

**MINISTERIO DE VIVIENDA, CIUDAD Y TERRITORIO****DECRETO NÚMERO****DE 2020**

Por el cual se reglamentan los artículos 9, 10, 11, 12, 13, 14, 16 y 18 de la Ley 2044 de 2020 y se modifica el Decreto 149 unificado en el 1077 de 2015 Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio, en lo relacionado con el saneamiento predial, 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

CONSIDERANDO

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 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 1º 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"* en su artículo 1 establece que 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.

Continuación del Decreto: "Por el cual se reglamentan los artículos 9, 10, 11, 12, 13, 14, 16 y 18 de la Ley 2044 de 2020 y se modifica el Decreto 149 unificado en el 1077 de 2015 Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio, en lo relacionado con el saneamiento predial, la transferencia de bienes inmuebles fiscales"

Que el artículo 9 de la Ley 2044 de 2020 que modifica el artículo 4 de la Ley 1001 de 2005, crea un régimen especial de enajenación directa, que permite la enajenación de los bienes inmuebles fiscales ocupados ilegalmente con mejoras que no cuenten con destinación económica habitacional, realizadas por parte de instituciones públicas de tipo educativo, cultural o de salud; y privadas ocupadas por instituciones religiosas, comunales y Organizaciones de acción comunal (OAC) y conexos.

Que los artículos 276 y 277 de la Ley 1955 de 2019 fueron reglamentados a través del Decreto 149 de 2020, compilado por el 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 el artículo 41 de la Ley 1537 de 2012 prevé para las entidades públicas la facultad de transferir gratuitamente inmuebles de su propiedad a otras entidades públicas especializadas en desarrollar programas y proyectos de vivienda de interés social.

Que de acuerdo con artículo 35 de la Ley 388 de 1997 no procederá la legalización de los asentamientos humanos que se encuentren totalmente ubicados en suelo de protección, de conformidad con el Plan de Ordenamiento Territorial o de los instrumentos que lo desarrollen o complementen.

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 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 y 14 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.** La definición de entidad cedente o enajenadora tendrá en cuenta los siguientes criterios:
 - 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 2019, se entenderá por entidad cedente a aquella que ostente la titularidad de la propiedad de los bienes fiscales objeto del presente capítulo.

Continuación del Decreto: "Por el cual se reglamentan los artículos 9, 10, 11, 12, 13, 14, 16 y 18 de la Ley 2044 de 2020 y se modifica el Decreto 149 unificado en el 1077 de 2015 Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio, en lo relacionado con el saneamiento predial, la transferencia de bienes inmuebles fiscales"

- 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 saneamiento y titulación de los bienes o su enajenación objeto del presente capítulo.
2. **Receptor, cesionario o adquirente:** La definición de receptor, cesionario o adquirente tendrá en cuenta los siguientes criterios:
 - 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 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.
 - 2.3. 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 persona jurídica correspondiente.
3. **Bien fiscal titulable.** Corresponde a aquel de propiedad de entidades a las que se refieren los artículos 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.
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 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 párrafo 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 sobre un predio fiscal
11. **Construcción.** Edificación realizada o financiada por una entidad pública sobre el predio fiscal ocupado.

Continuación del Decreto: "Por el cual se reglamentan los artículos 9, 10, 11, 12, 13, 14, 16 y 18 de la Ley 2044 de 2020 y se modifica el Decreto 149 unificado en el 1077 de 2015 Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio, en lo relacionado con el saneamiento predial, la transferencia de bienes inmuebles fiscales"

Artículo 2.1.2.2.1.3. Atribuciones y facultades. De acuerdo con lo dispuesto en el presente capítulo los representantes legales 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 1°. Las facultades a que se refiere el presente artículo, conferidas con fundamento en el Decreto 149 de 2020 continuaran vigentes.

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, limitaciones de dominio y/o afectaciones que impidan su cesión o enajenación.

Así mismo, se deberán realizar las acciones técnicas necesarias para establecer la identificación física del inmueble verificando que:

1. Cuento con mejoras y/o construcciones de destinación económica habitacional.
2. Se ubique dentro del perímetro urbano del municipio o distrito.
3. No se encuentre ubicado en bienes de uso público, bienes destinados a fines institucionales de salud o educación, en áreas insalubres de riesgo, 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. 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.

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.

