Resolución No. del

"Por la cual se establecen los requisitos del proceso de evaluación de proyectos, en las etapas de presentación, verificación, viabilidad, seguimiento, y reformulación de los proyectos de agua y saneamiento básico, presentados ante el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, a través del Viceministerio de Agua y Saneamiento Básico; se derogan las Resoluciones 661 de 2019 y 418 de 2021".

ANEXO II

CARTILLA PREDIAL DE CONSULTA

¿QUÉ ES EL COMPONENTE PREDIAL EN LOS PROYECTOS DE AGUA Y SANEAMIENTO BÁSICO?

El componente predial de un proyecto está conformado por los predios y servidumbres requeridos para la ejecución de un proyecto, los cuales deben ser gestionados por los municipios en su calidad de garantes de la prestación de los servicios públicos en su jurisdicción[1] y como responsables de la estructuración de los proyectos requeridos por su comunidad.

¿CUÁNDO SE GESTIONAN LOS PREDIOS REQUERIDOS PARA UN PROYECTO DE AGUA Y SANEAMIENTO BÁSICO?

Desde la visita de campo, el diseñador del proyecto debe identificar las necesidades de adquisición de predios. Posteriormente el diseño debe contemplar el aspecto predial detallado, donde se establezca claramente las necesidades de adquisición de predios y servidumbres para desarrollar la construcción de las obras, y los actos administrativos que la entidad territorial o la autoridad ambiental deben realizar para asegurar la disponibilidad oportuna de los terrenos requeridos para la construcción[2].

¿POR QUÉ ES NECESARIO QUE LA ENTIDAD FORMULADORA CUMPLA CON EL REQUISITO PREDIAL?

Porque se debe acreditar la propiedad de los predios necesarios para la construcción de infraestructuras del proyecto, al igual que la constitución de los gravámenes de servidumbres de acueducto o alcantarillado requeridas para la instalación de tuberías.

Adicionalmente debe tenerse en cuenta el hecho, que la gestión de predios y servidumbres es un trámite que debe estar surtido previo a la presentación del proyecto, dado que se trata de trámites que deben surtir un proceso legal que dependen de terceros (propietario del predio, avaluadores, Oficinas de Catastro, Oficinas de Registro y en algunos casos instancias judiciales), lo cual implica términos legales.

¿CÓMO SE GESTIONAN LOS PREDIOS REQUERIDOS PARA UN PROYECTO DE AGUA Y SANEAMIENTO BÁSICO?

La entidad formuladora en la gestión de los predios requeridos para un proyecto de agua potable y saneamiento básico debe realizar dos trámites previos:

a) Conocer el estado jurídico del inmueble a través de un estudio de títulos, que le permita determinar si el predio se encuentra afectado por medidas cautelares que impidan su adquisición o limitaciones al dominio que requieran ser previamente canceladas.

b) Seguidamente se debe contar con el avalúo del predio y la respectiva autorización del Concejo Municipal para la adquisición onerosa del predio

1. **ADQUISICIÓN DE PREDIOS** para la construcción de infraestructuras tales como plantas de tratamiento, estaciones de bombeo, tanques de almacenamiento,

[1] Art. 311 Constitución Nacional, Art. 6° Ley 1551 de 2012, Art. 5°, numeral 5.1 Ley 142 de 1994
[2] Reglamento Técnico del Sector de Agua Potable y Saneamiento-RAS, Resolución 0330 de 2017 y las normas que lo modifiquen, adicionen o sustituyan

desarenadores. El trámite para la adquisición de un predio depende de la calidad del propietario del predio.

1.1. Predio de propiedad de particular es (persona natural o persona jurídica), caso en el cual el municipio puede adquirirlo por:

1.1.1. DONACIÓN: el propietario del predio entrega la titularidad del bien de manera voluntaria, gratuita e irrevocable, en favor de la entidad territorial que la acepta

1.1.2. ENAJENACIÓN VOLUNTARIA O NEGOCIACIÓN DIRECTA: El municipio adelanta la adquisición del inmueble que ha sido declarado de utilidad pública o interés social para los fines establecidos en el artículo 58 de la Ley 388 de 1997 o la norma que la modifique, adicione o sustituya, mediante la presentación de una oferta de compra notificada a los propietarios y aceptada voluntariamente por éstos, con los cuales se suscribe posteriormente la respectiva escritura pública.

