. Que en su artículo 8° PERMISOS PARA OCUPACION TEMPORAL DEL ESPACIO PUBLICO PARA OTRAS ACTIVIDADES. Establece: Corresponde al EDUMAS, darle tramite a las solicitudes de permisos para ocupación temporal del espacio público en el municipio de Soledad por parte de particulares para la realización de eventos, ferias, instalación de cualquier elemento publicitario temporal etc.

RESOLUCIÓN No. 000100 DE 2025

“POR MEDIO DE LA CUAL SE MODIFICA Y ACTUALIZA, LAS RESOLUCIONES N°. 333 DE 2021 Y N°. 788 DE 2021, SE ADOPTA UN NUEVO RÉGIMEN PARA LA REGULACIÓN, REGISTRO QUE IMPLEMENTAN LAS TARIFAS POR CONCEPTO DE SEGUIMIENTO, CONTROL VIGILANCIA URBANA, AMBIENTAL Y DE SERVICIOS GENERALES DEL EDUMAS EN EL MUNICIPIO DE SOLEDAD, SE EFECTÚAN CONCEPTUALIZACIONES AL RESPECTO Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES”.

Que la Ley **66 de 1968**, regula las actividades de urbanización, construcción y crédito para la adquisición de vivienda, y atribuye al Superintendente Bancario la inspección y vigilancia de las actividades de **enajenación de inmuebles** destinados a vivienda Función Pública. En particular, su **Artículo 2º**, modificado por el Decreto Nacional 2610 de 1979, define con precisión qué se entiende por dicha actividad, incluyendo transferencias de dominio y promesas de venta, así como los anticipos recibidos para tales fines.

Decreto 2610 de 1979, Este decreto reglamenta parcialmente la Ley 66 de 1968 y la Ley 61 de 1978, en materia de vigilancia sobre la enajenación de inmuebles destinados a vivienda. En su **artículo 2 establece**: “**Para los efectos del presente Decreto, se entiende que una persona natural o jurídica se dedica a la actividad de enajenación de inmuebles destinados a vivienda cuando proyecte o construya cinco (5) o más unidades habitacionales en uno o varios inmuebles.**

Que a su turno el Decreto 1504 de 1998 - Decreto reglamentario del manejo del espacio público en los POT – en su artículo 20 previó que cuando para la provisión de servicios públicos se utilice el espacio aéreo o el subsuelo de inmuebles o áreas pertenecientes al espacio público, el municipio titular de los mismos podrá establecer mecanismos para la expedición del permiso o licencia de ocupación y utilización del espacio público y para el cobro de tarifas.

Que el **Acuerdo 0152 de 2012** en su artículo tercero, por medio del cual se modificó el artículo quinto del Acuerdo 0135 de 2010, dispone:

“ARTICULO QUINTO: PATRIMONIO. EDUMAS contara en su patrimonio con las siguientes rentas:

- a. El sesenta por ciento (60%) del impuesto de delineación urbana.*
- b. Impuesto de parqueo en el espacio público.*
- c. Contribución por plusvalía.*
- d. Títulos de derechos adicionales de construcción y desarrollo.*
- e. Los bienes inmuebles o muebles que adquiera a cualquier título.*
- f. Los terrenos ejidales.*
- g. Bienes vacantes en jurisdicción del Municipio de Soledad.*
- h. Recaudo por efecto de multas y/o sanciones en el ejercicio sus de competencias asignadas o delegadas.*

0 0 0 1 0 0

RESOLUCIÓN No. _____ DE 2025

“POR MEDIO DE LA CUAL SE MODIFICA Y ACTUALIZA, LAS RESOLUCIONES N°. 333 DE 2021 Y N°. 788 DE 2021, SE ADOPTA UN NUEVO RÉGIMEN PARA LA REGULACIÓN, REGISTRO QUE IMPLEMENTAN LAS TARIFAS POR CONCEPTO DE SEGUIMIENTO, CONTROL VIGILANCIA URBANA, AMBIENTAL Y DE SERVICIOS GENERALES DEL EDUMAS EN EL MUNICIPIO DE SOLEDAD, SE EFECTÚAN CONCEPTUALIZACIONES AL RESPECTO Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES”.

- i. *Aportes que le hiciera el municipio o cualquier otro ente departamental o nacional.*
- j. *Los rendimientos financieros producto de su inversión*
- k. *Impuesto a la Publicidad Exterior Visual*

TITULO III. REGULACION, CONTROL Y VIGILANCIA AMBIENTAL.

OBJETIVO: Ejercer el Control y Vigilancia ambiental de los factores ambientales y los recursos Naturales, con el fin de velar por el cumplimiento de los deberes del Estado y de los particulares en materia ambiental y de proteger el derecho constitucional del ambiente sano.

FUNDAMENTO JURIDICO:

Que el artículo 79 de la Constitución Política de Colombia establece que todas las personas tienen derecho a gozar de un ambiente sano, garantizará la participación de la comunidad en las decisiones que puedan afectar el ambiente. El artículo 79 Además, especifica que es deber del Estado proteger la diversidad e integridad del ambiente, conservar las áreas de especial importancia ecológica y fomentar la educación para el logro de estos fines.

Que la Constitución Ecológica, está conformada por todas aquellas disposiciones que regulan la relación entre la sociedad y la naturaleza, cuyo propósito esencial, es la protección del medio ambiente, caracterizado por consagrar una triple dimensión:: de un lado la tutela al medio ambiente, que, en un principio irradia el orden jurídico, de otro lado, aparece el derecho de toda persona a gozar de un ambiente sano y, finalmente, de la carta, se deriva un conjunto de obligaciones impuestas a las autoridades estatales y a los particulares.

Que el **EDUMAS**, atendiendo los postulados antes señalados presta unos servicios técnicos previamente solicitados por la comunidad que implica un despliegue de recursos humanos y logística para satisfacer el mismo.

Que el artículo 1º del Decreto 2811 de 1974, “*Por el cual se dicta el Código Nacional de Recursos Naturales Renovables y de Protección al Medio Ambiente. En su ARTÍCULO 1.- El ambiente es patrimonio común.* El Estado y los particulares deben participar en su preservación y manejo, que son de utilidad pública e interés social. La preservación y manejo de los recursos naturales renovables también son de utilidad pública e interés social. (C.N. artículo 30)., y así mismo en su **ARTÍCULO 2.-** Fundado en el principio de que el ambiente es

0 0 0 1 0 0

RESOLUCIÓN No. _____ DE 2025

“POR MEDIO DE LA CUAL SE MODIFICA Y ACTUALIZA, LAS RESOLUCIONES N°. 333 DE 2021 Y N°. 788 DE 2021, SE ADOPTA UN NUEVO RÉGIMEN PARA LA REGULACIÓN, REGISTRO QUE IMPLEMENTAN LAS TARIFAS POR CONCEPTO DE SEGUIMIENTO, CONTROL VIGILANCIA URBANA, AMBIENTAL Y DE SERVICIOS GENERALES DEL EDUMAS EN EL MUNICIPIO DE SOLEDAD, SE EFECTÚAN CONCEPTUALIZACIONES AL RESPECTO Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES”.

patrimonio común de la humanidad y necesario para la supervivencia y el desarrollo económico y social de los pueblos, este Código tiene por objeto:1.- Lograr la preservación y restauración del ambiente y la conservación, mejoramiento y utilización racional de los recursos naturales renovables, según criterios de equidad que aseguran el desarrollo armónico del hombre y de dichos recursos, la disponibilidad permanente de éstos, y la máxima participación social para beneficio de la salud y el bienestar de los presentes y futuros habitantes del territorio Nacional; (...)

Que el **Establecimiento de Desarrollo Urbano y Ambiental – EDUMAS**, es competente para ejercer el Control y Vigilancia ambiental de los factores ambientales y los recursos Naturales, con el fin de velar por el cumplimiento de los deberes del Estado y de los particulares en materia ambiental y de proteger el derecho constitucional del ambiente sano de conformidad con el artículo 65 numeral 6 de la **Ley 99 de 1993**, en concordancia con el **Acuerdo 000152 de 2012** , el cual modifica el acuerdo **000135 de 2010**, es mismo Coordinar y dirigir con la asesoría de las Corporaciones Autónomas Regionales las actividades permanentes de control y vigilancia ambiental que se realicen en el territorio del municipio con el apoyo de la fuerza pública con relación a la movilización, procesamiento, uso aprovechamiento y comercialización de los recursos naturales renovables o con actividades contaminantes y degradantes de las aguas, aire y suelo, como también dictar con sujeción a las disposiciones legales reglamentarias superiores las normas necesarias para el control, la preservación y la defensa del patrimonio ecológico del municipio, así mismo el numeral tercero del Acuerdo **000152 de 2012**, establece las funciones en relación con el control y vigilancia urbanística y ambiental de conformidad a las leyes y normas que regulen la materia.

Que, el **Artículo Tercero**, ibidem establece que el **EDUMAS**, para el desarrollo de su objeto social está autorizado para cumplir las siguientes funciones.

1. Las funciones que le deleguen en relación con el control y vigilancia urbanística y ambiental de conformidad a las leyes y normas que regulan la materia y en especial las funciones atribuidas en el artículo 65 de la **Ley 99 de 1993**.
2. Ejercer la inspección, control y vigilancia en lo relacionado con las funciones de registro de matrícula de arrendador de conformidad con el artículo 28 de la **Ley 820 de 2003**.

Que en la Resolución **333 de 2021** establece en la parte considerativa la función misional del **EDUMAS**, de ejercer las actividades de control y vigilancia ambiental

0 0 0 1 0 0
RESOLUCIÓN No. _____ DE 2025

“POR MEDIO DE LA CUAL SE MODIFICA Y ACTUALIZA, LAS RESOLUCIONES N°. 333 DE 2021 Y N°. 788 DE 2021, SE ADOPTA UN NUEVO RÉGIMEN PARA LA REGULACIÓN, REGISTRO QUE IMPLEMENTAN LAS TARIFAS POR CONCEPTO DE SEGUIMIENTO, CONTROL VIGILANCIA URBANA, AMBIENTAL Y DE SERVICIOS GENERALES DEL EDUMAS EN EL MUNICIPIO DE SOLEDAD, SE EFECTÚAN CONCEPTUALIZACIONES AL RESPECTO Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES”.

en relación a las actividades generadoras de emisiones atmosféricas por fuentes fijas y móviles, (emisiones de ruido, ruido ambiental, auto parlantes, chimeneas entre otras), seguimiento de control y vigilancia de generadores de residuos peligrosos de carácter industrial, de riesgos biológicos en el sector hospitalarios y similares, vertimientos líquidos, DGA, seguimiento ambiental en manejo de baterías usadas, aceites y/o lubricantes, plantas eléctricas, entre otras, como también de las actividades que se relacionen con los impactos generados en el sector comercial, en la preservación del medio ambiente, control urbano, subsuelo, suelo, aire y recurso naturales renovables.

Que en lo que respecta al seguimiento, control y vigilancia del manejo de residuos o desechos peligrosos (Respel) se tiene en cuenta lo dispuesto en las categorías de generación relacionadas en la **Ley 4741 de 2005**, en efecto establece que la categoría de Gran Generador es la persona que genera residuos o desechos peligrosos igual o superior a 1.000.0 k/gr. mes en los últimos seis (6) meses. Mediano Generador, es la persona que genera residuos o desechos peligrosos igual o superior a 100.0 k/gr*mes en los últimos seis (6) meses. Pequeño Generador es la persona que genera residuos o desechos peligrosos igual o superior a 10.0 kg/mes, en los últimos seis (6) meses.

Que en materia ambiental se debe aplicar para efecto de los costos de seguimiento por control y vigilancia lo establecido en el artículo 96 de la **Ley 633 de 2000** fija el sistema de método de cobro por el cálculo de tarifas de los servicios de evaluación y seguimiento, establece los toques de cobro para proyecto, obras o actividades cuyo valor sea igual o superior a 2.115 salarios mínimos mensuales (SMMV).

De conformidad con el artículo 338 de la Constitución Política, Para la fijación de las tarifas que se autorizan en este artículo el Ministerio del Medio Ambiente y las Autoridades Ambientales aplicaran el sistema que se describe a continuación:

- a) El valor total de los honorarios de los profesionales requeridos para la realización de la tarea propuesta.
- b) El valor total de los análisis de laboratorio u otros estudios y diseños técnicos que sean requeridos tanto para evaluación y para el seguimiento.
- c) El valor total de viáticos y gastos de viaje de los profesionales que se ocasionen en el estudio.

RESOLUCIÓN No. 000100 DE 2025

“POR MEDIO DE LA CUAL SE MODIFICA Y ACTUALIZA, LAS RESOLUCIONES N°. 333 DE 2021 Y N°. 788 DE 2021, SE ADOPTA UN NUEVO RÉGIMEN PARA LA REGULACIÓN, REGISTRO QUE IMPLEMENTAN LAS TARIFAS POR CONCEPTO DE SEGUIMIENTO, CONTROL VIGILANCIA URBANA, AMBIENTAL Y DE SERVICIOS GENERALES DEL EDUMAS EN EL MUNICIPIO DE SOLEDAD, SE EFECTÚAN CONCEPTUALIZACIONES AL RESPECTO Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES”.

