Bogotá D.C, 13 de diciembre de 2018

Respetado

**JORGE HUMBERTO MANTILLA**

Secretario General

Cámara de Representantes de la República

|  |  |
| --- | --- |
| **Referencia:** | **RADICACIÓN PROYECTO DE LEY *“Por medio de la cual se establecen los criterios para contribuir a la depuración contable, al mejoramiento de los ingresos de las entidades territoriales y a la dinamización del mercado inmobiliario, mediante el saneamiento predial y la cesión a título oneroso y gratuito de bienes inmuebles fiscales urbanos”.*** |

Señor Secretario,

En ejercicio de la facultad establecida en el artículo 154 de la Constitución Política y en el artículo 140 de la ley 5ª de 1992, me permito poner en consideración de la Honorable Cámara de Representes del Congreso de la República de Colombia, el presente proyecto de ley “*Por medio de la cual se establecen los criterios para contribuir a la depuración contable, al mejoramiento de los ingresos de las entidades territoriales y a la dinamización del mercado inmobiliario, mediante el saneamiento predial y la cesión a título oneroso y gratuito de bienes inmuebles fiscales urbanos*”, con el fin de darle el trámite legislativo, discusión y votación que consagra el ordenamiento jurídico constitucional y legal de la República de Colombia.

El proyecto se desarrolla en los siguientes términos:

1. Exposición de motivos.
2. Articulado propuesto.

Atentamente,

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**H.S. LAURA FORTICH SANCHEZ**

1. **EXPOSICION DE MOTIVOS**

# **OBJETO DEL PROYECTO DE LEY.**

El objeto del presente proyecto de ley es lograr la depuración contable, el mejoramiento de los ingresos fiscales y corrientes de los municipios y la dinamización del mercado inmobiliario en sectores de asentamientos ilegales en predios fiscales, mediante el saneamiento predial y la titulación de predios fiscales a particulares.

# **JUSTIFICACIÓN.**

De acuerdo con el objeto del presente Proyecto, la justificación se desarrollará en los siguientes apartes: 2.1. Marco normativo; 2.2. Situación actual del Saneamiento Predial y la Titulación de Bienes Fiscales Titulables en el país; 2.3 Cambio de enfoque y efectos; y 2.4. Estructura del proyecto de ley.

* 1. **Marco normativo**

El saneamiento predial y la titulación de bienes fiscales titulables tiene su origen en la ley 9 de 1989 dentro del enfoque de vivienda de interés social y de la contribución del Estado a la cesión de los predios fiscales en los cuales se encuentren construidas viviendas que tengan esas características, en cumplimiento del artículo 51 de la Constitución Política.

Posteriormente, mediante la Ley 388 de 1997 se estableció que en las cesiones de predios fiscales para viviendas de interés social de que trata la Ley 9 de 1989 el título de dominio serían las respectivas resoluciones administrativas de cesión, y los predios cedidos tendrían las mismas limitaciones establecidas en la Ley 3 de 1991para las viviendas adquiridas o mejoradas con subsidio familiar, esto es, que si se enajenaban antes de cinco años de haber sido otorgadas perderían sus beneficios.

Con la creación del Inurbe, la Ley 708 de 2001 estableció la obligatoriedad de que todas las entidades públicas del orden nacional debían transferir a dicha entidad lo inmuebles fiscales a su nombre para desarrollar los programas de cesión de bienes fiscales con viviendas de interés social.

Con la Ley 1157 de 2007 se estableció que los predios fiscales ocupados ilegalmente por vivienda de interés social podían ser cedidos igualmente por las entidades públicas del orden nacional y territorial abriendo la posibilidad a que departamentos y municipios lo pudieran hacer.

En el año 2011 con la expedición del Decreto 4825 se establece por primera vez el procedimiento para la cesión de la propiedad fiscal inmueble ocupados con vivienda de interés social en la modalidad de título gratuito, incentivando la participación local y los procesos masivos de titulación.

Mediante el Decreto 1077 de 2015 Único Reglamentario del Sector de Vivienda, Ciudad y Territorio incorpora el procedimiento del Decreto 4825 de 2011 en relación con las transferencias a título gratuito que en desarrollo del artículo 2° de la Ley 1001 de 2005, deben efectuar las entidades públicas del orden nacional y que decidan adelantar las demás entidades públicas, propietarias de bienes inmuebles fiscales urbanos, ocupados parcial o totalmente con vivienda de interés social, siempre y cuando dicha ocupación ilegal haya ocurrido con anterioridad al treinta (30) de noviembre de 2001.

