

San Martín de los Llanos Meta, agosto 17 de 2023.

SPM. /C.E No. 316 / 2023.

Señor
JORGE HUMBERTO FLOREZ ROJAS
Presidente Honorable **CONCEJO MUNICIPAL**
HONORABLES CONCEJALES
San Martín de los Llanos Meta
Ciudad.

ASUNTO: PRESENTACION PROYECTO DE ACUERDO

Honorable Presidente y Honorables Concejales, reciban un cordial saludo de la Administración Municipal.

Comendidamente presento al Honorable Concejo Municipal de San Martín de los Llanos, este Proyecto de Acuerdo para que sea puesto a consideración de la Honorable Corporación:

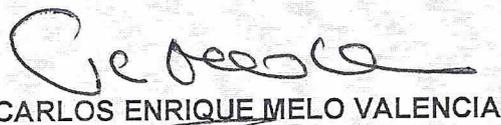
1. "POR MEDIO DEL CUAL SE FACULTA AL ALCALDE MUNICIPAL DE SAN MARTÍN DE LOS LLANOS META PARA ENAJENAR MEDIANTE VENTA DIRECTA II FASE, LOS PREDIOS FISCALES URBANOS DE PROPIEDAD DEL MUNICIPIO A LAS FAMILIAS QUE LOS OCUPAN EN LOS TÉRMINOS DE LA LEY 2044 DE 2020".

Anexos al presente documento:

- Segundo Listado de potenciales beneficiarios
- Artículo 277 Ley 1955 de 2019
- Ley 2044 de 2020
- Decreto 523 de 2021

De los Honorables concejales,

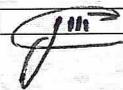
Cordialmente,



CARLOS ENRIQUE MELO VALENCIA

Alcalde Municipal

CONCEJO MUNICIPAL
SAN MARTÍN DE LOS LLANOS
Recibo Carlos Melo
Fecha 10-08-2023
Hora 8:55 A.M.

Nombres y Apellidos	Cargo	Firma
V°B°: DR. FREDY CUELLAR	SECRETARIA DE PLANEACIÓN	
Revisó: DR. FREDY CUELLAR	SECRETARIA DE PLANEACIÓN M/PAL	
Proyectó: JOSE MARÍA PÉREZ VILLAR	COORDINADOR DE VIVIENDA MUNICIPAL	

San Martín de los Llanos Meta, 16 de agosto de 2023.

SPM. /C. E No. 315 / 2023.

Señor
JORGE HUMBERTO FLOREZ ROJAS
Presidente Honorable **CONCEJO MUNICIPAL**
HONORABLES CONCEJALES
San Martín de los Llanos Meta
Ciudad.

Asunto: **EXPOSICION DE MOTIVOS -PROYECTO DE ACUERDO MUNICIPAL- "POR MEDIO DEL CUAL SE FACULTA AL ALCALDE MUNICIPAL DE SAN MARTÍN DE LOS LLANOS META PARA ENAJENAR MEDIANTE VENTA DIRECTA II FASE, LOS PREDIOS FISCALES URBANOS DE PROPIEDAD DEL MUNICIPIO A LAS FAMILIAS QUE LOS OCUPAN EN LOS TÉRMINOS DE LA LEY 2044 DE 2020"**.

Honorable Señor **Presidente** y **Honorables Concejales**, reciban de la Administración Municipal, un cordial saludo.

Es motivo de especial satisfacción, presentar ante el Honorable Concejo Municipal, el proyecto de acuerdo **"POR MEDIO DEL CUAL SE FACULTA AL ALCALDE MUNICIPAL DE SAN MARTÍN DE LOS LLANOS META PARA ENAJENAR MEDIANTE VENTA DIRECTA II FASE, LOS PREDIOS FISCALES URBANOS DE PROPIEDAD DEL MUNICIPIO A LAS FAMILIAS QUE LOS OCUPAN EN LOS TÉRMINOS DE LA LEY 2044 DE 2020"**; el cual apunta al cumplimiento de las metas en materia de vivienda propuestas en el Plan de Desarrollo Municipal **"UN GOBIERNO PARA TODOS"**, con el fin de dar solución a una de las problemáticas que afecta al Municipio de San Martín, como es la carencia de títulos de propiedad, sobre bienes fiscales que de tiempo atrás han sido ocupados para vivienda de interés social, fundamentado en las siguientes consideraciones jurídicas y fácticas:

La formalización y saneamiento de la propiedad inmobiliaria, no sólo es un deber del Estado, sino una imperiosa necesidad que reclaman las comunidades. El Gobierno Nacional ha interpretado ese sentir ciudadano, y es por ello que, dentro del Plan Nacional de Desarrollo, se incluyó la titulación de predios como eje fundamental dentro de la política de la formalización que requiere el país.

El Ministerio de Vivienda y la Superintendencia de Notariado y Registro, adelantan procesos de titulación de predios fiscales ocupados con vivienda de interés social, mediante la enajenación o Venta Directa de que trata el Parágrafo 1° artículo 277 de la Ley 1955 de 2019, artículo 14 Ley 2044 de 2020, el Decreto 1077 de 2015 y el Decreto 523 de 2021.



Este proceso se adelanta en asocio con los municipios, mediante la suscripción de convenios interadministrativos de cooperación institucional, apoyando técnica, jurídica y financieramente a los municipios del territorio nacional para ejecutar y desarrollar el saneamiento de la propiedad.

Este modelo tiene como finalidad, dar cobertura al territorio nacional, y de esta forma llegar a las familias más vulnerables que durante muchos años no han tenido acceso a su título de propiedad, y así, participar en el desarrollo del marco Constitucional al Derecho Fundamental para acceder a una vivienda digna, cuyo primer elemento es el título de dominio.

La titulación predial, es el procedimiento mediante el cual las entidades públicas del orden nacional y territorial, transfieren la propiedad de los predios fiscales urbanos ocupados ilegalmente con vivienda de interés social, a quienes demuestren la ocupación del terreno durante un **término mínimo de diez (10) años** contados a partir del inicio de la actuación administrativa, conforme a lo establecido en el artículo 1 de la ley 2044 de 2020.

El Programa de Titulación bajo la modalidad de Venta Directa, busca brindar una solución en aquellos casos donde no procede la titulación gratuita, según lo dispuesto en el artículo 14 de la Ley 2044 de 2020.

De esta forma, se busca hacer efectiva la conjunción de esfuerzos de la Nación y las entidades territoriales en la dinámica del desarrollo de convenios interadministrativos los cuales permitirán titular bienes ocupados con construcciones que no se encuentren dentro del rango de vivienda de interés social, generando así la posibilidad de obtener el título de propiedad al alcance de todos. Con la ejecución de este programa muchos habitantes de nuestro municipio podrán acceder a los siguientes beneficios:

Seguridad de permanencia.

Moviliza la cadena título - acceso a crédito -mejoramiento de la vivienda y el entorno.

Representa un activo que permite al propietario incorporarse al mercado inmobiliario.

Permite la transferencia de los inmuebles.

Aumenta la base predial y de valorización.

Fortalece la economía del municipio.

Brinda el acceso a otras alternativas de subsidio como el de mejoramiento o el de vivienda saludable.

Para el acceso a estos Programas Nacionales se requiere de la **autorización del Honorable Concejo al Alcalde Municipal**, para realizar las transferencias de estos bienes que desde hace muchos años están siendo ocupados por las comunidades, pero que siguen apareciendo en las bases prediales como de propiedad del municipio.

El artículo 123 de la ley 788 de 1997, dispone que *"De conformidad con lo dispuesto en la ley 137 de 1959, todos los terrenos baldíos que se encuentren en*

suelo urbano, en los términos de la presente ley, de los municipios y distritos y que en ningún caso constituyan reserva ambiental pertenecerán a dichas entidades territoriales".

Se trata en muchos casos bienes baldíos urbanos, los cuales en virtud del artículo 123 de la ley 388 de 1997, pertenecen al municipio, los cuales requieren ser formalizados y titulados a nombre del municipio, para posteriormente proceder a realizar la enajenación mediante Venta Directa a sus ocupantes.

El artículo 2° de la Constitución Política dispone que, son fines esenciales del Estado entre otros, promover la prosperidad general y garantizar la efectividad de los principios, derechos y deberes consagrados en la Constitución. Así mismo, el artículo 51 de la ibídem, consagra que todos los colombianos tienen derecho a una vivienda digna y que el Estado fijará las condiciones para hacer efectivo este derecho.

La ley 388 de 1997, armoniza y actualiza las disposiciones contenidas en la ley 9 de 1989, permitiendo al municipio promover el ordenamiento de su territorio, uso equitativo y racional del suelo, entre otras.

El numeral 7 del artículo 313 de la Constitución Política establece que **es facultad del Concejo Municipal** (...) "Reglamentar los usos del suelo y, dentro de los límites que fije la ley, vigilar y controlar las actividades relacionadas con la construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda." (...)

El artículo 13 de la Constitución Política de Colombia, determina que le corresponde al Estado promover las condiciones para que la igualdad de las personas sea real y efectiva, adoptando medidas a favor de los grupos discriminados o marginados, en especial de aquellas personas que por su condición económica se encuentren en circunstancia de debilidad manifiesta.

La sentencia C-251/96, se expresó:

"El Estado puede entonces transferir en forma gratuita el dominio de un bien estatal a un particular, siempre y cuando no se trate de una mera liberalidad del Estado sino del cumplimiento de deberes constitucionales expresos, entre las cuales está obviamente incluida la garantía de los derechos constitucionales. En efecto, la prohibición de los auxilios (CP art. 355) debe ser armonizada con el mandato del artículo 146 ordinal 4°, según el cual las Cámaras no pueden decretar en favor de particulares erogaciones "que no estén destinadas a satisfacer créditos o derechos reconocidos con arreglo a ley preexistente". Puede entonces concluirse que no están prohibidas, porque no son actos de mera liberalidad sino de justicia distributiva, aquellas transferencias que se efectúen con el propósito de satisfacer derechos preexistentes, como sucede con los derechos que consagra la propia Constitución, siempre y cuando esa cesión sea imperiosa para la satisfacción de ese derecho constitucional."

Así las cosas, el Estado puede entonces transferir el dominio de un bien estatal a un particular, siempre y cuando no se trate de una mera liberalidad del Estado sino del

cumplimiento de deberes constitucionales expresos, entre los cuales está obviamente incluida la garantía del derecho a la vivienda digna por medio del título de propiedad.

Así como el Congreso de la República ha legislado para autorizar al Gobierno para enajenar bienes nacionales a título gratuito por la facultad constitucional que se lo permite, (artículo 150-9 de la C.N. 2), así como para otros auxilios o subsidios en idéntico sentido, los Concejos Municipales dentro de la autonomía territorial y por sus facultades otorgadas en el artículo 167 del Decreto Ley 1333/86 o Código de Régimen Municipal, pueden disponer de los bienes municipales, siempre y cuando así lo señalen en acuerdos, sin olvidar que la finalidad de la cesión gratuita del inmueble debe servir para el cumplimiento de los fines esenciales del Estado.

La Ley 1955 de 2019, en su artículo 277 parágrafo 1°, faculta a las entidades públicas del orden nacional y territorial para enajenar mediante **venta directa**, los terrenos de su propiedad que sean bienes fiscales ocupados ilegalmente, cuando el inmueble y/o el hogar interesado en la cesión **no** cumpla con los criterios previstos en el artículo 14 de la Ley 708 de 2001.

Posteriormente, la Ley 2044 de 2020, estableció en su artículo 14 que: *“Las entidades públicas podrán **enajenar directamente** los bienes inmuebles fiscales de su propiedad en primer lugar al ocupante sin sujeción a las normas de contratación estatal, cuando el inmueble y/o el hogar interesado en la cesión **no cumpla** con los criterios previstos en el artículo 14 de la Ley 708 de 2001 modificado por el artículo 277 de la Ley 1955 de 2019 y las normas que lo modifiquen, complementen, adicionen o reglamentan.*

*La **enajenación directa** del bien fiscal se formalizará mediante la expedición de una resolución administrativa en la cual se constituirá patrimonio de familia inembargable, la cual, una vez inscrita en la correspondiente Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, constituirá plena prueba de propiedad”.*

El artículo 2.1.2.2.13 y s.s. del Decreto 523 de 2021, estableció los aspectos procedimentales de la enajenación mediante venta directa, señalando los casos donde procede y las actuaciones que debe adelantar la entidad territorial.

El mayor problema que se venía presentado en buena parte del país, es precisamente el término exigido por la ley para la ocupación del predio, esto se presenta porque sus ocupantes y/o el predio no cumplen los requisitos del artículo 14 de la Ley 708 de 2001, es decir, un predio ocupado con vivienda de interés social y un ocupante que no sea propietario de otro predio y no sea beneficiario de subsidio de vivienda.

Pero esta dificultad se superó con la expedición de la Ley 2044 de 2020, mediante la cual reglamento de manera integral, la enajenación mediante venta directa de bienes fiscales, cuando el predio y/o el ocupante no cumplen requisitos para la cesión a título gratuito.

Esta disposición supera las dificultades antes enunciadas y satisface los interrogantes planteados por las comunidades y los Concejos Municipales, pues no consideraban coherente que, luego de haber ocupado un predio por muchos años y haber construido una vivienda, el mismo Estado les impedía su formalización en razón a ser propietario y/o haber sido beneficiario de subsidio de vivienda, dejándolos atados jurídicamente al predio sin poder ingresarlo verdaderamente al mercado inmobiliario.

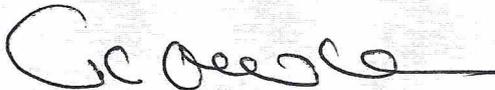
Acorde a todo lo anterior y con el fin de garantizar el derecho fundamental a la vivienda digna, entregando títulos de propiedad a los poseedores que cumplan con el lleno de los requisitos exigidos por la ley, la Secretaría de Planeación y la Oficina de Vivienda Municipal, abrió convocatoria pública a partir del día 09 de enero y hasta el 17 de febrero, convocatoria que fue publicada en la página oficial del municipio de San Martín de los Llanos y por perifoneo en cada uno de los barrios del municipio.

