

ACUERDO No. 002 - 2024
(Marzo 15)

"POR MEDIO DEL CUAL SE AUTORIZA AL ALCALDE MUNICIPAL DE PUERTO GAITÁN – META, PARA REALIZAR LA CESIÓN DE PREDIOS FISCALES URBANOS A TÍTULO GRATUITO Y/O ENAJENACIÓN DIRECTA A LAS FAMILIAS QUE LOS OCUPAN Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES"

EL HONORABLE CONCEJO MUNICIPAL DE PUERTO GAITÁN (META);

EN USO DE SUS FACULTADES CONSTITUCIONALES Y LEGALES, EN ESPECIAL LAS CONTENIDAS EN LOS ARTÍCULOS 2, 13, 51, 287, 313 Y 366 DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA, EL NUMERAL 3 DEL ARTÍCULO 32 DE LA LEY 136 DE 1994, MODIFICADO POR EL ARTÍCULO 18 DE LA LEY 1551 DE 2012, LEY 3 DE 1991, LEY 388 DE 1997, LEY 546 DE 1999, LEY 1955 DE 2019, LEY 2044 DE 2020; DECRETO 149 DE 2020, DECRETO 523 DE 2021 Y,

CONSIDERANDO

Que 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.

Que de conformidad con el artículo 13 de la misma Constitución Política 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 encuentra en circunstancia de debilidad manifiesta.

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.

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.*" (...).

Que el Art. 315 – Nral. 1º. Y 3º. De la Constitución Política refiere que son atribuciones del Alcalde *"[...] Cumplir y hacer cumplir la Constitución, la ley los decretos del Gobierno, las ordenanzas y los acuerdos del concejo; así como dirigir la acción administrativa del municipio y asegurar el cumplimiento de las funciones y la prestación de los servicios a su cargo"*.

Que esta misma normatividad de orden Constitucional en su numeral **5º.**, refiere que el Alcalde debe presentar oportunamente al concejo los proyectos de acuerdo sobre planes y programas de desarrollo económico y social, obras públicas, presupuesto anual de rentas y gastos, y los demás que estime convenientes para la buena marcha del municipio.

Que el Decreto No. 1333 de 1986 [Por el cual se expide el Código de Régimen Municipal], establece en su Art. 130 como función del Alcalde "(...) Le corresponde dirigir la acción administrativa, nombrando y separando libremente sus agentes y dictando las providencias necesarias en todos los ramos de la administración".

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 no constituyan reserva ambiental pertenecerán a dichas entidades territoriales"*.

Que 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.

La Ley 1001 de 2005, en su artículo 2º., faculta a las entidades públicas del orden nacional a ceder a título gratuito los terrenos de su propiedad que sean bienes fiscales y que hayan sido ocupados ilegalmente para vivienda de interés social, siempre y cuando la ocupación haya ocurrido con anterioridad al treinta (30) de noviembre de 2001, y que esa se realizará mediante resolución administrativa que se lleve a la correspondiente Oficina de Registro de Instrumentos Públicos será plena prueba de la propiedad.

Que la Ley 2044 de 2020 por el cual se dictan normas para el saneamiento de predios en su artículo 2 define:

"(...) 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 (...)".

Que el artículo 3 de la Ley 2044 de 2020 establece la 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 tituable 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.*

Además, deberá: Registrar, ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, el acto administrativo que declaró el bien baldío, de acuerdo con las normas vigentes." (...).

Que mediante el Decreto 1077 de 2015 en el Capítulo 2 sección 2 Trámite de Cesión Gratuita y Enajenación de Bienes Fiscales en su Artículo 2.1.2.2.2.1. Identificación Jurídica y Técnica del Inmueble – menciona que el trámite de Cesión Gratuita de bienes fiscales se adelantará de oficio o solicitud de parte, la entidad cedente deberá verificar que la titularidad de pleno dominio del inmueble esté a su nombre y que 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. Cuento 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. (...)*

Que el Decreto mencionado anteriormente establece las condiciones de la enajenación de bienes inmuebles fiscales en su artículo 2.1.2.2.2.13:

"[...]"

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

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.

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.