Las tarifas que se cobren por concepto de prestación de servicios de evaluación y seguimiento ambiental según el caso no podrán exceder de los siguientes topes:

- 1) Aquellos proyectos que tengan un valor de dos mil ciento quince salarios mínimos mensuales vigentes tendrán una tarifa máxima de 0.6%.
- 2) Aquellos proyectos que tengan un valor superior a los dos mil cientos quince (2.115), salarios mínimos mensuales vigentes o inferior a los 8.458 salarios mínimos mensuales vigentes tendrán una tarifa máxima del 0.5%.
- 3) Aquellos proyectos que tengan un valor superior a los 8.458 salarios mínimos mensuales vigentes tendrán una tarifa máxima del 0.4%.

Que las tarifas por concepto de servicios de seguimiento, control y vigilancia en proyectos de construcción de viviendas o similares que se relacionan con obras de desarrollo urbano son las establecidas en Resolución N° 0763 de noviembre 23 de 2021, del **EDUMAS**.

Que para efectos de las tarifas de seguimiento, control y vigilancia en el sector comercial en lo que respecta a emisiones de ruido con instrumento de medición, seguimiento en el control de eventos se tendrá en cuenta los siguientes parámetros:

Categoría de impactos ambientales y activos de establecimiento generadores de emisión de ruidos y control en evento sociales:

Activo	Valor	Impacto
De 0 hasta \$1.500.000.00	De 4 a 7 SMDLV	Bajo
De \$1.500.000.00 a \$7.000.000.00	De 8 a 10 SMDLV	Mediano
De 7.000.000.00 en adelante	De 11 a 20 SMDLV	Alto

Los parámetros de liquidación indicados en el cuadro referido serán tenidos en cuenta en los costos de las actividades de seguimiento, control y vigilancia de los eventos sociales religiosos, culturales, entre otros.

RESOLUCIÓN No. 000100 DE 2025

“POR MEDIO DE LA CUAL SE MODIFICA Y ACTUALIZA, LAS RESOLUCIONES N°. 333 DE 2021 Y N°. 788 DE 2021, SE ADOPTA UN NUEVO RÉGIMEN PARA LA REGULACIÓN, REGISTRO QUE IMPLEMENTAN LAS TARIFAS POR CONCEPTO DE SEGUIMIENTO, CONTROL VIGILANCIA URBANA, AMBIENTAL Y DE SERVICIOS GENERALES DEL EDUMAS EN EL MUNICIPIO DE SOLEDAD, SE EFECTÚAN CONCEPTUALIZACIONES AL RESPECTO Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES”.

Por medio de la cual se adiciona y/o actualiza la resolución No 333 de 2021 que implementan las tarifas por concepto de seguimiento, control, vigilancia urbana, ambiental y servicios generales del EDUMAS en el municipio de soledad.

Cuadro N°2 Ajustes de tarifas:

11	Visitas de inspección ocular, seguimiento y vigilancia para la expedición de certificaciones ambientales	Certificación condiciones ambientales establecimientos comerciales y similares	4 U.V.T.
		Certificación emisiones sonoras por perifoneo en espacio público – CES	
		Certificado de disposición final de escombros de obras públicas y privadas – CDF	

Que el artículo 7° ce a la Resolución 333 de 2021 los parámetros de liquidación de costos de seguimiento de control y vigilancia ambiental de conformidad con lo dispuesto en la ley 633 de 2000, la cual fija el sistema de métodos de cobro por el cálculo de las taridas de los servicios de evaluación y seguimiento, establece los topes de cobro para los proyectos obras o actividades cuyo valor sea igual superior a 2.115 salarios mínimos mensuales (SMMV).

- a) el valor total de los honorarios de los profesionales requeridos para la realización de la tarea propuesta.
- b) El valor total de los análisis de laboratorio u otros estudia y diseños técnicos que sean requeridos tanto para la evaluación y para el seguimiento.
- c) El calor total de los viáticos y gastos de viaje de los profesionales que se ocasionen en el estudio

Las tarifas que se cobren por concepto de evaluación y seguimiento ambiental no podrán exceder de los siguientes topes:

- 1. Aquellos proyectos de tengan un valor de dos mil (2.115) ciento quince salarios mínimos mensuales, tendrán una tarifa máxima de 0.6%
- 2. Aquellos proyectos que tengan valor superior a los dos mil ciento quince (2.115) salarios mínimos mensuales vigentes o inferior a los ocho mil

RESOLUCIÓN No. _____ DE 2025

“POR MEDIO DE LA CUAL SE MODIFICA Y ACTUALIZA, LAS RESOLUCIONES N°. 333 DE 2021 Y N°. 788 DE 2021, SE ADOPTA UN NUEVO RÉGIMEN PARA LA REGULACIÓN, REGISTRO QUE IMPLEMENTAN LAS TARIFAS POR CONCEPTO DE SEGUIMIENTO, CONTROL VIGILANCIA URBANA, AMBIENTAL Y DE SERVICIOS GENERALES DEL EDUMAS EN EL MUNICIPIO DE SOLEDAD, SE EFECTÚAN CONCEPTUALIZACIONES AL RESPECTO Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES”.

cuatrocientos cincuenta y ocho (8.458) salarios mínimos mensuales vigentes tendrán una tarifa máxima del 0.4%

TITULO IV. REGULACION Y ATRIBUCIONES DE LA PUBLICIDAD EXTERIOR VISUAL-PEV

OBJETO: Prevenir la contaminación visual y garantizar un manejo sostenible del entorno urbano. Regular el registro, control, seguimiento e impuesto de la Publicidad Exterior Visual -PEV, según la Ley 140 de 1994, el Estatuto Tributario de Soledad y las Resoluciones 333 y 788 de 2021. Incluye clasificación, tarifas, procedimientos y documentos requeridos para el registro ante EDUMAS.

Que la Constitución Política en su el inciso primero del artículo 82 establece, que es deber del Estado proteger el espacio público, garantizando su prevalencia sobre el interés particular. En este marco, las **Resoluciones 333 y 788** de 2021 de -EDUMAS, que determinan que las marquesinas son clasificadas como **Publicidad Exterior Visual - PEV** si contienen elementos publicitarios que buscan atraer la atención del público. En este caso, están sujetas a las disposiciones tributarias y regulatorias aplicables al **PEV**. Por otro lado, si la marquesina carece de estos elementos y su función se limita a la cobertura o el diseño del espacio, se considera como uso del espacio público, regulándose bajo criterios de ordenamiento urbano y destinación al uso común. Siendo así,

Que, por su parte, el artículo 311 de la Constitución otorga a los municipios la potestad de ordenar su desarrollo territorial, lo que les permite adoptar regulaciones específicas para gestionar el uso del espacio público dentro de su jurisdicción. A su vez, el artículo 338 permite a los entes territoriales establecer tasas y contribuciones que, como el impuesto **PEV**, buscan recuperar costos derivados de la prestación de servicios asociados al control y vigilancia del espacio público. Estas disposiciones constitucionales legitiman plenamente las competencias del **Establecimiento de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente de Soledad – EDUMAS**, para regular, controlar y gravar la **Publicidad Exterior Visual**, en tanto dicha actividad tiene un impacto directo sobre el espacio público y su sostenibilidad.

Que el artículo **14 de la Ley 140 de 1994**, determinó la autorización de los Concejos Municipales, Distritales y de las entidades Territoriales indígenas, para la creación del Impuesto de Publicidad Exterior Visual.

Que el artículo segundo del **Acuerdo 0152 del 30 de octubre de 2012** complementa estas disposiciones al autorizar al **EDUMAS**, a desarrollar funciones

RESOLUCIÓN No. 000100 DE 2025

“POR MEDIO DE LA CUAL SE MODIFICA Y ACTUALIZA, LAS RESOLUCIONES N°. 333 DE 2021 Y N°. 788 DE 2021, SE ADOPTA UN NUEVO RÉGIMEN PARA LA REGULACIÓN, REGISTRO QUE IMPLEMENTAN LAS TARIFAS POR CONCEPTO DE SEGUIMIENTO, CONTROL VIGILANCIA URBANA, AMBIENTAL Y DE SERVICIOS GENERALES DEL EDUMAS EN EL MUNICIPIO DE SOLEDAD, SE EFECTÚAN CONCEPTUALIZACIONES AL RESPECTO Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES”.

relacionadas con el Control y Vigilancia Urbanística y Ambiental, reafirmando su rol como entidad responsable de la implementación de políticas públicas en estas áreas.

Que, por su parte, el **Acuerdo 0211 del 2016, modificado por los Acuerdo 000329 de 2024 y 000335 de 2025**, refuerza las medidas para la regulación de la **Publicidad Exterior Visual - PEV** y la protección del espacio público, alineando las competencias del **EDUMAS** con el objetivo de prevenir la contaminación visual y garantizar un manejo sostenible del entorno urbano. En este sentido, los acuerdos citados establecen criterios para distinguir entre elementos publicitarios y aquellos que constituyen un uso exclusivo del espacio público, promoviendo así un balance adecuado entre los intereses privados y colectivos.

Que, el **Decreto No. 0005 del 2013**” Por medio se Reglamenta las **Competencias y Facultades del Establecimiento de Desarrollo y del Medio Ambiena -EDUMAS**, en su artículo primero,” recibir del alcalde las funciones que este le delegue en relación con el control y vigilancia urbanística y ambiental de conformidad a las leyes y normas que regulen la materia, entre las cuales se encuentra:

REGISTRO, REMOCIÓN, MODIFICACIÓN DE LA PUBLICIDAD EXTERIOR VISUAL E IMPOSICIÓN DE SANCIONES: *Establecer el registro de la Publicidad Exterior Visual colocada en el municipio; cuando se hubiese colocado Publicidad Exterior Visual, en sitio prohibido por la Ley o en condiciones no autorizadas por ésta, procederá a su remoción o modificación o proceder a dar las ordenes respectivas a los responsables (...)*”

Que la **Ley 140 de 1994**, regula la Publicidad Exterior Visual en Colombia, en su artículo primero establece que: *“Se entiende por Publicidad Exterior Visual, el medio masivo de comunicación destinado a informar o llamar la atención del público a través de elementos visuales como leyendas, inscripciones, dibujos, fotografías, signos o similares, visibles desde las vías de uso o dominio público, bien sean peatonales o vehiculares, terrestres, fluviales, marítimas o aéreas.”*

Que el artículo 11 ibídem, dispuso el registro de la Publicidad Exterior Visual, a más tardar dentro de los tres (3) días hábiles siguientes a la colocación de la misma, ante la alcaldía del municipio, distrito, territorio indígena respectivo, o ante la autoridad en quien está delegada tal función. Del mismo modo, que las autoridades municipales, distritales y de los territorios indígenas abrirán un registro de colocación de Publicidad Exterior Visual, que será público.

RESOLUCIÓN No. 00010 DE 2025

“POR MEDIO DE LA CUAL SE MODIFICA Y ACTUALIZA, LAS RESOLUCIONES N°. 333 DE 2021 Y N°. 788 DE 2021, SE ADOPTA UN NUEVO RÉGIMEN PARA LA REGULACIÓN, REGISTRO QUE IMPLEMENTAN LAS TARIFAS POR CONCEPTO DE SEGUIMIENTO, CONTROL VIGILANCIA URBANA, AMBIENTAL Y DE SERVICIOS GENERALES DEL EDUMAS EN EL MUNICIPIO DE SOLEDAD, SE EFECTÚAN CONCEPTUALIZACIONES AL RESPECTO Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES”.

Que el POT de Soledad 2009, **en su artículo 47, establece**, que la regulación de la Publicidad Exterior Visual, tiene como objetivo promover el respeto por el paisaje urbano, garantizar la adecuada información al ciudadano y evitar la saturación visual de avisos sobre el espacio público. El artículo 48 detalla los criterios para la gestión del paisaje urbano, incluyendo la defensa del espacio público, la estética urbana, la seguridad de los usuarios y el diseño funcional de los elementos urbanos...

Que, en mérito de lo expuesto, estas normativas consolidan la función del EDUMAS como garante del ordenamiento del territorio y la preservación del entorno colectivo, aplicando medidas que equilibran los intereses privados y públicos en beneficio de la comunidad.

Que el artículo 48 ibidem, se disponen los criterios del manejo del medio ambiente visual y paisaje urbano los siguientes:

- a) Defensa del espacio público urbano.*
- b) Estética urbana.*
- c) Protección de la arquitectura y perfil arquitectónico urbano.*
- d) Defensa del paisaje natural y de los elementos vegetales del entorno, de las cuencas de los arroyos y en general de los recursos naturales.*
- e) Defensa del derecho de visibilidad y disfrute colectivo de los ciudadanos de los elementos naturales y artificiales.*
- f) Defensa del derecho de libre circulación de los ciudadanos por las vías y zonas públicas.*
- g) Seguridad de los usuarios.*
- h) Grado de obsolescencia de los elementos.*
- i) Aspectos ergonómicos y de mantenimiento.*
- j) Usos del espacio público urbano.*
- k) Necesidades de elementos de amoblamiento urbano y*
- l) Diseño y funcionalidad de elementos de amoblamiento.”*

0 0 0 1 0 0
RESOLUCIÓN No. _____ DE 2025

“POR MEDIO DE LA CUAL SE MODIFICA Y ACTUALIZA, LAS RESOLUCIONES N°. 333 DE 2021 Y N°. 788 DE 2021, SE ADOPTA UN NUEVO RÉGIMEN PARA LA REGULACIÓN, REGISTRO QUE IMPLEMENTAN LAS TARIFAS POR CONCEPTO DE SEGUIMIENTO, CONTROL VIGILANCIA URBANA, AMBIENTAL Y DE SERVICIOS GENERALES DEL EDUMAS EN EL MUNICIPIO DE SOLEDAD, SE EFECTÚAN CONCEPTUALIZACIONES AL RESPECTO Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES”.

