ALCALDIA MAYOR DE TUNJA

DECRETO No. 0247 De 10 AGO 2020

"POR EL CUAL SE ESTABLECE EL PROCEDIMIENTO PARA LA DECLARACIÓN COMO PROPIEDAD PÚBLICA A FAVOR DEL MUNICIPIO DE AREAS DE CESION Y BIENES DESTINADOS AL USO PÚBLICO"

EL ALCALDE MAYOR DE TUNJA

EL ALCALDE DE TUNJA, en uso de sus facultades constitucionales y legales, en especial las conferidas en los artículos 62, 82, 311 y 315 numeral 1, de la constitución política colombiana, los artículos 5 y 7 de la ley 9 de 1989, el artículo 91 de la ley 136 de 1994, modificada por la ley 1551 de 2012, el artículo 117 de la ley 388 de 1997, el artículo 2.2.6.1.4.6 Decreto Nacional 1077 de 2015 y

CONSIDERANDO

Que en la actualidad en el municipio de Tunja existen ares de cesión que no han sido entregadas formalmente por los urbanizadores de conformidad con el procedimiento establecido en la ley 388 de 1997. Ley 1801 de 2016, Decreto 1469 de 2010, este último compilado en el decreto 1077 de 2015.

Que el patrimonio del Municipio de Tunja, está conformado en gran medida por las cesiones obligatorias y gratuitas que deben entregar los urbanizadores en contraprestación al derecho de construir, en cumplimiento al principio general de cargas y beneficios, áreas destinadas al espacio público y equipamiento colectivo, generadas como consecuencia de la acción urbanística representada en las licencias de urbanización, parcelación y construcción, debidamente ejecutadas por el urbanizador.
Que algunos de los inmuebles destinados a espacio público y equipamiento colectivo identificadas como áreas de cesión en virtud del proceso de urbanización que se consolida con la licencia urbanística, representan situaciones irregulares en su tradición impidiendo al Municipio de Tunja, realizar inversiones y actos de disposición al no encontrarse la titularidad a su favor.

Que el Municipio de Tunja se encuentra entre las ciudades que presentan un mayor déficit de espacio público, además de no contar con los títulos de propiedad que acrediten la titularidad, Imposibilitando el control y vigilancia por parte de la Administración Municipal.
Que el artículo 311 de la constitución política colombiana establece "Al Municipio como entidad fundamental de la división político administrativa del estado le corresponde prestar los servicios públicos que determine la ley, construir las obras que demande el progreso local, ordenar el desarrollo de su territorio, promover la participación comunitaria, el mejoramiento social y cultural de sus habitantes y cumplir las demás funciones que le asigne la constitución y las leyes."

Que el artículo 315 de la carta política establece que son atribuciones del alcalde, cumplir y hacer cumplir la constitución, la ley, los decretos del gobierno, las ordenanzas y los acuerdos del concejo.

Que la constitución política en su artículo 63 define que "...Los bienes de uso público, (...) son inalienables, imprescriptibles e inembargables."

Que la constitución política en su artículo 82 determina que es deber del estado velar por la protección de la integridad del espacio público y por su destinación al uso común el cual prevalece sobre el interés particular las entidades públicas (...) regularan la utilización del suelo y del espacio aéreo urbano en defensa del interés común".

Que la ley 388 de 1997, conocida como ley de desarrollo territorial, contempla dentro de sus objetivos "El establecimiento de los mecanismos que permitan al municipio, en ejercicio de su autonomía, promover el ordenamiento de su territorio, el uso equitativo y racional del suelo, la preservación y defensa del patrimonio ecológico y cultural localizado en su ámbito territorial y la prevención de desastres en asentamientos de alto riesgo, así como la ejecución de acciones urbanísticas eficientes."