Que habiéndose terminado la convocatoria, fueron presentadas al municipio, siete (07) solicitudes de venta, por familias interesadas en adquirir por venta directa la titularidad de sus viviendas, (se anexa cuadro), motivo por el cual se presenta para la aprobación del Honorable Concejo Municipal, la **SEGUNDA II FASE** de titulación directa garantizando así, el acceso al derecho real de dominio a todas aquellas familias que **NO** pueden acceder al beneficio de la **cesión a título gratuito**.

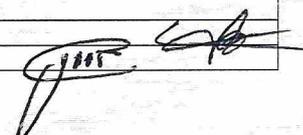
La meta propuesta para la presente vigencia es de **siete (07) predios**, la cual está dependiendo inicialmente de la aprobación por parte del Honorable Concejo Municipal, del presente Proyecto de Acuerdo.

En mérito de lo expuesto, muy respetuosamente solicito a la Honorable Corporación del Concejo Municipal, estudiar y si encuentra mérito, aprobar el presente proyecto de acuerdo Municipal.

Cordialmente,



CARLOS ENRIQUE MELO VALENCIA
Alcalde Municipal

Nombres y Apellidos	Cargo	Firma
V ^o B ^o : DR. CARLOS A. RONDON	ASESOR JURIDICO EXTERNO	
Revisó: DR. FREDY CUELLAR	SECRETARIO DE PLANEACION M/PAL	
Proyectó: JOSE MARÍA PÉREZ VILLAR	COORDINADOR DE VIVIENDA MUNICIPAL	

PROYECTO DE ACUERDO No. 016 DE 2023
(agosto de 2023)

"POR MEDIO DEL CUAL SE FACULTA AL ALCALDE MUNICIPAL DE SAN MARTÍN DE LOS LLANOS META PARA ENAJENAR MEDIANTE VENTA DIRECTA II FASE, LOS PREDIOS FISCALES URBANOS DE PROPIEDAD DEL MUNICIPIO A LAS FAMILIAS QUE LOS OCUPAN EN LOS TÉRMINOS DE LA LEY 2044 DE 2020".

EL CONCEJO MUNICIPAL DE SAN MARTÍN DE LOS LLANOS META, en uso de sus facultades constitucionales y legales, en especial las conferidas en los artículos 2, 13, 51, 287, 313 y 366 de la Constitución Política de Colombia; leyes 136 de 1994, 3ª de 1991, 338 de 1997, 546 de 1999 y 1955 de 2019; Ley 2044 de 2020; Decretos 2190 de 2009, 75 de 2013, 523 de 2021, y,

CONSIDERANDO

- a. Que un alto porcentaje de la población del Municipio de San Martín de los Llanos, son poseedores y habitan en predios que tienen la calidad de baldíos urbanos y/o ocupantes de predios fiscales de propiedad del Municipio, pero no cumplen las condiciones establecidas en el artículo 277 de la ley 1955 de 2019 para ser beneficiarios del programa de Cesión a Título Gratuito, lo que impide a estas familias obtener la titularidad de dichos inmuebles y dada la imprescriptibilidad de los mismos, tampoco es viable la titulación por la vía judicial.
- b. Que el **artículo 2º** de la **Constitución Política** dispone que, son fines esenciales del Estado entre otros, promover la prosperidad general y garantizar la efectividad de los principios, derechos y deberes consagrados en la Constitución.
- c. Que igualmente, el **artículo 51 de la Constitución Política** de Colombia, consagra que todos los colombianos tienen derecho a una vivienda digna y que el Estado fijará las condiciones para hacer efectivo este derecho.
- d. Que el numeral 7 del **artículo 313 de la Constitución Política** establece que es facultad del Concejo Municipal (...) "Reglamentar los usos del suelo y, dentro de los límites que fije la ley, vigilar y controlar las actividades relacionadas con la construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda." (...)
- e. Que de conformidad con el **artículo 13 de la Constitución Política** de Colombia, le corresponde al Estado promover las condiciones para que la igualdad de las personas sea real y efectiva, adoptando medidas a favor de los grupos discriminados o marginados, en especial de aquellas personas que por su condición económica se encuentren en circunstancia de debilidad manifiesta.

- f. Que la ley 388 de 1997, armoniza y actualiza las disposiciones contenidas en la ley 9 de 1989, permitiendo al municipio promover en el ordenamiento de su territorio, el uso equitativo y racional del suelo, entre otras.
- g. Que el artículo **123 de la ley 388 de 1997**, dispone: "De conformidad con lo dispuesto en la ley 137 de 1959, todos los terrenos baldíos que se encuentren en suelo urbano, en los términos de la presente ley, de los municipios y distritos y que no constituyan reserva ambiental pertenecerán a dichas entidades territoriales".
- h. Que mediante la **Ley 1955 de 2019** se expidió el **Plan Nacional de Desarrollo 2018 - 2022 "Pacto por Colombia. Pacto por la Equidad"**, el cual tiene como objetivo "Sentar las bases de legalidad, emprendimiento y equidad que permitan lograr la igualdad de oportunidades para todos los colombianos, en concordancia con un proyecto de largo plazo con el que Colombia alcance los Objetivos de Desarrollo Sostenible al año 2030".
- i. Que el artículo 277 de la **Ley 1955 de 2019**, establece lineamientos iniciales para realizar la enajenación mediante **Venta Directa** de bienes fiscales: **Artículo 277 CESIÓN A TÍTULO GRATUITO O ENAJENACIÓN DE BIENES FISCALES.** "(...) Modifíquese el artículo 14 de la Ley 708 de 2001, el cual quedará así: **Artículo 14.** "(...) *No procederá la cesión tratándose de inmuebles con mejoras construidas sobre bienes de uso público o destinados a la salud educación, o que se encuentren ubicados en zonas insalubres o zonas de alto riesgo no mitigable o en suelo de protección. de conformidad con las disposiciones locales sobre la materia* (...)....
- j. Que el Parágrafo 1° del artículo **277 de la Ley 1955 de 2019**, faculta a las entidades territoriales para efectuar la enajenación o venta directa así:
- k. PARÁGRAFO 1o.** *Para los bienes inmuebles fiscales ocupados ilegalmente con mejoras que no cuenten con destinación económica habitacional, procederá la enajenación directa del predio fiscal por su valor catastral vigente a la fecha de la oferta.*
- l. PARÁGRAFO 2o.** *Para las de cesiones a título gratuito o enajenación de dominio de bienes fiscales, no aplicarán las restricciones de transferencia de derecho real o aquella que exige la residencia transcurridos diez (10) años desde la fecha de la transferencia, establecidas en el artículo 21 de la Ley 1537 de 2012.*
- m. PARÁGRAFO 4o.** *La enajenación mediante Venta Directa sólo procederá cuando el beneficiario asuma y acredite el cumplimiento de las obligaciones fiscales pendientes de pago con la entidad territorial generadas por el inmueble a titular por concepto de impuesto predial.*
- n. PARÁGRAFO 5o.** *Las administraciones municipales o distritales podrán suprimir de los registros y cuentas de los contribuyentes de su jurisdicción mediante los procedimientos de saneamiento contable, las deudas a cargo del cedente por*

conceptos de tributos a la propiedad raíz respecto al bien cedido en el marco de este artículo.

- o. Que la **LEY 2044 DE 2020** en su Artículo 2o. Define: “Bien Fiscal Titulable: Son aquellos bienes de propiedad de las entidades estatales que han sido ocupados ilegalmente por ocupantes. **El derecho de propiedad de estos bienes puede ser cedido o transferido a título gratuito u oneroso** por la entidad territorial titular del bien, siempre y cuando no correspondan a espacio público, o a áreas protegidas del municipio o distrito.
- p. Que la **LEY 2044 DE 2020** en su Artículo 14. Determina: “**ARTÍCULO 14.** Modifíquese el artículo 3o de la Ley 1001 de 2005 el cual quedara así:
- q. Artículo 3o. **Enajenación Directa de Bienes Fiscales.** Las entidades públicas podrán enajenar directamente los bienes inmuebles fiscales de su propiedad en primer lugar al ocupante sin sujeción a las normas de contratación estatal, cuando el inmueble y/o el hogar interesado en la cesión **no cumpla** con los criterios previstos en el artículo 14 de la Ley 708 de 2001 modificado por el artículo 277 de la Ley 1955 de 2019 y las normas que lo modifiquen, complementen, adicionen o reglamentan.
- r. La **enajenación directa** del bien fiscal se formalizará mediante la expedición de una resolución administrativa en la cual se constituirá patrimonio de familia inembargable, la cual, una vez inscrita en la correspondiente Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, constituirá plena prueba de propiedad.
- s. Que el **Decreto 523 de 2021** determina en el **Artículo 2.1.2.2.2.13. ENAJENACIÓN DE BIENES FISCALES.** Para los bienes inmuebles fiscales ocupados ilegalmente procederá la enajenación de acuerdo con los siguientes lineamientos señalados en el ordenamiento jurídico:
- t. Los bienes inmuebles fiscales ocupados ilegalmente con mejoras o construcciones que no cuenten con destinación económica habitacional, se podrán enajenar directamente por su valor catastral vigente a la fecha de la oferta, en los términos del parágrafo 1° del artículo 277 de la Ley 1955 de 2019.
- u. Los bienes inmuebles fiscales con mejoras o construcciones de destinación económica habitacional, ocupados ilegalmente por **hogares que no cumplan con los criterios previstos en el artículo 277 de la Ley 1955 de 2019, se podrán enajenar sin sujeción a las normas de contratación estatal**, mediante la expedición de una resolución administrativa en la cual se constituirá patrimonio de familia inembargable y una vez inscrita en la correspondiente oficina de registro de instrumentos públicos, constituirá plena prueba de propiedad, en los términos del artículo 14 de la Ley 2044 de 2020.

- v. Los bienes inmuebles fiscales ocupados ilegalmente con mejoras realizadas por parte de instituciones comunales y Organizaciones de Acción Comunal (OAC), instituciones religiosas y conexas, se podrán enajenar por su avalúo catastral, con un descuento del 60%, que será pagado de contado y consignado en la cuenta bancaria que disponga la entidad. en los términos del artículo 9 de la Ley 2044 de 2020.
- w. Que el **Decreto 523 de 2021**, expedido por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, reglamenta la Ley 2044 de 2020, establece el procedimiento para la transferencia de bienes inmuebles fiscales mediante enajenación directa y/o venta directa.
- x. Que la Secretaría de Planeación Municipal o quien haga sus veces deberá certificar que los predios que sean objeto de aplicación de este Acuerdo Municipal no se encuentran en áreas insalubres, de riesgo o en zonas de conservación o protección ambiental y en general, que no hacen parte de las áreas relacionadas en los artículos 35 y 37 de la ley 388 de 1997.
- y. Que el Honorable Concejo Municipal de San Martín de los Llanos, expidió el Acuerdo Municipal No. 017 de 2020, por el cual se establece el Plan de Desarrollo del Municipio, "**Un Gobierno Para Todos 2020-2023**" en el que se establece el saneamiento y titulación de bienes fiscales como una prioridad y meta.
- z. Que, con el fin de garantizar el derecho fundamental a la vivienda digna, entregando títulos de propiedad a los poseedores que cumplan con el lleno de los requisitos exigidos por la ley, la Secretaría de Planeación y la Oficina de Vivienda Municipal, abrió **convocatoria pública** a partir del día 09 de enero y hasta el 17 de febrero, convocatoria que fue publicada en la página oficial del municipio de San Martín de los Llanos y por perifoneo en cada uno de los barrios del municipio.
- aa. **Que, habiéndose terminado la convocatoria y en lo corrido del año, fueron presentadas al municipio, siete (07) solicitudes de venta**, por familias interesadas en adquirir por **venta directa** la titularidad de sus viviendas y/o predios con mejoras que cumplen los requisitos de ley, (**se anexa cuadro**), garantizando así, el acceso al derecho real de dominio a todas aquellas familias que **NO** pueden acceder al beneficio de **cesión a título gratuito**.

En mérito de lo expuesto, el Honorable Concejo Municipal,

ACUERDA

ARTÍCULO PRIMERO. - Facúltase al Alcalde del Municipio de San Martín de los Llanos, Departamento del Meta, para transferir bienes fiscales titulables del municipio, mediante **VENTA DIRECTA II FASE** al avalúo catastral, a los predios relacionados en el anexo; en los términos del artículo 14 de la Ley 2044 de 2020, reglamentado por el Decreto 523 del 14 de mayo de 2021.

ARTÍCULO SEGUNDO. - Facúltese al Alcalde Municipal para expedir las resoluciones de titulación y/o firmar escrituras y suscribir cualquier acto jurídico, administrativo, para realizar la transferencia, necesarios para el cabal cumplimiento de lo dispuesto en este Acuerdo.

ARTÍCULO TERCERO. - El término de las facultades otorgadas será hasta el 31 de diciembre de 2023, o hasta lograr la formalización los predios relacionados en el anexo.

ARTÍCULO CUARTO. - Este acuerdo entrara en vigencia a partir de la fecha de su sanción y publicación legal y deroga todas las disposiciones que le sean contrarias.

SANCIÓNESE, PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE

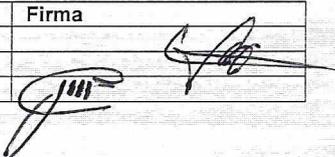
Dado en el recinto del Honorable Concejo Municipal de San Martín de los Llanos Meta, a los _____ días del mes de agosto de 2023.

