

PROBLEMÁTICA

18

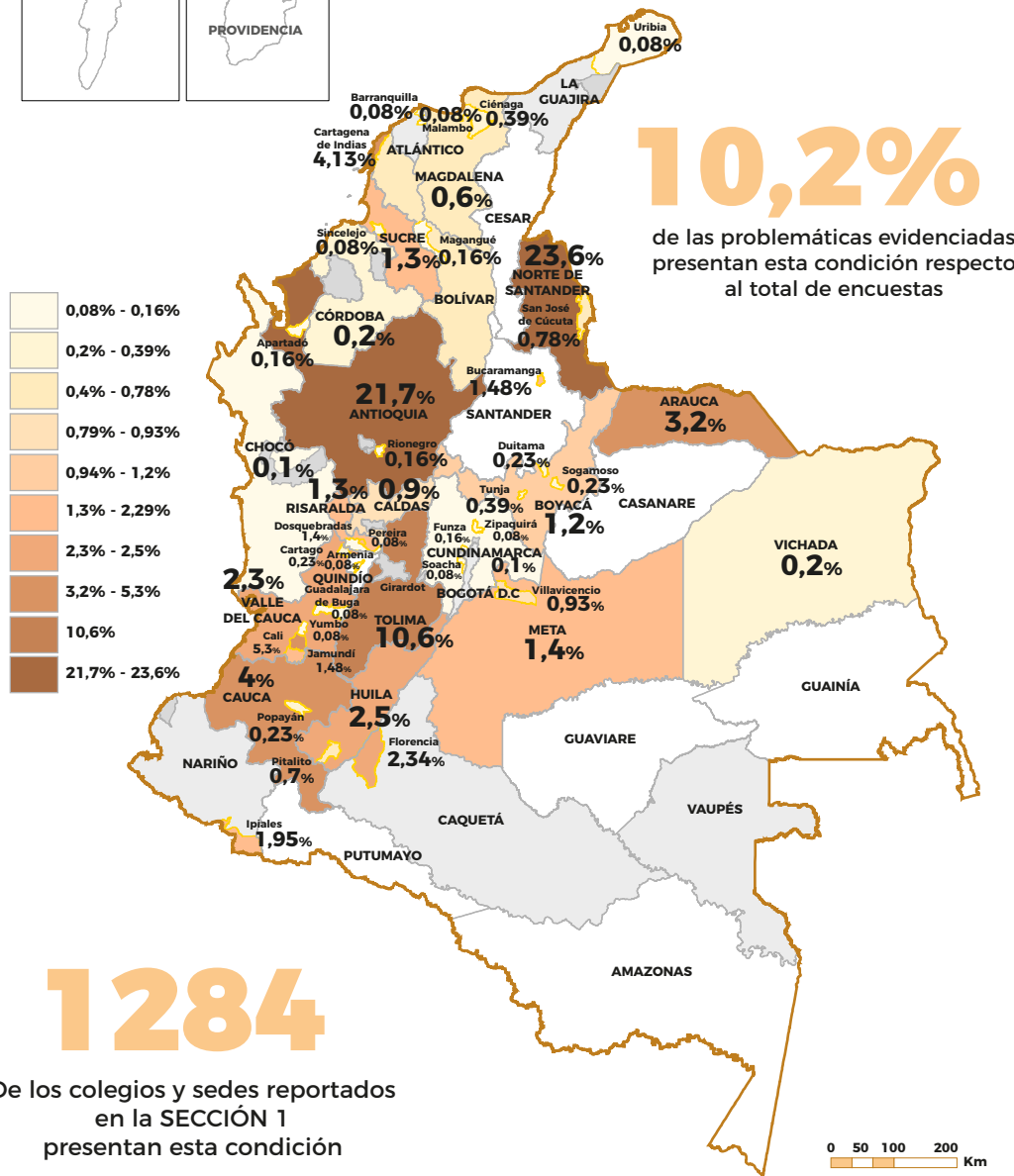
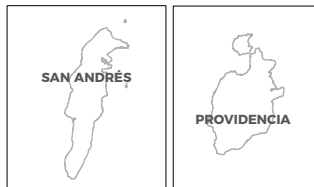
DIAGNÓSTICO

