

 <p>La vivienda y el agua son de todos</p> <p>Minvivienda</p>	<b>FORMATO:</b> ACTA	Versión: 6.0
	<b>PROCESO:</b> GESTION DOCUMENTAL	Fecha: 11/02/2022
		Código: GDC-F-01

## ACTA No. 02

### DATOS GENERALES

<b>FECHA:</b>	Reunión Virtual - Teams, 11 de abril de 2023
<b>HORA:</b>	De 8:00 a 9:00 horas
<b>LUGAR:</b>	<b>Reunión Virtual</b>
<b>ASISTENTES:</b>	<p>-Linda Fernanda Meza Almario - Lindameza71@gmail.com - Abogada Asesora Juridica - Asociación de Municipios del Golfo de Morrosquillo ASOMOR. Celular: 3045309590. E-mail: lindameza71@gmail.com</p> <p>-Rayder José Mestre Escudero, Profesional Universitario. Secretaría de Planeación de la Alcaldía de Turbaco. Celular: 3014395729 E-mail: secretariaplaneacion@turbaco-bolivar.gov.co</p> <p>-Armando Canabal Faraco. Director de Proyecto. Asociación de Municipios del Golfo de Morrosquillo ASOMOR - Correo: acanabalf@gmail.com - Celular: 3008159013</p> <p>-Daniela Pereira Torres. Ingeniera Industrial. Asociación de Municipios del Oriente Antioqueño. MASORA - Cargo: - Correo: masoraasociacion@gmail.com – Celular: 3017124840</p> <p>-Jose Libardo Baldiris - Asesor Inmobiliario ASOMOR Correo: jisetp98@hotmail.com - Celular: 3233260476</p> <p>-Luz Stella Bautista Tibaquirá, Profesional Especializada, Evaluadora Líder del Proyecto. Subdirección de Proyectos. Viceministerio de Agua y Saneamiento Básico. MVCT. Correo: Lsbautista@minvivienda.gov.co. Celular: 3102205984</p> <p>- Omar Camilo Bermeo Noguera. Especialista Componente Predial. Viceministerio de Agua y Saneamiento Básico. Cargo: Correo Electrónico: obermeo@minvivienda.gov.co y Teléfono: 3007842544.</p>
<b>INVITADOS:</b>	

### OBJETO:

Brindar asistencia técnica al Municipio de Turbaco para la socialización de las observaciones encontradas a los documentos del componente predial del proyecto 1-2023-24 PLAN MAESTRO DE ALCANTARILLADO SANITARIO DEL MUNICIPIO DE TURBACO.

## ORDEN DEL DIA:

1. Socialización observaciones del componente predial del proyecto 1-2023-24 PLAN MAESTRO DE ALCANTARILLADO SANITARIO DEL MUNICIPIO DE TURBACO.
2. Establecer compromisos para continuar con la evaluación de los ajustes al proyecto.

## DESARROLLO:

1. Se adelantó reunión virtual para aclarar inquietudes frente a las observaciones encontradas a los documentos del componente predial del proyecto 1-2023-24 PLAN MAESTRO DE ALCANTARILLADO SANITARIO DEL MUNICIPIO DE TURBACO.

Lo anterior, teniendo en cuenta que a través de correo electrónico se remitieron previamente las observaciones del componente predial, con lo cual se concluyó que **NO ES POSIBLE OTORGAR AVAL AL COMPONENTE PREDIAL** hasta que se subsanen los requisitos, que se enuncian a continuación:

### Respecto del Plano Predial:

Conforme lo establecido en el numeral 2.7 del ANEXO No 01 de la Resolución MinVivienda 0661 de 2019 que indica:

*“En todos los casos es obligatorio, que el proyecto incluya un plano predial en el que se identifiquen los predios y servidumbres necesarios, sobre un plano catastral -plancha IGAC-, que permita la verificación de los predios sobre los cuales se proyectan las obras y el trazado de las tuberías del proyecto, superponiendo las áreas y franjas requeridas. El plano predial debe entregar detalle de líneas de colindancia, propietarios, matrícula inmobiliaria y/o código catastral, áreas construidas y disponibles, y zonas de protección de orilla. **El plano predial debe permitir determinar si se cuenta o no con la totalidad de predios y permisos de servidumbres respectivos.**”*

Me permito informar:

1. Se encuentran 18 archivos en formato dwg dentro de la carpeta denominada PLANOS PREDIAL, encontrando que no cumplen con las características enunciadas en el precitado numeral 2.7 del Anexo 01 de la Resolución MinVivienda 0661 de 2019.

Para ello se sugiere:

- a. **Se debe aportar el PDF DEL PLANO PREDIAL DE IMPLANTACIÓN GENERAL DEL PROYECTO.**
- b. El plano predial que se debe aportar para el cumplimiento de los requisitos del componente debe dibujarse sobre una plancha catastral (plancha IGAC) que permita en todo momento la identificación y verificación gráfica de los predios del

sector sobre el cual se proyectan las obras del proyecto. Para el caso concreto, se requiere verificar el cumplimiento de esta condición e incluir una observación en el plano en la que conste que el mismo está dibujado sobre la plancha catastral IGAC del sector.

- c. Por favor señalar con claridad en las convenciones del plano las estructuras proyectadas y líneas de conducción proyectadas, lo anterior con el propósito de evidenciar cuáles elementos serán financiados con recursos de la nación, información que deberá ser concordante a lo enunciado en el Formato 8.
- d. Sobre todos aquellos predios privados que sean intervenidos con ocasión del proyecto, bien sea para albergar infraestructura o para permitir el paso de líneas de conducción, se debe identificar con convenciones en el plano sus “*propietarios, matrícula inmobiliaria y/o código catastral, áreas construidas y disponibles, y zonas de protección de orilla de los mismos (si es del caso)*”.
- e. Para los casos donde las líneas de conducción PROYECTADAS discurren por vías pública, indicarlo así e incluir cual es la denominación de la calle, carrera o zona pública por la que avanzan dichas líneas de conducción.
- f. Simplificar, en lo posible, los planos prediales que se aporten con el fin de posibilitar, con facilidad, la verificación de los inmuebles requeridos para el desarrollo del proyecto.
- g. Se recuerda que el plano predial de implantación general del proyecto debe aportarse con los nombres y firmas del diseñador y aprobación del interventor.

### **Respecto de certificaciones:**

El numeral 2.7.1. del Anexo No 01 de la Resolución Min Vivienda 0661 de 2019, establece como requisito para la aprobación del componente predial la

*Certificación del municipio en el cual exprese que conoce el proyecto, que tiene pleno conocimiento del(os) predio(s) que se ofrece(n) para la construcción de las estructuras del proyecto y que corresponde con la ubicación mostrada en los planos del mismo.*

*Si en el predio existe algún tipo de construcción, el municipio debe certificar que el área disponible con que cuenta, tiene la cabida suficiente para la localización de las estructuras que se están planteando en el proyecto y que dicho predio cumple con las condiciones adecuadas para poder construir las estructuras de que trata el proyecto presentado.”*

- 2. En la documentación predial aportada, se encuentra archivo denominado **FORMATO 8 - CERTIFICACIÓN DE PREDIOS Y SERVIDUMBRES**, contenido del Formato No 8, sobre el cual se efectúan las siguientes observaciones:

- a. Por favor allegar cédula y acta de posesión del representante legal del Municipio quien debe firmar la certificación (no el secretario de planeación).
- b. Por favor incluir el nombre del propietario de los inmuebles requeridos para PTAR y ESTACIÓN DE BOMBEO DE AGUAS RESIDUALES.
- c. En el certificado NO se incluye información acerca de las tuberías proyectadas si existen líneas de conducción que discurrirán sobre vías públicas es necesario incluir un numeral dentro de la certificación que exprese: **“La instalación de la tubería de (acueducto, alcantarillado-INCLUIR LA(S) QUE APLIQUE(N)), se realizará por vía pública de conformidad con los planos que se anexa(n) al proyecto”** Tal y como se visualiza en el formato modelo que se adjunta al presente correo.