Cordialmente,



CARLOS ENRIQUE MELO VALENCIA
Alcalde Municipal

Nombres y Apellidos	Cargo	Firma
V°B°: DR. CARLOS A. RONDON	ASESOR JURIDICO EXTERNO	
Revisó: DR. FREDY CUELLAR	SECRETARIO DE PLANEACION M/PAL	
Proyectó: JOSE MARÍA PÉREZ VILLAR	COORDINADOR DE VIVIENDA MUNICIPAL	



MUNICIPIO DE SAN MARTIN DE LOS LLANOS META

BASE DE TITULACION POR VENTA DIRECTA AL AVALUO CATASTRAL II FASE

No.	NOMBRE	NÚMERO DE CÉDULA	DIRECCIÓN	CÉDULA CATASTRAL	BARRIO	F_MATRICULA	AVALUO CATASTRAL	ÁREA
1	BLANCA CECILIA GUIO DIAZ	41.783.091	C 26 15 16/ MZ 8 LOTE 24	01-02-0225-0003-000	CAFUCHES	236-86691	\$ 377.000,00	72,0 M2
2	GLADIS DEL CARMEN MELO TORRES	41.210.967	K 15 20 28/ MZ 20 LOTE 5	01-02-0172-0001-000	PEDRO DAZA	236-95702	\$ 2.191.000,00	90,0 M2
3	JAIRO ANDRES HERNANDEZ OSPINA	17.357.772	C 5 17 21 23 33 35 37	01-01-0097-0016-000	FUNDADORES	236-14363	\$ 49.962.000,00	727,45 M2
4	LUIS EMILIO USME RIVEROS	484948	K 6 15 13 17 19 K 5B 15-18	01-01-0032-0009-000	ONCE DE NOVIEMBRE	236-4746	\$ 11.677.176,00	315,37 M2
5	LUZ MERY SANCHEZ	21.198.487	C 25 15 42 / MZ 13 LOTE 10	01-02-0129-0006-000	PEDRO DAZA	236-59811	\$ 1.570.000,00	90,0 M2
6	MARLEN AMAYA	38.284.289	C 25A 15 39/ MZ 8 LOTE 7	01-02-0225-0020-000	CAFUCHES	236-86674	\$ 377.000,00	72,0 M2
7	TITO RAMIRO MORA GARCIA	2.999.331	K 17 23A 03 MZ 2 LOTE 19	01-02-0231-0015-000	CAFUCHES	236-86552	\$ 377.000,00	90,0 M2
POTENCIAL DE RECURSOS A PERCIBIR POR EL MUNICIPIO							\$ 66.531.176,00	

Última actualización: 21 de junio de 2022 - (Diario Oficial No. 52052 - 01 de junio de 2022)
Derechos de autor reservados - Prohibida su reproducción

Inicio

Artículo

Siguiente

LEY 1955 DE 2019

(mayo 25)

Diario Oficial No. 50.964 de 25 de mayo 2019

PODER PÚBLICO – RAMA LEGISLATIVA

Por el cual se expide el Plan Nacional de Desarrollo 2018-2022.

“Pacto por Colombia, Pacto por la Equidad”.

[Resumen de Notas de Vigencia](#)
[Jurisprudencia Vigencia](#)

EL CONGRESO DE COLOMBIA

DECRETA:

TÍTULO I.

PARTE GENERAL.

ARTÍCULO 1o. OBJETIVOS DEL PLAN NACIONAL DE DESARROLLO. El Plan Nacional de Desarrollo 2018-2022 “Pacto por Colombia, pacto por la equidad”, que se expide por medio de la presente Ley, tiene como objetivo sentar las bases de legalidad, emprendimiento y equidad que permitan lograr la igualdad de oportunidades para todos los colombianos, en concordancia con un proyecto de largo plazo con el que Colombia alcance los Objetivos de Desarrollo Sostenible al 2030.

ARTÍCULO 2o. PARTE INTEGRAL DE ESTA LEY. El documento denominado “Bases del Plan Nacional de Desarrollo 2018-2022: Pacto por Colombia, pacto por la equidad”, elaborado por el Gobierno nacional con la participación del Consejo Superior de la Judicatura y del Consejo Nacional de Planeación, y construido desde los territorios, con las modificaciones realizadas en el trámite legislativo, es parte integral del Plan Nacional de Desarrollo, y se incorpora a la presente Ley como un anexo.

ARTÍCULO 3o. PACTOS DEL PLAN NACIONAL DE DESARROLLO. El Plan Nacional de Desarrollo está compuesto por objetivos de política pública denominados pactos, concepto que refleja la importancia del aporte de todas las facetas de la sociedad en la construcción de una Colombia equitativa.

El Plan se basa en los siguientes tres pactos estructurales:

1. **Legalidad.** El Plan establece las bases para la protección de las libertades individuales y de los bienes públicos, para el imperio de la Ley y la garantía de los derechos humanos, para una lucha certera contra la corrupción y para el fortalecimiento de la Rama Judicial.
2. **Emprendimiento.** Sobre el sustento de la legalidad, el Plan plantea expandir las oportunidades de los colombianos a través del estímulo al emprendimiento, la formalización del trabajo y las actividades económicas, y el fortalecimiento del tejido empresarial en las ciudades y en el campo.

ARTÍCULO 277. CESIÓN A TÍTULO GRATUITO O ENAJENACIÓN DE BIENES FISCALES. Modifíquese el artículo 14 de la Ley 71 de 2001, el cual quedará así:

Artículo 14. Cesión a título gratuito o enajenación de dominio de bienes fiscales. Las entidades públicas podrán transferir mediante cesión a título gratuito la propiedad de los bienes inmuebles fiscales o la porción de ellos, ocupados ilegalmente con mejoras y construcciones de destinación económica habitacional, siempre y cuando la ocupación ilegal haya sido efectuada por un hogar que cumpla con las condiciones para ser beneficiario del subsidio de vivienda de interés social y haya ocurrido de manera ininterrumpida con mínimo diez (10) años de anterioridad al inicio del procedimiento administrativo. La cesión gratuita se efectuará mediante resolución administrativa, la cual constituirá título de dominio y una vez inscrita en la correspondiente Oficina de Registro Instrumentos Públicos, será plena prueba de la propiedad.

En ningún caso procederá la cesión anterior tratándose de inmuebles con mejoras construidas sobre bienes de uso público destinados a la salud y a la educación. Tampoco procederá cuando se trate de inmuebles ubicados en zonas insalubres o zonas de riesgo no mitigable o en suelo de protección, de conformidad con las disposiciones locales sobre la materia.

PARÁGRAFO 1o. Para bienes inmuebles fiscales ocupados ilegalmente con mejoras que no cuenten con destinación económica habitacional, procederá la enajenación directa del predio fiscal por su valor catastral vigente a la fecha de la oferta. El Gobierno nacional reglamentará la materia.

PARÁGRAFO 2o. Para los procesos de cesión a título gratuito o enajenación de dominio de bienes fiscales, no aplicarán las restricciones de transferencia de derecho real o aquella que exige la residencia transcurridos diez (10) años desde la fecha de transferencia, establecidas en el artículo 21 de la Ley 1537 de 2012.

PARÁGRAFO 3o. En las resoluciones administrativas de transferencia mediante cesión a título gratuito, se constituirá patrimonio de familia inembargable.

PARÁGRAFO 4o. La cesión de la que trata el presente artículo solo procederá siempre y cuando el beneficiario asuma y acredite cumplimiento de las obligaciones fiscales pendientes de pago con la entidad territorial, generadas por el inmueble a titular por concepto de impuesto predial.

PARÁGRAFO 5o. Las administraciones municipales o distritales podrán suprimir de los registros y cuentas de los contribuyentes de su jurisdicción mediante los procedimientos de saneamiento contable, las deudas a cargo del cedente por conceptos de tributos a propiedad raíz respecto al bien cedido en el marco de este artículo.

LEY 2044 DE 2020

(Julio 30)

(Ver Decreto 523 de 2021)

Por el cual se dictan normas para el saneamiento de predios ocupados por asentamientos humanos ilegales y se dictan otras disposiciones
EL CONGRESO DE COLOMBIA

DECRETA:

ARTÍCULO 1o. OBJETO. La presente ley tiene por objeto sanear de manera definitiva la propiedad de los asentamientos humanos ilegales consolidados y precarios en bienes baldíos urbanos, bienes fiscales titulables, y los que existan en predios de propiedad legítima a favor de particulares, cuya ocupación o posesión, sea mayor de diez (10 años) y cumplan con los requisitos establecidos en la presente ley, de igual modo la titulación de predios de uso público a favor de entidades territoriales, a fin de materializar el principio de equidad que permita el cumplimiento de las garantías ciudadanas en el marco del Estado Social de Derecho.

ARTÍCULO 2o. DEFINICIONES. Para efecto de lo dispuesto en la presente ley, se adoptan las siguientes definiciones:

Asentamiento humano ilegal consolidado: Se entiende por asentamiento humano ilegal consolidado el conformado por una vivienda o más, que por el paso del tiempo han logrado alcanzar un nivel de desarrollo escalonado, cuyas edificaciones son de carácter permanente, construidas con materiales estables, cuentan con la infraestructura de servicios públicos instalada, con vías pavimentadas, con edificaciones institucionales promovidas por el Estado, pero sus construcciones se encuentran ubicadas en predios públicos y/o privados sin contar con la aprobación del propietario y sin ningún tipo de legalidad, ni planificación urbanística.

Asentamiento humano ilegal precario: Se entiende por asentamiento humano ilegal precario el conformado por una vivienda o más, que presenta condiciones urbanísticas de desarrollo incompleto, en diferentes estados de consolidación, cuyas construcciones se encuentran ubicadas en predios públicos y/o privados sin contar con la aprobación del propietario y sin ningún tipo de legalidad, ni planificación urbanística.

Los asentamientos precarios se caracterizan por estar afectados total o parcialmente por: a) Integración incompleta e insuficiente a la estructura formal urbana y a sus redes de soporte, b) Eventual existencia de factores de riesgo mitigable, c) Entorno urbano con deficiencia en los principales atributos como vías, espacio público y otros equipamientos, d) Viviendas en condición de déficit cualitativo y con estructuras inadecuadas de construcción (vulnerabilidad estructural), e) Viviendas que carecen de una adecuada infraestructura de servicios públicos y de servicios sociales básicos, f) Condiciones de pobreza, exclusión social y eventualmente población víctima de desplazamiento forzado.

Bien Baldío Urbano: Son aquellos bienes de propiedad de los municipios o distritos, adquiridos con fundamento de lo dispuesto en el artículo 123 de la Ley 388 de 1997, localizados en el perímetro urbano de la entidad territorial.

Bien Fiscal: Son los bienes de propiedad del Estado o de las Entidades Territoriales, sobre los cuales se tiene una propiedad ordinaria sometida a las normas generales del derecho común.

Bien Fiscal Titulable: Son aquellos bienes de propiedad de las entidades estatales que han sido ocupados ilegalmente por ocupantes. El derecho de propiedad de estos bienes puede ser cedido o transferido a título gratuito u oneroso por la entidad territorial titular del bien, siempre y cuando no correspondan a espacio público, o a áreas protegidas del municipio o distrito.

ARTÍCULO 3o. TRANSFORMACIÓN DE BIENES BALDÍOS URBANOS. Para la identificación y transformación jurídica de Bienes Baldíos Urbanos a Bienes Fiscales, Bienes Fiscales Titulables o bien de uso público, las entidades territoriales deberán llevar a cabo los siguientes pasos:

1. Identificar el bien baldío urbano que se pretende convertir en bien fiscal, bien fiscal titulable o bien de uso público;
2. Hacer el estudio de títulos correspondiente;
3. Solicitar la carencia de identidad registral a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos correspondiente;
4. La entidad territorial debe hacer la declaratoria de bien baldío mediante acto administrativo de carácter general, el cual será publicado.

Registrar, ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, el acto administrativo que declaró el bien baldío, de acuerdo con las normas vigentes.

ARTÍCULO 4o. ESTUDIOS TÉCNICOS Y JURÍDICOS. Los municipios o distritos podrán en el término de doce (12) meses posteriores a la promulgación de esta ley realizar un estudio técnico y jurídico que permita establecer el área y la existencia por 20 años o más, de todos los espacios públicos construidos. Para tal fin se elaborarán registros cartográficos y formularios mediante sistemas de información geográfica y alfanumérica.

PARÁGRAFO. Mientras se cumple por parte de los municipios o distritos lo establecido en este artículo, todas las demás disposiciones de la presente ley rigen desde el momento de su promulgación.

ARTÍCULO 5o. INVENTARIO. Realizado el estudio anterior, los municipios o distritos, por medio de sus alcaldes podrán en el término de seis (6) meses posteriores a la realización de los estudios técnicos, realizar un inventario de bienes de uso público y bienes afectos al uso público producto de la legalización de asentamientos humanos ilegales, los cuales se encuentren señalados en actos administrativos o que por 20 años o más, se han considerado como espacio público, independiente de quien ostente la titularidad del derecho real de dominio.

PARÁGRAFO. Mientras se cumple por parte de los municipio o distritos lo establecido en este artículo, todas las demás disposiciones de la presente ley rigen desde el momento de su promulgación.

ARTÍCULO 6. DECLARATORIA DE ESPACIO PÚBLICO. Declaratoria de espacio público. Los municipios y distritos procederán a realizar la declaratoria de espacio público sobre los predios o la parte de ellos que hayan sido destinados urbanísticamente para este fin.

El acto de declaratoria de espacio público servirá como reconocimiento urbanístico del espacio público existente.

PARÁGRAFO 1. Las oficinas encargadas, de planeación o de catastro municipal o distrital procederán a la incorporación de la información de los espacios públicos declarados, en sus cartografías oficiales.

PARÁGRAFO 2. Para efectuar la expropiación de los predios o la parte de ellos que hayan sido objeto de la declaratoria de espacio público de que trata el presente artículo, se deberá dar cumplimiento al Capítulo VII y VIII de la Ley 388 de 1997.