Continuación del Decreto: "Por el cual se reglamentan los artículos 9, 10, 11, 12, 13, 14, 16 y 18 de la Ley 2044 de 2020 y se modifica el Decreto 149 unificado en el 1077 de 2015 Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio, en lo relacionado con el saneamiento predial, la transferencia de bienes inmuebles fiscales"

Artículo 2.1.2.2.3. Formulario de trámite de cesión: La entidad cedente podrá exigir al hogar interesado en la cesión el diligenciamiento de un formulario que contendrá la información socioeconómica, jurídica y técnica mínima para el proceso de cesión, señalando entre otros 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 relación técnica del inmueble (Referencia catastral, chip, 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 2.1.2.2.4. 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 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 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. El hogar deberá acreditar que la construcción o mejora se encuentra a paz y salvo por concepto de impuesto predial a su cargo, y le corresponderá a la entidad territorial determinar si la obligación se ha extinguido.

Artículo 2.1.2.2.5. 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

Continuación del Decreto: "Por el cual se reglamentan los artículos 9, 10, 11, 12, 13, 14, 16 y 18 de la Ley 2044 de 2020 y se modifica el Decreto 149 unificado en el 1077 de 2015 Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio, en lo relacionado con el saneamiento predial, la transferencia de bienes inmuebles fiscales"

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.

Artículo 2.1.2.2.6. Asistencia técnica en el proceso de saneamiento y titulación. El Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio o la entidad encargada de cumplir la política de vivienda en la entidad territorial podrán prestar apoyo jurídico y técnico para el saneamiento y titulación en los términos del presente capítulo.

Artículo 2.1.2.2.7. Cruce y validación de la información. Iniciada la actuación administrativa una vez se cuente con la información técnica y jurídica necesaria para adelantar el procedimiento de titulación y a efectos de garantizar el cumplimiento de lo establecido en el numeral 1, 2 y 3 del artículo 2.1.2.2.5 del presente capítulo, la entidad cedente efectuará el cruce del 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 en cualquier momento si existe imprecisión o falta de veracidad en los datos suministrados en el trámite de cesión y/o en los documentos que lo acompañan, o en las condiciones o requisitos del hogar y en caso de encontrarse imprecisión se solicitará a la persona destinataria del acto administrativo las aclaraciones del caso, para lo cual se otorgará un término de quince (15) días hábiles para que aclare o aporte los documentos que pretenda hacer valer.

Vencido dicho plazo, sin que se subsane las imprecisiones o se aclararen las presuntas irregularidades, se procederá con la terminación de la actuación administrativa y en caso de observarse una presunta falsedad en la documentación, dicha actuación se pondrá en conocimiento de las autoridades administrativas y/o judiciales que correspondan.

Artículo 2.1.2.2.8. 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 con el objeto de darle publicidad a la actuación y de ser el caso tramitar la oposición de terceros.

La entidad cedente deberá comunicar 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 cédula de ciudadanía que quedará registrado en el acto administrativo de cesión o de terminación.
4. El término para hacerse parte dentro de la actuación administrativa.

La comunicación deberá publicarse en un periódico de amplia circulación nacional y deberá fijarse en lugar visible al público de las oficinas de la entidad cedente por un término no inferior a cinco (5) días hábiles. Cumplido dicho término, los interesados contarán con cinco (5) días hábiles siguientes para hacerse parte dentro del proceso, acreditando las razones de su petición y la entidad cedente dispondrá de treinta (30) días hábiles para dar respuesta a la misma.

Continuación del Decreto: "Por el cual se reglamentan los artículos 9, 10, 11, 12, 13, 14, 16 y 18 de la Ley 2044 de 2020 y se modifica el Decreto 149 unificado en el 1077 de 2015 Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio, en lo relacionado con el saneamiento predial, la transferencia de bienes inmuebles fiscales"

Parágrafo. No obstante lo anterior, la publicación en el periódico de amplia circulación nacional o local de que trata el presente artículo podrá suplirse con la publicación del aviso en una emisora radial con cubrimiento en el lugar de ubicación del predio, entre las cinco (5:00) A.M. Y (10:00) P.M. o a falta de esta, haciendo uso la lectura por bando o cualquier medio masivo de comunicación disponible, difusión de la información.

Artículo 2.1.2.2.9. Contenido y término para la expedición del acto administrativo. 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 (30) días hábiles siguientes.

El acto administrativo de cesión incluirá la siguiente información:

- 1) Consideraciones y fundamentos jurídicos de la transferencia del bien fiscal titulado;
- 2) Nombre e identificación de (los) ocupante(s);
- 3) Dirección e identificación catastral del bien fiscal titulado;
- 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 titulado, mediante plano predial catastral;
- 6) La entidad pública que transfiere y sus atribuciones normativas para la transferencia;
- 7) La procedencia de recursos y los tiempos para interponerlos.

