

“POR EL CUAL SE DECLARA LA PROPIEDAD PÚBLICA A FAVOR DEL MUNICIPIO SOBRE ZONAS DE CESIÓN NO ENTREGADAS POR EL URBANIZADOR”

El **ALCALDE DE PEREIRA**, en uso de sus facultades constitucionales y legales, en especial las conferidas por los artículos 62, 82, 311 y 315 numeral 1, de la Constitución Política Colombiana, los artículos 5 y 7 de la Ley 9 de 1989, el artículo 91 de la Ley 136 de 1994, modificada por la Ley 1551 de 2012, el artículo 117 de la Ley 388 de 1997, el Artículo 2.2.6.1.4.6 Decreto Nacional 1077 de 2015 y

CONSIDERANDO

Que en la actualidad en el Municipio de Pereira existen áreas de cesión que no han sido entregadas formalmente por los urbanizadores de conformidad con el procedimiento establecido en la Ley 388 de 1997, Ley 1801 de 2016, Decreto 1469 de 2010, este último compilado en el Decreto 1077 de 2015.

Que el patrimonio del Municipio de Pereira, está conformado en gran medida por las cesiones obligatorias y gratuitas que deben entregar los urbanizadores en contraprestación al derecho de construir en cumplimiento al principio general de cargas y beneficios; áreas destinadas al espacio público y equipamiento colectivo, generadas como consecuencia de la acción urbanística, representada en las licencias de urbanización, parcelación y construcción, debidamente ejecutadas por el urbanizador.

Que algunos de los inmuebles destinados a espacio público y equipamiento colectivo identificadas como áreas de cesión en virtud del proceso de urbanización que se consolida con la licencia urbanística, presentan situaciones irregulares en su tradición impidiendo al Municipio de Pereira, realizar inversiones y actos de disposición al no encontrarse la titularidad a su favor.

Que el Municipio de Pereira se encuentra entre las ciudades que presentan un mayor déficit de espacio público, además de no contar con los títulos de propiedad que acrediten la titularidad, imposibilitando el control y vigilancia por parte de la Administración Municipal.

Que el artículo 311 de la Constitución Política Colombiana, establece “Al municipio como entidad fundamental de la división político administrativa del Estado le corresponde prestar los servicios públicos que determine la ley, construir las obras que demande el progreso local, **ordenar el desarrollo de su territorio**, promover la participación comunitaria, el mejoramiento social y cultural de sus habitantes y cumplir las demás funciones que le asignen la Constitución y las leyes.” (Resaltado propio)

Que el artículo 315 de la Carta Política establece que son atribuciones del Alcalde, cumplir y hacer cumplir, la constitución, la ley, los decretos del gobierno, las ordenanzas y los acuerdos del Concejo.

Que la Constitución Política en su artículo 63 define que “... *Los bienes de uso público, (...), son inalienables, imprescriptibles e inembargables.*”



"POR EL CUAL SE DECLARA LA PROPIEDAD PÚBLICA A FAVOR DEL MUNICIPIO SOBRE ZONAS DE CESIÓN NO ENTREGADAS POR EL URBANIZADOR"

Que la Constitución Política en su artículo 82 determina que *"Es deber del Estado velar por la protección de la integridad del espacio público y por su destinación al uso común, el cual prevalece sobre el interés particular. ...las entidades públicas (...) regularán la utilización del suelo y del espacio aéreo urbano en defensa del interés común"*.

Que la Ley 388 de 1997, conocida como Ley de Desarrollo Territorial, contempla dentro de sus objetivos *"El establecimiento de los mecanismos que permitan al municipio, en ejercicio de su autonomía, promover el ordenamiento de su territorio, el uso equitativo y racional del suelo, la preservación y defensa del patrimonio ecológico y cultural localizado en su ámbito territorial y la prevención de desastres en asentamientos de alto riesgo, así como la ejecución de acciones urbanísticas eficientes."*

Que el artículo 5° de la Ley 9ª de 1989, por la cual se dictan reglas sobre reforma urbana a nivel nacional, define el espacio público en los siguientes términos: *"Entiéndase por espacio público el conjunto de inmuebles públicos y los elementos arquitectónicos y naturales de los inmuebles privados, destinados por su naturaleza, por su uso a afectación, a la satisfacción de necesidades urbanas colectivas que trascienden, por tanto, los límites de los intereses individuales de los habitantes"*.

Que el artículo 117 de la Ley 388 de 1997, complementó la noción legal del espacio público contenida en el artículo 5° de la Ley 9ª de 1989, y agregó un párrafo con el siguiente contenido normativo: *"El espacio público resultante de los procesos de urbanización y construcción se incorporará con el sólo procedimiento de registro de la escritura de constitución de la urbanización en la Oficina de Instrumentos Públicos, en la cual se determinen las áreas públicas objeto de cesión y las áreas privadas, por su localización y linderos. La escritura correspondiente deberá otorgarse y registrarse antes de la iniciación de las ventas del proyecto respectivo". (Artículo 2.2.6.1.4.6 del Decreto 1077 de 2015)*

Que por su parte, el Decreto Nacional 1077 de 2015, regula en el artículo 2.2.6.1.4.6 y siguientes, la determinación de las áreas de cesión, la incorporación de áreas públicas, la entrega material de las áreas de cesión respectivamente, delegando expresamente a los municipios y distritos determinar las demás condiciones y procedimientos para garantizar la incorporación de las áreas públicas al inventario inmobiliario municipal y los mecanismos y procedimientos para asegurar el cumplimiento de las obras y dotaciones a cargo del urbanizador.

