

ACTA N° 009
SESIÓN ORDINARIA



114

Código: FO-MI-04

Versión: 04

Fecha de Aprobación: 17/10/2012

CORPORACIÓN	Concejo Municipal de Caldas
FECHA Y HORA SESIÓN	15 de febrero de 2017 – 06:37am
TIPO SESIÓN	Ordinaria
No. SESIÓN	009
INVITADO (S)	Dra. Johana Andrea Londoño y Dr. Guillermo León Rodríguez
TEMA PRINCIPAL	Presentación legalización predios urbanos o saneamiento
FECHA PRÓXIMA SESIÓN	16 de febrero de 2017

ORDEN DEL DÍA

1. Verificación del Quórum.
2. Aprobación del orden del día.
3. Himno a Caldas.
4. Presentación legalización de predios urbanos o saneamiento de la propiedad en el Municipio de Caldas, a cargo de la Dra. Johana Andrea Londoño Benjumea y el Dr. Guillermo León Rodríguez.
5. Comunicaciones.
6. Varios.

PUNTO PRIMERO: VERIFICACIÓN DEL QUÓRUM.

El Secretario, JUAN GABRIEL VÉLEZ, hace el correspondiente llamado a lista a los Honorables Concejales:

NOMBRE CONCEJAL	ASISTENCIA
ACOSTA HURTADO HERNÁN ANTONIO	Presente
ATEHORTUA ACEVEDO ELKÍN HUMBERTO	Presente
CALLE RAMÍREZ GLORIA AMPARO	Presente
CANO CARMONA MAURICIO	Presente
ESCOBAR URIBE CARLOS AUGUSTO	Presente
ESPINOSA CASTRO ÁNGELA MARÍA	Presente
HERRERA SALAZAR JUAN DAVID	Presente
LEÓN QUINTERO BEATRIZ ELENA	Presente
LOPERA ZAPATA UVERNEY	Presente
MARULANDA MONTOYA LUIS ALBERTO	Presente
TAMAYO CANO SERGIO ANDRÉS	Presente
TEJADA FLÓREZ SORANY YISETH	Presente
VELÁSQUEZ ORTIZ JHON JAIRO	Presente
VÉLEZ HOYOS DANIEL FRANCISCO	Presente
VÉLEZ ZULUAGA FRANCISCO JAVIER	Presente

Hay suficiente Quórum para deliberar y decidir.

PUNTO SEGUNDO: APROBACIÓN DEL ORDEN DEL DÍA.

ACTA N° 009 SESIÓN ORDINARIA		 Concejo Municipal de Caldas Ant. ¡Transparencia y Renovación!
Código: FO-MI-04	Versión: 04	Fecha de Aprobación: 17/10/2012

42
115

El orden del día ha sido aprobado por 11 votos de 12 concejales presentes.

PUNTO TERCERO: HIMNO A CALDAS

PUNTO CUARTO: Presentación legalización de predios urbanos o saneamiento de la propiedad en el Municipio de Caldas, a cargo de la Dra. Johana Andrea Londoño Benjumea y el Dr. Guillermo León Rodríguez.

- **Interviene la Dra. Johana Andrea Londoño Benjumea:**

Buenos días para todos, nosotros buscamos apoyarlos, apoyar al alcalde para que se lleve a cabo el saneamiento de los predios en el Municipio de Caldas, partimos primero de una información catastral es decir de los predios que carecen de matriculas inmobiliarias y cuando miramos catastros no tienen asociada ninguna matricula, adicionalmente a esto en el Municipio hay unos predios que están a nombre del Municipio de Caldas que están siendo ocupados o están en posesión de particulares a quienes se les pide también legalizar, una vez identificamos esos predios nosotros hacemos un filtro con la oficina de registro e instrumentos Públicos para verificar que esos predios efectivamente no tienen una matrícula inmobiliaria asociada desde registro, paralelamente a esto planeación Municipal nos certifica la viabilidad de estos predios que no se encuentren en zona de alto riesgo. Esos son los puntos de partida para nosotros tener un estado de predios en los cuales podemos intervenir, nosotros hacemos visitas a cada uno de estos predios después de estos dos filtros vamos a tener una base más consolidada, intervenimos y ahí es donde ya elegimos cuales son los predios que podemos legalizar.

