


	CONCEJO MUNICIPAL DE BUCARAMANGA				
	PONENCIA				
	Versión: 03	Fecha: JULIO DE 2017	Código: EPRO-FT-12	Serie:	

PROYECTO DE ACUERDO No. 029 del 12 de Junio de 2019

POR MEDIO DEL CUAL SE AUTORIZA AL SEÑOR ALCALDE DE BUCARAMANGA PARA CEDER A TITULO GRATUITO EL DOMINIO DE PREDIOS FISCALES OCUPADOS ILEGALMENTE CON MEJORAS Y/O CONSTRUCCIONES DE DESTINACIÓN ECONÓMICA HABITACIONAL, QUE HAYA OCURRIDO DE MANERA ININTERRUMPIDA CON MÍNIMO DIEZ (10) AÑOS DE ANTERIORIDAD AL INICIO DEL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO, DE CONFORMIDAD CON LA LEY 1955 DE 2019, LA LEY 1537 DEL 12 DE JUNIO DE 2012, DECRETO 1077 DE 2015 LA LEY 1955 DE 2019, Y DEMÁS NORMAS CONCORDANTES.

Concejales Ponentes: **SONIA SMITH NAVAS VARGAS**
JAVIER AYALA MORENO

Señor Presidente y Honorables Concejales:



De acuerdo a la designación del señor Presidente del Concejo de Bucaramanga, nos permitimos presentar ante los Honorables Concejales Ponencia al Proyecto de Acuerdo No. 029 del 12 de Junio de 2019, "POR MEDIO DEL CUAL SE AUTORIZA AL SEÑOR ALCALDE DE BUCARAMANGA PARA CEDER A TITULO GRATUITO EL DOMINIO DE PREDIOS FISCALES OCUPADOS ILEGALMENTE CON MEJORAS Y/O CONSTRUCCIONES DE DESTINACIÓN ECONÓMICA HABITACIONAL, QUE HAYA OCURRIDO DE MANERA ININTERRUMPIDA CON MÍNIMO DIEZ (10) AÑOS DE ANTERIORIDAD AL INICIO DEL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO, DE CONFORMIDAD CON LA LEY 1955 DE 2019, LA LEY 1537 DEL 12 DE JUNIO DE 2012, DECRETO 1077 DE 2015 LA LEY 1955 DE 2019, Y DEMÁS NORMAS CONCORDANTES"

COMPETENCIA

Este concejo es competente para conocer, debatir, y decidir sobre el proyecto de Acuerdo "POR MEDIO DEL CUAL SE AUTORIZA AL SEÑOR ALCALDE DE BUCARAMANGA PARA CEDER A TITULO GRATUITO EL DOMINIO DE PREDIOS FISCALES OCUPADOS ILEGALMENTE CON MEJORAS Y/O CONSTRUCCIONES DE DESTINACIÓN ECONÓMICA HABITACIONAL, QUE HAYA OCURRIDO DE MANERA ININTERRUMPIDA CON MÍNIMO DIEZ (10) AÑOS DE ANTERIORIDAD AL INICIO DEL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO, DE CONFORMIDAD CON LA LEY 1955 DE 2019, LA LEY 1537 DEL 12 DE JUNIO DE 2012, DECRETO 1077 DE 2015 LA LEY 1955 DE 2019, Y DEMÁS NORMAS CONCORDANTES" de conformidad con el Artículo 313 de nuestra Constitución Política de 1991, Ley 136 de 1994, Ley 1551 de 2000 y Decreto 076 de 2005.

MARCO JURIDICO

1. Que el numeral 3 del Artículo 313 de la Constitución Política, señala que corresponde a los Concejos: "Autorizar a los Alcaldes para celebrar contratos, negociar, empréstitos, enajenar bienes municipales y ejercer pro t mpore, precisas funciones de lo que corresponde a los Concejos".
2. Que el numeral 7° del Artículo 313 de la Constitución Política corresponde a los Concejos Municipales: "Reglamentar los usos del suelo y, dentro de los límites que fije la Ley, vigilar y controlar las actividades relacionadas con la construcción y enajenamiento de inmuebles destinados a vivienda".
3. Que el artículo 51 de la Constitución Política de Colombia dispone: "Todos los Colombianos tienen derecho a la vivienda digna. El estado fijará las condiciones necesarias para hacer efectivo este derecho y promoverá planes de vivienda de interés social, sistemas adecuados

	CONCEJO MUNICIPAL DE BUCARAMANGA				
	PONENCIA				
	Versión: 03	Fecha: JULIO DE 2017	Código: EPRO-FT-12	Serie:	

de financiación a largo plazo y formas asociativas de ejecución de estos programas de vivienda”.


