

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

ACTA ASISTENCIA TÉCNICA Y JURÍDICA AL MUNICIPIO DE PENSILVANIA (CALDAS)

DATOS GENERALES

FECHA:	Pensilvania, Colombia, 03 de diciembre de 2025
HORA:	De 2:30 PM a 4:00 PM
LUGAR:	Presencial, Municipio de Pensilvania
ASISTENTES:	Por parte del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio - Grupo de Titulación y Saneamiento Predial: Jhohan Fernando Quintero Vega – Ingeniero GTSP Por parte del Municipio de Pensilvania (Caldas) Ariel Fernando Jaramillo – Jefe de Planeación
INVITADOS:	N/A

ORDEN DEL DIA:

1. Asistencia jurídica y técnica a la Entidad Territorial

Desarrollo de reunión:

La jornada en la Alcaldía de Pensilvania inició con la presentación formal del profesional asignado por el Grupo de Titulación y Saneamiento Predial (GTSP) del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, integrado por el ingeniero Jhohan Quintero. En el saludo protocolario, se reiteró el compromiso institucional de brindar asistencia jurídica y técnica especializada a la administración municipal, a fin de fortalecer la capacidad operativa y normativa del ente territorial en materia de titulación y saneamiento predial.

La Alcaldía, por su parte, representado para el Programa de Titulación por el Ing. Ariel Fernando Jaramillo, atiende la presentación del Programa Nacional de Titulación, pues aunque virtualmente ya se había realizado en el mes de mayo de 2025, solicita que se realice nuevamente pues ya no recordaba lo tratado en dicha reunión; es así que se socializa el PNT desarrollando las siguientes temáticas:

Marco normativo:

Decreto 149 de 2020: relacionado con la transferencia de bienes inmuebles fiscales y la legalización urbanística de asentamientos humanos; regula el procedimiento de

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

titulación, estableciendo aclaraciones respecto a la interpretación de impuestos de mejora e impuesto predial, presentando algunas ambigüedades que deberán ser interpretadas conforme a los principios de seguridad jurídica.

Ley 2044 de 2020: relacionado con normas para el saneamiento de predios ocupados por asentamientos humanos ilegales y se dictan otras disposiciones.

Decreto 523 de 2021: relacionado con el saneamiento predial y la transferencia de bienes inmuebles fiscales.

Procedimiento Paso a Paso:

1. Identificación de las Zonas:

Los profesionales del Ministerio analizan las bases de datos y socializan la información con el Municipio, reconociendo la posible variación en los datos de registro y su actualización por ejemplo que ya hayan inmuebles cedidos pero que no esté asentado en registro.

2. Confrontación con el IOT:

Se verificará que los predios no estén sujetos a gravámenes, que estos se encuentren en armonía con el respectivo instrumento de ordenamiento territorial y libres de riesgos o que en caso de tenerlos sean mitigables y cuenten con los certificados de uso correspondientes, conforme a lo emitido por la entidad territorial.

3. Estudio de Título:

En casos donde se conste de única anotación y la titularidad corresponda al Municipio, no se requerirá estudio de títulos; Sin embargo, en situaciones de múltiples anotaciones y segregaciones, se debe realizar.

Sobre los bienes fiscales: que tienen folio de matrícula y se encuentran a nombre del Municipio se valida que se encuentre libre de gravámenes, esta revisión la efectúa la abogada asignada Carolina Neira con el fin de determinar la viabilidad del predio.

Sobre los bienes baldíos: se solicitará una carencia de identidad catastral y realizamos el procedimiento de transformación e incorporación de bien baldío a fiscal para proceder a cederlos según el caso aplicable.

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

4. Socialización en el Territorio:

Se establece la comunicación con la comunidad, evitando iniciar el proceso con expectativas prematuras. Esto tiene como fin caracterizar los hogares, efectuar una visita social, toma de datos, relatos de la ocupación por parte del hogar, acreditación de ingresos (inferiores a 4 SMMLV).