Que el **Acuerdo 0211 de 2016**, modificado por los **Acuerdos 000329 del 2024 y 000335 de 2025**, "Por medio del cual se adopta el Estatuto Tributario para el municipio de Soledad – Atlántico", incluye en sus disposiciones a partir del **artículo 63** la regulación específica sobre la **Publicidad Exterior Visual - PEV**. En este capítulo se establecen lineamientos básicos para garantizar que estos elementos publicitarios cumplan con las normativas locales en términos de registro, ubicación, y conservación del entorno urbano, además de prever sanciones por incumplimientos.

Que este procedimiento de registro busca garantizar que los elementos publicitarios se adhieran a las normativas urbanísticas y ambientales, permitiendo un control adecuado por parte de las autoridades competentes. Además, con la incorporación de estos requisitos en el Estatuto Tributario, se asegura que el municipio cuente con mecanismos claros para regular el uso de espacios públicos y recolectar los ingresos derivados de las tasas aplicadas a la **PEV**.

Que, en suma, la relación entre el **Acuerdo 211** y sus modificaciones posteriores, como los **Acuerdos 233, 000329 y el 000335** refuerza la capacidad del municipio de Soledad para gestionar eficazmente la **Publicidad Exterior Visual - PEV**, salvaguardar la integridad del espacio público y promover un desarrollo urbano sostenible.

Que el **Estatuto Tributario de Soledad**, adoptado mediante el **Acuerdo 000211 de 2016**, y modificado por el **Acuerdo 000329 de 2024 y 000335 de 2025** regula en su artículo 66 la obligación de registrar la PEV. Este artículo establece que la colocación de cualquier elemento publicitario debe registrarse ante **EDUMAS** o la dependencia correspondiente dentro de los tres días hábiles siguientes a su instalación. La modificación incorporada por el **Acuerdo 0329 de 2024** y su modificación **000335 de 2025**, busca ajustar este proceso a las necesidades actuales del municipio, asegurando un control más eficiente y efectivo.

VALOR DEL REGISTRO. Teniendo en cuenta que el **Establecimiento de Desarrollo Urbano Y medio Ambiente de Soledad - EDUMAS**, es la entidad competente para establecer el registro de la **Publicidad Exterior Visual- PEV**, es necesario determinar los valores por los servicios prestados según clase y área los cuales están modificados por **Acuerdo No. 0335 de 2025**, de la siguiente manera:

CONCEPTO	TARIFA (UVT)*
----------	---------------

RESOLUCIÓN No. **000100** DE 2025

“POR MEDIO DE LA CUAL SE MODIFICA Y ACTUALIZA, LAS RESOLUCIONES N°. 333 DE 2021 Y N°. 788 DE 2021, SE ADOPTA UN NUEVO RÉGIMEN PARA LA REGULACIÓN, REGISTRO QUE IMPLEMENTAN LAS TARIFAS POR CONCEPTO DE SEGUIMIENTO, CONTROL VIGILANCIA URBANA, AMBIENTAL Y DE SERVICIOS GENERALES DEL EDUMAS EN EL MUNICIPIO DE SOLEDAD, SE EFECTÚAN CONCEPTUALIZACIONES AL RESPECTO Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES”.

1	Registro de publicidad exterior visual de 35-48 metros cuadrados.	24.5
2	Registro de publicidad exterior visual de 8 hasta menos de 35 metros cuadrados.	13
3	Registro de publicidad exterior visual de 4 hasta menos de 8 metros cuadrados.	6.57
4	Registro de publicidad exterior visual de 2 hasta menos de 4 metros cuadrados.	3.3
5	Registro de publicidad exterior visual de menos de 2 metros cuadrados.	1.63
6	Registro de publicidad exterior visual en pantallas LED – Fijas y/o Móviles.	80
7	Registro de publicidad exterior visual – Vehículos por metro cuadrado.	2.2
8	Registro de publicidad exterior visual – Eventos temporales (dummys, inflables, globos, cometas, entre otros) y mobiliario urbano por metro cuadrado.	2.76
9	Registro de publicidad exterior visual – Avisos separados de fachadas, vallas de obras por metro cuadrado.	3.3
10	Registro de publicidad exterior visual en marquesinas y tapasoles por metro cuadrado.	2.2
11	Rotura de vías, plazas y el espacio público.	10% del presupuesto de la obra
12	Intervenciones y ocupación temporal del espacio público por metro cuadrado.	8

VALOR DEL IMPUESTO. Cada publicidad exterior visual igual o superior a ocho metros cuadrados (8 Mts2), ubicadas en cubiertas, culatas y cualquier otro sitio permitido por las autoridades Municipales; así como las ubicadas en lotes privados suburbanos o urbanos, pagarán de la siguiente manera:

CONCEPTO		TARIFA (UVT)*
1	Impuesto de publicidad exterior visual de 8 metros cuadrados hasta menos de 16 metros cuadrados.	60
2	Impuesto de publicidad exterior visual de 16 metros cuadrados hasta menos de 30 metros cuadrados.	80

RESOLUCIÓN No. 000100 DE 2025

“POR MEDIO DE LA CUAL SE MODIFICA Y ACTUALIZA, LAS RESOLUCIONES N°. 333 DE 2021 Y N°. 788 DE 2021, SE ADOPTA UN NUEVO RÉGIMEN PARA LA REGULACIÓN, REGISTRO QUE IMPLEMENTAN LAS TARIFAS POR CONCEPTO DE SEGUIMIENTO, CONTROL VIGILANCIA URBANA, AMBIENTAL Y DE SERVICIOS GENERALES DEL EDUMAS EN EL MUNICIPIO DE SOLEDAD, SE EFECTÚAN CONCEPTUALIZACIONES AL RESPECTO Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES”.

3	Impuesto de publicidad exterior visual de 30 metros cuadrados hasta 48 metros cuadrados.	100
---	--	-----

TRÁMITE DEL REGISTRO. A más tardar dentro de los tres (3) días hábiles siguientes a la colocación de la publicidad exterior visual, deberá realizarse el registro de esta ante el Establecimiento de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente de Soledad - EDUMAS, para lo cual debe presentar diligenciado el formato correspondiente que se encuentra en la página web del EDUMAS, deben presentarse también los siguientes documentos:

1. Certificado de existencia y representación legal con una vigencia no mayor a un mes (cuando el solicitante es una persona jurídica). Fotocopia de la cédula de ciudadanía (si el solicitante es persona natural). Si se actúa mediante representación judicial, se deberá anexar el poder.
2. Ilustración o fotografías de la publicidad exterior visual y transcripción de los textos que en ella aparecen.
3. Fotomontaje del aviso o foto del aviso cuando ya esté instalado según el caso.
4. El solicitante deberá indicar un correo electrónico o dirección física por medio del cual autoriza recibir notificaciones. En caso de que, no autorice ser notificado por medio electrónico, deberá acercarse a las instalaciones del Establecimiento de **Desarrollo Urbano y Medio Ambiente de Soledad – EDUMAS** ubicado en la dirección **Cra. 23a #80-05, Soledad, Atlántico**, para conocer de las actuaciones.
5. Cuando se quiera registrar una valla, se debe anexar además la póliza de responsabilidad civil extracontractual por daños ocasionados a terceros, suscrita por el solicitante del permiso por valor asegurado equivalente a cien (100) salarios mínimos legales mensuales y con cubrimiento en todo el territorio municipal.
6. Cuando se quiera registrar es una publicidad móvil, se debe anexar también la copia de la tarjeta de propiedad del vehículo, la autorización expresa del propietario del vehículo, y la fotografía o fotomontaje del vehículo con la publicidad.

Una vez radicada la solicitud en el **Establecimiento de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente de Soledad - EDUMAS**, ésta será evaluada por un equipo multidisciplinario, quienes revisaran la documentación presentada, realizarán una visita de inspección, la cual tiene como finalidad comprobar que la publicidad

000100

RESOLUCIÓN No. _____ DE 2025

“POR MEDIO DE LA CUAL SE MODIFICA Y ACTUALIZA, LAS RESOLUCIONES N°. 333 DE 2021 Y N°. 788 DE 2021, SE ADOPTA UN NUEVO RÉGIMEN PARA LA REGULACIÓN, REGISTRO QUE IMPLEMENTAN LAS TARIFAS POR CONCEPTO DE SEGUIMIENTO, CONTROL VIGILANCIA URBANA, AMBIENTAL Y DE SERVICIOS GENERALES DEL EDUMAS EN EL MUNICIPIO DE SOLEDAD, SE EFECTÚAN CONCEPTUALIZACIONES AL RESPECTO Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES”.

cumpla con los requisitos establecidos en la ley, y confirmar que la información presentada en la solicitud concuerde con lo que se encuentra instalado.

Luego de la inspección y revisión de los documentos, el **Establecimiento de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente de Soledad – EDUMAS**, realizará la liquidación del Registro y del Impuesto de Publicidad Exterior Visual- PEV, la cual se notificará al solicitante.

Una vez el solicitante realice el pago, deberá presentar ante el **Establecimiento de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente de Soledad -EDUMAS**, copia del recibo de pago, para que el área de financiera lo valide.

Por último, el **Establecimiento de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente de Soledad -EDUMAS**, cuenta con quince (15) días hábiles a partir de la recepción de los documentos para expedir el acto administrativo que registra la publicidad exterior visual.

PARÁGRAFO 1°. Si la solicitud se realiza de manera electrónica, debe ser enviada al correo electrónico info@edumas.gov.co, junto con todos los anexos.

PARÁGRAFO 2°. Para el pago del registro se hará mediante el Convenio N°. 45926 de Bancolombia código de pago 13 seguido del NIT Razón Social Solicitante.

PARAGRAFO 3°. El propietario de la **Publicidad Exterior Visual -PEV**, también deberá registrar las modificaciones que se realicen de manera posteriormente.

TRASLADO DE OFICIO. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 140 numeral 12 y el artículo 181 numeral 3 de la Ley 1801 de 2016, el **Establecimiento de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente de Soledad - EDUMAS**, de oficio deberá poner en conocimiento de los inspectores de policía de los presuntos comportamientos contrarios a la convivencia, para que éstos adelanten los trámites correspondientes y apliquen las medidas correctivas en caso de ser necesario.

COEXISTENCIA DE PAGO. Toda Publicidad Exterior Visual -PEV, colocada en el municipio de Soledad debe contar con su respectivo registro.

Cuando la Publicidad Exterior Visual -PEV, tenga más de ocho (8) metros cuadrados deberá igualmente pagar el impuesto correspondiente. Por consiguiente, dependiendo del caso en concreto podrá haber coexistencia de pagos entre registro e impuesto de publicidad exterior visual.

RESOLUCIÓN No. 000100 DE 2025

“POR MEDIO DE LA CUAL SE MODIFICA Y ACTUALIZA, LAS RESOLUCIONES N°. 333 DE 2021 Y N°. 788 DE 2021, SE ADOPTA UN NUEVO RÉGIMEN PARA LA REGULACIÓN, REGISTRO QUE IMPLEMENTAN LAS TARIFAS POR CONCEPTO DE SEGUIMIENTO, CONTROL VIGILANCIA URBANA, AMBIENTAL Y DE SERVICIOS GENERALES DEL EDUMAS EN EL MUNICIPIO DE SOLEDAD, SE EFECTÚAN CONCEPTUALIZACIONES AL RESPECTO Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES”.

LIQUIDACIÓN Y PAGO DEL IMPUESTO DE PUBLICIDAD EXTERIOR VISUAL -PEV. Teniendo en cuenta que el impuesto de Publicidad Exterior Visual -PEV, hace parte del patrimonio del **Establecimiento de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente de Soledad - EDUMAS**, este liquidará el impuesto al momento del registro de la publicidad exterior visual.

El impuesto de **Publicidad Exterior Visual- PEV**, se generará, liquidará y se cancelará anualmente a favor del **Establecimiento de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente de Soledad -EDUMAS**.

PUBLICIDAD EXTERIOR VISUAL EN MARQUESINA Y/O TAPASOLES. Cuando la marquesina y/o tapasol contenga **Publicidad Exterior Visual-PEV**, deberá cancelar además de lo concerniente al registro o permiso de la marquesina y/o tapasol, el registro de la Publicidad Exterior Visual e impuesto dependiendo del caso en concreto.