Que de acuerdo a las normas anteriormente indicadas, las áreas de cesión en razón a su destinación en los proyectos urbanísticos respaldados en las respectivas licencias de urbanización, parcelación y construcción, quedan "afectas" a este fin específico, aún cuando permanezcan dentro del dominio privado.

Que el Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial, hoy Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, dentro de la Guía Metodológica de Saneamiento y Titulación de la Propiedad Pública, plantea la necesidad de establecer otros mecanismos con el fin de restaurar los bienes públicos, como lo es la DECLARACIÓN DE PROPIEDAD PÚBLICA A FAVOR DEL MUNICIPIO, que consiste en el acto mediante el cual se incorpora al municipio el dominio y

“POR EL CUAL SE DECLARA LA PROPIEDAD PÚBLICA A FAVOR DEL MUNICIPIO SOBRE ZONAS DE CESIÓN NO ENTREGADAS POR EL URBANIZADOR”

posesión de las zonas de cesión obligatorias y gratuitas, derivadas de los proyectos urbanísticos ya ejecutados, cuando el urbanizador ha incumplido la obligación de transferirlos a favor de la administración; sea porque se desconoce su paradero, o porque se haya disuelto y liquidado la persona jurídica, o por algún evento similar.

La convalidación de este acto fue dada por la Superintendencia de Notariado y Registro al asignarle el Código 0133 en el registro inmobiliario y proceder así al registro de las escrituras de *declaración de la propiedad pública*, que tiene como soporte el artículo 117 de la Ley 388 de 1997.

Que en la actualidad el Municipio de Pereira, no tiene reglamentado el procedimiento para titulación de zonas de cesión no entregadas por el Urbanizador como carga general en contraprestación al principio general de cargas y beneficios, siendo necesario establecer el procedimiento cuando las zonas de cesión no fueron entregadas por el urbanizador.

En mérito de lo expuesto, el **ALCALDE DE PEREIRA**,

DECRETA

ARTÍCULO PRIMERO: Declárase la propiedad pública a favor del Municipio de Pereira, sobre las áreas de cesión obligatorias gratuitas derivadas de los proyectos urbanísticos ya construidos o ejecutados previamente licenciados, cuando el urbanizador sea una sociedad y no exista o se encuentre liquidada y, si es persona natural, cuando ésta haya fallecido o se desconozca su paradero, y no hubieren cumplido con la obligación de transferirlas a favor del Municipio de Pereira. La Secretaría de Planeación procederá a tomar posesión de dichas zonas.

ARTÍCULO SEGUNDO: La Secretaría de Planeación inicia el procedimiento para la toma de posesión, con la notificación al urbanizador o constructor como lo indica el Capítulo V de la Ley 1437 de 2011. Una vez agotada ésta, la entidad territorial procederá a reunir los documentos básicos que permitan la identificación del inmueble como son: el certificado de tradición, la cartografía con plano(s) aprobada por la autoridad urbanística competente, mediante la correspondiente licencia de urbanismo, parcelación o construcción, que identifique las áreas de cesión con indicación de cabida y lindero o mojones, sobre un proyecto construido o ejecutado.

Cuando se trate de sociedades liquidadas demostrado con el certificado de la Cámara de Comercio, se procederá a la toma inmediata de las áreas de cesión, previo cumplimiento del procedimiento establecido en el presente acto.

ARTÍCULO TERCERO: La Secretaría de Planeación o quien haga sus veces, procederá a efectuar visita técnica al área de cesión que pretenda tomar posesión indicada en la documentación, de la misma se levantará un acta en la cual conste que los documentos soportes hacen parte de dicha área.

ARTÍCULO CUARTO: Con todos los documentos anteriormente relacionados y el acta de visita, la Secretaría de Planeación los remitirá a la Secretaría de Hacienda – Dirección de



ALCALDÍA DE PEREIRA

DECRETO No.

DE

20 SEP 2018

Versión: 01

Fecha de Vigencia: Noviembre 14 de 2017

“POR EL CUAL SE DECLARA LA PROPIEDAD PÚBLICA A FAVOR DEL MUNICIPIO SOBRE ZONAS DE CESIÓN NO ENTREGADAS POR EL URBANIZADOR”

Bienes Inmuebles, para que proceda a elaborar la correspondiente escritura pública a favor del Municipio de Pereira, en la cual declare la propiedad pública a su favor sobre el área de cesión cuya posesión ha sido tomada y se protocolizará con toda la documentación anteriormente señalada. Esta escritura será registrada y posteriormente ingresada al inventario de los bienes inmuebles del municipio.

ARTÍCULO QUINTO: El presente decreto rige a partir de la fecha de su publicación y deroga las demás disposiciones que le sean contrarias.

PUBLIQUESE Y CUMPLASE

JUAN PABLO GALLO MAYA
Alcalde de Pereira

LILIANA GIRALDO GÓMEZ
Secretaria Jurídica

CLAUDIA PATRICIA VELASQUEZ LOPERA
Secretaria de Planeación

Revisión Legal: Martha Lucía Serna Marín
Abogada externa

Aprobó: María Lujana Echeverri Salazar
Directora Operativa Asuntos Legales (E)