4. Que la Ley 9° de 1989 estableció en su Artículo 58 que: *“Las entidades públicas del orden nacional cederán a título gratuito los inmuebles de su propiedad que sean bienes fiscales y que hayan sido ocupados ilegalmente para vivienda de interés social, “...En ningún caso procederá la cesión anterior en el caso de los bienes de uso público ni en el de los bienes fiscales destinados a la salud y a la educación. Tampoco procederá cuando se trate de inmuebles ubicados en zonas insalubres o que presenten peligro para la población”.*
5. Que la Ley 708 de 2001, en su artículo 14, conservó la transferencia de los bienes fiscales de propiedad de las entidades públicas, que hayan sido ocupados de forma ilegal, pero modificó (i) la fecha máxima para la configuración del derecho, la cual debía ser con anterioridad al treinta (30) de Noviembre de dos mil uno (2001) y (ii) quien debía realizar la titulación a favor de los ocupantes era el Instituto Nacional de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana -INURBE -.
6. Que en el año 2005 entró en vigencia la Ley 1001 de 2005 y su Artículo 2° modificó el Artículo 14 de la Ley 708 de 2001, y estableció: *“Las entidades públicas del orden nacional cederán 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 ilegal haya ocurrido con anterioridad al treinta (30) de noviembre de 2001. La cesión gratuita se efectuará mediante resolución administrativa a favor de los ocupantes, la cual constituirá título de dominio y una vez inscrita en la Oficina de Instrumentos Públicos, será plena prueba de la propiedad.*

“Las demás entidades públicas podrán efectuar la cesión en los términos aquí señalados.

En ningún caso procederá la cesión anterior tratándose de bienes de uso público ni de bienes fiscales destinados a la salud y a la educación. Tampoco procederá cuando se trate de inmuebles ubicados en zonas insalubres o de riesgo para la población, de conformidad con las disposiciones locales sobre la materia.

Parágrafo. En las resoluciones administrativas a título gratuito y de transferencias de inmuebles financiados por el ICT, se constituirá patrimonio de familia inembargable”.

7. Que el Gobierno, en ejercicio de su potestad reglamentaria, mediante Decreto 4825 de 2011, actualmente compilado en el capítulo 2.1.2.2 del Decreto 1077 de 2015 (Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, ciudad y Territorio), reguló el proceso de saneamiento de la titulación de la propiedad fiscal inmueble ocupados con vivienda de interés social en la modalidad de título gratuito tanto para el ámbito nacional como territorial.
8. Que la ley 1955 de 2019, Plan Nacional de Desarrollo 2018 – 2022, Pacto por Colombia Pacto por la Equidad, en su artículo 277 modifico nuevamente Artículo 14 de la Ley 708 de 2001, y estableció *“Las entidades públicas podrán transferir mediante cesión a título gratuito la propiedad de los bienes inmuebles fiscales o la porción de ellos, ocupados ilegalmente con mejoras y/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. La cesión gratuita se efectuará mediante resolución administrativa, la cual constituirá título de dominio y una vez*

	CONCEJO MUNICIPAL DE BUCARAMANGA					
	PONENCIA					
	Versión: 03	Fecha: JULIO DE 2017	Código: EPRO-FT-12	Serie:	Página 3 de 6	

inscrita en la correspondiente Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, será plena prueba de la propiedad.

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

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

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

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

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

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

9. Que de acuerdo con la ley 1001 de 2005, ley 1955 de 2019, y el Decreto 1077 de 2015, se tiene que un bien fiscal se puede titular de manera gratuita a través de resolución administrativa cuando: i) los bienes sean de propiedad de entidades estatales; ii) que no sean de uso público o afectados a un servicio público; iii) que dichos bienes estén ocupados ilegalmente con mejoras y/o construcciones de destinación económica habitacional, siempre y cuando la ocupación ilegal haya sido efectuada por un hogar que cumpla con las condiciones para ser beneficiario del subsidio de vivienda de interés social; iv) que dicha ocupación ilegal haya ocurrido de manera ininterrumpida con mínimo diez (10) años de anterioridad al inicio del procedimiento administrativo; v) que no estén destinados para salud o educación; vi) que no se encuentren en zonas insalubres, de riesgo o en zonas de conservación o protección ambiental y; vii) en general, que no hagan parte de las áreas relacionadas en los artículos 35 y 37 de la Ley 388 de 1997.
10. Que con el fin de promover el acceso a la vivienda de personas de escasos recursos, dar garantía real a los derechos fundamentales y así materializar los principios estatuidos en nuestra carta magna, es preciso autorizar al Alcalde Municipal para proceder a la titularización de predios fiscales de propiedad del municipio que se encuentran ocupados ilegalmente con mejoras y/o construcciones de destinación económica habitacional, siempre

	CONCEJO MUNICIPAL DE BUCARAMANGA					
	PONENCIA					
	Versión: 03	Fecha: JULIO DE 2017	Código: EPRO-FT-12	Serie:	Página 4 de 6	

que se cumplan con los requisitos previstos en el Artículo 277 de la Ley 1955 de 2019 y las normas complementarias.