Para legalizar se hace a través de una resolución de incorporación y una resolución de acreditación a cada uno de estos beneficiarios, que necesitamos, que el señor Alcalde cuente con las facultades para poder hacer la sesión al título gratuito o subsidio, es por eso que estamos acá mostrando todos los beneficios que este tiene para la comunidad, son predios que por ley el único que puede aplicar es el Alcalde, son predios baldíos y si no lo hacemos de esta manera estos predios van a quedarse en la informalidad infinitos de años, de esta manera nos organizamos, de esta manera las personas van a tener un aval para su tierra para poder acceder a créditos hipotecarios, a mejoramientos de vivienda.

Quiero que sepan que es un acompañamiento que tenemos Superintendencia y Municipio, para esto se firma un convenio interinstitucional donde nosotros aportamos lo jurídico, toda la orientación desde catastro hasta que se elabora la resolución de adjudicación y se ingresa a las oficinas de registro, iniciamos un trabajo con el Municipio de Caldas junto con planeación Municipal solicitamos ese listado de predios que inicialmente catastralmente no tenían una matrícula asociada, tuvimos un resultado de 868 predios, cuando iniciamos ese filtro encontramos que 249 predios son baldíos y 33 predios son fiscales entonces esa sería la base

ACTA N° 009
SESIÓN ORDINARIA



LIB
116

Código: FO-MI-04

Versión: 04

Fecha de Aprobación: 17/10/2012

inicial pre predios en las cuales nosotros podemos iniciar la intervención, lo importante es que el señor Alcalde cuente con estas facultades y en el correo de planeación el día de ayer se envió una solicitud de certificación de viabilidad técnica para iniciar el proceso con estos predios.

La intervención que nosotros hacemos la legalización es en la zona urbana, en los corregimientos nosotros podemos intervenir en los que hacen parte del plan de ordenamiento territorial, ahí podemos intervenir en los centros poblados porque es competente en este momento para la legalización de los predios urbanos el señor Alcalde, en lo rural la competencia ya es de la nueva agencia Nacional de tierras entonces nosotros no podemos hacer parte de estos predios rurales.

- **Interviene el concejal Carlos Augusto Escobar Uribe:**

Buenos días, en Caldas tenemos hace muchos años un problema de organizadores y vendedores de lotes piratas, la gente ha vendido lotes en los últimos 20 años donde hacen edificios de 3 y 4 pisos donde no hay permisos porque no tiene escrituras, no sabemos cómo Empresas Publicas les ha conectado los servicios, como garantiza el Alcalde o ustedes que esos predios que pueden ser baldíos como puede que no porque el caso de Caldas es violento, hay muertos de por medio, funcionarios de registro ya en la cárcel, destituidos, notarios implicados.

- **Interviene la Dra. Johana Andrea Londoño Benjumea:**

Nosotros después de hacer los filtros de los que les hablo hacemos una visita predio a predio, la ley habla de la legalización para viviendas de interés social, en este caso primero es aclarar que nosotros legalizamos el terreno, si nosotros llegamos y encontramos un edificio no podemos legalizarle a cada una de estas personas que está en el primer piso o segundo, lo que hacemos en este caso es aclararles que es solo una ficha catastral que tenemos porque es solo un predio y ellos posteriormente tendrán que tramitar ante ustedes todo el tema de la licencia pero nosotros legalizamos es el terreno como tal.

- **Interviene el concejal Uverney Lopera Zapata:**

Buenos días, hay cosas que a nosotros nos preocupan mucho sobre todo a los que de alguna manera tenemos como profesión la construcción, no es desconocido para nosotros que efectivamente hoy nos va tocar afrontarlo de hecho hace poco estuvimos revisando la ley 1561 que nos habla sobre los temas de las posesiones de 5 a 10 años, no sé si tenemos el dato exacto porque sobre el numero de predios ilegales que hay sobre la vía férrea que es otro gran problema, yo creo que en un kilometro de la vía férrea podemos encontrar más de 50 o 100 viviendas ya construidas, hay normas muy claras a nivel Nacional pero resulta que ya la mayoría de estos personajes no solamente salen con compraventas en mano sino que hay