* 1. **Situación actual del Saneamiento Predial y la Titulación de Bienes Fiscales Titulables en el país**

Claramente desde 1989 el enfoque del tema del saneamiento predial y la titulación o cesión de bienes fiscales ocupados ilegalmente, ha sido el de fomentar la promoción de la vivienda de interés social de forma indirecta, en cumplimiento del mandato constitucional recogido en el artículo 51 de la Constitución Política.

Es promoción indirecta porque no es una política de construcción de viviendas nuevas de interés social, sino de cesión de los predios fiscales ocupados ilegalmente en los cuales se edificaron viviendas susceptibles de esta calificación, transfiriendo su propiedad, con lo cual, la vivienda queda situada en un predio cuya propiedad es del ocupante restando por declarar la vivienda dentro del predio transferido, de conformidad con las normas de construcción, cerrando el ciclo.

Ahora bien, en el entendido de que el saneamiento predial destinado a la titulación o cesión de predios fiscales a particulares está dirigido al cumplimiento de disposiciones constitucionales y legales sobre vivienda de interés social, el desarrollo normativo en esta materia ha ido evolucionando solamente hacia la promoción de esta clase de vivienda y a su protección como patrimonio familiar, a través de medidas cautelares de inembargabilidad y limitación al derecho de disposición de la propiedad.

Según el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio en el informe de rendición del año 2018, de cuentas desde el segundo semestre del año 2008 hasta el año 2017, el acumulado de predios fiscales cedidos predios en el país es de 163.409[[1]](#footnote-1).

* 1. **Cambio de enfoque y efectos.**

**2.3.1. Limitación a vivienda de interés social como único bien que puede estar construido en un predio fiscal titulable.**

1. **Diagnóstico**

El enfoque exclusivo a la vivienda de interés social mediante la cesión de predios fiscales a ocupaciones ilegales, ha desconocido los derechos de otras personas que ocupan predios fiscales en los mismo sectores, que poseen también vivienda pero que no cumplen con los requerimientos de ser vivienda de interés social, o que ubicados en dichos sectores han edificado en los que desarrollan actividades comerciales, industriales o de servicios.

Por tanto, la normatividad creada bajo en el entendido de que solamente se pueden titular o ceder bienes fiscales ocupados ilegalmente cuando se trate de vivienda de interés social, no recoge la realidad de las ocupaciones ilegales en Colombia que son barrios o comunidades que desarrollan una dinámica urbana de vivienda, comercio, industria y servicios.

La realidad es que estos barrios o comunidades ya están establecidos en predios fiscales desde hace mucho tiempo y hacen parte de las ciudades. Claramente pretender desalojar o eliminar estas ocupaciones no corresponde al deber constitucional de fomentar la legalidad, proteger y fomentar el desarrollo a los habitantes. Es cierto que es deber de los Alcaldes y Gobernadores proteger los predios fiscales de las ocupaciones ilegales. Sin embargo, ya establecidas y más aún cuando ya se constituyen en una comunidad dinámica que hace parte del municipio, lo mejor es procurar su legalización, su incorporación como predios privados sujetos a los mismos derechos y obligaciones de los demás habitantes del municipio.

1. **Solución**

En consideración con lo anterior, el nuevo enfoque debe ser la transferencia del dominio de todos los predios fiscales ocupados ilegalmente que tengan construcciones, independientemente de su destino o su valor, bien sea mediante la cesión gratuita del predio fiscal o venta por parte de la entidad territorial, de tal manera que el derecho constitucional a la igualdad sea aplicado sin distinción alguna.

1. **Efectos**

Permitiría que más personas accedieran a predios fiscales titulables lo que se traduciría en mayores ingresos por impuestos y tasas territoriales, existirían más bienes inmuebles que dinamizarían el mercado inmobiliario, y se aplicaría el principio de igualdad para todas las personas que desarrollan su vida su vida en asentamientos ilegales sin ninguna clase de distinción.