1.1.3. EXPROPIACIÓN: Es un proceso especial por el cual, el derecho del particular cede ante el interés general a través de un trámite expedito en el que la administración puede adquirir inmuebles requeridos para proyectos de infraestructura.

Las entidades territoriales y la Nación, cuando tengan la competencia para la prestación del servicio, están facultadas para impulsar la expropiación, y deben determinar de manera particular y concreta si la expropiación del bien se ajusta a los motivos de utilidad pública e interés social que consagra la ley, producir los actos administrativos e impulsar los procesos judiciales a que haya lugar. La expropiación de predios requeridos para la ejecución de proyectos de Agua Potable y Saneamiento Básico en el sector rural y urbano recaerá únicamente sobre la porción del predio necesario para la ejecución del proyecto.

Es obligatorio iniciar el proceso de expropiación, si transcurridos treinta (30) días hábiles después de la comunicación de oferta de compra, no se ha llegado a un acuerdo formal para la enajenación voluntaria contenido en un contrato de promesa de compraventa. En el proceso de expropiación, siempre y cuando no se haya dictado sentencia definitiva, existe la posibilidad que el propietario y la administración lleguen a un acuerdo de enajenación voluntaria con lo cual se pondrá fin al proceso

<u>Expropiación Por Vía Administrativa</u>

La expropiación administrativa es un procedimiento especial reglamentado[3]. Se presenta luego de fracasada la negociación entre la administración y el propietario, pero es excepcional toda vez que requiere que se configure una emergencia imprevista, en cuyo caso la ley autoriza la declaración de urgencia para adquirir el predio mediante el trámite de expropiación administrativa.

Procede únicamente cuando la destinación del bien expropiado sea para alguno de los fines previstos expresamente en la ley (utilidad pública e interés social) y debe estar precedida de la declaratoria de urgencia, cuyas causales son taxativas - Precaver la elevación excesiva de los precios de los inmuebles, el carácter inaplazable de las soluciones que se deben ofrecer

[3] Artículo 64 de la Ley 388 de 1997

con ayuda del instrumento expropiatorio, as consecuencias lesivas para la comunidad que se producirían por la excesiva dilación en las actividades de ejecución del plan, programa, proyecto u obra, la prioridad otorgada a las actividades que requieren la utilización del sistema expropiatorio en los planes y programas de la respectiva entidad territorial o metropolitana, según sea el caso.

Expropiación Por Vía Judicial

Es un mecanismo jurídico de adquisición de inmuebles para casos en que no se llegan a acuerdos para enajenación voluntaria, transcurridos 30 días hábiles después de la oferta de compra realizada por la Entidad competente.

Se acude a ella como resultado del fracaso de la etapa de negociación voluntaria, bien sea porque el propietario se niegue a negociar, porque guarde silencio o porque no cumpla con lo acordado[4].

Previamente la administración municipal debe proferir un acto administrativo que decreta la expropiación debidamente motivado o justificado, el cual admite recurso de reposición. Luego la administración demanda civilmente al propietario atendiendo lo dispuesto en las leyes 9ª de 1989, 388 de 1997 y en el Código General del Proceso.

1.2. Predio de propiedad de la iglesia católica o de una comunidad religiosa

En la eventualidad que una entidad territorial requiera adquirir un inmueble o imponer un gravamen de servidumbre sobre un predio de propiedad de la iglesia católica o de una comunidad religiosa católica, debe tener en cuenta los requisitos dispuestos por el Código de Derecho Canónico para la enajenación de los bienes eclesiásticos, el cual establece unas formalidades, y requisitos ligados a un tope mínimo y un tope máximo del valor del inmueble, fijados por la Conferencia Episcopal.

Por debajo del tope mínimo. La persona jurídica eclesiástica puede enajenar - o realizar el acto jurídico que se trate - por autoridad propia, cumpliendo los requisitos establecidos en sus estatutos. Por encima del tope mínimo y por debajo del tope máximo requiere autorización de la autoridad competente para enajenación. Por encima del tope máximo requiere adicionalmente Licencia de la Santa Sede, Causa justa (como el caso de necesidad urgente), y tasación escrita del bien a enajenar, hecha por peritos.

