



PONENCIA PARA PRIMER DEBATE:

COMISIÓN TERCERA DE NEGOCIOS GENERALES, AMBIENTALES Y DERECHOS HUMANOS

"POR MEDIO DEL CUAL SE AUTORIZA AL ALCALDE DEL MUNICIPIO DE NEIVA - HUILA A CONSTITUIR PATRIMONIOS AUTÓNOMOS A TRAVÉS DE CONTRATOS DE FIDUCIA MERCANTIL TRANSFIRIENDO DOS BIENES INMUEBLES PARA EL DESARROLLO DE PROYECTOS DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL"

Neiva, 23 de abril de 2024

REF. INFORME DE PONENCIA PARA PRIMER DEBATE DEL PROYECTO DE ACUERDO NO. 005 DE 2024

El suscrito ponente para primer debate al Proyecto de Acuerdo No 005 del 2024 del **"POR MEDIO DEL CUAL SE AUTORIZA AL ALCALDE DEL MUNICIPIO DE NEIVA - HUILA A CONSTITUIR PATRIMONIOS AUTÓNOMOS A TRAVÉS DE CONTRATOS DE FIDUCIA MERCANTIL TRANSFIRIENDO DOS BIENES INMUEBLES PARA EL DESARROLLO DE PROYECTOS DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL"**. Presentado por el Gobierno Municipal y en cumplimiento de la designación que me hizo el señor presidente de la Corporación de conformidad al artículo 164 del Reglamento Interno del Concejo de Neiva y por competencia del artículo 73 de la Ley 136 de 1994.

En este orden de ideas, someto a consideración de la Honorable Comisión Tercera de Negocios Generales, Ambientales y Derechos Humanos el informe de ponencia que rindo en los siguientes términos:

1. CONTENIDO Y ALCANCE DEL PROYECTO

El 1 de abril de 2024 el Gobierno Municipal presento proyecto de acuerdo este **"POR MEDIO DEL CUAL SE AUTORIZA AL ALCALDE DEL MUNICIPIO DE NEIVA - HUILA A CONSTITUIR PATRIMONIOS AUTÓNOMOS A TRAVÉS DE CONTRATOS DE FIDUCIA MERCANTIL TRANSFIRIENDO DOS BIENES INMUEBLES PARA EL DESARROLLO DE PROYECTOS DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL"** este proyecto tiene como finalidad autorizar al señor



alcalde de Neiva para que en nombre del municipio **CONSTITUYA PATRIMONIOS AUTÓNOMOS A TRAVÉS DE CONTRATOS DE FIDUCIA MERCANTIL TRANSFIRIENDO DOS BIENES INMUEBLES PARA EL DESARROLLO DE PROYECTOS DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL**

Competencia

En materia de contratación la Constitución Política de 1991, establece que corresponde a los Concejos autorizar al Alcalde para celebrar contratos, mientras que a éste le asigna funciones de ejecución, relacionadas de manera expresa con la responsabilidad de la prestación de los servicios a cargo del municipio.

Dispone lo anterior como una de las funciones propias de los Concejos Municipales: "Autorizar al alcalde para celebrar contratos y ejercer pro tempore precisas funciones de las que corresponden al Concejo" y en estos términos, el parágrafo 4° del artículo 32 de la Ley 136 de 1994 modificado por el artículo 18 de la Ley 1551 de 2012, indicó, que el Concejo Municipal deberá decidir sobre la autorización al alcalde para contratar en ciertos casos específicos

De la lectura de las normas anteriores se hace evidente la competencia que le asiste al Concejo Municipal para conocer, debatir y decidir sobre el proyecto de acuerdo Nro. 005 de 2024.

2. LEGALIDAD

-Artículo 313 de la Constitución Política

-Artículo 32 de la ley 136 del 94

-La ley 3 del 91

-La ley 388 de 97 artículo 36

-La Ley 1551 artículo 6

-Ley 1537 de 2012

- Acuerdo N° 008 del año 2020, por medio de la cual se adoptó el Plan de Desarrollo Municipal



DECRETO 1333 DE 1986. "Por el cual se expide el Código de Régimen Municipal."

