ACUERDO No.008 de 2024
(mayo 28 de 2024)

"POR MEDIO DEL CUAL SE FACULTA AL ALCALDE MUNICIPAL DE RIO QUITO - CHOCO PARA SUBDIVIDIR Y/O LOTEAR Y TITULAR LOS TERRENOS BALDÍOS URBANOS Y LOS PREDIOS FISCALES URBANOS DE PROPIEDAD DEL MUNICIPIO A LAS FAMILIAS QUE LOS OCUPAN CON VIVIENDA".

El CONCEJO MUNICIPAL DE RIO QUITO, en uso de sus facultades constitucionales y legales, en especial las conferidas en los artículos 2, 13, 51, 287, 313 y 366 de la Constitución Política de Colombia; Ley 136 de 1994, Ley 3ª de 1991, articulo 95 de la Ley 388 de 1997, Ley 546 de 1999, Ley 2294 de 2023, Ley 2044 de 2020; Decretos 2190 de 2009, Decreto 75 de 2013, Decreto 523 de 2021, y,

CONSIDERANDO

Que, un alto porcentaje de la población del municipio de Rio Quito, departamento de Chocó, habita en lotes que forman parte de predios de mayor extensión que tienen la calidad de baldíos urbanos y/o predios fiscales de propiedad del ente territorial, lo que impide a estas familias obtener la titularidad de dichos inmuebles por vía judicial, dada la imprescriptibilidad de los mismos.

Que, el artículo 2° de la Constitución Política dispone que, son fines esenciales del Estado entre otros, promover la prosperidad general y garantizar la efectividad de los principios, derechos y deberes consagrados en la Constitución.

Que, igualmente, el artículo 51 de la Constitución Política de Colombia, consagra que todos los colombianos tienen derecho a una vivienda digna y que el Estado fijará las condiciones para hacer efectivo este derecho.

Que, el numeral 7 del artículo 313 de la Constitución Política establece que es facultad del Concejo Municipal (...) "Reglamentar los usos del suelo y, dentro de los límites que fije la ley, vigilar y controlar las actividades relacionadas con la construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda." (...)

Que, de conformidad con el artículo 13 de la Constitución Política de Colombia, le corresponde al Estado promover las condiciones para que la igualdad de las personas sea real y efectiva, adoptando medidas a favor de los grupos discriminados o marginados, en especial de aquellas personas que por su condición económica se encuentren en circunstancia de debilidad manifiesta.

Que, la ley 388 de 1997, armoniza y actualiza las disposiciones contenidas en la ley 9 de 1989, permitiendo al municipio promover el ordenamiento de su territorio, uso equitativo y racional del suelo, entre otras.

Que, el artículo 123 de la ley 388 de 1997, dispone: "De conformidad con lo dispuesto en la ley 137 de 1959, todos los terrenos baldíos que se encuentren en suelo urbano, en los términos de la presente ley, de los municipios y distritos y que no constituyan reserva ambiental pertenecerán a dichas entidades territoriales".

Que, el artículo 4 del decreto 3313 de 1965, establece que, los *terrenos baldíos comprendidos dentro del área urbana señalada por los Concejos Municipales o de aquella que resulte de aplicar el criterio del artículo 3 del Decreto 59 de 1938, no serán adjudicados por el Instituto Colombiano de la Reforma Agraria, y estarán sometidos a las normas de venta contempladas en la Ley 137 de 1959 y del Decreto1943 de 1960.*

Que, el artículo 197 de la Ley 2294 de 2023 por la que cual se aprueba el Plan Nacional de Desarrollo 2022-2026 "Colombia Potencia Mundial de la Vida", reza "*Los bienes inmuebles cuya denominación sea fiscal de carácter no financiero, del orden nacional, que hagan parte de cualquiera de las Ramas del Poder Público, así como del orden departamental, municipal y órganos autónomos e independientes afectados con ocupaciones de hecho mayor a diez (10) años, que cuenten con mejoras y/o construcciones consolidadas con destinación económica habitacional, no requeridos para el ejercicio de sus funciones, podrán transferirse a título gratuito a las entidades territoriales, para que éstas, inicien los trámites administrativos a que haya lugar, para su saneamiento.*

