CONCEJO MUNICIPAL de CAJICÁ

ACUERDO 14 DE 2024
(DICIEMBRE 27)

"POR MEDIO DEL CUAL SE FACULTA A LA ALCALDESA MUNICIPAL DE CAJICÁ PARA TITULAR LOS TERRENOS BALDÍOS Y/O LOS PREDIOS FISCALES TITULABLES, URBANOS EN EL MUNICIPIO DE CAJICA."

El CONCEJO MUNICIPAL DE CAJICA

En uso de sus facultades constitucionales y legales, en especial las conferidas en los artículos 2, 13, 51, 287, 313 y de la Constitución Política de Colombia; leyes 136 de 1994, 3ª de 1991, 388 de 1997, 546 de 1999, 1955 de 2019, 2044 de 2020; Decretos 2190 de 2009, 75 de 2013, 149 de 2020, 523 de 2021, y,

CONSIDERANDO

Que el Artículo 1° de la Constitución Política dispone que Colombia es un Estado social de derecho, organizado en forma de República unitaria, descentralizada, con autonomía de sus entidades territoriales, democrática, participativa y pluralista, fundada en el respeto de la dignidad humana, en el trabajo y la solidaridad de las personas que la integran y en la prevalencia del interés general".

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 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 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 **artículo 287.** de la Constitución Política dispone que Las entidades territoriales gozan de autonomía para la gestión de sus intereses, y dentro de los límites de la Constitución y la ley. En tal virtud tendrán los siguientes derechos: en los numerales 1. Gobernarse por autoridades propias.2. Ejercer las competencias que les correspondan.

Que el numeral 7 del artículo 313 de la Constitución Política establece que es

Dirección: Calle 2 # 4-07- Segundo Piso Alcaldía Municipal de Cajicá
Teléfonos: 3142959970-3142959969
ventanillaunica@concejo-cajica-cundinamarca.gov.co
www.concejo-cajica-cundinamarca.gov.co

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 la ley 136 de 1994 en el artículo 32 modificado por el artículo 18 de la ley 1551 de 2012 en el parágrafo 4 numeral 3 faculta al concejo municipal a autorizar al alcalde para la enajenación y compra de bienes inmuebles.

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 277 de la Ley 1955 de 2019, faculta a las entidades públicas a ceder a título gratuito los terrenos de su propiedad que sean bienes fiscales o la porción de ellos, y que hayan sido 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 que haya ocurrido de manera ininterrumpida con mínimo diez (10) años de anterioridad al inicio del procedimiento administrativo. La cesión gratuita se efectuará mediante resolución administrativa, la cual constituirá título de dominio y una vez inscrita en la correspondiente Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, será plena prueba de propiedad.

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 y el artículo 32 de la ley 2044 de 2020

Dirección: Calle 2 # 4-07- Segundo Piso Alcaldía Municipal de Cajicá
Teléfonos: 3142959970-3142959969
ventanillaunica@concejo-cajica-cundinamarca.gov.co
www.concejo-cajica-cundinamarca.gov.co

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 ordenamiento jurídico establece dos formas de trasferir los bienes inmuebles fiscales adjudicables a título gratuito o título oneroso, de acuerdo con las disposiciones del art 277 de la Ley 1955 de 2019, el art 2 de la ley 2044 de 2020. El Estado puede 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.

Que el Decreto 149 de 2020, expedido por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, reglamento 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 en el evento que no se cumpla los criterios para la cesión a título gratuito de un bien fiscal titulable, bien sea porque su destinación no es habitacional o el hogar no cumple con los requisitos para ser beneficiario de vivienda de interés social (VIS) o vivienda de interés prioritario (VIP), procederá la enajenación como venta directa de conformidad con los numerales 1 y 2 de los artículos 2.1.1.1.1.1.2 y 2.2.2.1.2.1.3 del decreto 1077 de 2015 modificado por el decreto 523 de 2021 articulo 2.1.2.2.2.14 s.s.

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 (CP 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 Congreso de la República ha legislado para autorizar al Gobierno para enajenar

Dirección: Calle 2 # 4-07- Segundo Piso Alcaldía Municipal de Cajicá
Teléfonos: 3142959970-3142959969
ventanillaunica@concejo-cajica-cundinamarca.gov.co
www.concejo-cajica-cundinamarca.gov.co

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 desconocer que la finalidad de la cesión gratuita del inmueble debe servir para el cumplimiento de los fines esenciales del Estado Social de Derecho . Asimismo, el artículo 2.1.2.2.1.3 del Decreto 149 de 2020 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 y que cumplen con los requisitos y procedimientos dispuestos por la ley, pretende garantizar su condición de propietario, acceder a los recursos para subsidios de mejoramiento de vivienda de interés social o vivienda de interés prioritario. Con la titulación de estos predios fiscales adjudicables urbanos al obtener el saneamiento y titulación, la formalización de bienes fiscales y no fiscales, mejorando los ingresos tributarios municipales y fortaleciendo el saneamiento de bienes.

