DECRETO 149 DE 2020

(febrero 4)

D.O. 51.217, febrero 4 de 2020

por medio del cual se reglamentan los artículos 276 y 211 de la Ley 1955 de 2019, el artículo 41 de la Ley 1537 de 2012 y se modifica el Decreto número 1077 de 2015 Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio, en lo relacionado con la transferencia de bienes inmuebles fiscales y la legalización urbanística de asentamientos humanos.

El Presidente de la República de Colombia, en ejercicio de las facultades constitucionales y legales, en especial las que le confiere el numeral 11 del artículo 189 de la Constitución Política, y

CONSIDERANDO:

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, señalando que transferido el inmueble la entidad receptora será la encargada de continuar con el saneamiento y

titulación del mismo, además que las entidades territoriales podrán igualmente ceder a título gratuito a entidades del orden nacional bienes inmuebles fiscales de su propiedad;

Que el inciso primero del artículo 8° de la Ley 708 de 2001 disponía que los bienes inmuebles fiscales sin vocación para vivienda de interés social, no necesarios para desarrollar funciones, ni incluidos en planes de enajenación onerosa debían ser transferidos a título gratuito a otras entidades públicas;

Que el artículo 90 de la Ley 1151 de 2007, derogado por el artículo 336 de la Ley 1955 de 2019 facultaba a las entidades públicas para transferir a título gratuito a Fonvivienda o a otras entidades del orden territorial los bienes inmuebles fiscales que tuvieran vocación para proyectos de vivienda de interés social;

Que el artículo 41 de la Ley 1537 de 2012 prevé para las entidades públicas la facultad de transferir gratuitamente inmuebles de su propiedad a otras entidades públicas especializadas en desarrollar programas y proyectos de vivienda de interés social;

Que en consonancia con lo anterior se hace necesario establecer las condiciones bajo las cuales se realizará la transferencia a título gratuito de aquellos bienes de propiedad de las entidades públicas de carácter no financiero, de los órganos autónomos e independientes, así como aquellos bienes que hayan sido recibidos por cualquiera de las anteriores mediante traspaso de bienes, derechos y obligaciones de entidades extintas;

Que el artículo 277 de la Ley 1955 de 2019 modificatorio del artículo 14 de la Ley 708 de 2001 es norma especial y regula la cesión 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 que para los bienes inmuebles fiscales ocupados ilegalmente, con mejoras que no cuenten con destinación económica habitacional, procederá la enajenación directa por su valor catastral vigente a la fecha de la oferta;

Que resulta pertinente adelantar la reglamentación del artículo 277 de la Ley 1955 de 2019, a efectos de establecer los requisitos para la cesión de los bienes fiscales ocupados con mejoras y/o construcciones de destinación económica habitacional o en su defecto establecer el proceso para su enajenación directa, con el fin de promover el acceso a la propiedad por parte de los hogares cuya ocupación se predica;

Que de conformidad con el artículo 48 de la Ley 9ª de 1989 la legalización urbanística implica la incorporación al perímetro urbano o de servicios y la regularización urbanística del asentamiento humano;

Que en el marco del numeral 8 del artículo 16 del Decreto Ley 3571 de 2011, el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio mediante la asistencia técnica prestada a las entidades territoriales evidenció la necesidad de efectuar ajustes y precisiones al procedimiento de legalización urbanística de asentamientos humanos con el fin de facilitar su implementación;

Que en el desarrollo de las funciones anteriormente mencionadas, el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio determinó que para el adecuado proceso de legalización urbanística se requiere identificar la estructura urbana del asentamiento humano, entendida como predios ocupados, áreas públicas y privadas, vías públicas, zonas verdes, obras de infraestructura de

servicios públicos domiciliarios, equipamiento y la regularización urbanística;

Que así mismo los espacios públicos y equipamientos definidos en la resolución de legalización y aprobados en el plano de loteo que se adopte, quedarán afectas a esta destinación y uso específico, aun cuando permanezcan dentro de predios privados;

Que en igual sentido los asentamientos humanos constituidos por vivienda de interés social serán objeto de legalización urbanística;