PARÁGRAFO PRIMERO. *Los bienes fiscales que no se ajusten a los presupuestos a que se hace referencia en inciso anterior, podrán enajenarse de manera directa, atendiendo el valor comercial a la fecha de la negociación. De lo contrario, el responsable de su administración y custodia deberá iniciar de inmediato, las acciones judiciales que correspondan, con el ánimo de recuperar los predios.*

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

PARÁGRAFO TERCERO. *Para el caso de los bienes inmuebles fiscales de carácter no financiero del orden municipal o distrital, la respectiva autoridad administrativa podrá suprimir de los registros y cuentas de los contribuyentes de su jurisdicción mediante los procedimientos de saneamiento contable, las deudas por conceptos de tributos a la propiedad raíz respecto al bien cedido en el marco de este artículo."*

Que el artículo mencionado anteriormente, establece las condiciones para realizar la cesión a título gratuito de bienes fiscales para vivienda de interés social:

1. No procederá la cesión tratándose de inmuebles con mejoras construidas sobre bienes de uso público o destinados a la salud educación, o que se

encuentren ubicados en zonas insalubres o zonas de alto riesgo no mitigable o en suelo de protección.

2. Para los bienes inmuebles fiscales ocupados ilegalmente con mejoras que no cuenten con destinación económica habitacional, procederá la enajenación directa del predio fiscal por su valor catastral vigente a la fecha de la oferta.
3. Para las de cesiones a título gratuito o enajenación de dominio de bienes fiscales, no aplicarán las restricciones de transferencia de derecho real o aquella que exige la residencia transcurridos diez (10) años desde la fecha de la transferencia, establecidas en el artículo 21 de la Ley 1537 de 2012.
4. En las resoluciones de cesión a título gratuito se constituirá patrimonio de familia.
5. La cesión a título gratuito sólo procederá cuando el beneficiario asuma y acredite el cumplimiento de las obligaciones fiscales pendientes de pago con la entidad territorial generadas por el inmueble a titular por concepto de impuesto predial.
6. Las administraciones municipales o distritales podrán suprimir de los registros y cuentas de los contribuyentes de su jurisdicción mediante los procedimientos de saneamiento contable, las deudas a cargo del cedente por conceptos de tributos a la propiedad raíz respecto al bien cedido en el marco de este artículo.

Que, el Decreto 523 de 2021, expedido por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, reglamenta el artículo 277 de la Ley 1955 de 2019 y modifica el Decreto 1077 de 2015, en lo relacionado con la transferencia de bienes inmuebles fiscales.

Que, por medio de la Ley 2044 de 2020, el Congreso de la República adoptó mecanismos jurídicos que, acorde a lo establecido en el artículo 1 de la misma, están dirigidos a "sanear de manera definitiva la propiedad de los asentamientos humanos ilegales consolidados y precarios en bienes baldíos urbanos, bienes fiscales titulables, y los que existan en predios de propiedad legítima a favor de particulares, cuya ocupación o posesión sea mayor a diez (10) años", así como para titular los "predios de uso público a favor de entidades territoriales, a fin de materializar el principio de equidad que permita el cumplimiento de las garantías ciudadanas en el marco del Estado Social de Derecho".

Que, el artículo 10 de la Ley 2044 de 2020 adicionó un requisito en lo relacionado a la cesión a título gratuito, y en su parágrafo 10 señala que en el acto administrativo se incluirá la mejora siempre y cuando previamente se encuentre reconocida e identificada en debida forma, de lo contrario, en el acto administrativo solo se hará referencia de la cesión del lote de terreno y será el beneficiario el responsable de adelantar los trámites a que haya lugar para su reconocimiento dentro de los dos (2) años siguientes a la inscripción del título en la correspondiente Oficina de Registro de Instrumentos Públicos.