QUIEN EJERCE LA POSESIÓN SOBRE UN INMUEBLE PRIVADO ES LA INSTITUCIÓN O SEDE EDUCATIVA

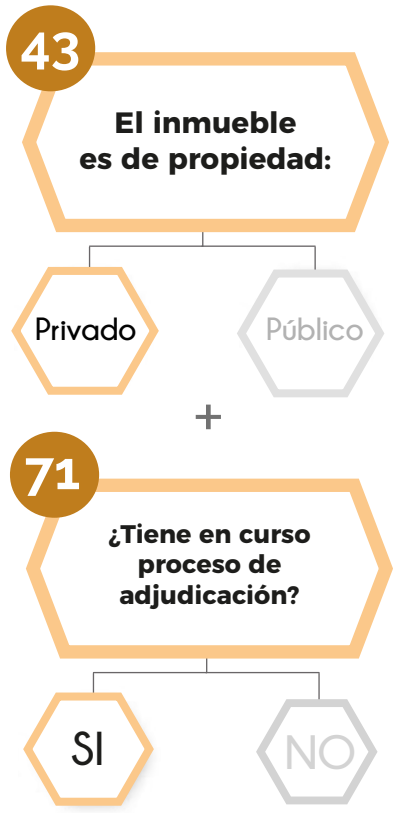


DESCRIPCIÓN:

La infraestructura está ubicada sobre un predio que no es de su propiedad. En consecuencia, la permanencia y funcionamiento del plantel educativo la ejercen en calidad de poseedores o tenedores del inmueble. El predio sobre el que esta la infraestructura es un bien privado de propiedad de un particular, es decir de una persona natural o jurídica



PREGUNTAS RELACIONADAS



1284

De los colegios y sedes reportados en la SECCIÓN 1 presentan esta condición

ENTIDADES RELACIONADAS CON EL TRÁMITE DE LEGALIZACIÓN O SANEAMIENTO
COMPETENCIA PRIVADA- NEGOCIACIÓN ENTRE LAS PARTES

PROBLEMÁTICA

18

RESOLUCIÓN

QUIEN EJERCE LA POSESIÓN SOBRE UN INMUEBLE PRIVADO ES LA INSTITUCIÓN O SEDE EDUCATIVA

DESCRIPCIÓN:

La infraestructura está ubicada sobre un predio que no es de su propiedad. En consecuencia, la permanencia y funcionamiento del plantel educativo la ejercen en calidad de poseedores o tenedores del inmueble. El predio sobre el que está la infraestructura es un bien privado de propiedad de un particular, es decir de una persona natural o jurídica



El mismo proceso aplica tanto si el colegio o sede educativa está en suelo urbano o rural

SUPUESTO DE PARTIDA

Tip1

El colegio o sede educativa **cuenta con el folio de matrícula inmobiliaria** pero es propiedad de una persona natural o jurídica.