El Decreto 4825 de 2011, mediante el cual se reglamenta la transferencia gratuita de bienes fiscales urbanos para el desarrollo de programas de vivienda de interés social, definió taxativamente el bien fiscal titulable en los siguientes términos: *"De acuerdo con lo señalado en el artículo segundo de la Ley 1001 de 2005, se entienden como bienes fiscales titulables aquellos bienes que son propiedad de entidades estatales pero que no son de uso público o afectados a un uso o servicio público, los cuales están ocupados con vivienda de interés social, siempre y cuando dicha ocupación ilegal haya ocurrido con anterioridad al 30 de noviembre de 2001, que no estén destinados para salud o educación, no se encuentren en zonas 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".*

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 c o n s t i t u c i o n a l e s. En efecto, la prohibición de los auxilios (CP art. 355) debe ser armonizada con el mandato del artículo 146 ordinal 4º, 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 q u e 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."

Que a través del Proyecto de Acuerdo N° 018 De agosto 23 de 2023, el Gobierno anterior estableció la estrategia de Legalización de Predios Fiscales que se encontraban en condición de ocupación de los ciudadanos del Municipio de Puerto Gaitán (Meta).

Que en el marco del proceso de transferencia la entidad cedente debe verificar que la titularidad de pleno dominio del inmueble este a su nombre y que, además se encuentre libre de gravámenes, limitación de dominio y/o afectaciones que impidan su cesión o enajenación.

Que la cesión a título gratuito es el Mecanismo a través del cual las entidades públicas transfieren gratuitamente los inmuebles fiscales de su propiedad o la porción de ellos a quienes los hayan ocupado de forma ilegal 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 por más de diez (10) años de anterioridad al inicio del procedimiento administrativo.

Que, para efectos de garantizar el cumplimiento, la entidad cedente remitirá a Fonvivienda el listado de los integrantes del hogar con sus respectivos documentos de identidad y la individualización de los predios solicitados, toda vez que los resultados del cruce fueran entregados yace bajo gravedad de juramento y del principio de presunción de buena fe la afirmación del contenido de la solicitud y de los documentos objeto de revisión.

Por lo anterior, para que proceda la cesión a título gratuito no deberá haber sido propietario de una vivienda en el territorio nacional y no haber sido beneficiario de un subsidio familiar de vivienda.

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 los cuales está incluida la garantía de los derechos constitucionales.

La Enajenación Directa de Bienes Fiscales procederá cuando el inmueble o el hogar NO cumplan los requisitos para la cesión a título gratuito, y su valor corresponderá al 100% del avalúo catastral vigente a la fecha de la oferta.

Estos inmuebles no podrán:

- Estar ubicados en zonas destinadas a obras pública o de infraestructuras básicas,
- Estar ubicados en áreas no aptas para la localización de viviendas.
- Estar ubicados en zonas de alto riesgo no mitigable, zonas de protección de los recursos naturales y zonas insalubres

Adicional a lo anterior, deben acreditar el cumplimiento de las obligaciones fiscales diferentes a las derivadas del uso habitacional del inmueble.

La enajenación directa del bien fiscal se realizará mediante acto administrativo, sobre el cual se deberá constituir patrimonio de familia inembargable, una vez inscrito en la

correspondiente oficina de registro de instrumentos públicos constituirá plena prueba de propiedad.

Cuando se trate de 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.

También, 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.

Que el proceso de titulación de estos predios urbanos a los hogares que los ocupan, además de garantizarle su condición de propietario, les permitirá apropiar recursos para subsidios de mejoramiento de vivienda de interés social ante las entidades competentes y realizar otras diligencias de acuerdo con sus necesidades.

Que, en la actualidad, la subdirección de Gestión Territorial de la Dirección de Planeación Municipal está adelantando el proceso para la legalización de 335 predios cuyas familias han solicitado su transferencia de dominio, algunos a título gratuito y otros predios bajo la figura de la venta directa de acuerdo a estudios técnicos y jurídicos.

Que se hace necesario autorizar al Alcalde municipal de Puerto Gaitán (Meta), para realizar la cesión de predios fiscales urbanos a título gratuito y/o enajenación directa a las familias que los ocupan.

En mérito de lo expuesto, EL HONORABLE CONCEJO MUNICIPAL DE PUERTO GAITÁN – META,

ACUERDA:

ARTÍCULO PRIMERO: AUTORIZAR al Alcalde del Municipio de Puerto Gaitán – Meta, para efectuar la cesión a título gratuito de aquellos bienes fiscales titulables de propiedad del municipio o la porción de ellos que corresponda y que se encuentren ocupados ilegalmente con mejoras y/o construcciones de destinación económica habitacional, en los términos establecidos en la Ley 2044 de 2022 y Decreto 523 de 2021 o las normas que la modifiquen, adicionen, complementen o reglamenten.