### Respecto de los predios:

El numeral 13.7 del Artículo 13 de la Resolución 0661 de 2019, indica:

*“13.7. Prediales: Con excepción de los proyectos de pre-inversión, los proyectos deben contar con los predios, permisos de paso y/o servidumbres prediales según corresponda y dicha documentación deberá ser anexada al proyecto en su presentación de acuerdo con lo estipulado en la Guía de presentación de proyectos de agua potable y saneamiento básico, incluyendo la certificación de propiedad de los predios (certificado de libertad y tradición a nombre del municipio y/o del prestador en el caso de que el municipio sea accionista mayoritario de la empresa prestadora para lo cual se deberá garantizar que la infraestructura será propiedad del municipio) y las servidumbres necesarias para su ejecución.”*

Tal normativa se acompaña con el numeral 2.7.1 del anexo 01 de la Resolución 0661 de 2019 que establece:

#### *“ 2.7.1. Predios*

*Se deberá allegar el certificado de libertad y tradición a nombre del municipio o de la Entidad beneficiaria, que acredite la propiedad del(os) predio(s) necesarios para la ejecución del proyecto, según corresponda”.*

3. Dentro de los documentos estudiados, se aporta certificado de libertad y tradición de los siguientes predios:

□

No	Matricula Inmobiliaria	Observaciones
1	060-51657	El predio aparece en cabeza de CAMPUZANO PESTANA ANA VIVIAN

2	060-73423	En cabeza del Municipio de Turbaco pero tiene anotación de INCODER que debe esclarecerse, por favor aportar OFICIO 20112135261 DEL 22-12-2011 INSTITUTO COLOMBIANO DE DESARROLLO RURAL DE BOGOTA D.C.
3	060-93343	Titularidad en cabeza del Municipio de Turbaco - OK
4	060-175284	Predio en cabeza de un particular: ALIANZA FIDUCIARIA COMON VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO LOTES TURBACO NIT 830053812-2
5	060-243160	Predio en cabeza de UNIVERSIDAD DE CARTAGENA
6	060-255449	Predio en cabeza de PINTO VALDELAMAR KIRA PATRICIA CC 22807846 X
7	060-257337	Predio en cabeza de URBISA S.A NIT. 860130587 X
8	060-266868	Prdio en cabeza de A: NARANJO PEREZ LUIS ALBERTO CC 98526306
9	060-327666	Titularidad en cabeza del Municipio de Turbaco - OK
10	060-344973	Predio en cabeza de A: FIDUCIARIA CENTRAL S.A. COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA FIDUCIARIA DEL FIDEICOMISO PARQUEO NDV NIT. 8300530363

Por favor aportar certificados de libertad y tradición que acrediten la titularidad del predio en cabeza del Municipio si se quiere optar por la viabilidad del proyecto

Ahora bien, se entregan también 9 certificaciones de sana posesión, sobre las cuales se procede a observar:

□

No	Observaciones
1	La certificación no tiene en cuenta que el artículo 48 de la ley 1551 de 2012 FUE MODIFICADA POR LA LEY 2140 de 2021. Favor presentar el acto administrativo de sana posesión con el lleno de requisitos legales establecidos en la norma.
2	La certificación de sana posesión debe incluir NECESARIAMENTE un folio de matrícula inmobiliaria, puesto que la posesión se predica sobre un bien privado jurídicamente individualizado y existente, no es un instrumento de adjudicación de baldíos.