**2.3.2. Limitación de enajenación de la vivienda ubicada en predio fiscal cedido.**

1. **Diagnóstico**

La visión de protección de la vivienda que actualmente establecen las normas de cesión de predios fiscales, no guarda relación con la realidad económica ni la dinamización del mercado inmobiliario urbano. La prohibición de enajenar viviendas de interés social ubicadas en bienes fiscales cedidos ha creado un mercado negro de enajenación de estos inmuebles, en el cual se realizan transacciones comerciales de estos bienes sin que exista una titularidad, mediante la cesión o venta del derecho real de posesión, sin que se realicen operaciones de transferencia de propiedad sujetas a registro público. Surge entonces la contradicción de la normatividad, esto es, la potestad del Estado de ceder la propiedad de predios fiscales a particulares a los que les impide, a su vez, ejercer su derecho de disposición de la misma sobre el argumento de proteger la vivienda del ocupante, cuando en la realidad, es el mismo ocupante, en su propia libertad, el que toma la decisión de enajenar o no su vivienda con los efectos que pueda tener para él o para su familia. Y lo hace, independientemente de la restricción legal como lo demuestra la realidad.

Sin embargo, esa decisión, por la limitación, restricción o prohibición, genera obstáculos a la dinamización del mercado inmobiliario en estos sectores, porque impide la seguridad jurídica de la enajenación que corresponde al registro en instrumentos públicos y a la falta de pago de tasas e impuestos que contribuyen a los ingresos de las notarías, entidades públicas y entidades territoriales.

Considerar a los ocupantes de viviendas ubicadas en bienes fiscales cedidos, como personas sin criterio o irresponsables a los que el Estado debe proteger, es violatorio de los derechos fundamentales la igualdad, libertad y propiedad privada.

En consecuencia, normas que restrinjan la libertad de disposición de la propiedad bajo el argumento de la protección de un derecho superior, nunca impedirán que mercados como el inmobiliario, que es de gran relevancia en Colombia, se desarrolle, evolucione o se dinamice porque la necesidad es más fuerte que el impedimento, y buscará caminos, inclusive subrepticios para su cometido, tal como lo ha demostrado la realidad colombiana.

Ahora bien, frente al hecho que el Estado pueda limitar el derecho de disposición de la propiedad, la corte Constitucional ha manifestado: *“En virtud de lo anterior, es claro que si bien los atributos del derecho a la propiedad privada pueden ser objeto de limitación o restricción, en aras de cumplir con las funciones sociales y ecológicas que reconoce la Constitución Política, no por ello puede llegarse al extremo de lesionar su núcleo esencial que se manifiesta en el nivel mínimo de ejercicio de los atributos de goce y disposición, que produzcan utilidad económica en su titular”[[2]](#footnote-2)*

Señala igualmente que: *“En cuanto se refiere al atributo de la libre disposición o enajenación de los bienes (ius abutendi), independientemente de que ya no exista en la actual Carta Política, una cláusula como la prevista en el artículo 37 de la Constitución de 1886 que establecía: “No habrá en Colombia bienes raíces que no sean de libre enajenación**ni obligaciones irredimible”; lo cierto es que como lo ha reconocido esta Corporación, la regla general es que dicha atribución al constituir una de las expresiones inherentes al ejercicio del derecho a la propiedad privada, no puede ser objeto de restricciones irrazonables o desproporcionadas, que se traduzcan en el desconocimiento del interés legítimo que le asiste al propietario de obtener una utilidad económica sobre los mismos, tal y como se deduce de la protección de su núcleo esencial, en los términos jurisprudenciales previamente expuestos.”  [[3]](#footnote-3)*

En relación con la consideración de la protección de la vivienda como el interés que limita la enajenación de las viviendas ubicadas en bienes fiscales cedidos, ha establecido la Corte Constitucional que:

*“El artículo 58 constitucional indica que se garantiza la propiedad privada, no obstante señala que cuando de la aplicación de una ley expedida por motivos de utilidad pública o interés social, resultaren en conflicto los derechos de los particulares con la necesidad por ella reconocida, el interés privado deberá ceder al interés público o social.*

*Este primer límite de la propiedad privada, referente a la utilidad pública o al interés social exige que exista una****ley previa****que defina los motivos de utilidad pública o de interés social.  No basta simplemente con alegar dichas motivos, sino que por exigencia constitucional es indispensable que quien establezca los motivos ya referidos sea el legislador a través de una ley de la República”[[4]](#footnote-4).*

Concluye la Corte Constitucional, que “*es compatible con el núcleo esencial del derecho a la propiedad privada que el legislador establezca prohibiciones temporales o absolutas de enajenación sobre algunos bienes, siempre y cuando se acredite que las mismas, además de preservar un interés superior que goce de prioridad en aras de salvaguardar los fines del Estado Social de Derecho, mantienen a salvo el ejercicio de los atributos de goce, uso y explotación, los cuales no sólo le confieren a su titular la posibilidad de obtener utilidad económica, sino también le permiten legitimar la existencia de un interés privado en la propiedad”[[5]](#footnote-5)*.