Adicionalmente, se dejará expresa constancia en la parte resolutive del acto administrativo de los aspectos jurídicos que a continuación se señalan:

- a) La obligación de restituir el bien fiscal titulado 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 de (los) ocupante (s) de acatar la normatividad urbanística municipal o distrital aplicable al sector donde se localice el predio y contenida en el POT, PBOT o EOT.
- 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 (los) ocupante (s) se deberá relacionar el o los nombres, apellidos y cédula de ciudadanía de los integrantes del hogar identificados dentro de la actuación administrativa.

Parágrafo 2. La información sobre la descripción del área y los linderos del bien fiscal titulado a que hace referencia el numeral 5) del presente artículo, podrá sustituirse mediante plano

Continuación del Decreto: "Por el cual se reglamentan los artículos 9, 10, 11, 12, 13, 14, 16 y 18 de la Ley 2044 de 2020 y se modifica el Decreto 149 unificado en el 1077 de 2015 Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio, en lo relacionado con el saneamiento predial, la transferencia de bienes inmuebles fiscales"

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 ésta se encuentre previamente reconocida e identificada en debida forma. En los demás casos, sólo 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 2.1.2.2.10. Notificación del acto administrativo. Se procederá a notificar los actos administrativos de conformidad con artículo 66 y siguientes del Código de Procedimiento Administrativo y Administrativo.

Artículo 2.1.2.2.11. Registro del acto administrativo de cesión a título gratuito. Expedido el acto administrativo de cesión a título gratuito del bien fiscal tituable se procederá a su registro; una vez ejecutoriado de conformidad con lo establecido en el artículo 89 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, constituirá plena prueba de propiedad en favor del cesionario.

Artículo 2.1.2.2.12. Causales de terminación de la actuación administrativa. La actuación administrativa 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 conservación o protección ambiental, en áreas insalubres de riesgo y demás previstas en los artículos 35 ,37 de la Ley 388 de 1997, en concordancia con el Ordenamiento Territorial.
2. Cuando la construcción o mejora no cuente con destinación económica habitacional.
3. 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.
4. Cuando no se hubiesen subsanado las imprecisiones o aclarado las presuntas irregularidades a solicitud de la entidad titular del predio.
5. Cuando a criterio de la entidad titular del predio se presenten situaciones no susceptibles de saneamiento

Artículo 2.1.2.2.13. Mecanismo de enajenación de bienes inmuebles a instituciones públicas. Cuando la entidad territorial no requiera el bien inmueble fiscal para fines de infraestructura o vivienda, como prevé el primer inciso del artículo 276 de la Ley 1955 de 2019, se aplicará el artículo 163 de la Ley 1753 de 2015 con sujeción al régimen de enajenación dispuesto en el artículo 9 de la Ley 2044 de 2020.

Artículo 2.1.2.2.14. Enajenación directa de bienes fiscales. Para los bienes inmuebles fiscales ocupados ilegalmente, procederá la enajenación directa sin sujeción a las normas de contratación estatal, en las condiciones establecidas en el parágrafo 1° del artículo 277 de la Ley 1955 de 2019, y los artículos 9 y 14 de la Ley 2044 de 2020, de acuerdo con las siguientes reglas:

1. Los bienes inmuebles fiscales ocupados ilegalmente con mejoras o construcciones que no cuenten con destinación económica habitacional, se podrán enajenar por su valor catastral vigente a la fecha de la oferta.

Continuación del Decreto: "Por el cual se reglamentan los artículos 9, 10, 11, 12, 13, 14, 16 y 18 de la Ley 2044 de 2020 y se modifica el Decreto 149 unificado en el 1077 de 2015 Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio, en lo relacionado con el saneamiento predial, la transferencia de bienes inmuebles fiscales"

2. Los bienes inmuebles fiscales con mejoras y 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 por su valor catastral vigente a la fecha de la oferta, 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.
3. Los bienes inmuebles fiscales ocupados ilegalmente con mejoras realizadas por parte de instituciones educativas públicas, culturales públicas o de salud pública se podrán enajenar por su avalúo catastral vigente a la fecha de la oferta, con un descuento del 90% que será pagado de contado y consignado en la cuenta bancaria que disponga la entidad.
4. Los bienes inmuebles fiscales ocupados ilegalmente con mejoras realizadas por parte de instituciones religiosas, comunales y Organizaciones de Acción Comunal (OAC) y conexos, se podrán enajenar por su avalúo catastral vigente a la fecha de la oferta con un descuento del 60%, que será pagado de contado y consignado en la cuenta bancaria que disponga la entidad, una vez acreditada formalmente la inscripción de la personería jurídica del adquirente en el registro correspondiente.