Artículo 92. Son atribuciones de los Concejos, que ejercerán conforme a la ley, las siguientes:

(...)

1. Autorizar al Alcalde para celebrar contratos, negociar empréstitos, enajenar bienes municipales y ejercer pro t mpore, precisas funciones de las que corresponden a los Concejos".

Ahora bien, de acuerdo al artículo 51 de la Constitución Política el cual establece que todos los colombianos tienen derecho a vivienda digna, para lo cual el Estado fijará las condiciones necesarias para hacer efectivo este derecho y promoverá planes de vivienda de interés social, sistemas adecuados de financiación a largo plazo y formas asociativas de ejecución de estos programas de vivienda.

De igual manera, el artículo 209 de la constitución política establece que la función administrativa está al servicio de los intereses generales y se desarrollan con fundamento en los principios de igualdad, moralidad, eficacia, economía, celeridad, imparcialidad y publicidad mediante la descentralización, la delegación y la desconcentración de funciones.

En este sentido, los Acuerdos 048 de 2013 y 023 de 2014 4 reglamentan a nivel público municipal, las reglas que se deben cumplir para las autorizaciones previas para las enajenaciones de inmuebles de la entidad territorial, tal como son los actos de transferencia para la constitución de fiducias mercantiles y patrimonios autónomos.

Conveniencia

El proyecto presentado busca que la Honorable Corporación del Concejo de Neiva autorice a la Administración para constituir un patrimonio autónomo para desarrollar el proyecto de vivienda de interés social.

Que de acuerdo con el numeral 5 del artículo 3 de la ley 136 de 1994, es función de los Municipios "Solucionar las necesidades insatisfechas de salud, educación, saneamiento ambiental, agua potable, servicios públicos domiciliarios, Vivienda, recreación y deporte, con especial énfasis en la niñez, la mujer, al tercera edad y los sectores discapacitados, directamente



y en concurrencia, complementariedad y coordinación con las demás entidades territoriales y la Nación, en los términos que defina la Ley"

Que dentro el Acuerdo No 008 del año 2020, por medio de la cual se adoptó el Plan de Desarrollo Municipal "Mandato ciudadano, Territorio de Vida y Paz 2020 - 2023", estableció el objetivo estratégico de la Secretaria de Vivienda y Hábitat, ordenando el desarrollo físico espacial del territorio acorde a las demandas de vivienda VIP y VIS, gestionando subsidios y fomentando la construcción y auto construcción para suplir el déficit cuantitativo y cualitativo de los hogares más vulnerables del municipio. En esta misma normatividad municipal igualmente se estableció el programa de "Primero Neiva un Desarrollo- de Vivienda Social", considerando (i) la necesidad de optimizar el crecimiento de la huella urbana y (ii) el gran porcentaje de familias que demandan vivienda nueva con déficit económico para la consecución de una vivienda vida digna.

Conforme (i) al mandato constitucional contenido en el artículo 51 de nuestra norma superior, el cual establece de manera clara que el Estado fijará las condiciones necesarias para hacer efectivo el derecho a la Vivienda Digna, (ii) dando cumplimiento al Plan de Desarrollo Municipal vigente contenido en el Acuerdo No 008 del año 2020, "Mandato Ciudadano Territorio de Vida y Paz 2020 - 2023" y (iii) considerando la demanda de Vivienda VIP y VIS, se tiene como propuesta el desarrollo de los siguientes programas de vivienda:

El primero de ellos es "RESERVA DE SAN LUIS" (predio correspondiente a Futuro Desarrollo Vivienda), ubicado al sur oriente de la Ciudad, que corresponde a la construcción de aproximadamente 150 apartamentos, cada uno de ellos consta de 3 alcobas, sala, comedor, cocina, patio de ropas, un baño terminado, parqueaderos comunales, zonas verdes y áreas comunales. El valor total de la solución de vivienda es de NOVENTA SALARIOS MÍNIMOS LEGALES MENSUALES VIGENTES (90 smmlv) por unidad de vivienda, el cual se ha establecido desarrollar en el lote denominado FUTURO DESARROLLO VIVIENDA identificado con Matricula Inmobiliaria 200-242075.

