

Guía para el saneamiento de la propiedad privada en Villavicencio, una problemática social en el
Barrio Nueva Colombia II



Widad Hoda Alvarado
Gener Rolando Pinto Cárdenas

Estudio de caso para optar al título de
Especialista en Gestión Territorial y Avalúos

Universidad Santo Tomas
Especialización en Gestión Territorial y Avalúos
Bogotá, agosto de 2021

Tabla de Contenido

Tabla de Contenido	2
Lista de Tablas	4
Lista de Figuras	5
Introducción	6
1. Planteamiento del Problema	7
1.1 Descripción del Problema	7
1.2 Formulación del Problema	9
1.3 Justificación	9
2. Objetivos	13
2.1 Objetivo General	13
2.2 Objetivos Específicos	13
3. Marco Referencial	14
3.1 Antecedentes	14
3.1.1 Internacionales	14
3.1.2 Nacionales	17
3.1.3 Regionales	25
3.2 Marco teórico	26
3.2.1 Antecedentes	26
3.2.2 Implicaciones para la administración municipal	31
3.3 Marco conceptual	32
3.4 Marco legal	35
3.5 Marco contextual	37
4. Metodología	39
4.1 Método de investigación	39
4.2 Tipo de investigación	39
4.3 Enfoque	40

4.4 Población	40
4.5 Recolección de la información	40
4.6 Análisis de la información	40
5. Guía Didáctica	42
Saneamiento de la propiedad privada	42
5.1 Presentación	42
5.2 ¿Quién se encarga del Saneamiento de la propiedad privada?	44
5.3 Procedimiento	45
5.3.1 Declaratoria por vía Administrativa.....	46
5.3.2 Identificación de predios	47
5.3.3 Estudio de títulos.....	51
5.3.4 Verificación de los Instrumentos de Ordenamiento Territorial (IOT).....	52
5.3.5 Socialización	53
5.3.6 Trabajo de campo.....	54
5.3.7 Verificación de las condiciones de los ocupantes	54
5.3.8 Publicación.....	56
5.3.9 Expedición de Actos Administrativos.....	57
5.3.10 Notificación del Acto Administrativo.....	57
5.3.11 Registro y entrega del título	58
5.4 Glosario.....	58
6. Nueva Colombia II: Propiedad privada del barrio	68
7. Implicaciones de esta investigación con respecto a la Gestión Territorial	76
8. Beneficios de la Titulación de predios en Propiedad Privada.....	77
8.1 Propietario de la propiedad privada:	77
8.2 Entidad.....	77
8.3 Ocupante	77
9. Conclusiones.....	79
10. Recomendaciones	82
Bibliografía	84

Lista de Tablas

Tabla 1. Reglamentación del proceso de saneamiento de la propiedad privada en Colombia. ...	36
Tabla 2. Expropiación por vía administrativa.....	46
Tabla 3. Documentos mediante los cuales se constatan los títulos de los predios.....	51
Tabla 4. Áreas por manzana y número de predios del asentamiento humano Nueva Colombia etapas Uno y Dos. Villavicencio, 2007.....	73

Lista de Figuras

Figura 1. Ubicación geográfica del municipio de Villavicencio en el Meta	38
Figura 2. Pasos para el Saneamiento de la Propiedad Privada.	45
Figura 3. Procedimiento titulación bienes privados.....	50
Figura 4. ¿Qué es importante socializar con la comunidad?	53
Figura 5. Condiciones de los ocupantes de VIS para obtener el beneficio de Cesión a título gratuito otorgado por el Estado.....	55
Figura 6. Información del acto administrativo para transferencia de VIS a título gratuito.	57
Figura 7. Primeras construcciones en el barrio Nueva Colombia II.	68
Figura 8. Manzana A carrera 9 Este número 46D – 16; y manzanas A y C, carrera 8B Este.	69
Figura 9. Contraste de las construcciones en el barrio Nueva Colombia II.....	70
Figura 10. Estado urbanístico de vías, andenes y zonas verdes.....	71
Figura 11. Predios de las manzanas N y O del barrio Nueva Colombia II comprometidos por ser parte de la reserva forestal	72
Figura 12. Linderos Generales Colombia 2	74

Introducción

Esta investigación que tiene como objetivo diseñar una Guía para el saneamiento de la propiedad privada en Villavicencio, una problemática social presente en el barrio Nueva Colombia II de esta ciudad, con este fin se identificó la normatividad vigente en Colombia para la titulación de predios en propiedad legítima a favor de particulares; a continuación se planteó la Guía para el saneamiento de la propiedad privada, como aporte a la resolución de un problema social en Villavicencio y por último se describe la problemática de la propiedad privada en el barrio Nueva Colombia II de la ciudad de Villavicencio, como objeto de estudio.

La Guía para el Saneamiento de la Propiedad Privada en Villavicencio, por ser un documento de interés, no solo de los entes del Estado, sino también de las comunidades que requieren realizar los trámites para el saneamiento de los mismos, no solo hace parte de este informe, sino que se adjuntará como documento anexo a este informe, para imprimirlo con más colorido e imágenes y de esta manera poder socializarlo con quienes se encuentren interesados en conocer el proceso.

Este documento se encuentra dividido en siete capítulos, el primero de ellos hace referencia al Problema, su descripción, formulación de la pregunta y justificación. A continuación, los objetivos, luego está el marco referencial con sus antecedentes, marco teórico, conceptual, legal y contextual; el próximo capítulo corresponde a la metodología, la Guía Didáctica, la descripción de la situación del barrio Nueva Colombia Dos y por último conclusiones, recomendaciones y bibliografía pertinente.

1. Planteamiento del Problema

1.1 Descripción del Problema

La necesidad del ser humano de tener un hogar donde resguardarse es primordial, esto lleva a que surjan en las ciudades asentamientos urbanos irregulares conformados por un grupo de individuos que se ubican en un predio de manera ilegal, sin tener en cuenta si es una propiedad privada o un bien del Estado. Allí ubican viviendas inestables donde tratan de protegerse junto con sus familias (Hernández, 2017).

En Colombia ésta es una situación que se ha convertido en algo recurrente, especialmente ante los continuos desplazamientos que vive la población a consecuencia de la violencia por enfrentamientos de los grupos armados irregulares y las fuerzas del Estado o porque les obligan a salir y dejar sus viviendas; esto hace que se acreciente la formación de asentamientos urbanos ilegales, que no cuentan con servicios públicos, saneamiento ambiental y menos documentos que les garanticen la propiedad del terreno donde ubican su vivienda; enfrentándose a nuevos desplazamientos o a un largo camino para obtener un título que les acredite el dominio del bien inmueble, trámite que se ve agravado por las condiciones de pobreza, la falta de empleo formal, educación, entre otras necesidades básicas, que les hacen sentir revictimizados por la violación de sus derechos (Quevedo & Urrego, 2009).

A este respecto el Estado no ha obrado con celeridad, lo que incrementa la permanencia de estas familias dentro de la marginalidad, se requieren políticas públicas de apoyo a las familias con altos niveles de pobreza, porque cuando dejan sus propiedades, salen sin recursos

económicos, apenas les dan tiempo para tomar unas pocas pertenencias e irse del lugar para salvar sus vidas, llegando en búsqueda de protección a ciudades capitales, como es el caso de Villavicencio.

Esta situación genera un crecimiento desorganizado de las ciudades colombianas por la llegada de personas desplazadas a las casas de sus familiares y amigos en principio, situación que se puede sostener por un corto tiempo por los problemas económicos que generan las personas al ser acogidas en los hogares, lo que hace que tengan que salir posteriormente a empezar una nueva vida, formando parte de los sectores marginados de las ciudades, donde se han ido asentando, sin contar con una vivienda digna, en un lote de terreno que sea de su propiedad, por lo que se vive en constante estado de alerta, ante un eventual desalojo.

Así con el pasar del tiempo consolidan asentamientos humanos ilegales conformados, que alcanzan niveles de desarrollo escalonados, cuyas edificaciones son de carácter permanente, construidas con materiales estables, cuentan con la infraestructura de servicios públicos instaladas, con vías de acceso, con instalaciones promovidas por el estado, pero sus construcciones se encuentran ubicadas en predios públicos y/o privados sin contar con la aprobación del propietario y sin ningún tipo de legalidad, ni planeación urbanística.

Esta situación es la que viven quienes hoy día habitan el barrio Nueva Colombia II, el cual es un asentamiento que se encontraba ubicado para el año 2007 en predios baldíos y privados, no obstante se llevó a cabo un estudio urbanístico que incluyó el levantamiento planimétrico y altímetro del asentamiento humano, en sus etapas 1 y 2, que les exigían en

Planeación Municipal de Villavicencio iniciar procesos de legalización del mismo (Calderón, Buitrago, & Perilla, 2007); sin embargo, 8 años después para el año 2015 planeación municipal de Villavicencio realizó la legalización del asentamiento (Resolución N° 1000-56-11/2015), creando su urbanismo y definiendo el nombre como Nueva Colombia II. Esto abrió la puerta a realizar para el año 2015 bajo el estudio de títulos definir que este asentamiento estaba asentando y consolidando en predio baldío y privado. Lo que determinó la necesidad de hacer procesos de saneamiento y titulación en bienes de propiedad del estado y bienes en propiedad de privado, lo que motiva a formular la siguiente pregunta problema.

1.2 Formulación del Problema

¿De qué manera se puede contribuir con la problemática social presente en el barrio Nueva Colombia II de la ciudad de Villavicencio (Meta), relacionada con el saneamiento de la propiedad privada?

1.3 Justificación

El saneamiento de la propiedad pública inmobiliaria es la consolidación de la propiedad y titularidad de los bienes inmuebles en el patrimonio de las entidades de derecho público del orden nacional, departamental, distrital o municipal. Por lo anterior, las entidades deben generar mecanismos eficaces de diagnóstico, identificación y definición de la situación jurídica, que permitan aplicar los instrumentos jurídicos disponibles para sanear la propiedad.

El Estado colombiano cuenta con estrategias mediante las cuales se le facilita otorgar mejores condiciones de vida a sus gobernados en situación de vulnerabilidad, como las

contempladas en el Plan Nacional de Desarrollo 2018 – 2020 Pacto por Colombia, Pacto por la Unidad, donde se trazó como uno de sus objetivos ofrecer a los ciudadanos vivienda y entornos dignos e incluyentes para: “Mejorar condiciones físicas y sociales de viviendas, entornos y asentamientos precarios” (Plan Nacional de Desarrollo 2018 - 2022 Pacto por Colombia. Pacto por la Equidad, 2019, pág. 160), en el caso de los asentamientos urbanos sin título de propiedad para quienes en ellos habita.

Este mismo documento estableció una estrategia integral de mejoramiento de los barrios, aplicable al asentamiento Nueva Colombia II y otros que se encuentren en igual situación, para la obtención de la legalización de los predios, la cual consiste en: “Llevar a cabo procesos de cesión a título gratuito por parte de las entidades públicas de los terrenos de propiedad que sean bienes fiscales y hayan sido ocupados en los términos que se definan” (Plan Nacional de Desarrollo 2018 - 2022 Pacto por Colombia. Pacto por la Equidad, 2019, pág. 160).

En cumplimiento de lo expuesto en la Ley, el Gobierno Nacional debería estar promoviendo acciones que permitan a las entidades de derecho público contar con las herramientas necesarias para manejar la información sobre los bienes inmuebles que requiere para cumplir con este propósito, el diagnóstico sobre la certeza de esa información y los mecanismos administrativos disponibles para sanear las situaciones irregulares que se presenten. Es por esto que se pretende diseñar una guía que tenga como base la legislación colombiana desde la compra o expropiación de bienes inmuebles privados y las entidades del Estado (Congreso de la República de Colombia, 1997), la cual pueda ser consultada por los interesados en titular barrios para el saneamiento de la propiedad privada en Villavicencio, y contribuir de

esta manera a la solución de una problemática social a nivel nacional, como son los asentamientos humanos ilegales; que de acuerdo con la Ley 2044 del 2020 deben ser saneados, siempre y cuando cumplan con los requisitos legales para dar cumplimiento al principio de equidad, en un Estado Social de Derecho, como lo es Colombia.

Así se puede definir que desde el orden nacional a municipal es importante adelantar el saneamiento contable sobre los bienes inmuebles de su propiedad, a partir de la elaboración del inventario del patrimonio inmobiliario que tienen en su haber, jurídicamente saneado. Estas actuaciones forman parte del proceso de transparencia y eficiencia del Estado.

El interés que asiste a este proyecto consiste en entregar una guía que contenga las herramientas necesarias para que las administraciones de orden nacional o territorial, en cumplimiento de los requisitos exigidos en la Ley, puedan realizar saneamiento de la propiedad en terrenos con adquisición y dominio privado, alcanzando de esta manera una administración pública con equidad e igualdad, procurando el bienestar general y mejoramiento de la calidad de vida de todos sus habitantes y la satisfacción de las necesidades básicas de las personas en desarrollo de los fines esenciales del Estado, como son: “Servir a la comunidad, promover la prosperidad general y garantizar la efectividad de los principios, derechos y deberes consagrados en la Constitución; (...) y asegurar la convivencia pacífica y la vigencia de un orden justo” (Asamblea Nacional Constituyente, art. 2, 2016, pág. 14), constituye un “deber social del Estado”, representado en sus “autoridades”, el de “promover planes de vivienda de interés social”, el cual es un derecho (“a la vivienda digna”) de todos los Colombianos.

En acatamiento a la normatividad vigente, y bajo la Ley 2044 del 2020, que tiene por objeto sanear de manera definitiva la propiedad de los asentamientos humanos ilegales consolidados y precarios en bienes baldíos urbanos, bienes fiscales titulables, y **los que existan en predios de propiedad legítima a favor de particulares**, cuya ocupación o posesión, sea mayor de 10 años y cumplan con los requisitos establecidos en la presente ley, de igual modo la titulación de predios de uso público a favor de entidades territoriales, a fin de materializar el principio de equidad que permita el cumplimiento de las garantías ciudadanas en el marco del Estado Social de Derecho, se justifica el diseño de una guía para el saneamiento de la propiedad privada en Villavicencio, puesto que es una problemática social, la cual podrá ser aplicada al caso del barrio Nueva Colombia II de la ciudad de Villavicencio, que lleva aproximadamente 14 años realizando el trámite para su saneamiento y titulación .

2. Objetivos

2.1 Objetivo General

Diseñar una guía para el saneamiento de la propiedad privada en Villavicencio, una problemática social presente en el barrio Nueva Colombia II de esta ciudad.

2.2 Objetivos Específicos

- Identificar la normatividad vigente en Colombia para la titulación de predios en propiedad legítima a favor de particulares.
- Plantear una Guía para el saneamiento de la propiedad privada, como aporte a la resolución de un problema social en Villavicencio.
- Describir la problemática de la propiedad privada en el barrio Nueva Colombia II de la ciudad de Villavicencio, como objeto de estudio.

3. Marco Referencial

Para elaborar el marco referencial se consultan diferentes fuentes de información consolidando los aportes más valiosos y relevantes que han realizado investigadores sobre el saneamiento a la propiedad privada a nivel internacional, nacional y local y la normatividad que le rige. Como bases de datos se utilizaron páginas web del Congreso de Colombia, documentos institucionales, además algunas tesis de universidades nacionales e internacionales; para la inclusión y exclusión se tuvo en cuenta especialmente estudios que no sobrepasen los cinco años por la evolución que presenta la Internet; documentos que tratan sobre saneamiento a la propiedad privada, normatividad colombiana, etc., sin embargo, hay algunos de fechas anteriores, especialmente aquellos que corresponde a los antecedentes del barrio Nueva Colombia II, todos ellos sirven para esclarecer el tema aquí tratado, iniciando con el estado del arte y el análisis de los conceptos de la temática interviniente.

3.1 Antecedentes

3.1.1 Internacionales

En Toluca (México) Sánchez (2018), identificó no solo la complejidad de la recuperación de la propiedad de los predios urbanos baldíos, sino la carencia de cohesión en materia urbana de los diferentes ordenamientos en el ámbito estatal y local. Su autor aplicó el método analítico en la revisión de literatura, ordenamientos, planes y programas, y el método inductivo mediante un listado de referencia y una ficha técnica para actualizar la información de los baldíos urbanos. Como resultados encontró que, por no estar regulado el uso del suelo urbano en cuanto a la

economía de la ciudad, se presenta abandono, altos precios comerciales, traspasos dolosos y subutilización, como consecuencia de la falta de decisión en la normatividad en políticas urbanas. Al no existir normatividad, su investigación es una iniciativa viable de la Nueva Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, a través de la cual se actualizan los planes de desarrollo urbano, se incorpora estrategias de innovación a mediano y largo plazo, se establecen políticas para evitar intercambio de plusvalía en los predios urbanos baldíos, con el fin de evitar especulaciones, en beneficio no solo de Toluca, sino de todo el Estado de México y otras regiones del país.

Por su parte el Consejo Nacional de Evaluación de la Política de Desarrollo Social (Consejo Nacional de Evaluación de la Política de Desarrollo Social, 2018), realizó el estudio diagnóstico del Derecho a la Vivienda Digna y Decorosa 2018 en Ciudad de México, para cumplir con el Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales que había suscrito en 1981. De esta manera contribuyó a que el Estado identificará las acciones necesarias para garantizar que todas las personas ejerzan plenamente sus derechos sociales, que a quienes se encuentren en desventaja se les garantice su derecho a la igualdad y mejoren sus condiciones de vida, incluso desde el mismo lugar donde tienen sus viviendas, bien sea un barrio legalizado o un asentamiento.