PARÁGRAFO 3. Dentro de los (10) días hábiles siguientes a la expedición del acto administrativo de declaración de espacio público, el propietario legítimo o sus herederos interesados en oponerse a la declaratoria que trata el presente artículo, podrán presentar un documento de oposición a dicha declaración.

(Artículo modificado por el Art. 41 de la Ley 2079 de 2021)

ARTÍCULO 7o. CONTENIDO DEL ACTO ADMINISTRATIVO DE DECLARATORIA DE ESPACIO PÚBLICO. El acto administrativo de declaratoria de espacio público debe constar por escrito y contendrá la declaración del dominio pleno a nombre del municipio o distrito y la determinación de área y linderos. Además, incluirá la siguiente información:

1. La referencia al estudio técnico jurídico elaborado.

2. La descripción de la cabida y linderos del predio a inscribir en el registro de propiedad de la entidad territorial o haciendo uso del plano predial catastral, según el Decreto 2157 de 1995 o cualquier documento cartográfico basado en cartografía oficial con coordenadas magna-sirgas que identifiquen con claridad los linderos, coordenadas x, y, de los vértices y la cabida superficial del predio en metros cuadrados.

En todo caso todo deberá estar certificado por la oficina de catastro o el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, el gestor catastral o, en su defecto, firmado por un profesional como topógrafo, ingeniero civil, catastral o topográfico con matrícula profesional vigente autorizado por el Gestor Catastral.

Para el caso de centros poblados urbanos, la descripción de cabida y linderos se podrá obtener de cualquier documento cartográfico basado en cartografía oficial con coordenadas magna-sirgas que identifiquen con claridad los linderos, coordenadas x, y, de los vértices y la cabida superficial en metros cuadrados del perímetro urbano aprobado por el concejo del ente territorial que reposa en el instrumento de ordenamiento territorial vigente.

3. La solicitud de apertura del folio de matrícula inmobiliaria correspondiente.

4. El municipio o distrito expedirá tres (3) copias de la resolución de declaración de espacio público así: un original que se insertará en el archivo de la respectiva alcaldía municipal o distrital, un original con destino a la oficina de Registro de Instrumentos Públicos y una en copia común con destino a la oficina de catastro competente.

ARTÍCULO 8o. OBTENCIÓN DE LA PROPIEDAD POR MOTIVOS DE UTILIDAD PÚBLICA E INTERÉS SOCIAL. En los asentamientos humanos ilegales consolidados que se encuentren ubicados en predios de propiedad legítima a favor de particulares, cuya posesión sea igual o mayor de diez (10) años, sin que el propietario legítimo y a falta de este, sus herederos o terceros interesados hayan hecho uso de las instancias administrativas y judiciales o habiéndolas hecho hasta la fecha no hayan podido adquirirlos, el ente territorial podrá obtener su propiedad a través de expropiación por vía administrativa, por motivos de utilidad pública e interés social como lo establece el artículo 58 de la Ley 388 de 1997.

ARTÍCULO 9o. Modifíquese el artículo 4o de la Ley 1001 de 2005, el cual quedará así:

ARTÍCULO 4. En el caso de los predios ocupados con mejoras realizadas por parte de instituciones religiosas, instituciones educativas públicas, culturales públicas, comunales o de salud públicas y Organizaciones de Acción Comunal (OAC), se enajenarán por su avalúo catastral con un descuento del 60% para personas de origen privado y 90% de carácter público y comunal, el cual será cancelado de contado y consignado en la cuenta bancaria que disponga la entidad.

PARÁGRAFO 1o. Podrán ser enajenados aquellos inmuebles que le son conexos a la misión pastoral o social de las iglesias, tales como colegios, comedores, restaurantes, etc., siempre y cuando se encuentren bajo la administración de las instituciones religiosas y hayan sido ocupados mínimo diez (10) años antes del inicio de la actuación administrativa.

PARÁGRAFO 2o. La venta de qué trata el presente artículo se sujetará al régimen de enajenación directa de bienes fiscales contemplado en la presente ley.

ARTÍCULO 10. ACTO ADMINISTRATIVO DE CESIÓN A TÍTULO GRATUITO. El acto administrativo incluirá la información que de acuerdo con las normas vigentes se requiera para el registro de actos administrativos de transferencia y en especial la siguiente:

- a) Consideraciones y fundamentos jurídicos de la transferencia del bien fiscal titulado;
- b) Nombre e identificación de los ocupantes;
- c) Dirección e identificación catastral del bien fiscal titulado;
- d) Identificación jurídica del predio de mayor extensión del cual se va a segregar la nueva unidad registral o el número de matrícula individual si ya fue asignado, según sea el caso;
- e) Descripción del área y los linderos del bien fiscal titulado, mediante plano predial catastral;
- f) La entidad territorial que transfiere y sus atribuciones normativas para la transferencia y desarrollo del proyecto de titulación;
- g) La procedencia de recursos y los tiempos para interponerlos.

Adicionalmente, se dejará expresa constancia en la parte resolutive del acto administrativo de los aspectos jurídicos que a continuación se señalan:

- a) La obligación de restituir el bien fiscal tituable cuando se establezca plenamente que hubo imprecisión o falsedad en los documentos o en la información suministrada por el petitionerario;
- b) La solicitud a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos respectiva, de la inscripción de la resolución en el folio de matrícula inmobiliaria ya asignado o la solicitud de inscripción en la matrícula a segregarse del folio de mayor extensión, en el que se incluya en una sola matrícula inmobiliaria tanto el bien fiscal titulado como la de la edificación o mejora reconocida;
- c) La obligación del ocupante de acatar la normatividad urbanística municipal o distrital aplicable al sector donde se localice el predio y contenida en el POT, PBOT o EOT.

PARÁGRAFO. El acto administrativo de cesión a título gratuito incluirá la mejora en aquellos casos en que esta se encuentre previamente reconocida e identificada en debida forma. En los demás casos, solo hará referencia al suelo y será responsabilidad del cesionario adelantar los trámites a que haya lugar para obtener su reconocimiento dentro de los dos (2) años siguientes a la inscripción del título de propiedad en la correspondiente oficina de registro de instrumentos públicos.

ARTÍCULO 11. Las resoluciones administrativas de cesión a título gratuito que recaigan sobre viviendas deberán constituir patrimonio de familia inembargable.

ARTÍCULO 12. REGISTRO DEL ACTO ADMINISTRATIVO DE CESIÓN A TÍTULO GRATUITO DEL BIEN FISCAL TITULABLE. Expedido el acto administrativo de cesión a título gratuito del bien fiscal tituable, se procederá al registro del mismo, una vez se encuentre debidamente ejecutoriado de conformidad con el artículo 89 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, en el folio de matrícula inmobiliaria correspondiente, el cual, una vez inscrito, será plena prueba de propiedad en favor del ocupante beneficiario del programa de titulación.

ARTÍCULO 13. TERMINACIÓN DE LA ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA. En cualquier estado de la actuación en que la entidad territorial determine que el bien es de uso público y/o se encuentra ubicado en una zona insalubre o de riesgo, o las situaciones dispuestas en los artículos 35, 37 y 123 de la Ley 388 de 1997, procederá a poner fin a la actuación por acto administrativo, que se notificará en la forma prevista en los artículos 66 y siguientes del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

ARTÍCULO 14. Modifíquese el artículo 3 de la Ley 1001 de 2005 el cual quedara así:

ARTÍCULO 3. Enajenación Directa de Bienes Fiscales. Las entidades públicas podrán enajenar directamente los bienes inmuebles fiscales de su propiedad en primer lugar al ocupante sin sujeción a las normas de contratación estatal, cuando el inmueble y/o el hogar interesado en la cesión no cumpla con los criterios previstos en el artículo 14 de la Ley 708 de 2001 modificado por el artículo 277 de la Ley 1955 de 2019 y las normas que lo modifiquen, complementen, adicione o reglamentan.

La enajenación directa del bien fiscal se formalizará mediante la expedición de una resolución administrativa en la cual se constituirá patrimonio de familia inembargable, la cual, una vez inscrita en la correspondiente Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, constituirá plena prueba de propiedad.

PARÁGRAFO 1o. En ningún caso procederá la enajenación directa tratándose de inmuebles ubicados en zonas destinadas a obras pública o de infraestructuras básicas, áreas no aptas para la localización de viviendas, zonas de alto riesgo no mitigable, zonas de protección de los recursos naturales y zonas insalubres conforme con el Plan de Ordenamiento Territorial, Esquema de Ordenamiento Territorial o Plan Básico de Ordenamiento Territorial y los instrumentos que los desarrollen o complementen y demás que disponga el artículo 35 de la Ley 388 de 1997 y las normas que lo modifiquen, adicionen o complementen, expedido por la autoridad competente.

PARÁGRAFO 2o. En el evento que no se acepte la enajenación del inmueble, se procederá a solicitar su restitución mediante una acción reivindicatoria conforme a la Ley y su traslado a CISA.

PARÁGRAFO 3o. La enajenación de que trata el presente artículo procederá siempre y cuando el beneficiario asuma y acredite el cumplimiento de las obligaciones fiscales diferentes a las derivadas del uso habitacional de inmueble.

PARÁGRAFO 4o. Para los procesos de enajenación de bienes fiscales, no aplicarán las restricciones de transferencia de derecho real o aquellas que exigen la residencia transcurridos diez (10) años desde la fecha de la transferencia, establecidas en el artículo 21 de la Ley 1537 de 2012 y las normas que lo modifiquen adicionen o complementen.

ARTÍCULO 15. Modifíquese el artículo 10 de la Ley 1001 de 2005, el cual quedará así:

ARTÍCULO 10. Quienes resultaren beneficiados conforme a lo establecido en el artículo 3o, de la presente ley, no les aplicarán las restricciones de transferencia de derecho real o las establecidas en el artículo 21 de la Ley 1537 de 2012.

PARÁGRAFO 1o. Lo establecido en este artículo tampoco aplicará para los predios titulados con uso diferente a vivienda.

ARTÍCULO 16. En complemento de los programas de legalización o titulación en asentamientos humanos ilegales precarios, se podrá:

1. Realizar de manera simultánea la implementación de programas de servicios públicos domiciliarios en caso de que no se cuente con ellos, tales como: instalación de la infraestructura de acueducto, alcantarillado, energía eléctrica y gas natural;
2. Realizar de manera simultánea un plan de articulación con la red de equipamientos de educación, salud, bienestar, recreación, seguridad y transporte y la consolidación del Sistema de Espacio Público para dicho asentamiento. De ser necesario, al presentarse un déficit de alguno de los anteriores, el municipio debe elaborar un plan para la construcción de nuevos equipamientos que permitan un adecuado acceso al asentamiento.

PARÁGRAFO 1o. El Gobierno nacional por medio del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, en un término no superior a seis (6) meses posteriores a la promulgación de la presente ley reglamentará el procedimiento que aplicarán las entidades territoriales en el marco de la titulación de asentamientos humanos.

PARÁGRAFO 2o. Los procesos de legalización y titulación urbanística deberán desarrollarse conforme a lo establecido en el respectivo Plan de Ordenamiento Territorial.

ARTÍCULO 17. Es obligación de los municipios y distritos iniciar los procesos de legalización y regularización urbanística de los asentamientos humanos, que permitan reconocerlos como barrios legalmente constituidos.

PARÁGRAFO 1o. El Gobierno nacional por medio del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, en un término no superior a 6 meses, reglamentará el procedimiento que aplicarán las entidades territoriales en el marco de la legalización y regularización urbanística.

PARÁGRAFO 2o. Teniendo en cuenta lo establecido en el artículo 16 de la presente ley, las entidades territoriales podrán implementar programas de mejoramiento integral de barrios y de vivienda, simultáneamente con los programas de titulación y legalización urbanística.

PARÁGRAFO 3o. Los programas de titulación de predios y legalización de barrios podrán realizarse simultáneamente, o precedidos uno del otro, sin importar su orden, siempre y cuando sean acorde con el Plan de Ordenamiento Territorial, Esquema de Ordenamiento Territorial o Plan Básico de Ordenamiento Territorial y los instrumentos que los desarrollen o complementen.

ARTÍCULO 18. Los predios que resultaren no aptos para titularse porque se encuentren en zonas insalubres o de riesgo de acuerdo a los instrumentos de planificación de los municipios o distritos, serán objeto de estudio por parte de la respectiva entidad territorial en la cual se encuentren ubicados, de conformidad con la Ley 388 de 1997 y con el fin de implementar mecanismos para mitigar el riesgo, o en su defecto deberá en un término máximo de 4 años de expedida la presente ley, desarrollar programas de reubicación y/o reasentamientos de las familias afectadas.

PARÁGRAFO 1o. El Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, en un término no superior a 6 meses, reglamentará la materia.

PARÁGRAFO 2o. El Gobierno nacional con participación de las entidades territoriales deberá desarrollar una política pública asociada a los asentamientos humanos en riesgo que podrá incluirse en sus planes de desarrollo o por medio de programas, proyectos y partidas presupuestales, tomando como línea base la población identificada y censada que ocupan este tipo de predios o asentamientos.

ARTÍCULO 19. EXPROPIACIÓN. El procedimiento para la expropiación por vía administrativa será el establecido en el artículo 63 y siguientes de la Ley 388 de 1997.

PARÁGRAFO 1o. El valor de la indemnización del predio donde se encuentre ubicado el asentamiento, será equivalente al 10% del valor comercial del predio, que solo serán pagados al propietario legítimo y a falta de éste a sus herederos, que se hayan hecho parte en el procedimiento dispuesto por el artículo 63 y siguientes de la Ley 388 de 1997.

ARTÍCULO 20. TITULACIÓN DE PREDIOS DE USO PÚBLICO A FAVOR DE ENTIDADES TERRITORIALES UBICADOS EN ZONAS LEGALIZADAS URBANÍSTICAMENTE. Los Registradores de Instrumentos Públicos, o las entidades que hagan sus veces, registrarán, mediante resolución administrativa que servirá de título, a favor de las entidades oficiales o entes territoriales, el derecho de dominio de los predios que están afectos al uso público, tales como vías, parques, plazoletas, edificaciones institucionales o dotacionales y de servicios públicos, siempre que dicha destinación y uso esté señalada en la cartografía oficial, aprobada por la entidad catastral y urbanística competente a nivel municipal, distrital, departamental o nacional, según corresponda.