Que debido a la declaratoria de inexequibilidad del artículo 99 de la Ley 812 de 2003 por parte de la Corte Constitucional mediante la Sentencia C-1189 del tres (3) de diciembre de 2008, el cual fijaba una fecha máxima del 27 de junio de 2003 para "reconocer" los asentamientos humanos, resulta improcedente exigir la documentación relacionada con la fecha de formación y ocupación del asentamiento humano para adelantar el trámite de legalización urbanística;

Que de acuerdo con el artículo 35 de la Ley 388 de 1997 no procederá la legalización de los asentamientos humanos que se encuentren totalmente ubicados en suelo de protección, de conformidad con el Plan de Ordenamiento Territorial o de los instrumentos que lo desarrollen o complementen;

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 número 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. 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. La tercera sección se ocupa de la transferencia de dominio de bienes fiscales entre entidades, en aplicación del artículo 276 de la Ley 1955 de 2019; y 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 aquí dispuesto se adoptan las siguientes definiciones:

1. Entidad cedente o enajenadora. La definición de entidad cedente o enajenadora tendrá en cuenta los siguientes criterios:

1.1. Cuando se trate de la transferencia entre entidades de que trata 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 objeto del presente capítulo.

1.2. Cuando se trate de la cesión a título gratuito de que trata el artículo 277 de la Ley 1955 de 2019, se entenderá por entidad cedente o enajenadora a aquella facultada para adelantar el proceso de saneamiento y titulación de los bienes objeto del presente capítulo.

2. Receptor o cesionario.

2.1. Cuando se trate de la transferencia de que trata 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 cesión a título gratuito de que trata el artículo 277 de la Ley 1955 de 2019, se entenderá por cesionario al (a los) integrante(s) del hogar correspondiente.

3. Bien fiscal titulable. Corresponde a aquel de propiedad de entidades a las que se refieren los artículos 276 y 277 de la Ley 1955 de 2019, 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.

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 del 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 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, en las condiciones establecidas en el parágrafo primero del artículo 277 de la Ley 1955 de 2019.

10. Mejora. Edificación efectuada por una persona natural sobre un predio fiscal.

11. Construcción. Edificación realizada por la 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 los representantes legales 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.

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, limitaciones de dominio y/o afectaciones que impidan su cesión o enajenación.

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 riesgo, 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.

Artículo 2.1.2.2.2.2. 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 2.1.2.2.2.1.

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 cesionaria 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. 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 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 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. El hogar deberá acreditar que la construcción o mejora se encuentra a paz y salvo por concepto de impuesto predial a su cargo, y le corresponderá a la entidad territorial determinar si la obligación se ha extinguido.

Artículo 2.1.2.2.2.4. Requisitos del hogar. En desarrollo del artículo 277 de la Ley 1955 de 2019 la cesión a título gratuito solo procederá para aquel hogar 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.

Artículo 2.1.2.2.2.5. Asistencia técnica en el proceso de saneamiento y titulación. El Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio o la entidad encargada de cumplir la política de vivienda en la entidad territorial podrán prestar apoyo jurídico y técnico para el saneamiento y titulación en los términos del presente capítulo.

Artículo 2.1.2.2.2.6. Cruce de información y validación. Para efectos de garantizar el cumplimiento de lo establecido en el numeral 1, 2 y 3 del artículo 2.1.2.2.2.4 del presente capítulo, la entidad cedente remitirá a Fonvivienda o quien haga sus veces el listado de los integrantes del hogar con sus respectivos documentos de identidad y la individualización catastral de los predios solicitados.

Los resultados del cruce serán entregados por Fonvivienda a la entidad cedente en medio digital, físico o a través de página web, indicando los integrantes del hogar, así como la descripción de las razones de exclusión si es del caso. El Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio fijará el plazo para la entrega de resultados.

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 solicitante.

La actuación administrativa iniciará cuando se cuente con la información técnica y jurídica necesaria para adelantar el procedimiento de titulación.

El contenido de la solicitud y de los documentos objeto de revisión corresponderá a los ocupantes y sus afirmaciones se entenderán hechas bajo la gravedad del juramento y del principio de presunción de buena fe.