El segundo proyecto de vivienda es "PARQUE RESIDENCIAL VISTA HERMOSA" (predio correspondiente a la Super Manzana 1 E), consiste en aproximadamente 100 apartamentos, consta de 3 alcobas, sala, comedor, cocina, patio de ropas, un baño terminado y espacio para segundo baño, parqueadero comunal y zonas verdes, para un valor total de CIENTO TREINTA



Y CINCO SALARIOS MINIMOS LEGALES MENSUALES VIGENTES (135 SMMLV), por unidad de vivienda, el cual se ha establecido desarrollar en el lote denominado SUPER MANZANA 1E (SM-1E), identificado con Matricula inmobiliaria 200-189159.

Con los dos proyectos relacionados se estarían beneficiando un total de 250 hogares que sueñan con tener su vivienda propia y de esta manera se contribuye indiscutiblemente al mejoramiento de la calidad de vida, tratándose de las familias seleccionadas y por esta vía, a la disminución cualitativa y cuantitativa de familias con déficit habitacional y en estado de vulnerabilidad.

Que la ley 3a de 1991, creó el sistema Nacional de Vivienda de Interes Social, el cual está integrado, entre otros, por los organismos municipales que cumplan funciones conducentes a la financiación, construcción, Mejoramiento, reubicación, habilitación y legalización de títulos de vivienda de esta naturaleza. Los organismos municipales deberán actuar de conformidad con las políticas y planes generales que adopte el Gobierno Nacional.

Que el artículo 76 de la Ley 715 de 2001 establece en su numeral 76.2.2, que es competencia de los municipios, directa o indirectamente, con recursos propios, del Sistema General de Participaciones u otros recursos, promover y apoyar programas o proyectos de vivienda de interés social, otorgando subsidios para dicho objeto, de conformidad con los criterios de focalización nacionales, si existe disponibilidad de recursos para ello.

El artículo 36 de la Ley 388 de 1997, establece que en el evento de programas, proyectos y obras que deban ejecutar las entidades públicas, como consecuencia de actuaciones urbanísticas que le sean previstas en los planes de ordenamiento o en los instrumentos que los desarrollen, las entidades municipales y distritales competentes sin perjuicio de su realización material por particulares, podrán crear entidades especiales de carácter público o mixto para la ejecución de tales actuaciones, de conformidad con las normas legales generales y con las especiales contenidas en la presente ley y en la Ley 142 de 1994. Igualmente, las entidades municipales y distritales y las áreas metropolitanas podrán participar en la ejecución de proyectos de urbanización y programas de vivienda de interés social, mediante la celebración, entre otros, de contratos de fiducia con sujeción a las reglas generales y del derecho comercial, sin



las limitaciones y restricciones previstas en el numeral 5 del artículo 32 de la Ley 80 de 1993.

Que el Municipio de Neiva, en la actualidad es propietario del lote denominado FUTURO DESARROLLO VIVIENDA identificado con matrícula inmobiliaria 200-242075, y cédula catastral No. 01060000009612460000000000, con un área de 9.094,69 M2 ubicado en la zona urbana del Municipio de Neiva, cuyos linderos y demás obran en la escritura pública 330 del 27 de febrero de 2015 de la notaría segunda, especificados de la siguiente manera:

Por el norte: mojón 127 al mojón 125, pasando por el mojón 126 en una longitud de 140.46 ml colindando con equipamiento 1 del Desarrollo Urbano IV centenario sector María Paula.

Por el sur: Del mojón M170A al mojón 124, pasando por los mojones M170, M171, M1172, M173, 133, 134, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 142, 143 y 144 con una distancia de 163.99 ml, colindando con el Desarrollo Urbano IV Centenario Fase IV.