PARÁGRAFO 1o. La solicitud deberá estar acompañada de los siguientes documentos:

- a) Resolución o decreto aprobatorio del proyecto de legalización o urbanización de los predios, o documento que haga sus veces;
- b) Plano urbanístico aprobado, con la indicación de cada zona de uso público con áreas y mojones;
- c) Acta de recibo suscrita por el titular del derecho de dominio o por la Junta de Acción Comunal, o acta de toma de posesión practicada por el Alcalde Municipal o Distrital o la entidad competente o quien este delegue, de las zonas de cesión gratuitas obligatorias señaladas en la cartografía de planeación; o documento que haga sus veces;
- d) Manzana catastral de los predios o cartografía oficial que haga sus veces para sectores antiguos o consolidados.

PARÁGRAFO 2o. El registrador de instrumentos públicos, en el evento de no lograr identificar el folio de matrícula inmobiliaria del globo en mayor extensión, dejará constancia de ello y procederá a la asignación de un folio de matrícula inmobiliaria para cada uno de los predios de uso público, registrando como titular de este a la entidad territorial solicitante.

PARÁGRAFO 3o. La Superintendencia de Notariado y Registro en un término no superior a 3 meses de emitida la presente ley, deberá reglamentar el presente artículo por medio de un acto administrativo, el cual deberá contar con por lo menos, procedimiento, términos y tiempos de cada una de las actividades, áreas o funcionarios responsables, los requisitos establecidos en este artículo. y término total del trámite, sin perjuicio de aspectos adicionales que considere la Superintendencia deba tener dicha titulación.

ARTÍCULO 21. TITULACIÓN DE PREDIOS DE USO PÚBLICO A FAVOR DE ENTIDADES TERRITORIALES UBICADOS EN ZONAS SIN PROCESO DE LEGALIZACIÓN URBANÍSTICA. Los registradores de instrumentos públicos o las entidades que hagan sus veces, registrarán, mediante resolución administrativa que sirva de título, a favor de las entidades oficiales o entes territoriales, el derecho de dominio de los predios que están afectos al uso público, tales como vías, parques, plazoletas, edificaciones institucionales o dotacionales y de servicios públicos, que la comunidad utilice con tal fin, aun cuando no hayan sido objeto de un proceso de legalización o urbanización. Dicho trámite se adelantará previa solicitud del representante legal de la entidad oficial o ente territorial, o de quien este delegue.

PARÁGRAFO 1o. La solicitud deberá estar acompañada de los siguientes documentos:

a) Acta de recibo suscrita por el titular del derecho de dominio, o por la Junta de Acción Comunal, de las zonas de uso público, o documento que haga sus veces;

b) Levantamiento topográfico, en donde se identifique mediante coordenadas geográficas, mojones y áreas de cada uno de los predios de uso público.

PARÁGRAFO 2o. El registrador de instrumentos públicos, en el evento de no lograr identificar el folio de matrícula inmobiliaria del globo en mayor extensión, dejará constancia de ello y procederá a la asignación de un folio de matrícula inmobiliaria para cada uno de los predios de uso público, registrando como titular de este a la entidad territorial solicitante.

PARÁGRAFO 3o. La Superintendencia de Notariado y Registro y en un término no superior a 3 meses de emitida la presente ley, deberá reglamentar el presente artículo por medio de un acto administrativo, el cual deberá contar con por lo menos, procedimiento, términos y tiempos de cada una de las actividades, áreas o funcionarios responsables, los requisitos establecidos en este artículo y término total del trámite, sin perjuicio de aspectos adicionales que considere la Superintendencia deba tener dicha titulación.

ARTÍCULO 22. Adiciónense tres párrafos al artículo 5o de la Ley 9 de 1989 así:

PARÁGRAFO 1o. El espacio público resultante de la adopción de instrumentos de planeamiento o de gestión o de la expedición de licencias urbanísticas se incorporará con el solo procedimiento de registro de la escritura de constitución de la urbanización o la parcelación en la Oficina de Instrumentos Públicos, en la cual se determinen las áreas públicas objeto de cesión y las áreas privadas, por su localización y linderos.

La escritura correspondiente deberá otorgarse y registrarse antes de la iniciación de las ventas del proyecto respectivo.

PARÁGRAFO 2o. El espacio público resultante del desarrollo de proyectos de infraestructura se incorporará mediante el registro de la escritura de entrega o cesión en la oficina de instrumentos públicos. Así mismo, previo procedimiento de desenglobe y apertura del folio de matrícula inmobiliaria en la escritura de cesión se debe determinar su localización, cabida y linderos. La escritura correspondiente deberá otorgarse y registrarse antes de la puesta en funcionamiento de la infraestructura construida.

PARÁGRAFO 3o. Luego de la suscripción de la escritura del espacio público generado mediante cesión o entrega de infraestructura, se notificará por parte de la oficina de instrumentos públicos a las entidades territoriales como representantes del patrimonio inmueble municipal o distrital, quienes en un término máximo de 15 días hábiles verificarán su concordancia con las normas y estándares del espacio público establecidas en los instrumentos de ordenamiento territorial de cada municipio o distrito si la encuentran acorde, manifestarán su aceptación, caso contrario solicitarán al notario los ajustes y aclaraciones respectivas y radicarán las escrituras ajustadas a la respectiva oficina de Registro de Instrumentos Públicos.

ARTÍCULO 23. PUBLICIDAD. Dentro de los cinco días siguientes a la recepción de la solicitud, el registrador de instrumentos públicos hará una síntesis de la misma, que contendrá de forma clara la identificación del bien y de la entidad oficial o ente territorial solicitante, y a la que podrá

adicionar las demás observaciones que considere pertinentes para garantizar el derecho de oposición de terceros. Una copia de esta síntesis se fijará en lugar público y visible de la Oficina de Registro de Instrumentos; otra copia será publicada, a costa de la entidad oficial o ente territorial solicitante, en diario de amplia circulación local, regional o nacional según corresponda; otra copia se difundirá, a costa de la entidad oficial o ente territorial solicitante, en una emisora radial de alcance local, regional o nacional según corresponda, entre las 8:00 a. m. y las 8:00 p. m.; y otra copia se fijará en lugar público y visible de la alcaldía, o alcaldías de ser el caso, distrital, municipal o local donde se encuentre el bien objeto de la solicitud.

PARÁGRAFO. La Superintendencia de Notariado y Registro diseñará el formato de aviso de que trata este artículo de manera que se garantice el uso de un lenguaje comprensible, y su impresión y colocación en caracteres legibles.

ARTÍCULO 24. OPOSICIÓN. Dentro de los cuarenta y cinco (45) días hábiles siguientes a la fijación, publicación o emisión del último aviso de que trata el artículo anterior, los terceros interesados en oponerse a la adopción que la resolución que registra el derecho de dominio sobre bienes afectos al uso público a favor de las entidades oficiales o entes territoriales, podrán presentar un documento de oposición a dicha adopción, y deberán acompañarlo de los medios probatorios que le sirvan de soporte.

ARTÍCULO 25. RESOLUCIÓN. Si vencido el término de que trata el artículo anterior, el Registrador de Instrumentos Públicos no hubiera recibido oposición de terceros a la adopción de la resolución que registra el derecho de dominio sobre bienes afectos al uso público a favor de las entidades oficiales o entes territoriales, o si habiendo recibido oposición ella no prosperara por cuanto no se demuestra la afectación de los derechos de terceros, el registrador expedirá, motivándola, dicha resolución. Cuando la oposición prosperara, el Registrador de Instrumentos Públicos expedirá una resolución motivada en la que explique las razones por las cuales prospera.

PARÁGRAFO. Contra la resolución que expidiera el registrador de instrumentos públicos y de que trata este artículo, cabe el recurso de reposición, y de ser interpuesto surtirá el trámite consagrado en el Código Contencioso Administrativo o las normas que lo complementen, modifiquen o sustituyan.

ARTÍCULO 26. RESPONSABILIDAD DEL TRADENTE EN LA TITULACIÓN DE INMUEBLES AFECTOS AL USO PÚBLICO EN PROCESOS DE ADQUISICIÓN O EXPROPIACIÓN POR MOTIVOS DE UTILIDAD PÚBLICA. En el trámite de adquisición o expropiación por motivos de utilidad pública de que trata el artículo 58 de la Ley 388 de 1997, o las normas que la sustituyan, modifiquen o complementen, el Registrador de Instrumentos Públicos o la entidad que haga sus veces, registrará el título de adquisición de inmuebles a favor de las respectivas entidades oficiales o entes territoriales, aun cuando figuren inscritas limitaciones al dominio, gravámenes o falsa tradición. En tales casos se informará a los titulares de los derechos reales inscritos.

En estos casos el tradente estará obligado al levantamiento de la limitación o garantía en un término que no podrá exceder de un año, contado a partir del otorgamiento de la escritura pública. Para tal fin, la entidad oficial o ente territorial podrá retener hasta el 70% del precio. Sin embargo, en caso de que el titular o beneficiario de la garantía demuestre que el valor de su derecho es superior a este 70%, la entidad podrá retener hasta la totalidad del citado precio.

Si transcurrido el plazo anterior no se ha obtenido el levantamiento de las limitaciones o garantías, los terceros que deseen hacer valer sus derechos tendrán acción directa contra el tradente. La entidad oficial consignará el valor del precio en una cuenta bancaria que abrirá en una entidad financiera. En consecuencia, el valor de la garantía o limitación se asimilará a la suma consignada en la cuenta, y el bien adquirido o expropiado quedará libre de afectación.

PARÁGRAFO. La Superintendencia Financiera regulará las condiciones de las cuentas bancarias de que trata el artículo anterior.

ARTÍCULO 27. AVALÚAS PARA ADQUISICIÓN O EXPROPIACIÓN DE PREDIOS QUE INVOLUCRAN ZONAS AFECTAS AL USO PÚBLICO. Para efectos de la adquisición o expropiación por motivos de utilidad pública de que trata el artículo 58 de la Ley 388 de 1997, o las normas que la sustituyan, modifiquen o complementen, en zonas no legalizadas o en proceso de legalización, se presume que el titular de derechos reales, posesorios o conexos sobre zonas afectas al uso público por estar destinadas, por ejemplo a vías, parques, institucionales o dotacionales y de servicios públicos, se ha despojado voluntariamente de su uso y goce.

En consecuencia, en los procesos de adquisición o expropiación de estas zonas, el avalúo respectivo no incluirá las anotadas zonas destinadas al uso público, y la entidad oficial tendrá derecho a la obtención del respectivo título en los términos establecidos en los artículos anteriores.

ARTÍCULO 28. RESPONSABILIDAD DE URBANIZADORES ILEGALES. Los procesos de legalización, normalización o saneamiento de la propiedad de predios urbanos no eximen de responsabilidad penal, civil, policiva o administrativa a quienes hayan incurrido en la conducta de urbanizar en contravía de las disposiciones legales o administrativas pertinentes.

PARÁGRAFO. Tampoco se eximen de responsabilidad penal, civil, administrativa o policiva, el funcionario público o el curador que otorga la licencia urbanística en cualquier modalidad al urbanizador ilegal sobre el cual recaerá un agravante en materia penal cuando su proyecto urbanístico haya perjudicado patrimonialmente a una o más personas.

ARTÍCULO 29. COMPETENCIA. Para los procedimientos de que tratan los artículos primero, tercero y séptimo de esta ley, serán competentes las oficinas de registro de instrumentos públicos, o las entidades que hagan sus veces, del Círculo de Registro de Instrumentos Públicos donde se encuentren ubicados los inmuebles.

ARTÍCULO 30. MOTIVOS DE UTILIDAD PÚBLICA. El literal b) y c) del artículo 58 de la Ley 388 de 1997, quedará así:

b) Desarrollo de proyectos de vivienda de interés social, incluyendo los de legalización de títulos en asentamientos humanos ilegales consolidados y asentamientos humanos precarios, en urbanizaciones de hecho o ilegales diferentes a las contempladas en el artículo 53 de la Ley 9 de 1989, la rehabilitación de inquilinatos y la reubicación de asentamientos humanos ubicados en sectores de alto riesgo.

c) Legalización de predios y/o asentamientos ilegales con mejoras o construcciones con destino habitacional.

ARTÍCULO 31. PLAN NACIONAL DE REGULARIZACIÓN Y MEJORAMIENTO DE ASENTAMIENTOS ILEGALES. El Gobierno Nacional, dentro de los seis (6) meses siguientes a la expedición de la presente ley, deberá someter a consideración del Consejo Nacional de Política Económica y Social (Conpes), un documento en el cual se establezca un Plan Nacional de Regularización y Mejoramiento de Asentamientos Ilegales. El documento contendrá el plan de ejecución de m tas, presupuesto y el mecanismo de seguimiento, y determinará anualmente, la destinación, los mecanismos de transferencia y ejecución, el monto de los recursos y las entidades competentes.

Los objetivos del Plan Nacional de Regularización y Mejoramiento de Asentamientos Ilegales serán los siguientes, entre otros:

1. Diseñar una guía para desarrollar los procesos de legalización, titularización y mejoramiento de asentamientos ilegales.
2. Prevenir la proliferación de nuevos asentamientos ilegales.
3. Establecer mecanismos de acceso a servicios públicos a los asentamientos ilegales.
4. Formular estrategias de creación de empleo en los asentamientos ilegales.
5. Establecer estrategias de acceso al crédito para mejoramiento de vivienda de asentamientos ilegales legalizados.

PARÁGRAFO. Mientras el Gobierno nacional cumple la obligación que aquí se consagra, todas las demás disposiciones de la presente ley rigen desde el momento de su promulgación.