Artículo 2.1.2.2.2.7. Comunicación de la actuación administrativa a terceros. Una vez recibida la información resultante de los cruces de información por parte de Fonvivienda, la entidad cedente contará con un término no superior a quince (15) días hábiles para dar inicio a los trámites de comunicación con el objeto de darle publicidad a la actuación y de ser el caso tramitar la oposición de terceros.

La entidad cedente deberá publicar el resultado de la actuación administrativa en un periódico de amplia circulación nacional o local, según sea el caso, indicando lo siguiente:

1. El fundamento legal de la actuación administrativa.

2. La identificación técnico jurídica del inmueble objeto de cesión a título gratuito.

3. Los hogares y la identificación de sus integrantes.

4. El hogar excluido del trámite y la causal o causales de exclusión.

5. El término para hacerse parte dentro de la actuación administrativa.

La comunicación deberá publicarse en un periódico de amplia circulación nacional y deberá fijarse en lugar visible al público de las oficinas de la entidad cedente por un término no inferior a cinco (5) días hábiles. Cumplido dicho término, los interesados contarán con cinco (5) días hábiles siguientes para hacerse parte dentro del proceso, acreditando las razones de su petición y la entidad cedente dispondrá de treinta (30) días hábiles para dar respuesta a la misma.

Parágrafo. No obstante lo anterior, la publicación en el periódico de amplia circulación nacional o local de que trata el presente artículo podrá suplirse con la publicación del aviso en una emisora radial con cubrimiento en el lugar de ubicación del predio, entre las cinco (5:00) a. m. y las diez (10:00) p. m. o a falta de la misma, haciendo uso de la lectura por bando o cualquier otro medio masivo de comunicación disponible, que garantice la difusión de la Información.

Artículo 2.1.2.2.2.8. Requisitos para la expedición del acto administrativo. Cumplido lo anterior y resuelta la situación de los terceros interesados de ser el caso, la entidad emitirá la resolución que corresponda dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes.

El acto administrativo que se expida por la correspondiente entidad incluirá la información que de acuerdo con las normas vigentes se requiera para su registro y en especial la

siguiente:

1. Consideraciones y fundamentos jurídicos de la transferencia del bien fiscal.

2. Identificación del (de los) integrante(s) del hogar a nombre del (de los) cual(es) se realizará la titulación.

3. Dirección e identificación catastral de inmueble, si aplica.

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 predio, sustituible 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. El documento se adjuntará como soporte al acto administrativo al momento de su radicación ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos.

6. Descripción de la mejora, su área y linderos junto con el plano Magna Sirgas correspondiente.

7. Entidad pública que transfiere y sus atribuciones normativas.

8. La procedencia de recursos y los términos para interponerlos.

9. Adicionalmente se dejará expresa constancia en la parte resolutiva del acto administrativo de lo señalado a continuación:

9.1. La constitución del patrimonio de familia.

9.2. La afectación del inmueble a vivienda familiar, cuando sea procedente, de conformidad

con lo previsto en los artículos 1° y 12 de 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.

9.3. 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, cuando corresponda.

Artículo 2.1.2.2.2.9. Notificación del acto administrativo. Se procederá a notificar los actos administrativos de conformidad con lo establecido en el artículo 66 y siguientes del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

Artículo 2.1.2.2.2.10. Registro del acto administrativo. Una vez ejecutoriado el acto administrativo de que trata el artículo 2.1.2.2.2.8 del presente capítulo se procederá a su registro en el folio de matrícula inmobiliaria, el cual constituirá plena prueba del derecho de propiedad del cesionario tanto del inmueble titulado, como de la mejora o construcción que en él exista.

Artículo 2.1.2.2.2.11. Causales de terminación de la actuación administrativa. La actuación administrativa terminará cuando:

1. El inmueble se encuentre ubicado en bienes de uso público, bienes destinados a fines institucionales de salud o educación, en zonas de conservación o protección ambiental, en áreas insalubres de riesgo y las demás áreas previstas en los artículos 35 y 37 de la Ley 388 de 1997, en concordancia con el Instrumento de Ordenamiento Territorial.

2. El hogar no cumpla los requisitos para la cesión del inmueble.

3. Se acredite objetivamente la descripción típica del delito de falsedad, en cualquier documento suministrado o suscrito por el hogar. En este caso la entidad cedente adelantará

de oficio las actuaciones administrativas y judiciales correspondientes.