Parágrafo. Para la expedición del Acto Administrativo de cesión a título gratuito suscrito por el Alcalde Municipal, deberá verificarse previamente lo siguiente:

- a. Que el inmueble objeto de cesión a título gratuito sea de propiedad del Municipio de Puerto Gaitán.
- b. Que el inmueble a titular se encuentre en suelo urbano previa certificación de la autoridad municipal de planeación de acuerdo con lo establecido en el Plan de Ordenamiento Territorial.
- c. Que el inmueble objeto de cesión no sea un bien de uso público o afectado a uso o servicio público y especialmente no puede estar destinado para salud o educación.
- d. Que dichos bienes estén 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.
- e. Que se certifique, por parte de la Secretaría de Planeación Municipal, que la Vivienda(s) no se
- f. encuentre (n) ubicada (s) en zona insalubre o que presenten peligro para la población, ni se encuentren en zonas de alto riesgo, o en zonas de conservación o protección ambiental.
- g. Que el beneficiario tenga la calidad de ocupante del predio que se pretende titular y que su utilización corresponda a destinación económica habitacional.
- h. Que el ocupante no tenga la calidad de propietario de otro predio en el territorio nacional.
- i. Que el hogar acredite que la mejora se encuentra a paz y salvo por concepto de impuesto predial, la entidad territorial define si la obligación se ha extinguido.
- j. Y en general que el predio a ceder no haga parte de las áreas relacionadas en los artículos 35 y 37 de la Ley 388 de 1997.
- k. 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.
- l. No haber sido beneficiario a cualquier título, de las coberturas de tasa de interés, salvo quien haya perdido la vivienda por imposibilidad de pago

ARTÍCULO SEGUNDO: FACÚLTESE al Alcalde del Municipio de Puerto Gaitán – Meta, para transferir bienes fiscales titulables del municipio, mediante venta directa, en los términos del artículo 9 y 14 de Ley 2044 de 2020 y su Decreto reglamentario No 523 de 2021. Los pagos realizados ante la Secretaría de Hacienda por el valor del avalúo catastral durante años anteriores y debidamente soportados por los ciudadanos y sus familias con el objeto de cancelar el terreno que ocupan con sus mejoras en el área urbana del municipio, tendrán validez y suficiencia para convalidar el pago exigido en la normatividad antes referida.

ARTÍCULO TERCERO: FACÚLTESE al Alcalde del Municipio de Puerto Gaitán — Meta, para expedir las Resoluciones de titulación y/o firmar escrituras y suscribir cualquier Acto Jurídico, Administrativo, para realizar la incorporación, subdivisión y/o el loteo de los predios de mayor extensión objeto de transferencia, necesarios para el cabal cumplimiento de lo dispuesto en este Acuerdo.

ARTÍCULO CUARTO: La autorización de que trata el presente artículo tendrá una validez hasta el hasta el treinta y uno (31) de diciembre de dos mil veintisiete (2027).

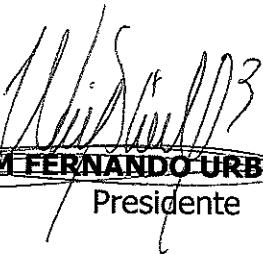
ARTÍCULO QUINTO: SANCIÓN. Una vez aprobado en segundo debate el presente proyecto acuerdo, dese cumplimiento a lo dispuesto en la L. 136/94 – Art. 76.

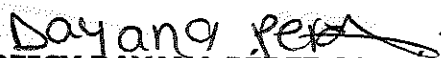
ARTÍCULO SEXTO: Una vez **sancionado** el presente acuerdo [L. 136/94 – Art. 76], **REMITIR** copia del mismo ante el señor Gobernador del Meta *para lo de su competencia* [L. 136/94 – Art. 82 y Art. 91 – Literal A) – Nral. 7º., éste último *modificado* por la L. 1551/12 – Art. 29].

ARTÍCULO SÉPTIMO: VIGENCIA. El presente Acuerdo Municipal surte efectos jurídicos a partir de su debida Publicación [Decreto – Ley 1333 de 1986 - Art. 116 y Ley 136 de 1994 - Art. 81], y deroga en su integridad cualquier disposición que le sea contraria.

Dado en el recinto del Honorable Concejo Municipal de Puerto Gaitán (Meta) a los quince (15) días del mes de Marzo del año Dos Mil Veinticuatro (2024).

COMUNÍQUESE, SANCIÓNENSE Y CÚMPLASE


WILLIAM FERNANDO URBINA CASTILLO
Presidente


BEICY DAYANA PÉREZ CORTÉS
Secretaria General