ARTÍCULO 32. RETROSPECTIVIDAD DE LA PRESENTE LEY. La presente ley solo aplicará para aquellos asentamientos humanos ilegales consolidados y precarios en bienes baldíos urbanos, bienes fiscales titulables, y los que existan en predios de propiedad legítima a favor de particulares cuando puedan demostrar la posesión por un tiempo mayor a diez (10 años) a la entrada en vigencia de la presente ley, y no aplicará para nuevos asentamientos humanos ilegales consolidados, ni asentamientos humanos ilegales precarios.

ARTÍCULO 33. VIGENCIA. La presente ley rige a partir de su promulgación, deroga y modifica todas las disposiciones que le sean contrarias.

EL PRESIDENTE DEL HONORABLE SENADO DE LA REPÚBLICA,

LIDIO ARTURO GARCÍA TURBAY

EL SECRETARIO GENERAL DEL HONORABLE SENADO DE LA REPÚBLICA,

DECRETO 523 DE 2021
(Mayo 14)

"Por el cual se modifica el Decreto 1077 de 2015, Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio, en lo relacionado con el saneamiento predial y la transferencia de bienes inmuebles fiscales"

EL PRESIDENTE DE LA REPÚBLICA DE COLOMBIA

En ejercicio de sus facultades constitucionales y legales en especial las que le confiere el numeral 11 del artículo 189 de la Constitución Política, y en especial los artículos 276 y 277 de la Ley 1955 de 2019 y los artículos 9 a 18 de la Ley 2044 de 2020

CONSIDERANDO

Que el artículo 41 de la Ley 1537 de 2012 establece que: "Las entidades públicas del orden nacional y territorial que hagan parte de cualquiera de las Ramas del Poder Público, los bancos inmobiliarios, así como los órganos autónomos e independientes, podrán transferir a título gratuito a Fonvivienda, a los patrimonios autónomos que este, Findeter, o las entidades que establezca el Gobierno Nacional, constituyan, o a las entidades públicas que desarrollen programas de Vivienda de Interés Social de carácter territorial, departamental, municipal o distrital, los bienes inmuebles fiscales de su propiedad, o la porción de ellos, que puedan ser destinados para la construcción o el desarrollo de proyectos de Vivienda de Interés Social, de acuerdo a lo establecido en los Planes de ordenamiento territorial y los instrumentos que lo complementen o desarrollen (...)".

Que mediante la Ley 1955 de 2019 se expidió el Plan Nacional de Desarrollo 2018 - 2022 "Pacto por Colombia. Pacto por la Equidad", el cual tiene como objetivo *"Sentar las bases de legalidad, emprendimiento y equidad que permitan lograr la igualdad de oportunidades para todos los colombianos, en concordancia con un proyecto de largo plazo con el que Colombia alcance los Objetivos de Desarrollo Sostenible al año 2030"*.

Que el artículo 276 de la enunciada ley establece que: *"los bienes inmuebles fiscales de propiedad de las entidades públicas del orden nacional de carácter no financiero, que hagan parte de cualquiera de las Ramas del Poder Público, así como, de los órganos autónomos e independientes que no los requieran para el ejercicio de sus funciones, podrán ser transferidos a título gratuito a las entidades del orden nacional y territorial con el fin de atender necesidades en materia de infraestructura y vivienda(...)"*.

Que el artículo 277 de la Ley 1955 de 2019 modificatorio del artículo 14 de la Ley 708 de 2001 establece la cesión a título gratuito o enajenación de bienes fiscales de propiedad de las entidades públicas.

Que el citado artículo dispuso que las entidades públicas podrán transferir mediante cesión a título gratuito la propiedad de los bienes inmuebles fiscales ocupados ilegalmente con mejoras y/o construcciones de destinación económica habitacional, siempre y cuando la ocupación ilegal haya sido efectuada por un hogar que cumpla con las condiciones para ser beneficiario del subsidio de vivienda de interés social y haya ocurrido de manera ininterrumpida con mínimo diez (10) años de anterioridad al inicio del procedimiento administrativo.

Que el Parágrafo 1° del artículo 277 de la Ley 1955 de 2019 establece el régimen general de enajenación directa para los bienes inmuebles fiscales ocupados ilegalmente, con mejoras que no cuenten con destinación económica habitacional, por su valor catastral vigente a la fecha de la oferta.

Que la Ley 2044 de 2020 "*Por el (sic) cual se dictan normas para el saneamiento de predios ocupados por asentamientos humanos ilegales y se dictan otras disposiciones*" tiene por objeto sanear de manera definitiva, entre otros, la propiedad de los asentamientos humanos ilegales consolidados y precarios en bienes baldíos urbanos y bienes fiscales titulables, así como, la titulación de predios de uso público a favor de entidades territoriales.

Que los artículos 276 y 277 de la Ley 1955 de 2019 fueron reglamentados a través del Decreto 149 de 2020, modificatorio del Decreto 1077 de 2015 y en razón a la expedición de la Ley 2044 de 2020, se hace necesario modificar y adicionar algunos artículos al mencionado decreto referente a la cesión a título gratuito, la enajenación de bienes fiscales y la transferencia entre entidades.

Que en mérito de lo expuesto,

DECRETA:

ARTÍCULO 1. Modifíquese el capítulo 2 del Título 2 de la Parte 1 del libro 2 del Decreto 1077 de 2015 el cual quedará así:

"CAPÍTULO 2 TRANSFERENCIA DE BIENES INMUEBLES FISCALES ENTRE ENTIDADES, CESIÓN A TÍTULO GRATUITO O ENAJENACIÓN DE BIENES FISCALES OCUPADOS ILEGALMENTE SECCIÓN 1 TITULACIÓN

ARTÍCULO 2.1.2.2.1.1. Ámbito de aplicación. El presente capítulo se aplica en su primera sección a los artículos 276 y 277 de la Ley 1955 de 2019, y a los artículos 9, 10, 11, 12, 13, 14, 16 y 18 de la Ley 2044 de 2020. La segunda sección se refiere a la cesión a título gratuito o enajenación de bienes fiscales ocupados ilegalmente, en aplicación del artículo 277 de la Ley 1955 de 2019 y los artículos 9, 10, 11, 12, 13, 14, 16 y 18 de la Ley 2044 de 2020. La tercera sección se ocupa de la transferencia de dominio de bienes fiscales entre entidades, en aplicación del artículo 41 de la Ley 1537 de 2012, y del artículo 276 de la Ley 1955 de 2019; la cuarta sección a asuntos relacionados con la licencia de subdivisión, zonas de cesión obligatoria y levantamiento de hipotecas.

ARTÍCULO 2.1.2.2.1.2. Definiciones. Para efectos de lo reglamentado en el presente capítulo se adoptan las siguientes definiciones:

1. Entidad cedente o enajenadora. Corresponde a los siguientes eventos:

1.1. Cuando se trate de la transferencia entre entidades de conformidad con lo previsto tanto en el artículo 41 de la Ley 1537 de 2012, como en el artículo 276 de la Ley 1955 de 2019, se entenderá por entidad cedente a aquella que ostente la titularidad de la propiedad de los bienes fiscales objeto del presente capítulo.

1.2. Cuando se trate de la cesión a título gratuito o enajenación de bienes inmuebles fiscales de conformidad con lo previsto en el artículo 277 de la Ley 1955 de 2019 y los artículos 9 y 14 de la Ley 2044 de 2020, se entenderá por entidad cedente o enajenadora a aquella facultada para adelantar el proceso de titulación de los bienes o su enajenación objeto del presente capítulo.

2. Receptor, cesionario o adquirente: Corresponde a los siguientes eventos:

2.1. Cuando se trate de la transferencia prevista en el artículo 276 de la Ley 1955 de 2019, se entenderá por receptor o cesionario la entidad a la cual se le transfiere mediante cesión a título gratuito el derecho real de dominio de los bienes inmuebles fiscales para atender necesidades en materia de infraestructura y vivienda.

2.2. Cuando se trate de la transferencia prevista en el artículo 41 de la Ley 1537 de 2012 se entenderá por receptor o cesionario la entidad a la cual se le transfiere mediante cesión a título gratuito el derecho real de dominio de los bienes inmuebles fiscales para la construcción o el desarrollo de proyectos de Vivienda de Interés Social.

2.3. Cuando se trate de la cesión a título gratuito o enajenación de conformidad con lo previsto en el artículo 277 de la Ley 1955 de 2019 y el artículo 14 de la Ley 2044 de 2020, se entenderá por cesionario o adquirente al (a los) integrante(s) del hogar correspondiente.

2.4. Cuando se trate de la enajenación de conformidad con lo previsto en el artículo 9 de la Ley 2044 de 2020, se entenderá por adquirente a la institución religiosa, comunal o conexas; o a la institución pública correspondiente bien sea educativas, cultural o de salud.

3. Bien fiscal tituable. Corresponde a aquel de propiedad de entidades a las que se refieren los artículos 41 de la Ley 1537 de 2012, 276 y 277 de la Ley 1955 de 2019 y el artículo 2 de la Ley 2044 de 2020, susceptible de cesión o enajenación de conformidad con las disposiciones mencionadas.

4. Ocupación. Corresponde a la situación de hecho en virtud de la cual un hogar se encuentra asentado en un bien inmueble fiscal tituable.

5. Hogar. Se entiende por hogar el conformado por una o más personas que integren el mismo núcleo familiar, los cónyuges, las uniones maritales de hecho, incluyendo las parejas del mismo sexo, y/o el grupo de personas unidas por vínculos de parentesco hasta tercer grado de consanguinidad, segundo de afinidad y primero civil que compartan un mismo espacio habitacional. Así mismo, se entiende por hogar el que se encuentre conformado por menores de edad cuando ambos padres hayan fallecido, estén desaparecidos, privados de la libertad o hayan sido privados de la patria potestad; en estos últimos eventos, el trámite se realizará a través del tutor y/o curador en acompañamiento del defensor de familia, cuando sea el caso.

6. Medios de prueba. Son medios de prueba, entre otros, la declaración de parte, la confesión, el juramento, el testimonio de terceros, el dictamen pericial, la inspección judicial, los documentos, los indicios, los informes y/o los demás permitidos en el artículo 165 del Código General del Proceso.

7. Destinación económica de los inmuebles. Es la clasificación que otorga la autoridad encargada de la gestión catastral, para fines estadísticos a cada inmueble en su conjunto-terreno, construcciones o edificaciones, en el momento de la identificación predial, de conformidad con la actividad predominante que en él se desarrolle.

8. Destinación económica habitacional. Es la clasificación que se da al inmueble cuyo destino corresponda a vivienda, en la cual se incluyen parqueaderos, garajes y depósitos ligados a la vivienda, cuente o no con reglamento de propiedad horizontal.

9. Enajenación directa. Corresponde al trámite preferente en favor del ocupante y sin sujeción a las normas de contratación estatal, en las condiciones establecidas en el párrafo primero del artículo 277 de la Ley 1955 de 2019, y los artículos 9 y 14 de la Ley 2044 de 2020.

10. Mejora. Edificación efectuada por una persona natural o jurídica sobre un predio fiscal, que puede o no tener destinación económica.

11. Construcción. Edificación realizada o financiada por una entidad pública sobre el predio fiscal ocupado.

ARTÍCULO 2.1.2.2.1.3. Atribuciones y facultades. De acuerdo con lo dispuesto en el presente capítulo el representante legal o su delegado, de las entidades públicas del orden territorial deberán estar facultados para la transferencia de bienes inmuebles fiscales entre entidades, cesión a título gratuito o enajenación de bienes fiscales ocupados ilegalmente.

PARÁGRAFO TRANSITORIO. Las facultades a que se refiere el presente artículo, conferidas con fundamento en el Decreto 149 de 2020 continuarán vigentes hasta la finalización del trámite.

SECCIÓN 2

TRÁMITE DE CESIÓN GRATUITA Y ENAJENACIÓN DE BIENES FISCALES

ARTÍCULO 2.1.2.2.2.1. Identificación jurídica y técnica del inmueble. El trámite de cesión gratuita de bienes fiscales se adelantará de oficio o solicitud de parte.

En el marco del proceso de transferencia la entidad cedente deberá verificar que la titularidad de pleno dominio del inmueble esté a su nombre y que, además, se encuentre libre de gravámenes que impidan su transferencia.

Así mismo, se deberán realizar las acciones técnicas necesarias para establecer la identificación física del inmueble verificando que:

1. Cuente con mejoras y/o construcciones de destinación económica habitacional.
2. Se ubique dentro del perímetro urbano del municipio o distrito.
3. No se encuentre ubicado en bienes de uso público, bienes destinados a fines institucionales de salud o educación, en áreas insalubres, de alto riesgo no mitigable, en zonas de conservación o protección ambiental y las demás áreas previstas en los artículos 35 y 37 de la Ley 388 de 1997, en

concordancia con el Plan de Ordenamiento Territorial o los instrumentos que lo desarrollen o complementen.

PARÁGRAFO 1. La identificación de las mejoras o construcciones estará basada en la información que suministren la entidad cedente o la autoridad encargada de la gestión catastral, de conformidad con las disposiciones que regulen la materia.

PARÁGRAFO 2. La identificación y transformación jurídica de Bienes Baldíos Urbanos de que trata el artículo 3 de la Ley 2044 de 2020, no se sujetará a las previsiones contenidas en el presente artículo.

ARTÍCULO 2.1.2.2.2. Documentación técnica del inmueble. Una vez identificado el inmueble objeto de titulación, se solicitarán los siguientes documentos, siempre y cuando estos no reposen en la entidad cedente:

1. Documento técnico del inmueble expedido por la entidad territorial competente, que establezca que el predio a titular se encuentra en zona apta para la localización de asentamientos humanos en concordancia con lo dispuesto en el numeral 3 del artículo 2.1.2.2.1.

2. Documento que determine el destino económico del inmueble, expedido por la entidad cedente o la autoridad encargada de la gestión catastral.