4. La construcción o mejora no cuente con destinación económica habitacional.

Artículo 2.1.2.2.2.12. Enajenación directa de bienes fiscales. Para bienes inmuebles fiscales ocupados ilegalmente con mejoras que no cuenten con destinación económica habitacional, procederá la enajenación directa del predio fiscal a favor del ocupante por su valor catastral vigente a la fecha de la oferta.

Parágrafo. Las entidades públicas del orden nacional a las que se refiere el artículo 277 de la Ley 1955 de 2019 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 la Central de Inversiones (CISA) quien haga la venta.

Artículo 2.1.2.2.2.13. Enajenación directa por parte de entes territoriales. La enajenación directa que efectúen las entidades territoriales deberá surtir 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 el 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 aquel que se determine en el avalúo catastral 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 en el avalúo catastral.

3. Término 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 del 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.

SECCIÓN 3

TRANSFERENCIA DE DOMINIO DE BIENES FISCALES ENTRE ENTIDADES EN APLICACIÓN DEL ARTÍCULO 276 DE LA LEY 1955 DE 2019

Artículo 2.1.2.2.3.1. Transferencia de inmuebles entre entidades. La transferencia de los bienes inmuebles fiscales se hará mediante acto administrativo, que una vez en firme será inscrito en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos correspondiente.

Artículo 2.1.2.2.3.2. Condiciones para la transferencia de bien inmueble fiscal entre entidades. Para adelantar la transferencia de los bienes inmuebles fiscales a las entidades públicas, estos deberán cumplir las condiciones que a continuación se señalan:

1. Debe tratarse de un bien inmueble fiscal.

2. La transferencia del inmueble debe atender necesidades en materia de vivienda e infraestructura.

3. La entidad cedente no debe requerir el bien para el desarrollo de sus funciones.

4. No debe encontrarse dentro de los planes de enajenación onerosa de la entidad cedente.

Artículo 2.1.2.2.3.3. Etapas para la transferencia 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 2ª de 1959 y los artículos 35 y 37 de la Ley 388 de 1997.

3. Diagnóstico Catastral. Es el análisis de la información catastral del inmueble que permita determinar el área y los linderos, en relación con la información jurídica.

Parágrafo. Las entidades públicas podrán transferir entre sí, aquellos bienes inmuebles fiscales ubicados en zonas declaradas de alto riesgo, identificadas así en el respectivo Plan de Ordenamiento Territorial o de los instrumentos que lo desarrollen o complementen.

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

1. Levantamiento topográfico, planos o cartografía existente en coordenadas Magna Sirgas.

2. Certificado de libertad y tradición expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos o 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 o infraestructura.

4. Paz y salvo por concepto de impuestos, tasas y contribuciones expedido por la entidad territorial.

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 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, área 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 ocupados conforme a lo previsto en el Título 2 "Transferencia de Bienes Fiscales" del presente decreto y en desarrollo del artículo 277 de la Ley 1955 de 2019.

Las entidades receptoras serán responsables de honrar la destinación que se haya definido para el inmueble en el acto administrativo correspondiente.

Artículo 2.1.2.2.3.7. Régimen de transición. Las actuaciones administrativas relacionadas con cesiones a título gratuito que hayan sido emplazadas 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 presente decreto no se requerirá licencia de subdivisión para la transferencia de predios realizada mediante resolución administrativa en aplicación de los artículos 276 y 277 de Ley 1955 de 2019, 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 por acto administrativo o escritura pública se deriven 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.

Artículo 2.1.2.2.4.2. Zonas de cesión obligatoria. En los casos de zonas de cesión obligatoria o con vocación de uso público que se transfieran mediante resolución administrativa 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 2.1.2.2.2.8 numeral 5 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, la liberación de hipotecas en mayor extensión que afecten a los predios objeto de transferencia, se realizará mediante resolución administrativa. Para tal efecto 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 del desaparecido Instituto de Crédito Territorial (ICT).