1.3. Predio de propiedad de otra entidad pública

La transferencia de inmuebles fiscales entre entidades públicas para atender necesidades en materia de infraestructura, es a título gratuito, se realiza a través de una resolución administrativa expedida por la entidad propietaria del inmueble, y la tradición se consolida mediante la inscripción de la resolución en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos correspondiente, previo cumplimiento de las condiciones, etapas y documentos requeridos establecidos por la norma para dicha transferencia[5].

1.4. Inmuebles que se encuentran en Administración de la Sociedad de Activos Especiales – SAE

4 Artículo 58 y siguientes de la Ley 388 de 1997

5 Art. 276, Ley 1955 de 2019, reglamentado por el artículo 1° del Decreto 149 de 2020 modificatorio Decreto 1077 de 2015 o las normas que lo modifiquen, adicionen o sustituyan

1.4.1. Por Venta directa a entidades públicas.
En cualquier momento el Administrador del FRISCO podrá realizar venta directa de bienes sin acudir a la subasta pública o la venta en sobre cerrado, siempre que el comprador interesado sea una entidad pública de cualquier orden[6] (). El valor del bien será el precio mínimo de venta (es el que resulta de aplicar el avalúo comercial vigente, y las variables contenidas en el artículo 2.5.5.3.1.6 del Decreto 1068/2015).

1.4.2. Donación entre Entidades Públicas.
Las Entidades Públicas interesadas en la donación de bienes del porcentaje correspondiente al Gobierno Nacional, deben presentar el Proyecto de Donación a la SAE, Administrador del FRISCO (Fondo para la Rehabilitación, Inversión Social y Lucha contra el Crimen Organizado – FRISCO) a través de su página web o físicamente dentro de los tres primeros meses de la respectiva vigencia para validación técnica y jurídica del bien solicitado. El Administrador del FRISCO atenderá los Proyectos de Donación en el orden de llegada y en caso de ser procedente expedirá el respectivo acto administrativo de donación que servirá de título traslaticio de dominio del bien y descontará el valor comercial del bien de los porcentajes establecidos en la norma[7].

1.5. Baldíos Rurales.

Actualmente los administra la AGENCIA NACIONAL DE TIERRAS – ANT.[8] Los Baldíos Rurales se pueden ser adjudicados en favor de entidades de derecho público, que deban construir obras de infraestructura para la instalación o dotación de servicios públicos, o aquellas cuyas actividades u objeto social hayan sido declaradas por la ley como de utilidad pública e interés social, bajo la condición de que, si dentro del término que la ANT señale no se diere cumplimiento al fin previsto, los terrenos adjudicados revertirán, por ese sólo hecho, al dominio de la Nación[9].

Los requisitos para la adjudicación a entidades de derecho público se encuentran en la página de la ANT, https://www.ant.gov.co/servicio-al-ciudadano/, enlace "Requisitos para poder adjudicar a las Entidades de Derecho Público".

1.6. Baldíos Urbanos

Los baldíos urbanos que no constituyan reserva ambiental se convierten en bienes fiscales de propiedad de los municipios y distritos, siempre y cuando se destinen a los fines contemplados en las Leyes 9ª de 1989, 3ª de 1991 y 388 de 1997(vías públicas, espacio urbano, servicios públicos, programas de vivienda de interés social, entre otros).

Los municipios y distritos tienen la obligación de recuperar los bienes baldíos urbanos ocupados, con el fin de dedicarlos a las finalidades mencionadas.

El procedimiento para convertir un baldío urbano en un bien fiscal a nombre del respectivo municipio, se encuentra contenido en la Instrucción Administrativa N° 03 del 25 de marzo de 2015 emitida por la Superintendencia de Notariado y Registro y las instrucciones que la modifiquen.