No obstante, se informa que en el evento que el municipio no cuente con los predios para la construcción de las infraestructuras del proyecto, porque se encuentra en proceso de adquisición podrá dar un alcance a la carta de presentación del proyecto, solicitando la emisión de un "Concepto Favorable Condicionado", acorde con lo dispuesto en el artículo 5°, numeral 5.4 de la Resolución 0661 de 2019, que estipula:

*"...5.4. FAVORABLE CONDICIONADO: Se otorgará en el evento en que el proyecto en estudio cumpla con todas las condiciones para su aprobación, a excepción de la compra*

*de predios que se requieran para la construcción de infraestructuras puntuales y que la entidad estructuradora requiera del concepto para la adquisición de los predios, este concepto no es aplicable para la legalización de servidumbres las cuales deberán ser aportadas en todos los casos, este concepto tendrá una vigencia de doce (12) meses, contados a partir de su expedición. En todo caso para la expedición del concepto Viable se deberá contar con la certificación de propiedad de los predios conforme a lo establecido en esta resolución.”*

### **Respecto de las Servidumbres:**

El numeral 2.7.2. del Anexo No 01 de la Resolución Min Vivienda 0661 de 2019, establece:

*“2.7.2. Servidumbres : Cuando los predios necesarios para la ejecución de obras no sea posible tramitarlos a través de escritura pública, las entidades territoriales podrán suscribir las correspondientes autorizaciones de paso en el evento en que el predio este en cabeza de un poseedor.*

*Para el caso en que el predio este en cabeza de un propietario se deberá allegar el reconocimiento expreso e irrevocable en los términos del Artículo 940 del código civil como se muestra en el formato 7.”.*

A la luz de la normativa enunciada, existen 2 alternativas para acreditar las servidumbres de los predios privados que se ven intervenidos con ocasión del desarrollo del proyecto:

- (i) la primera es a través de Escritura Pública, debidamente registrada, para lo cual se debe entregar certificado de libertad y tradición del predio.
- (ii) la segunda, es suscribir con los propietarios o poseedores de los predios a intervenir, el formato No 7, cuyo formato sugerido con explicaciones se adjunta, aclarando que es posible aportar documento suscrito con personas que acreditan la calidad de **propietarios** de predios privados, el cual se denomina RECONOCIMIENTO EXPRESO E IRREVOCABLE DE SERVIDUMBRE, pero también es posible aportar documento suscrito con personas que ostenten la calidad de **poseedores** de predios privados, el cual se denomina AUTORIZACIÓN DE PASO (se adjuntan modelos sugeridos).

**4.** A partir de la breve introducción, se procede a informar que a partir de la información sobre el componente predial referida en la documentación del proyecto, se desconoce si el mismo requiere o no servidumbres para su desarrollo.

En todo caso, se adjuntaron los modelos sugeridos para tal efecto.

Respecto de las observaciones antes indicadas, en desarrollo de la reunión, el doctor Omar Camilo Bermeo, Especialista Predial del Ministerio de Vivienda, cuestionó a los funcionarios de la entidad, si existían dudas o inquietudes.

Al respecto el funcionario Rayder Mestre de la Secretaría de Planeación de Turbaco, tiene una observación frente a la cartografía, dado que indica que han tenido dificultades para presentarla porque la información se ha cargado dispersamente de acuerdo al método de cargue de información del Ministerio, e indica que se radicaron 17 planos del componente predial y ellos ajustaron información de estos planos frente a unos que inicialmente habían cargado durante la revisión preliminar. La observación puntual es que el plano catastral debe estar cargado sobre plano de redes, al respecto ya se está adelantando la tarea para presentarlo en Autocad y en PDF al Ministerio.

Indica el funcionario del Municipio de Turbaco que, de otra parte, en lo técnico, los números de los predios son muy largos entonces el plano queda muy cargado con toda esta información, por lo cual, se dejó en el plano el número de la manzana y solamente la información del predio del cual ser que requiere la información no para saturar el plano con la información de todos los predios, por volverse inmanejable la información.