TITULO V. REGLAMENTACION POR LOS SERVICIOS DE SEGUIMIENTO, CONTROL Y VIGILANCIA EN PROYECTOS DE CONSTRUCCIONES DE VIVIENDAS O SIMILARES QUE SE RELACIONEN CON OBRAS DE DESARROLLO URBANO EN EL MUNICIPIO DE SOLEDAD.

OBJETO: Ejercer control y vigilancia urbana, que se relacionen con obras de desarrollo urbano. con el fin de velar por el cumplimiento de los deberes del estado y de los particulares, para lo cual establece el procedimiento de registro de enajenador, permisos de pre-venta, venta y certificación técnica de ocupación. Define la estructura de visitas técnicas y tarifas asociadas, conforme a la Ley 1796 de 2016 y la normativa urbana vigente.

Que el **Establecimiento de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente de Soledad - EDUMAS** es competente para ejercer el control y vigilancia urbana, con el fin de velar por el cumplimiento de los deberes del estado y de los particulares y de proteger el derecho Constitucional del ambiente sano de conformidad con el artículo 65 numeral 5 de la **Ley 99 de 1993**, en concordancia con el **Acuerdo 000152 de 2012** el cual **modifica el Acuerdo 000135 de 2010**, así mismo coordinar y controlar las actividades contaminantes y degradantes de las aguas, aire y suelo, como también con sujeción a las disposiciones legales reglamentarias superiores las normas necesarias para el control, la preservación y la defensa del patrimonio ecológico del municipio así mismo el numeral tercero del acuerdo 000152 de 2012, establece entre otras la función del **EDUMAS** ejercer control y vigilancia a la construcción de vivienda de conformidad con la Ley 66 de 1968, Decreto 2610 de 1979, Decreto 0078 de 1989, Ley 9 de 1989, Ley 388 de 1997, Ley 962 de 2005 y demás normas que La modifiquen reglamente o sustituya

0 0 0 1 0 0
RESOLUCIÓN No. _____ DE 2025

“POR MEDIO DE LA CUAL SE MODIFICA Y ACTUALIZA, LAS RESOLUCIONES N°. 333 DE 2021 Y N°. 788 DE 2021, SE ADOPTA UN NUEVO RÉGIMEN PARA LA REGULACIÓN, REGISTRO QUE IMPLEMENTAN LAS TARIFAS POR CONCEPTO DE SEGUIMIENTO, CONTROL VIGILANCIA URBANA, AMBIENTAL Y DE SERVICIOS GENERALES DEL EDUMAS EN EL MUNICIPIO DE SOLEDAD, SE EFECTÚAN CONCEPTUALIZACIONES AL RESPECTO Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES”.

Que el artículo 3° Ibídem establece que el **EDUMAS** para el desarrollo de su objeto social está autorizado para cumplir las siguientes funciones

1° Las funciones que le deleguen en relación con el control y vigilancia urbanística y ambiental. de conformidad a las leyes y normas que regulan la materia y en especial las funciones atribuidas en el artículo **65 de la Ley 99 de 1993**

2° Ejercer la inspección, control y vigilancia en lo relacionado con las funciones de registro de matrícula de arrendador de conformidad con el artículo **28 de la ley 820 de 2003**. La **Ley 66 de 1968**, regula las actividades de urbanización, construcción y crédito para la adquisición de vivienda, y atribuye al Superintendente Bancario la inspección y vigilancia de las actividades de **enajenación de inmuebles** destinados a vivienda Función Pública. En particular, su **Artículo 2º**, modificado por el Decreto Nacional 2610 de 1979, define con precisión qué se entiende por dicha actividad, incluyendo transferencias de dominio y promesas de venta, así como los anticipos recibidos para tales fines.

Que en materia de regulatoria y control de enajenación de inmueble la **Ley 61 de 1978**, es la Ley Orgánica de Desarrollo Urbano. El literal d) dice: “se adoptarán las medidas necesarias para fortalecer y hacer efectivos los mecanismos de vigilancia y control de las empresas dedicadas a las actividades de urbanización, construcción, compraventa y arrendamiento de vivienda” (...)

Decreto 2610 de 1979, Este decreto reglamenta parcialmente la Ley 66 de 1968 y la Ley 61 de 1978, en materia de vigilancia sobre la enajenación de inmuebles destinados a vivienda. En su **artículo 2 establece**: “**Para los efectos del presente Decreto, se entiende que una persona natural o jurídica se dedica a la actividad de enajenación de inmuebles destinados a vivienda cuando proyecte o construya cinco (5) o más unidades habitacionales en uno o varios inmuebles.**”

Que a su turno el **Decreto 1504 de 1998** - Decreto reglamentario del manejo del espacio público en los POT – en su artículo 20 previó que cuando para la provisión de servicios públicos se utilice el espacio aéreo o el subsuelo de inmuebles o áreas pertenecientes al espacio público, el municipio titular de los mismos podrá establecer mecanismos para la expedición del permiso o licencia de ocupación y utilización del espacio público y para el cobro de tarifas.

0 0 0 1 0 0
RESOLUCIÓN No. _____ DE 2025

“POR MEDIO DE LA CUAL SE MODIFICA Y ACTUALIZA, LAS RESOLUCIONES N°. 333 DE 2021 Y N°. 788 DE 2021, SE ADOPTA UN NUEVO RÉGIMEN PARA LA REGULACIÓN, REGISTRO QUE IMPLEMENTAN LAS TARIFAS POR CONCEPTO DE SEGUIMIENTO, CONTROL VIGILANCIA URBANA, AMBIENTAL Y DE SERVICIOS GENERALES DEL EDUMAS EN EL MUNICIPIO DE SOLEDAD, SE EFECTÚAN CONCEPTUALIZACIONES AL RESPECTO Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES”.

Que de conformidad con el **Decreto 1077 de 2015** numeral 2.2.6.1.4.1 modificado por el Decreto 1203 de 2017 en su artículo 13 el cual dispone: autorización de ocupación del inmueble: es el acto mediante el cual la autoridad competente para ejercer control urbano y posterior de obras certificada mediante acta detallada del cabal cumplimiento de:

1°. Las obras construidas de conformidad con la licencia de construcción en la modalidad de obra nueva otorgada por el curador urbano o la autoridad, municipal o distrital competente para expedir licencia, cuando se trate de proyecto que no requieren supervisión técnica independiente.

Que el artículo 71 del Decreto 962 de 2005, modificado por el artículo 185 del Decreto 19 de 2012 dispone que: El interesado en adelantar planes de vivienda deberá radicar únicamente los siguientes documentos ante la instancia de la administración municipal o distrital encargada de ejercer la vigilancia y control de las actividades de construcción y enajenación de inmuebles contempladas en la Ley 66 de 1968 y el Decreto 2610 de 1979:

- a) Folio de matrícula inmobiliaria del inmueble o inmuebles objeto de la solicitud cuya fecha de expedición no sea superior a tres (3)
- b) 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
- c) El presupuesto financiero del proyecto
- d) Licencia urbanística respectiva, salvo que se trate del sistema de preventas
- e) 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.

Que el artículo Artículo 6 de la **Ley 1796 de 2016** establece que, una vez concluidas las obras aprobadas en la respectiva licencia de construcción y previamente a la ocupación de nuevas edificaciones, el supervisor técnico Independiente deberá expedir bajo la gravedad de juramento la certificación técnica de ocupación de la respectiva obra, en el cual se certificará que la obra contó con la supervisión correspondiente y que la edificación se ejecutó de conformidad con los planos,

0 0 0 1 0 0
RESOLUCIÓN No. _____ DE 2025

“POR MEDIO DE LA CUAL SE MODIFICA Y ACTUALIZA, LAS RESOLUCIONES N°. 333 DE 2021 Y N°. 788 DE 2021, SE ADOPTA UN NUEVO RÉGIMEN PARA LA REGULACIÓN, REGISTRO QUE IMPLEMENTAN LAS TARIFAS POR CONCEPTO DE SEGUIMIENTO, CONTROL VIGILANCIA URBANA, AMBIENTAL Y DE SERVICIOS GENERALES DEL EDUMAS EN EL MUNICIPIO DE SOLEDAD, SE EFECTÚAN CONCEPTUALIZACIONES AL RESPECTO Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES”.

diseños y especificaciones técnicas, estructurales y geotécnicas exigidas por el Reglamento Colombiano de Construcciones Sismo Resistentes y aprobadas en la respectiva licencia.

Que lo expuesto en lo anterior se adopta la **Resolución 0185 del 2024 del EDUMAS**, por medio de la cual se implementan los requisitos y pasos a seguir en los procesos de seguimiento, control y vigilancia en proyectos de construcción de viviendas o similares que se relacionen con obras de desarrollo urbano en el municipio de Soledad.

Que de conformidad con lo indicado se hace necesario implementar los costos que por este concepto debe pagar el interesado por el control y vigilancia urbana en construcción de viviendas y similares, incluyendo en ello, evaluaciones, control ambiental entre otros instrumentos.

Que el inciso primero del artículo 82 de la C.P establece que: “es deber del Estado velar por la integridad del espacio público y por su destinación al uso común, el cual prevalece sobre el interés particular

Que el artículo **5 de la ley 9 de 1989**” por la cual se dictan normas sobre planes y desarrollo municipal, compraventa y expropiación de bienes y se dictan otras disposiciones, define el espacio público de la siguiente manera. “el conjunto de inmuebles públicos, arquitectónico y naturales de los inmuebles privados por su naturaleza por su uso común o afectación de las necesidades urbanas colectivas que trascienden, por tanto, los límites de los intereses individuales de los habitantes. Que, en ese orden de ideas y las actividades económicas productivas, que generan réditos, beneficios y utilidades a unos pocos accionistas, aunque también generen empleo, pagan impuestos y desarrollan cadenas productivas, deben de todas formas sujetarse al mandato constitucional y legal del bien común, a la prevalencia del interés general sobre el particular y a la protección de los derechos humanos relacionados con el ambiente, la salud y la vida, sin detrimento de estos.

Que el artículo 287 de la Constitución Política de Colombia reconoce la autonomía de las entidades territoriales para gestionar sus recursos, prestar los servicios a su cargo y establecer tarifas por los mismos.

Que de conformidad con la Ley 388 de 1997, los municipios y sus entidades pueden ejercer funciones de control sobre el desarrollo de los proyectos urbanísticos y de construcción, y establecer los mecanismos técnicos y financieros necesarios para su adecuada vigilancia.

0 0 0 1 0 0
RESOLUCIÓN No. _____ DE 2025

“POR MEDIO DE LA CUAL SE MODIFICA Y ACTUALIZA, LAS RESOLUCIONES N°. 333 DE 2021 Y N°. 788 DE 2021, SE ADOPTA UN NUEVO RÉGIMEN PARA LA REGULACIÓN, REGISTRO QUE IMPLEMENTAN LAS TARIFAS POR CONCEPTO DE SEGUIMIENTO, CONTROL VIGILANCIA URBANA, AMBIENTAL Y DE SERVICIOS GENERALES DEL EDUMAS EN EL MUNICIPIO DE SOLEDAD, SE EFECTÚAN CONCEPTUALIZACIONES AL RESPECTO Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES”.

Que la Ley 819 de 2003 establece que las entidades públicas deben fijar tarifas por la prestación de sus servicios con base en estudios técnicos de costos reales y razonables.

Que el artículo 2.2.6.1.1.1 del Decreto 1077 de 2015 asigna a las autoridades locales el control del cumplimiento de las disposiciones urbanísticas, incluidas las relacionadas con la construcción, enajenación y ejecución de obras.

Que el artículo 71 del Decreto 962 de 2005, modificado por el artículo 185 del Decreto 19 de 2012, determina que los interesados en desarrollar planes de vivienda deben someterse a vigilancia y control por parte de la administración municipal o distrital competente.

Que, con base en lo anterior, se ha elaborado un estudio técnico de costos directos e indirectos asociados a la prestación del servicio de inspección técnica y profesional a proyectos de construcción, en el cual se determina el recurso humano necesario, los honorarios promedio, las cargas administrativas y la frecuencia mínima de visitas, conforme al cronograma de ejecución de obras presentado por el agente regulado.

Que, para efectos de liquidación y cálculos de los costos por visitas de seguimiento a los proyectos de construcción de viviendas, obras de infraestructura civil y similares, se consideran las siguientes estructuras de base tarifaria mínimas para servicios prestados entre otros.

Cuadro No.1 Estructura base liquidación tarifa de cobros unitarios por visitas

Recurso humano	Honorarios	Costos Unitarios/Horas	Horas Mínimas Promedio Por Visita
Ingeniero civil especialista	\$ 6.000.000	\$ 200.000,00	8
Arquitecto con especialización	\$ 5.500.000	183.333,00	8
Técnico y/o Tecnólogo operativo de campo	\$ 3.000.000	100.000,00	8
Asistente administrativo	\$ 2.500.000	83.333,00	8
	Costos honorarios por visita		4.533.328,00
	Costos unitario del servicio (25%)		1.133.332,00

RESOLUCIÓN No. **000100** DE 2025

“POR MEDIO DE LA CUAL SE MODIFICA Y ACTUALIZA, LAS RESOLUCIONES N°. 333 DE 2021 Y N°. 788 DE 2021, SE ADOPTA UN NUEVO RÉGIMEN PARA LA REGULACIÓN, REGISTRO QUE IMPLEMENTAN LAS TARIFAS POR CONCEPTO DE SEGUIMIENTO, CONTROL VIGILANCIA URBANA, AMBIENTAL Y DE SERVICIOS GENERALES DEL EDUMAS EN EL MUNICIPIO DE SOLEDAD, SE EFECTÚAN CONCEPTUALIZACIONES AL RESPECTO Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES”.