El Lincoln Institute of Land Policy (2013), se encargó de definir las políticas de suelo urbano en América Latina, en cuanto a teoría y práctica, por considerarlo un gran desafío para los administradores urbanos de América Latina. Esta obra está orientada a académicos, técnicos y administradores públicos y privados interesados en comenzar a incursionar en temas relacionados con la definición de políticas urbanas. Utilizando un lenguaje accesible y dibujos

amenos, presenta conceptos y describe experiencias prácticas de fácil aplicación en diferentes jurisdicciones. Cuenta con seis ejes temáticos: Catastro Urbano y Valuaciones; Dimensión Jurídica; Financiamiento Urbano; Geotecnologías Aplicadas a Estudios Urbanos; Mercados de Suelo Urbano; y Planeamiento Urbano; distribuidos en dos volúmenes, desde los cuales aporta contenidos para los especialistas en cada una de las temáticas, pero también les abre la posibilidad de incursionar en los demás al ampliar su visión y alcanzar un conocimiento transversal.

García (2008), realizó una investigación con el objetivo de analizar el proceso de expansión urbana y sus efectos en el cambio de uso de suelo y vegetación del municipio de Juárez, Chihuahua, en el período de 1970 a 2007. Este análisis se realizó tomando como base el proyecto Análisis detallado de la dinámica de los cambios en el municipio de Juárez, Chihuahua, elaborado por José Reyes Díaz-Gallegos; las matrices de Markov y la cartografía de distribución de cambios de uso de suelo y vegetación proporcionadas por este autor, permitieron identificar una dinámica de cambios de uso en los límites de la mancha urbana, que ha creado un espacio conflictivo y suburbano que provoca serios conflictos ambientales relativos a la calidad de vida y pérdida de nichos ambientales entremezclados en el paisaje rural y urbano. Con el análisis realizado se confirmó la hipótesis general planteada por la García (2008): El proceso de expansión urbana de Ciudad Juárez que ha generado cambios de uso de suelo, conlleva conflictos ambientales por la ocupación de áreas con vocación diferente a la urbana, impactando de manera negativa los recursos naturales.

3.1.2 Nacionales

Pacheco (2019), investigación realizada con el fin de aproximarse a la comprensión de la naturaleza jurídica de los bienes baldíos en Colombia desde una perspectiva contemporánea para entender la relación de la teoría de las cosas, el régimen de los bienes baldíos y el tríptico clásico de inalienabilidad, inembargabilidad e imprescriptibilidad y poder reconocer las particularidades del proceso de titulación de bienes baldíos en el Estado colombiano. Pudo evidenciar en su investigación que estos bienes siempre han sido concebidos como “reservas patrimoniales” del Estado que deben ser dispuestas hacia el cumplimiento de los fines consagrados en la Constitución y la Ley. Los bienes baldíos en Colombia gozan de una protección constitucional, legal y jurisprudencial bajo el tríptico de inalienabilidad, inembargabilidad e imprescriptibilidad, además los municipios y distritos se encuentran en la potestad de llevar a cabo los respectivos procesos de adjudicación conforme las finalidades establecidas en los diferentes planes de ordenamiento territorial.

La Secretaría de Planeación de Bucaramanga en el año 2019, presentó su Cartilla de legalización de asentamientos humanos y Cartilla de Titulación (Secretaría de Planeación de Bucaramanga, 2019), cuyos objetivos fueron: a) incorporación al Perímetro Urbano y Acceso a Servicios Públicos Domiciliarios; b) posibilitar a los habitantes el acceso a las vías públicas, infraestructuras de transporte y demás espacios públicos, y su destinación al uso común, y hacer efectivos los derechos constitucionales de la vivienda y los servicios públicos domiciliarios; c) atender los procesos de cambio en el uso del suelo y adecuarlo en aras del interés común, procurando su utilización racional en armonía con la función social de la propiedad a la cual le es inherente una función ecológica, buscando el desarrollo sostenible; y d) propender por el

mejoramiento de la calidad de vida de los habitantes, la distribución equitativa de las oportunidades y los beneficios del desarrollo y la preservación del patrimonio cultural y natural. Mediante este documento la Secretaría de Planeación de Bucaramanga, organizó el proceso de titulación de los asentamientos que se encontraban en situación de ilegalidad, para que los hogares construidos pudieran gozar de los beneficios que merece cualquier ciudadano en un Estado Social de Derecho. Documento de utilidad para el desarrollo de la guía de esta investigación.

Mejía (2018), presenta una propuesta que incluye instrumentos administrativos para la solución de la problemática urbanística del municipio de Valledupar donde se ha venido construyendo vivienda en el sector rural anexo a la ciudad, invadiendo predios con vocación agropecuaria, otros de amenaza y alto riesgo, todos ellos sin servicios públicos y bajo la modalidad de ranchos o cambuches. Esto se ha convertido en un problema social, porque generalmente viven en ellos familias numerosas, con niños y personas de la tercera edad, dando origen a los cinturones de miseria, como ocurre en Villavicencio. Finalmente concluye que: faltan políticas de vivienda reales, porque se construyen casas, pero no barrios, no hay planificación ni acceso a servicios públicos; no tienen en cuenta el tejido humano, los espacios públicos para recreación y de las viviendas; no hay coordinación institucional que planee la construcción de las viviendas y que integre al sector de la construcción; el Fondo de Vivienda Municipal no tiene base de datos de la dinámica del sector de la construcción de viviendas; no se ha definido ni formalizado el concepto de Vivienda de Interés Social en el Municipio, características espaciales, técnicas y financieras; no se ha socializado la labor de las curadurías, pasos para realizar construcciones, normatividad existente, seguridad, entre otros aspectos

claves, porque no existe un ente encargado de controlar la construcción en Valledupar, entonces se hace empíricamente. Además, en la zona rural se dan otras clases de edificaciones, viviendas suntuosas, que se benefician con servicios e impuestos a bajo precio. En consecuencia, la autora deja como aporte la propuesta para la solución de esta problemática en Valledupar, frenar el conflicto socioagroalimentario frente a la construcción de viviendas suntuosas y de recreación en áreas específicamente restringidas. En esta investigación, contribuye con apartes de su marco legal.

Pinzón, Bueno y Sepúlveda (2018), se propusieron como objetivo diseñar una propuesta que conduzca a la posible legalización del asentamiento Altos de Israel a partir de la realización de un diagnóstico del contexto y el establecimiento de una ruta para ese propósito. Bajo un enfoque mixto cualitativo-cuantitativo, realizaron un diagnóstico de la población que conforma el asentamiento, encontrando que las personas que se apropiaron de estas tierras, lo hacen ante la necesidad de encontrar un lugar donde vivir, ante el desplazamiento del que han sido víctimas; sin embargo, en estas tomas de terreno participan otros actores que desempeñan diferentes roles y tienen sus propios intereses. Pero los necesitados de tierra, desde el momento que gestan la idea de tomar el terreno comandan el proceso, convirtiéndose en protagonistas, sujetos practicantes de principios de participación, logran identidad colectiva que realizan un conjunto de acciones con un propósito establecido: obtener la tierra. Pero que hay que legalizar mediante una propuesta viable desde el marco legal, para hacer la formalización y darles es estatus, con una vivienda digna y adecuada, considerada como el derecho que tiene toda persona a vivir en seguridad, paz y dignidad en el lugar que escoja para desarrollar su proyecto de vida. Este documento contribuye a la construcción de marco teórico, conceptual y legal.

Osorio (2015), se planteó como objetivo desarrollar metodologías analíticas y de estudio urbano para los procesos Mejoramiento Integral en el sector del arroyo El Salao II en Barranquilla, estructurando las bases de un modelo de intervención urbanística que fortalezca la cohesión social y la resiliencia con las dinámicas del territorio y las problemáticas de fragmentación social y de hábitat en el territorio. El método de investigación fue el No Experimental, con un enfoque descriptivo. El fundamento esencial de su trabajo parte de la propuesta de plantear un modelo de aprovechamiento de un área no sólo con problemas dotacionales y funcionales sino de aprovechar al máximo el espacio del asentamiento escogido (El Salao y otros barrios circundantes) por sus características geomorfológicas y de cercanías a zonas de alto riesgo en un intento de no fracturar las consideraciones de pertenencia e inclusión en la ciudad de Barranquilla. A partir del desarrollo y análisis del diagnóstico urbano y cada uno de sus componentes, se plantea la operacionalización de los principales problemas encontrados, a fin de establecer las bases de la propuesta de diseño para el modelo de intervención de mejoramiento integral del sector y dentro de la dinámica de desarrollo urbano que la ciudad de Barranquilla ha planteado prospectivamente. El aporte especial a esta investigación es para la construcción de metodología.

La Caja de Vivienda Popular (2016), adscrita a la Secretaría Distrital de Hábitat de la Alcaldía de Bogotá, D. C., se encarga de:

... asesorar técnica, jurídica y socialmente a las familias de estrato 1 y 2, que se encuentran ocupando bienes fiscales o poseyendo bienes privados en barrios legalizados, para que obtengan el título de propiedad de su vivienda, a través de los mecanismos establecidos por la ley, tales como: a) cesión a título gratuito y saneamiento predial; b)

prescripción adquisitiva de dominio a través de los procesos de pertenencia y c) enajenación directa a través de mediación (Caja de Vivienda Popular, 2016, pág. 1).

Para la realización de estas actividades, la Caja de Vivienda Popular (CVP), recibe por transferencia del Distrito Capital de Bogotá, Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público, predios que adquiere a través de la Alcaldía u otros que le son otorgados por cesión a título gratuito (Dirección de Urbanizaciones y Titulación de la Caja de Vivienda Popular, 2021), el cual una vez son transferidos a la CVP se convierten en propiedad de la misma para que esta se encargue de realizar el proceso de saneamiento predial con quienes han ocupado estos terrenos:

... de forma ilegal con VIS, siempre y cuando la ocupación haya ocurrido con anterioridad al 30 de noviembre de 2001.

El Saneamiento predial consiste en la identificación técnica y jurídica de los predios en cabeza de la CVP, que permite la transferencia de dominio a un tercero ocupante, mediante los mecanismos de Venta, subsidiados, o de cartera o perfeccionamiento de la tradición (Caja de Vivienda Popular, 2016, pág. 2).

La documentación de la Caja de Vivienda Popular de Bogotá, trae cierta información válida para esta investigación, en cuanto al proceso de titulación de barrios; la oferta institucional de la misma es bastante amplia en temas de reasentamiento humanos, urbanizaciones y titulación, mejoramiento de barrios, mejoramiento de viviendas, sus principales funciones son:

- a. Adquirir terrenos y urbanizarlos utilizando especificaciones de bajo costo a fin de vender lotes económicos con facilidades de pago a las familias de más bajos ingresos, de acuerdo con la reglamentación que para cada caso elabore la Junta Directiva;
- b) Construir directa o indirectamente viviendas de tipo individual o colectivo para venderlas o arrendarlas a familias de escasos recursos económicos;
- c) Administrar los barrios construidos por ella y velar por su mantenimiento;
- d) Participar en la ejecución de planes de reurbanización, rehabilitación o transformación urbana elaborados por la Oficina de Planificación Distrital de Bogotá y encargarse de administrar las emisiones; de bonos de transformación urbana que le encargue el Distrito para aplicar dichos planes;
- e) Producir materiales básicos de construcción para utilizarlos directamente o venderlos a adjudicarlos de lotes o beneficiarios de créditos otorgados o garantizados por la Caja;
- f) Conceder o garantizar créditos en efectivo y preferencialmente en materiales de construcción, con garantía hipotecaria y hasta por un valor equivalente al 60% del avalúo de la garantía, para la construcción, terminación, reparación, reconstrucción, ampliación, higienización o saneamiento de viviendas, con las finalidades de la Caja y las reglamentaciones que establezca la Junta Directiva al respecto, a fin de democratizar el crédito hipotecario;
- g) Adiestrar personal obrero especializado en la construcción de viviendas económicas. Dar información y ayuda técnica, Suministrar planos, especificaciones y tramitar licencias de construcción para los adjudicatarios de lotes o beneficiarios de créditos otorgados o garantizados por la Caja, y

h) Colaborar estrechamente con las Juntas de Acción Comunal de los barrios de la ciudad y en especial con sus comités de construcción y fomento".

Su finalidad:

- A. Contribuir al mejoramiento de la población, con el objeto de elevar su nivel social y económico atendiendo las necesidades de vivienda y demás servicios públicos y comunales, indispensables al bienestar general y al desarrollo de la comunidad;
- B. Proporcionar a las familias de más bajos ingresos, que carezcan de alojamiento conveniente, los medios necesarios para que puedan obtenerlo utilizando sus propios recursos.
- C. Divulgar los resultados de los estudios y las investigaciones que efectúe sobre todos los aspectos de la vivienda a fin de orientar convenientemente la actividad pública y privada que se desarrolle en este campo;
- D. Estimular la iniciativa privada para la realización de viviendas con normas mínimas de seguridad, salubridad y habitabilidad que permitan satisfacer la demanda creada por la Población de escasos recursos;
- E. Fomentar la producción de materiales de construcción con el fin de mantener una razonable oferta en el mercado;
- F. Integrar sus planes y programas con los que elabore la Oficina de Planificación Distrital de Bogotá y con los programas de educación, asistencial social y acción comunal que adelanten otras dependencias o
- G. empresas Distritales, o instituciones que tengan fines análogos o complementarios a los de la Caja, y Desarrollar sus programas buscando la coordinación y complementación con otras instituciones de crédito hipotecario o de vivienda, pública o privadas.

Por consiguiente, la CVP se define como un establecimiento público y/o empresas industriales o comerciales del orden distrital, su naturaleza jurídica: puede ratificarse que la Caja de Vivienda Popular es un establecimiento público, fundamentando en acuerdo respectivo en las características de la entidad, su servicio de fomento de vivienda popular, su ausencia de fin lucrativo, sus fines, funciones y actividades, y su régimen jurídico es aplicable a una empresa industrial o comercial según pretenda que dicha entidad desarrolle una actividad lucrativa semejante a la de los particulares, para lo cual requiera un régimen jurídico de derecho privado (Departamento Administrativo de la Función Pública, 2001, pág. 7).

Teniendo en cuenta lo anterior y comparando la oferta institucional para el caso de estudio en el proyecto: Titulación de bienes privados; la CVP maneja para este caso la asistencia técnica, jurídica para realizar procesos de **prescripción adquisitiva de dominio a través de los procesos de pertenencia**, por tanto no es el caso aplicable a este proyecto ya que la diferencia radica en que la CVP inicia procesos ante los Juzgados municipales para solicitar la pertenencia, y la propuesta de este proyecto está basado en la titulación de predios privados aplicando la normatividad vigente, Ley 2044 del 2020 y Decreto 523 del 2021, con el fin de convertir un bien privado en un bien fiscal, por medio de una actuación administrativa (Declaratoria de Utilidad Pública por vía administrativa), lo que permitiría que posteriormente bajo un estudio técnico y jurídico se pueda aplicar la normatividad de cesión a título gratuito de bienes fiscales, Ley 2044 del 2020 y Decreto 523 del 2021, con el fin de realizar cesiones a título netamente gratuito a los ocupantes que tienen su derecho de ocupación, como es el caso de las familias residentes en el barrio Nueva Colombia II de la ciudad de Villavicencio.

3.1.3 Regionales

Reyes, Cortés y Turriago (2019), llevaron a cabo el Análisis de la condición legal de los barrios en Villavicencio (Meta) Se hace la recopilación de toda la información necesaria acerca de los asentamientos legales e ilegales existentes en Villavicencio. Como resultado encontraron que si se toma como base una pequeña línea de tiempo se puede observar las variaciones que ha presentado el municipio de Villavicencio, el cual ha demostrado un crecimiento que se ha dado en forma fragmentada y desarticulada a través de la conformación de distintos núcleos poblacionales la mayoría fundados en la ilegalidad y que han sido legalizados en los últimos años con trabajo integrado entre las comunidades y las diferentes administraciones. Sin embargo, se detecta que algunos son fundados en zonas con problemas, como inundaciones, en zonas ilegales como las orillas de caños y ríos, erosionables, lo que ponen en peligro la vida de las familias; en estas condiciones son más las desventajas de los barrios, si se les compara con los legales, entre ellos el acceso a subsidios para mejora de las viviendas, arreglo de vías, centros educativos, deportivos, de salud, entre otros. Además, no tienen acceso a créditos hipotecarios, valorización inferior y como no pagan impuestos al municipio, pasan a ser un problema para las administraciones. Su aporte a esta investigación, información sobre la transformación de la ciudad y la problemática social en Villavicencio por la formación de barrios.

Un documento que aporta información directa sobre del barrio Nueva Colombia II, es el aportado por Calderón, Buitrago y Perilla (2007), quienes realizaron el Estudio Urbanístico para la legalización de éste sector, identificando las causas por las cuales no había sido legalizado, así como las consecuencias que sus habitantes soportaron por este hecho, con la evaluación que hicieron de las características topográficas del sector obtuvieron un plano actualizado que

evaluaron las características topográficas del barrio en mención, con el propósito de obtener un plano actualizado que contenga las exigencias requeridas por la entidad a cargo del proceso de legalización. Bajo un tipo de investigación descriptiva, dieron a conocer las características del barrio e hicieron el levantamiento topográfico del asentamiento humano Nueva Colombia Dos, reconociendo la situación existente en el sector y observando la inexistencia de parques, zonas verdes insuficientes, carencia de escenarios deportivos, inexistencia de centros de salud, falta de vías de acceso, solo contaban con la vía que comunica al asentamiento humano con el barrio Vencedores.

3.2 Marco teórico

3.2.1 Antecedentes

Los asentamientos humanos, definidos por Antequera (2005), como:

... sistemas complejos, en los que interactúan seres humanos, naturaleza y recursos y se genera una gran diversidad de circunstancias que producen tensiones en los ecosistemas naturales, en la equidad social, en las instituciones y en los recursos, entre otros.