Que, la sentencia C-251/96, se expresó: *"El Estado puede entonces transferir en forma gratuita el dominio de un bien estatal a un particular, siempre y cuando no se trate de una mera liberalidad del Estado sino del cumplimiento de deberes constitucionales*

expresos, entre las cuales está obviamente incluida la garantía de los derechos constitucionales. En efecto, la prohibición de los auxilios (P art. 355) debe ser armonizada con el mandato del artículo 146 ordinal 4°, según el cual las Cámaras no pueden decretar en favor de particulares erogaciones "que no estén destinadas a satisfacer créditos o derechos reconocidos con arreglo a ley preexistente". Puede entonces concluirse que no están prohibidas, porque no son actos de mera liberalidad sino de justicia distributiva, aquellas transferencias que se efectúen con el propósito de satisfacer derechos preexistentes, como sucede con los derechos que consagra la propia Constitución, siempre y cuando esa cesión sea imperiosa para la satisfacción de ese derecho constitucional.".

El Estado puede entonces transferir en forma gratuita el dominio de un bien estatal a un particular, siempre y cuando no se trate de una mera liberalidad del Estado sino del cumplimiento de deberes constitucionales expresos, entre los cuales está obviamente incluida la garantía de los derechos constitucionales.

El Congreso de la República ha legislado para autorizar al Gobierno para enajenar bienes nacionales a título gratuito por la facultad constitucional que se lo permite, (artículo 150-9 de la C.N.2), así como, para otros auxilios o subsidios en idéntico sentido, los Concejos Municipales dentro de la autonomía territorial y por sus facultades otorgadas en el artículo 167 del Decreto Ley 1333/86 o Código de Régimen Municipal, pueden disponer de los bienes municipales, siempre y cuando así lo señalen en acuerdos, sin olvidar que la finalidad de la cesión gratuita del inmueble debe servir para el cumplimiento de los fines esenciales del Estado.

Asimismo, el artículo 2.1.2.2.1.3 del Decreto 523 de 2021 establece que: "(...) 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."

Que, el proceso de titulación de estos predios urbanos a los hogares que los ocupan, además de garantizarle su condición de propietario, les permitirá apropiar recursos para subsidios de mejoramiento de vivienda de interés social ante las entidades competentes y realizar otras diligencias de acuerdo con sus necesidades.

Que, la Secretaría de Planeación Municipal o quien haga sus veces deberá certificar que los predios que sean objeto de aplicación de este Acuerdo Municipal no se encuentran en áreas insalubres, de riesgo o en 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.

En mérito de lo expuesto, el Honorable Concejo Municipal,

ACUERDA:

ARTÍCULO PRIMERO.- Facúltese al Alcalde del Municipio de Rio Quito, Departamento de Chocó, para transferir los bienes fiscales titulables del municipio que estén ocupados ilegalmente con mejoras y/o construcciones de destinación económica habitacional, siempre que haya ocurrido de manera ininterrumpida mínimo diez (10) años de anterioridad al inicio del procedimiento administrativo y que, los beneficiarios cumplan con los requisitos establecidos en las Leyes 1955 de 2019, 2044 de 2020, el Decreto 523 de 2021 o las normas que la modifiquen, adicionen, complementen o reglamenten.

ARTÍCULO SEGUNDO. Facúltese al Alcalde Municipal para expedir los actos administrativos a que haya lugar, con el objeto de realizar las cesiones a título gratuito de los bienes inmuebles de que trata el artículo 1 del presente acuerdo.

Parágrafo: para que el alcalde puede expedir el acto administrativo de cesión a título gratuito, será necesario que previamente se verifique:

a) Que el inmueble objeto de cesión sea de propiedad del Municipio.
b) Que se certifique por la Secretaria de Planeación que los inmuebles objeto de cesión no son de uso público.
c) Que se verifique que el inmueble objeto de cesión no son de propiedad privada o que exista sobre ellos pleito pendiente.