Es claro que la normatividad actual sobre titulación o cesión de predios fiscales con asentamientos, en especial, en lo que se refiere a la limitación temporal de la enajenación de dichos bienes por parte de los particulares, una vez se encuentren cedidos por el Estado, no contiene los elementos que permitan deducir que existe un interés superior en aras de salvaguardar los fines del Estado Social de Derecho.

El argumento que puede surgir de establecer, en primera instancia, que se impone la restricción por ser un bien cedido por el Estado, y en segundo lugar, porque salvaguarda la vivienda para la protección de la familia, deben ser considerados si, en primer lugar, el Estado puede imponer restricciones al bien cedido por haber sido un bien fiscal, con lo cual se desconoce que al cederlo ingresa a la órbita particular, y en segundo lugar, si la restricción o prohibición temporal vulnera los atributos de goce, uso y explotación económica de la propiedad privada, máxime si la mejora o vivienda no es cedida por el Estado, que es del particular, sino solamente el predio sobre el que se construye.

1. **Solución**

Permitir libremente la enajenación y toda clase de actos jurídicos sobre los inmuebles fiscales cedidos a particulares que tenga construcciones sobre dichos inmuebles, sin ninguna clase de requisito o exigencia de tiempo, modo o lugar.

1. **Efectos**

Dinamización legal del mercado inmobiliario de bienes fiscales cedidos, con los consecuentes efectos en impuestos, tasas y contribuciones a los entes territoriales y entidades del Estado, y el fomento a la cultura de la enajenación y realización de otros actos jurídicos sobre inmuebles con base en las disposiciones legales, permitiendo la seguridad jurídica que corresponde.

Atentamente,

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**H.S. LAURA FORTICH SANCHEZ**

1. **ARTICULADO PROPUESTO.**

**PROYECTO DE LEY NÚMERO \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ DE 2018 CÁMARA**

***Por medio de la cual se establecen los criterios para contribuir a la depuración contable, al mejoramiento de los ingresos de las entidades territoriales y a la dinamización del mercado inmobiliario, mediante el saneamiento predial y la cesión a título oneroso y gratuito de bienes inmuebles fiscales urbanos*.**