El doctor Omar Camilo del MVCT sugirió que el plano a ajustar, sea lo más limpio posible y se sugiere tener una tabla con la identificación de los datos de los predios, en el cual se incluya toda la información y así evitar que se cargue con toda la información dentro del mismo plano. También es necesario que se identifiquen las que son zonas públicas, como las vías, u otras, con el fin de verificar que este no requiere un trámite predial.

La otra pregunta que la Secretaría de Planeación tiene frente a las observaciones es que el proyecto tiene 18 previo para la ubicación de plantas de tratamiento de agua residual y estaciones de bombeo, 9 de ellos para plantas de tratamiento y todos están ubicados en predios del municipio pero 4 puntos son sesiones obligatorias que hace el urbanizador pero aún no tiene se refleja en la matrícula la condición de sesión obligatoria, entonces la entidad está adelantando esas gestiones. Indica que, hay otro predio del cual se realizó la compra pero que aún no se ha realizado el registro, pero la escritura existe. Al respecto, indica el funcionario del municipio que, ya se están adelantando los procedimientos administrativos para que en el folio de matrícula se refleje que el predio está en cabeza del municipio.

El doctor Omar Camilo del Ministerio ratificó que dentro de la información revisada de los certificados de tradición y libertad encontró 2 predios que están con la titularidad en cabeza del municipio de Turbado, otros 2 que están a nombre de patrimonios autónomos que seguramente han surtido este procedimiento de urbanismo y en los cuales hay que aclararle a la Oficina de Registros, que es esta constitución de urbanización dejaba estas franjas de terreno en cabeza del municipio o que si no quedo en la estructura te urbanización ahora que aclararlo en la misma escritura para que quede en estas franjas en cabeza del municipio y finalmente encontré otros predios que sí están en cabeza de particulares, donde no había ninguna otra anotación del cual se pudiera evidenciar en el certificado de libertad y tradición alguna otra anotación.

Frente a esta última observación el funcionario del municipio solicitó ampliar la aclaración, dado que de manera fáctica, no aparecen estos predios a nombre del municipio, pero hay

unas situaciones de derecho que, harán que el municipio tenga la titularidad. Sobre ese grupo de predios nos podría hacer alguna recomendación, ya que nos acompaña el doctor Baldiri, de tal manera que la constructora notifique a Instrumentos Públicos y saquen la matrícula a nombre del Municipio.

Al respecto, el doctor Omar Camilo del MVCT, indica que, entiende la situación, pero que es importante aclarar que para poder viabilizar el proyecto desde el punto de vista predial necesitamos tener estas zonas de terreno que van a albergar infraestructura en cabeza del municipio, o en cabeza de la empresa prestadora de servicios o con la sana posesión certificada en los términos de la Ley 2140 del 2021, de lo contrario, lo que se puede optar es por un concepto favorable condicionado que está también en la Resolución 0661 de 2019 del Ministerio de Vivienda, en el cual da el aval a todos los demás componentes del proyecto a excepción del componente predial y se da un término de 12 meses para obtener estos predios para el desarrollo del proyecto.

De todas maneras, es importante conocer que las servidumbres, es decir, los espacios por dónde van a discurrir las redes de alcantarillado proyectadas, esos sí deben estar solucionados desde el primer momento bien sea para optar por el concepto de viabilidad o favorabilidad condicionada, entonces se requiere inicialmente como prioridad, resolver el tema de las servidumbres y es que se requiere algún predio. Si todos van por vía pública, no habrá ningún inconveniente.

Se dieron unas instrucciones frente a la forma de cargar documentos de ajuste del proyecto y se remitieron por el chat de la reunión.

