



La vivienda y el agua
son de todos

Minvivienda

10 años
2011 • 2021



Proyectos de Agua Potable y Saneamiento Básico

Jonathan Malagón González
Ministro de Vivienda, Ciudad y Territorio

Jose Luis Acero Vergel
Viceministro de Agua y Saneamiento Básico

Gloria Patricia Tovar Alzate
Directora de Infraestructura y Desarrollo Empresarial

Agradecemos a los miembros del equipo del VASB que con su conocimiento, dedicación y trabajo hicieron posible esta cartilla predial que hoy llega a sus manos.



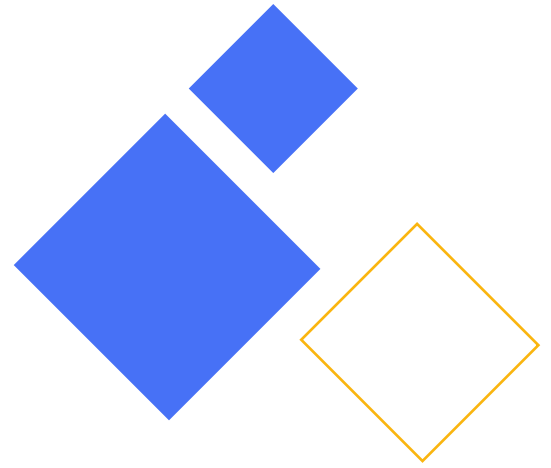
Objetivo

Esta cartilla es una herramienta que entrega el **Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio** a los municipios del país, sus autoridades y contratistas para que tengan información amplia y suficiente en materia predial durante la estructuración de los proyectos.

Esta cartilla predial, pretende convertirse en una fuente confiable de información para las autoridades.

El presente documento recopila datos de interés para todas aquellas personas encargadas y que **tengan algún tipo de relación con la gestión de predios.**

Esta cartilla puede ser consultada en www.minvivienda.gov.co/cartilla-predial-proyectos-de-agua-potable-y-saneamiento-basico



La presente obra es una creación intelectual original de naturaleza LITERARIA, de autoría y propiedad del **Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio**.

Esta obra se encuentra protegida por los derechos de autor, previstos en la legislación colombiana, contenidos en la Decisión Andina 351 de 1993 y en la Ley 23 de 1982.

Esta cartilla se ideó con el objetivo de brindar **información sobre qué deben hacer los municipios en materia predial durante la estructuración de los proyectos**.

La protección legal sobre la presente obra **garantiza al autor el amparo de su originalidad, mérito, destinación, paternidad, integridad, condición de creación inédita, modificación, retracto o retiro**; además de los derechos patrimoniales que le otorgan el control de los distintos actos de explotación económica directos o autorizados a terceros.



Índice

Información general de la gestión predial

• ¿Qué es el componente predial?	5
• ¿Por qué el municipio debe cumplir con este requisito?	5
• ¿Cuándo se gestionan los predios?	6
• ¿Cómo se gestionan los predios	6
1. Adquisición de predios	7
1.1 Predio de propiedad de particular	7
1.1.1 Donación	7
1.1.2 Enajenación voluntaria o negociación directa	7
1.1.3 Expropiación	7
A) Expropiación por vía administrativa	8
B) Expropiación por vía judicial	8
1.2 Predio de propiedad de la iglesia católica o de una comunidad religiosa	9
1.3 Predio de propiedad de otra entidad pública	9
1.4 Inmuebles que se encuentran en Administración de la Sociedad de Activos Especiales – SAE	9
1.4.1 Por venta directa a entidades públicas	9
1.4.2 Donación entre entidades públicas	10
1.5 Baldíos Rurales	10
1.6 Baldíos urbanos	10
2. Excepciones a la adquisición de predios	11
2.1 Predios colectivos de resguardos, legalmente constituidos o reconocidos	11
2.2 Predios colectivos de comunidades étnicas	12
3. Servidumbres	13
3.1 Servidumbres sobre predios propiedad de particulares	14
3.1.1 Gravamen de servidumbre constituido de común acuerdo con el propietario	14
3.1.2 Imposición legal de servidumbre	14
3.2 Servidumbres sobre baldíos rurales	15

¿Qué es el componente predial?



Es el que conforman los bienes inmuebles y servidumbres necesarios para la ejecución de un proyecto. Deben ser gestionados por los municipios en su calidad de garantes de la prestación de los servicios públicos en su jurisdicción y como responsables de la estructuración de los proyectos requeridos por su comunidad.

¿Por qué el municipio debe cumplir con este requisito?