**El Congreso de la República de Colombia**

**DECRETA:**

1. **Objeto***.* El objeto de la ley es establecer mecanismos técnicos y jurídicos que permita a las Entidades Territoriales, en relación con los Bienes Baldíos Urbanos, Bienes Fiscales, Bienes Fiscales Titulables y Bienes de Uso Púbico dentro de su territorio, realizar su saneamiento predial, identificación contable y cesión a título gratuito de Bienes Fiscales Titulables a sus Ocupantes, incrementando sus ingresos corrientes tributarios y contribuyendo a la dinamización del mercado inmobiliario.
2. **Definiciones***.* Para efectos de la interpretación y alcance de la presente ley, se establecen las siguientes definiciones:
   * + 1. Bien Baldío Urbano**:** Son aquellos bienes de propiedad de los municipios, adquiridos con fundamento en lo dispuesto en el artículo 123 de la ley 388 de 1997.
       2. Bien de Uso Público*:* Son aquellos bienes destinados al uso, goce y disfrute de la colectividad, y por tanto, están al servicio de ésta en forma permanente, con las limitaciones que establece el ordenamiento jurídico y la autoridad competente que regula su utilización. Ejemplos de este tipo de bienes son las calles, las plazas, los parques, los puentes, los caminos, y similares. Son bienes inalienables, inembargables, e imprescriptibles.
       3. Bien Fiscal: Son los bienes de propiedad del Estado o de las Entidades Territoriales, sobre los cuales se tiene una propiedad ordinaria sometida a las normas generales del derecho común.
       4. Bien Fiscal Titulable*:* Son aquellos bienes de propiedad de las entidades estatales que han sido ocupados ilegalmente por Ocupantes, el derecho de propiedad de estos bienes puede ser cedido o transferido a título gratuito u oneroso por la entidad territorial titular del bien.
       5. Cesión a título gratuito o venta de Bienes Fiscales Titulables:Es la transferencia del dominio por cesión a título gratuito u oneroso, respectivamente, de un Bien Fiscal Titulable por parte de una Entidad Territorial a un Ocupante, el cual ha sido intervenido con una mejora o construcción y la ha ocupado por un tiempo determinado.
       6. Dinamización del mercado inmobiliario: Se refiere a la condición del mercado inmobiliario en los municipios caracterizada por el aumento en las operaciones de transferencia legítima de la propiedad por parte los propietarios de Bienes Fiscales Titulables Urbanos.
       7. Entidad Tituladora: Es la Entidad Territorial, propietaria de los Bienes Fiscales Titulables que lleva a cabo programas de cesión a título gratuito y/o venta de dichos bienes.
       8. Identificación contable: Es la identificación contable por parte de la Entidad Territorial, de acuerdo con las normas que regulen la materia, de los Bienes Fiscales, Bienes Fiscales Titulables y Bienes de Uso Púbico.
       9. Ingresos corrientes tributarios: Son los recursos rentísticos propios de los entes territoriales, que son percibidos en forma periódica o constante por cuenta de los tributos territoriales, por ejemplo, el impuesto predial unificado.
       10. Ocupante: Aquella persona natural asentada en mejoras o construcciones ubicadas en Bienes Fiscales Titulables.
       11. Saneamiento Predial:Corresponde a la identificación y transformación jurídica de Bienes Baldíos Urbanos a Bienes fiscales, Bienes Fiscales Titulables o Bienes de Uso público y el reconocimiento de las entidades territoriales sobre los mismos, y que los hace aptos para ser objeto de uso, cesión o venta.
3. **Saneamiento Predial.** Para la identificación y transformación jurídica de Bienes Baldíos Urbanos a Bienes fiscales, Bienes Fiscales Titulables o Bienes de Uso público, las Entidades Territoriales deberán llevar a cabo dos pasos, el primero, Identificar el Bien Baldío Urbano que se pretende convertir en Bien fiscal, Bien Fiscal Titulable o Bien de Uso público, llevando a cabo el estudio de títulos correspondiente, y el segundo, adelantar el procedimiento de registro de propiedad de los Bienes Baldíos Urbanos de conformidad con las normas registrales sobre la materia.

Parágrafo primero.- Para el cumplimiento de lo anterior, la Entidad territorial deberá llevar a cabo un estudio de títulos en el que se confirme que la titularidad de pleno domino de los Bienes Baldíos Urbanos recae en la Entidad Territorial y que están libres de gravámenes, limitaciones de dominio y/o afectaciones, junto con la identificación física, área y linderos.

Parágrafo segundo.- Las Entidades Territoriales deberán hacer el Saneamiento Predial de inmuebles fiscales a que se refiere el presente artículo en los plazos establecidos en el artículo 355 de la ley 1819 de 2016, las normas que lo modifiquen, sustituyan o complementen.

1. **Cesión a Título Gratuito o Venta de Bienes Fiscales Titulables***.* Las Entidades Territoriales podrán ceder a título gratuito o vender el derecho de propiedad sobre Bienes Fiscales Titulables para lo cual llevará a cabo el siguiente procedimiento:

a) *Autorización:* El representante legal de la Entidad Territorial debe estar facultado para trasferir gratuitamente o vender los Bienes Fiscales Titulables.

b) *Certificación:* El representante legal de la Entidad Territorial debe expedir una certificación donde se señale que los Bienes Fiscales Titulables no son de uso público, que no se encuentran en áreas insalubres, de riesgo o 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.

c) *Prueba:* el Ocupante de un Bien Fiscal Titulable probará su condición mediante cualquier medio de prueba idóneo y pertinente aceptado por la ley y evaluado por la Entidad Territorial, que deberá conformar un expediente con los documentos de identificación del ocupante, así como los documentos que considere pertinentes para acreditar la ocupación. Se exceptúan los ocupantes que tengan la calidad de tenedores de bienes inmuebles por cuenta de entidades públicas.