Tensiones que tienen el potencial de generar oportunidades o poner en peligro la convivencia de las personas que habitan en los asentamientos (citado en Pinzón, Bueno y Sepúlveda, 2018, pág. 28)

Los asentamientos humanos, se han transformado a través de la historia, de acuerdo con la evolución de las sociedades y los cambios que se generan en las poblaciones. En Colombia, en la época precolombina el mayor número de asentamientos se dieron en la Costa Atlántica y la

zona Andina, patrón que se vio fortalecido con la llegada de los españoles, que fomentaron su crecimiento al darles una administración que incluía aspectos económicos, políticos y militares, es el caso de Cartagena, Santa Marta y Mompós, que por su localización geográfica tuvieron un crecimiento mayor, pero con fragilidad en su organización interna y poca diversidad económica, puesto que su fuerte era la importación de productos (Guttman, García, Cuervo, & Arango, 2018).

Razón por la cual este primer sistema de asentamiento decayó, y dio paso a aquellos ubicados en la región central del país, donde se encontraba la administración pública, lo que generó concentración de población, crecimiento del comercio y diversidad en actividades industriales, es el caso de Bogotá (en esa época Santafé de Bogotá); esta fue la constante, hasta que en los años 60, del siglo XX, se inicia la expansión de la frontera agroindustrial en el país especialmente en la región del Urabá, valles interandinos (Magdalena medio y bajo Cauca), lo que le dio un impulso nuevos asentamientos humanos en el país, con menor desarrollo en el Oriente colombiano, como ocurre en la actualidad. Luego de la expansión agrícola, vino un nuevo repunte para la Costa Atlántica, con el desarrollo minero, y es así como las personas se desplazan a fundar nuevos pueblos, aprovechando el desarrollo económico de esta zona (Guttman, García, Cuervo, & Arango, 2018).

En cuanto al crecimiento de los asentamientos humanos en la región Orinoquense, el sector minero también ha influido de manera especial; sin embargo, en el crecimiento de las ciudades intermedias de esta media Colombia, como Villavicencio, Granada, San Martín, hay otro factor que ha incidido, y son los desplazamientos masivos de población que se han

presentado desde hace aproximadamente 70 años con lo que se conoce como la época de la violencia, en esos años llegaron familias de departamentos del centro del país, entre ellos Cundinamarca, Tolima, Huila, Antioquia, que trajeron nuevas ideas, pujanza y desarrollo a la región; pero ya en siglo XXI, los enfrentamientos entre las fuerzas del Estado y los grupos ilegales (guerrilla y paramilitares), generan desplazamientos de campesinos que se han visto obligados a abandonar sus tierras y llegar a formar parte de las ciudades, invadiendo terrenos aledaños (mal llamados cinturones de miseria), donde no cuentan con una vivienda digna que les ofrezca condiciones mínimas para su protección, que carecen de servicios públicos y saneamiento, afectando la salud especialmente a niños y adultos mayores (Chaustre, Hurtado, & Toro, 2021).

Luego de conocer un poco sobre el despliegue de los asentamientos humanos en Colombia, se considera conveniente identificar el modelo comprensivo del tipo de apropiación social de un territorio determinado en un periodo específico de la historia, el análisis a través del tiempo implicó unos momentos que muestran la pauta que orientaron el patrón de asentamientos, como son los procesos histórico de urbanización, incidencia en la migración, densidad de la población, uso del suelo urbano, cobertura en servicios públicos, desplazamiento forzado; estos son factores que motivaron su cambio y los elementos que motivaron la tendencia, la interpretación de un proceso sucesivo en la relación de dominación entre la sociedad y la naturaleza, mediada por la estructura económica y la organización social, en un proceso histórico en Colombia,

Mediante el saneamiento de la propiedad pública inmobiliaria se consolida la propiedad y titularidad del patrimonio inmobiliario de entidades de derecho público a nivel nacional, departamental, distrital o municipal. Como respuesta de los entes estatales, se presenta la generación de elementos eficientes, como el diagnóstico de la situación jurídica, que permita guiarse por pasos ajustados a la ley para que se dé el saneamiento de la propiedad, como en el caso de algunos asentamientos de la ciudad que aún se encuentran en dificultades para su legalización y titulación.

Este es el caso del Plan Nacional de Desarrollo, 2018-2020, conocido como el Pacto por Colombia, Pacto por la Unidad, el cual dentro de sus objetivos tiene inmerso: Vivienda y entornos dignos e incluyentes; que contempla como estrategias, en el primer objetivo: “Mejorar condiciones físicas y sociales de viviendas, entornos y asentamientos precarios” (Plan Nacional de Desarrollo 2018 - 2022 Pacto por Colombia. Pacto por la Equidad, 2019, pág. 368). Actividad que únicamente puede apoyar el Gobierno Nacional a través de los ministerios de Vivienda, Agricultura y el Departamento para la Prosperidad Social (DPS), cuando se trata de un barrio legalmente constituido.

Por lo anterior es una prioridad para la Nación, llevar procesos con los asentamientos que no cumplen con este requisito mediante los cuales se les otorgue un título gratuito en aquellos terrenos que sean de propiedad del Estado, catalogados como bienes fiscales libres de limitaciones de dominio, limitados por gravámenes o afectaciones de tipo urbanístico que impidan su libre disposición, y aquellos bienes sobre los cuales se ejerce la propiedad como una mera expectativa en derecho. Las instituciones del Estado en cada uno de sus niveles, serán las

encargadas de dar cumplimiento a las facultades que les fueron otorgadas mediante **el Decreto Nacional 4825 del 2011**, con relación a la transferencia gratuita de los bienes fiscales titulables, que se encuentren en su patrimonio (Decreto 4825: por el cual se reglamentan los artículos 2°, 4°, 6° y 7° de la Ley 1001 de 2005, 2011)

Teniendo en cuenta lo anterior y con la posibilidad de buscar una solución definitiva a la problemática de propiedad en los territorios la Ley 2044 del 2020 plantea el saneamiento definitivo de la propiedad que ha sido construida hace más de 10 años en bienes baldíos urbanos, fiscales titulables y amplía la oferta institucional a la titulación de bienes en propiedad de particulares, siempre y cuando tengan al día los requisitos de la Ley en mención (Congreso de la República de Colombia, 2020, artículo 1).

De esta manera se define que desde el orden nacional a municipal es importante adelantar el saneamiento contable sobre los bienes inmuebles de su propiedad, a partir de la elaboración del inventario del patrimonio inmobiliario que tienen en su haber, jurídicamente saneado. Estas actuaciones forman parte del proceso de transparencia y eficiencia del Estado.

El interés que asiste a este proyecto consiste en entregar las herramientas necesarias para que los entes del estado cumplan con lo mandado en la Ley 2044 del 2020, en cuanto al saneamiento de la propiedad en terrenos con adquisición y dominio privado, alcanzando de esta manera una administración del Estado que obra con ecuanimidad e igualdad, en procura de la comunidad en general en relación con una buena calidad de vida y que satisfaga las necesidades básicas de los ciudadanos, atendiendo los fines esenciales del Estado, que comprenden el

servicio, la promoción de la prosperidad y garantía de tener derecho a vivir en un medio donde se respetan sus principios, derechos y deberes, que corresponden a un Estado Social de Derecho (Asamblea Nacional Constituyente, 2016, artículo 2), acatado por el Municipio de Villavicencio en el Acta No. 12, donde lo resalta como un “deber social del Estado”, representado en sus “autoridades”, que se encargan de promover “planes de vivienda de interés social”, el cual es un derecho (“a la vivienda digna”) de todos los Colombianos (Concejo Municipal de Villavicencio, 2016, pág. 6).

3.2.2 Implicaciones para la administración municipal

Los municipios podrán generar un sistema de información, administración y ejecución actualizado de los bienes inmuebles cedidos bajo procesos de titulación y legalización, con el objetivo de crear un plan o estrategia de articulación con las entidades del orden público que intervienen en estos procesos (alcaldías, gobernaciones, Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), la Superintendencia Nacional de Registro (SNR) entre otras; que permita el registro, la actualización e identificación cartográfica, geográfica y alfanumérica de los predios ocupados ilegalmente con la implementación simultánea de programas de servicios públicos domiciliarios en caso de que no se cuente con ellos, tales como instalación de la infraestructura de acueducto, alcantarillado, energía eléctrica y gas natural. Equipamientos de educación, salud, bienestar, recreación, seguridad y transporte y la consolidación del Sistema de espacio público para dichos asentamientos, lo que permitirá satisfacer las necesidades generales de la población y el movimiento de la economía de la región.

3.3 Marco conceptual

El tema que aquí se trata tiene varios términos que deben ser contextualizados para una mayor comprensión, uno de ellos es el saneamiento de bienes inmuebles que hace presencia cuando se normaliza la propiedad o los derechos que tienen otros titulares del bien inmueble o inmuebles, y se hace la inscripción en las oficinas de registro. Con respecto a la normalización de la propiedad cuando ésta pertenece al Estado, hay que acogerse a lo que establecido en las normas nacionales (Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, 2017) .

De acuerdo con Durán (2016), los bienes baldíos son los: “... que se encuentran al interior del territorio nacional y que carecen de un título traslativo otorgado legítimamente por el Estado a una persona determinada” (pág. 5), por los cuales se pueden presentar litigios entre el gobierno y los ciudadanos que se posesionan de ellos ilegalmente para establecer su hogar, a través de invasiones, bien sea direccionados por personas inescrupulosas, o porque quienes toman posesión de estos bienes no encuentran otra forma de ofrecer una vivienda a su familia, cuando han sido desplazados o víctimas de evento natural, entre otros; esta acción se convierte en un problema social para el mismo Estado.

Con el objetivo de sanear los predios ilegalmente ocupados el Congreso de Colombia decretó la Ley 2044 de 2020, a través de la cual los asentamientos humanos ilegales consolidados y precarios, que se hayan construido, con anterioridad a la erogación de la norma, en bienes baldíos urbanos, fiscales y de particulares, una vez demuestren que llevan 10 años ocupando estos predios, reúnan los requisitos necesarios y realicen los procedimientos que en la

Ley se reglamentan podrán ser saneados y sus propietarios acceder a los beneficios que brinda el Estado (Lozano, 2021).

En los asentamientos humanos ilegales consolidados que se encuentren ubicados en predios de propiedad legítima a favor de particulares, cuya posesión sea igual o mayor de diez (10) años, sin que el propietario legítimo y a falta de este, sus herederos o terceros interesados hayan hecho uso de las instancias administrativas y judiciales o habiéndolas hecho hasta la fecha no hayan podido adquirirlos, el ente territorial podrá obtener su propiedad a través de expropiación por vía administrativa, por motivos de utilidad pública e interés social como lo establece el artículo 58 de la Ley 388 de 1997 (Ley 2044: por la cual se dictan normas para el saneamiento de predios ocupados por asentamientos humanos ilegales y se dictan otras disposiciones, 2020, art. 8).

En el saneamiento de predios intervienen dos actores, el primero de ellos la entidad cedente o enajenadora, a) presente cuando hay transferencia entre entidades, y le corresponde este nombre a la que posee la titularidad de la propiedad (artículo 41, Ley 1537/12; artículo 276 Ley 1955/19); y b) la entidad facultada para adelantar la titulación de los bienes o su enajenación (artículo 277 Ley 1955/19; artículos 8 y 14 Ley 2044/20).

El segundo actor es el receptor, cesionario o adquirente, según las Leyes 1955/19 y 2044/20: a) la entidad que recibe gratuitamente a título de cesión el bien público; b) cuando se le transfiere a gratuidad el derecho real de dominio sobre los bienes inmuebles fiscales para la construcción de vivienda de interés social; c) cuando se cede a título gratuito o enajenación a los

miembros del hogar; d) quien recibe por enajenación de acuerdo con el artículo 9 de la Ley 2044/20, es una institución religiosa, comunal, pública (educativa, cultural o salud).

Otro término interesante en esta investigación y que requiere contextualizarse, son los problemas sociales originados por la pobreza que afecta a la mayoría de la población mundial, a lo que no es ajena Colombia; generalmente son personas que se ven inmersas en situaciones que no les permiten contar con un trabajo que les proporcione un mínimo vital que les permita ofrecer a su familia una vivienda digna, con los espacios y servicios públicos como salud, agua potable, educación, entre otros aspectos que requiere una persona para vivir y desarrollar su proyecto de vida (Pérez & Gardey, 2021).

Un problema social es considerado como tal cuando media, en relación con él, la acción efectiva de sujetos interesados en presentarlo como perjudicial, sea desde un determinado punto de vista o sea para la sociedad en general en tanto pone en cuestión la legitimidad misma del sistema. En consecuencia, la caracterización del problema resulta dependiente de las definiciones hegemónicas que son las que imponen la forma en que se lo nombra, se lo describe y se lo especifica en un contexto determinado, sea económico, cultural, social.

Para Ortiz y Pérez (2013): "... los problemas no se definen aisladamente sino inscritos en una red que mantiene continuidad en el tipo de argumentación y en las explicaciones que los sostienen" (pág. 128). Estos se definen por su origen, responsables, formación, límites del contexto, soluciones que se puedan aportar y la voluntad política para erradicarlos. Quien se encarga de crearlos o determinarlos es el Estado a través de dirigentes y técnicos, que realizan

propuestas para desde lo social enfrentarlos a través de programas y planes de gobierno, desde los cuales se define a los beneficiarios, como sujetos de derechos, de acuerdo al Estado Social de Derecho, a quienes se les hace ver que se les privilegia desde la participación, la integración en comunidad y solidaridad entre quienes tienen los mismos problemas sociales, como carencia de vivienda, acceso a la salud, educación, trabajo, entre otros (Ortiz & Pérez, 2013).

Se entiende por hogar el conformado por una o más personas que integren el mismo núcleo familiar, los cónyuges, las uniones maritales de hecho, incluyendo las parejas del mismo sexo, y/o el grupo de personas unidas por vínculos de parentesco hasta tercer grado de consanguinidad, segundo de afinidad y primero civil que compartan un mismo espacio habitacional. Así mismo, se entiende por hogar el que se encuentre conformado por menores de edad cuando ambos padres hayan fallecido, estén desaparecidos, privados de la libertad o hayan sido privados de la patria potestad; en estos últimos eventos, el trámite se realizará a través del tutor y/o curador en acompañamiento del defensor de familia, cuando sea el caso.

3.4 Marco legal

En Colombia el Saneamiento de la Titularidad, se ha venido reglamentando el proceso de adjudicación de predios privados en Colombia, mediante constituciones, decretos y leyes, iniciando con la Constitución Política de 1886, Constitución Política de 1991; Ley 9 de 1989, Ley 2 de 1991, Ley 388 de 1997, Ley 708 de 2001, Decreto 540 de 1998, Ley 1001 de 2005, Ley 1151 de 2007 y el Decreto Reglamentario 4825 de 2011 (Pacheco, 2019), como se puede observar en la Tabla 1.

Tabla 1. Reglamentación del proceso de saneamiento de la propiedad privada en Colombia.

Documento	Restrictor
Constitución 1991	Artículo 64 “El deber del Estado de promover el acceso progresivo a la propiedad de la tierra de los trabajadores agrarios, en forma individual o asociativa que junto al acceso otros aspectos garantiza y mejora el ingreso y la calidad de vida de los campesinos”.
Ley 388 de 1997	<p>Capítulo VII Adquisición de Inmuebles por enajenación voluntaria y expropiación judicial. El artículo 10. De la Ley 9a. de 1989 quedará así: "Para efectos de decretar su expropiación y además de los motivos determinados en otras leyes vigentes se declara de utilidad pública o interés social la adquisición de inmuebles para destinarlos a los siguientes fines:</p> <p>a. Ejecución de proyectos de construcción de infraestructura social en los sectores de la salud, educación, recreación, centrales de abasto y seguridad ciudadana.</p> <p>b. Desarrollo de proyectos de vivienda de interés social, incluyendo los de legalización de títulos en urbanizaciones de hecho o ilegales diferentes a las contempladas en el artículo 53 de la Ley 9a. 1989, la rehabilitación de inquilinatos y la reubicación de asentamientos humanos ubicados en sectores de alto riesgo.</p> <p>c. Ejecución de programas y proyectos de renovación urbana y provisión de espacios públicos urbanos.</p> <p>d. Ejecución de proyectos de producción, ampliación, abastecimiento y distribución de servicios públicos domiciliarios.</p> <p>e. Ejecución de programas y proyectos de infraestructura vial y de sistemas de transporte masivo.</p> <p>f. Ejecución de proyectos de ornato, turismo y deportes.</p> <p>g. Funcionamiento de las sedes administrativas de las entidades públicas, con excepción de las empresas industriales y comerciales del Estado y las de las sociedades de economía mixta, siempre y cuando su localización y la consideración de utilidad pública estén claramente determinados en los Planes de ordenamiento o en los instrumentos que los desarrollen.</p> <p>h. Preservación del patrimonio cultural y natural de interés nacional, regional y local, incluidos el paisajístico, ambiental, histórico y arquitectónico. i. Constitución de zonas de reserva para la expansión futura de las ciudades. j. Constitución de zonas de reserva para la protección del medio ambiente y los recursos hídricos. k. Ejecución de proyectos de urbanización y de construcción prioritarios en los términos previstos en los planes de ordenamiento, de acuerdo con lo dispuesto en la presente ley. l. Ejecución de proyectos de urbanización, redesarrollo y renovación urbana a través de la modalidad de unidades de actuación, mediante los instrumentos de reajuste de tierras, integración inmobiliaria, cooperación o los demás sistemas previstos en esta ley." m. El traslado de poblaciones por riesgos físicos inminentes.</p>
1077 de 2015	<p>ARTÍCULO 2.1.1.1.2.1.24. Participación de los entes territoriales en la política habitacional para población desplazada.</p> <p>Las entidades públicas de orden municipal, distrital y departamental, a fin de generar alternativas que incentiven el desarrollo y ejecución de proyectos de vivienda para población en situación de desplazamiento, gestionarán la habilitación de terrenos para la construcción de nuevas viviendas, apoyarán los programas de mejoramiento de vivienda o titulación de bienes inmuebles ocupados con vivienda de interés social e implementarán cualquier mecanismo subsidiario encaminado a dignificar las condiciones de su vivienda.</p>
Ley 2044 de 2020	<p>Objetivo: sanear definitivamente la propiedad de los asentamientos humanos ilegales consolidados y precarios en bienes baldíos urbanos, bienes fiscales titulables, y los que existan en predios de propiedad legítima a favor de particulares, cuya ocupación o posesión, sea mayor de 10 años y cumplan con los requisitos establecidos en esta Ley, titulación de predios de uso público a favor de entidades territoriales, para materializar el principio de equidad que permita el cumplimiento de las garantías ciudadanas en el marco del Estado Social de Derecho.</p>

	Mejoramiento de Asentamientos Ilegales. El documento contendrá el plan de ejecución de metas, presupuesto y el mecanismo de seguimiento, y determinará anualmente, la destinación, los mecanismos de transferencia y ejecución, el monto de los recursos y las entidades competentes. Los objetivos del Plan Nacional de Regularización y Mejoramiento de Asentamientos Ilegales serán los siguientes, entre otros:
Ley 2044 de 2020	<ol style="list-style-type: none">1. Diseñar una guía para desarrollar los procesos de legalización, titularización y mejoramiento de asentamientos ilegales.2. Prevenir la proliferación de nuevos asentamientos ilegales.3. Establecer mecanismos de acceso a servicios públicos a los asentamientos ilegales.4. Formular estrategias de creación de empleo en los asentamientos ilegales.5. Establecer estrategias de acceso al crédito para mejoramiento de vivienda de asentamientos ilegales legalizados.
Decreto 523 14 de mayo 2021	Modifica el Decreto 1077 de 2015, Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio, en lo relacionado con el saneamiento predial y la transferencia de bienes inmuebles fiscales, dando a conocer los trámites de cesión gratuita y enajenación de bienes fiscales. De igual manera trata la transferencia de dominio de bienes fiscales entre entidades.