5. Cruce y Selección de Beneficiarios:

Las entidades territoriales entregarán las bases de datos que, mediante cruces masivos, permitirán identificar a los titulares y beneficiarios de subsidios anteriores, descartando aquellos que cuenten o hayan recibido otra solución habitacional.

Se verifica que los hogares NO cuenten con otro inmueble en el territorio nacional, se revisan las bases de datos de FONVIVIENDA.

Certificado Plano Predial Catastral CPPC: plena identificación del inmueble: incluye la revisión del área, coordenadas, vértices etc.

6. Comunicación a Terceros:

Se realiza un acto de trámite que, en efecto, blinda la posición del alcalde. Corresponde a una notificación dirigida a la comunidad acerca del adelanto del programa en dicho bien inmueble. La publicación se efectuará en la página web oficial y en cartelera de la entidad durante cinco días, posteriormente al día sexto se desfija y seguidamente de un período de 30 días se emite de la resolución de cesión.

7. Notificación Personal:

Se notificará personalmente a los interesados, otorgándoles un plazo de 10 días para manifestar su conformidad o en caso de renuncia a los términos esta quedará en firme. Una vez cumplido este requisito, se procederá a emitir la constancia de ejecutoria y se llevará a registro.

8. Formalización Registral:

La titulación se formalizará mediante la inscripción con folio de matrícula inmobiliaria, para Antioquia esta se encuentra exenta de costos conforme a la ordenanza departamental vigente, se debe estar atento al proceso de registro a fin de prever cualquier duda o inconveniente registral.

9. Obligatoriedad del patrimonio de familia:

Se establecerá que la cesión emitida deberá contar con patrimonio de familia inembargable, conforme a lo estipulado en las normativas pertinentes.

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

El Ing. Jaramillo menciona que actualmente tienen firmado un convenio con la Superintendencia de Notariado y Registro para la temática de titulación de predios urbanos, pero agradecen la presencia del MVCT ofreciendo su apoyo para poder avanzar de manera eficiente y concomitante, y si así se requiere se podría considerar un convenio; se aclara que también la colaboración se puede prestar mediante un Plan de Trabajo que se trazaría conjuntamente y principalmente pensando para la vigencia 2026 pues ya la actual está terminando.

Se hace claridad que el equipo del MVCT está conformado por un profesional jurídico (Dra. Carolina Neira) y la parte técnica por el Ing. Jhohan Quintero, quien acude y asiste a la reunión en la Alcaldía Municipal, y están para impulsar y apoyar el PNT en el municipio de Pensilvania, por lo que presenta el portafolio de servicios a costo cero.

En la presentación, el Ing. Jhohan Quintero enumera los beneficios de la titulación: seguridad en la tenencia, posibilidad de acceder a créditos, inversión en mejoras de vivienda, y reconocimiento legal del hogar. Para el municipio, implica un aumento en la base tributaria, desbloqueo de obstáculos para obras públicas, promoción de la formalización del mercado laboral, entre otras.

Se explica al municipio que todo inicia con la identificación de zonas mediante los registros catastrales (R1 y R2), cruzando datos como matrículas inmobiliarias, nombres de propietarios y direcciones. Se depuran los predios según su clasificación (fiscales, baldíos, privados, etc.) y se debe verificar por parte de la oficina de planeación, o quien haga sus veces, mediante el instrumento de ordenamiento (POT) que no estén en zonas no aptas como áreas de conservación o protección, espacios públicos, riesgo alto no mitigable, áreas de salubridad, salud, educación, entre otras como se mencionó en la presentación. Se espera presentar el resultado para comenzar a elaborar esa ruta y plan de trabajo.

Luego se realiza el estudio de títulos, caracterización social, trabajos de campo y levantamiento de planos. Se cruza la información con bases como Fonvivienda, tasas de interés FRECH y el VUR para verificar que los solicitantes no tengan subsidios ni propiedades previas. Esto permite filtrar desde el inicio a quienes no cumplen los requisitos, optimizando recursos, principalmente en la fase de caracterización de predios.