d) *Cruce:* el Ocupante sólo podrá ser objeto de cesión o venta de un sólo Bien Fiscal Titulable y no haber recibido por parte del Estado beneficios para vivienda, situación que deberá certificar el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio o la entidad que corresponda.

e) *Publicidad y emplazamiento:* Dentro de los 30 días siguientes a recibir la información sobre el cruce que se establece en el literal d) anterior, la Entidad Territorial llevará a cabo la publicidad de los Ocupantes sujetos a la cesión o venta de Bien Fiscal Titulable, mediante un aviso en un periódico de amplia circulación del lugar del programa de titulación que deberá contener: 1. El fundamento legal de la actuación administrativa, 2. La identificación técnico jurídica del inmueble objeto de cesión a título gratuito, 3. El o los ocupantes y su identificación, 4. Las personas excluidas del trámite y las razones por las cuales no pueden acceder al beneficio, 5. El término para hacerse parte dentro de la actuación administrativa. El aviso publicado deberá fijarse en un lugar visible al público de las oficinas de la Entidad Territorial, por un término no inferior a cinco (5) días hábiles. Cumplido dicho término, los interesados contarán con cinco (5) días hábiles subsiguientes para hacerse parte dentro del proceso, acreditando las razones de su petición, salvo que se ejerza algún tipo de reclamación referente a los cruces de información, caso en el cual, el solicitante contará con un término de treinta (30) días hábiles, contados a partir de la desfijación del mencionado aviso para presentar su solicitud. Sin perjuicio de lo anterior, podrá publicarse el aviso en una emisora radial con cubrimiento en el lugar de ubicación del predio, entre las cinco (5) de la mañana y las diez (10) de la noche 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.

Parágrafo.- Para que un Ocupante tenga derecho a que una Entidad Territorial le ceda a título gratuito o venda el dominio de un Bien Fiscal Titulable, deberá cumplir los siguientes requisitos: a) Ocupar el Bien Fiscal Titulable con anterioridad al primero (1) de diciembre de 2001; b) Bien Fiscal Titulable no se encuentre ubicado en zonas insalubres o de riesgo para la población o zonas de conservación o protección ambiental, y en general, que no hagan parte de las áreas relacionadas en los artículos 35 y 37 de la ley 388 de 1997, de conformidad con las disposiciones locales sobre la materia.

1. **Acto administrativo de cesión a título gratuito***.* Cumplido lo dispuesto en el artículo anterior, el acto administrativo que se expida por la Entidad Territorial, incluirá la información que de acuerdo con las normas vigentes se requiera para el registro de actos administrativos de transferencia y en especial la siguiente: a) consideraciones y fundamentos jurídicos de la transferencia del Bien Fiscal Titulable, b) nombre e identificación de los Ocupantes, c) dirección e identificación catastral del Bien Fiscal Titulable, d) 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, e) descripción del área y los linderos del Bien Fiscal Titulable, mediante plano predial catastral. e) reconocimiento de la existencia de edificación o mejora mediante plano Magna Sirgas con medidas y linderos, certificado por profesional idóneo, f) La Entidad Territorial que transfiere y sus atribuciones normativas para la transferencia y desarrollo del proyecto de titulación, g) 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 para el Ocupante de suscribir un acuerdo de pago en el momento de la notificación del acto administrativo, por el valor de la deuda vigente por concepto de impuesto predial que corresponda a la edificación o mejora reconocida. b) La obligación de restituir el Bien Fiscal Titulable cuando se establezca plenamente que hubo imprecisión o falsedad en los documentos o en la información suministrada por el peticionario, c) 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.

1. **Notificación del acto administrativo de cesión a título gratuito del Bien Fiscal Titulable***.* Se procederá a notificar los actos administrativos de conformidad con lo establecido en el artículo 66 y subsiguientes del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