Fuente: autoría propia.

3.5 Marco contextual

La presente investigación se llevará a cabo en el barrio Nueva Colombia II, que hace parte del municipio de Villavicencio, capital del departamento del Meta, fundada en el año 1840 con el nombre de Gramalote, y definida por la Alcaldía de Villavicencio como el:

Centro comercial más importante de los Llanos Orientales. Está situada en el Piedemonte de la Cordillera Oriental, al noroccidente del departamento del Meta, en la margen izquierda del río Guatiquía y cuenta con una población urbana de 452.472 habitantes.

Presenta un clima cálido y muy húmedo, con temperaturas medias de 27 °C, es principal centro de acopio y abastecimiento de los municipios de la Orinoquia colombiana, a la vez que es el principal Municipio productor de petróleo y gas, sin embargo, la mayoría de los empleos se están generando en la actividad comercial y de servicios. Las grandes construcciones, las vías, los recursos financieros y el turismo giran en torno a esta dinámica mercantil y a los servicios (Alcaldía de Villavicencio, 2020).

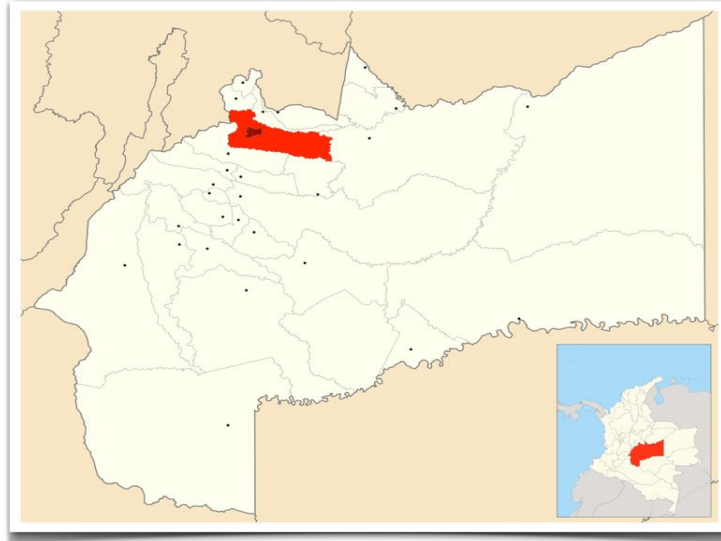


Figura 1. Ubicación geográfica del municipio de Villavicencio en el Meta

Fuente: Alcaldía de Villavicencio. (2021). Galería de mapas. Recuperado de: <http://www.villavicencio.gov.co/MiMunicipio/Paginas/Galeria-de-Mapas.aspx>.

Los límites del municipio de Villavicencio, son los siguientes: al Norte con los municipios de Restrepo y el Calvario, al Sur con Acacias y San Carlos de Guaroa, al Oriente con Puerto López y al Occidentes con Acacias y el departamento de Cundinamarca; a esta capital se le considera la Puerta de Oro de media Colombia, por su ubicación estratégica.

4. Metodología

4.1 Método de investigación

En la presente investigación se implementó el método documental informativo (expositivo), el cual tiene como objetivo principal recopilar material sobre el tema en cuestión, seleccionarlo, depurarlo y centrarlo exclusivamente en lo relacionado con la problemática tratada, lo que hace que esta propuesta aporte material importante para diseñar una guía para el saneamiento de la propiedad privada como aporte a la resolución de un problema social y además, describir la problemática de la propiedad privada en el barrio Nueva Colombia II de la ciudad de Villavicencio (Meta).

4.2 Tipo de investigación

En consecuencia, la información aquí presentada toma como soporte las fuentes consultadas y apoyándose en el tipo de investigación descriptiva, se va presentando lo más relevante de manera detallada, siguiendo una secuencia cronológica para establecer el cambio que ha venido presentando la legislación colombiana con respecto a la titulación de predios en propiedad legítima a favor de particulares.

4.3 Enfoque

El enfoque de la investigación es el **cualitativo**, donde de acuerdo con Hernández, Fernández y Baptista (2014), es reconocido porque: “... además de la **descripción y medición de variables sociales, deben considerarse los significados subjetivos y la comprensión del contexto en el que ocurre el fenómeno**” (p. 4).

4.4 Población

Está enfocada a 346 predios que hacen parte del Barrio Nueva Colombia II de la ciudad de Villavicencio, beneficiando a 1.384 habitantes que no cuentan con la titulación, esta población es tomada para efectos de esta investigación.

4.5 Recolección de la información

Para el desarrollo de esta investigación se identificó la normatividad vigente en Colombia para la titulación de predios en propiedad legítima a favor de particulares, realizando un estudio que permitió identificar los riesgos y el tiempo de ocupación del terreno, para ver la viabilidad de realizar el saneamiento de la propiedad privada, problema social en Colombia, y en este caso en específico en el barrio Nueva Colombia II de la ciudad de Villavicencio (Meta).

4.6 Análisis de la información

Estas fuentes documentales que se consultaron se accedieron de diferentes formas, unas en material físico como libros, revistas, trabajos de grado, ensayos, ponencias o bien en páginas web, como las de la Presidencia, Congreso, repositorios universitarios, revistas científicas, entre

otras. Hernández, Fernández y Baptista (2014), definen estas fuentes documentales, como aquellas que:

... proporcionan datos de primera mano, pues se trata de documentos que incluyen los resultados de los estudios correspondientes. Ejemplos de fuentes primarias son: libros, antologías, artículos de publicaciones periódicas, monografías, tesis y disertaciones, documentos oficiales, reportes de asociaciones, trabajos presentados en conferencias o seminarios, artículos periodísticos, testimonios de expertos, documentales, videocintas en diferentes formatos, foros y páginas en internet, etcétera (p. 62).

Una vez obtenida la documentación, se ordenará considerando su cronología e importancia, en los diferentes temas tratados que quedarán contemplados, como son los históricos, legales, culturales, socioeconómicos y políticos, de esta manera se dará respuesta a la pregunta planteada con anterioridad: ¿De qué manera se puede contribuir con una guía a la problemática social presente en el barrio Nueva Colombia II de la ciudad de Villavicencio (Meta), relacionada con el saneamiento de la propiedad privada?

5. Guía Didáctica

Saneamiento de la propiedad privada

5.1 Presentación

Sanear la titularidad de un bien inmueble, es un objetivo primordial para las familias que han tomado posesión y construido una mejora en un terreno en dominio de otra, de manera ilegal. generando un problema a futuro para el mismo tomador, ocupante, propietario y para el Estado colombiano, quien debe tomar parte activa de esta problemática, puesto que la vivienda es un derecho fundamental, reconocido como tal en la Constitución Política de Colombia de 1991; pero también el Estado tiene el deber de realizar el control y proferir los actos para el buen uso del suelo y desarrollo urbanístico que permita mejorar o sanear el impacto a esas infracciones urbanísticas que, están generando un desorden en el ordenamiento del territorio un detrimento patrimonial, problemas de saneamiento básico, de urbanismo ilegal, entre muchas situaciones de índole legal, técnico, presupuestal y jurídico dentro de la comunidad.

De ahí nace la inquietud de plantear una Guía para el Saneamiento de la Propiedad Privada (ver Cartilla Anexa), como aporte a la resolución de un problema social en Colombia, que tiene su origen especialmente en las dificultades por las que atraviesa un buen número de familias a nivel nacional, ante la ola de violencia que se ha desatado desde hace aproximadamente 70 años, con la muerte de Jorge Eliécer Gaitán en 1948.

El Gobierno a nivel nacional no está preparado para recibir a las familias víctimas de desplazamiento y ofrecerles una vivienda digna, por lo que llegan y toman en grupo un predio,

sin entrar a considerar a quién pertenece y si pueden radicarse en ese lugar. Generando un desorden de crecimiento de la ciudades, problemas de urbanismos, saneamiento básico, entre muchas situaciones. Ante esta situación el Estado a nivel municipal, enfrenta una situación que debe entrar a resolver para brindar condiciones de vida digna a estos nuevos hogares; proceso que no es tan fácil de enfrentar, especialmente cuando es un bien de propiedad privada, como es el caso del asentamiento conocido como Nueva Colombia II en la ciudad de Villavicencio, que tiene el agravante que sus habitantes ocuparon predios privados y de reserva, por lo que la Alcaldía Municipal debe entrar a buscar soluciones, iniciando con la declaratoria de utilidad pública, considerando que estas personas llevan ocupando estos terrenos más de 10 años.

De igual manera, se espera que el alcance de esta Guía para el Saneamiento de la Propiedad Privada, basada en la normatividad colombiana, sirva como medio de consulta para otros asentamientos que presenten una situación igual o similar situación y las alcaldías requieran llevar a cabo el proceso de titulación de predios.

Aquí van a encontrar el paso a paso del proceso a llevar a cabo, el cual ha sido direccionado por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, tomando como base las diferentes directrices contenidas en la Constitución Política de Colombia de 1991, Ley 388 de 1997, Ley 1077 de 2015, Ley 2044 de 2020, Decreto 523 del 14 de mayo 2021, entre otras normas que han sido modificadas de acuerdo con las necesidades del país en esta materia, para dar cumplimiento a la protección de la población vulnerable.

5.2 ¿Quién se encarga del Saneamiento de la propiedad privada?

Los trámites respectivos para el saneamiento de la propiedad privada, en Colombia deben estar a cargo de entes territoriales, bajo los procedimientos o procesos de saneamiento y titulación de la propiedad y los procesos de las oficinas jurídicas o quienes hagan sus veces. A su cargo estará la Declaratoria de Utilidad Pública, las evaluaciones técnicas y jurídicas de la ocupación indebida de un terreno, los actos administrativos que den lugar a declarar un bien privado en un bien fiscal, y las cesiones posteriores de títulos gratuitos y demás acciones urbanísticas a través del Instrumento de Ordenamiento Territorial, para la verificación técnica y el cumplimiento de la normatividad vigente para otorgar estos beneficios a propietarios, ocupantes poseedores, En la ciudad de Villavicencio, Departamento del Meta la titulación de la propiedad privada está a cargo de la Secretaría de Planeación de la Alcaldía, Procedimiento de Titulación, dando cumplimiento al objetivo del Programa 4: Derecho a la Ciudad, del Plan de Desarrollo Municipal Villavicencio Cambia Contigo 2020 – 2023: “Garantizar el desarrollo armónico de Villavicencio mediante la planificación del territorio con instrumentos, políticas y acciones que permitan hacer una gestión efectiva del uso y ocupación del suelo (Concejo Municipal de Villavicencio, 2020).

Sin embargo, el Municipio no lo ha regulado, no tiene el procedimiento, ni la aprobación ante el Honorable Concejo de Villavicencio, para dicho trámite a pesar que esta ciudad, en su gran mayoría, se ha formado por asentamientos urbanos irregulares cuyos predios son propiedad de particulares; por tal motivo, la aplicación de la norma solicitada implica la destinación de un recurso fiscal con el cual el Municipio no cuenta en este momento y que la Nación no ha

regulado o dado la aplicabilidad para la transferencia del mismo (Alcaldía de Villavicencio, 2021).

5.3 Procedimiento

Las autoridades competentes, al momento de proceder al saneamiento de la propiedad privada en su región, deben hacerlo teniendo en cuenta los pasos expuestos en la Figura 2. (Ver Figura 2)



Figura 2. Pasos para el Saneamiento de la Propiedad Privada.

Fuente: Autoría propia

5.3.1 Declaratoria por vía Administrativa

En la Tabla 2 se da a conocer el interés que lleva a realizar una expropiación por vía administrativa de un bien privado que va a ser titulado por parte de un ente del Estado; de igual manera se muestra la forma cómo se debe hacer, de acuerdo con lo expuesto en los artículos 63 al 72 de la Ley 388 de 1997. (Ver Tabla 2)

Tabla 2. Expropiación por vía administrativa.

Artículo	Descripción
63: motivos de utilidad pública	<ul style="list-style-type: none"> Existen condiciones especiales de urgencia contemplados en el artículo 58 (titulación de urbanizaciones ilegales, entre otros),
64: condiciones de urgencia.	<ul style="list-style-type: none"> En su momento serán declaradas por el Concejo Municipal como autoridad competente
65: criterios para la declaratoria de urgencia	<ul style="list-style-type: none"> Soluciones inaplazables ofrecidas con instrumento expropiatorio. Consecuencias para la comunidad por atraso en el proyecto. Prioridad en las actividades que requieren la expropiación para ejecutar planes o programas de la entidad territorial.
66: determinación del carácter administrativo	<ul style="list-style-type: none"> Se toma al inicio del proceso por la autoridad competente, se notifica al titular mediante acto administrativo formal, informándole sobre la adquisición que se requiera y será inscrito por la entidad expropiante en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, dentro de los 5 días hábiles siguientes a su ejecutoria. Este acto constituirá la oferta de compra tendiente a obtener un acuerdo de enajenación voluntaria.
67: Indemnización y forma de pago	<ul style="list-style-type: none"> Se incluye en el acto que determina el carácter administrativo de la expropiación, indica: precio de la indemnización es igual al avalúo comercial (artículo 61); forma de pago de contado o en dos contados al inicio y al finalizar el proceso, en efectivo o títulos valores, si es menor a 200 SMLM se hace de contado al hacer la adquisición voluntaria o la expropiación. Si la negociación se hace por vía de enajenación voluntaria no se constituye como bien gravable.
68: decisión de la expropiación	<p>Si han pasado 30 días contiene:</p> <ul style="list-style-type: none"> Identificación precisa del bien inmueble. Valor y forma de pago. Destinación basada en los motivos de utilidad pública o de interés social. Orden de inscripción del acto administrativo en la Registro de Instrumentos Públicos. Orden de notificación a titulares del derecho del dominio, indicando recursos legales que proceden por vía gubernativa.
69: notificación y recursos	<ul style="list-style-type: none"> Derechos reales del propietario o su titular sobre el inmueble expropiado, según el Código Contencioso Administrativo, procede en su contra el recurso de reposición decidido en 10 días hábiles luego de interpuesto, si no hay decisión se considera que favorable la respuesta.

70: efectos de la decisión de expropiación por vía administrativa	<ul style="list-style-type: none"> • Se trasladan los derechos a la entidad que dispuso la expropiación, el registrador exige que se acredite que el propietario o titulares de los derechos reales sobre el inmueble retiraron la indemnización o que se ha realizado la consignación correspondiente. • La entidad que dispone la expropiación pone inmediatamente a disposición del expropiado el porcentaje del precio indemnizatorio acordado y los documentos correspondientes. Si no es retirado el dinero 10 días después se compulsa copia al Tribunal Administrativo confirmándose el pago. • Una vez realizado el registro de la decisión, la Entidad puede exigir la entrega material del bien inmueble expropiado, sin intervención judicial, con ayuda de la Policía Nacional. • Si no se consigna a tiempo la expropiación por vía administrativa no tiene efecto alguno, debiendo repetir el procedimiento. • La entidad deberá darle la utilidad pública o interés social invocado. • Sí la Entidad pública no cumple con los tiempos de los procesos planteados, el propietario podrá solicitar al Tribunal Administrativo la verificación de incumplimiento y recuperar el bien inmueble.
71: proceso contencioso administrativo	<ul style="list-style-type: none"> • Se usa para obtener la unidad y restablecimiento del derecho lesionado, precio de la indemnización. • Órgano competente: Tribunal Administrativo. • Anexar prueba valores recibidos y documentos de su disposición; solicitud pruebas a validar o a practicar. • Notificar la demanda a la entidad autora de la decisión de expropiación por vía administrativa a los 5 días, indicando pruebas. Proceso no superior a 2 meses, luego se pronuncia la sentencia. • Procede contra la sentencia recurso de apelación ante el Consejo de Estado. Se puede presentar apelación por una sola vez, antes que el proceso vaya a pronunciamiento de sentencia. • No se puede controvertir los motivos de utilidad pública o interés social, solo lo relativo al precio indemnizatorio. • Al revocar sentencia el Tribunal Administrativo y declarada la nulidad, dispone la suspensión inmediata de todas las acciones y operaciones para utilizar el bien expropiado; la práctica de diligencia de inspección por intervención de peritos precisa la indemnización y su proporción, reintegro si corresponde o hay causa, valor que puede ser objeto de incremento si da lugar.
72: aplicación del procedimiento a otros casos de expropiación por vía administrativa	<ul style="list-style-type: none"> • Se aplica a los demás casos en que las leyes la hayan autorizado, siempre y cuando expresamente no se defina otro procedimiento.