ESCENARIO 1

El municipio deberá **legalizar el uso o la propiedad** del inmueble

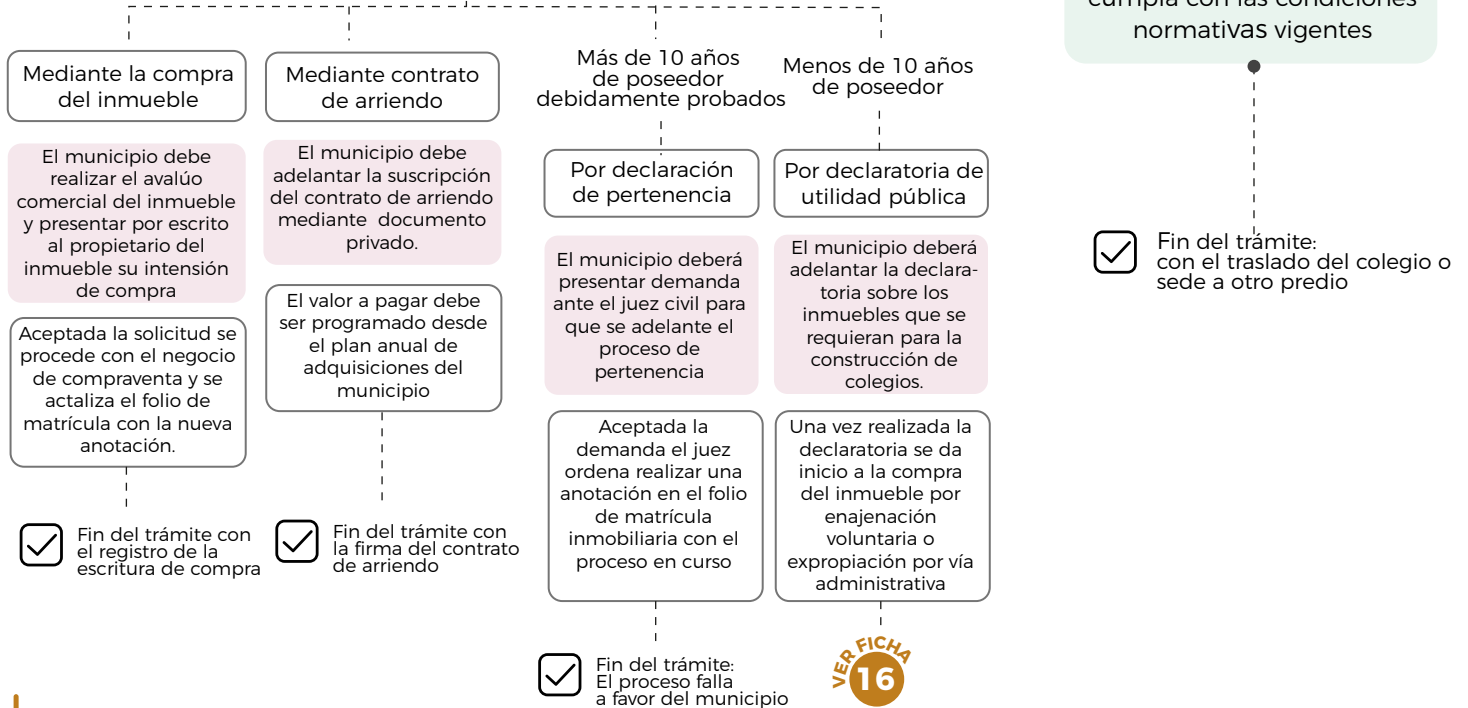
ESCENARIO 2

El municipio deberá solicitar el **traslado** del plantel educativo

Tip2

Se deberá **buscar otro lote** que responda con los requisitos del colegio y que cumpla con las condiciones normativas vigentes

¿Cómo?



VER FICHA
16

-Tips

1) Para verificar si su colegio o sede educativa cuenta con folio de matrícula inmobiliaria deberá entrar a la página <https://snrbotondepago.gov.co/certificado> y consultar a registro a través del VUR utilizando otros datos como chip y dirección o elevar solicitud a la Oficina de Registro para ver si hay antecedente registral.

2) El nuevo lote deberá localizarse en suelo urbano o rural siempre y cuando el uso del suelo dotacional educativo se permita en el Plan de Ordenamiento Territorial Vigente. Se recomienda solicitar concepto de uso del suelo y a la Secretaría u Oficina de Planeación Municipal respectiva antes del traslado.