1. **Registro del acto administrativo de cesión a título gratuito del Bien Fiscal Titulable***.* Expedido el acto administrativo de cesión a título gratuito del Bien Fiscal Titulable se procederá al registro del mismo, una vez se encuentre debidamente ejecutoriado de conformidad con el artículo 89 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, en el folio de matrícula inmobiliaria correspondiente, el cual, una vez inscrito, será plena prueba de propiedad en favor del Ocupante beneficiario del programa de titulación.
2. **Terminación de la actuación administrativa**.En cualquier estado de la actuación en que la Entidad Territorial determine que el bien es de uso público, que es de propiedad particular o se encuentra ubicado en una zona insalubre o de riesgo, o las situaciones dispuestas en el artículo 35 de la Ley 388 de 1997, procederá a poner fin a la actuación por acto administrativo, que se notificará en la forma prevista en los artículos 66 y siguientes del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.
3. **Venta de Bienes Fiscales Titulables**.La Entidad Territorial no podrá ceder a título gratuito Bienes Fiscales Titulables cuyas mejoras o construcciones tengan la calidad de bienes dedicados en su totalidad a cualquier clase de venta de bienes o servicios, o de prestación gratuita de cualquier clase de servicio, caso en el cual procederá solamente la venta del Bien Fiscal Titulable, para lo que la Entidad Territorial mediante acto administrativo establecerá el procedimiento para la venta correspondiente.
4. **Dinamización del Mercado Inmobiliario**.Los Ocupantes de Bienes Fiscales Titulados, en calidad de propietarios, podrán disponer de su derecho de propiedad sin ninguna clase de medida cautelar o restricción de carácter temporal o permanente.

Parágrafo.- Para la dinamización del mercado inmobiliario mediante la enajenación de Bienes Fiscales Titulados mediante cesión a título gratuito, se establecerán las tarifas de notariado y registro que correspondan a la realidad económica de la población de esta clase de mercado inmobiliario lo que reglamentará el Ministerio de Justicia y del Derecho dentro de los tres (3) meses siguientes a la promulgación de esta ley.

1. **Cesión gratuita entre entidades públicas para programas de titulación**.Las entidades públicas del orden nacional y territorial de carácter no financiero que hagan parte de cualquiera de las Ramas del Poder Público, así como los órganos autónomos e independientes, podrán transferir a título gratuito a las Entidades Territoriales que desarrollan programas de cesión a título gratuito o enajenación de Bienes Fiscales Titulables, los bienes de su propiedad, o la porción de ellos que se requiera. Exceptúese del deber consagrado en el presente artículo a las sociedades de economía mixta y al Instituto Colombiano de Bienestar Familiar cuando se trate de los bienes que este reciba en virtud de los dispuesto en la Ley 7ª de 1979.
2. **Procedimiento para la transferencia**. La transferencia de los Bienes Fiscales Titulables de que trata el artículo anterior, para el desarrollo de programas de titulación, se efectuará mediante resolución administrativa, inscrita en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos correspondiente, previo el cumplimiento del siguiente procedimiento por parte de la entidad interesada en adquirir el inmueble: 1. Identificar el bien inmueble por su descripción, cabida y linderos, identificación catastral de acuerdo con la incorporación adelantada por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi o los Catastros Descentralizados de Cali, Bogotá, Medellín o Antioquia e identificación jurídica a través de un estudio de títulos, de los predios a transferir. 2. Presentar a la entidad propietaria, la propuesta que contenga el objeto y término del proyecto a desarrollar, así como su viabilidad técnica, jurídica y financiera y los recursos con que dispondrá la entidad tituladora para adelantar el programa.
3. **Condición resolutoria*.*** Las entidades públicas del orden nacional y territorial de carácter no financiero que hagan parte de cualquiera de las Ramas del Poder Público o los órganos autónomos e independientes, que adelanten transferencias a otras entidades en aplicación a lo dispuesto en el artículo 11 de la presente ley, constituirán en la resolución de transferencia, una condición resolutoria consistente en que la entidad receptora tendrá un tiempo no superior a un (1) año para iniciar el proyecto de titulación propuesto y en caso de no hacerlo dentro del plazo señalado, deberá restituir el predio a la entidad cedente, mediante acto administrativo motivado.
4. **Expropiación**. El artículo 58 de la ley 388 de 1997 quedará así:

"Para efectos de decretar su expropiación y además de los motivos determinados en otras leyes vigentes se declara de utilidad pública o interés social la adquisición de inmuebles para destinarlos a los siguientes fines:

a) Ejecución de proyectos de construcción de infraestructura social en los sectores de la salud, educación, recreación, centrales de abasto y seguridad ciudadana;

b) Desarrollo de proyectos de vivienda de interés social, incluyendo los de legalización de títulos en urbanizaciones de hecho o ilegales diferentes a las contempladas en el artículo 53 de la Ley 9ª de 1989, la rehabilitación de inquilinatos y la reubicación de asentamientos humanos ubicados en sectores de alto riesgo;

c) Legalización de predios de asentamientos ilegales con construcciones de vivienda, comercial o de servicios.