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 numeral 4° del presente artículo, para que las entidades territoriales adelanten la cesión o enajenación correspondiente según sea el caso.

Parágrafo 2° Las entidades públicas del orden nacional a las que hace referencia los artículos 276, parágrafo 1 del artículo 277 de la Ley 1955 de 2019 y los artículos 9 y 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 la Central de Inversiones (CISA) quien haga la venta.

Artículo 2.1.2.2.15. Enajenación directa por parte de entes 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 el avalúo catastral 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 el avalúo catastral.
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 el documento del 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.

Continuación del Decreto: "Por el cual se reglamentan los artículos 9, 10, 11, 12, 13, 14, 16 y 18 de la Ley 2044 de 2020 y se modifica el Decreto 149 unificado en el 1077 de 2015 Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio, en lo relacionado con el saneamiento predial, la transferencia de bienes inmuebles fiscales"

Artículo 2.1.2.2.16. Segregación de inmuebles de menor extensión. Cuando se trate de la enajenación directa de predios que formen parte de otros de mayor extensión o que no cuenten con folio de matrícula individual, 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 ésta última.

El avalúo catastral que se tendrá en cuenta para 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 avalúos de los predios resultantes de la división estará a cargo de la entidad catastral correspondiente.

Parágrafo 2°. La enajenación directa del bien fiscal se formalizará mediante la expedición de una resolución administrativa en la cual se constituirá patrimonio de familia inembargable, la cual, una vez inscrita en la correspondiente Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, constituirá plena prueba de propiedad.

Artículo 2.1.2.2.17. Procedimiento titulación para las entidades territoriales Las entidades territoriales aplicarán el procedimiento previsto para la titulación de bienes inmuebles fiscales en la sección 2 del capítulo 2 del Título 2 de la Parte 1 del libro 2 del Decreto 1077 de 2015, de conformidad con el parágrafo 1° del artículo 16 de la Ley 2044 de 2020.

SECCIÓN 3.

TRANSFERENCIA DE DOMINIO DE BIENES FISCALES ENTRE ENTIDADES EN APLICACIÓN DE LOS ARTÍCULOS 276 DE LA LEY 1955 DEL 2019 Y 41 DE LA LEY 1537 DE 2012

Artículo 2.1.2.2.3.1. Transferencia de inmuebles entre entidades. La transferencia de los bienes inmuebles fiscales se hará mediante acto administrativo que una vez en firme será inscrito en la oficina de registro de instrumentos públicos correspondiente.

La enajenación directa de bienes inmuebles fiscales regulada en el presente decreto 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 2019.

Artículo 2.1.2.2.3.2. Condiciones para la transferencia de inmueble fiscal entre entidades. Para la transferencia de los bienes inmuebles fiscales a las entidades públicas, estos deberán cumplir las condiciones que a continuación se señalan:

1. Debe tratarse de un bien inmueble fiscal.
2. Cuando se trate de las transferencias a que se refiere el artículo 276 de la Ley 1955 de 2019, el inmueble deberá destinarse a la atención de necesidades en materia de vivienda o infraestructura.
3. Cuando se trate de las transferencias a que se refiere el artículo 41 de la ley 1537 de 2012, el inmueble deberá ser destinado a la construcción o el desarrollo de proyectos de Vivienda

Continuación del Decreto: "Por el cual se reglamentan los artículos 9, 10, 11, 12, 13, 14, 16 y 18 de la Ley 2044 de 2020 y se modifica el Decreto 149 unificado en el 1077 de 2015 Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio, en lo relacionado con el saneamiento predial, la transferencia de bienes inmuebles fiscales"

de Interés Social, de acuerdo con lo establecido en los Planes de ordenamiento territorial y los instrumentos que lo complementen o desarrollen.

4. La entidad que transfiere no debe requerir el bien para el desarrollo de sus funciones.
5. Encontrarse a paz y salvo por todo concepto tributario.

Artículo 2.1.2.2.3.3. Etapas para la transferencia 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 2 de 1959 y los artículos 35 y 37 de la Ley 388 de 1997.
3. **Diagnóstico catastral.** Es el análisis de la información catastral del inmueble que permita determinar el área y los linderos, en relación con la información jurídica.

Parágrafo. Las entidades públicas podrán transferir entre sí, aquellos inmuebles fiscales ubicados en zonas declaradas de alto riesgo, identificadas así en el respectivo Plan de Ordenamiento Territorial o de los instrumentos que lo desarrollen o complementen.