ACTA N° 009
SESIÓN ORDINARIA



114
117

Código: FO-MI-04

Versión: 04

Fecha de Aprobación: 17/10/2012

muchos que incluso tienen títulos de estos bienes, entonces estos predios es fácil identificarlos o ese proceso de identificación por medio de polígonos lo hace el Municipio, lo hacen ustedes, hoy nosotros podemos tener claro o para cuando la cantidad de polígonos, mejor dicho que de alguna manera nosotros sepamos que polígonos en Caldas efectivamente se pueden intervenir o no, entonces ese censo esta, lo van hacer, se puede tener o en qué tiempo tenemos más o menos un estimativo de el numero de polígonos que se pueden intervenir y cuales se pueden legalizar, porque la idea es que nosotros también tenemos que ser muy claros con las comunidades ya que en la mayoría de veredas uno se encuentra con una cantidad de fincas y de predios que todavía están en esos procesos porque quieren hacer mejoras.

- **Interviene el Dr. Guillermo León Rodríguez:**

Buenos días para todos, Estamos hablando de un predio que está asociado a un folio de matricula inmobiliaria en el que por algún motivo usted lo adquirió desde hace un tiempo, construyo y no hizo el respectivo des englobe de ese predio ante la oficina de planeación, todos sabemos cuál es el proceso, son procesos que van de la mano de planeación y son por vía judicial.

Ahora hablábamos de que había inicialmente 868 de predios identificados acá y que una vez hicimos los filtros quedaron 245 y 35 fiscales miren que hay alrededor de 500 predios de los cuales hemos estado hablando, esos 500 predios son predios que se identificaron o que están asociados al proceso de matricula inmobiliaria por lo tanto como están asociados al proceso de matricula inmobiliaria la vía para legalizarlos es la ley 1561, dentro de estos predios lo más probable es que estén los predios correspondientes al correo que hacen parte del fondo pasivo que son predios que nos podemos tocar, de esta manera identificamos nosotros esos polígonos o unidades prediales con el fin de no cometer un error e ir adjudicar algo que sea del estado o privado.

En cuanto a lo del crecimiento de planeación, por ley 1388 todas las oficinas de planeación tienen sus herramientas jurídicas para determinar a quién le dan licencia y a quien no, es probable que dentro del proceso caigan predios o haya predios que se construyeron hace 15 o 20 años de manera ilegal y precisamente es lo que pretende el proyecto, son zonas ya muy consolidadas que urbanísticamente están definidas, son zonas que hay que sanear para evitar que sigan viviendo de una forma ilegal y de una u otra forma se organice el aspecto urbanístico del Municipio, lo que se tiene que tener en cuenta de ahora en adelante es que las oficinas de planeación utilicen sus herramientas jurídicas que yo se que las tienen para controlar el crecimiento urbanístico.

ACTA N° 009 SESIÓN ORDINARIA		
Código: FO-MI-04	Versión: 04	Fecha de Aprobación: 17/10/2012

118
118

- **Interviene el concejal Carlos Augusto Escobar Uribe:**

Si hay una finca de un señor y otro señor le empezó a lotear y se la vendió a 50 señores por pedacito vía compraventa, o un papel o cualquier cosa y eso está en proceso pero esas personas que compraron y fueron construyendo sus casas etc y vos vas viendo que en una zona hay 80 o 100 casas consolidadas, estas personas se pueden robar eso porque eso para mí no es una legalización, eso es un robo.

- **Interviene la Dra. Johana Andrea Londoño Benjumea:**

Yo creo que nos estamos confundiendo con 2 cosas, nosotros en el convenio que vamos a suscribir estamos hablando de predios baldíos y fiscales no de privados, ya los temas de privados sabemos que tiene que ver un abogado de por medio que tiene que presentar una demanda, nosotros en estos casos no los podemos intervenir por eso es que partimos de la información catastral, hacemos visitas ya que puede ser que catastralmente no tenga una matrícula inmobiliaria y no venga de un predio de mayor extensión, eso es lo que nosotros revisamos porque puede que a mí no me aparezca matrícula pero en el mapita que me arroja el catastro venga de un segregado de un predio que si tiene y nosotros lo primero que hacemos después de esos filtros es visitar, lo privado nosotros no lo podemos intervenir.