d) Ejecución de programas y proyectos de renovación urbana y provisión de espacios públicos urbanos;

e) Ejecución de proyectos de producción, ampliación, abastecimiento y distribución de servicios públicos domiciliarios;

f) Ejecución de programas y proyectos de infraestructura vial y de sistemas de transporte masivo;

g) Ejecución de proyectos de ornato, turismo y deportes;

h) Funcionamiento de las sedes administrativas de las entidades públicas, con excepción de las empresas industriales y comerciales del Estado y las de las sociedades de economía mixta, siempre y cuando su localización y la consideración de utilidad pública estén claramente determinados en los planes de ordenamiento o en los instrumentos que los desarrollen;

i) Preservación de los patrimonios culturales y naturales de interés nacional, regional y local, incluidos el paisajístico, ambiental, histórico y arquitectónico;

j) Constitución de zonas de reserva para la expansión futura de las ciudades;

k) Constitución de zonas de reserva para la protección del medio ambiente y los recursos hídricos;

l) Ejecución de proyectos de urbanización y de construcción prioritarios en los términos previstos en los planes de ordenamiento, de acuerdo con lo dispuesto en la presente ley;

m) Ejecución de proyectos de urbanización, redesarrollo y renovación urbana a través de la modalidad de unidades de actuación, mediante los instrumentos de reajuste de tierras, integración inmobiliaria, cooperación o los demás sistemas previstos en esta ley;

n) El traslado de poblaciones por riesgos físicos inminentes."

1. **Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio**. Será competencia del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio el desarrollo de los programas de Saneamiento Predial y Titulación de Bienes Fiscales Titulables de las Entidades Territoriales en Colombia, que deberá ejecutarse dentro de los cuatro (4) años siguientes a la promulgación de esta ley, y deberán establecerse metas anuales iguales por los años señalados para el desarrollo del programa. Teniendo en cuenta la magnitud del programa y su alcance, el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio cumplirá la función de verificación, auditoría, interventoría y apoyo con las entidades públicas correspondientes para el cumplimiento de las metas del programa que deberá ser ejecutado por entidades seleccionadas de conformidad con las normas sobre contratación estatal.
2. **Personas Jurídicas Particulares**. Las personas jurídicas particulares podrán llevar a cabo programas de Saneamiento Predial y de titulación de Bienes Fiscales Titulables en municipios que consideren dentro de su radio de acción empresarial o responsabilidad social empresarial, para lo cual podrán contar con el apoyo del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio en los temas que requieran de información y productos, caso en el cual dichos programas se contarán dentro de las metas de Saneamiento Predial y titulación de Bienes Fiscales Titulables del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio. En cualquier caso, los recursos invertidos por las personas jurídicas en estos programas serán considerados como donaciones a la comunidad que tendrán los efectos fiscales que correspondan.

1. **Recursos***.* El Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio destinará los recursos necesarios para la ejecución del programa de Saneamiento Predial y Titulación de Bienes Fiscales Titulables.
2. **Vigencia***.* La presente ley rige a partir de su promulgación, deroga y modifica todas las disposiciones sobre las materias de que trata esta ley que le sean contrarias.

Atentamente,

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**H.S. LAURA FORTICH SANCHEZ**

1. MINISTERIO DE VIVIENDA, CIUDAD Y TERRITORIO. Informe de Rendición de Cuentas 2018. Bogotá: 2018. Recuperado de: <http://www.minvivienda.gov.co/Documents/Sobre%20el%20Ministerio/Rendicion-cuentas/Informe%20Rendici%C3%B3n%20Cuentas%2012_2018.pdf>. [↑](#footnote-ref-1)
2. Corte Constitucional. Sentencia C-133 de 2009. Recuperada de: <http://www.corteconstitucional.gov.co/RELATORIA/2009/C-133-09.htm>. [↑](#footnote-ref-2)
3. Ibídem. [↑](#footnote-ref-3)
4. Ibidem [↑](#footnote-ref-4)
5. Ibidem [↑](#footnote-ref-5)