Fuente: Adaptado por los Autores de Ley 388 de 1997 artículos 62 - 73

5.3.2 Identificación de predios

5.3.2.1 Estudio técnico de asentamiento

Para la identificación de los predios objeto a titulación es necesario contar con diferentes fuentes, IGAC (Instituto Agustín Codazzi, las Oficinas de Planeación Municipal, los Ocupantes

de dichos predios y las Comunidades Asociadas “Juntas de acción Comunal” entre otras), ya que no se cuenta con fuentes claras, concisas y permanentes para definir los asentamientos o inmuebles en las bases catastrales, ya que éstas no son actualizadas en lo concerniente a definir la identificación de los ocupación, el real propietario o sus condiciones urbanísticas ilegales.

Teniendo como falencia las anteriores lo que hace este vacío técnico y jurídico parte del conflicto y la solución en la ocupación ilegal y en el saneamiento de los inmuebles. Este estudio técnico arroja situaciones y problemáticas ante los ocupantes y los propietarios que en su mayoría ya fallecieron, no aparecen, no responden o simplemente no quieren hacer parte del proceso del saneamiento o de la solución a la ocupación ilegal de sus predios. Sin embargo, a través de estos estudios técnicos o fuentes de información se identifica el inmueble se evalúa las siguientes condiciones de acuerdo a lo establecido en los planes de ordenamiento territorial como es el caso para Villavicencio:

- Se encuentren en predios fiscales y que éstos estén ubicados en zona urbana.
- Que los predios tengan construcciones destinadas a vivienda.
- Que no estén ubicadas las viviendas en zona de alto riesgo.
- Que los bienes fiscales no se encuentren destinados para salud o educación, de acuerdo

con lo establecido en el POT

- No estar ubicado en áreas protegidas (artículos 35 y 37, Ley 388 de 1997).
- Que las construcciones se hayan realizado a partir del 1 de diciembre del 2001.
- Que corresponda a un asentamiento humano de invasión, que ha ocupado un bien

Titulable.

Ahora bien, una vez se tenga definida las condiciones del inmueble bajo los parámetros de la norma urbanística, la entidad estatal encargada de ceder la propiedad privada del bien inmueble a cada familia, deberá verificar si está construido sobre un bien fiscal titulable, o si por el contrario en una propiedad privada, porque en este caso se requiere iniciar la negociación del terreno, si el propietario está dispuesto, pero en caso contrario si el titular no se encuentra de acuerdo y/o rechaza la oferta de compra por parte del Estado, la administración gubernamental está en su derecho de proceder a llevar a cabo el proceso de expropiación, considerando que es válido realizarlo cuando hay: "... motivos de utilidad pública o interés social que prevalecen sobre los intereses particulares, procede adelantarla con base en la normatividad existente" (Alcaldía de Bogotá, 1997, párr. 2).

5.3.2.2 Declaratoria de utilidad pública

Se adquirirán inmuebles por utilidad pública por vía administrativa, tomando como base lo expuesto en Capítulo VIII de la Ley 388 de 1997: motivos de utilidad pública (Congreso de la República de Colombia, 1997), de este artículo se tienen en cuenta en esta investigación los literales directamente relacionados con el tema que aquí se trata:

Para efectos de decretar su expropiación y además de los motivos determinados en otras leyes vigentes se declara de utilidad o interés social la adquisición de inmuebles para destinarlos a los siguientes fines:

- a. Ejecución de proyectos de construcción de infraestructura social en los sectores de la salud, educación, recreación, centrales de abasto y seguridad ciudadana.

b. Desarrollo de proyectos de vivienda de interés social, incluyendo los de legalización de títulos en urbanizaciones de hecho o ilegales diferentes a las contempladas en el artículo 53 de la Ley 9a. 1989, la rehabilitación de inquilinatos y la reubicación de asentamientos humanos ubicados en sectores de alto riesgo (Congreso de la República de Colombia, 1997, pág. 31).

5.3.2.3 ¿Qué hacer cuando el predio a titular deja de ser un bien privado y se convierte en un bien fiscal titulable después de una Declaratoria por Utilidad Pública?

Una vez se tenga el dominio del terreno a titular, se continúa con los trámites respectivos por parte de la entidad encargada, esta vez realizando el procedimiento a seguir cuando el predio a titular es un bien fiscal urbano, teniendo en cuenta los pasos establecidos a través de la normatividad colombiana. (Ver Figura 3)

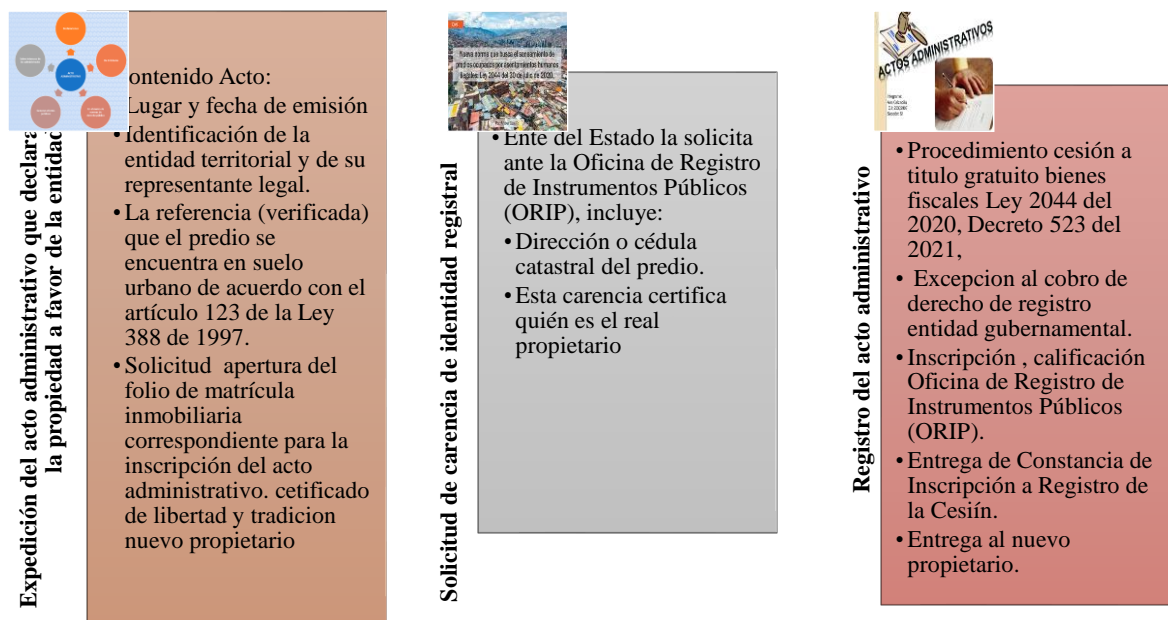


Figura 3. Procedimiento titulación bienes privados.

Fuente: Adaptado por los Autores de Minvivienda (2016)

5.3.2.4 Georreferenciación de los predios en proceso de cesión a título gratuito

Los predios a titular deben ser georreferenciados, ubicados y delimitado dentro del plano del municipio, documento que se tramita ante el IGAC, entidad que basándose en la información aportada en el plano, genera una lista de códigos prediales con los que se identificará cada predio por separado. Luego estos códigos se cruzan con la oficina de Catastro donde se determina un folio por cada código predial (Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, 2016).



5.3.3 Estudio de títulos

Dentro de este procedimiento para la cesión a título gratuito, pasará la entidad del Estado encargada del mismo a constatar los títulos de cada predio, para ver si coinciden con la información obtenida durante su identificación, de esta manera podrá establecer quién es el titular, en la revisión se tendrán en cuenta escrituras, contratos de compraventa, sentencias y actos administrativos. Además, conocerá área y linderos, si tiene deudas por cancelar, limitaciones en su dominio (Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, 2016). En la Tabla 3 se presentan los documentos y su objetivo. (Ver Tabla 3)

Tabla 3. Documentos mediante los cuales se constatan los títulos de los predios.

Documento	Objetivo
Escrituras públicas, sentencias o actos administrativos	Para verificar la tradición del predio mínimo los últimos 10 años, titularidad del inmueble, gravámenes o limitaciones de dominio.
Certificado de tradición y libertad inmueble	Registra el histórico de propietarios de los inmuebles con sus respectivos soportes jurídicos
Folios de la matrícula, certificado de tradición y	Si alguno o todos los folios de matrícula inmobiliaria del inmueble fueron abiertos en un término inferior a 10 años, el certificado de tradición y libertad del predio

libertad del predio matriz de los cuales proviene, títulos de adquisición.	matriz del cual proviene, así como los títulos de adquisición inscritos en los mencionados folios, que sean necesarios para verificar la tradición del predio en los últimos 10 años. Se comprueba que los predios no cuenten con folios de matrícula inmobiliaria cerrados.
Certificado catastral del inmueble	Para determinar: 1. Titular del derecho de dominio sobre el predio. Debe ser la entidad pública que adelanta el proceso de titulación. 2. Que no exista falta tradición, adquisición del predio por parte del propietario de acuerdo con la ley. 3. Que los predios estén libres de gravámenes, limitaciones de dominio y/o afectación (art. 2.1.2.2.2 Decreto 1077/15). 4. Área y linderos de los predios a titular por cesión o a título gratuito.

Fuente: Adaptado por los Autores de Minvivienda (2016)

5.3.4 Verificación de los Instrumentos de Ordenamiento Territorial (IOT)

De acuerdo con la Ley 388 de 1997, los IOT que se requieren para la verificación, dependen de la población que tenga cada municipio, entre ellos:



- Plan de Ordenamiento Territorial, Esquema de Ordenamiento Territorial o Plan Básico de Ordenamiento Territorial y planos aprobados dentro de estos documentos.
- Revisar los planes parciales, planes maestros y de regularización, siempre y cuando apliquen al predio que se está analizando.

De acuerdo con los artículos 35 y 37 de la Ley 388 de 1997 y el Decreto 1077 del 2015, artículo 2.1.2.2.2.2, hay que verificar que no hagan parte de espacios públicos (vías, parques, entre otros), predios destinados para empresas públicas, administración, que cumplan las

medidas de saneamiento ambiental, de riesgo, conservación ambiental (Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, 2016).

5.3.5 Socialización

La socialización con la comunidad de la identificación técnica y jurídica de los predios que el Estado va a titular a quienes han venido ocupándolos durante más de 10 años es una actividad importante, no solo para los beneficiarios sino para la entidad pública, porque a través de ella pone en evidencia el proceso que ha venido adelantando y los incita a continuar de manera conjunta el proceso, dando a conocer los aspectos contenidos en la Figura 4.

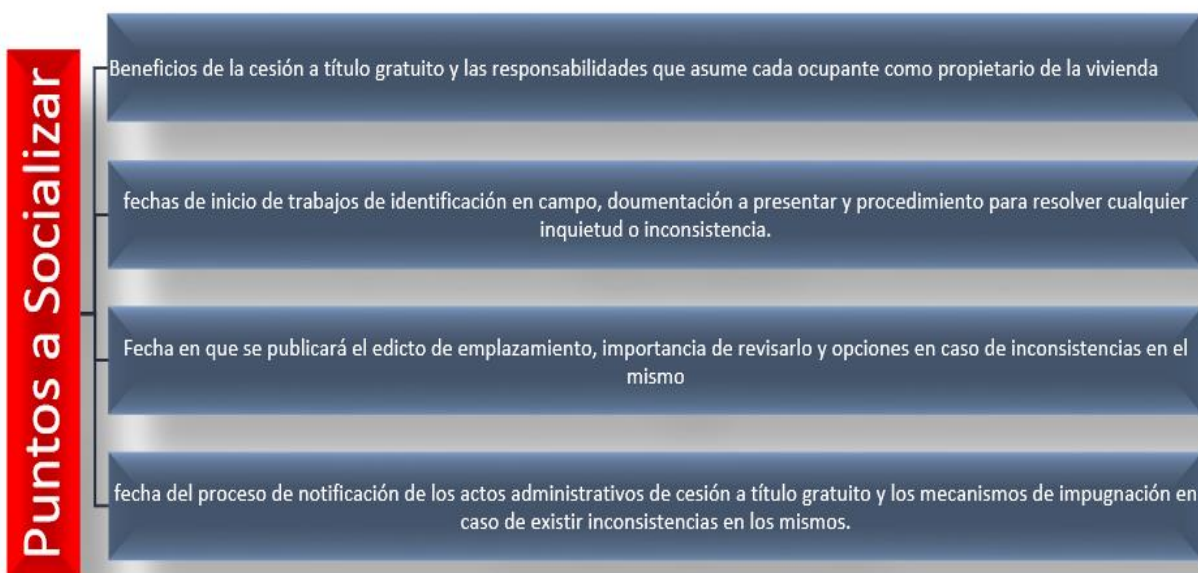


Figura 4. ¿Qué es importante socializar con la comunidad?

Fuente: Adaptado por los Autores de Minvivienda (2016)

5.3.6 Trabajo de campo

El Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio (2016), da a conocer que a través del trabajo de campo la entidad del Estado podrá conocer:

- Que los ocupantes que están ocupando el predio sean los mismos que aparecen en los registros catastrales.
- Si se ha cambiado o modificado físicamente la vivienda.

De esta investigación se obtienen los siguientes datos, que deben ser verificados por el Estado para finalmente dar a conocer la lista de bienes inmuebles fiscales urbanos que se mantienen en el proceso de cesión:

- Sin información del ocupante.
- Ocupantes con múltiples predios.
- Situaciones especiales.

Otro punto a considerar en el trabajo de campo, es el avalúo de la vivienda, estará a cargo de un perito evaluador certificado, profesional que determinará la condición en que se encuentra la Vivienda de Interés Social de las ocupaciones, como lo contempla el artículo 2.1.2.2.2.6 del Decreto 1077 de 2015.

5.3.7 Verificación de las condiciones de los ocupantes

En la Figura 5 se dan a conocer las principales condiciones que deben tener en cuenta los ocupantes de las Viviendas de Interés Social para continuar con el proceso cesión a título

gratuito, y obtener este beneficio que les ofrece el Estado de acuerdo con el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio (2016). (Ver Figura 5)

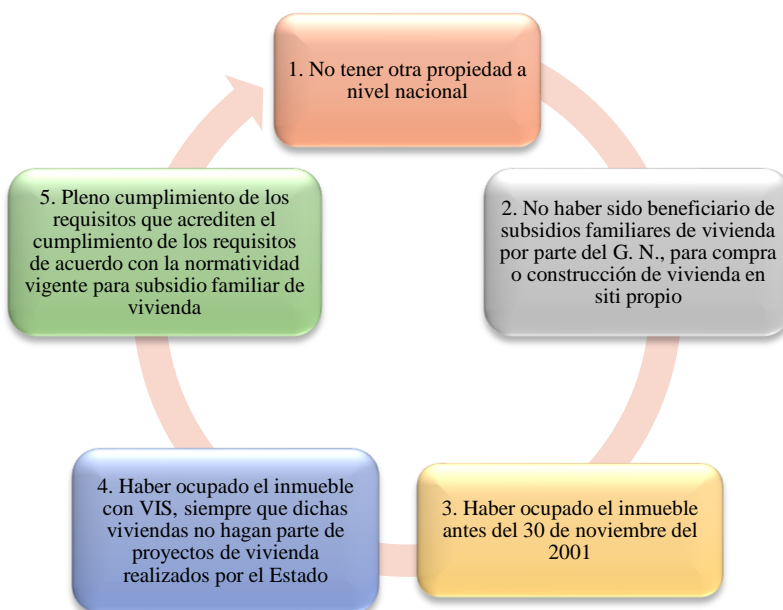


Figura 5. Condiciones de los ocupantes de VIS para obtener el beneficio de Cesión a título gratuito otorgado por el Estado

Fuente: Adaptado por los Autores de Minvivienda (2016)

Una vez comprobada la información y ratificado su contenido, se envía la información al Fondo Nacional de Vivienda (FONVIVIENDA), se remite un listado de las personas que hacen parte del proyecto de titulación, incluyendo identificación personal y la del predio donde viven, para que el Fondo proceda a verificar en la base de datos si efectivamente corresponden a los ocupantes y si han sido objeto de algún auxilios de parte del Estado (Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, 2016), de ahí la importancia de suministrar datos reales para evitar inconvenientes a futuro y poder continuar con la próxima etapa del proceso.

5.3.8 Publicación

Una vez contrastada a nivel nacional por FONVIVIENDA los datos suministrados por los beneficiarios, la unidad del Estado a cargo del proceso de cesión a título gratuito deberá fijar el edicto de emplazamiento, a más tardar dentro de los 15 días siguientes, y así hacer pública la actuación y en caso que se presente oposición por parte de terceros, atender este trámite.

Publicación que se hará:

... en un periódico de amplia circulación del lugar donde se adelante el proceso de cesión a título gratuito, indicando como mínimo lo siguiente:

- Fundamento legal de la actuación administrativa.
- Término para hacerse parte dentro de la actuación administrativa.
- La identificación técnico – jurídica del inmueble objeto de cesión a título gratuito.
- Los ocupantes y su identificación.
- Las personas excluidas del trámite y las razones por las cuales no pueden acceder al beneficio (Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, 2016, pág. 26).



