ACUERDO 02
(26 de febrero de 2024)

"POR MEDIO DEL CUAL SE AUTORIZA AL SEÑOR ALCALDE DEL MUNICIPIO DE SAN CARLOS DE GUAROA - META PARA TITULAR TERRENOS BALDIOS URBANOS, CEDER Y/O TRANSFERIR BIENES FISCALES OCUPADOS ILEGALMENTE, ENAJENAR A TÍTULO DE VENTA INMUEBLES FISCALES OCUPADOS POR INSTITUCIONES RELIGIOSAS E IGLESIAS RECONOCIDAS POR EL ESTADO, INSTITUCIONES EDUCATIVAS PÚBLICAS, CULTURALES PÚBLICAS, COMUNALES O DE SALUD PÚBLICAS Y ORGANIZACIONES DE ACCIÓN COMUNAL (OAC) Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES"

EL CONCEJO MUNICIPAL DE SAN CARLOS DE GUAROA – META, EN USO DE SUS ATRIBUCIONES LEGALES Y EN ESPECIAL LAS CONFERIDAS POR LA LEY 179 DE 1994, EL DECRETO 111 DE 1996, Y

CONSIDERANDO:

Que el artículo 2 de la Constitución Política dispone que, son fines esenciales del Estado, entre otros, promover la prosperidad general y garantizar la efectividad de los principios, derechos y deberes consagrados en la Constitución.

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

Que el artículo 51 de la ibidem, consagra que todos los colombianos tienen derecho a una vivienda digna y que el Estado fijará las condiciones para hacer efectivo este derecho.

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

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

El artículo 123 de la Ley 788 de 1997, dispone que "*De conformidad con lo dispuesto en la Ley 137 de 1959, todos los terrenos baldíos que se encuentren en suelo urbano, en los términos de la presente ley, de los municipios y distritos y que no constituyan reserva ambiental pertenecerán a dichas entidades territoriales*".

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

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

de conservación o protección ambiental y en general que no hacen parte de las áreas relacionadas en los artículos 35 y 37 de la Ley 388 de 1997".

Que el Estado puede entonces transferir en forma gratuita el dominio de un bien estatal a un particular, siempre y cuando no se trate de una mera liberalidad del Estado sino del cumplimiento de deberes constitucionales expresos, entre los cuales está obviamente incluida la garantía de los derechos constitucionales.

Que como el Congreso de la República ha legislado para autorizar al Gobierno para enajenar bienes nacionales a título gratuito por la facultad constitucional que se lo permite, (artículo 150-9 de la C.N. 2), así como para otros auxilios o subsidios en idéntico sentido, los Concejos Municipales dentro de la autonomía territorial y por sus facultades otorgadas en el artículo 167 del Decreto Ley 1333 de 1986 o Código de Régimen Municipal, pueden disponer de los bienes municipales, siempre y cuando así lo señalen en acuerdos, sin olvidar que la finalidad de la cesión gratuita del inmueble debe servir para el cumplimiento de los fines esenciales del Estado.

Que el Decreto 1077 de 2015 reglamentario del sector vivienda y territorio, estableció en la Sección 2 el procedimiento de cesión gratuita a los ocupantes, retomando lo establecido en el Decreto 4825 de 2011.

Que el mayor obstáculo que se venía presentado en buena parte del país es precisamente el término exigido por la Ley para la ocupación del predio, puesto que muchos municipios la problemática de informalidad se presenta precisamente en sectores que fueron ocupados con posterioridad al término fijado por la Ley 1001 de 2005.

Que esta dificultad se superó con la expedición de la Ley 1955 de 2019 mediante la cual se expide el Plan Nacional de Desarrollo. Los artículos 276 y 277 de esta norma contemplan dos modificaciones fundamentales para el proceso de formalización a saber; i) elimina la prohibición de enajenar que se venía aplicando en virtud de la Ley 1537 de 2012; y, ii)

establece que el término de ocupación se remite a diez (10) años contados hasta el inicio de la actuación administrativa tendiente a la formalización del predio.

Que el parágrafo 2 del artículo 277 de la Ley 1955 es del siguiente tenor:

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

Que esta disposición supera las dificultades antes enunciadas y satisface los interrogantes planteados por las comunidades y los Concejos Municipales, pues no consideraban coherente que, luego de haber ocupado un predio por muchos años y haber construido una vivienda, el mismo Estado les imponía restricciones para la libre transferencia del dominio, dejándolos atados jurídicamente al predio sin poder ingresarlo verdaderamente al mercado inmobiliario.

Que este parágrafo nos remite a establecer que todos los predios urbanos del municipio, ocupados con vivienda de interés social, puede ser sujetos del proceso de formalización o saneamiento de la propiedad mediante cesión a título gratuito, puesto que todo el perímetro urbano del municipio fue ocupado hace más de diez (10) años.

Que tomando como referencia el mes de marzo del 2024, periodo en el que se podría iniciar las actuaciones administrativas para la formalización de los predios luego de la aprobación del presente proyecto de acuerdo, los diez (10) años de ocupación que establece la norma, nos llevaría a mediados del mes de diciembre de 2014, fecha en que prácticamente todos los predios susceptibles de formalización ya estaban ocupados.

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

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

Que la titulación predial, es el procedimiento mediante el cual las entidades públicas del orden nacional y territorial transfieren la propiedad de los predios fiscales urbanos ocupados ilegalmente con vivienda de interés social, a quienes demuestren la ocupación del terreno durante un término mínimo de diez (10) años contados a partir del inicio de la actuación administrativa, conforme a lo establecido en el artículo 277 de la Ley 1955 de 2019.