Que el artículo 5° de la ley 9° de 1989, por la cual se dictan reglas sobre la reforma urbana a nivel nacional, define el espacio público en los siguientes términos "entiéndase por espacio público el conjunto de inmuebles públicos y los elementos arquitectónicos y naturales de los inmuebles privados, destinados por su naturaleza, por su uso a afectación, a la satisfacción de necesidades urbanas colectivas que transcienden, por lo tanto los límites de los intereses individuales de los habitantes "

Que el artículo 117 de la ley 388 de 1997, complemento la noción legal del espacio público contenida en el artículo 5°de la ley 9°de 1989 y agrego un parágrafo con el siguiente contenido normativo "El espacio público resultante de los procesos de urbanización y construcción se incorporara con el solo procedimiento de registro de la escritura de constitución de la urbanización en la oficina de Instrumentos Públicos, en la cual se determinan las áreas públicas objeto de cesión y las áreas privadas por su localización y linderos. La escritura correspondiente deberá otorgarse y registrarse antes de la iniciación de las ventas del proyecto respectivo" (Artículo 2.2.6.1.4.6 del Decreto 1077de 2015)

Que por su parte el Decreto Nacional 1077 de 2015, regula en el artículo 2.2.6.1.4.6 y siguientes, la determinación de las áreas de cesión, la incorporación de áreas públicas, la entrega material de las áreas de cesión respectivamente delegando expresamente a los municipios y distritos determinar las demás condiciones y procedimientos para garantizar la incorporación de las áreas públicas al inventario inmobiliario municipal y los mecanismos y procedimientos para asegurar el cumplimiento de las obras y dotaciones a cargo del urbanizador.

Que, de acuerdo a las normas anteriormente indicadas, las áreas de cesión en razón a su destinación en los proyectos urbanísticos respaldados en las respectivas licencias de urbanización, parcelación y construcción, quedan "afectas "a este fin específico, aun cuando permanezcan dentro del dominio privado.

Que el Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial, hoy Ministerio de Vivienda , Ciudad y Territorio dentro de la guía metodológica de saneamiento y titulación de la propiedad pública, plantea la necesidad de establecer otros mecanismos con el fin de restaurar los bienes públicos, como lo es la DECLARACION DE PROPIEDAD PUBLICA A FAVOR DEL MUNICIPIO que consiste en el acto mediante el cual se incorpora al municipio el dominio y posesión de las zonas de cesión obligatorias y gratuitas, derivadas de los proyectos urbanísticos ya ejecutados, cuando el urbanizador ha incumplido la obligación de transferirlos a favor de la administración, sea porque se desconoce su paradero, o porque se haya disuelto y liquidado la persona jurídica, o por algún evento similar .

La convalidación de este acto fue dada por la Superintendencia de Notariado y Registro al asignarle el código 0133 en el registro inmobiliario y proceder así al registro de las escrituras de declaración de la propiedad pública, que tiene como soporte el artículo 117 de la ley 388 de 1997.

Que en la actualidad el Municipio de Tunja, no tiene reglamentado el procedimiento para titulación de zonas de cesión no entregadas por el urbanizador como carga general en contraprestación al municipio general de cargas y beneficios, siendo necesario establecer el procedimiento cuando las zonas de cesión no fueron entregadas por el urbanizador.
En mérito de lo expuesto, el ALCALDE DE TUNJA,

DECRETA

ARTICULO 1. Declarase la propiedad pública a favor del Municipio de Tunja sobre las áreas de cesión obligatorias gratuitas derivadas de los proyectos urbanísticos ya construidos o ejecutados previamente licenciados, cuando el urbanizador sea una sociedad y no exista o se encuentre liquidada y si es persona natural cuando esta haya fallecido o se desconozca su paradero y no hubieren cumplido con la obligación de transferirlas a favor del Municipio de Tunja.

ARTÍCULO 2. Lo competencia se radica en la oficina asesora de planeación con apoyo de la secreta Jurídica y secretaria de infraestructura del municipio son quienes realizan la Toma de Posesión de las zonas de cesión obligatorias y bienes destinados al uso público.