Además de lo anterior, la entidad cedente fijará en un lugar visible dentro de la sus instalaciones el edicto, por un lapso mínimo de cinco días, para que pueda ser de conocimiento de otras personas y en caso de alguna objeción debidamente justificada, contará con un plazo de 30 días para hacer la solicitud respectiva. Una vez se resuelvan los inconvenientes, se continúa con el proceso (Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, 2016).

5.3.9 Expedición de Actos Administrativos

Es un requisito indispensable para la expedición de los actos administrativos, que el representante legal del municipio o gobernación, encargado de este proceso se encuentre debidamente facultado por el concejo municipal o la asamblea departamental, depende de la entidad que represente (Ley 1001 del 2005, art. 2).

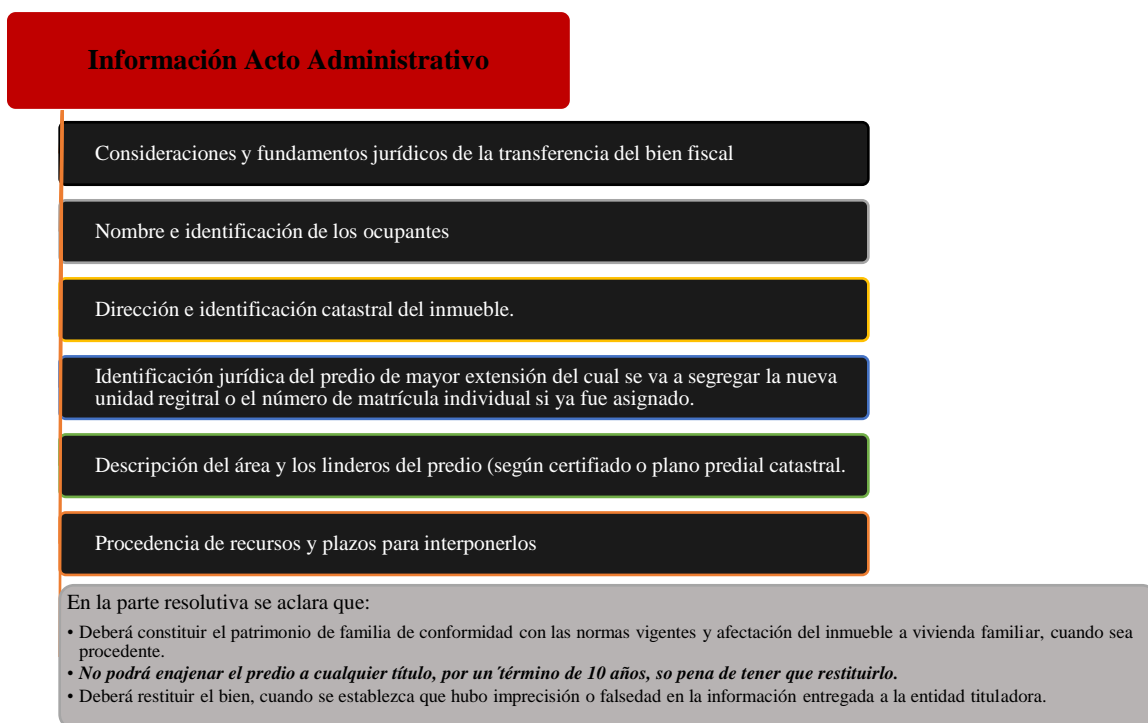


Figura 6. Información del acto administrativo para transferencia de VIS a título gratuito.

Fuente: Adaptado por los Autores de Minvivienda (2016)

5.3.10 Notificación del Acto Administrativo

De acuerdo con el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, artículo 66, la notificación de actos administrativos de cesión a título gratuito será desarrollada por la entidad titulara (Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, 2016).



5.3.11 Registro y entrega del título

“Con este último paso se cierra la asignación, una vez inscritos, serán plena prueba de propiedad y serán entregados al ocupante beneficiario del proceso de cesión a título gratuito”

(Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, 2016, pág. 28).



5.4 Glosario

Afectación: Definida como toda restricción impuesta por una entidad pública sobre un inmueble con el fin de limitar o impedir la expedición de licencias de urbanización, de parcelación, de construcción o de funcionamiento por causa de una obra pública o por protección ambiental, tal como lo señala el artículo 37 de la Ley 9 de 1989, aún vigente (Congreso de la República de Colombia, 1997).

Asentamiento humano ilegal consolidado: Se entiende por asentamiento humano ilegal consolidado el conformado por una vivienda o más, que por el paso del tiempo han logrado alcanzar un nivel de desarrollo escalonado, cuyas edificaciones son de carácter permanente, construidas con materiales estables, cuentan con la infraestructura de servicios públicos instalada, con vías pavimentadas, con edificaciones institucionales promovidas por el Estado, pero sus construcciones se encuentran ubicadas en predios públicos y/o privados sin contar con la aprobación del propietario y sin ningún tipo de legalidad, ni planificación urbanística (Ley 2044: por la cual se dictan normas para el saneamiento de predios ocupados por asentamientos humanos ilegales y se dictan otras disposiciones, 2020).

Asentamiento humano ilegal precario: Se entiende por asentamiento humano ilegal precario el conformado por una vivienda o más, que presenta condiciones urbanísticas de desarrollo incompleto, en diferentes estados de consolidación, cuyas construcciones se encuentran ubicadas en predios públicos y/o privados sin contar con la aprobación del propietario y sin ningún tipo de legalidad, ni planificación urbanística. Los asentamientos precarios se caracterizan por estar afectados total o parcialmente por: a) Integración incompleta e insuficiente a la estructura formal urbana y a sus redes de soporte, b) Eventual existencia de factores de riesgo mitigable, c) Entorno urbano con deficiencia en los principales atributos como vías, espacio público y otros equipamientos, d) Viviendas en condición de déficit cualitativo y con estructuras inadecuadas de construcción (vulnerabilidad estructural), e) Viviendas que carecen de una adecuada infraestructura de servicios públicos y de servicios sociales básicos, f) Condiciones de pobreza, exclusión social y eventualmente población víctima de desplazamiento forzado (Ley 2044: por la cual se dictan normas para el saneamiento de predios ocupados por asentamientos humanos ilegales y se dictan otras disposiciones, 2020).

Asentamientos precarios: se caracterizan por estar afectados total o parcialmente por: a) Integración incompleta e insuficiente a la estructura formal urbana y a sus redes de soporte, b) Eventual existencia de factores de riesgo mitigable, c) Entorno urbano con deficiencia en los principales atributos como vías, espacio público y otros equipamientos, d) Viviendas en condición de déficit cualitativo y con estructuras inadecuadas de construcción (vulnerabilidad estructural), e) Viviendas que carecen de una adecuada infraestructura de servicios públicos y de servicios sociales básicos, f) Condiciones de pobreza, exclusión social y eventualmente población víctima de desplazamiento forzado (Ley 2044: por la cual se dictan normas para el

saneamiento de predios ocupados por asentamientos humanos ilegales y se dictan otras disposiciones, 2020).

Bien Fiscal Titulable: Son aquellos bienes de propiedad de las entidades estatales que han sido ocupados ilegalmente por ocupantes. El derecho de propiedad de estos bienes puede ser cedido o transferido a título gratuito u oneroso por la entidad territorial titular del bien, siempre y cuando no correspondan a espacio público, o a áreas protegidas del municipio o distrito (Ley 2044: por la cual se dictan normas para el saneamiento de predios ocupados por asentamientos humanos ilegales y se dictan otras disposiciones, 2020).

Bien Fiscal: Son los bienes de propiedad del Estado o de las Entidades Territoriales, sobre los cuales se tiene una propiedad ordinaria sometida a las normas generales del derecho común (Ley 2044: por la cual se dictan normas para el saneamiento de predios ocupados por asentamientos humanos ilegales y se dictan otras disposiciones, 2020).

Bienes de uso público terrestre: tales como las calles, plazas, puentes, caminos públicos (Catastro Alcaldía de Bogotá, 2019).

Bienes de uso público: representados en las zonas de cesión obligatorias derivadas de los proyectos urbanísticos (Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo territorial, 2005).

Bienes fiscales adjudicables: son los bienes inmuebles del Estado destinados a ser adjudicados a las personas que cumplan los requisitos establecidos en la Ley (Consejo de Estado, 2012).

Bienes fiscales: Son los bienes de propiedad de entidades públicas cuyo uso no pertenece a todos los habitantes.

Bienes de uso público terrestre: tales como las calles, plazas, puentes, caminos públicos (Catastro Alcaldía de Bogotá, 2019).

Bien fiscal titulable: Corresponde a aquel de propiedad de entidades a las que se refieren los artículos 276 y 277 de la Ley 1955 de 2019, susceptible de cesión o enajenación de conformidad con las disposiciones mencionadas (Presidencia de la República de Colombia, 2020).



Cesionario: Cuando se trate de la cesión a título gratuito de que trata el artículo 277 de la Ley 1955 de 2019, se entenderá por cesionario al (a los) integrante(s) del hogar correspondiente (Presidencia de la República de Colombia, 2020)(lexivox.org, 2011).

Construcción: Edificación realizada por la entidad pública sobre el predio fiscal ocupado (Presidencia de la República de Colombia, 2020).

Destinación económica de los inmuebles: Es la clasificación que otorga la autoridad encargada de la gestión catastral, para fines estadísticos a cada inmueble en su conjunto-terreno, construcciones o edificaciones, en el momento de la identificación predial, de conformidad con la actividad predominante que en él se desarrolle (Presidencia de la República de Colombia, 2020).

Destinación económica habitacional: Es la clasificación que se da al inmueble cuyo destino corresponda a vivienda, en la cual se incluyen parqueaderos, garajes y depósitos ligados a la vivienda, cuente o no con reglamento de propiedad horizontal (Presidencia de la República de Colombia, 2020).

Diagnóstico catastral por visita a terreno: Es la visita técnica realizada al predio, con el fin de verificar en terreno la situación cierta y real del inmueble para establecer, entre otros, situaciones de invasión, la cabida, los linderos y el área construida. El Instituto Geográfico

Agustín Codazzi es la autoridad nacional en materia de catastro de los municipios, con excepción de Bogotá, Cali, Medellín y Antioquia que cuentan con catastro independiente (Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo territorial, 2005).

Enajenación directa: Corresponde al trámite preferente en favor del ocupante, en las condiciones establecidas en el parágrafo primero del artículo 277 de la Ley 1955 de 2019 (Congreso de la República de Colombia, 2019) .

Entidad cedente o enajenadora: Cuando se trate la transferencia entre entidades de trata el artículo 276 de la 1955 19, se entenderá por entidad cedente a aquella que ostente la titularidad de la propiedad objeto.

Escritura pública: La escritura pública es el instrumento que contiene las declaraciones de voluntad; su proceso de formación está determinado por la recepción, extensión, otorgamiento y autorización. Para todos los efectos de transferencia de bienes inmuebles, constituye el acto solemne por excelencia. Los contratos más comunes respecto de los cuales se predica la escritura pública son la compraventa, la dación en pago, la donación, la cesión, etc. (gerencie.com, 2020)

Estudio de títulos: Es la evaluación de la tradición histórica del inmueble, con el fin de identificar limitaciones, afectaciones, gravámenes o cualquier otro acto que genere incertidumbre sobre la propiedad del inmueble, ocurrido durante los últimos veinte años, o diez años atrás, a partir de la entrada en vigencia de la Ley 791 de 2002. Se pretende que el estudio de títulos permita definir la viabilidad jurídica y los instrumentos requeridos para sanear el inmueble (Repositorio Universidad CES, s. f.).

Estudio urbanístico: Forma parte del diagnóstico general que se debe hacer del inmueble, destinado a identificar la situación del predio de conformidad con las determinaciones de carácter urbanístico, adoptadas con base en los planes de ordenamiento territorial que señalan

los usos del suelo, tipos de construcción, afectaciones urbanísticas, entre otros. La fuente principal de este diagnóstico proviene de las certificaciones o constancias dadas por la autoridad competente representada en las Curadurías Urbanas, en las Oficinas de Planeación o en la entidad que haga sus veces (Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo territorial, 2005).

Expropiación: Esta figura fue establecida en el artículo 11 de la Ley 9 de 1989, sustituido por el artículo 59 de la Ley 388 de 1997, como un instrumento para la adquisición y expropiación de inmuebles. Se adquiere el pleno derecho de dominio con sus elementos constitutivos, así como los demás derechos reales (Congreso de la República de Colombia, 1997).

Extinción de dominio: A partir del principio constitucional de la función social de la propiedad, los propietarios de inmuebles tienen la obligación de usarlo y explotarlos social y económicamente. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 52 de la Ley 388 de 1997, se iniciará proceso de enajenación forzosa en pública subasta por incumplimiento de la función social de la propiedad sobre los siguientes predios: Aquellos localizados en suelos de expansión declarados como de desarrollo prioritario, que no se urbanicen dentro de los tres años siguientes a su declaratoria. Aquellos urbanizables no urbanizados localizados en suelo urbano. Predios urbanizados sin construir, declarados como de construcción prioritaria, que no se construyan dentro del año siguiente a su declaratoria (Congreso de la República de Colombia, 1997).

Hogar. Se entiende por hogar el conformado por una o más personas que integren el mismo núcleo familiar, los cónyuges, las uniones maritales de hecho, incluyendo las parejas del mismo sexo, y/o el grupo de personas unidas por vínculos que parentesco hasta tercer grado de consanguinidad, segundo de afinidad y primero civil que compartan un mismo espacio habitacional (SuperSubsidio, 2018). Así mismo, se entiende por hogar el que se encuentre

conformado por menores de edad cuando ambos padres hayan fallecido, estén desaparecidos, privados de la libertad o hayan sido privados de la patria potestad; en estos últimos eventos, el trámite se realizará a través del tutor y/o curador en acompañamiento del defensor de familia, cuando sea del caso.

Humedales: Son ecosistemas de gran valor natural y cultural, constituidos por un cuerpo de agua permanente o estacional de escasa profundidad, una franja a su alrededor que puede cubrirse por inundaciones periódicas (ronda hidráulica) y una franja de terreno no inundable, llamada zona de manejo y preservación ambiental (Fundación Humedales, 2021).

Medios de prueba: Son medios de prueba, entre otros, la declaración de parte, la confesión, el juramento, el testimonio de terceros, el dictamen pericial, la inspección judicial, los documentos, los indicios, los informes y/o los demás permitidos en el Código General del Proceso capítulo (Congreso de la República de Colombia, 2012)

Mejora: Edificación efectuada por una persona natural sobre un predio fiscal (Presidencia de la República de Colombia, 2020)

Nueva tradición: Con la primera copia de la escritura debidamente registrada, el predio adquirido queda incorporado dentro del inventario de inmuebles del municipio. Se procede a recibir el inmueble mediante acta respectiva, culminando de esta manera el procedimiento de adquisición de inmuebles por parte del municipio (Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo territorial, 2005).

Ocupación: Corresponde a la situación de hecho en virtud de la cual un hogar se encuentra asentado en un bien inmueble fiscal. Por la ocupación se adquieren las cosas que carecen de dueño. Es un modo originario de adquisición del dominio; no transfiere la propiedad ya que no se recibe de nadie (Presidencia de la República de Colombia, 2020).

Prescripción: Mediante este modo, se adquieren los derechos reales con base en la posesión quieta, pacífica e ininterrumpida de las cosas (Gran Diccionario de la Lengua Española, 2016).

Procedimientos administrativos: Mediante la aplicación de procedimientos administrativos se propende la adjudicación de bienes baldíos rurales y urbanos, tal como se identifica en las leyes 137 de 1959, 70 de 1993 y 160 de 1994, y sus decretos reglamentarios (Congreso de la República de Colombia, 1997).

Proyecto escriturario: Cuando la notaría haya enviado la minuta con todos los documentos necesarios para el otorgamiento de la escritura, tales como pago impuesto predial, paz y salvo catastral, paz y salvo de propiedad horizontal, etc., el municipio debe revisar el texto a fin de verificar si se adecúa a la minuta enviada. De no ser así, se devolverá a la notaría para que haga las correcciones que se indiquen. Si la minuta elaborada por la notaría cumple con los requisitos de Ley y el texto se adecúa al de la minuta aprobada, ésta será otorgada (firmada), primero por el tradente y luego por el municipio. Debe observarse que de conformidad con la Resolución No. 6810 de 2004, expedida por la Superintendencia de Notariado y Registro, cuando comparecen en el otorgamiento de una escritura una persona natural o jurídica de derecho privado y una entidad pública, los derechos notariales los pagará en su totalidad la persona natural o jurídica de derecho privado (Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo territorial, 2005).

Receptor o cesionario: Cuando se trate de la transferencia de que trata el artículo 276 de la Ley 1955 de 2019, se entenderá por receptor o cesionario la entidad a la cual se le transfiere mediante cesión a título gratuito el derecho real de dominio de los bienes inmuebles fiscales para

atender necesidades en materia de infraestructura y vivienda (Congreso de la República de Colombia, 2019).

Resoluciones administrativas: Son declaraciones unilaterales de voluntad de la Administración que tienen por finalidad con el fin de crear situaciones jurídicas particulares. La Ley 388 de 1997, por ejemplo, para los programas de titulación de bienes fiscales ocupados con vivienda de interés social, establece que la transferencia de dominio se realiza a través de la expedición de resoluciones administrativas (Congreso de la República de Colombia, 1997).

Saneamiento de la propiedad pública inmobiliaria: El saneamiento de la propiedad pública inmobiliaria es la consolidación de la propiedad y titularidad de los bienes inmuebles en el patrimonio de las entidades de derecho público del orden nacional, departamental, distrital o municipal. Por lo anterior, las entidades deben generar mecanismos eficaces de diagnóstico, identificación y definición de la situación jurídica, que permitan aplicar los instrumentos jurídicos disponibles para sanear la propiedad (Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo territorial, 2005).