La entidad solicita hablar sobre las sanas posesiones, a lo cual indica que el Municipio tiene una particularidad y en toda la Costa, ya que la formación predial es muy normal que en el perímetro urbano y hasta un 60% del territorio, no tienen títulos, entonces en la práctica son posesiones. Esto para entender las certificaciones que expide el municipio, dado que la mayor parte de las estaciones de bombeo proyectadas, están en zonas populares, entonces la formación predial de los barrios es muy complicada en términos de escrituración y de matrícula de inmobiliaria, no obstante, de los 8 o 9 predios que están en zona donde se localizarán las estaciones de bombeo, hay 2 que están en espacio público, unos que tienen matrícula y los demás, que son como 7, que están en predios con sanas posesiones.

Al respecto, el doctor Omar Camilo del MVCT indica que, entiende la situación pero que lastimosamente el instrumento de la Ley 2140 del 2021, la sana posesión se predica es a partir de la existencia de un bien privado en cabeza de un tercero, entonces es un instrumento para acreditar posesión pero no adjudicar baldíos y si definitivamente hemos llegado a la conclusión que la zona de terreno no tiene escritura, o matrícula inmobiliaria, nunca ha tenido un proceso de legalización o un dueño jurídicamente hablando, entonces no es la sana posesión, el instrumento para poder sanearlo. En este caso, si estamos dentro del casco urbano, existen unas normas que incluso son más rápidas para que el Municipio pueda declarar la titularidad de ese baldío a nombre del Municipio y en ese sentido, el Municipio pueda donarlo o adjudicarlo o quedarse con él para poder acreditarlo dentro de estos proyectos de utilidad pública, entonces es muy importante llegar a la conclusión jurídica de, si el predio es, o no es, un baldío, para que a partir de este entendimiento, podamos definir cuál es el paso a seguir, si estamos en predios urbanos

entonces, el procedimiento de adjudicación de baldíos es especial, porque es diferente a cuando es predio rural y en donde tiene la Agencia Nacional de Tierras que, entrar a dictaminar todo lo administrativo, que es bastante demorado. Pero si estamos en el caso de un predio en casco urbano, esa potestad le compete al Municipio, por la Ley Tocaima e incluso es un procedimiento más expedito que el de adjudicación de baldíos en zona rural, entonces si se llega a la conclusión de, si el predio ha tenido un dueño, y tiene matrícula inmobiliaria entonces, sí podemos predicar el uso de la Ley 2140 del 2021, en los términos de Ley.

Participa el señor Jose Libardo Baldiris, asesor inmobiliario de ASOMOR, dice que la Ley Tocaima está derogada, que no existe ahora es la Ley 1001 de 2005 por el cual se están legalizando predios en concordancia con la ley 9, Ley 388 que es la Ley Territorial y la Ley del Plan de Desarrollo Nacional, con esas que se están dando cumplimiento a todos esos predios que se encuentran con carencia registral para hacer la convención en predio fiscal a nombre del Municipio. Señala que la mayoría de los predios de Turbaco, aproximadamente un 65% son predios que carecen de título de propiedad, son falsas tradiciones, por lo tanto, requieren saneamiento predial. En estos casos, hay que tener en cuenta que si es un bien fiscal, es un bien imprescriptible y hay que indemnizar a los ocupantes para desarrollar el proyecto para un bien común, en ese sentido, vamos a hacer los estudios de títulos y mirar las condiciones que hay que hacer.