	Gastos administrativo por visitas (20%)	906.665,00
Costo total unitario por visita de control seguimiento y vigilancia proyecto de construcción de vivienda e infraestructura civil y similares		6.573.325,00

Que la frecuencia de inspección técnica y profesional por cada proyecto de construcción de vivienda se establece 5 visitas durante la ejecución del proyecto de conformidad con el cronograma de ejecución de la obra presentado por el agente regulado, por un tiempo de (8) horas cada visita.

Que la vigilancia y control que realice y ejecute **EDUMAS** debe versar o incluir la evaluación de planos y diseños, evaluaciones y ejecución del plan de contingencia, manejo de material articulado, emisiones atmosféricas, manejo de vertimientos residuales, manejo de escombros, ruido ambiental, sin perjuicio de los costos que genere la certificación técnica de ocupación.

Que las visitas de inspección técnica y profesional relacionada con el control y vigilancia de las construcciones son funciones misionales del **EDUMAS**, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 6 de la Ley 1796 de 2016 que establece la certificación técnica de ocupación, en especial lo manifestado en el numeral 1.4.3.8.5 el cual expresa. Remisión de la certificación técnica de ocupación y las actas de supervisión a las autoridades de control urbano. En concordancia con el numeral 1.4.3.8.6 en lo relacionado con la verificación del cumplimiento de las normas urbanísticas el cual dispone: que las verificaciones del cumplimiento de las normas urbanísticas corresponderán a las autoridades municipales o distritales, quienes ejercerán el control urbano de conformidad con lo previsto en el artículo 61 del Decreto No. 2150 de 1995 y el artículo 109 de la Ley 388 de 1997. La verificación del cumplimiento de las normas urbanísticas por parte de las autoridades municipales o distritales no condicionaran la expedición del certificado técnico de ocupación.

Que de conformidad con el Decreto 1077 de 2017 numeral 2.2.6.1.4.1 modificado por el Decreto 1203 de 2017 en su artículo 13 el cual dispone: Autorización de ocupación de inmueble: es el acto mediante el cual la autoridad competente para ejercer el control urbano y posterior de obras certificada mediante acta detallada del cabal cumplimiento de: “Las obras construidas de conformidad con la licencia de construcción en la modalidad obra nueva otorgada por el curador urbano o la autoridad municipal o distrital competente para expedir licencia, cuando se trate de `proyectos que no requieren supervisión técnica e independiente”.

0 0 0 1 0 0

RESOLUCIÓN No. _____ DE 2025

“POR MEDIO DE LA CUAL SE MODIFICA Y ACTUALIZA, LAS RESOLUCIONES N°. 333 DE 2021 Y N°. 788 DE 2021, SE ADOPTA UN NUEVO RÉGIMEN PARA LA REGULACIÓN, REGISTRO QUE IMPLEMENTAN LAS TARIFAS POR CONCEPTO DE SEGUIMIENTO, CONTROL VIGILANCIA URBANA, AMBIENTAL Y DE SERVICIOS GENERALES DEL EDUMAS EN EL MUNICIPIO DE SOLEDAD, SE EFECTÚAN CONCEPTUALIZACIONES AL RESPECTO Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES”.

1. REGISTRO ENAJENADOR.

OBJETO DEL REGISTRO: Ejercer control y vigilancia sobre las actividades de desarrollo inmobiliario.

El presente **Registro de Enajenador** se expide a favor de la persona natural o jurídica interesada, en su calidad de constructora o desarrollador inmobiliario, autorizándola para realizar actividades de enajenación de lotes o proyectos de vivienda dentro del municipio de Soledad.

Este registro tiene una **vigencia anual**, siendo obligatoria su **renovación para mantener activa la autorización**.

Una vez vigente, el registro habilita a la empresa para gestionar ante las autoridades competentes los permisos correspondientes a cada proyecto específico a desarrollarse dentro del municipio.

Que el Decreto Reglamentario **0005 de 2013** adoptado por la alcaldía municipal de Soledad refuerzan esta competencia al establecer que **EDUMAS** debe ejercer vigilancia y control sobre las actividades de desarrollo inmobiliario en el municipio, asegurando que se cumplan con las normas y regulaciones vigentes.

Que según el **Decreto Ley 0078 de 1987 adoptado por el Ministerio de Justicia y del Derecho Colombiano**, se delega a los municipios y distritos la función de llevar el registro de personas naturales o jurídicas que se dediquen a la enajenación de inmuebles, lo cual es fundamental para mantener un control adecuado sobre las actividades relacionadas con el desarrollo inmobiliario. Esta delegación permite a las autoridades locales gestionar y regular de manera eficiente las transacciones inmobiliarias, asegurando que se cumplan con las normas establecidas para proteger los derechos de los consumidores y promover el orden urbanístico. Así, se refuerza el papel de las entidades territoriales en la planificación y desarrollo del espacio urbano.

Que siendo así, en el **artículo 71 de la Ley 962 de 2005, reformado por el artículo 185 del Decreto 0019 de 2012 otorgado por el Departamento Administrativo de la Presidencia de la República DAPRE**, establece la obligación de los interesados en desarrollar proyectos de vivienda de presentar la documentación correspondiente ante las autoridades municipales o distritales competentes. Este artículo refuerza la necesidad de un control administrativo riguroso sobre las actividades de construcción y enajenación de inmuebles, con el fin de prevenir prácticas irregulares y garantizar la transparencia en el sector inmobiliario. La norma destaca la importancia de proteger a los compradores de vivienda y asegurar

000100

RESOLUCIÓN No. _____ DE 2025

“POR MEDIO DE LA CUAL SE MODIFICA Y ACTUALIZA, LAS RESOLUCIONES N°. 333 DE 2021 Y N°. 788 DE 2021, SE ADOPTA UN NUEVO RÉGIMEN PARA LA REGULACIÓN, REGISTRO QUE IMPLEMENTAN LAS TARIFAS POR CONCEPTO DE SEGUIMIENTO, CONTROL VIGILANCIA URBANA, AMBIENTAL Y DE SERVICIOS GENERALES DEL EDUMAS EN EL MUNICIPIO DE SOLEDAD, SE EFECTÚAN CONCEPTUALIZACIONES AL RESPECTO Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES”.

que los proyectos de desarrollo urbano se ejecuten bajo estándares legales y técnicos adecuados.

Que el artículo segundo del **Acuerdo 000152 de 2012 adoptado por el Consejo municipal de Soledad**, establece en el desarrollo del objeto social del EDUMAS *“las funciones que le deleguen en relación con el control y vigilancia urbanística y ambiental de conformidad a las leyes y normas que regulan la materia”*.

Que el **Decreto Reglamentario 0005 del 10 de enero de 2013 adoptado por la alcaldía municipal de Soledad** en el numeral primero de su artículo primero establece como funciones de este establecimiento *“Ejercer vigilancia y control, durante la ejecución de las obras, y posterior a ellas, con el fin de asegurar el cumplimiento de las licencias urbanísticas y de las demás normas y especificaciones técnicas contenidas en el plan de ordenamiento territorial de que trata el artículo 61 del Decreto Ley 2150 de 1995 y artículo 63 del Decreto Nacional 1469 de 2010”*.

Que mediante el numeral 3° del artículo décimo sexto del **Decreto No. 0012 de enero 5 de 2007, por medio del cual se expidieron los estatutos de EDUMAS**, se asigna al Gerente la función de dictar los actos necesarios para hacer efectivo lo dispuesto en los presentes estatutos, las normas que rigen en la entidad, los acuerdos y demás disposiciones de la junta directiva.

Que el artículo segundo de la **Ley 388 de 1997**, consagra que el ordenamiento del territorio se fundamenta en tres principios:

1. La función social y ecológica de la propiedad.
2. La prevalencia del interés general sobre el particular y
3. La distribución equitativa de las cargas y los beneficios.

De la misma manera y conformidad con las disposiciones establecidas en la normativa aplicable y los lineamientos de la **Resolución 333 de 2021 del EDUMAS**, el proceso de registro de enajenadores de vivienda es un mecanismo esencial para asegurar el cumplimiento de las obligaciones legales y la protección de los derechos de los compradores. La mencionada Resolución establece que las autoridades locales, como **EDUMAS**, están facultadas para gestionar y supervisar el registro de las personas naturales o jurídicas que se dediquen a la enajenación de inmuebles, garantizando así que dichas actividades se desarrollen bajo estándares de legalidad y transparencia. Este registro permite un control efectivo sobre la documentación y los procedimientos relacionados con la oferta de inmuebles, promoviendo la confianza en el mercado inmobiliario y previniendo prácticas indebidas en la comercialización de vivienda. **EDUMAS**, como entidad reguladora, tiene la competencia para asegurar que las normas urbanísticas y

0 0 0 1 0 0
RESOLUCIÓN No. _____ DE 2025

“POR MEDIO DE LA CUAL SE MODIFICA Y ACTUALIZA, LAS RESOLUCIONES N°. 333 DE 2021 Y N°. 788 DE 2021, SE ADOPTA UN NUEVO RÉGIMEN PARA LA REGULACIÓN, REGISTRO QUE IMPLEMENTAN LAS TARIFAS POR CONCEPTO DE SEGUIMIENTO, CONTROL VIGILANCIA URBANA, AMBIENTAL Y DE SERVICIOS GENERALES DEL EDUMAS EN EL MUNICIPIO DE SOLEDAD, SE EFECTÚAN CONCEPTUALIZACIONES AL RESPECTO Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES”.

financieras sean cumplidas, contribuyendo al desarrollo ordenado y sostenible del municipio.

Que considerando que la **Resolución 788 de 2021 del EDUMAS** regula aspectos esenciales relacionados con la gestión y supervisión de las actividades de enajenación de inmuebles, **EDUMAS**, como entidad responsable en el municipio de Soledad, tiene la obligación de aplicar y garantizar el cumplimiento de las normativas pertinentes. A través de esta regulación, se busca establecer un marco de actuación que permita a las autoridades ejercer control sobre los procesos de registro, asegurando que los enajenadores cumplan con las disposiciones legales en materia urbanística y financiera. Esto incluye la validación y registro de la documentación necesaria para prevenir irregularidades y promover la transparencia en las operaciones de venta de inmuebles, contribuyendo al orden y desarrollo urbanístico del municipio y protegiendo los intereses de los adquirentes.

Que el párrafo del artículo segundo del **Decreto 2610 de 1979 del Ministerio de Justicia y del Derecho Colombiano** establece que *“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 más.”*

Que la **Resolución 0185 de 2024 del EDUMAS** *“Por medio de la cual se implementan los requisitos y pasos a seguir en los procesos de seguimiento, control y vigilancia en proyectos de construcción de viviendas o similares que se relacionen con obras de desarrollo urbano en el municipio de soledad y se dictan otras disposiciones”* establece los trámites y requisitos en torno a la expedición de los actos administrativos al registro enajenador llevados a cabo en el municipio de Soledad. Que, para todos los efectos, el interesado aportó a la solicitud los requisitos establecidos en el artículo tercero de la Resolución 0185 de 2024, descritas a continuación:

- a. Solicitud de registro enajenador dirigida al EDUMAS.
- b. Certificado de existencia y representación legal expedido por la cámara de comercio.
- c. Estados financieros vigentes.
- d. Comprobante de transacción, del derecho de **ACTUALIZACIÓN DEL REGISTRO ENAJENADOR DE VIVIENDA DEL MUNICIPIO DE SOLEDAD**.

Que una vez revisada dicha solicitud, reúne los requisitos establecidos en la **Resolución 0185 de 2024 del EDUMAS** y las normas pertinentes a los parámetros diseñados por el **EDUMAS** en cuanto al registro como enajenador de una persona natural o jurídica, se otorga registro enajenador.

RESOLUCIÓN No. 000100 DE 2025

“POR MEDIO DE LA CUAL SE MODIFICA Y ACTUALIZA, LAS RESOLUCIONES N°. 333 DE 2021 Y N°. 788 DE 2021, SE ADOPTA UN NUEVO RÉGIMEN PARA LA REGULACIÓN, REGISTRO QUE IMPLEMENTAN LAS TARIFAS POR CONCEPTO DE SEGUIMIENTO, CONTROL VIGILANCIA URBANA, AMBIENTAL Y DE SERVICIOS GENERALES DEL EDUMAS EN EL MUNICIPIO DE SOLEDAD, SE EFECTÚAN CONCEPTUALIZACIONES AL RESPECTO Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES”.

Una vez que la constructora tiene el registro enajenador vigente, ya puede realizar el siguiente trámite para los proyectos que se vayan a realizar en el municipio.