Sucesión: (por causa de muerte) Es el hecho jurídico mediante el cual el patrimonio del causante, previo el trámite de la liquidación herencial, judicial o notarial, se transfiere a quienes de una u otra forma entran en la condición de sucesores (Valencia, 2013).

Títulos atributivos y declarativos: Los títulos declarativos sirven para declarar un derecho preexistente y los atributivos permiten adquirir el dominio, tales como la compraventa, etc. (Velásquez, 2004)

Tradición: Consiste en la entrega que el dueño hace de la cosa a otro, habiendo por una parte la intención de transferir y por la otra la intención de adquirir (Código Civil Colombiano Ley 47, 1887).

Utilidad pública: El artículo 10° de la Ley 9 de 1989, sustituido por el artículo 58 de la Ley 388 de 1997, estableció declarar de utilidad pública o interés social la adquisición de los inmuebles urbanos y suburbanos, previa a la declaración de su expropiación, y destinados a la ejecución de proyectos de construcción de infraestructura social en los sectores de la salud, educación y recreación; desarrollo de proyectos de viviendas de interés social, que incluye la legalización de títulos en urbanizaciones irregulares, además de la reubicación de asentamientos humanos ubicados en sectores de alto riesgo; ejecución de programas y proyectos de renovación urbana y provisión de espacios públicos; funcionamiento de las sedes administrativas de las entidades públicas; constitución de zonas de reservas para la expansión de futuras ciudades, entre otras (Congreso de la República de Colombia, 1997).

6. Nueva Colombia II: Propiedad privada del barrio

El barrio Nueva Colombia II, se estableció como asentamiento humano el 20 de diciembre de 1990, con un total de 75 familias las cuales se establecieron en este sector debido a la falta de vivienda y a la combinación de diversos factores de tipo económico y social, que hacen parte de la ciudad de Villavicencio y del país en general (Calderón, Buitrago, & Perilla, 2007). En el año 2015 fue legalizado el barrio, mediante la resolución No. 1000-56-11 del 2015.

El sector de Nueva Colombia Dos limita por el Norte con la vía que conduce al barrio Vencedores, por el Este con el sector de Nueva Colombia Uno, por el Oeste con el barrio Vencedores y por el sur con la finca Florestal; cuenta con una extensión de 8 Has + 4584.913 m² (Calderón, Buitrago, & Perilla, 2007).

En sus inicios la forma regular del proceso de desarrollo y conformación de vivienda, fue la típica de los sectores populares: proceso gradual de autoconstrucción con materiales de desecho, tablas, tela asfáltica, bloque, ladrillo y concreto, finalizando en algunos casos con algún tipo de acabado, según el recurso del propietario (Calderón, Buitrago, & Perilla, 2007). (Ver Figura 7)



Figura 7. Primeras construcciones en el barrio Nueva Colombia II.

Fuente: Calderón, Buitrago y Perilla (2007)

Hoy día, las viviendas se encuentran construidas en bloque, con estructura en concreto reforzado y madera, carpintería metálica y de madera, revoques en mortero, pintura exterior y concreto a la vista, con cubiertas en teja de eternit y zinc. Sus manzanas presentan un cien por ciento de edificabilidad, con actividad constructiva y arquitectónica, predominando el uso residencial, el comercial en menor porcentaje. Viviendas con acabados finales y poco desarrollo urbanístico, no hay andenes, claridad con respecto a áreas de jardín. Cuentan con redes de alumbrado público, alcantarillado sanitario y acueducto (Secretaría de Planeación Municipal Dirección de Ordenamiento Territorial, 2015). (Ver Figura 8)



Figura 8. Manzana A carrera 9 Este número 46D – 16; y manzanas A y C, carrera 8B Este.

Fuente: Autoría propia

Vivienda popular, es la tipología que predomina en el sector y presenta diferentes características, la mayoría de ellas están en un proceso de autoconstrucción sin acabados, este tipo de vivienda ocupa en promedio, predios de aproximadamente 6 metros de frente por 12 de fondo, algunas de éstas son de uso mixto; es decir presentan algún tipo de negocio, población estrato uno, con trabajos temporales y otros informales (Secretaría de Planeación Municipal Dirección de Ordenamiento Territorial, 2015). A pesar del cambio en las construcciones, se observa la deficiencia urbanística del barrio, vías sin diseño, andenes, antejardines en igual estado, (Ver Figura 9)



Manzana F, carrera 8 Este



Manzanas O y E Este



Manzana J, carrera 8 Este



Manzana F, carrera 8 Este



Manzana B carrera 9 Este



Manzana D carrera 8 Este 46C 20 manzana d



Calle 46D



Manzana B, carrera 8B Este



Manzana N tiene 27 predios



Iglesia Católica

Figura 9. Contraste de las construcciones en el barrio Nueva Colombia II.

Fuente: Autoría propia



Figura 10. Estado urbanístico de vías, andenes y zonas verdes

Fuente: Autoría propia

La clasificación del suelo donde se encuentra ubicado es urbano y rural, pero se requiere el saneamiento de la propiedad porque una parte del barrio está ubicado en un predio privado, lo que impide el goce de las viviendas a cabalidad; sin embargo, tiene a favor el concepto de Cormacarena, puesto que no hay amenaza ambiental por su ubicación. (Ver Figura 11)



Figura 11. Predios de las manzanas N y O del barrio Nueva Colombia II comprometidos por ser parte de la reserva forestal

De acuerdo con el mapa urbanístico, Nueva Colombia II está constituido por 15 manzanas, que contienen 346 predios, con viviendas en su mayoría de un piso, con algo menos de la mitad de dos plantas y una mínima proporción de tres; construidas en bloque, estructuras en concreto reforzado y madera, carpintería metálica y madera, revoques en mortero, pintura exterior y concreto a la vista, cubiertas en teja eternit y zinc, en su totalidad cuentan con redes de acueducto, alcantarillado y energía eléctrica; sin embargo, el estado urbanístico andenes, antejardines y zonas verdes, no se tiene en cuenta acueducto (Secretaría de Planeación Municipal

Dirección de Ordenamiento Territorial, 2015). De estos 346 predios, hay 14 que se encuentran inhabilitados para la cesión de titulación gratuita porque están ubicados en zona de reserva forestal. (Ver Tabla 4, Figura 12)

Tabla 4. Áreas por manzana y número de predios del asentamiento humano Nueva Colombia etapas Uno y Dos. Villavicencio, 2007.

Etapa Dos		
Manzana	Área	Número de predios
Manzana A	0Has+2734.336	30
Manzana B	0Has+2563.246	31
Manzana C	0Has+2449.737	28
Manzana D	0Has+2754.204	21
Manzana E	0Has+2871.483	32
Manzana F	0Has+2492.863	29
Manzana G	0Has+1253.981	1
Manzana H	0Has+2533.235	30
Manzana I	0Has+2189.634	20
Manzana J	0Has+2848.951	23
Manzana K	0Has+2919.810	34
Manzana L	0Has+1704.090	20
Manzana M	0Has+954.197	10
Manzana N	0Has+1550.847	18
Manzana O	0Has+2864.096	5

* De acuerdo con la Resolución No. 1000-56/11 del 2015 de la Alcaldía de Villavicencio, en la Manzana N, los predios 10, 11, 12, 13, 14, 15 y 16 no podrán ser titulados por encontrarse afectados en virtud de lo definido en el Concepto PM.GPO.1.2.14.630 de Cormacarena, fueron construidos en parte de la reserva forestal.

** Igual sucede con los predios 5, 6, 7, 8, 9, 10 y 11 de la manzana O.

Fuente: Autoría propia

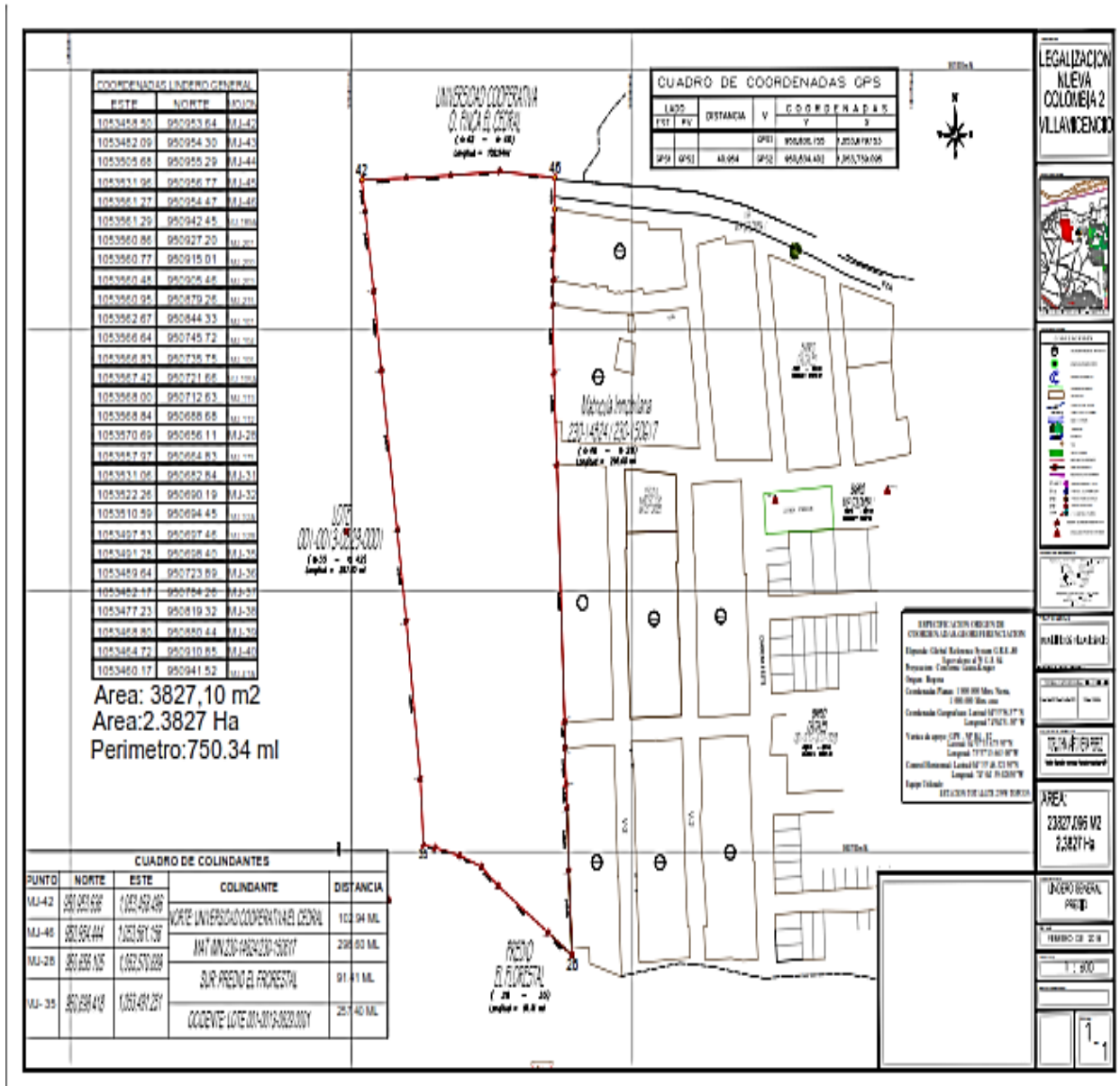


Figura 12. Linderos Generales Colombia 2

En cuanto a su población, en la actualidad cuenta con aproximadamente 346 familias, a las que corresponderían 1.384 habitantes (tomando cuatro personas por familia), número que contrasta con las 300 personas que hicieron parte del asentamiento en su etapa inicial; se encuentran distribuidas en las 15 manzanas que requiere el saneamiento de propiedad (Secretaría de

Planeación Municipal, Dirección de Ordenamiento Territorial, 2015). Procedimiento que solo puede ser aplicado en los predios que no tengan compromiso o se encuentren en zona de reserva forestal, para la inclusión de estos últimos, hay que consultar soluciones con otras entidades, para no afectarles el derecho a la igualdad a estas familias.

7. Implicaciones de esta investigación con respecto a la Gestión Territorial

Esta investigación está enfocada en el saneamiento y titulación de predios, este procedimiento hace parte de la gestión territorial; dadas las situaciones que se presentan en los asentamientos ilegales en los cuales históricamente se viene relacionando espacio y sociedad esta interrelación y la falta de sensibilidad, control e intervención del estado ha permitido la ocupación, el uso indebido del suelo, problemáticas de saneamiento básico, ambientales, culturales y económicos. Esta particularidad permitió que el estado intervenga generando legislación a nivel nacional y territorial que al ser aplicadas puedan contribuir a resolver esta problemática de años.

Siendo conscientes de esta problemática social y sensible para la sociedad y viendo la oportunidad de la nueva legislación colombiana tomando como base los principios de la especialización en gestión territorial y avalúos y el contexto generar del procedimiento de titulación este da aplicabilidad en los conceptos sociales, ecológicos de la propiedad, en los principios y elementos éticos y jurídicos, en la reglamentación urbanística, valoración del POT, valoración de inmuebles, Georreferenciación de los predios, realización de planos y verificación cartográficas, aplicabilidad de avalúos, concepción legalidad y de las buenas practicas urbanísticas, los derechos y deberes urbanísticos, el régimen de la propiedad y la conservación ambiental desde la perspectiva de gestión y el uso del suelo.

8. Beneficios de la Titulación de predios en Propiedad Privada.

8.1 Propietario de la propiedad privada:

- Beneficio en el pago del impuesto predial.
- Levantamiento de embargos, que le permiten sanear su vida crediticia.
- 10% del valor del terreno que accedió o no a ceder al municipio
- beneficiando como propietario evitándole los costos y gastos que implica procesos judiciales para la recuperación de los inmuebles y costos adicionales en escrituración y registro, licencias de urbanismo, división y /o construcción.
- Beneficios en evitar problemas personales y jurídicos con el ocupante.

8.2 Entidad

- Beneficio en el Aumento de la base del recaudo del impuesto predial.
- Recuperación de cartera de impuesto predial
- Identificación jurídica de los Terrenos en su Haber.
- Confianza legítima del estado ante la sociedad para generar mecanismos de conciliación y movimientos comerciales.

8.3 Ocupante

- El hogar tendrá seguridad jurídica de la tenencia, pues se convertirá en propietario de la misma y en esa medida tendrá garantía de no desalojo por parte de terceros o por arte de entidades.

- El proceso de titulación permite que los hogares tengan acceso efectivo a la vivienda, manteniendo sus condiciones de vida en lugar de generar una reubicación que conlleva para los hogares incertidumbre, cambio de su hábitad, costumbre, cultura y demás actividades donde se desarrollaron económicamente y socialmente.

- El proceso permite el saneamiento de la propiedad inmobiliaria por parte de los entes territoriales, beneficiando de manera simultánea a sus ocupantes evitándoles los costos y gastos que implica procesos judiciales para la recuperación de los inmuebles y costos adicionales en escrituración y registro, licencias de urbanismo y construcción.

- Si bien el ocupante paga el impuesto predial en relación a la mejora que ocupa, al convertirse en propietario se genera un incentivo adicional para el pago del impuesto y de otra parte, este se calcula sobre la totalidad del inmueble, incluyendo el lote de terreno en que se encuentra la mejora, aumentando la base del recaudo.

- Reconocimiento terreno con mejora.

- Acceso a mejoramiento de vivienda, y a la banca y demás transacciones de comercio.

9. Conclusiones

Tomando como base la legislación colombiana y las directrices del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, se diseñó la Guía para el saneamiento de la propiedad privada en Villavicencio, la cual puede aplicar la Alcaldía de Villavicencio para la cesión a título de gratuidad esta problemática social presente en el barrio Nueva Colombia II de la ciudad y que sus habitantes por falta de conocimiento y recursos económicos no han podido llevar a cabo.

Al identificar la normatividad vigente en Colombia para la titulación de predios en propiedad legítima a favor de particulares, se tuvo conocimiento que esta es clara y se ha venido adaptando a las necesidades de la población y con mayor razón al ser el derecho a la vivienda digna un derecho fundamental consagrado en la Constitución Política de 1991 y mientras su propiedad no se encuentre debidamente legalizada, el Estado no puede suministrarles los beneficios que merecen, con mayor razón cuando pertenecen a poblaciones vulnerables.

A través de la Ley 388 de 1997 el Estado colombiano fue facultado para adquirir inmuebles por enajenación voluntaria o expropiación judicial y declarar la utilidad pública o interés social para la legalización de títulos en urbanizaciones de hecho o ilegales; mediante la Ley 1077 de 2015, concede a las alcaldías y las gobernaciones la participación en la política habitacional para población desplazada, para apoyarlos en la titulación de bienes inmuebles ocupados con viviendas de interés social; la Ley 2044 de 2020 contiene directrices que permiten sanear la propiedad de los asentamientos humanos ilegales consolidados y precarios en bienes baldíos urbanos, bienes fiscales titulables y los que existan en predios de propiedad legítima a

favor de particulares, cuya ocupación o posesión, sea mayor de 10 años y cumplan con los requisitos establecidos en esta Ley; el Decreto 523 del 2021 es aplicable para la transferencia de bienes inmuebles fiscales, da a conocer los trámites de cesión gratuita y enajenación de bienes fiscales.

Con respecto a la problemática de la propiedad privada en el barrio Nueva Colombia II de la ciudad de Villavicencio, se tiene que la población tomó para su construcción un terreno que si bien no presenta ninguna amenaza para su permanencia en él, no es un bien fiscal titulable, sino que por el contrario es una propiedad privada en gran extensión, donde la Alcaldía de Villavicencio requiere negociar el terreno con su propietario, siempre y cuando esté de acuerdo en participar, porque en caso contrario deberá iniciar un proceso de expropiación para beneficiar el bien común sobre el particular.