Parágrafo. A solicitud de parte interesada, se expedirá una comunicación dirigida a las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos correspondientes, solicitando que se inscriba en el folio de matrícula individual el acto administrativo general de que trata el presente artículo. La expedición y gastos de registro o cualquier otro que se genere por tal solicitud, se entenderá a costa del solicitante."

Artículo 2°. Modifíquese el Capítulo 5 del Título 6 de la Parte 2 del Libro 2 del Decreto 1077 de 2015, el cual quedará así:

CAPÍTULO 5

LEGALIZACIÓN URBANÍSTICA DE ASENTAMIENTOS HUMANOS

Artículo 2.2.6.5.1. Legalización urbanística. La legalización urbanística es el proceso mediante el cual la administración municipal, distrital o del Departamento Archipiélago de San Andrés, Providencia y Santa Catalina reconoce, si a ello hubiere lugar, la existencia de un asentamiento humano con condiciones de precariedad y de origen informal, conformado por viviendas de interés social y usos complementarios que la soportan, que se ha constituido sin licencia de urbanización previo a su desarrollo o que aun cuando la obtuvo, esta no se ejecutó.

Mediante la legalización urbanística y de acuerdo con ¡as condiciones que establezca cada entidad territorial, se aprueban los planos urbanísticos y se expide la reglamentación urbanística, sin perjuicio de la responsabilidad penal, civil y administrativa de los comprometidos.

La legalización urbanística implica la incorporación al perímetro urbano cuando a ello hubiere lugar, sujeta a la disponibilidad técnica de servicios o a la implementación de un esquema diferencial en áreas de difícil gestión; y la regularización urbanística del asentamiento humano, entendida como la norma urbanística aplicable y las acciones de mejoramiento definidas por el municipio o distrito en la resolución de legalización.

La legalización urbanística no contempla el reconocimiento de los derechos de propiedad en favor de eventuales poseedores, ni la titulación de los predios ocupados por el asentamiento humano.

El acto administrativo mediante el cual se aprueba la legalización hará las veces de licencia de urbanización, con base en el cual se tramitarán las licencias de construcción de los predios incluidos en la legalización o el reconocimiento de las edificaciones existentes.

Artículo 2.2.6.5.2. Independencia de la legalización urbanística frente a los procesos de titulación. Los procesos de titulación previstos en el artículo 277 de la Ley 1955 de 2019 y el presente decreto, podrán adelantarse de manera independiente del proceso de legalización urbanística de asentamientos humanos de que trata este capítulo.

Parágrafo. En todo caso, para adelantar el proceso de titulación, los municipios y distritos, deberán respetar los espacios públicos, vías públicas, obras de infraestructura de servicios públicos domiciliarios y equipamientos existentes en el asentamiento humano, de acuerdo con lo previsto en el numeral 1 del artículo 2.1.2.2.2.2 del presente decreto.

Artículo 2.2.6.5.3. Improcedencia de la legalización urbanística. No procederá la legalización

de asentamientos que se encuentren ubicados en suelo de protección en los términos del artículo 35 de la Ley 388 de 1997 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya, de conformidad con el Plan de Ordenamiento Territorial o de los instrumentos que lo complementen y desarrollen.

SECCIÓN 1

PROCESO DE LEGALIZACIÓN

Artículo 2.2.6.5.1.1. Iniciativa del proceso de legalización urbanística. Sin perjuicio de lo establecido en el artículo 48 de la Ley 9ª de 1989 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya, el proceso de legalización se podrá iniciar de oficio por la autoridad municipal o distrital facultada para el efecto o por solicitud de la parte interesada.

Corresponderá a la parte interesada asumir las obligaciones del proceso de legalización urbanística.

Entiéndase por parte interesada, al urbanizador, el enajenante, la comunidad interesada o los propietarios de los terrenos.

Parágrafo 1°. Cuando la Iniciativa de la solicitud sea de oficio, la autoridad competente solicitará a los interesados en el proceso el aporte de la información y documentación de que tratan los artículos del presente capítulo.

Parágrafo 2°. Cuando las partes interesadas no tengan la capacidad para asumir los costos del proceso de legalización urbanística, el municipio o distrito, conforme a las metas de sus planes de desarrollo, podrán proveer los recursos requeridos para dicho trámite teniendo en cuenta su disponibilidad presupuestal.