Artículo 2.1.2.2.3.4. Documentos requeridos para la transferencia entre entidades públicas.

Para la transferencia de bienes inmuebles entre entidades se requieren los siguientes documentos:

1. Levantamiento topográfico o información cartográfica, en coordenadas Magna-Sirgas.
2. Certificado de libertad y tradición expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos o 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 o infraestructura.
4. Paz y salvo por concepto de obligaciones tributarias o acto administrativo de exoneración de pago en firme, expedido por la entidad territorial.
5. Certificado de uso del suelo del predio y certificado de riesgo emitido por la entidad correspondiente.

Parágrafo 1. No se requerirá la presentación de proyectos de vivienda para la realización de la transferencia mencionada en la presente sección.

Parágrafo 2. La entidad territorial podrá exonerar a la entidad cedente del pago de las obligaciones tributarias generadas por el inmueble a transferir.

Artículo 2.1.2.2.3.5. Trámite para la transferencia 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.

Continuación del Decreto: "Por el cual se reglamentan los artículos 9, 10, 11, 12, 13, 14, 16 y 18 de la Ley 2044 de 2020 y se modifica el Decreto 149 unificado en el 1077 de 2015 Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio, en lo relacionado con el saneamiento predial, la transferencia de bienes inmuebles fiscales"

Artículo 2.1.2.2.3.6. Saneamiento y titulación de bienes fiscales ocupados ilegalmente.

Transferido el inmueble a la entidad receptora o cesionaria, ésta 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.

Las entidades receptoras serán responsables de honrar la destinación que se haya definido para el inmueble en el acto administrativo correspondiente.

Artículo 2.1.2.2.3.7. Estudios de predios en zonas insalubres o de riesgo. Las entidades territoriales adelantarán los estudios de que trata el artículo 18 de la Ley 2044 de 2020, para aquellos predios que no sean susceptibles de titulación por encontrarse ubicados en zonas insalubres o de riesgo, con el fin de mitigarlo. De no ser posible, antes del 29 de julio de 2024 desarrollarán programas de reubicación y/o reasentamiento.

Artículo 2.1.2.2.3.8. Régimen de transición. Las actuaciones administrativas relacionadas con cesiones a título gratuito que hayan sido emplazadas 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 párrafo 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 resolución administrativa en aplicación de los artículos 276 y 277 de 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 por acto administrativo o escritura pública se deriven 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.

Artículo 2.1.2.2.4.2. Zonas de cesión obligatoria. En los casos de zonas de cesión obligatoria o con vocación de uso público que se transfieran mediante resolución administrativa 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 en 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 del desaparecido Instituto de Crédito Territorial (ICT).

Continuación del Decreto: "Por el cual se reglamentan los artículos 9, 10, 11, 12, 13, 14, 16 y 18 de la Ley 2044 de 2020 y se modifica el Decreto 149 unificado en el 1077 de 2015 Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio, en lo relacionado con el saneamiento predial, la transferencia de bienes inmuebles fiscales"

Adicionalmente expedirá una comunicación dirigida a las Oficinas 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.

Parágrafo. En el marco de lo dispuesto en el artículo 16 del Decreto Ley 200 de 1939, el registro de la resolución que cancela la hipoteca de mayor extensión queda exento de cualquier impuesto nacional, departamental y municipal.

Artículo 2. Adiciónese el siguiente párrafo 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. Por medio del presente capítulo se reglamenta el procedimiento que aplicarán las entidades territoriales en el marco de la legalización y la regularización urbanística de conformidad con el párrafo 1 del artículo 17 de la Ley 2044 de 2020.

Artículo 3. Sistema Único de Información de Trámites SUIT. De conformidad con el numeral 2° del artículo 1° de la Ley 962 de 2005, modificado por el artículo 39 del Decreto Ley 019 de 2012, el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio adelantará el procedimiento para la creación, adopción e implementación del trámite a que refiere el presente Decreto y su correspondiente registro en el Sistema Único de Información de Trámites SUIT.

Parágrafo. Régimen de transición. Los trámites de titulación de bienes inmuebles fiscales adelantados por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio o por entidades del orden territorial que se encuentren en curso al momento de entrada en vigencia del presente Decreto, así como los iniciados antes de la implementación del procedimiento a que hace referencia el presente artículo, se regirán hasta su culminación por las disposiciones vigentes cuando fueron iniciados.

PUBLÍQUESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE

Dado en Bogotá, D. C., a los,

EL MINISTRO DE VIVIENDA, CIUDAD Y TERRITORIO

JONATHAN TYBALT MALAGÓN GONZÁLEZ