

02 de junio de 2020

No. 19722

GUILLERMO FLETCHER VIVAS
SECRETARIO (A) DE VIVIENDA SOCIAL

Asunto: CONCEPTO JURÍDICO PORTAL DE GAMMA

Cordial saludo,

En días pasados, se celebró reunión de trabajo en la Secretaria de Planeación con el fin de abordar la posibilidad de la transferencia de los lotes de terreno de propiedad del Municipio de Pereira, al fideicomiso constituido por el constructor o desarrollador, sin la condición de bienes fiscales.

Al respecto, me permito señalar que para emitir el presente criterio jurídico se procedió a analizar los siguientes documentos:

1. Convenio Interadministrativo No. 56 de 2015
2. Acuerdo consorcial No. 1 del 26 de junio de 2015

Luego del análisis, se evidencia que los predios sobre los cuales se desarrolla el proyecto GAMMA y que se identifican con las matriculas inmobiliarias Nos. 290-83319, 290-83320 y 290-83321, fueron transferidos por el Gobierno Nacional Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, en virtud de lo dispuesto en la Ley 1537 de 2012 y el Decreto reglamentario 872^[1] de 2013, es así como dichos inmuebles se encuentran afectos a una finalidad exclusiva, es decir, la construcción de vivienda de interés social, adicionalmente se imponen una serie de obligaciones al municipio, entre otras () *adelantar, bajo su exclusiva responsabilidad técnica, administrativa y financiera, los proyectos de vivienda de interés social* , y además se asigna la obligación de restituir dichos inmuebles, en el evento de no ser destinados al fin que se persigue.

Bajo esta perspectiva, se puede indicar que la transferencia de dichos inmuebles se encuentra sometida a una condición resolutoria, pues el no cumplimiento de su objeto, revierte la

transferencia.

Por su parte, el acuerdo consorcial suscrito entre el constructor y el Municipio de Pereira, señala como obligación del municipio *aportar los lotes para el desarrollo del proyecto Gamma y los lotes para el proyecto Rincón de Galicia al patrimonio autónomo que constituirá el constructor para la ejecución de los proyectos*

En tal sentido, la constitución del patrimonio autónomo como compromiso del constructor prevé una obligación para la Fiduciaria de recibir el aporte de los lotes de terreno en cabeza del Municipio, configurándose así la condición de bienes fiscales, entendidos estos como bienes cuyo titular es una persona jurídica de derecho público.

Por lo anterior, en mi criterio jurídico no podría realizarse la transferencia de los inmuebles por un tercero u otra persona jurídica distinta al Municipio, y tampoco se podría desnaturalizar la condición de bien fiscal, pues esto implicaría la transferencia a un particular, incumplándose así la obligación del Municipio y pudiéndose generar la resolución de la transferencia realizada por el Gobierno Nacional.

Sin embargo, podría explorarse la posibilidad de modificar el convenio interadministrativo con el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, en el cual cese la obligación del Municipio de realizar la transferencia directamente al patrimonio y se acepte que el costo de los lotes (previo avalúo comercial) se cancele o represente en derechos fiduciarios, de tal suerte que sea transferido al constructor y así mute la condición de bien fiscal.

[\[1\]](#) Artículo 41. Transferencia de inmuebles para VIS. Reglamentado Parcialmente por el Decreto Nacional 872 de 2013. Las entidades públicas del orden nacional y territorial que hagan parte de cualquiera de las Ramas del Poder Público, los bancos inmobiliarios, así como los órganos autónomos e independientes, podrán transferir a título gratuito a Fonvivienda, a los patrimonios autónomos que este, Findeter, o las entidades que establezca el Gobierno Nacional, constituyan, o a las entidades públicas que desarrollen programas de Vivienda de Interés Social de carácter territorial, departamental, municipal o distrital, los bienes inmuebles fiscales de su propiedad, o la porción de ellos, que puedan ser destinados para la construcción o el desarrollo de proyectos de Vivienda de Interés Social, de acuerdo a lo establecido en los Planes de ordenamiento territorial y los instrumentos que lo complementen o desarrollen.