- **Interviene la concejala Ángela María Espinosa Castro:**

Buenos días, quedo con una duda cuando dicen que los predios fiscales los pueden legalizar tranquilamente por orden del señor Alcalde, eso fue lo que digerí, sin en años o en Administraciones anteriores se ha venido buscando que nuestros predios tengan una vía para beneficio de toda la comunidad y ahí sobre la vía se han instalado 10, 15 años o más una persona con 2 o más viviendas cuando ya ha habido una intensión de una futura vía en ese caso que, porque ya hay un interés de parte de una Administración de ejecutar una vía para un beneficio de un Municipio, en ese caso que.

- **Interviene el Dr. Guillermo León Rodríguez:**

En este caso prima el interés general sobre el particular entonces todos cuando hacemos este tipo de procesos vamos muy de la mano de la oficina de planeación, para eso pedimos o solicitamos conforme a la Ley de 2005 Artículo 2 certificado de viabilidad, este certificado de viabilidad técnica nos dice que el predio que se va legalizar no se encuentra en zonas alto riesgo, no están destinados a salud, educación o cualquier otro proyecto de infraestructura conforme al plan básico de ordenamiento territorial vigente o al esquema, conforme a esa bitácora que tiene un Municipio para desarrollarse a futuro es que nos expiden a nosotros ese documento, en caso de que esa zona ya este consolidada y existan predios que interrumpan la ejecución de un proyecto de infraestructura o cualquier tipo de proyecto de los que mencione anteriormente en ese caso esos predios no serian adjudicados porque existe un programa que

ACTA N° 009
SESIÓN ORDINARIA



116
119

Código: FO-MI-04

Versión: 04

Fecha de Aprobación: 17/10/2012

permite la construcción de una vía, en ese caso es hacer efectiva la sentencia judicial y poder recuperar esa zona.

- **Interviene el presidente Juan David herrera Salazar :**

Sabemos que para el Municipio de Caldas es un proyecto que tiene muchos beneficios porque de una u otra forma vamos a legalizar predios que nunca han sido legalizados, en la Mansión el Municipio tiene un lote que acaba de ser incorporado al suelo urbano para desarrollo de vivienda de interés social, pero hay un señor que agrega una posesión, en registro aparece que el lote es del Municipio, no sé si ustedes tienen alguna injerencia ahí.

La segunda pregunta si es como conocer parte de ese proyecto porque para el concejo es muy importante poder sacara adelante con la voluntad del señor Alcalde sacar adelante este proyecto.

- **Interviene la Dra. Johana Andrea Londoño Benjumea:**

Nosotros ya tenemos un trabajo adelantado, el primer paso es escribir un convenio Superintendencia, Municipio de Caldas, nosotros ponemos todo el apoyo jurídico, toda la calificación en las oficinas de registro, todo el seguimiento, tenemos un equipo de trabajo en la oficina que son 10 prediadores, y ustedes por parte del Municipio todo el apoyo, necesitamos todo el acompañamiento de Planeación Municipal porque nosotros trabajamos con información suministrada por ustedes y son ustedes quienes conocen su Municipio, el día de ayer envié a su correo electrónico el convenio para que sea revisado por el área jurídica de ustedes y llevemos la subscripción de este.

Ya tenemos también en planeación Municipal la viabilidad técnica de 248 predios y 33 fiscales, necesito que esa certificación no la entreguen lo más pronto posible porque de ahí depende la continuidad del proyecto, una vez planeación Municipal nos certifique nosotros solicitamos a la oficina de instrumentos públicos la carencia registrada es decir registro revisa cada uno de estos predios de que no tengan una matrícula inmobiliaria entonces puede ser que de esos 248 registro me diga 50 tienen matrícula, cuando tengamos ese certificado yo organizo mi equipo de trabajo para que venga acá junto con planeación Municipal y hacemos las visitas de cada uno de estos predios y ahí tenemos otro filtro, de esos 200 puede ser que 180 sean viables, una vez ya tengamos estas visitas conformamos unos expedientes, ojala que acá hubiera un espacio para que estos expedientes sean manejados por ustedes señor concejal, que planeación nombre una persona con la cual vamos a estar en constante comunicación, sea la responsable desde el Municipio del proceso como tal porque nos ha sucedido que de pronto nos llevemos nosotros unos documentos queden otros acá y después podemos tener dificultades de que no encontremos o no haya un orden.