2. PERMISO DE PRE-VENTA

OBJETO DEL PERMISO DE PRE- VENTA: Este acto administrativo tiene por objeto otorgar un permiso por proyecto inmobiliario en fase de planificación, es decir, cuando el proyecto aún se encuentra representado únicamente en planos y no se ha iniciado ninguna obra. El Permiso de Preventa autoriza a la constructora o desarrolladora, que cuente con el Registro de Enajenador Vigente, a realizar actividades de promoción y anuncio del proyecto, incluyendo la difusión de información, anuncios comerciales y oferta anticipada de inmuebles a la comunidad, mediante medios físicos o digitales.

Este permiso **no autoriza el inicio de obras ni intervenciones en el terreno**, y su objetivo exclusivo es permitir la promoción formal del proyecto mientras se gestionan las licencias urbanísticas o de construcción correspondientes. Este trámite es obligatorio y debe realizarse antes de solicitar otras autorizaciones técnicas.

FUNDAMENTO JURÍDICO

Que el **Acuerdo 000135** del 09 de diciembre de 2010, adoptado por el municipio de Soledad, establece en su artículo segundo que el objeto del Establecimiento de Desarrollo Urbano Y Medio Ambiente de Soledad – EDUMAS, es contribuir al mejoramiento de la calidad de vida de los habitantes del municipio, a través del desarrollo urbanístico sostenible, el control urbanístico y la enajenación de vivienda, así como el control y vigilancia del medio ambiente.

Que el numeral 1 del artículo tercero del **Acuerdo 000135 de 2010**, modificado por el artículo segundo del **Acuerdo 000152 de 2012**, establece como función de **EDUMAS** ejercer el control y vigilancia urbanística y ambiental conforme a la normatividad vigente. El numeral 2 asigna a los municipios funciones en materia ambiental según el artículo 65 de la Ley 99 de 1993.

Que el Decreto Reglamentario 0005 del 10 de enero de 2013, expedido por la Alcaldía Municipal de Soledad, delegó en EDUMAS la vigilancia y control urbanístico y ambiental.

Que el artículo 2.2.5.3.1. del Decreto Único Reglamentario **1077 de 2015** establece los requisitos que deben radicar los interesados en promocionar, anunciar y/o desarrollar actividades de enajenación de inmuebles destinados a vivienda.

RESOLUCIÓN No. 000100 DE 2025

“POR MEDIO DE LA CUAL SE MODIFICA Y ACTUALIZA, LAS RESOLUCIONES N°. 333 DE 2021 Y N°. 788 DE 2021, SE ADOPTA UN NUEVO RÉGIMEN PARA LA REGULACIÓN, REGISTRO QUE IMPLEMENTAN LAS TARIFAS POR CONCEPTO DE SEGUIMIENTO, CONTROL VIGILANCIA URBANA, AMBIENTAL Y DE SERVICIOS GENERALES DEL EDUMAS EN EL MUNICIPIO DE SOLEDAD, SE EFECTÚAN CONCEPTUALIZACIONES AL RESPECTO Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES”.

Que el artículo 3° del **Decreto 1783 de 2021** modificó dicho artículo incluyendo los párrafos 3 y 4, indicando que no se requiere acto administrativo para autorizar las actividades de promoción siempre que se radique la documentación completa, y que esta debe actualizarse ante cualquier modificación.

Que el artículo 2.2.5.3.9. del mismo Decreto establece los requisitos aplicables cuando los recursos se manejan mediante fiducia sin captación directa de dinero del público.

Que la **Resolución 333 de 2021** de EDUMAS, establece que la radicación de documentos para actividades de promoción es un mecanismo de control esencial para proteger a los compradores y garantizar el cumplimiento normativo.

Que la **Resolución 788 de 2021** regula los procesos de enajenación de inmuebles y faculta a EDUMAS para validar y registrar la documentación correspondiente.

Que la **Resolución 0185 de 2024** del **EDUMAS** regula el trámite de expedición del permiso de preventa para inmuebles destinados a vivienda.

REQUISITOS PARA EL TRAMITE.

Que la documentación radicada incluye los siguientes requisitos conforme al artículo segundo de la **Resolución 0185 de 2024**:

- a. Formulario de Solicitud de Permiso para el anuncio y promoción de proyectos inmobiliario destinados a vivienda en fase preventa (<https://edumas.gov.co/wp-content/uploads/2024/11/9.-Solicitud-permiso-anuncio-y-promocion-proyectos-inmobiliarios-Preventa-10.2024.pdf>)
- b. Resolución de Registro de Enajenador y paz y salvo correspondiente.
- c. Certificados de tradición y libertad actualizados.
- d. Acreditación de liberación hipotecaria (si aplica).
- e. Modelos de contratos de enajenación.
- f. Certificado de Uso del Suelo expedido por la Secretaría de Planeación.
- g. Presupuesto detallado del proyecto.
- h. Formulario de Presupuesto financiero de ingresos e inversiones de los recursos del proyecto (<https://edumas.gov.co/wp-content/uploads/2024/10/11.-14.-ANEXO-1-Presupuesto-financiero-08.2024.pdf>).

0 0 0 1 0 0
RESOLUCIÓN No. _____ DE 2025

“POR MEDIO DE LA CUAL SE MODIFICA Y ACTUALIZA, LAS RESOLUCIONES N°. 333 DE 2021 Y N°. 788 DE 2021, SE ADOPTA UN NUEVO RÉGIMEN PARA LA REGULACIÓN, REGISTRO QUE IMPLEMENTAN LAS TARIFAS POR CONCEPTO DE SEGUIMIENTO, CONTROL VIGILANCIA URBANA, AMBIENTAL Y DE SERVICIOS GENERALES DEL EDUMAS EN EL MUNICIPIO DE SOLEDAD, SE EFECTÚAN CONCEPTUALIZACIONES AL RESPECTO Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES”.

i.formulario de Especificaciones Técnicas de la obra (<https://edumas.gov.co/wp-content/uploads/2024/10/10.13.-ANEXO-4-Especificaciones-tecnicas-08.2024.pdf>)

j. Planos arquitectónicos aprobados por curaduría.

k. Comprobante de pago por valor de dos (2) SMLMV a favor de EDUMAS.

Que la información fue firmada por el representante legal, y los documentos anexos corresponden exclusivamente al proyecto presentado.

Que el equipo de la Subdirección de Desarrollo Urbano de **EDUMAS**, evalúa los documentos del proyecto de acuerdo con lo establecido en la **Resolución 0185 de 2024**.

Con base en lo anterior, este acto administrativo tiene como propósito habilitar formalmente la promoción y/o anuncio del proyecto conforme a la normatividad vigente, contribuyendo al desarrollo urbanístico del municipio y protegiendo los intereses de los adquirentes.

3. CERTIFICACIÓN DE RADICACIÓN DE DOCUMENTOS PARA ADELANTAR ACTIVIDADES DE CONSTRUCCIÓN Y ENAJENACIÓN DE INMUEBLES DESTINADOS A VIVIENDA – FASE DE VENTA EDUMAS – MUNICIPIO DE SOLEDAD

FASE DE VENTA.

OBJETO: El Permiso de Venta es un acto administrativo que se otorga por proyecto inmobiliario una vez que este ha iniciado su etapa de ejecución, es decir, cuando ya han comenzado las obras de construcción. Este permiso permite a la constructora o desarrolladora, con Registro de Enajenador y Permiso de Pre-Venta vigentes, iniciar la venta formal de las unidades habitacionales.

Para su emisión, **EDUMAS** realiza un proceso de control, seguimiento y vigilancia técnica mediante visitas al sitio de obra, con el fin de verificar:

- El estado actual de la construcción (interior y exterior)
- La infraestructura urbanística del proyecto
- El desarrollo de zonas de cesión y espacio público

Este permiso es obligatorio antes de comercializar legalmente las unidades del proyecto. Una vez concedido, se habilita el siguiente trámite, que incluye visitas

RESOLUCIÓN No. 000100 DE 2025

“POR MEDIO DE LA CUAL SE MODIFICA Y ACTUALIZA, LAS RESOLUCIONES N°. 333 DE 2021 Y N°. 788 DE 2021, SE ADOPTA UN NUEVO RÉGIMEN PARA LA REGULACIÓN, REGISTRO QUE IMPLEMENTAN LAS TARIFAS POR CONCEPTO DE SEGUIMIENTO, CONTROL VIGILANCIA URBANA, AMBIENTAL Y DE SERVICIOS GENERALES DEL EDUMAS EN EL MUNICIPIO DE SOLEDAD, SE EFECTÚAN CONCEPTUALIZACIONES AL RESPECTO Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES”.

técnicas de hallazgos y subsanación para revisar la calidad final de las viviendas y su entorno.

FUNDAMENTO LEGAL.

Que el numeral 1° del artículo tercero del **Acuerdo 000135 de 2010**, modificado por el artículo segundo del Acuerdo 000152 de 2012, establece como funciones del **EDUMAS** aquellas delegadas en relación con el control y vigilancia urbanística y ambiental.

Que el **Decreto 0005 del 10 de enero de 2013** delega en **EDUMAS** funciones de vigilancia y control en materia urbanística y ambiental en el municipio de Soledad.

Que el artículo 2.2.5.3.1 del Decreto Único Reglamentario **1077 de 2015** establece los requisitos de radicación de documentos para quienes deseen promocionar, anunciar y/o desarrollar actividades de enajenación de inmuebles destinados a vivienda.

Que el artículo 2.2.5.3.2 del mismo Decreto establece la obligación de revisar dichos documentos por parte de la autoridad municipal competente, pudiendo requerir correcciones o aclaraciones al solicitante.

Que el artículo 3° del **Decreto 1783 de 2021** modifica el anterior decreto, y aclara en su parágrafo 3 que no se requiere acto administrativo de autorización, bastando la radicación completa de los documentos para considerar autorizado el trámite.

Que la **Resolución 333 de 2021**, la **Resolución 788 de 2021** y la **Resolución 0185 de 2024** regulan los trámites de Registro de Enajenador, Preventa, Venta, Recibo de obra/Certificado Técnico de Ocupación, estableciendo como competencia de **EDUMAS** la revisión, validación, certificación y vigilancia de estos procesos, garantizando la legalidad, transparencia y ordenamiento urbanístico del municipio de Soledad.

Que la **Resolución 0185 de 2024** del **EDUMAS** regula el trámite de expedición del permiso de venta para inmuebles destinados a vivienda.

REQUISITOS PARA EL TRAMITE.

Los documentos que se aportaran, corresponden a lo exigido por el artículo 3° de la Resolución **0185 de 2024** y son los siguientes: Que el artículo 2.2.5.3.1. del Decreto Único Reglamentario **1077 de 2015** del sector Vivienda. Ciudad y Territorio, establece los requisitos para la radicación de documentos a los interesados en promocionar, anunciar y/o desarrollar las actividades de

0 0 0 1 0 0
RESOLUCIÓN No. _____ DE 2025

“POR MEDIO DE LA CUAL SE MODIFICA Y ACTUALIZA, LAS RESOLUCIONES N°. 333 DE 2021 Y N°. 788 DE 2021, SE ADOPTA UN NUEVO RÉGIMEN PARA LA REGULACIÓN, REGISTRO QUE IMPLEMENTAN LAS TARIFAS POR CONCEPTO DE SEGUIMIENTO, CONTROL VIGILANCIA URBANA, AMBIENTAL Y DE SERVICIOS GENERALES DEL EDUMAS EN EL MUNICIPIO DE SOLEDAD, SE EFECTÚAN CONCEPTUALIZACIONES AL RESPECTO Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES”.

enajenación de inmuebles de la siguiente manera: "Radicación de documentos. De conformidad con el artículo 185 del Decreto Ley 019 de 2012, los interesados en promocionar, anunciar y/o desarrollar las actividades de enajenación de inmuebles a que se refiere la Ley 66 de 1968 y el artículo 2 del Decreto-Ley 2610 de 1979 o las normas que las modifiquen, adicionen o sustituyan, estarán obligados a radicar quince (15) días antes del inicio de dichas actividades únicamente los siguientes documentos ante la instancia de la administración municipal o distrital encargada de ejercer la vigilancia y control sobre las mencionadas actividades:

a. Formulario de solicitud de radicación de documentos para adelantar actividades de construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda en fase de venta (Publicado en la página de EDUMAS Servicios Trámites Constructoras). <https://edumas.gov.co/wp-content/uploads/2024/10/9.-Solicitud-permiso-anuncio-y-promocion-proyectos-inmobiliarios-Ventas-08.2024-1.pdf>

b. Resolución de Registro Enajenador y su correspondiente paz y salvo con las obligaciones adquiridas por tal efecto del año inmediatamente anterior

c. Resolución de la fase de Pre-Venta expedida por el **EDUMAS**

d. Certificado de tradición y libertad del o los predios objeto de la solicitud, con una vigencia no mayor a 30 días de expedición

e. Acreditación por parte del acreedor hipotecario de la liberación de los predios, en caso que el inmueble se encuentre gravado con hipoteca

f. Copia del o los modelos de contratos 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

g. Certificado de Uso del Suela expedido por la Secretaría de Planeación Municipal de Soledad

h. Licencia de construcción con la documentación que la soporte y sus anexos de acuerdo con la solicitud realizada para su licenciamiento ante la Curaduría Urbana bajo los lineamientos de la Ley 388 de 1997 y el Decreto 1077 de 2015 y normas reglamentarias.

i. Cronograma y programación detallada de la ejecución del proyecto

j. Presupuesto detallado del proyecto, que indica y evidencia su ejecución de acuerdo a la etapa de desarrollo del proyecto.

