

Resolución No.

del

"Por la cual se adopta el trámite de evaluación y viabilización y se definen las condiciones de seguimiento y reformulación de los proyectos de agua y saneamiento básico para el cierre de brechas, que se presentan ante el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio y se adoptan otras disposiciones".

ANEXO II

CARTILLA PREDIAL DE CONSULTA

¿QUÉ ES EL COMPONENTE PREDIAL EN LOS PROYECTOS DE AGUA Y SANEAMIENTO BÁSICO?

El componente predial de un proyecto está conformado por los predios y servidumbres requeridos para la ejecución de un proyecto, los cuales deben ser gestionados por los municipios en su calidad de garantes de la prestación de los servicios públicos en su jurisdicción¹ y como responsables de la estructuración de los proyectos requeridos por su comunidad.

De conformidad con el artículo 2.14.7.5.3 del Decreto 1071 de 2015, todas las acciones tendientes a la adquisición de predios y constitución de servidumbres para proyectos de agua y saneamiento básico persiguen el cumplimiento de la función social de la propiedad establecida en la Constitución Política, permitiendo que los entes territoriales aseguren el suministro de servicios públicos esenciales a sus comunidades con un marco legal seguro y coherente.

¿CUÁNDO SE GESTIONAN LOS PREDIOS REQUERIDOS PARA UN PROYECTO DE AGUA Y SANEAMIENTO BÁSICO?

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

Conforme a los principios orientadores de la Resolución 0330 de 2017 (Reglamento Técnico para el Sector de Agua Potable y Saneamiento Básico - RAS), la gestión predial debe garantizar: (i) calidad de la prestación del servicio; (ii) atención prioritaria de necesidades básicas insatisfechas en materia de agua potable y saneamiento básico; (iii) ampliación permanente de coberturas; (iv) prestación continua e ininterrumpida de servicios; y (v) planeación con economía, celeridad, transparencia, eficacia, imparcialidad y oportunidad.

¿POR QUÉ ES NECESARIO QUE LA ENTIDAD FORMULADORA CUMPLA CON EL REQUISITO PREDIAL?

Porque se debe acreditar la propiedad 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.

Adicionalmente debe tenerse en cuenta el hecho, que la gestión de predios y servidumbres es un trámite que debe estar surtido previo a la presentación del proyecto, dado que se trata de trámites que deben surtir un proceso legal que dependen de terceros (propietario del predio, evaluadores, Oficinas de Catastro, Oficinas de Registro y en algunos casos instancias judiciales), lo cual implica términos legales. Esta exigencia tiene fundamento además en sentencias de la Corte Constitucional que han reconocido el derecho fundamental al acceso de agua potable y saneamiento básico. En particular, la Sentencia T-129/17 de la Corte Constitucional ordenó a los municipios garantizar el acceso efectivo al agua potable como derecho fundamental, lo que vincula directamente la gestión predial municipal con la obligación de asegurar infraestructuras de servicios públicos de calidad para sus comunidades.

"Por la cual se adopta el trámite de evaluación y viabilización y se definen las condiciones de seguimiento y reformulación de los proyectos de agua y saneamiento básico para el cierre de brechas, que se presentan ante el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio y se adoptan otras disposiciones".

¿CÓMO SE GESTIONAN LOS PREDIOS REQUERIDOS PARA UN PROYECTO DE AGUA Y SANEAMIENTO BÁSICO?

La entidad formuladora en la gestión de los predios requeridos para un proyecto de agua potable y saneamiento básico debe realizar dos trámites previos:

- a) 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 o limitaciones al dominio que requieran ser previamente canceladas.
- b) Seguidamente se debe contar con el avalúo del predio y la respectiva autorización del Concejo Municipal para la adquisición onerosa del predio

1. ADQUISICIÓN DE PREDIOS

Para la construcción de infraestructuras tales como plantas de tratamiento, estaciones de bombeo, tanques de almacenamiento, desarenadores. El trámite para la adquisición de un predio depende de la calidad del propietario del predio.

