DECRETO 523 DE 2021

(mayo 14)

D.O. 51.674, mayo 14 de 2021

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 conexa; o a la institución pública correspondiente bien sea educativas, cultural o de salud.

3. Bien fiscal titulable. 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 titulable.

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 parágrafo 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 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 2.1.2.2.2.2. 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 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 parágrafo, acreditando las razones de su petición. La entidad cedente dispondrá de treinta (30) días hábiles para dar respuesta.

Artículo 2.1.2.2.2.9. 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 titulable;

2. Nombre e identificación del (de los) ocupante(s);

3. Dirección e identificación catastral del bien fiscal titulable;

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 titulable, 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 resolutiva del acto administrativo de los aspectos jurídicos que a continuación se señalan:

a) La obligación de restituir el bien fiscal titulable 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 hogaridentificados dentro de la actuación administrativa.

Parágrafo 2°. La información sobre la descripción del área y los linderos del bien fiscal titulable 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 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 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. Ejecutoriado 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 titulable 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 2.1.2.2.2.13. 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 parágrafo 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 los 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 esta 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 avalúas 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 201-9 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 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 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 MagnaSirgas.

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, esta 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 parágrafo 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 parágrafo 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 parágrafo 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.

Dada en Bogotá, D. C., a 14 de mayo de 2021.

IVÁN DUQUE MÁRQUEZ

El Ministro de Vivienda, Ciudad y Territorio,

Jonathan Tybalt Malagón González.