0 0 0 1 0 0

RESOLUCIÓN No. _____ DE 2025

“POR MEDIO DE LA CUAL SE MODIFICA Y ACTUALIZA, LAS RESOLUCIONES N°. 333 DE 2021 Y N°. 788 DE 2021, SE ADOPTA UN NUEVO RÉGIMEN PARA LA REGULACIÓN, REGISTRO QUE IMPLEMENTAN LAS TARIFAS POR CONCEPTO DE SEGUIMIENTO, CONTROL VIGILANCIA URBANA, AMBIENTAL Y DE SERVICIOS GENERALES DEL EDUMAS EN EL MUNICIPIO DE SOLEDAD, SE EFECTÚAN CONCEPTUALIZACIONES AL RESPECTO Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES”.

k. Formulario de Presupuesto financiero de ingresos e inversiones de los recursos del proyecto (Publicado en la página de EDUMAS > Servicios > Trámites Constructoras) <https://edumas.gov.co/wp-content/uploads/2024/10/11.-14.-ANEXO-1-Presupuesto-financiero-08.2024.pdf>

l. Formulario de Especificaciones Técnicas de la obra (Publicado en la página de EDUMAS >Servicios>Trámites Constructoras) <https://edumas.gov.co/wp-content/uploads/2024/10/10.13.-ANEXO-4-Especificaciones-tecnicas-08.2024.pdf>

m. Certificado del pago del anticipo del impuesto de delineación urbana, expedido por la oficina de impuestos municipales y su respectivo Comprobante de pago

n. atención de visita técnica de seguimiento, control y vigilancia por parte del equipo técnico del EDUMAS al proyecto objeto de la solicitud.

o. Volante de consignación por valor de 1 SMLMV a favor del EDUMAS, Convenio N° 45926 de Bancolombia, correspondiente al pago de derechos para la radicación de documentos para adelantar actividades de construcción y enajenación, de inmuebles destinados a vivienda (FASE DE VENTAS). Código de pago 4 seguido NIT Razón social del solicitante

debe estar debidamente firmada por el representante legal del proyecto, para ser revisada por el equipo técnico de la Subdirección de Desarrollo Urbano de EDUMAS, quien emitirá concepto técnico favorable o desfavorable, de acuerdo con la Resolución 0165 de mayo de 2024, luego de la visita de seguimiento y control al proyecto.

Que el proyecto inmobiliario después de haber radicado de manera completa y conforme los documentos requeridos para **adelantar actividades de construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda en fase de venta**, conforme lo dispone la normativa aplicable. se le expedirá la certificación, que faculta a la empresa para avanzar en el proceso de comercialización de las unidades habitacionales del proyecto, en cumplimiento de la normativa vigente y bajo el seguimiento continuo del **EDUMAS**.

Una vez concedido este trámite, se procederá a la etapa de **visitas técnicas de hallazgos y subsanación**, orientadas a la evaluación final de la calidad de las viviendas y su entorno.

4. RECIBO DE OBRA / CERTIFICADO DE OCUPACION

OBJETO: Este proceso se realiza cuando el proyecto de vivienda ya está en etapa de entrega, **EDUMAS** genera un concepto positivo o negativo para la ocupación del

RESOLUCIÓN No. 000100 DE 2025

“POR MEDIO DE LA CUAL SE MODIFICA Y ACTUALIZA, LAS RESOLUCIONES N°. 333 DE 2021 Y N°. 788 DE 2021, SE ADOPTA UN NUEVO RÉGIMEN PARA LA REGULACIÓN, REGISTRO QUE IMPLEMENTAN LAS TARIFAS POR CONCEPTO DE SEGUIMIENTO, CONTROL VIGILANCIA URBANA, AMBIENTAL Y DE SERVICIOS GENERALES DEL EDUMAS EN EL MUNICIPIO DE SOLEDAD, SE EFECTÚAN CONCEPTUALIZACIONES AL RESPECTO Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES”.

proyecto por parte del adquiriente basado en las visitas realizadas con el equipo técnico y los profesionales

Que el Establecimiento de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente de Soledad “EDUMAS” en cumplimiento de lo preceptuado en las normas que rigen la autorización de ocupación de inmuebles, que rigen solamente para **construcciones superiores a 2000 metros cuadrados**, adopta como autoridad competente para ejercer el control urbano, la expedición del documento en mención.

Lo antes expresado atendiendo a lo citado en el Decreto 1077 de 2015 numeral 2.2.6.1.4.1, modificado por el Decreto 1203 de 2017 en su artículo 13, que reza:

“Artículo 2.2.6.1.4.1. Autorización de Ocupación de Inmuebles. Es el acto mediante el cual la autoridad competente para ejercer control urbano y posterior de obra certifica mediante acta detallada el cabal cumplimiento de:

1. Las obras construidas de conformidad con la licencia de construcción en la modalidad de obra nueva otorgada por el curador urbano o la autoridad municipal o distrital competente para expedir licencias, cuando se trate de proyectos que no requieren supervisión técnica independiente
2. Las obras de adecuación en las normas de sismo resistencia y/o a las normas urbanísticas y arquitectónicas contempladas en el acto de reconocimiento de la edificación, en los términos de que trata el presente decreto. para este efecto, la autoridad competente realizará una inspección al sitio donde se desarrolla el proyecto, dejando constancia de las mismas mediante acta, en la que se describen las obras ejecutadas. Si estas se adelantaron de conformidad con lo aprobado en la licencia, la autoridad expedirá la autorización de ocupación de inmuebles. En ningún caso se podrá supeditar la conexión de servicios públicos domiciliarios a la obtención del permiso de ocupación y/o demás mecanismos de control urbano del orden municipal o distrital. Dicha conexión únicamente se sujetará al cumplimiento de lo previsto en la Ley 142 de 1994 y sus reglamentos o a las normas que lo adicionen, modifiquen o sustituyan. Parágrafo. La autoridad competente tendrá un término máximo de quince (15) días hábiles contados a partir de la fecha de la solicitud, para expedir sin costo alguno la autorización de ocupación de inmuebles”.

Que el **Establecimiento de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente de Soledad - EDUMAS**. En aras de ejercer control total sobre la fiscalización de lo concernientes ocupación de bienes inmuebles, ha decidido apoyarse en lo contemplado en el artículo 6 de la Ley 1796 de 2016 que establece: "ARTÍCULO 6°. Certificación

0 0 0 1 0 0

RESOLUCIÓN No. _____ DE 2025

“POR MEDIO DE LA CUAL SE MODIFICA Y ACTUALIZA, LAS RESOLUCIONES N°. 333 DE 2021 Y N°. 788 DE 2021, SE ADOPTA UN NUEVO RÉGIMEN PARA LA REGULACIÓN, REGISTRO QUE IMPLEMENTAN LAS TARIFAS POR CONCEPTO DE SEGUIMIENTO, CONTROL VIGILANCIA URBANA, AMBIENTAL Y DE SERVICIOS GENERALES DEL EDUMAS EN EL MUNICIPIO DE SOLEDAD, SE EFECTÚAN CONCEPTUALIZACIONES AL RESPECTO Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES”.

técnica de ocupación. Una vez concluidas las obras aprobadas en la respectiva licencia de construcción y previamente a la ocupación de nuevas edificaciones, el supervisor técnico independiente deberá expedir bajo la gravedad de juramento la certificación técnica de ocupación de la respectiva obra, en el cual se certifica que la obra contó con la supervisión correspondiente y que la edificación se ejecutó de conformidad con los planos, diseños y especificaciones técnicas, estructurales y geotécnicas exigidas por el Reglamento Colombiano de Construcciones Sismo resistentes y aprobadas en la respectiva licencia. En cuanto a la certificación técnica de ocupación se anexan las actas de supervisión, las cuales no requerirán de protocolización. La certificación técnica de ocupación deberá protocolizarse mediante escritura pública otorgada por el enajenador del predio la cual se inscribirá en el folio de matrícula inmobiliaria del predio o predios sobre los cuales se desarrolla la edificación, así como en los folios de matrícula Inmobiliaria de las unidades privadas resultantes de los proyectos que se sometan al régimen de propiedad horizontal o Instrumento que permita generar nuevas unidades de vivienda. En los proyectos de construcción por etapas de qué trata la Ley 675 de 2001, para cada una de las nuevas edificaciones se deberá proceder de la manera prevista en este artículo.

Copia de las actas de la supervisión técnica independiente que se expidan durante el desarrollo de la obra, así como la certificación técnica de ocupación serán remitidas a las autoridades encargadas de ejercer el control urbano en el municipio o distrito y serán de público conocimiento."

Que el literal **1.4.3.8 del Decreto 945 del 05 de junio del 2017 *Por el cual se modifica parcialmente el Reglamento Colombiano de Construcciones Sismorresistentes NSR-10***, establece lo siguiente: "Certificación técnica de ocupación. De acuerdo con el artículo 6 de la Ley 1796 de 2016, una vez concluidas las obras de construcción de la cimentación, la estructura y los elementos no estructurales de la edificación aprobadas en la respectiva licencia de construcción y previamente a la ocupación de las nuevas edificaciones, el supervisor técnico independiente debe expedir bajo la gravedad de juramento la certificación técnica de ocupación de la respectiva obra..."

Que el supervisor técnico independiente del Establecimiento de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente de Soledad "EDUMAS", que expide el certificado técnico de ocupación, debe tener en cuenta lo descrito en el literal 1.4.3.8.1 del Decreto 945 del 05 de junio del 2017 adoptado por el ministerio de vivienda, ciudad y territorio.

Que, atendiendo a lo establecido en la normativa en mención, se tomará como documento soporte para la expedición de la autorización de ocupación del bien inmueble, el certificado técnico de ocupación allegado por la parte interesada, el cual debe apoyarse en las disposiciones preceptuadas en el artículo 6 de la Ley 1796 de 2016 concordante con el Decreto 945 del 05 de junio del 2017 adoptado

0 0 0 1 0 0
RESOLUCIÓN No. _____ DE 2025

“POR MEDIO DE LA CUAL SE MODIFICA Y ACTUALIZA, LAS RESOLUCIONES N°. 333 DE 2021 Y N°. 788 DE 2021, SE ADOPTA UN NUEVO RÉGIMEN PARA LA REGULACIÓN, REGISTRO QUE IMPLEMENTAN LAS TARIFAS POR CONCEPTO DE SEGUIMIENTO, CONTROL VIGILANCIA URBANA, AMBIENTAL Y DE SERVICIOS GENERALES DEL EDUMAS EN EL MUNICIPIO DE SOLEDAD, SE EFECTÚAN CONCEPTUALIZACIONES AL RESPECTO Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES”.

por el ministerio de vivienda, ciudad y territorio. De conformidad con el artículo 2.2.6.1.4.1, la autorización de ocupación de inmuebles es requisito de obligatorio cumplimiento para poder registrar los bienes inmuebles ante las notarías respectivas.

Que el Decreto Reglamentario de la alcaldía de Soledad 0005 del 10 de enero de 2013 en su artículo primero delegó en este establecimiento las funciones entre otras de ejercer vigilancia y control en materia urbanística y ambiental.

Que el artículo 71 de la Ley 962 de 2005, reformado por el artículo 185 del Decreto 0019 de 2012 expedido por el presidente de la república, establece que el interesado en adelantar planes de vivienda solamente queda obligado a radicar los documentos determinados en dicha norma ante la instancia de la administración municipal o distrital encargada de ejercer la vigilancia y control de las actividades de construcción y enajenación de inmuebles contempladas en la Ley 66 de 1968 y el Decreto 2610 de 1979.

Que el Decreto Ley 0078 de 1987 delegó a los municipios y distritos, la función de llevar el registro de las personas naturales o jurídicas que se dediquen a las actividades contempladas en el artículo 71 de la Ley 962 de 2005 reformado por el artículo 185 del Decreto 19 de 2012 expedido por el presidente de la república.

Que el artículo 104 de la presente Ley 388 de 1997, modificado por el artículo 2 de la Ley 810 de 2003, consagrada las infracciones urbanísticas aplicables a cada caso particularmente.

Que, el proyecto residencial Palermo casas de la constructora Inacar S.A con NIT:800.086.042-0 cumplió con la construcción total de trescientas cincuenta y dos (352) casas terminadas a cabalidad, con las obras construidas de conformidad con lo aprobado en la licencia CUS-0400/2022 y la adecuación, a, las normas de sismo resistencia.