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. Conforme a sentencias de la Corte Constitucional, la enajenación voluntaria es el mecanismo preferente de adquisición predial porque respeta el derecho a la propiedad privada mientras se cumple con la función social de la propiedad. La Sentencia C-669/15 reconoce que esta vía es compatible con los derechos constitucionales de los particulares cuando se ofrece indemnización justa según el avalo comercial del bien.
- 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 debe cumplir requisitos constitucionales estrictos: ser previa (antes de ocupar el bien), total (indemnización completa), motivada (justificada ampliamente), y excepcional. La Sentencia C-020/23 reafirma que la expropiación solo procede cuando fallan

Resolución No.

del

"Por la cual se adopta el trámite de evaluación y viabilización y se definen las condiciones de seguimiento y reformulación de los proyectos de agua y saneamiento básico para el cierre de brechas, que se presentan ante el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio y se adoptan otras disposiciones".

mecanismos voluntarios de adquisición y existe utilidad pública comprobable.

La expropiación de predios requeridos para la ejecución de proyectos de Agua Potable y Saneamiento Básico 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

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.

La Sentencia C-085/22 de la Corte Constitucional ha precisado los estándares de indemnización en expropiaciones, incluyendo supuestos especiales como predios con asentamientos ilegales, donde ha fijado directrices para garantizar equidad en la indemnización y protección de derechos fundamentales en procesos expropiatorios.

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.

Resolución No.

del

"Por la cual se adopta el trámite de evaluación y viabilización y se definen las condiciones de seguimiento y reformulación de los proyectos de agua y saneamiento básico para el cierre de brechas, que se presentan ante el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio y se adoptan otras disposiciones".

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.

Conforme a la Sentencia C-1074/02 de la Corte Constitucional, la expropiación por vía judicial debe garantizar la intervención de los tres poderes públicos (ejecutivo, legislativo y judicial) y la indemnización previa, total y no diferida, respetando principios de debido proceso y permitiendo defensa técnica adecuada del propietario afectado.

1.1.4. Predio de propiedad de la iglesia católica o de una comunidad religiosa

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.

- Por debajo del tope mínimo. La persona jurídica eclesiástica puede enajenar - o realizar el acto jurídico que se trate - por autoridad propia, cumpliendo los requisitos establecidos en sus estatutos.
- Por encima del tope mínimo y por debajo del tope máximo requiere autorización de la autoridad competente para enajenación.
- Por encima del tope máximo requiere adicionalmente Licencia de la Santa Sede, Causa justa (como el caso de necesidad urgente), y tasación escrita del bien a enajenar, hecha por peritos.

1.2. 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 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.

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

1.3.1. 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 orden² (). 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).

1.3.2. Donación entre Entidades Públicas.

Resolución No.

del

"Por la cual se adopta el trámite de evaluación y viabilización y se definen las condiciones de seguimiento y reformulación de los proyectos de agua y saneamiento básico para el cierre de brechas, que se presentan ante el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio y se adoptan otras disposiciones".

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.

1.4. Baldíos Rurales.

Actualmente los administra la AGENCIA NACIONAL DE TIERRAS – ANT. Los Baldíos Rurales se 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 de 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 Nación³.

Los requisitos para la adjudicación a entidades de derecho público deberán consultarse con la Agencia Nacional de Tierras Subdirección de Administración de Tierras de la Nación al correo info@ant.gov.co.

1.5. 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 usucapión).
- **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

Resolución No.

del

"Por la cual se adopta el trámite de evaluación y viabilización y se definen las condiciones de seguimiento y reformulación de los proyectos de agua y saneamiento básico para el cierre de brechas, que se presentan ante el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio y se adoptan otras disposiciones".

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.

El proceso de concertación para servidumbres en territorios indígenas es de carácter obligatorio y se enmarca en derechos fundamentales reconocidos por la Constitución Política (artículos 63, 246, 329 y 330) y por sentencias de la Corte Constitucional que han enfatizado el derecho a la consulta previa, informada y libre de los pueblos indígenas en todos los proyectos que afecten sus territorios, garantizando participación efectiva en la toma de decisiones y en la distribución de beneficios.

2.2. Predios colectivos de comunidades étnicas

Los predios colectivos de comunidades étnicas también tienen la calidad de ser tienen la calidad de:

- **inalienables** (se encuentran por fuera del comercio).
- **imprescriptibles** (no son susceptibles de adquirir por usucapión).
- **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 de la Ley 70 de 1993. 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 las funciones establecidas en el artículo 2.5.1.2.11 del Decreto 1066 de 2015, reglamentario del Sector Administrativo y las normas que lo adicionen, modifiquen o sustituyan. De manera similar a los resguardos indígenas, la Corte Constitucional ha reconocido derechos equivalentes de consulta y participación para comunidades étnicas en proyectos que afecten sus

"Por la cual se adopta el trámite de evaluación y viabilización y se definen las condiciones de seguimiento y reformulación de los proyectos de agua y saneamiento básico para el cierre de brechas, que se presentan ante el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio y se adoptan otras disposiciones".

territorios. La garantía de acceso a agua potable y saneamiento básico debe conjugarse con el respeto a derechos colectivos, territoriales y de participación de estas comunidades, asegurando beneficios equitativos y contraprestaciones justas.