2. EXCEPCIONES A LA ADQUISICIÓN DE PREDIOS

2.1. Predios Colectivos de Resguardos, legalmente constituidos o reconocidos.

[6] Art. 2.5.5.3.2.7, Decreto 1068/2015 y las normas que lo modifiquen, adicionen o sustituyan
[7] Art. 2.5.5.8.3, Decreto 1760 de 2019 y las normas que lo modifiquen, adicionen o sustituyan
[8] Decreto 2363 de 2015
[9] Art. 2.14.10.2.2, Decreto 1071 de 2015 y las normas que lo modifiquen, adicionen o sustituyan

Los predios colectivos de comunidades indígenas resguardadas tienen la calidad de **inalienables** (se encuentran por fuera del comercio), **imprescriptibles** (no son susceptibles de adquirir por usucapión) e **inembargables** (no puedan ser objeto material de medidas cautelares adoptadas en procesos judiciales); por lo tanto, el municipio no puede adquirir la propiedad, ni declarar sana posesión sobre estos terrenos, con lo cual para la ejecución de proyectos de agua potable y saneamiento básico se debe dar cumplimiento a lo establecido en el Decreto 1071 de 2015, que indica:

"*Artículo 2.14.7.5.3. Servidumbres y construcción de obras. Los resguardos indígenas estarán sometidos a las servidumbres establecidas por las leyes vigentes. Cuando en un resguardo se requiera la construcción de obras de infraestructura de interés nacional o regional, sólo podrán constituirse previa concertación con las autoridades de la comunidad y la expedición de la licencia ambiental, cuando esta se requiera, determinando la indemnización, contraprestación, beneficio o participación correspondiente.*

La expedición de la licencia ambiental se efectuará según lo previsto en el artículo 330 de la Constitución Política y la Ley 99 de 1993.

En todos los casos previstos en el presente artículo se elaborará un reglamento intercultural de uso en concertación con la comunidad y con la participación del Ministerio del Interior."

Para efectos de la constitución de la respectiva servidumbre, la representación legal de las comunidades indígenas la certifica el Ministerio del Interior a través de la Dirección de Asunto Indígenas.

2.2. PREDIOS COLECTIVOS DE COMUNIDADES ÉTNICAS

Los predios colectivos de comunidades étnicas también tienen la calidad de ser tienen la calidad de **inalienables** (se encuentran por fuera del comercio), **imprescriptibles** (no son susceptibles de adquirir por usucapión) e **inembargables** (no puedan ser objeto material de medidas cautelares adoptadas en procesos judiciales). En consecuencia, el municipio no puede adquirir la propiedad, ni declarar sana posesión sobre estos terrenos, con lo cual para la ejecución de proyectos de agua potable y saneamiento básico se debe dar cumplimiento a lo establecido en la Ley 70 de 1993:

"ARTÍCULO 13. Las tierras adjudicables se someterán a todas las servidumbres que sean necesarias para el desarrollo de los terrenos adyacentes.

Recíprocamente, las tierras aledañas que continúen siendo del dominio del estado se someterán a las servidumbres indispensables para el beneficio de los terrenos de las comunidades, de acuerdo con la legislación vigente."

La aplicación de la servidumbre la autoriza directamente el Consejo Comunitario sobre los predios colectivos, acorde con lo establecido en el Decreto 1066 de 2015, reglamentario del Sector Administrativo del Interior, que indica:

3. SERVIDUMBRES

A través de la servidumbre también se cumple con la función social de la propiedad establecida en la Constitución Política, al ser un gravamen o carga que se impone sobre un predio en beneficio o utilidad de otro predio de distinto dueño. Se denomina predio dominante "el que reporta la utilidad" y predio sirviente el que sufre el gravamen.

Para el caso de los proyectos de agua potable y saneamiento básico, las servidumbres requeridas son:

Servidumbre de Acueducto: Obliga al dueño del predio sirviente (el que se ve afectado) a permitir el paso por su inmueble del agua destinada a otro predio. Por acueducto debe entenderse todo canal, acequia o tubería que permita transportar el agua de un lugar a otro. Cuando una tubería o acequia de un predio atraviesa otro u otros de distintos dueños.