ARTÍCULO TERCERO. - Este acuerdo rige a partir de la fecha de su publicación y deroga los acuerdos y demás normas que le sean contrarias.

SANCIONESE, PUBLIQUESE Y CÚMPLASE

Paimadó municipio de Rio Quito, Departamento del Choco, mayo de dos mil veinticuatro (2024).

CARLOS ALBERTO LOZANO PALACIOS
Presidente del H. Concejo Municipal

SANDRA YULIANA MURILLO LOZANO
Secretaria General del H. Concejo M.

LA SUSCRITA SECRETARIA DEL HONORABLE CONCEJO MUNICIPAL DE RIO QUITO.

CERTIFICA:

Que, el Acuerdo Nro 008 del 28 de mayo del 2024 **"POR MEDIO DEL CUAL SE FACULTA AL ALCALDE MUNICIPAL DE RIO QUITO -CHOCO PARA SUBDIVIDIR Y /O LOTEAR Y TITULAR LOS TERRENOS BALDÍOS URBANOS Y LOS PREDIOS FISCALES URBANOS DE PROPIEDAD DEL MUNICIPIO A LAS FAMILIAS QUE LOS OCUPAN CON VIVIENDA".**
surgió sus debates reglamentarios de la siguiente manera:

PRIMER DEBATE: 20 de mayo de 2024

SEGUNDO DEBATE: 28 de mayo de 2024

Después de sus debates reglamentarios, el **Acuerdo Nro. 008 del 28 de mayo de 2024**, fue aprobado, sin ninguna modificación

Dado en Paimado Cabecera Municipal de Rio Quito, a los treinta (30) días del mes de mayo de 2024

Sandra Yuliana Murillo Lozano
SANDRA YULIANA MURILLO LOZANO
Secretaria General del H.C.M

LA SECRETARÍA GENERAL Y DE GOBIERNO DEL MUNICIPIO DE RIO QUITO

HACE CONSTAR:

Que, el día 30 de mayo de 2024, esta dependencia ha recibido el Acuerdo **Nro. 008 del 28 de mayo** de 2024 **"POR MEDIO DEL CUAL SE FACULTA AL ALCALDE MUNICIPAL DE RIO QUITO - CHOCO PARA SUBDIVIDIR Y/O LOTEAR Y TITULAR LOS TERRENOS BALDÍOS URBANOS Y LOS PREDIOS FISCALES URBANOS DE PROPIEDAD DEL MUNICIPIO A LAS FAMILIAS QUE LOS OCUPAN CON VIVIENDA"** Remitido por el honorable Concejo Municipal, dicho Acuerdo fue a su vez remitido al Despacho del Señor alcalde para su respectiva Sanción. El citado Acuerdo fue discutido en dos (02) sesiones diferentes de conformidad con lo establecido en la ley 136 de 1994 y el reglamento interno de la corporación, según consta en la certificación expedida por la Secretaria General del Honorable Concejo Municipal.

LUIS FELIPE PALACIOS PALACIOS
Secretario General y de Gobierno

EL ALCALDE DEL MUNICIPIO DE RIO QUITO

De conformidad con el artículo 76 de la ley 136 de 1994 y el respectivo informe Secretarial, se procede a Sancionar el **Nro. 008 del 28 de mayo** de 2024 **"POR MEDIO DEL CUAL SE FACULTA AL ALCALDE MUNICIPAL DE RIO QUITO - CHOCO PARA SUBDIVIDIR Y/O LOTEAR Y TITULAR LOS TERRENOS BALDÍOS URBANOS Y LOS PREDIOS FISCALES URBANOS DE PROPIEDAD DEL MUNICIPIO A LAS FAMILIAS QUE LOS OCUPAN CON VIVIENDA"**

COMUNÍQUESE PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE:

Dado en Paimadó Cabecera Municipal de Rio Quito, a los 04 días del mes de junio de 2024.

EULISES PALACIOS CABRERA
Alcalde