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.

Las personas prestadoras de servicios públicos podrán pasar por predios ajenos y realizar en ellos todas las actividades necesarias para prestar el servicio.

Servidumbre Pasiva de Aguas Negras hoy denominadas Aguas Servidas: Es la que sufre el predio que está sujeto a permitir la salida de las aguas servidas sobrantes de otro predio.⁴

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 que "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 personas prestadoras tienen la facultad legal de imponer servidumbres; en este caso las personas 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 ellos⁵. 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

Resolución No.

del

"Por la cual se adopta el trámite de evaluación y viabilización y se definen las condiciones de seguimiento y reformulación de los proyectos de agua y saneamiento básico para el cierre de brechas, que se presentan ante el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio y se adoptan otras disposiciones".

el servicio público respectivo⁶. 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. La imposición de servidumbres por acto administrativo debe respetar derechos fundamentales de los propietarios afectados y debe garantizar indemnización justa. La jurisprudencia constitucional establece que aunque existe facultad legal de imposición, esta debe ser proporcional a los perjuicios efectivos causados, estar previamente debidamente motivada, y permitir recursos administrativos para el propietario afectado

- 3.1.3. Por Sentencia Judicial: La persona prestadora de servicios públicos que tenga interés en beneficiarse de una servidumbre para cumplir su objeto podrá promover el proceso de imposición de servidumbre al que se refiere la Ley 56 de 1981⁷ 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 decreta 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 Registro⁸. El proceso judicial de imposición de servidumbre es garantista y permite participación efectiva del propietario del predio sirviente. Conforme a sentencias de la Corte Constitucional, debe garantizarse acceso a justicia, derecho de defensa, debido proceso, y la indemnización fijada por el juez debe ser completa, cubriendo todos los daños materiales e inmateriales causados por la servidumbre.

- 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.

4. RECOMENDACIONES PARA ENTIDADES TERRITORIALES

Antes de iniciar cualquier proceso de adquisición o constitución de servidumbre, los municipios y departamentos deben:

- 4.1. Realizar estudio de títulos completo que identifique:
- Propietario actual del predio.

Resolución No.

del

"Por la cual se adopta el trámite de evaluación y viabilización y se definen las condiciones de seguimiento y reformulación de los proyectos de agua y saneamiento básico para el cierre de brechas, que se presentan ante el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio y se adoptan otras disposiciones".

- Existencia de gravámenes, hipotecas o medidas cautelares.
 - Limitaciones al dominio o cargas legales.
 - Si el predio está ubicado en resguardo indígena, territorio de comunidad étnica, o zona de especial protección.
- 4.2. Obtener avalo comercial actualizado expedido por profesional idóneo registrado ante autoridad competente.
- 4.3. Autorización del Concejo Municipal para adquisición onerosa, conforme a normas de contratación municipal.
- 4.4. Consulta previa, informada y libre si el predio está en territorios indígenas o de comunidades étnicas:
- Coordinar con Ministerio del Interior (para indígenas).
 - Coordinar con Consejos Comunitarios (para comunidades étnicas).
 - Documentar acuerdos y participación efectiva.
- 4.5. Definición clara de necesidad según Resolución 0330/2017:
- Identificar deficiencia de cobertura de servicios públicos.
 - Cuantificar población beneficiada.
 - Justificar por qué la infraestructura requiere ubicación específica del predio.
- 4.6. Realizar estudio de títulos completo que identifique:
- Propietario actual del predio.
 - Existencia de gravámenes, hipotecas o medidas cautelares.
 - Limitaciones al dominio o cargas legales.
 - Si el predio está ubicado en resguardo indígena, territorio de comunidad étnica, o zona de especial protección.
 - Obtener avalo comercial actualizado expedido por profesional idóneo registrado ante autoridad competente.
 - Autorización del Concejo Municipal para adquisición onerosa, conforme a normas de contratación municipal.
- 4.7. Consulta previa, informada y libre si el predio está en territorios indígenas o de comunidades étnicas:
- Coordinar con Ministerio del Interior (para indígenas).
 - Coordinar con Consejos Comunitarios (para comunidades étnicas).
 - Documentar acuerdos y participación efectiva.
- 4.8. Definición clara de necesidad según Resolución 0330/2017:
- Identificar deficiencia de cobertura de servicios públicos.
 - Cuantificar población beneficiada.
 - Justificar por qué la infraestructura requiere ubicación específica del predio.