Que de la misma manera y conformidad con las disposiciones establecidas en la normativa aplicable y los lineamientos de la **Resolución 333 de 2021**, el proceso de radicación de documentos por parte de interesados en adelantar actividades de promoción, anuncio y/o desarrollo de actividades de enajenación de inmuebles es un mecanismo esencial para asegurar el cumplimiento de las obligaciones legales y la protección de los derechos de los compradores. La mencionada Resolución establece que las autoridades locales, como **EDUMAS**, están facultadas para gestionar y supervisar la promoción, anuncio y/o desarrollo de actividades de enajenación de Inmuebles, garantizando así que dichas actividades se desarrollen bajo estándares de legalidad y transparencia. Este registro permite un control efectivo sobre la documentación y los procedimientos relacionados con la oferta de inmuebles, promoviendo la confianza en el mercado inmobiliario y previniendo prácticas indebidas en la comercialización de viviendas. **EDUMAS**, como entidad

0 0 0 1 0 0
RESOLUCIÓN No. _____ DE 2025

“POR MEDIO DE LA CUAL SE MODIFICA Y ACTUALIZA, LAS RESOLUCIONES N°. 333 DE 2021 Y N°. 788 DE 2021, SE ADOPTA UN NUEVO RÉGIMEN PARA LA REGULACIÓN, REGISTRO QUE IMPLEMENTAN LAS TARIFAS POR CONCEPTO DE SEGUIMIENTO, CONTROL VIGILANCIA URBANA, AMBIENTAL Y DE SERVICIOS GENERALES DEL EDUMAS EN EL MUNICIPIO DE SOLEDAD, SE EFECTÚAN CONCEPTUALIZACIONES AL RESPECTO Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES”.

reguladora, tiene la competencia para asegurar que las normas urbanísticas y financieras sean cumplidas, contribuyendo al desarrollo ordenado y sostenible del municipio.

Que considerando que la **Resolución 788 de 2021** regula aspectos esenciales relacionados con la gestión y supervisión de las actividades de enajenación de inmuebles. **EDUMAS**, como entidad responsable en el municipio de Soledad, tiene la obligación de aplicar y garantizar el cumplimiento de las normativas pertinentes. A través de esta regulación, se busca establecer un marco de actuación que permita a las autoridades ejercer control sobre los procesos de venta de vivienda, asegurando que los enajenadores cumplan con las disposiciones legales en materia urbanística y financiera. Esto incluye la validación y registro de la documentación necesaria para prevenir irregularidades y promover la transparencia en las operaciones de venta de inmuebles. contribuyendo al orden y desarrollo urbanístico del municipio y protegiendo los intereses de los adquirentes

Que la **Resolución 0185 de 2024** establece los trámites y requisitos en tomo a la expedición de los actos administrativos en tomo al registro enajenador, certificación de radicación de documentos para anuncio y/o promoción (fase preventa) de inmuebles destinados a vivienda, certificación de radicación de documentos para adelantar actividades de construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda en fase de venta y recibo de los proyectos de construcción de vivienda llevados a cabo en el municipio de Soledad.

REQUISITOS Y TRAMITE.

Que, en relación con el cumplimiento de las obligaciones legales y reglamentarias, se deja constancia de que el proyecto ha dado cumplimiento a los requisitos establecidos por la Resolución No. 0185 de 2024 en su artículo 4, expedida por EDUMAS, en cuanto a los siguientes aspectos:

- a. Licencia de construcción con la documentación que la soporte y sus anexos de acuerdo con la solicitud realizada para su licenciamiento ante la Curaduría Urbana bajo los lineamientos de la ley 388 de 1997 y el decreto 1077 de 2015 y normas reglamentarias.
- b. Valla informativa (Se confirma en obra)
- c. Registro Catastral
- d. Registro Enajenador
- e. Permiso de preventa

RESOLUCIÓN No. 000100 DE 2025

“POR MEDIO DE LA CUAL SE MODIFICA Y ACTUALIZA, LAS RESOLUCIONES N°. 333 DE 2021 Y N°. 788 DE 2021, SE ADOPTA UN NUEVO RÉGIMEN PARA LA REGULACIÓN, REGISTRO QUE IMPLEMENTAN LAS TARIFAS POR CONCEPTO DE SEGUIMIENTO, CONTROL VIGILANCIA URBANA, AMBIENTAL Y DE SERVICIOS GENERALES DEL EDUMAS EN EL MUNICIPIO DE SOLEDAD, SE EFECTÚAN CONCEPTUALIZACIONES AL RESPECTO Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES”.

- f. Permiso de venta
- g. Certificado protección contra incendios (Proyectos cerrados)
- h. Certificado emitido por la oficina de impuestos municipal del pago total del impuesto de delineación urbana

Que una vez revisado los documentos y realizadas las visitas estipuladas por Ley, el **EDUMAS**, previo de la revisión de pagos realizados a la entidad por estos conceptos, emitirá **EL CONCEPTO TÉCNICO DE OCUPACIÓN FAVORABLE PARA INMUEBLES DESTINADOS A VIVIENDAS**.

TITULO VI. ROTURA Y OCUPACIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO.

OBJETO

Regular la rotura y ocupación temporal del espacio público en el municipio de Soledad, Atlántico, para la instalación, mantenimiento, reparación o intervención de redes de servicios públicos domiciliarios y obras civiles, bajo los términos, condiciones y obligaciones fijadas por el EDUMAS, conforme a la normatividad vigente sobre protección, conservación, restitución y seguimiento del espacio público.

FUNDAMENTO JURÍDICO

1. Normativa constitucional y legal

Constitución Política, Artículo 82: Es deber del Estado velar por la integridad del espacio público y su destinación al uso común, el cual prevalece sobre el interés particular.

Ley 9 de 1989, Artículo 5: Define el espacio público como el conjunto de bienes inmuebles y elementos naturales o arquitectónicos de uso común, afectos a necesidades urbanas colectivas.

Ley 142 de 1994:

Artículo 25: Obliga a las empresas de servicios públicos a invertir en mantenimiento y recuperación del espacio público que utilicen.

000100

RESOLUCIÓN No. _____ DE 2025

“POR MEDIO DE LA CUAL SE MODIFICA Y ACTUALIZA, LAS RESOLUCIONES N°. 333 DE 2021 Y N°. 788 DE 2021, SE ADOPTA UN NUEVO RÉGIMEN PARA LA REGULACIÓN, REGISTRO QUE IMPLEMENTAN LAS TARIFAS POR CONCEPTO DE SEGUIMIENTO, CONTROL VIGILANCIA URBANA, AMBIENTAL Y DE SERVICIOS GENERALES DEL EDUMAS EN EL MUNICIPIO DE SOLEDAD, SE EFECTÚAN CONCEPTUALIZACIONES AL RESPECTO Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES”.

Artículo 26: Exige a los prestadores el cumplimiento de normas urbanísticas y de espacio público.

Artículo 34: Faculta a los municipios para regular el uso del espacio público, imponiendo condiciones técnicas y obligaciones de restitución.

Artículo 57: Exige autorización previa para intervenciones sobre bienes públicos por parte de prestadores de servicios públicos.

Artículo 73: Establece que toda intervención debe contar con plan de manejo del tráfico, medidas de seguridad y compromiso de restitución.

2. Normativa territorial y reglamentaria

- **Plan de Ordenamiento Territorial de Soledad (2001-2009):**
 - **Artículo 17:** Define el espacio público como el conjunto de bienes y elementos naturales o contruidos, públicos o privados, afectados a la satisfacción de necesidades urbanas colectivas.
 - **Artículo 18:** Establece los elementos constitutivos y complementarios del espacio público.
 - **Artículo 21:** Prohíbe su ocupación con estructuras o mobiliario no autorizados.
- **Decreto 1504 de 1998:**
 - Prioriza la protección del espacio público sobre otros usos del suelo.
- **Decreto 0043 de 2009 - Manual de Intervenciones en Pavimentos:**
 - **Art. 1º:** Obliga a reparar inmediatamente los pavimentos intervenidos.
 - **Art. 3º:** En caso de emergencia, se debe notificar al EDUMAS en un plazo de cinco (5) días hábiles.
 - **Art. 4º:** Requiere autorización de otras entidades si la vía intervenida no está bajo administración del municipio.
 - **Art. 5º:** El valor del permiso será el definido por el EDUMAS conforme al Acuerdo vigente.
- **Decreto 0044 de 2009:**
 - **Art. 8º:** Establece que el EDUMAS tramita permisos para ocupación temporal del espacio público.
 - **Art. 9º:** Faculta la suspensión del permiso por incumplimiento.

3. Normas locales y fiscales

- **Acuerdo 0152 de 2012:** Delegación de funciones de control urbano y ambiental al EDUMAS.

RESOLUCIÓN No. 000100 DE 2025

“POR MEDIO DE LA CUAL SE MODIFICA Y ACTUALIZA, LAS RESOLUCIONES N°. 333 DE 2021 Y N°. 788 DE 2021, SE ADOPTA UN NUEVO RÉGIMEN PARA LA REGULACIÓN, REGISTRO QUE IMPLEMENTAN LAS TARIFAS POR CONCEPTO DE SEGUIMIENTO, CONTROL VIGILANCIA URBANA, AMBIENTAL Y DE SERVICIOS GENERALES DEL EDUMAS EN EL MUNICIPIO DE SOLEDAD, SE EFECTÚAN CONCEPTUALIZACIONES AL RESPECTO Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES”.

- **Acuerdo 000135 de 2010, Decreto 0005 de 2013 y Resolución 033 de 2020:** Otorgan competencia al EDUMAS para vigilancia del espacio público, control urbanístico y otorgamiento de permisos.
- **Acuerdo 000335 de 2025 (vigente):**
 - Fija las tarifas por rotura y ocupación del espacio público.

TARIFAS:

Rotura de vías y espacio público: 10% del presupuesto de la obra.

Ocupación temporal por m²: 8 UVT.

Estatuto Tributario de Soledad (Acuerdo 000211 de 2016, modificado por los Acuerdos 000329 de 2024 y 000335 de 2025):

- **Artículo 55:** Establece tasas por servicios prestados en control urbano y espacio público.

COMPETENCIA DEL EDUMAS

De conformidad con el marco normativo, el EDUMAS tiene competencia para:

1. Ser autoridad en materia de control urbano y espacio público (Acuerdo 135 de 2010, Art. 3).
2. Otorgar permisos de rotura y ocupación temporal.
3. Establecer tarifas por uso temporal del espacio público (Acuerdo 335 de 2025).
4. Verificar el cumplimiento de las condiciones técnicas y legales del permiso.
5. Coordinar la restitución técnica del espacio público intervenido.
6. Tomar acciones administrativas y comunicar a Planeación Municipal en caso de incumplimiento.
7. Celebrar convenios o contratos con terceros para la gestión del espacio público, según la Ley 9 de 1989.

Que, en mérito de lo expuesto,

RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO. Adoptar el régimen integral de control, seguimiento y vigilancia sobre la Publicidad Exterior Visual, las Roturas y Ocupación del Espacio Público, las Actividades Constructoras y Ambientales en el municipio de Soledad, conforme a los títulos anteriormente definidos.

0 0 0 1 0 0

RESOLUCIÓN No. _____ DE 2025

“POR MEDIO DE LA CUAL SE MODIFICA Y ACTUALIZA, LAS RESOLUCIONES N°. 333 DE 2021 Y N°. 788 DE 2021, SE ADOPTA UN NUEVO RÉGIMEN PARA LA REGULACIÓN, REGISTRO QUE IMPLEMENTAN LAS TARIFAS POR CONCEPTO DE SEGUIMIENTO, CONTROL VIGILANCIA URBANA, AMBIENTAL Y DE SERVICIOS GENERALES DEL EDUMAS EN EL MUNICIPIO DE SOLEDAD, SE EFECTÚAN CONCEPTUALIZACIONES AL RESPECTO Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES”.

ARTÍCULO SEGUNDO. Fijar las tarifas, procedimientos y obligaciones conforme a los cuadros y estructuras contenidas en el cuerpo de la presente Resolución, los cuales hacen parte integral del acto administrativo.

ARTÍCULO TERCERO. Establecer que los trámites deberán ser presentados ante el EDUMAS por los interesados, cumpliendo los requisitos señalados en cada título y utilizando los medios digitales o físicos dispuestos por la entidad.

ARTÍCULO CUARTO. Delegar a las áreas técnicas, jurídicas y administrativas del EDUMAS la verificación, evaluación y emisión de los respectivos conceptos, certificaciones y actos administrativos.

ARTÍCULO QUINTO. Los ingresos generados por concepto de estos trámites formarán parte del patrimonio de EDUMAS conforme al Acuerdo 152 de 2012.

ARTÍCULO SEXTO. Modificar y actualizar, las Resoluciones 333 de 2021 y 788 de 2021, así como todas aquellas disposiciones que les sean contrarias.

ARTÍCULO SÉPTIMO.VIGENCIA. La presente resolución rige a partir de la fecha de su publicación.

ARTÍCULO OCTAVO. Contra esta resolución no procede recurso alguno.

ARTÍCULO NOVENO. Publíquese el presente acto administrativo.

Dada en Soledad a los

15 MAY 2025

PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE

DANIEL CURE MUÑOZ
GERENTE (E)

Proyectó: Veruzka Galván - Contratista

Revisó: Martha Fadul Ortiz- Directora Jurídica