PARÁGRAFO. La cesión a título gratuito estará basada en la información que suministre la entidad cedente o la autoridad encargada de la gestión catastral y no se exigirá ni será tenido en cuenta para ningún efecto el avalúo comercial o catastral del inmueble objeto del trámite.

ARTÍCULO 2.1.2.2.2.3. Formulario de trámite de cesión: La entidad cedente podrá solicitar al hogar interesado en la cesión el diligenciamiento de un formulario, carta de intención, o de un documento que haga sus veces para iniciar el trámite de cesión.

Este contendrá como mínimo los siguientes aspectos:

1. La relación del(los) miembro(s) del hogar ocupante(s) con nombres, apellidos y documento de identificación, que será(n) enunciados en el acto administrativo de cesión o de terminación según corresponda.

2. La identificación técnica del inmueble (Referencia catastral, chip o matrícula inmobiliaria).

3. La relación de documentos que pretenda hacer valer para la demostración de la ocupación ininterrumpida.

PARÁGRAFO 1. Con la radicación del formulario se entenderá que el hogar declara bajo la gravedad de juramento que la información en él contenida y los documentos de soporte corresponden a la verdad. La entidad cedente podrá en cualquier momento del trámite verificar la información suministrada.

PARÁGRAFO 2. Para lograr la identificación del hogar, la entidad cedente podrá utilizar cualquier información oficial que repose en sus bases de datos.

ARTÍCULO 2.1.2.2.2.4. Acreditación de la ocupación ininterrumpida. La acreditación de la ocupación ininterrumpida podrá ser demostrada por el hogar utilizando cualquiera de los siguientes medios:

1. Certificación de residencia emitida por la alcaldía y/o la Junta de Acción Comunal.
2. Copia de la factura o certificación de servicios públicos domiciliarios en la que figure cualquiera de los miembros del hogar como suscriptor.
3. Constancia de pago de impuestos prediales a su cargo durante la ocupación o del cumplimiento del acuerdo de pago celebrado con la entidad territorial.
4. Ficha catastral de la mejora registrada por cualquiera de los miembros del hogar, o
5. Cualquier otro medio de prueba señalado en el artículo 165 del Código General del Proceso.

PARÁGRAFO. La cesión de la que trata el artículo 277 de la Ley 1955 de 2019 solo procederá siempre y cuando el beneficiario asuma y acredite el cumplimiento de las obligaciones fiscales pendientes de pago con la entidad territorial, generadas por el inmueble a titular por concepto de impuesto predial.

ARTÍCULO 2.1.2.2.2.5. Requisitos del hogar. La cesión a título gratuito solo procederá para aquel hogar ocupante que reúna las siguientes condiciones:

1. No ser propietario de una vivienda en el territorio nacional.
2. No haber sido beneficiario de un subsidio familiar de vivienda, que haya sido efectivamente aplicado, salvo quien haya perdido la vivienda por imposibilidad de pago, de acuerdo con lo establecido en el artículo 33 de la Ley 546 de 1999, o esta haya resultado afectada o destruida por causas no imputables al hogar beneficiario, o cuando la vivienda en la cual se haya aplicado el subsidio haya resultado totalmente destruida o quedado inhabitable como consecuencia de desastres naturales, calamidades públicas, emergencias, o atentados terroristas, o que haya sido abandonada o despojada en el marco del conflicto armado interno.
3. No haber sido beneficiario a cualquier título, de las coberturas de tasa de interés, salvo quien haya perdido la vivienda por imposibilidad de pago, de acuerdo con lo establecido en el artículo 33 de la Ley 546 de 1999, o esta haya resultado afectada o destruida por incumplimientos imputables a oferentes, constructores, gestores y/o ejecutores, o cuando la vivienda en la cual se haya aplicado la cobertura haya resultado totalmente destruida o quedado inhabitable como consecuencia de desastres naturales, calamidades públicas, emergencias, o atentados terroristas, o que haya sido abandonada o despojada en el marco del conflicto armado interno.

4. Acreditación de la ocupación ininterrumpida en el inmueble con mínimo diez (10) años de anterioridad al inicio del procedimiento administrativo de cesión gratuita.

ARTÍCULO 2.1.2.2.2.6. Asistencia técnica en el proceso de saneamiento y titulación. El Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio podrá prestar apoyo jurídico y técnico para el saneamiento y titulación en los términos del presente capítulo.

ARTÍCULO 2.1.2.2.2.7. Cruce y validación de la información. Iniciada la actuación administrativa y una vez se cuente con la información técnica y jurídica necesaria para adelantar el trámite de titulación, a efectos de garantizar el cumplimiento de lo establecido en los numerales 1, 2 y 3 del artículo 2.1.2.2.2.5 del presente Capítulo, la entidad cedente efectuará el cruce de la información correspondiente al hogar a través de Fondo Nacional de Vivienda -FONVIVIENDA o quien este designe.

La entidad cedente podrá verificar la información que reposa en la Ventanilla Única de Registro (VUR) con el fin de determinar si existen otros inmuebles a nombre de cualquiera de los miembros del hogar ocupante.

PARÁGRAFO. Previo a la expedición del acto administrativo definitivo, la entidad cedente tendrá la facultad de revisar la información suministrada en el trámite de cesión, y de ser necesario, dará aplicación al artículo 17 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

La entidad cedente compulsará copias de la actuación administrativa a las autoridades administrativas o judiciales competentes, cuando sea del caso.

ARTÍCULO 2.1.2.2.2.8. Comunicación de la actuación administrativa a terceros. Adelantado el proceso de cruce y validación de la información, la entidad cedente contará con un término no superior a treinta (30) días hábiles para iniciar los trámites de comunicación a fin de darle publicidad a la actuación y de ser el caso, tramitar la oposición de terceros con el objeto de que hagan valer sus derechos.

La entidad cedente deberá comunicar a terceros la actuación administrativa de conformidad con lo dispuesto en el artículo 37 de la Ley 1437 de 2011 y las normas que lo modifiquen, adicionen o complementen, indicando como mínimo:

1. El fundamento legal de la actuación administrativa.
2. La identificación técnico-jurídica del inmueble objeto de cesión a título gratuito o terminación de la actuación administrativa.
3. La relación del miembro del hogar ocupante con nombres, apellidos y documento de identificación que quedará registrado en el acto administrativo de cesión o de terminación.
4. El término para hacerse parte dentro de la actuación administrativa.

PARÁGRAFO. La comunicación se remitirá a la dirección o correo electrónico que se conozca si no hay otro medio más eficaz. De no ser posible dicha comunicación, la información se divulgará a través de un medio masivo de comunicación nacional o local, o a través de cualquier otro mecanismo eficaz. De tales actuaciones se dejará constancia escrita en el expediente.

En todo caso, la comunicación deberá fijarse en las oficinas de la entidad cedente en lugar visible al público, y en su página web; por un término no inferior a cinco (5) días hábiles.

Los interesados podrán hacerse parte dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la realización en comunicación en los términos del presente párrafo, acreditando las razones de su petición. La entidad cedente dispondrá de treinta (30) días hábiles para dar respuesta.

ARTÍCULO 2.1.2.2.9. Contenido y término para la expedición del acto administrativo de cesión. Cumplido lo anterior y resuelta la situación de los terceros interesados, de ser el caso, la entidad cedente emitirá el acto administrativo que corresponda dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes.

El acto administrativo de cesión incluirá la siguiente información:

1. Consideraciones y fundamentos jurídicos de la transferencia del bien fiscal titulado;
2. Nombre e identificación del (de los) ocupante(s);
3. Dirección e identificación catastral del bien fiscal titulado;
4. Identificación jurídica del predio de mayor extensión del cual se va a segregar la nueva unidad registral o el número de matrícula individual si ya fue asignado, según sea el caso;
5. Descripción del área y los linderos del bien fiscal titulado, mediante plano predial catastral;
6. La entidad pública que transfiere y sus atribuciones normativas para la transferencia y desarrollo de proceso de titulación;
7. La procedencia de recursos y los tiempos para interponerlos.

Adicionalmente, se dejará expresa constancia en la parte resolutive del acto administrativo de los aspectos jurídicos que a continuación se señalan:

- a. La obligación de restituir el bien fiscal titulado cuando exista decisión judicial en firme que establezca que hubo imprecisión o falsedad en los documentos o en la información suministrada;
- b. La solicitud a la oficina de Registro de Instrumentos Públicos respectiva, de la inscripción de la resolución en el folio de matrícula inmobiliaria ya asignado o la solicitud de inscripción en la matrícula a segregar del folio de mayor extensión, en el que se incluya en una sola matrícula inmobiliaria tanto el bien fiscal titulado como la de la edificación o mejora reconocida;

c. La obligación del (de los) ocupante (s) de acatar la normativa urbanística municipal o distrital aplicable al sector donde se localice el predio y contenida en el plan de ordenamiento territorial o los instrumentos que lo desarrollen o complementen.

d. La constitución de patrimonio de familia inembargable.

e. La afectación del inmueble a vivienda familiar cuando sea procedente, de conformidad con lo previsto en la Ley 258 de 1996, modificada por la Ley 854 de 2003. Cuando la situación del hogar no permita la inclusión de la afectación, la entidad pública deberá expresarlo en el contenido del acto administrativo.

PARÁGRAFO 1. En el ítem de nombre e identificación del (de los) ocupante (s) se deberá relacionar el o los nombres, apellidos y cédula de ciudadanía de los integrantes del hogar identificados dentro de la actuación administrativa.

PARÁGRAFO 2. La información sobre la descripción del área y los linderos del bien fiscal tituable a que hace referencia el numeral 5) del presente artículo, podrá sustituirse mediante plano topográfico elaborado por un topógrafo o ingeniero catastral con matrícula profesional vigente, el cual deberá incluir coordenadas Magna Sirgas, en ausencia de plano predial catastral.

PARÁGRAFO 3. El acto administrativo de cesión a título gratuito incluirá la mejora o construcción en aquellos casos en que ésta se encuentre previamente reconocida e identificada en debida forma. En los demás casos, sólo hará referencia al suelo y será responsabilidad del cesionario adelantar los trámites a que haya lugar para obtener su reconocimiento dentro de los dos (2) años siguientes a la inscripción del título de propiedad en la correspondiente oficina de registro de instrumentos públicos.

ARTÍCULO 2.1.2.2.2.10. Notificación del acto administrativo de cesión. Se procederá a notificar los actos administrativos de conformidad con el artículo 66 y siguientes del Capítulo V "Publicaciones, citaciones, comunicaciones y notificaciones", del Título III de la Parte Primera del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

ARTÍCULO 2.1.2.2.2.11. Registro del acto administrativo de cesión a título gratuito. Ejecutoriada de conformidad con lo establecido en el artículo 89 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, el acto administrativo de cesión gratuita del bien fiscal tituable será inscrito en la oficina de registro de instrumentos públicos, constituyendo el folio de matrícula inmobiliaria, plena prueba de propiedad en favor del cesionario.

ARTÍCULO 2.1.2.2.2.12. Causales de terminación de la actuación administrativa. La actuación administrativa de cesión será terminada por parte de la entidad cedente cuando:

1. El inmueble se encuentre ubicado en bienes de uso público, destinados a fines institucionales de salud o educación, en zonas de conservación o protección ambiental, en áreas insalubres de riesgo y demás previstas en los artículos 35 y 37 de la Ley 388 de 1997, en concordancia con el plan de ordenamiento territorial o los instrumentos que lo desarrollen o complementen.

2. Cuando el hogar no cumpla los requisitos para la cesión del inmueble previstos en el artículo 277 de la Ley 1955 de 2019 en concordancia con el artículo 14 de la Ley 2044 de 2020, y el presente reglamento.

3. Cuando no se hubiesen subsanado las imprecisiones o aclarado las presuntas irregularidades a solicitud de la entidad titular del predio.

PARÁGRAFO. Cuando la construcción o mejora no cuente con destinación económica habitacional, no se dará inicio a la actuación administrativa de cesión a título gratuito.

ARTÍCULO 2.1.2.2.13. Enajenación de bienes fiscales. Para los bienes inmuebles fiscales ocupados ilegalmente procederá la enajenación de acuerdo con los siguientes lineamientos señalados en el ordenamiento jurídico:

1. Los bienes inmuebles fiscales ocupados ilegalmente con mejoras o construcciones que no cuenten con destinación económica habitacional, se podrán enajenar directamente por su valor catastral vigente a la fecha de la oferta, en los términos del párrafo 1 del artículo 277 de la Ley 1955 de 2019.

2. Los bienes inmuebles fiscales con mejoras o construcciones de destinación económica habitacional, ocupados ilegalmente por hogares que no cumplan con los criterios previstos en el artículo 277 de la Ley 1955 de 2019, se podrán enajenar sin sujeción a las normas de contratación estatal, mediante la expedición de una resolución administrativa en la cual se constituirá patrimonio de familia inembargable y una vez inscrita en la correspondiente oficina de registro de instrumentos públicos, constituirá plena prueba de propiedad, en los términos del artículo 14 de la Ley 2044 de 2020.

3. Los bienes inmuebles fiscales ocupados ilegalmente con mejoras realizadas por parte de instituciones comunales y Organizaciones de Acción Comunal (OAC), instituciones religiosas y conexas, se podrán enajenar por su avalúo catastral, con un descuento del 60%, que será pagado de contado y consignado en la cuenta bancaria que disponga la entidad, en los términos del artículo 9 de la Ley 2044 de 2020.

PARÁGRAFO 1. Las entidades públicas del orden nacional titulares de los bienes inmuebles fiscales podrán transferir en virtud del artículo 276 de la Ley 1955 de 2019, los predios a los que se refiere el presente artículo. Transferido el inmueble, la entidad receptora se encargará de realizar de conformidad a las condiciones del ordenamiento jurídico las actuaciones administrativas necesarias para su saneamiento, tales como: regularización y legalización urbanística; actualización catastral; incorporación, actualización, corrección y modificación de planos cartográficos, topográficos o planimétricos; actualizaciones de cabida y linderos. Así mismo, se ocupará de gestionar la titulación de los predios ocupados ilegalmente, en el marco del artículo 2.1.2.2.3.6. del presente Decreto.