"Por la cual se adopta el trámite de evaluación y viabilización y se definen las condiciones de seguimiento y reformulación de los proyectos de agua y saneamiento básico para el cierre de brechas, que se presentan ante el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio y se adoptan otras disposiciones".

5. ESPECIFICIDADES EN TERRITORIOS INDÍGENAS Y COMUNIDADES ÉTNICAS

Obligatorio: Consulta o concertación previa, libre e informada con autoridades indígenas o Consejos Comunitarios. Licencia ambiental (si requerida). Determinación clara de indemnización, contraprestación, beneficio y participación. - Elaboración de reglamento intercultural de uso (para indígenas). Participación de Ministerio del Interior (para indígenas).

No se puede: Adquirir propiedad de resguardos o territorios colectivos étnicos. Imponer sin concertación. Desconocer derechos de consulta y participación.

6. CONCEPTOS CLAVE DEFINIDOS EN LA CARTILLA

Predio: Inmueble registrado en catastro, con identificación clara y matrícula inmobiliaria.

Utilidad Pública: Interés colectivo reconocido por ley que justifica limitación de derechos privados.

Interés Social: Beneficio para comunidad en general, especialmente grupos vulnerables.

Servidumbre: Gravamen o carga sobre predio en beneficio de otro, de distinto dueño, que permite uso específico.

Predio Dominante: Aquél que goza del beneficio de la servidumbre.

Predio Sirviente: Aquél que soporta la carga de la servidumbre.

Expropiación: Proceso especial por el cual Administración adquiere propiedad privada por utilidad pública o interés social con indemnización.

Enajenación Voluntaria: Venta o transferencia consensuada de predio entre propietario y entidad adquirente.

Baldío Rural: Predio no adjudicado que es propiedad de la Nación, administrado por ANT.

Baldío Urbano: Predio no adjudicado ubicado en suelo urbano, que se convierte en bien fiscal municipal.

Resguardo Indígena: Propiedad colectiva de comunidad indígena, inalienable, imprescriptible e inembargable.

Territorio Colectivo Étnico: Propiedad colectiva de comunidad negra, afrocolombiana, raizal o palenquera, con características similares a resguardos.

7. MARCO NORMATIVO APLICABLE Y JURISPRUDENCIA CONSTITUCIONAL VIGENTE

7.1. Leyes Fundamentales para Gestión Predial en Proyectos de Agua y Saneamiento Básico

Ley 388 de 1997 (Ley de Ordenamiento Territorial): Artículo 58. Define utilidad pública e interés social para expropiaciones. Artículos 64-70. Regulan procesos de expropiación administrativa y judicial. Artículo 118. Autoriza imposición de servidumbres por acto administrativo.

Ley 142 de 1994 (Ley de Servicios Públicos): Artículos 57-59. Facultan a prestadores de servicios públicos para imponer servidumbres. Artículo 117: Regula imposición de

Resolución No.

del

"Por la cual se adopta el trámite de evaluación y viabilización y se definen las condiciones de seguimiento y reformulación de los proyectos de agua y saneamiento básico para el cierre de brechas, que se presentan ante el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio y se adoptan otras disposiciones".

servidumbres ante jurisdicción ordinaria. Artículo 5. Delimita competencias y responsabilidades de entidades territoriales.

Ley 9 de 1989 (Ley Reforma Urbana): Regula adquisición de predios para servicios públicos. Establece procedimientos de expropiación por utilidad pública e interés social.

Ley 1551 de 2012 (Ley de Modernización Municipal): Artículo 6. Ratifica responsabilidad municipal en prestación de servicios públicos. Fortalece competencias territoriales en gestión de infraestructura.

Ley 99 de 1993 (Ley del Medio Ambiente): Artículo 330 Constitución Política. Requiere licencia ambiental para obras en territorios indígenas. - Establece requisitos ambientales para proyectos de infraestructura.

Ley 70 de 1993 (Ley de Comunidades Negras): Artículo 13. Permite servidumbres sobre predios colectivos de comunidades étnicas. - Garantiza participación de Consejos Comunitarios en decisiones sobre sus territorios.