Existe otro inconveniente y es que parte de las manzanas N y O, de acuerdo con el POT pertenecen a una reserva forestal, lo que impide llevar a cabo la cesión a título gratuito, hasta tanto no se obtenga una respuesta de CORMACARENA, entidad encargada de su conservación, en caso de no lograr beneficio, la entidad del Estado a cargo, deberá tomar una medida alterna que beneficie a esta población, preservando el derecho a la igualdad de sus propietarios.

Describir la problemática de la propiedad privada en el barrio Nueva Colombia II de la ciudad de Villavicencio, como objeto de estudio.

Si bien es cierto que, el barrio cuenta con redes de energía, acueducto y alcantarillado, requiere con urgencia la titulación de sus predios, para que se proyecten diseños urbanísticos

para el mismo, donde se disponga la demarcación de las vías, zonas verdes, campos deportivos, los propietarios organicen la zona de antejardín y andenes, con lo que se beneficia la comunidad en general. De igual manera con la titulación de sus predios pueden acceder a auxilios que le ofrece el Estado para mejorar sus condiciones de vida al tener una vivienda digna.

Sus habitantes son personas con deseos de colaborar con los trámites que deben realizar, son conscientes de la necesidad que tienen de brindar a sus familias mejores condiciones de vida, de hecho lo han venido demostrando con la transformación que han dado a sus construcciones, que si bien es cierto en el 2007 eran hechas con materiales de desecho hoy día, utilizan bloque, estructuras en concreto reforzado, carpintería metálica y de madera, poseen pintura exterior, tejas de eternit y zinc, la mayoría de un piso, otras de dos y muy pocas de tres; generalmente se utilizan como viviendas familiares, pero también están las que cumplen doble función, vivienda y comercio, o solo comercio.

10. Recomendaciones

Es válido aprovechar la legislación colombiana para contribuir como Especialistas en Gestión Territorial y Avalúos, en el proceso de titulación de los diferentes barrios de Villavicencio, donde las familias aún no cuentan con este beneficio, de esta manera se construye sobre lo construido bases de igualdad, desarrollo y reorganización de los asentamientos subnormales bajo los criterios de una vida digna.

Se considera que otros barrios e incluso alcaldías que requieran la titulación de sus terrenos, pueden tomar como base la Guía para el saneamiento de la propiedad privada en Villavicencio, una problemática social en el barrio Nueva Colombia II, anexa a esta investigación, y así lograr que en la ciudad todos los sectores sean aptos para que exista igualdad de condiciones entre sus habitantes y tengan acceso a las mismas oportunidades, disminuyendo de esta manera las diferencias tan marcadas que hoy día existen entre los ciudadanos.

Las comunidades deben acompañar a los entes territoriales en el proceso de saneamiento de la propiedad aportando información verídica, porque de lo contrario se atrasan las diferentes gestiones a realizar e incluso ponen en riesgo el estatus de beneficiario perjudicando su núcleo familiar, sus condiciones de vida y demás oportunidades que brinda la titulación gratuita que les ofrece el Estado.

El Municipio debe realizar su reglamentación, planes, programas y proyectos para incluir el procedimiento de titulación de bienes privados, el cual debe estar aprobado por los concejos municipales.

Generar gestión presupuestal con el gobierno nacional y concejos municipales para abarcar todas las necesidades administrativas, técnicas y de gestión que permitan llevar a cabo la titulación de predios privados.

Desde la Especialización en Gestión Territorial y Avalúos, se puede hacer un aporte válido para Villavicencio, dándole un giro técnico, administrativo y urbanístico al proyecto de saneamiento de la propiedad privada en Villavicencio, una problemática social en el Barrio Nueva Colombia II

Bibliografía

Alcaldía de Bogotá. (1997). *Radicación 976: concepto del Concejo de Estado - Sala de Consulta y Servicio Civil*. Obtenido de <https://www.alcaldiabogota.gov.co/sisjur/listados/tematica2.jsp?subtema=23582&cadena=e>

Alcaldía de Villavicencio. (2011). *Oficio 1352 - 60.48/103 a Presidente de la Junta de Acción Comunal Asentamiento con condición privada, Rad. 21370, 16 de julio*. Villavicencio: Alcaldía.

Alcaldía de Villavicencio. (2019). *Decreto 10000-21/282*. Por medio del cual se adopta el Manual de Funciones y Competencias Laborales para empleos de la Alcaldía del municipio de Villavicencio: <http://historico.villavicencio.gov.co/Transparencia/Normatividad/Decretos/Vigencia%20a%C3%B1o%202019/DECRETO%20No%20282%20DE%2004%20DE%20JUNIO%20DE%202019.pdf>

Alcaldía de Villavicencio. (24 de octubre de 2020). *Mi Municipio*. Obtenido de <http://www.villavicencio.gov.co/MiMunicipio/Paginas/Informacion-del-Municipio.aspx>

Asamblea Nacional Constituyente. (2016). *Constitución Política de Colombia de 1991, actualizada con los actos legislativos a 2016*. Bogotá, D. C., Colombia: Corte Constitucional Colombiana.

Caja de Vivienda Popular. (2016). *Urbanizaciones y titulación*. Obtenido de <https://www.cajaviviendapopular.gov.co/?q=Urbanizaciones-y-titulacion/urbanizaciones-y-titulacion>

Calderón, J. H., Buitrago, E. A. & Perilla, W. A. (2007). *Estudio urbanístico para la legalización del asentamiento humano Nueva Colombia Etapas Uno y Dos, (tesis pregrado)*.

Villavicencio, Colombia: Universidad Cooperativa de Colombia, Programa de Ingeniería Civil.

Catastro Alcaldía de Bogotá. (2019). *Glosario*. Obtenido de <http://www.catastrobogota.gov.co/glosario/bienes-de-uso-publico#:~:text=Los%20bienes%20de%20uso%20p%C3%ABblico,duras%2C%20playas%2C%20entre%20otros>.

Chaustre, C. R., Hurtado, E. R. & Toro, D. M. (2021). *Alojamiento y asentamiento desde el Manual Esfera, en atención a población en riesgo*. Villavicencio: Universidad Piloto de Colombia, Maestría en Gestión Urbana.

Código Civil Colombiano Ley 47. (1887). Bogotá, D. C.

Concejo Municipal de Villavicencio. (2016). *Acta 212: Informe de la Comisión Accidental sobre las Objeciones del Acuerdo 305 del 1 de noviembre del 2016*. Villavicencio: El Concejo.

Concejo Municipal de Villavicencio. (28 de mayo de 2020). *Acuerdo 410: por medio del cual se adopta el Plan de Desarrollo Villavicencio Cambia Contigo 2020 - 2013*. Obtenido de https://www.asocapitales.co/nueva/wp-content/uploads/2020/11/Villavicencio_Plan-de-Desarrollo-Municipal_2020-2023.pdf

Congreso de la República de Colombia. (1997). *Ley 388: modifica la Ley 9ª de 1989, y la Ley 3ª de 1991*. Bogotá: Diario Oficial No. 43.091, de 24 de julio de 1997.

Congreso de la República de Colombia. (2012). *Ley 1564 julio 12: se expide el Código General del Proceso*. Bogotá, D. C.: Diario Oficial 48.489 del 12 de julio de 2012.

Congreso de la República de Colombia. (2019). *Ley 1955 de mayo 25: expide el Plan Nacional de Desarrollo 2018 - 2022*. Bogotá, D. C. : Diario Oficial No. 50.964 del 25 de mayo de 2019.

Consejo de Estado. (2012). *Fallo 21699 de 2012*. Obtenido de Sala de lo Contencioso Administrativo Sección Tercera, Subsección B: <https://www.alcaldiabogota.gov.co/sisjur/normas/Norma1.jsp?i=47792>

Consejo Nacional de Evaluación de la Política de Desarrollo Social. (2018). *Estudio diagnóstico del derecho a la vivienda digna y decorosa 2018*. Ciudad de México, México: Coneval.

Decreto 4825: por el cual se reglamentan los artículos 2°, 4°, 6° y 7° de la Ley 1001 de 2005 (Presidencia de la República de Colombia 2011).

Decreto 523 sobre Saneamiento predial y transferencia de bienes inmuebles fiscales (Presidencia de la República de Colombia 14 de mayo de 2021).

Departamento Administrativo de la Función Pública. (18 de octubre de 2001). *Concepto Sala de Consulta C. E. 1372 de 2001: Caja de Vivienda Popular del distrito Capital. Consejero Ponente César Hoyos Salazar* . Obtenido de Consejo de Estado Sala de Consulta y Servicio Civil: https://www.funcionpublica.gov.co/eva/gestornormativo/norma_pdf.php?i=8027

Dirección de Urbanizaciones y Titulación de la Caja de Vivienda Popular. (2021). *Resolución 2300 de junio 29: por la cual se efectúa emplazamiento dentro del programa de titulación bajo la modalidad de cesión a título gratuito y transferencia por venta en Bogotá. D. C.* Bogotá, D. C.: Caja de Vivienda Popular.

Durán, G. E. (2016). *Análisis económico de los bienes baldíos en Colombia, (tesis maestría)*. Obtenido de repository.urosario.edu.co: <https://repository.urosario.edu.co>

Fundación Humedales. (2021). *Humedales de Bogotá*. Obtenido de <https://humedalesbogota.com/humedales-bogota/>

García, E. J. (2008). *El proceso de expansión urbana y su impacto en el uso del suelo y vegetación del municipio de Juárez, Chihuahua, (trabajo de grado)*. Tijuana, B. C., México: Colegio de la Frontera Norte, Administración Integral del Ambiente.

gerencie.com. (20 de noviembre de 2020). *Escritura pública*. Obtenido de <https://www.gerencie.com/escritura-publica.html>

Gran Diccionario de la Lengua Española. (2016). *Descripción*. Obtenido de <https://es.thefreedictionary.com/prescripci%C3%B3n>

Guttman, E., García, J. A., Cuervo, P., & Arango, G. (2018). La población, los asentamientos humanos y el medio ambiente. En IDEAM, *El medio ambiente en Colombia* (págs. 361-407). Recuperado de: <https://repository.agrosavia.co/handle/20.500.12324/18778?show=full>.

Hernández, L. E. (1 de enero de 2017). *Asentamientos Humanos Irregulares*. Obtenido de Repositorio Universidad Pontificia Bolivariana: <https://repository.upb.edu.co/bitstream/handle/20.500.11912/4974/Asentamientos%20humanos%20irregulares.pdf?sequence=1>

Hernández, R., Fernández, C., & Baptista, M. d. (2014). *Metodología de la Investigación, 6 ed.* . México, D. F., México: McGraw - Hill / Interamericana .

lexivox.org. (2011). *Cesionario*. Obtenido de https://www.lexivox.org/packages/lexml/mostrar_diccionario.php?desde=Cesionario

Ley 2044: por la cual se dictan normas para el saneamiento de predios ocupados por asentamientos humanos ilegales y se dictan otras disposiciones (Congreso de la

- República de Colombia 30 de julio de 2020). Obtenido de funcionpublica.gov.co:
https://www.funcionpublica.gov.co/eva/gestornormativo/norma_pdf.php?i=159967
- Lincoln Institute of Land Policy. (2013). *Definición de políticas de suelo urbano en América Latina: teoría y práctica*. Obtenido de www.lincolninst.edu: <https://www.lincolninst.edu/sites/default/files/pubfiles/definicion-de-politicas-de-suelo-urbanas-full.pdf>
- Lozano, D. (18 de enero de 2021). *Sobre la ley de saneamiento de predios ilegalmente ocupados*. Obtenido de asuntoslegales.com: <https://www.asuntoslegales.com.co/consultorio/sobre-la-ley-de-saneamiento-de-predios-ilegalmente-ocupados-3111812>
- Mejía, A. (2018). *Alternativas jurídicas frente a la construcción de vivienda ilegal en el municipio de Valledupar*. Bucaramanga, Colombia: Universidad de Santander, Facultad de Ciencias Sociales, Políticas y Humanas, Maestría en Derecho para el Urbanismo y el Desarrollo Territorial Sostenible.
- Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo territorial. (diciembre de 2005). *Guía No. 6: Saneamiento y Titulación de la Propiedad Pública Inmobiliaria*. Obtenido de Serie Espacio Público: http://observatorio.dadep.gov.co/sites/default/files/documentos/mg09_guia_metodologica_6.pdf
- Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio. (2016). *Titulación de predios urbanos fiscales*. Bogotá, D. C., Colombia: Minvivienda.
- Ortiz, M. I., & Pérez, A. M. (2013). *Problemas sociales y políticas sociales neodesarrollistas: el Programa Familia Argentina*. Obtenido de *Revista de Estudios Regionales*, 9, págs. 127 - 143: http://www.memoria.fahce.unlp.edu.ar/art_revistas/pr.6299/pr.6299.pdf
- Osorio, H. M. (2015). *La metodología de mejoramiento integral para el tratamiento espacial y urbanístico de las problemáticas territoriales del Salao II en el Distrito de Barranquilla*,

- (*tesis magíster*). Barranquilla, Colombia: Universidad del Norte, Magister en Urbanismo y Desarrollo Territorial .
- Pacheco, L. K. (2019). *El proceso de titulación de predios públicos baldíos ocupados ilegalmente con viviendas de interés social en Colombia, (tesis maestría)*. Bogotá, D. C., Colombia: Universidad Externado de Colombia, Facultad de Derecho, Maestría en Derecho del Estado con énfasis en Derecho Administrativo.
- Pérez, J., & Gardey, A. (2021). *Definición de problemas sociales*. Obtenido de definición.de: <https://definicion.de/problemas-sociales/>
- Pinzón, Á., Bueno, M. C. & Sepúlveda, C. A. (2018). *Diagnóstico y posible legalización del asentamiento humano Altos de Israel en Barrancabermeja, (tesis especialización)*. Barrancabermeja, Santander: Universidad Cooperativa de Colombia, Facultad de Derecho, Especialización en Gestión Pública.
- Plan Nacional de Desarrollo 2018 - 2022 Pacto por Colombia. Pacto por la Equidad, Ley 1955 (Congreso de la República de Colombia 15 de mayo de 2019).
- Presidencia de la República de Colombia. (2020). *Decreto 149: modifica el Decreto 1077 de 2015: sector vivienda, ciudad y territorio*. Obtenido de <https://www.funcionpublica.gov.co/eva/gestornormativo/norma.php?i=105492>
- Quevedo, C. A., & Urrego, F. (2009). *Situación de los desplazados y sus derechos fundamentales caso Villavicencio (trabajo pregrado)*. Villavicencio, Colombia: Corporación Universitaria del Meta, Escuela de Derecho y Ciencias Sociales.
- Repositorio Universidad CES. (s. f.). *¿Qué es un estudio de títulos?* Obtenido de ABC sobre estudio de títulos: <https://repository.ces.edu.co/bitstream/10946/3608/1/48-Estudio%20de%20títulos.pdf>

- Reyes, J. E., Cortés, J. A., & Turriago, E. F. (2019). *Análisis de la condición legal de los barrios en Villavicencio (Meta), (trabajo pregrado)*. Villavicencio, Colombia: Universidad Cooperativa de Colombia, Departamento de pregrado Programa Ingeniería Civil.
- Sánchez, C. D. (2018). *Estrategias de recuperación de predios baldíos en la ciudad de Toluca: Prospectiva del ordenamiento urbano, (tesis doctorado)*. Toluca, México: Universidad Autónoma del Estado de México, Facultad de Planeación Urbana y Regional, Doctorado en Urbanismo .
- Secretaría de Planeación Alcaldía de Villavicencio. (s.f.). Saneamiento y Titulación de la Propiedad Pública Inmobiliaria del Municipio. Villavicencio, Meta, Colombia, Recuperado de <https://www.facebook.com/Villavoalreves/videos/1053963711774922>.
- Secretaría de Planeación de Bucaramanga. (julio de 2019). *Cartilla de legalización de asentamientos humanos y cartilla de titulación*. Obtenido de <https://www.bucaramanga.gov.co/el-atril/wp-content/uploads/2019/07/CARTILLA.-MANUAL-DE-LEGALIZACION.pdf>
- Secretaría de Planeación Municipal Dirección de Ordenamiento Territorial. (6 de mayo de 2015). *Caracterización predial del Asentamiento Nueva Colombia II*. Obtenido de [alcaldia.gov.co:http://www.villavicencio.gov.co](http://www.villavicencio.gov.co)
- Secretaria de Planeación Municipal, Dirección de Ordenamiento Territorial. (2015). *Ruta legalización asentamiento Nueva Colombia II*. Obtenido de [www.villavicencio.gov.co: http://www.villavicencio.gov.co](http://www.villavicencio.gov.co)
- Superintendencia Nacional de Bienes Estatales. (2017). *Normas especiales para el saneamiento de bienes, Recuperado el 25 de julio del 2021*. Obtenido de [sbn.gob.pe: https://www.sbn.gob.pe/normas_especiales.php](https://www.sbn.gob.pe/normas_especiales.php)

SuperSubsidio. (2018). *¿Qué se entiende por Hogar objeto de subsidio familiar de vivienda.*

Obtenido de https://www.ssf.gov.co/atencion-al-ciudadano/preguntas-frecuentes/-/asset_publisher/Xe1XNhVV41dG/content/52.-%25C2%25BFqu%25C3%25A9-se-entiende-por-hogar-objeto-de-subsidio-familiar-de-vivienda-

Valencia, H. (2013). *Guías de clase. Sucesiones por causa de muerte.* . Armenia, Quindío:

Universidad La Gran Colombia, Facultad de Derecho.

Velásquez, L. G. (2004). *Bienes.* Bogotá, D. C.: Temis.