11. Que en virtud de lo anterior, dentro del plan estratégico 2016-2019 la cesión a título gratuito de los bienes fiscales ocupados con vivienda de interés social, se encuentra contenida dentro de la línea estratégica inclusión social, del programa mejoramiento y consolidación de la ciudad construida; en el proyecto: "Titulación de Predios Fiscales, conforme a la ley 1001 del 30 de diciembre de 2005, la ley 1537 del 12 de junio de 2012, Decreto 1077 de 2015 y demás normas que las reforman, reglamentan y complementan, se hace necesario adelantar diversas acciones tendientes a la cesión a título gratuito, mediante actos administrativos de transferencia de bienes fiscales de propiedad del Municipio de Bucaramanga, cuyos ocupantes cumplan con los requisitos para que los mismos sean objeto de titulación".
12. Que después de adelantar un proceso de identificación, estudio de títulos y descripción de atributos según el Plan de Ordenamiento Territorial (Acuerdo 011 de 2014), se obtuvo un total de treinta y cinco (35) predios fiscales del Municipio de Bucaramanga ocupados con ilegalmente con mejoras y/o construcciones de destinación económica habitacional, ubicados en los Barrios San Gerardo y Barrio Café Madrid, que pueden entrar al proceso de titulación para posteriormente ser beneficiarios de una cesión a título gratuito de bienes fiscales por parte del Municipio de Bucaramanga.
13. Que el plan estratégico Municipal se acompasa claramente al artículo 277 de la Ley 1955 de 2019 por medio del cual se da solución a las llamadas invasiones de terrenos de propiedad estatal, amén de la transferencia gratuita de los bienes fiscales.
14. Que dada el conocimiento y manejo del Instituto de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana del Municipio de Bucaramanga –INVISBU-. en "*Desarrollar directamente o en asocio con entidades autorizadas programas de construcción adquisición, mejoramiento, reubicación, rehabilitación y legalización de títulos de soluciones de vivienda de interés social*", se requiere contar con la gestión, el apoyo y colaboración de esta entidad, para adelantar el trámite necesario previo a la expedición del Acto Administrativo de Cesión a título gratuito y/o trámite de escrituración constatando la información y cumplimiento de requisitos por parte de los beneficiarios del programa de titularización, coordinando la recepción y custodia de información con las secretarías encargadas del tema de titulación del municipio de Bucaramanga junto con el DADEP.

OBJETO DEL PROYECTO DE ACUERDO

Que el presente proyecto de acuerdo tiene como objeto autorizar al Alcalde Municipal de Bucaramanga para ceder a título gratuito, treinta y cinco (35) inmuebles identificados de su propiedad, dentro del proceso de titulación de predios que vienen siendo ocupados ilegalmente con mejoras y/o construcciones de destinación económica habitacional, de conformidad a los requisitos, condiciones y previsiones contempladas en la ley 1955 de 2019, la ley 1537 del 12 de junio de 2012, Decreto 1077 de 2015 y demás normas concordantes y reglamentarias, expidiéndose Resolución Administrativa de transferencia de dominio.

DESARROLLO DE LA PONENCIA

Tomando como base el objeto del presente proyecto de acuerdo la Constitución Política de Colombia consagra en su artículo 51: "*Todos los colombianos tienen derecho a vivienda digna. El Estado fijará*

	CONCEJO MUNICIPAL DE BUCARAMANGA					
	PONENCIA					
	Versión: 03	Fecha: JULIO DE 2017	Código: EPRO-FT-12	Serie:	Página 5 de 6	

las condiciones necesarias para hacer efectivo este derecho y promoverá planes de vivienda de interés social, sistemas adecuados de financiación a largo plazo y formas asociativas de ejecución de estos programas de vivienda". De igual manera, el artículo 58 indica la garantía de la propiedad privada y el artículo 60 establece que el Estado promoverá, de acuerdo con la Ley, el acceso a la propiedad. Por tal razón, la vivienda, en condiciones dignas, es una responsabilidad clara y directa del Estado Colombiano en todos sus órdenes.