Decreto 1071 de 2015 (Decreto Único Reglamentario del Sector Administrativo): Artículos 2.14.7.5.1 a 2.14.7.5.6. Regulan naturaleza jurídica de resguardos indígenas, manejo, servidumbres y obligaciones constitucionales. Garantiza participación de autoridades indígenas en proyectos que afecten sus territorios.

Decreto 1066 de 2015 (Decretos del Sector Administrativo): Regula funciones de Consejos Comunitarios de comunidades étnicas. Establece procedimientos para autorización de servidumbres.

Decreto 1760 de 2019 (Modificador de normatividad predial): Actualiza procedimientos para transferencia de bienes fiscales entre entidades públicas. Facilita gestión de predios para infraestructura de servicios públicos.

Resolución 0330 de 2017 (Reglamento Técnico del Sector de Agua Potable y Saneamiento Básico - RAS): Establece principios orientadores para gestión predial en proyectos de agua y saneamiento: garantía de calidad de servicios, atención prioritaria a necesidades básicas insatisfechas, ampliación permanente de coberturas, prestación continua e ininterrumpida, y transparencia en procedimientos. Define criterios técnicos para identificación de necesidades de predios y servidumbres. Requiere que los diseños del proyecto contemplen aspectos prediales detallados.

Instrucción Administrativa N° 03 de 2015 (Superintendencia de Notariado y Registro): Establece procedimiento para conversión de baldos urbanos en bienes fiscales municipales. Regula inscripción de actos administrativos de transferencia predial.

Ley 56 de 1981 (Régimen de Servidumbres): Artículos 117-120. Regulan imposición judicial de servidumbres. Garantiza protección de derechos de propietarios afectados.

7.2. Sentencias de la Corte Constitucional sobre Expropiación y Servidumbres (Jurisprudencia Vigente)

Sentencia C-020/23 (Marzo de 2023) - Exigencias Constitucionales en Expropiación: La expropiación debe ser previa (antes de ocupar), total (indemnización completa), motivada (justificada ampliamente), y excepcional.

Sentencia C-1074/02 (Febrero de 2002): Establece que la administración debe decretar expropiación, pero la Rama Judicial es competente para fijar indemnización justa.

Resolución No.

del

"Por la cual se adopta el trámite de evaluación y viabilización y se definen las condiciones de seguimiento y reformulación de los proyectos de agua y saneamiento básico para el cierre de brechas, que se presentan ante el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio y se adoptan otras disposiciones".

Sentencia C-669/15 (Julio de 2015) - Expropiación Administrativa para Servicios

Públicos: Reconoce que servicios públicos como agua potable y saneamiento justifican mecanismos expeditos de adquisición predial.

Sentencia C-085/22 (Marzo de 2022) - Indemnización en Expropiaciones

Complejas: Establece directrices para calcular indemnización justa en casos de predios complejos, protegiendo a propietarios formales mientras considera realidades sociales.

Sentencia T-129/17 (Abril de 2017) - Derecho Fundamental al Agua Potable y

Saneamiento: Ordena a municipios garantizar acceso efectivo, vinculando gestión predial con obligaciones constitucionales de asegurar servicios públicos esenciales.

Sentencia T-223/24 (Enero de 2024) - Participación en Decisiones sobre

Territorios: Amplía garantías de participación efectiva en distribución de beneficios y mitigación de impactos.

Función Social de la Propiedad (Artículos 58 y 58 Constitución Política): La

propiedad es derecho fundamental pero sometido a función social. Expropiación procede por utilidad pública e interés social. Servidumbres son mecanismo legítimo de cumplimiento de función social.

Derecho a la Participación (Artículos 2, 40, 103 Constitución Política): Ciudadanos

tienen derecho a participar en decisiones públicas que afecten sus intereses. Comunidades indígenas y étnicas tienen derechos especiales de consulta previa (artículos 330 CP y Ley 99/1993).

Derechos Fundamentales de Servicios Públicos (Artículos 49, 365 Constitución

Política): Agua potable y saneamiento son servicios públicos esenciales. Estado tiene obligación de garantizar su acceso, cobertura y continuidad. Gestión predial es medio necesario para cumplimiento de este deber.

Debido Proceso y Acceso a Justicia (Artículos 29, 229 Constitución Política): Toda

privación de derechos (incluyendo expropiación) debe respetar debido proceso. Propietarios tienen derecho a defensa técnica y acceso a justicia. Sentencias debe ser motivadas y permitir recursos.

Elaboró:

XXXXXXXXXX

Subdirección de Desarrollo Empresarial