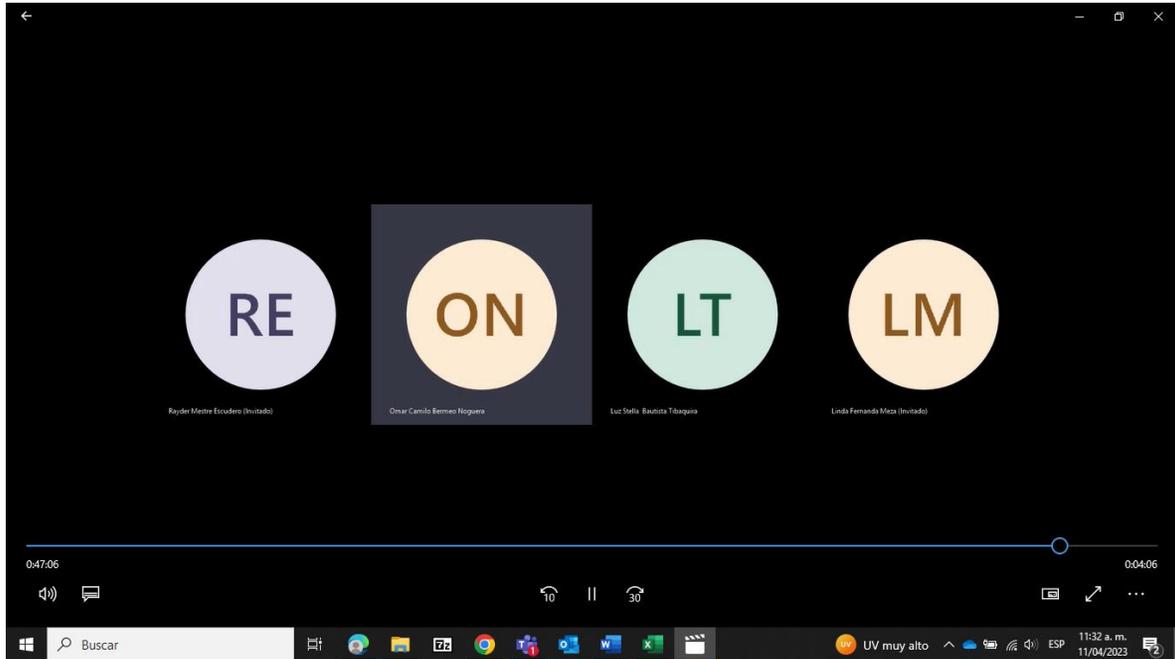
El Dr. Omar Camilo del MVCT, aclaró al funcionario de la entidad territorial que, La ley 137 de 1959 es decir, o Ley Tocaima no ha sido derogada, de hecho fue recogida por el Art. 123 de la Ley 388 de 1997 y el procedimiento específico que se está surtiendo para la legalización de estos predios baldíos urbanos y la conversión a bienes fiscales se puede encontrar en más específicamente en las circulares 11 de 2017 y 3 de 2015 expedida por el Supernotariado. Ahora bien, el Dr. Omar Camilo resalta que estas situaciones pueden llevar meses y que hasta ahora se están desarrollando y en cuanto a plazos se refiere no encuentra un plazo estimativo para definir cuándo estaría lista el visto bueno por parte del componente predial. Y pregunta a los funcionarios del municipio si tienen una fecha definida para cumplir con las subsanaciones de este componente, a lo cual ellos solicitan que les demos un plazo específico. El doctor Omar señala que entre en mayor prontitud se realicen los trámites para alcanzar la viabilidad predial mucho mejor y el Ministerio quedará a la espera de las subsanaciones para para proceder con su evaluación.

### **COMPROMISOS** (Si aplica)

#	Compromiso	Responsable	Fecha límite de cumplimiento
1	El Municipio de Turbaco se compromete a enviar subsanado el plano catastral.	Municipio de Turbaco	11/04/2023
2	El Municipio de Turbaco se compromete a enviar subsanados los documentos que tienen matrícula predial y el formato 8 de certificación de predios y servidumbres	Municipio de Turbaco	11/04/2023
3	El Municipio de Turbaco se compromete a	Municipio de	13/04/2023

	informar el tiempo que requiere para solucionar la situación de los predios que no tienen matrícula inmobiliaria.	Turbaco	
4	El Municipio de Turbaco se compromete a remitir el informe geotécnico que había quedado de entregar el 10/04/2023	Municipio de Turbaco	11/04/2023

**FIRMAS:**



Elaboró: Luz Stella Bautista.  
Fecha: 11-04-2023