Porque de esta manera se acredita la propiedad y/o disposición de los predios necesarios para la construcción de infraestructuras del proyecto, al igual que la constitución de los gravámenes de servidumbres de acueducto o alcantarillado requeridas para la instalación de tuberías.

La gestión de predios y servidumbres es un trámite que debe efectuarse antes de la presentación del proyecto, dado que muchas veces implica procedimientos que dependen de terceros (propietarios del (los) predio(s), evaluadores, Notarías, Curadurías, Oficinas de Catastro, Oficinas de Registro y en algunos casos instancias judiciales), lo cual implica plazos legales que deben cumplirse necesariamente para poder acreditar el componente predial en la presentación del proyecto.

¿Cuándo se gestionan los predios?



Desde la visita de campo, el diseñador del proyecto debe identificar las necesidades de adquisición de predios. El diseño debe contemplar el aspecto predial detallado, donde se establezcan claramente las necesidades de adquisición de predios y servidumbres para desarrollar la construcción de las obras y los actos administrativos que la entidad territorial debe realizar para asegurar la disponibilidad oportuna de los terrenos requeridos para la construcción.

¿Cómo se gestionan los predios?

En este proceso el municipio debe realizar dos trámites previos:



A) Para adquirir un predio, debe conocer el estado jurídico del inmueble a través de un estudio de títulos, que le permita determinar si el predio se encuentra afectado por medidas cautelares que impidan su adquisición, gravámenes, falsa tradición o limitaciones al dominio que requieran ser previamente canceladas.



B) Para adquirir un predio o una servidumbre a título oneroso, el municipio debe contar con el avalúo del predio y la respectiva autorización del Concejo Municipal para su adquisición.

1. Adquisición de predios

Después de cumplir los anteriores requisitos, la adquisición de los inmuebles para la construcción de infraestructuras tales como plantas de tratamiento, estaciones de bombeo, tanques de almacenamiento, desarenadores, entre otros, depende de la calidad del propietario y del tipo de predio. El trámite a seguir es el siguiente:

1.1 Predio de propiedad de particular es (persona natural o persona jurídica), caso en el cual el municipio puede adquirirlo por:



1.1.1. Donación: el propietario del predio entrega la titularidad del bien de manera voluntaria, gratuita e irrevocable, en favor de la entidad territorial que la acepta.



1.1.2. Enajenación voluntaria o negociación directa: El municipio adelanta la adquisición del inmueble que ha sido declarado de utilidad pública o interés social para los fines establecidos en el artículo 58 de la Ley 388 de 1997 o la norma que la modifique, adicione o sustituya, mediante la presentación de una oferta de compra notificada a los propietarios y aceptada voluntariamente por éstos, con los cuales se suscribe posteriormente la respectiva escritura pública de compraventa.



1.1.3. Expropiación: Es un proceso especial por el cual, el derecho del particular cede ante el interés general a través de un trámite expedito en el que la administración puede adquirir inmuebles requeridos para proyectos de infraestructura.

Las entidades territoriales y la Nación, cuando tengan la competencia para la prestación del servicio, están facultadas para impulsar la expropiación, y deben determinar de manera particular y concreta si la expropiación del bien se ajusta a los motivos de utilidad pública e interés social que consagra la ley, producir los actos administrativos e impulsar los procesos judiciales a que haya lugar. La expropiación de predios en el sector rural y urbano recaerá únicamente sobre la porción del predio necesario para la ejecución del proyecto.

Es obligatorio iniciar el proceso de expropiación, si transcurridos treinta (30) días hábiles después de la comunicación de oferta de compra, no se ha llegado a un acuerdo formal para la enajenación voluntaria contenido en un contrato de promesa de compraventa. En el proceso de expropiación, siempre y cuando no se haya dictado sentencia definitiva, existe la posibilidad que el propietario y la administración lleguen a un acuerdo de enajenación voluntaria con lo cual se pondrá fin al proceso.

1.1.3.1 Expropiación por vía administrativa



La expropiación administrativa es un procedimiento especial reglamentado. Se presenta luego de fracasada la negociación entre la administración y el propietario, pero es excepcional toda vez que requiere que se configure una emergencia imprevista, en cuyo caso la ley autoriza la declaración de urgencia para adquirir el predio mediante el trámite de expropiación administrativa.