Las personas prestadoras de servicios públicos podrán pasar por predios ajenos y realizar en ellos todas las actividades necesarias para prestar el servicio

Servidumbre Pasiva de Aguas Negras hoy denominadas Aguas Servidas: Es la que sufre el predio que está sujeto a permitir la salida de las aguas servidas sobrantes de otro predio.[10]

3.1 Servidumbres sobre predios propiedad de particulares

3.1.1. Gravamen de servidumbre constituido de común acuerdo con el propietario del predio sirviente (afectado por la tubería del proyecto), mediante escritura pública registrada en el folio de matrícula inmobiliaria del predio.

Excepcionalmente podrá acreditarse la constitución de servidumbres en los términos establecidos en el artículo 940 del Código Civil, que indica que "El título constitutivo de servidumbre puede suplirse por el reconocimiento expreso del dueño del predio sirviente", haciendo la salvedad que este documento no exonera a la entidad territorial, de su obligación de legalizar el gravamen de servidumbre, afectados con el trazado de tuberías de acueducto o alcantarillado, cumpliendo con las formalidades que para ello establece el Estatuto de Notariado y Registro.

3.1.2. Imposición legal de Servidumbre: Por Acto Administrativo. Cuando sea necesario para prestar los servicios públicos, las personas prestadoras tienen la facultad legal de imponer servidumbres; en este caso las personas podrán pasar las tuberías necesarias por predios ajenos, por una vía subterránea o superficial; ocupar temporalmente las zonas que requieran en esos predios; remover los cultivos y los obstáculos de toda clase que se encuentren en ellos[11]. El propietario del predio afectado tendrá derecho a indemnización por las incomodidades y perjuicios que ello le ocasione.

Tienen facultades para imponer la servidumbre por acto administrativo las entidades territoriales y la Nación, cuando tengan competencia para prestar el servicio público respectivo[12]. Igualmente, la Nación y los entes territoriales están facultados para imponer por acto administrativo servidumbres para la ejecución de proyectos de infraestructura de servicios públicos, sin perjuicio de lo establecido en la Ley 56 de 1981[13], dado que el legislador realizó una extensión de la normatividad para la gestión predial necesaria para la ejecución de proyectos de infraestructura de servicios públicos. El acto administrativo que imponga la servidumbre debe ser registrado.

[10] Art. 928, Código Civil
[11] Art. 57, Ley 142/1994
[12] Art. 118, Ley 142/1994
[13] Parágrafo 2°, Art. 38, Ley 1682/2013 y Decreto Reglamentario 738 de 2014

3.1.3. Por Sentencia Judicial: La persona prestadora de servicios públicos que tenga interés en beneficiarse de una servidumbre para cumplir su objeto podrá promover el proceso de imposición de servidumbre al que se refiere la Ley 56 de 1981[14]" ante la Jurisdicción Ordinaria.

En el proceso el juez cita a las personas que tengan derechos reales sobre los predios dominante y sirviente, acorde con el certificado de tradición que se acompañará a la demanda. Igualmente se deberá acompañar el dictamen sobre la constitución de la servidumbre y es necesaria la práctica de la inspección judicial sobre los inmuebles materia de la demanda para verificar los hechos en que fundamenta la demanda.
Las personas que prueben posesión por más de un (1) año sobre cualquiera de los predios, el juez les reconocerá su condición de litisconsortes de la respectiva parte. En la sentencia final que decrete la imposición de la servidumbre, se fijará la suma que deba pagarse a título de indemnización y una vez pagada, el juez no ordenará el registro de la sentencia, la cual sólo producirá efectos luego de su inscripción en la respectiva Oficina de Registro[15].

3.2. Servidumbres sobre Baldíos Rurales: Las servidumbres derivadas de actividades de utilidad pública e interés social que recaigan sobre predios baldíos de la Nación, las regulariza y formaliza la Agencia Nacional de Tierras[16], o la entidad que la sustituya en sus funciones, con lo cual se debe tramitar la constitución de este gravamen con la mencionada entidad.

Elaboró:
Omar Camilo Berbeo Noguera
Contratista
Dirección de Infraestructura y Desarrollo Empresarial

[14] Art. 117 Ley 142 de 1994
[15] Art. 376 Código General del Proceso
[16] Acuerdo 29/2017 modificado el Acuerdo 161/2021, Consejo Directivo Agencia Nacional de Tierras