Que el Programa de Titulación bajo la modalidad de **CESIÓN GRATUITA o las expuestas en este proyecto,** busca conjugar los esfuerzos de la Nación y las entidades territoriales en la dinámica del desarrollo de convenios interadministrativos los cuales permitirán titular bienes ocupados con construcciones que se encuentren dentro del rango de vivienda de interés social, generando así la posibilidad de obtener soluciones de vivienda al alcance de todos. Con la ejecución de este programa muchos habitantes de nuestro municipio podrán acceder a los siguientes beneficios:

- ✓ Seguridad de permanencia.
- ✓ Moviliza la cadena título - acceso a crédito -mejoramiento de la vivienda y el entorno.
- ✓ Representa un activo que permite al propietario incorporarse al mercado inmobiliario.

- ✓ Permite la transferencia de los inmuebles.
- ✓ Aumenta la base predial y de valorización.
- ✓ Fortalece la economía del municipio.
- ✓ Brinda el acceso a otras alternativas de subsidio como el de mejoramiento o el de vivienda saludable.

Que el artículo 2 de la ley 133 de 1994, dispuso que ninguna Iglesia o confesión religiosa era ni sería oficial o estatal. Sin embargo, el Estado no es ateo, agnóstico, o indiferente ante los sentimientos religiosos de los colombianos.

Sin embargo, consideró que el Poder Público protegerá a las personas en sus creencias, así como a las Iglesias y confesiones religiosas y facilitará la participación de éstas y aquellas en la consecución del bien común. De igual manera, mantendrá relaciones armónicas y de común entendimiento con las Iglesias y confesiones religiosas existentes en la sociedad colombiana.

Que de acuerdo con el artículo 09 de la ley 2044 de 2020, los predios ocupados con mejoras realizadas por parte de instituciones religiosas, instituciones educativas públicas, culturales públicas, comunales o de salud públicas y Organizaciones de Acción Comunal (OAC), se enajenarán por su avalúo catastral con un descuento del 60% para personas de origen privado y 90% de carácter público y comunal, el cual será cancelado de contado y consignado en la cuenta bancaria que disponga la entidad.

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

La venta de qué trata el mentado artículo se sujetará al régimen de enajenación directa de bienes fiscales contemplado en la ley 2044 de 2020.

Que se trata en muchos casos bienes baldíos urbanos, los cuales en virtud del artículo 123 de la Ley 388 de 1997, pertenecen al municipio, los cuales requieren ser formalizados y titulados a nombre del Municipio, para posteriormente proceder a realizar la cesión a título gratuito a sus ocupantes.

Que la Secretaría de Planeación Municipal o quien haga sus veces deberá certificar que los predios que sean objeto de aplicación de este Acuerdo Municipal no se encuentran en áreas insalubres, de riesgo o en zonas de conservación o protección ambiental y en general, que no hacen parte de las áreas relacionadas en los artículos 35 y 37 de la Ley 388 de 1997.

En mérito de lo expuesto, EL HONORABLE CONCEJO DE SAN CARLOS DE GUAROA – META,

ACUERDA

ARTÍCULO PRIMERO: AUTORIZAR al alcalde municipal de San Carlos de Guaroa – Meta, para ceder a título gratuito o enajenar directamente los terrenos de su propiedad que sean bienes fiscales, predios baldíos o la porción de ellos que corresponda, y que hayan sido ocupados ilegalmente con mejoras y/o construcciones de destinación económica habitacional, y/o bienes inmuebles fiscales ocupados ilegalmente con mejoras que no cuenten con destinación económica habitacional o de vivienda de interés social, de conformidad con, el artículo 277 de la Ley 1955 de 2019, el Decreto 149 de 2020, Decreto 523 de 2021 o las Normas que los modifique, adicione, complemente, reglamente o sustituya.

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

ARTÍCULO TERCERO: AUTORIZAR al Señor alcalde Municipal de SAN CARLOS DE GUAROA - META, para que enajene los bienes inmuebles fiscales titulables de propiedad del Municipio, ocupados por instituciones religiosas e iglesias reconocidas por el Estado, sobre los cuales se hayan construido templos o lugares propios para el cumplimiento de su misión pastoral o social INSTITUCIONES EDUCATIVAS PÚBLICAS, CULTURALES PÚBLICAS, COMUNALES O DE SALUD PÚBLICAS Y ORGANIZACIONES DE ACCIÓN COMUNAL (OAC).

ARTÍCULO CUARTO: FACÚLTESE Al alcalde Municipal para adelantar todos los procesos tendientes a la legalización y firma de las escrituras provenientes de los procesos de actualización y corrección de áreas, englobe, loteos o subdivisiones y actualizaciones a las escrituras de predios urbanos y rurales, sea a favor de particulares o del mismo municipio.

ARTÍCULO QUINTO: El término de las facultades otorgadas será hasta el 05 de febrero del año 2025.

ARTICULO SEXTO: el secretario de planeación deberá dar un informe verbal o escrito a esta corporación el último periodo de sesiones ordinarias.

ARTÍCULO SEPTIMO: El presente Acuerdo rige a partir de la fecha de su Sanción, Publicación y deroga las demás normas que le sean contrarias.

Dado en el Municipio de San Carlos de Guaroa (Meta), a los (26) días del mes de febrero del año dos mil veinticuatro (2024).

SANCIONESE, PUBLIQUESE Y CÚMPLASE

WILLIAM ALEXANDER JARA USECHE
Presidente Concejo Municipal