Procede únicamente cuando la destinación del bien expropiado sea para alguno de los fines previstos expresamente en la ley (utilidad pública e interés social) y debe estar

precedida de la declaratoria de urgencia, cuyas causales son taxativas - Precaver la elevación excesiva de los precios de los inmuebles, el carácter inaplazable de las soluciones que se deben ofrecer con ayuda del instrumento expropiatorio, las consecuencias lesivas para la comunidad que se producirían por la excesiva dilación en las actividades de ejecución del plan, programa, proyecto u obra, la prioridad otorgada a las actividades que requieren la utilización del sistema expropiatorio en los planes y programas de la respectiva entidad territorial o metropolitana, según sea el caso.

1.1.3.2 Expropiación por vía judicial



Es un mecanismo jurídico de adquisición de inmuebles para casos en que no se llegan a acuerdos para enajenación voluntaria, transcurridos 30 días hábiles después de la oferta de compra realizada por la Entidad competente.

Se acude a ella como resultado del fracaso de la etapa de negociación voluntaria, bien sea porque el propietario se niegue a negociar, porque guarde silencio o porque no cumpla con lo acordado en una promesa de compraventa.

Previamente, la administración municipal debe proferir un acto administrativo que decreta la expropiación debidamente motivado o justificado, el cual admite recurso de reposición. Luego la administración demanda civilmente al propietario atendiendo lo dispuesto en las leyes 9ª de 1989, 388 de 1997 y en el Código General del Proceso.

1.2. Predios de propiedad de comunidades religiosas



En la eventualidad que una entidad territorial requiera adquirir un inmueble o imponer un gravamen de servidumbre sobre un predio de propiedad de la iglesia católica o de una comunidad religiosa católica, debe tener en cuenta los requisitos dispuestos por el Código de Derecho Canónico para la enajenación de los bienes eclesiásticos, el cual establece unas formalidades, y requisitos ligados a un tope mínimo y un tope máximo del valor del inmueble, fijados por la Conferencia Episcopal.

La persona jurídica eclesiástica puede enajenar - o realizar el acto jurídico que se trate - por autoridad propia, cumpliendo los requisitos establecidos en sus estatutos. En ambos casos, por encima del tope mínimo y por debajo del tope máximo se requiere aprobación de la autoridad competente para enajenación. En el segundo caso, por encima del tope máximo, se requiere adicionalmente Licencia de la Santa Sede, causa justa y tasación escrita del bien a enajenar, hecha por peritos.

1.3. Predio de propiedad de otra entidad pública



La transferencia de inmuebles fiscales entre entidades públicas para atender necesidades en materia de infraestructura, es a título gratuito, se realiza a través de una resolución administrativa de cesión expedida por la entidad propietaria del inmueble, y la tradición se consolida mediante la inscripción de la resolución en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos correspondiente, previo cumplimiento de las condiciones, etapas y documentos requeridos establecidos por la norma para dicha transferencia.

1.4. Inmuebles que se encuentran en Administración de la Sociedad de Activos Especiales – SAE



1.4.1. Por Venta directa a entidades públicas

En cualquier momento el Administrador del FRISCO podrá realizar venta directa de bienes sin acudir a la subasta pública o la venta en sobre cerrado, siempre que el comprador interesado sea una entidad pública de cualquier orden. El valor del bien será el precio mínimo de venta (es el que resulta de aplicar el avalúo comercial vigente, y las variables contenidas en el artículo 2.5.5.3.1.6 del Decreto 1068/2015).

1.4.2. Donación entre entidades públicas



Las Entidades Públicas interesadas en la donación de bienes del porcentaje correspondiente al Gobierno Nacional, deben presentar el Proyecto de Donación a la SAE, Administrador del FRISCO (Fondo para la Rehabilitación, Inversión Social y Lucha contra el Crimen Organizado – FRISCO) a través de su página web o físicamente dentro de los tres primeros meses de la respectiva vigencia para validación técnica y jurídica del bien solicitado. El Administrador del FRISCO atenderá los Proyectos de Donación en el orden de llegada y en caso de ser procedente expedirá el respectivo acto administrativo de donación que servirá de título traslativo de dominio del bien y descontará el valor comercial del bien de los porcentajes establecidos en la norma.

1.5. Baldíos rurales



Actualmente los administra la AGENCIA NACIONAL DE TIERRAS – ANT. Los Baldíos Rurales pueden ser adjudicados en favor de entidades de derecho público, que deban construir obras de infraestructura para la instalación o dotación de servicios públicos, o aquellas cuyas actividades u objeto social hayan sido declaradas por la ley como de utilidad pública e interés social, bajo la condición que, si dentro del término que la ANT señale no se diere cumplimiento al fin previsto, los terrenos adjudicados revertirán, por ese sólo hecho, al dominio de la Nación.

