

FORMATO: ACTA  
PROCESO: GESTIÓN DOCUMENTAL  
Versión: 11, Fecha: 01/04/2025, Código: GDC-F-01

## ACTA DE ASISTENCIA JURÍDICA Y TÉCNICA AL MUNICIPIO DE SAN JUAN NEPOMUCENO - BOLIVAR

### DATOS GENERALES

FECHA:	10 de septiembre de 2025
HORA:	De 04:00 pm a 05:00 pm
LUGAR:	Virtual.
ASISTENTES:	Manuel Medina, Secretario de Planeación del municipio de San Juan Nepomuceno Laura Vanessa Alonso Gómez, Asesora jurídica, GTSP, MVCT. Jose Dario Mantilla Mayorga, asesor técnico, GTSP, MVCT.
INVITADOS:	Sin Invitados

### ORDEN DEL DIA:

La presente acta tiene como Objetivo Realizar la Socialización, promoción y asistencia técnica del proceso de titulación adelantado en el municipio.

1. Saludo y presentación.
2. Seguimiento y avance del proceso de titulación.
3. Solución de dudas generadas en la reunión.
4. Compromisos.

### DESARROLLO:

La reunión se adelanta con el fin de ofrecer el acampamiento de los profesionales del Ministerio de Vivienda en los procesos de titulación gratuita, ante lo cual, el doctor Ariel Mosquera informa que el avance ha sido muy poco, sin embargo, manifiestan el interés de poder adelantar los procesos de titulación con el apoyo del Ministerio, en dicho sentido, se informa que el municipio cuenta con un potencial de 149 predios fiscales, a ser cedidos a título gratuito, y alrededor de 3588 predios baldíos.

Se informa por parte del municipio que ya cuenta con acuerdo de facultades hasta el 31 de diciembre de 2025, y 10 solicitudes de cesión a título gratuito, en dicho sentido, se precisa que solo realizan cesiones a título gratuito a petición de parte, por lo que desde el Ministerio se hace la invitación a iniciar estos procesos dado que tiene un impacto fiscal para el municipio.

Por otra parte, los profesionales del municipio informan que tienen inquietudes respecto del proceso por lo que se explica el marco normativo, esto es, la Ley 2044 de 2020 y su decreto reglamentario prevé la posibilidad de efectuar la titulación gratuita con el fin de responder a las necesidades a las familias, en dicho sentido, se propone revisar las bases catastrales con el fin de

FORMATO: ACTA  
PROCESO: GESTIÓN DOCUMENTAL  
Versión: 11, Fecha: 01/04/2025, Código: GDC-F-01

identificar el potencial del municipio, indicando que el Ministerio adelanta el acompañamiento, pero la gestión se encuentra en cabeza del ente municipal.

Es del caso mencionar que una vez adjudicado no hay ninguna restricción para la venta posterior de las personas beneficiadas del proceso de titulación, así las cosas, se explica que a través de un nuevo marco normativo hemos logrado dinamizar los procesos de titulación, solucionando las limitaciones anteriores, tales como:

Ley 1955 de 2019 artículo 277  
Decreto 149 de 2020  
Ley 2044 de 2020  
Decreto 523 de 2021.

Así las cosas, los requisitos definidos para el hogar en la nueva regulación es:

- No ser propietario de una vivienda en Colombia
- No haber sido beneficiados de un subsidio de adquisición o construcción de vivienda o de tasas de cobertura de interés
- Estar al día en el pago de impuesto prediales
- Ocupación ininterrumpida por mínimo 10 años
- El hogar debe demostrar que no percibe más de 4 SMMLV

Por su parte, el bien a titular debe contar con los siguientes aspectos:

- La titularidad del inmueble debe ser fiscal
- El inmueble de estar libre de gravámenes, limitaciones de dominio y/o afectaciones legales
- Destinación económica habitacional
- Debe estar dentro del área urbana de un municipio
- No puede estar ubicado en los bienes de uso público, destinados a salud o educación, áreas insalubres de riesgo, zonas de conservaciones o protección ambiental y áreas prevista en los artículos 35 y 37 de la ley 388 de 1997.

Ahora bien, con el fin de avanzar asertivamente en el programa de titulación en los territorios, desde el ministerio de vivienda se aconseja adelantarlos en el siguiente orden:

- Identificación de los potenciales a partir de las bases catastrales
- Revisarlo conforme el Plan de Ordenamiento Territorial, a fin de validar que este en zona rural y que los predios no se encuentren ubicados en las zonas de riesgo no mitigable.
- Adelantar los estudios de títulos con el fin de revisar que no tengan limitaciones del dominio y que sean propiedad del municipio.
- Efectuar la socialización con la comunidad y así entreguen los documentos necesarios para adelantar la cesión, esto es, algún documento que acredite la ocupación ininterrumpida por 10 años en el predio como una carta venta, promesa de compraventa, pago de servicio público, la certificación de la Junta de Acción Comunal o una declaración juramentada, en sí cualquier medio de prueba conforme el Código General del Proceso.