Artículo 2.2.6.5.1.2. De la solicitud de legalización urbanística. Los interesados en que se

adelante el proceso de legalización urbanística, presentarán ante la autoridad competente del municipio o distrito, una solicitud que contendrá como mínimo lo siguiente:

1. Nombre completo e identificación del peticionario y dirección donde recibirá notificaciones.

2. Nombre completo, identificación y dirección, si se conoce, del urbanizador, propietario y poseedores de los predios que conforman el asentamiento humano.

Artículo 2.2.6.5.1.3. Anexos a la solicitud de legalización urbanística. A la solicitud de legalización se deberán adjuntar aquellos documentos que permitan identificar jurídica y físicamente el asentamiento, así como las condiciones de ocupación del mismo. Los planos que se anexen deben estar rotulados y contener la firma, nombre, identificación y matrícula profesional vigente del arquitecto o ingeniero responsable y la parte interesada o responsable del trámite.

En todo caso, a la solicitud se deberán anexar como mínimo los siguientes documentos:

1. Certificado de tradición y libertad del predio o predios objeto de legalización, expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos correspondiente.

2. Copias simples de las escrituras, fotocopias de pagos de recibos del impuesto predial y/o de recibos de servicios públicos domiciliarios, promesas de compraventa u otro medio probatorio que acredite la ocupación de los predios que hacen parte del proceso de legalización.

3. Acta de conocimiento y aceptación del plano de loteo y del proceso de legalización firmada al menos por el cincuenta y uno por ciento (51%) de los propietarios, poseedores u ocupantes de los predios o inmuebles incluidos en la legalización, así como la indicación de los propietarios de los predios que conforman el asentamiento humano objeto de

legalización y, de ser posible, la matrícula inmobiliaria de los mismos.

4. Plano de levantamiento del loteo actual, junto con las carteras de campo y hojas de cálculo, en la escala que determine la Oficina de Planeación Municipal o Distrital. Estos planos deberán incluir, entre otros aspectos, la delimitación de los espacios públicos, vías públicas, obras de infraestructura de servicios públicos domiciliarios y equipamientos que se constituirán a favor del respectivo municipio o distrito y la regularización urbanística propuesta, que establezca las obligaciones y compromisos de las partes.

SECCIÓN 2

TRÁMITE DE LA SOLICITUD DE LEGALIZACIÓN

Artículo 2.2.6.5.2.1. Evaluación de la documentación. La Oficina de Planeación Municipal o Distrital, o la entidad que haga sus veces, evaluará la procedencia de la legalización del asentamiento humano y hará el estudio técnico y jurídico de la documentación a que se refiere el artículo anterior, para lo cual dispondrá de un término de cuarenta y cinco (45) días hábiles.

Dicha entidad realizará una visita ocular al asentamiento humano y levantará un acta en que se consigne el resultado de la visita, al menos con los siguientes datos:

1. Existencia del asentamiento humano y de los espacios públicos y privados, vías públicas, obras de infraestructura de servicios públicos domiciliarios y equipamientos presentados en el plano de loteo aportado con la solicitud de legalización urbanística.

2. Grado de consolidación del asentamiento humano, el cual será señalado en una copia del plano de levantamiento de loteo actual.

Si no coincidieren los documentos aportados con lo verificado en la visita a la zona, la

solicitud junto con sus anexos se devolverá a los interesados a través de comunicación escrita en la que se señalen las inconsistencias, con el fin de que se realicen las correcciones a que haya lugar, para lo cual dispondrán de dos (2) meses contados a partir de la recepción de la comunicación.

En caso de no efectuarse las correcciones solicitadas en el término fijado se entenderá desistida la petición y se ordenará el archivo de la solicitud.

Una vez entregados los planos y los documentos corregidos en debida forma, la Oficina de Planeación Municipal o Distrital, o la entidad que haga sus veces, dará inicio al proceso de legalización mediante la expedición del acto administrativo que defina la procedencia del trámite de legalización.