Los requisitos para la adjudicación a entidades de derecho público se encuentran en la página de la ANT en el siguiente enlace <https://www.ant.gov.co/servicio-al-ciudadano>, en la sección (Requisitos para poder adjudicar a las Entidades de Derecho Público).

1.6. Baldíos urbanos



Los baldíos urbanos que no constituyan reserva ambiental se convierten en bienes fiscales de propiedad de los municipios y distritos, siempre y cuando se destinen a los fines contemplados en las Leyes 9ª de 1989, 3ª de 1991 y 388 de 1997 (vías públicas, espacio urbano, servicios públicos, programas de vivienda de interés social, entre otros).

Los municipios y distritos tienen la obligación de recuperar los bienes baldíos urbanos ocupados, con el fin de dedicarlos a las finalidades mencionadas.

El procedimiento para convertir un baldío urbano en un bien fiscal a nombre del respectivo municipio, se encuentra contenido en la Instrucción Administrativa N° 03 del 25 de marzo de 2015 emitida por la Superintendencia de Notariado y Registro y las instrucciones que la modifiquen.

2. Excepciones a la adquisición de predios

2.1. Predios colectivos de resguardos, legalmente constituidos o reconocidos

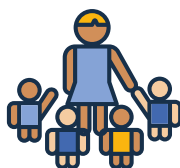
Los predios colectivos de comunidades indígenas resguardadas tienen la calidad de inalienables (se encuentran por fuera del comercio), imprescriptibles (no son susceptibles de adquirir por usucapación) e inembargables (no puedan ser objeto material de medidas cautelares adoptadas en procesos judiciales); por lo tanto, el municipio no puede adquirir la propiedad, ni declarar sana posesión sobre estos terrenos, con lo cual para la ejecución de proyectos de agua potable y saneamiento básico se debe dar cumplimiento a lo establecido en el Decreto 1071 de 2015, que indica:



“Artículo 2.14.7.5.3. Servidumbres y construcción de obras. Los resguardos indígenas estarán sometidos a las servidumbres establecidas por las leyes vigentes. Cuando en un resguardo se requiera la construcción de obras de infraestructura de interés nacional o regional, sólo podrán constituirse previa concertación con las autoridades de la comunidad y la expedición de la licencia ambiental, cuando esta se requiera, determinando la indemnización, contraprestación, beneficio o participación correspondiente.

La expedición de la licencia ambiental se efectuará según lo previsto en el artículo 330 de la Constitución Política y la Ley 99 de 1993.

En todos los casos previstos en el presente artículo se elaborará un reglamento intercultural de uso en concertación con la comunidad y con la participación del Ministerio del Interior.”



Para efectos de la constitución de la respectiva servidumbre, la representación legal de las comunidades indígenas la certifica el Ministerio del Interior a través de la Dirección de Asunto Indígenas.

2.2. Predios colectivos de comunidades étnicas

Los predios colectivos de comunidades étnicas también tienen la calidad de inalienables (se encuentran por fuera del comercio), imprescriptibles (no son susceptibles de adquirir por usucapión) e inembargables (no puedan ser objeto material de medidas cautelares adoptadas en procesos judiciales). En consecuencia, el municipio no puede adquirir la propiedad, ni declarar sana posesión sobre estos terrenos, con lo cual para la ejecución de proyectos de agua potable y saneamiento básico se debe dar cumplimiento a lo establecido en la Ley 70 de 1993:



“ARTÍCULO 13. Las tierras adjudicables se someterán a todas las servidumbres que sean necesarias para el desarrollo de los terrenos adyacentes.

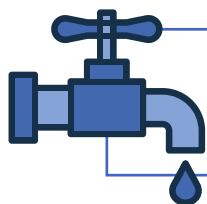
Recíprocamente, las tierras aledañas que continúen siendo del dominio del estado se someterán a las servidumbres indispensables para el beneficio de los terrenos de las comunidades, de acuerdo con la legislación vigente.”



La aplicación de la servidumbre la autoriza directamente el Consejo Comunitario sobre los predios colectivos, acorde con lo establecido en el Decreto 1066 de 2015, reglamentario del Sector Administrativo del Interior, que indica:

3. Servidumbres

A través de la servidumbre también se cumple con la función social de la propiedad establecida en la Constitución Política, al ser un gravamen o carga que se impone sobre un predio en beneficio o utilidad de otro predio de distinto dueño. Se denomina predio dominante “el que reporta la utilidad” y predio sirviente el que sufre el gravamen.