ACTA N° 009
SESIÓN ORDINARIA



H7
120

Código: FO-MI-04

Versión: 04

Fecha de Aprobación: 17/10/2012

Una vez ya tengamos conformados esos expedientes publicamos y procedemos a la elaboración de la resolución de incorporación y ya luego la de adjudicación, eso es básicamente señor concejal.

- **Interviene el Dr. Guillermo León Rodríguez:**

Con respecto a la primera pregunta correspondiente a la posesión de esta persona ustedes nos informan de que registro certifica que el predio es del Municipio, recordemos nuevamente que los predios del Municipio no prescriben por lo tanto el señor cualquier acción que inicie no progresa, cosa diferente sería si el Municipio tuviese ese predio sin jurídica en ese caso obviamente ya se llegaría a otro tipo de acuerdos con el fin de tener el lote y destinarlo para el uso que se le quiera dar.

- **Interviene la concejala Beatriz Elena León Quintero:**

Buenos días para todos, quería preguntar si en el estudio de los predios o lotes hay una caracterización de orden industrial, comercial o residencial, son tres líneas que tiene en cuenta en el estudio de usos del suelo, quisiera saber si es solamente para vía residencial o que incidencia hay cuando se encuentran en el estudio que dice es zona industrial o comercial, muchas gracias.

- **Interviene la Dra. Johana Andrea Londoño Benjumea:**

La ley establece solamente para viviendas de interés social entonces solamente es residencial.

PUNTO QUINTO: COMUNICACIONES.

Desde la secretaría de desarrollo y la Alcaldía les recuerdo la invitación para hoy con los adultos mayores en el coliseo, igualmente mencionar que hoy es la visita a sofiva.

PUNTO SEXTO: VARIOS.

- **Interviene el concejal Hernán Antonio Acosta Hurtado:**

Buenos días para todos, a raíz de la dinámica que han tomado las sesiones del concejo con lo de la transmisión en directo por facebook quiero dar respuesta a un comentario que hicieron ayer, cuando aprobamos el proyecto de acuerdo que incorporamos los lotes rurales y urbanos nosotros no hicimos ninguna modificación de ningún polígono que eso quede bien claro, estos perfiles falsos son personas que no tienen la suficiente verriquera para debatir, si dependiera de nacho acosta aprobar todo tipo de proyectos como el que aprobamos lo haría las veces que fuese necesario porque creo y sigo considerando que actuamos bien, aprobamos un buen proyecto que trae beneficios para el Municipio de Caldas y que además esos lotes cumplieran con las características que se requieren para ser incorporados a la zona urbana.

ACTA N° 009
SESIÓN ORDINARIA



118
121.

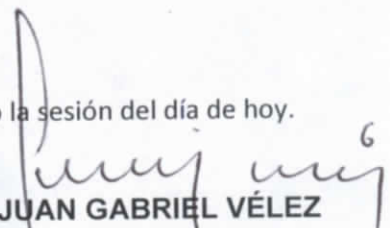
Código: FO-MI-04	Versión: 04	Fecha de Aprobación: 17/10/2012
-------------------------	--------------------	--

- **Interviene el concejal Francisco Vélez:**

Buenos días, en días pasados ya le había dicho del tema de nuevos funcionamientos del tiquete integrado del metro, acá tengo la comunicación ya oficial porque habíamos dicho que era un tema que supuestamente comenzaba a partir del 1 de marzo, para que tengamos pendiente que no es a partir del 1 de marzo sino a partir del 28 de febrero.

Agotado el orden del día a las 7:30 am damos por finalizado la sesión del día de hoy.


JUAN DAVID HERRERA SALAZAR
Presidente


JUAN GABRIEL VÉLEZ
Secretario General