El Concejo Municipal mediante Acuerdo Municipal No 01 del 29 de mayo de 2024 aprobó el Plan de Desarrollo "**Cajicá Ideal 2024-2027".** Las acciones de secretaria jurídica se ubican en la dimensión Cinco "Cajicá Ideal en Cultura Ciudadana, Gobernanza y Cercanía". Meta 303 implementar un proceso anual para avanzar en la legalización y titulación de predios del municipio en el marco del saneamiento acorde con la ley 2044 de 2020.

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 modificado por el artículo 28 de la ley 2079 de 2021.

ACUERDA

ARTÍCULO PRIMERO.- Facúltese a la Alcaldesa del Municipio de Cajicá Departamento de Cundinamarca , para titular los terrenos baldíos urbanos y/o predios fiscales titulables urbanos en el 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 a la entrada en vigencia de la ley 2044 de 2020 Art 32 a título gratuito u onerosos cuando los beneficiarios cumplan con los requisitos establecidos en el art 277 de la Ley 1955 de 2019,el decreto 1077 de 2015 ,el art 2 de la ley 2044 de 2020, Decreto 149 de 2020 o las normas que la modifiquen, adicionen, complementen o reglamenten.

Dirección: Calle 2 # 4-07- Segundo Piso Alcaldía Municipal de Cajicá
Teléfonos: 3142959970-3142959969
ventanillaunica@concejo-cajica-cundinamarca.gov.co
www.concejo-cajica-cundinamarca.gov.co

Que el presente acuerdo faculta a la administración municipal para titular hasta 210 predios en el municipio que cumplan con los requisitos establecidos en la ley 2044 de 2020 ,el decreto reglamentario 523 de 2021 y las demás que los modifiquen, adicionen, complementen o reglamenten, los cuales se describen a continuación:

Para saneamiento de titulación a título gratuito

1. Estar ubicado en zona urbana que no esté en zona de riesgo.
2. Certificación de residencia emitida por la alcaldía y/o la Junta de Acción Comunal.
3. Copia de la factura o certificación de servicios públicos domiciliarios en la que figure cualquiera de los miembros del hogar como suscriptor.
4. Constancia de pago de impuestos prediales a su cargo durante la ocupación o del cumplimiento del acuerdo de pago celebrado con la entidad territorial.
5. Ficha catastral de la mejora registrada por cualquiera de los miembros del hogar, o
6. Cualquier otro medio de prueba señalado en el artículo 165 del Código General del Proceso.
7. No ser propietario de una vivienda en el territorio nacional.
8. 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.
9. 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 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.
10. Acreditación de la ocupación ininterrumpida en el inmueble con mínimo diez (10) años de anterioridad al inicio del procedimiento administrativo de cesión gratuita.
11. La obligación del ocupante de acatar la normatividad urbanística municipal o distrital aplicable al sector donde se localice el predio y contenida en el POT, PBOT o EOT.
12. Las demás que establezca el decreto reglamentario.

Dirección: Calle 2 # 4-07- Segundo Piso Alcaldía Municipal de Cajicá
Teléfonos: 3142959970-3142959969
ventanillaunica@concejo-cajica-cundinamarca.gov.co
www.concejo-cajica-cundinamarca.gov.co

Para saneamiento de titulación a título oneroso

1. Los bienes inmuebles fiscales ocupados ilegalmente con mejoras o construcciones que no cuenten con destinación económica habitacional, se podrán enajenar directamente por su valor catastral vigente a la fecha de la oferta, en los términos del parágrafo 1º del artículo 277 de la Ley 1955 de 2019.
2. Los bienes inmuebles fiscales con mejoras o 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 sin sujeción a las normas de contratación estatal, 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, en los términos del artículo 14 de la Ley 2044 de 2020.
3. Los bienes inmuebles fiscales ocupados ilegalmente con mejoras realizadas por parte de instituciones comunales y Organizaciones de Acción Comunal (OAC), instituciones religiosas y conexas, se podrán enajenar por su avalúo catastral, con un descuento del 60%, que será pagado de contado y consignado en la cuenta bancaria que disponga la entidad, en los términos del artículo 9 de la Ley 2044 de 2020.
4. Las demás que establezca el decreto reglamentario.

PARÁGRAFO: La administración municipal acudirá nuevamente a la Corporación Concejo Municipal de Cajicá para presentar los proyectos de acuerdo que considere necesarios en caso de que surjan nuevas solicitudes de titulación.