En los casos en que no sea procedente el proceso de legalización se comunicará a los interesados mediante acto administrativo motivado, contra el cual procederán los recursos previstos en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

Artículo 2.2.6.5.2.2. Vinculación del urbanizador, el propietario y terceros interesados. Cuando el trámite de legalización sea Iniciado por personas diferentes al urbanizador o el propietario del predio o predios de mayor extensión, una vez se expida el acto administrativo que define la procedencia del trámite de legalización previsto en el artículo anterior, la autoridad competente, mediante correo certificado, comunicará al urbanizador o propietario inscrito de acuerdo con lo indicado por el interesado, sobre la iniciación del proceso y lo citará para que comparezca y se haga parte dentro del trámite administrativo para hacer valer sus derechos y determinar la forma en que se hará la entrega de las áreas que conforman el espacio público, vías públicas, obras de infraestructura de servicios públicos domiciliarios y equipamientos.

Igualmente, conforme a lo previsto en el Capítulo V del Título III de la Parte Primera del

Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, la autoridad competente hará una publicación en un diario de amplia circulación, en la que comunique a todos los terceros que puedan estar interesados o puedan resultar afectados con las decisiones que se tomen en el proceso de legalización, sobre la iniciación del mismo, indicando el número de radicación, los horarios y dependencias en que pueden consultar el expediente. Copia de esta comunicación y de la publicación se anexarán al expediente, al igual que el acta de la visita al terreno de que trata el artículo anterior.

En los eventos en que el urbanizador o propietario de los terrenos no concurra o no preste su consentimiento para el cumplimiento de las obligaciones, el proceso de legalización podrá continuar siempre y cuando el responsable del trámite o la comunidad afectada se comprometan de manera independiente a entregar las áreas que conforman el espacio público, vías públicas, obras de infraestructura de servicios públicos domiciliarios y equipamientos. Para tal efecto, se suscribirá un acta de compromiso entre el responsable del trámite o la comunidad afectada y la Oficina de Planeación Municipal o Distrital, o la entidad que haga sus veces, en la cual se detallará la ubicación de dichas áreas y el término para su entrega al respectivo municipio o distrito.

Artículo 2.2.6.5.2.3. Definición de las condiciones urbanísticas y estudio urbanístico final. De conformidad con las directrices establecidas en el Plan de Ordenamiento Territorial y la estructura urbana existente en el asentamiento humano, la autoridad municipal o distrital competente para adelantar el proceso de legalización, en coordinación con las demás entidades Involucradas en el trámite, en el término de sesenta (60) días contados a partir de la expedición del acto administrativo que determina la procedencia del trámite de legalización previsto en el artículo 2.2.6.5.2.1, definirá las condiciones urbanísticas a las que se sujetará el asentamiento objeto de legalización.

Al efecto, se elaborará un estudio urbanístico que contenga:

1. La delimitación del área objeto del trámite de legalización.

2. Certificado o concepto de disponibilidad para la prestación de servicios públicos domiciliarios emitido por la respectiva empresa prestadora o acceso a un esquema diferencial en áreas de difícil gestión.

3. Las zonas de reserva para el desarrollo de los sistemas generales de infraestructura vial y servicios públicos domiciliarios, entre otros, que inciden en el área.

4. Las determinantes de la zona en relación con lo establecido en el Plan de Ordenamiento Territorial con respecto a:

4.1. Elementos de las zonas de protección ambiental y lineamientos ambientales.

4.2. Zonas de amenaza y riesgo. El estudio de amenaza, riesgo y/o vulnerabilidad por inundación y remoción en masa del asentamiento, Incluidos los riesgos tecnológicos, adelantado de manera puntual sobre el asentamiento a intervenir, esto es, con el nivel de detalle requerido para categorizar el riesgo y determinar las medidas de mitigación.

4.3. Clasificación del suelo.

4.4. Definición de usos del suelo.

4.5. Programas, operaciones y proyectos estructurantes.

4.6. Acciones de mejoramiento previstas.

4.7. Obligaciones resultantes del proceso de legalización.

5. Plano definitivo de loteo en el que se identifiquen los espacios públicos a entregar, vías públicas, obras de infraestructura de servicios públicos domiciliarios y equipamientos y la

regularización urbanística, así como las obligaciones y compromisos de las partes. El plano debe contener la firma, nombre, identificación y/o matrícula profesional del arquitecto o ingeniero responsable y la parte interesada o responsable del trámite.