Por el Oriente: Desde el mojón 124 al mojón 125, en una distancia de 19.62 ml colindando con el Equipamiento 1 del Desarrollo Urbano IV Centenario Sector María Paula,

Por el occidente: Desde el mojón M170A al mojón 127, pasando por los mojones 132, 131, 130, 129, 128, con una distancia de 89.77 ml colindando con la transversal 37 sur y la calle 31 B sur.

De igual manera el Municipio de Neiva es propietario del lote denominado SUPER MANZANA 1 E (SM-1E), identificado con Matricula Inmobiliaria 200-189159 y cédula catastral: 01-08-0087-0001-000, lote uno con un área de 6.556.02 m2, ubicado en la zona urbana del Municipio de Neiva, cuyos linderos y demás obran en la escritura pública 1171 de la Notaría Cuarta del Círculo de Neiva, especificados de la siguiente manera: partiendo del mojón 38C, se continua con rumbo oriente hasta encontrar el mojón 38 B; continuando con el rumbo anterior y conservando su curvatura, encontramos el mojón 38; continuando con rumbo occidental conservando todas sus sinuosidades, pasando por el mojón 38 G, hasta encontrar el mojón J1, continuando con rumbo norte continuando con rumbo norte hasta encontrar el mojón 38C, o punto de partida.



Que para el desarrollo del citado proyecto tiene como objetivo la constitución de un patrimonio autónomo como herramienta jurídica, financiera y administrativa que mejor se adecua a las necesidades de desarrollo del proyecto habitacional, en este caso para los programas de Vivienda de interés social denominado "Reserva de San Luis" y "Parque Residencial Vista Hermosa", al cual se realizará la transferencia del bien inmueble de propiedad del Municipio.

El desarrollo del proyecto a través del esquema fiduciario, se realiza como un instrumento de generación de confianza y la mayor transparencia para todas las partes que intervienen, por tal razón en el mismo se realizará el manejo de todos los recursos independientemente de su fuente y la administración del lote.

Observaciones A Tener En Cuenta Para La Presentación De Estos Documentos Actualizados Antes Del Primer Debate De Comisión

1. La certificación de uso del suelo conferida mediante oficio 1079 de fecha 15 de julio de 2022, suscrita por el otrora Director de Ordenamiento Territorial, y correspondiente al lote denominado **"FUTURO DESARROLLO VIVIENDA"**, establece que la actividad de vivienda se puede desarrollar una vez se cumpla con el área del lote establecida para vivienda de conformidad con los artículos 383 y 439 del Acuerdo número 026 de 2009 "Por medio del cual se revisa y ajusta el Acuerdo N° 016 de 2000 que adopta el Plan de Ordenamiento Territorial de Neiva", que para el caso particular corresponde a Vivienda tradicional de interés social tipo 4 -VT 4.

2. se solicita a la administración municipal adjuntar por escrito el avalúo comercial de los lotes que se está transfiriendo donde se desarrollara el proyecto de vivienda.

Finalmente es importante utilizar esta herramienta que otorga la Constitución Política, la ley a los Entes Territoriales del orden municipal, debe servir de referencia, en cuanto a la adecuada administración de los intereses generales de toda una ciudadanía, que otorga en nuestra Honorable Corporación la competencia para representar sus intereses, necesidades y expectativas, en procura al momento de aprobar este importante proyecto de acuerdo. Que se ajuste a la normatividad existente, manteniendo plena armonía con la realidad social, cultural y económica del municipio.



5. PROPOSICION

Por las anteriores consideraciones y por encontrar este proyecto de Acuerdo No.005 de 2024, ajustado a la Constitución y la Ley, conforme a lo señalado en el artículo 164 del Reglamento Interno me permito emitir ponencia positiva condicionada a la subsanación de los documentos anteriormente mencionados para el presente proyecto de acuerdo, para darle el trámite ante la Comisión Tercera de Negocios Generales, Ambientales y derechos Humanos de la Corporación Concejo de Neiva en primer debate.


Johan Steed Ortiz Fernández
Concejal Ponente