ARTÍCULO SEGUNDO. Facúltese a la Alcaldesa del Municipio de Cajicá Departamento de Cundinamarca para expedir los actos administrativos de titulación y realizar todos los actos jurídicos necesarios en los predios de objeto de trasferencia a que haya lugar, con el objeto de realizar las cesiones a título gratuito u oneroso de los bienes inmuebles de que trata el artículo 1 del presente acuerdo en cumplimiento de las disposiciones el art 277 de la Ley 1955 de 2019, el decreto 1077 de 2015 ,el art 2 de la ley 2044 de 2020, Decreto 149 de 2020, Decreto 523 de 2021 o las normas que la modifiquen, adicionen, complementen o reglamenten.

ARTÍCULO TERCERO- El termino de las autorizaciones otorgadas en el presenté acuerdo municipal será hasta el 31 de diciembre de 2027.

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

Dirección: Calle 2 # 4-07- Segundo Piso Alcaldía Municipal de Cajicá
Teléfonos: 3142959970-3142959969
ventanillaunica@concejo-cajica-cundinamarca.gov.co
www.concejo-cajica-cundinamarca.gov.co

CONCEJO MUNICIPAL de CAJICÁ

Dado en el Recinto del Honorable Concejo Municipal de Cajicá, a los veintisiete (27) días del mes de diciembre de dos mil veinticuatro (2024), después de haber surtido los debates reglamentarios así: Primer debate en Comisión primera de planeación el día trece (13) de diciembre y segundo debate en plenaria los días diecisiete (17), dieciocho (18), diecinueve (19) veinte (20) veintitrés (23), veinticuatro (24), veintiséis (26) y veintisiete (27) de diciembre de dos mil veinticuatro (2024).

PUBLIQUESE, COMUNIQUESE Y CUMPLASE,

CRISTHIAN ORDOÑEZ PACHECO
Presidente

WILSON ECHEVERRIA
Primer Vicepresidente

JAIRO ANDRES LESMES
Segundo Vicepresidente

Leidi Joana Velandia
LEIDI JOANA VELANDIA
Secretaria General

Dirección: Calle 2 # 4-07- Segundo Piso Alcaldía Municipal de Cajicá
Teléfonos: 3142959970-3142959969
ventanillaunica@concejo-cajica-cundinamarca.gov.co
www.concejo-cajica-cundinamarca.gov.co

SECRETARIA GENERAL: El veintisiete (27) de diciembre de dos mil veinticuatro (2024), se recibió el oficio 2024-CMC-0675 de fecha diciembre (27) de 2024 procedente del Concejo Municipal de Cajicá, mediante el cual se remite el Acuerdo Municipal No. 14 de diciembre veintisiete (27) de 2024 **"POR MEDIO DEL CUAL SE FACULTA A LA ALCALDESA MUNICIPAL DE CAJICÁ PARA TITULAR LOS TERRENOS BALDÍOS Y/O LOS PREDIOS FISCALES TITULABLES, URBANOS EN EL MUNICIPIO DE CAJICA".**

Pasa al Despacho de la Señora Alcaldesa para su sanción.

RICARDO ALBERTO SÁNCHEZ RODRÍGUEZ
Secretario General

Proyectó: Carolina López Cogua – Profesional Universitario Despacho de la Alcaldesa.

SANCIONADO

Cajicá, diciembre veintisiete (27) de dos mil veinticuatro (2024). Se procede a **SANCIONAR,** el presente Acuerdo Municipal No. 14 de diciembre veintisiete (27) de 2024 **"POR MEDIO DEL CUAL SE FACULTA A LA ALCALDESA MUNICIPAL DE CAJICÁ PARA TITULAR LOS TERRENOS BALDÍOS Y/O LOS PREDIOS FISCALES TITULABLES, URBANOS EN EL MUNICIPIO DE CAJICA",** de conformidad con lo establecido en el articulo 76 de la Ley 136 de 1994.

Por lo anterior, envíese copia del acuerdo referido a la Gobernación de Cundinamarca para los efectos pertinentes, previa publicación en la Gaceta Oficial y certificación de la Personería Municipal de Cajicá.

FABIOLA JACOME RINCON
Alcaldesa Municipal

CONSTANCIA DE PUBLICACIÓN

Cajicá, diciembre treinta (30) de dos mil veinticuatro (2024), se publica el presente ACUERDO No 14 de diciembre veintisiete (27) de 2024, en la gaceta oficial, año 24-Numero 014- de diciembre treinta (30) de dos mil veinticuatro (2024).

RICARDO ALBERTO SÁNCHEZ RODRIGUEZ
Secretario General

Proyectó: Carolina López Cogua – Profesional Universitario Despacho de la Alcaldesa