El Ministerio de Vivienda brinda apoyo al municipio en tres frentes: planificación y capacitación, formulación de metas de titulación, y acompañamiento técnico-jurídico. Se entregan productos como certificados catastrales, planos, y apoyo en topografía si el departamento no lo provee. También se colabora en la elaboración de

documentos técnicos cartográficos para predios baldíos y fiscales, permitiendo su posterior titulación.

Se manifiesta que el alcalde tiene facultades vigentes hasta diciembre de 2026 para emitir actos administrativos de cesión a título gratuito y enajenación.

Finalmente se propone una reunión virtual con los actores clave del proceso como son los funcionarios de la Oficina de Planeación y quienes lideran en el municipio el programa de Titulación para coordinar el trabajo. El MVCT cuenta con bases catastrales actualizadas (2025 del IGAC) que permiten identificar el potencial de predios titulables. Se busca establecer una hoja de ruta clara para avanzar en el programa de titulación, incluyendo la suscripción de documentos por parte de la administración jurídica y la conformación de mesas de trabajo para agilizar el proceso.

Se enfatiza que el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio ofrece asesoría técnica y entrega insumos catastrales y cartográficos sin costo alguno para los municipios. El propósito es avanzar en el proceso de titulación en todos los municipios del eje cafetero, que están bajo la responsabilidad del equipo conformado por el técnico y la Dra. Carolina Neira.

Finalmente, se expresa agradecimiento por la oportunidad de visitar el municipio, y por el tiempo brindado por las autoridades locales. Se manifiesta el deseo de continuar trabajando con entusiasmo y compromiso para lograr resultados positivos en el menor tiempo posible.

COMPROMISOS

No.	Compromisos	Responsable	Fecha límite de cumplimiento
1	Programar mesa de trabajo para socializar el potencial y de manera conjunta proponer un plan de trabajo que permita avanzar en el Programa Nacional de Titulación.	GTSP	15/01/2026
2	Para el 2026 identificará los predios de los cuales requerirían apoyo en levantamientos topográficos.	Municipio	15/01/2026

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

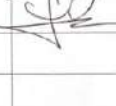
3	Enviar al MVCT el Acuerdo de Facultades para revisión y fines pertinentes.	Municipio	30/12/2025
4	Remitir la presentación, formatos de certificación de viabilidad y uso, carencias de identidad registral, entre otros.	GTSP	15/12/2025

FIRMAS:


**Ministerio de
Vivienda, Ciudad y Territorio**

FORMATO: LISTA DE ASISTENTES REUNIONES EXTERNAS
PROCESO: GESTIÓN DOCUMENTAL
 Versión: 11, Fecha: 01/04/2025, Código: GDC-F-17

LUGAR: Alcaldía Pensilvania - Caldas FECHA: 03/12/2025 HORA: 2:30 PM
 TEMA: ATJ - Titulación PRESIDE: Ing. Jhohan Quintero
 EQUIPO ACOMPAÑANTE: GTSP Municipio

No.	Nombre	Cargo	Entidad / municipio	Teléfonos y celular	Correo electrónico	Solicitudes/ Temática	Firma
1	Alejandro Jaramila	Centrista	Pensilvania	3137947618	titulacion.pensilvania@minvivienda.gov.co	Titulación	
2	Jhohan Quintero	Centrista	MVCT-ATJ	300306324	titulacion.pensilvania@minvivienda.gov.co		
3							
4							
5							
6							
7							
8							
9							

Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio
 Calle 17 # 9 - 36, Bogotá D.C., Colombia
 PBX: (601) 914 21 74
 En cumplimiento de la Ley 1581 de 2012 y el Decreto 1377 de 2013 y las demás normas que los modifiquen, adicionen o complementen, le informamos que usted puede conocer la Política de Tratamiento de los Datos Personales del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, a través del siguiente link: https://www.minvivienda.gov.co/sites/default/files/procesos/0783_2021.pdf

Página 1 de 3

Elaboró: Jhohan Fernando Quintero Vega – Ingeniero GTSP
Fecha: 17-12-2025