Artículo 2.2.6.5.2.4. Publicidad del estudio urbanístico final. La Oficina de Planeación Municipal o Distrital, o la entidad que haga sus veces, someterá a consideración de la comunidad y del propietario del terreno o urbanizador, cuando se haga parte dentro del proceso, por el término de diez (10) días, el estudio urbanístico final, con el fin de dar a conocer los derechos y obligaciones derivados del mismo. Para el efecto, se fijará en la cartelera de dicha dependencia y en su página Web, si cuenta con esta, un aviso informando el lugar, fechas y horarios de consulta del estudio, advirtiendo que las objeciones o recomendaciones que se hagan frente al mismo se deberán presentar por escrito a más tardar el último día de consulta del estudio. En el aviso se dejará constancia de la fecha y hora de fijación y de desfijación del mismo.

Parágrafo. Las entidades territoriales adelantarán talleres informativos y de socialización sobre el proceso de legalización y los resultados del estudio urbanístico final, como mecanismo complementario de publicidad.

Artículo 2.2.6.5.2.5. Resolución de la legalización urbanística. El proceso de legalización culminará con la expedición de la resolución por parte de la autoridad competente, en la cual se determine si se legaliza o no el asentamiento humano. En este acto se resolverán las objeciones o recomendaciones que hagan los interesados y terceros que se hicieron parte en el procedimiento administrativo y estará sujeto a los recursos en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

La resolución de legalización contendrá, como mínimo, el reconocimiento oficial del asentamiento, la aprobación de los planos de loteo correspondientes, la reglamentación urbanística, las acciones de mejoramiento barrial, la identificación de áreas potenciales para

la reubicación de viviendas y la información sobre el trámite posterior para el reconocimiento de la existencia de edificaciones, así como el estudio urbanístico final que hará parte integral de la resolución.

Igualmente, en la resolución de legalización se contemplarán de manera expresa las obligaciones de la parte interesada o el responsable del trámite.

El acto administrativo de legalización urbanística del asentamiento deberá incorporar las directrices y modalidades de intervención previstas en los tratamientos urbanísticos definidos por el plan de ordenamiento territorial del respectivo municipio o distrito.

Parágrafo 1°. En ningún caso la legalización urbanística constituirá título o modo de tradición de la propiedad.

Parágrafo 2°. La autoridad competente publicará en el medio oficial establecido para el efecto la resolución por la cual se resuelve la solicitud de legalización.

Parágrafo 3°. Para todos los efectos legales, las áreas definidas como espacios públicos, vías públicas, obras de infraestructura de servicios públicos domiciliarios y equipamientos en la resolución de legalización y aprobados en el plano de loteo que se adopte, quedarán afectas a esta destinación y uso específico, aun cuando permanezcan dentro de predios privados.

Parágrafo 4°. El plano de loteo aprobado mediante la resolución de legalización deberá remitirse al gestor catastral, según corresponda, para su incorporación o actualización.

Artículo 2.2.6.5.2.6. Régimen de transición. Las solicitudes de legalización urbanística de asentamientos humanos presentadas antes de la entrada en vigencia de la presente modificación al Capítulo 5 del Título 6 de la Parte 2 del Libro 2 del Decreto número 1077 de 2015, continuarán rigiéndose por las disposiciones vigentes al momento de su radicación.

Artículo 3°. Vigencia y derogatorias. El presente decreto rige a partir de la fecha de su publicación y modifica el Capítulo 2 del Título 2 de la Parte 1 del Libro 2 y el Capítulo 5 del Título 6 de la Parte 2 del Libro 2 del Decreto número 1077 de 2015, y deroga el Capítulo 3 del Título 2 de la Parte 1 del Libro 2 del Decreto número 1077 de 2015 y las disposiciones que le sean contrarias.

Publíquese y cúmplase.

Dado en Bogotá, D. C., a 4 de febrero de 2020.

IVÁN DUQUE MÁRQUEZ

El Ministro de Vivienda, Ciudad y Territorio,

Jonathan Tybalt Malagón González.