El derecho a la vivienda digna que se contempla como un derecho de todos los colombianos, le asigna al Estado fijar las condiciones necesarias para hacerlo efectivo y promover planes de vivienda de interés social, sistemas adecuados de financiación a largo plazo y formas asociativas de ejecución de estos programas de vivienda, que se define como aquel que se dirige a satisfacer la necesidad humana de disponer de un sitio de residencia adecuado, que ofrezca unas condiciones suficientes para que sus habitantes puedan realizar su proyecto de vida de manera digna. Comprometiendo significativamente el principio y deber de solidaridad social.

La garantía efectiva del derecho fundamental a la vivienda digna en su faceta prestacional exige un desarrollo legal –decisión política- y una apropiación presupuestal. Requiere que el Estado desarrolle e implemente una política pública y que disponga los recursos necesarios para su materialización, lo cual supone su cumplimiento de forma progresiva.

En la búsqueda de suplir la carencia de vivienda, y por motivo de los escasos recursos, una parte considerable de la población colombiana se ha asentado en predios de propiedad de las entidades territoriales, entre estos predios los ubicados en el municipio de Bucaramanga; han cimentado en estos terrenos mejoras correspondientes a viviendas, las cuales, a su vez, en la mayoría de los casos, se han convertido en asentamientos urbanos consolidados, y provistos de servicios públicos.

La situación de ocupación ilegal de predios fiscales, exige al estado el desarrollo de programas y proyectos encaminados a solucionar la contingencia de la informalidad de la tierra, ya que estas personas no ostentan un título de propiedad que garantice, de manera eficaz, el derecho humano y constitucional a tener una vivienda digna.

La propiedad es un derecho real constituido por un título traslativo de dominio y un modo que consiste en la inscripción del título en la oficina de instrumentos públicos. En cambio, la posesión es una conducta de hecho que asume una persona que se considera con el derecho a ejercer poder material sobre un bien determinado.

Es importante resaltar que el impacto fiscal que generaría una titulación masiva de predios fiscales, sería totalmente positivo para el Municipio, puesto que, al titularizar estos predios, se generaría un aumento de la base catastral del municipio de Bucaramanga, lo cual contribuiría a mejorar el recaudo en este caso del impuesto Predial.

Actualmente en la ciudad de Bucaramanga, existe un gran número de Viviendas de Interés Social, construidas en su gran mayoría en terrenos fiscales del Municipio, que no cuentan con justo título; y acorde con las políticas municipales, nacionales y la normatividad vigente existente en la actualidad; con relación a la destinación que se le debe dar a los bienes inmuebles del estado que no cumplen con el objeto misional de las entidades públicas o que en su defecto están ocupados o tiene vocación para la construcción de Vivienda de Interés Social.

De esas personas que no ostentan justo título de su unidad habitacional, se establecieron un total de cuatrocientos cincuenta (450) mejoras ubicadas en predios del municipio de Bucaramanga en los barrio Café Madrid y San Gerardo; después de adelantar un proceso de identificación, estudio de títulos y descripción de atributos según el Plan de Ordenamiento Territorial (acuerdo 011 de 2014), se obtuvo un total de treinta y cinco (35) predios fiscales del Municipio de Bucaramanga ocupados

 CONCEJO DE BUCARAMANGA 	CONCEJO MUNICIPAL DE BUCARAMANGA				 
	PONENCIA				
	Versión: 03	Fecha: JULIO DE 2017	Código: EPRO-FT-12	Serie:	

ilegalmente, que pueden entrar al proceso de titulación para posteriormente, y después de revisar cada uno de los requisitos subjetivos, ser beneficiarios de una cesión a título gratuito de bienes fiscales por parte del Municipio de Bucaramanga.

CONCLUSION DE LA PONENCIA

Conforme a lo anterior y con el objetivo de promover el acceso a la vivienda de personas de escasos recursos, es conveniente autorizar a la Administración Municipal para que transfiera a título gratuito los bienes inmuebles de propiedad del municipio que se encuentran ocupados con mejoras y/o construcciones de destinación económica habitacional.

Teniendo en cuenta la motivación presentada en el proyecto de acuerdo en el cual se detalla los requisitos para aprobar el mismo los cuales prevé la Constitución y la ley nos permitimos presentar ponencia **POSITIVA** para **PRIMER DEBATE**, para su estudio y aprobación en el salón de Plenarias Luis Carlos Galán Sarmiento del Concejo Municipal de Bucaramanga.

De los Honorables Concejales:

Sonia Smith Navas Vargas
SONIA SMITH NAVAS VARGAS
 Concejala Ponente

Javier Ayala Moreno
JAVIER AYALA MORENO
 Concejala Ponente