Para el caso de los proyectos de agua potable y saneamiento básico, las servidumbres requeridas son:



Servidumbre de acueducto: Obliga al dueño del predio sirviente (el que se ve afectado) a permitir el paso por su inmueble del agua destinada a otro predio. Por acueducto debe entenderse todo canal, acequia o tubería que permita transportar el agua de un lugar a otro. Cuando una tubería o acequia de un predio atraviesa otro u otros de distintos dueños.

A través de esta clase de servidumbres, las empresas de servicios públicos podrán pasar por predios ajenos y realizar en ellos todas las actividades necesarias para prestar el servicio.

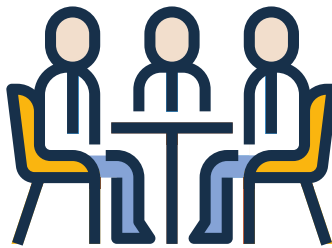


Servidumbre pasiva de alcantarillado o aguas servidas: Es la que sufre el predio que está sujeto a permitir la salida de las aguas servidas sobrantes de otro predio.

3.1. Servidumbres sobre predios propiedad de particulares

3.1.1. Gravamen de servidumbre constituido de común acuerdo con el propietario del predio sirviente (afectado por la tubería del proyecto), mediante escritura pública registrada en el folio de matrícula inmobiliaria del predio.

Excepcionalmente podrá acreditarse la constitución de servidumbres en los términos establecidos en el artículo 940 del Código Civil, que indica “El título constitutivo de servidumbre puede suplirse por el reconocimiento expreso del dueño del predio sirviente”, haciendo la salvedad que este documento no exonera a la entidad territorial, de su obligación de legalizar el gravamen de servidumbre, afectados con el trazado de tuberías de acueducto o alcantarillado, cumpliendo con las formalidades que para ello establece el Estatuto de Notariado y Registro.



3.1.2. Imposición legal de servidumbre por acto administrativo

Cuando sea necesario para prestar los servicios públicos, las empresas prestadoras tienen la facultad legal de imponer servidumbres; en este caso las empresas podrán pasar las tuberías necesarias por predios ajenos, por una vía subterránea o superficial; ocupar temporalmente las zonas que requieran en esos predios; remover los cultivos y los obstáculos de toda clase que se encuentren en ellos. El propietario del predio afectado tendrá derecho a indemnización por las incomodidades y perjuicios que ello le ocasione.

Tienen facultades para imponer la servidumbre por acto administrativo las entidades territoriales y la Nación, cuando tengan competencia para prestar el servicio público respectivo o la comisión reguladora respectiva. Igualmente, la Nación y los entes territoriales están facultados para imponer por acto administrativo servidumbres para la ejecución de proyectos de infraestructura de servicios públicos, sin perjuicio de lo establecido en la Ley 56 de 1981, dado que el legislador realizó una extensión de la normatividad para la gestión predial necesaria para la ejecución de proyectos de infraestructura de servicios públicos. El acto administrativo que imponga la servidumbre debe ser registrado.

3.1.3 Imposición legal de servidumbre por sentencia judicial

Aunado a lo anterior, la empresa de servicios públicos que tenga interés en beneficiarse de una servidumbre para cumplir su objeto podrá, igualmente, promover el proceso de imposición de servidumbre al que se refiere la Ley 56 de 1981 ante la Jurisdicción Ordinaria.

En el proceso el juez cita a las personas que tengan derechos reales sobre los predios dominante y sirviente, acorde con el certificado de tradición que se acompañará a la demanda. Igualmente se deberá acompañar el dictamen sobre la constitución de la servidumbre y es necesaria la práctica de la inspección judicial sobre los inmuebles materia de la demanda para verificar los hechos en que fundamenta la demanda.

Las personas que prueben posesión por más de un (1) año sobre cualquiera de los predios, el juez les reconocerá su condición de litisconsortes de la respectiva parte. En la sentencia final que decrete la imposición de la servidumbre, se fijará la suma que deba pagarse a título de indemnización y una vez pagada, el juez no ordenará el registro de la sentencia, la cual sólo producirá efectos luego de su inscripción en la respectiva Oficina de Registro.



3.2. Servidumbres sobre baldíos rurales



Las servidumbres derivadas de actividades de utilidad pública e interés social que recaigan sobre predios baldíos de la Nación, las regulariza y formaliza la Agencia Nacional de Tierras, o la entidad que la sustituya en sus funciones, con lo cual se debe tramitar la constitución de este gravamen con la mencionada entidad.

El Ministerio de Vivienda Ciudad y Territorio está disponible para brindar asistencia técnica y atender inquietudes o sugerencias a las entidades territoriales o empresas de servicio público que requieran información para las gestiones prediales.



La vivienda y el agua
son de todos

Minvivienda

10 años
2011 • 2021