PARÁGRAFO 2. Las entidades públicas del orden nacional a las que hacen referencia el artículos 276 y 277 de la Ley 1955 de 2019, y los artículos 9 y el 14 de la Ley 2044 de 2020, realizarán el trámite de la enajenación directa dispuesto en el presente artículo por medio del

mecanismo previsto en el artículo 163 de la Ley 1753 de 2015, para que sea Central de Inversiones (CISA) quien gestione los inmuebles, cuando la entidad territorial no los necesite, o en el evento en que no se acepte su enajenación, según sea el caso.

PARÁGRAFO 3. Los inmuebles que le son conexos a la misión pastoral o social de las iglesias se harán efectivas siempre y cuando estos se encuentren bajo su administración y la ocupación haya ocurrido de manera ininterrumpida con mínimo diez (10) años de anterioridad al inicio del trámite administrativo.

PARÁGRAFO 4. Para la enajenación de que trata el numeral 3 del presente artículo, las instituciones comunales, las Organizaciones de Acción Comunal (OAC), y las instituciones religiosas y conexas deberán acreditar formalmente la inscripción de su personería jurídica en el registro correspondiente.

ARTÍCULO 2.1.2.2.2.14. Enajenación directa por parte de entidades territoriales. El trámite de enajenación directa que efectúen las entidades territoriales podrá observar las siguientes etapas:

1. Ofrecimiento al ocupante. Por una sola vez y mediante comunicación escrita la entidad enajenadora ofrecerá el inmueble en venta informando al ocupante del término para aceptación, el precio fijado, el plazo y las condiciones de pago.

2. Valor de la oferta. El valor de la oferta del inmueble será determinado por la entidad enajenadora de la siguiente forma:

2.1 Si la mejora fue construida por el ocupante, el valor de la oferta será el que se determine según el avalúo correspondiente respecto del área de terreno de propiedad de la entidad pública.

2.2 Si tanto el lote como la construcción son de propiedad de la entidad pública, el valor de la oferta será aquel que se determine según el avalúo correspondiente.

3. Términos de aceptación de la oferta. El término para la aceptación de la oferta será de un (1) mes contado a partir del día siguiente a la fecha de recibo del documento de ofrecimiento al ocupante y deberá hacerse por escrito.

4. Pago del valor de la oferta. El ocupante tendrá seis (6) meses para consignar a favor de la dirección del tesoro distrital o municipal según corresponda, el valor de la oferta o ante la autoridad competente que fije el Gobierno distrital o municipal.

5. Transferencia. La entidad enajenadora procederá a expedir el acto administrativo por medio del cual realiza la transferencia, previa verificación del pago.

ARTÍCULO 2.1.2.2.2.15. Segregación de inmuebles en mayor extensión. Cuando se trate de predios que formen parte de otros de mayor extensión o que no cuenten con folio de matrícula individual, previamente la entidad titular con sujeción a los límites de extensión previstos en el plan de ordenamiento territorial respectivo podrá tramitar ante la autoridad encargada de la gestión catastral la segregación del área de la mejora y/o construcción, de manera que la transferencia corresponda a ésta última.

El avalúo catastral que se tendrá en cuenta cuando proceda la enajenación, corresponderá al del predio segregado.

PARÁGRAFO 1. La determinación del valor del avalúo catastral, la generación de los nuevos códigos de identificación catastral y la realización de las calificaciones con las cuales quedarán asignados los avalúos de los predios resultantes de la división, estará a cargo de la entidad catastral correspondiente.

PARÁGRAFO 2. Cuando proceda la enajenación directa del bien fiscal, esta se formalizará mediante la expedición de un acto administrativo en el cual se constituirá patrimonio de familia inembargable y una vez inscrito en la correspondiente oficina de registro de instrumentos públicos constituirá plena prueba de propiedad.

SECCIÓN 3.

TRANSFERENCIA DE DOMINIO DE BIENES FISCALES ENTRE ENTIDADES

ARTÍCULO 2.1.2.2.3.1. Transferencia gratuita de inmuebles entre entidades. La enajenación directa de bienes inmuebles fiscales regulada en el presente capítulo no procederá cuando la entidad territorial en la que se encuentre ubicado el predio manifieste su interés en el mismo con fines de infraestructura y vivienda en los términos del artículo 276 de la Ley 1955 de 2019 y el artículo 41 de la Ley 1537 de 2012.

La transferencia de los bienes inmuebles fiscales se hará mediante acto administrativo que será inscrito por la entidad receptora en la oficina de registro de instrumentos públicos correspondiente, una vez en firme.

PARÁGRAFO. En el marco de los artículos 276 y 277 de la Ley 1955 de 2019, las sociedades públicas y de economía mixta podrán transferir y ceder a título gratuito mediante acto administrativo el dominio de aquellos bienes inmuebles fiscales de su propiedad que les hayan sido transferidos por otras entidades del Estado y que no requieran para el ejercicio de sus funciones.

ARTÍCULO 2.1.2.2.3.2. Condiciones para la transferencia gratuita de inmuebles fiscales entre entidades. Para la transferencia de los bienes inmuebles fiscales entre entidades públicas, estos deberán encontrarse libres de gravámenes, y además deberán cumplir las condiciones que a continuación se señalan:

1. Cuando se trate de la transferencia a que se refiere el artículo 41 de la Ley 1537 de 2012, el inmueble deberá ser destinado para la construcción o el desarrollo de proyectos de Vivienda de Interés Social, de acuerdo con lo establecido en los Planes de ordenamiento territorial y los instrumentos que lo complementen o desarrollen.

2. Cuando se trate de la transferencia a que se refiere el artículo 276 de la Ley 1955 de 2019, la entidad que transfiere no deberá requerir el bien para el desarrollo de sus funciones y el inmueble deberá destinarse a la atención de las necesidades que en materia de vivienda o infraestructura haya identificado la entidad respectiva.

PARÁGRAFO 1. En todo caso la entidad receptora previo a la transferencia, podrá hacerse cargo de la extinción, exoneración, o exclusión de las obligaciones tributarias generadas por el inmueble, y si es del caso podrá sustituir a la entidad que lo transfiere en los acuerdos de voluntades que afecten el uso y goce del predio, mediante subrogación, cesión y demás convenciones permitidas por la ley.

ARTÍCULO 2.1.2.2.3.3. Etapas para la transferencia gratuita entre entidades públicas.

1. Estudio de títulos. Es el análisis jurídico de la tradición del inmueble que permite determinar la titularidad del dominio, identificando las limitaciones, afectaciones o gravámenes que incidan en la titularidad del derecho de dominio.

2. Estudio técnico. Es el análisis técnico, para identificar la ubicación y destinación del inmueble en concordancia con lo dispuesto en el plan de ordenamiento territorial o de los instrumentos que lo desarrollen o complementen, la Ley 2 de 1959 y los artículos 35 y 37 de la Ley 388 de 1997.

3. Diagnóstico catastral. Es el análisis de la información catastral disponible sobre el inmueble, en relación con su información jurídica.

PARÁGRAFO. Las entidades públicas podrán transferir entre sí, aquellos inmuebles fiscales ubicados en zonas insalubres o de alto riesgo no mitigable, identificadas así en el respectivo plan de ordenamiento territorial o de los instrumentos que lo desarrollen o complementen, así como aquellos inmuebles que presenten discrepancias entre la información catastral y la que repose en la respectiva oficina de registro de instrumentos públicos.

ARTÍCULO 2.1.2.2.3.4. Documentos requeridos para la transferencia gratuita entre entidades públicas. Para la transferencia de bienes inmuebles entre entidades se requieren los siguientes documentos:

1. Levantamiento topográfico o información cartográfica, en coordenadas Magna Sirgas.
2. Consulta de la Ventanilla Única de Registro (VUR) del folio de matrícula inmobiliaria individual o de mayor extensión.
3. Documento expedido por la entidad receptora o cesionaria que certifique que la transferencia del bien inmueble fiscal atiende necesidades en materia de vivienda, infraestructura, o destinados a la construcción o desarrollo de proyectos para vivienda de interés social, según sea el caso.
4. Paz y salvo por concepto de obligaciones tributarias o acto administrativo en firme de exoneración, extinción o exclusión de pago, expedido por la entidad territorial donde se encuentre ubicado el inmueble.
5. Certificado de uso del suelo del predio y certificado de riesgo emitido por la entidad correspondiente.

PARÁGRAFO. No se requerirá la presentación de proyectos de vivienda para la realización de la transferencia mencionada en la presente sección.

ARTÍCULO 2.1.2.2.3.5. Trámite para la transferencia gratuita entre entidades. La transferencia de bienes inmuebles fiscales se efectuará mediante resolución administrativa inscrita en la oficina de registro de instrumentos públicos correspondiente, previa identificación de su descripción, cabida y linderos, e identificación catastral por parte de la entidad interesada en su adquisición.

Lo anterior, atendiendo la incorporación adelantada por la autoridad encargada de la gestión catastral, de conformidad con las disposiciones que regulen la materia, y la identificación jurídica a través de un estudio de títulos de los predios a transferir.

ARTÍCULO 2.1.2.2.3.6. Saneamiento y titulación de bienes fiscales ocupados ilegalmente. Transferido el inmueble a la entidad receptora o cesionaria, ésta realizará el saneamiento y titulación de los bienes inmuebles fiscales conforme a lo previsto en la sección 2 del capítulo 2 Título 2 de la Parte 1 del libro 2 del Decreto 1077 de 2015 y en desarrollo del artículo 277 de la Ley 1955 de 2019, así como lo dispuesto en la Ley 2044 de 2020.

Así mismo, las entidades receptoras serán responsables de acatar la destinación que se haya definido para el inmueble en el acto administrativo correspondiente.

ARTÍCULO 2.1.2.2.3.7. Enajenación de bienes inmuebles a instituciones públicas. Los bienes inmuebles fiscales ocupados ilegalmente con mejoras realizadas por parte de instituciones educativas públicas, culturales públicas o de salud pública se podrán enajenar a la entidad territorial por su avalúo catastral, con un descuento del 90% que será pagado de contado y consignado en la cuenta bancaria que disponga la entidad, en los términos del artículo 9 de la Ley 2044 de 2020.

ARTÍCULO 2.1.2.2.3.8. Régimen de transición. Las actuaciones administrativas relacionadas con cesiones a título gratuito que hayan sido emplazadas o comunicadas antes de la entrada en vigencia del presente Capítulo continuarán rigiéndose por las disposiciones vigentes al inicio de la actuación administrativa.

SECCIÓN 4

ASUNTOS RELACIONADOS CON LA LICENCIA DE SUBDIVISIÓN, ZONAS DE CESIÓN OBLIGATORIA Y LEVANTAMIENTO DE HIPOTECAS

ARTÍCULO 2.1.2.2.4.1. Licencia de subdivisión. Conforme a lo establecido en el parágrafo del artículo 2.2.6.5.2. del Decreto 1077 de 2015 no se requerirá licencia de subdivisión para la transferencia de predios realizada mediante acto administrativo en aplicación de los artículos 276 y 277 de la Ley 1955 de 2019 y 14 de la Ley 2044 de 2020, referidos respectivamente a la transferencia de dominio de bienes inmuebles fiscales entre entidades y la cesión a título gratuito o enajenación de bienes fiscales.

Tampoco se requerirá licencia de subdivisión para la transferencia a cualquier título que se derive de la subrogación de derechos y obligaciones del extinto Instituto de Crédito Territorial (ICT) y/o Instituto Nacional de Vivienda de Interés Social (INURBE) a la Nación - Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, bien sea por acto administrativo o escritura pública.

ARTÍCULO 2.1.2.2.4.2. Zonas de cesión obligatoria. Cuando se trate de zonas de cesión obligatoria o con vocación de uso público que se transfieran mediante acto administrativo en aplicación del artículo 6 de la Ley 1001 de 2005 y en los cuales no existan planos urbanísticos, la descripción del área y los linderos de los predios, será reemplazada por el certificado o plano predial catastral, o por el plano topográfico elaborado por un agrimensor, topógrafo o ingeniero con matrícula profesional vigente, asociado a la Red Geodésica Nacional, correspondiente al Datum Magna Sirgas, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 2.1.2.2.2.9 del presente Capítulo.

ARTÍCULO 2.1.2.2.4.3. Levantamiento de hipotecas. En desarrollo de lo establecido en el artículo 7 de la Ley 1001 de 2005 para la liberación de hipotecas de mayor extensión, el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio expedirá un acto administrativo de carácter general, en virtud del cual cancelará el gravamen de mayor extensión constituido a favor de los extintos Instituto de Crédito Territorial (ICT) e Instituto Nacional de Vivienda de Interés Social (INURBE).

Adicionalmente expedirá una comunicación dirigida a la oficina de registro de instrumentos públicos correspondiente, solicitando que se inscriba en el folio de matrícula individual el acto administrativo general de que trata el presente artículo.

ARTÍCULO 2. Adiciónese el siguiente párrafo al artículo 2.2.6.5.1 del capítulo 5 del Título 6 de la Parte 2 del Libro 2 del Decreto 1077 de 2015:

PARÁGRAFO. Para efectos del párrafo 1° del artículo 17 de la Ley 2044 de 2020, la legalización y regularización urbanística se adelantará conforme a los trámites previstos en el presente capítulo.

ARTÍCULO 3. El presente decreto rige a partir de la fecha de su publicación, modifica el capítulo 2 del Título 2 de la Parte 1 del libro 2 del Decreto 1077 de 2015, y adiciona un párrafo al artículo 2.2.6.5.1 del capítulo 5 del Título 6 de la Parte 2 del Libro 2 del Decreto 1077 de 2015.

PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE

Dado en Bogotá, D. C., a los 14 días del mes de mayo de 2021