FORMATO: ACTA  
 PROCESO: GESTIÓN DOCUMENTAL  
 Versión: 11, Fecha: 01/04/2025, Código: GDC-F-01

- Realizar el trabajo de campo a través de la identificación
- Adelantar los cruces y selección de beneficiados, de acuerdo con el decreto 523 de 2021 es el Ministerio de Vivienda quien debe efectuar dicho cruce.
- Posteriormente se realiza la publicación a terceros que debe estar fijada mínimo 5 días y desfijada otros 5 días, es decir, publicada 10 días, para que cualquier tercero pueda oponerse, en la cartelera municipal y en la página web.
- Se generan las resoluciones de adjudicación a terceros.
- Dichos actos administrativos deben ser notificadas y están sujetos a terceros.
- Finalmente se realiza el registro y entrega del título.
- Así las cosas, en caso de que los municipios requieran predio, se debe primero revisar la naturaleza jurídica del predio, en el caso de los predios baldíos en zona urbana son considerados propiedad del municipio, para lo cual, se puede solicitar una carencia de identidad registral ante la Oficina de Instrumentos Públicos y junto con el levantamiento topográfico, la entidad territorial puede expedir una resolución a fin de transformarlo a fiscal.

Así las cosas, se invita a los profesionales de la Secretaria de San Juan de Nepomuceno a suscribir un plan de trabajo, para lo cual, es necesario remita los documentos de representación del alcalde.

Se finaliza la reunión con los siguientes compromisos:

**COMPROMISOS** (Si aplica)

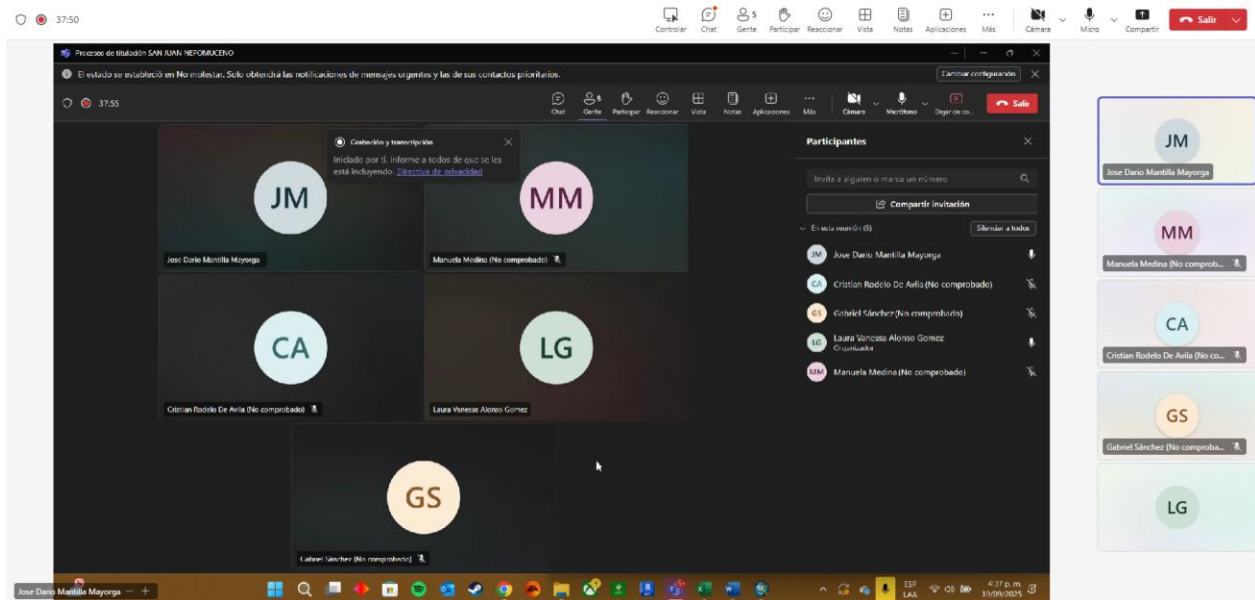
No.	Compromiso	Responsable	Fecha límite de cumplimiento
1	Remitir el acuerdo de facultades	Secretaria de Planeación del municipio de San Juan de Nepomuceno	Septiembre de 2025
2	Remitir los documentos de representación del alcalde	Secretaria de Planeación del municipio de San Juan de Nepomuceno	Septiembre de 2025
3	Remisión de la información de los predios con el potencial del municipio, junto con la cartografía.	Arq. Jose Mantilla	Septiembre de 2025

**FIRMAS:**

**FORMATO: ACTA**  
**PROCESO: GESTIÓN DOCUMENTAL**  
 Versión: 11, Fecha: 01/04/2025, Código: GDC-F-01

No.	NOMBRE	CARGO	ENTIDAD / MUNICIPIO	TELÉFONOS Y CELULAR	CORREO ELECTRÓNICO
1	Manuel Medina	Secretario de Planeación	Alcaldía de Sa Juan de Nepomuceno	320 8411144	planeacion@sanjuanepomuceno-bolivar.gov.co
2	Laura Vanessa Alonso	Asesora jurídica	MVCT	3102392978	Lalonso@minvivienda.gov.co
3	Jose Mantilla	Asesor técnico	MVCT	320 9176486	Jmantilla@minvivienda.gov.co

**Anexos: (LISTADO DE ASISTENCIA REUNIONES EXTERNAS)**



Elaboró: Laura Vanessa Alonso Gómez – Jose Mantilla  
 Fecha: 10/09/2025