ARTICULO 3. La oficina asesora de planeación con apoyo de la secreta jurídica y secretaria de infraestructura del municipio iniciara el procedimiento para la toma de posesión, con la notificación al urbanizador o constructor como lo indica el capítulo V de la ley 1437 de 2011. Una vez agotada esta, la entidad territorial procederá a reunir los documentos básicos que permitan la identificación del inmueble como son: el certificado de tradición, la cartografía con plano (s) aprobada por la autoridad urbanística competente, mediante la correspondiente licencia de urbanismo, parcelación o construcción que identifique las áreas de cesión con indicación de cabida y lindero o mojones, sobre un proyecto construido o ejecutado Cuando se trate de sociedades

liquidadas demostrado con el certificado de la cámara de comercio se procederá a la toma inmediata de las áreas de cesión previo cumplimiento del procedimiento establecido en el presente acto.

ARTÍCULO 4. La toma de posesión procede en los siguientes eventos:

1. Cuando se verifique mediante visita de inspección por parte de control urbano, la ejecución de obras de más del veinticinco por ciento (25%) del área útil del terreno, o cualquier porcentaje ejecutado de las obras de urbanismo aprobadas en la licencia; siempre que el proyecto haya sido aprobado con anterioridad al 28 de julio de 2011. Para el efecto, se deberá tener en cuenta que la licencia haya vencido y no haya sido objeto de prórrogas o revalidaciones.

Sin perjuicio de lo anterior, la oficina asesora de planeación con apoyo de la secreta jurídica y secretaria de infraestructura del municipio adelantará las acciones judiciales correspondientes en procura del cumplimiento de las obligaciones que asumió el urbanizador con la aprobación de la licencia de urbanismo. La toma de posesión por parte del municipio no exime al urbanizador del cumplimiento de sus obligaciones urbanísticas.

2. Cuando exista cartografía aprobada por la entidad urbanística competente de zonas consolidadas que carezcan de urbanizador responsable. La toma de posesión para el evento de que trata este numeral, no aplica para licencias aprobadas y/o ejecutoriadas con posterioridad al 28 de julio de 2011.

3. Cuando existen documentos que determinen la vocación de zonas de uso público de conformidad con los estudios técnicos y jurídicos que realicen las Secretarías de Infraestructura, secretaría de desarrollo y secretaría Jurídica, con apoyo de la oficina asesora de planeación, a pesar de no encontrarse cartografía aprobada por la entidad urbanística en zonas consolidadas de la ciudad.

ARTÍCULO 5. Procedimiento para la toma de posesión. Oficina asesora de planeación con apoyo de la secreta jurídica y secretaria de infraestructura, requerirán al titular responsable del trámite y/o propietario por una vez, para que concurra a más tardar dentro de los 15 días hábiles siguientes al recibo de la comunicación, y proceda a suscribir el acta de recibo de las zonas de cesión de uso público, para lo cual se comunicará de conformidad con lo establecido en el artículo 37 de la Ley 1437 de 2011, o la norma que la modifique, derogue o sustituya.

Vencido este término, sin que el titular responsable del trámite y/o el propietario comparezca, oficina asesora de planeación con apoyo de la secreta jurídica y secretaria de infraestructura del municipio, procederá a suscribir el acta de Toma de Posesión de las zonas de cesión. Si comparece, se aplicará el procedimiento de entrega material de zonas de cesión.

Suscrita el Acta de Toma de Posesión, oficina asesora de planeación con apoyo de la secreta jurídica y secretaria de infraestructura del municipio notificará al titular responsable del trámite y/o propietario, e iniciará las acciones judiciales y administrativas dirigidas contra el urbanizador que no cumplió con la obligación de entrega. Contra dicha Acta proceden los recursos de Ley en los términos establecidos en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

Parágrafo. - En el caso que se apliquen los numerales 2 y 3 del artículo 4 del presente decreto, La Secretaría de Infraestructura, procederá a realizar por medios tecnológicos el levantamiento de áreas con vocación de uso público, además se acompañará de Secretaría de Desarrollo, IRDET, Tránsito, elaborarán la correspondiente acta de toma de posesión, acto que será debidamente publicitado mediante cualquier medio idóneo.

ARTÍCULO 6. Procedimiento para el otorgamiento de la escritura de declaratoria de propiedad pública. Previo al otorgamiento de la escritura de Declaratoria de Propiedad Pública, se deberá observar el siguiente procedimiento administrativo:

1. Estudio de títulos. Para determinar el o los titulares de derecho de dominio actual, la forma como se adquirió o adquirieron la propiedad y el correcto tracto sucesivo en la cadena traditicia que permita adelantar el procedimiento ajustado a la ley, esta actividad se adelantará por La Secretaría Jurídica o quien haga sus veces.

2. Comunicación para adelantar escritura pública de declaratoria de propiedad pública. La Secretaría Jurídica, enviará una (1) comunicación al urbanizador responsable y/o propietario, con el objeto de informar el trámite que se adelantará. En la comunicación se señalará que contará con un término máximo de 15 días hábiles siguientes al recibo de la misma para que comparezca a otorgar la escritura pública de las zonas de cesión de transferencia a favor del Municipio y el procedimiento que se adoptará en caso de que no comparezca, lo anterior de conformidad con lo establecido en el artículo 37 de la Ley 1437 de 2011, o la norma que la modifique, derogue o sustituya.

Surtido el procedimiento administrativo descrito en los numerales anteriores, se adelantará la declaratoria de propiedad pública, con fundamento en los documentos urbanísticos aprobatorios del respectivo proyecto. En todo caso, se observarán las normas notariales y registrales vigentes. 0133.- DECLARATORIA DE PROPIEDAD PUBLICA SOBRE ZONAS DE CESION OBLIGATORIA GRATUITA. Codificación actos y negocios sujetos a registro.

Parágrafo. - Dado que la escritura pública de Declaratoria de Propiedad Pública versa sobre bienes de uso público y/o destinados al uso público, señalados en actos administrativos prevalentes (plano y resolución aprobatoria), no se exigirá en el instrumento público la declaración de área remanente de las zonas que se conservan en

dominio privado. Esta escritura será registrada y posteriormente ingresada al inventario de los bienes inmuebles del Municipio y se enviará copia digital a la oficina asesora de planeación.

ARTICULO 7: Con todos los documentos anteriormente relacionados y el acta de visita , la oficina de planeación con apoyo de la secreta jurídica y secretaria de infraestructura del municipio, remitirá a la secretaria de general, para que proceda a elaborar la correspondiente escritura pública a favor del Municipio de Tunja, en la cual declare la propiedad pública a su favor sobre el área de cesión cuya posesión haya sido tomada y se protocolizara con toda la documentación anteriormente señalada. Esta escritura será registrada y posteriormente ingresada al inventario de los bienes inmuebles del Municipio.

ARTICULO 8: El presente Decreto rige a partir de la fecha de su publicación y deroga las demás disposiciones que le sean contrarias

NOTIFÍQUESE, COMUNÌQUESE Y CÚMPLASE

Dado en la Alcaldía Municipal de Tunja a los 10 AGO 2020

LUIS ALEJANDRO FÚNEME GONZÁLEZ
Alcalde Mayor de Tunja

Elaboro: Cristian Felipe Patarroyo. Abogado
Ciro Andrés Alba Calixto. Abogado
Hernán David Reyes. Abogado
Reviso: Libardo Ángel González
Secretario Jurídico
Ronal Zamir Cadena Ávila
Asesor De Planeación
German Ricardo Camacho Barrera
Secretario De Infraestructura