COD 18		Quien ejerce la posesión sobre un inmueble privado es la institución o sede educativa	
Descripción de la problemática	La infraestructura está ubicada sobre un predio que no es de su propiedad. En consecuencia, la permanencia y funcionamiento del plantel educativo la ejercen en calidad de poseedores o tenedores del inmueble. El predio sobre el que está la infraestructura es un bien privado de propiedad de un particular, es decir de una persona natural o jurídica	Preguntas orientadoras:71	
TIPS	<p>1) Para verificar si su colegio o sede educativa cuenta con folio de matrícula inmobiliaria deberá entrar a la página https://snrbotondepago.gov.co/certificado y consultar a registro a través del VUR utilizando otros datos como chip y dirección o elevar solicitud a la Oficina de Registro para ver si hay antecedente registral. El nuevo lote deberá localizarse en suelo urbano o rural siempre y cuando el uso del suelo dotacional educativo se permita en el Plan de Ordenamiento Territorial Vigente. Se recomienda solicitar concepto de uso del suelo y a la Secretaría u Oficina de Planeación Municipal respectiva antes del traslado.</p> <p>2) La posesión por si misma no otorga la propiedad, es necesario acreditar o contar con el justo título (escritura, sentencia o resolución) y registrarla. Para acreditar el título cuando no se tiene y ser propietario se debe iniciar el proceso de pertenencia.</p>		
Alertas	<p>1) Mediante el proceso de pertenencia, una persona que se ha comportado como dueño de un predio sin serlo jurídicamente (poseedor), se puede volver propietario de este a través de un orden del judicial.</p> <p>2) El Certificado de tradición y libertad corresponde al documento que registra el histórico de propietarios de los inmuebles con sus respectivos soportes jurídicos. Contiene todo el historial del inmueble, desde el momento en que se matriculó ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos.</p>		
Glosario	Títulos de Propiedad: Corresponde a las escrituras públicas, sentencias y resoluciones que acreditan la propiedad de un inmueble y en la que se describe la forma y fecha en la que se adquirió, así como las características principales del inmueble o cualquier limitación a la titularidad del mismo.		
	Expropiación: Es un acto unilateral del Estado en virtud del cual se afecta directamente la propiedad de un particular.		
	Avalúo: Es la estimación del valor comercial de un inmueble o artículo reflejado en cifras monetarias por medio de un dictamen técnico imparcial, a través de sus características físicas, de uso, de investigación y el análisis de mercado, tomando en cuenta las condiciones físicas y urbanas del inmueble.		
Enajenación voluntaria: Es un contrato en que una de las partes se obliga a vender una cosa, sobre la cual no se tiene propiedad o dominio, por pertenecer a otra persona y el comprador a pagarla en dinero			

Supuesto de partida	Escenarios	Paso a paso del trámite	Tip Alerta	Entidad a cargo del trámite	Entidad ante la que se adelanta el trámite	Profesionales requeridos	Costo del trámite	Normatividad
1. El municipio debe legalizar el uso o la propiedad del inmueble a través de los mecanismos legales	1.1. Compra del bien inmueble	Dada la necesidad del municipio, debe incluir en el plan anual de adquisiciones el rubro correspondiente con el fin de realizar la compra del inmueble requerido.		Municipio o Distrito	Ante el propietario del inmueble.	Abogado y profesional experto en avaluos	Pagar los gastos asociados a escrituración y registro según corresponda	Codigo Civil Colombiano, articulo 1849; Decreto 1082 de 2015, capitulo enajenación de bienes del estado
		Debe realizar el avalúo comercial del inmueble y presentar por escrito al propietario del inmueble su intención de compra						
		El propietario aceptada la solicitud y el negocio jurídico de compraventa se debe elevar a escritura pública						

Supuesto de partida	Escenarios	Paso a paso del trámite	Tip Alerta	Entidad a cargo del trámite	Entidad ante la que se adelanta el trámite	Profesionales requeridos	Costo del trámite	Normatividad
		Se debe inscribir la compraventa, en el respectivo Certificado de Tradición y Libertad del inmueble	A2					
	1.2. Celebración de un Contrato de arriendo	La suscripción de un contrato de arrendamiento es una de las opciones legales que tienen los municipios, para hacer uso de un bien inmueble de propiedad privada				Abogado	Sin costo	Ley 1150 de 2007, artículo 2; Código Civil Colombiano, artículo 1973
		Es un contrato oneroso y se suscribe mediante documento privado. El valor a pagar también debe ser programado desde el Plan Anual de Adquisiciones						
	1.3. Proceso de declaración de pertenencia	Deberá presentar una demanda ante el juez civil, para que se adelante el proceso de pertenencia. La demanda deberá ir acompañada por una copia del certificado de tradición y libertad	A1		Juez Civil Municipal del lugar donde se encuentra el inmueble.	Abogado	Sin costo	Ley 1564 de 2012 Código General del Proceso, artículo 375
		Presentada y admitida la demanda, el juez ordenará, entre otras, realizar una anotación en el folio de matrícula inmobiliaria para que todas las personas puedan conocer que se está adelantando dicho proceso judicial sobre ese inmueble.						
		Es importante tener y presentar todas las pruebas que demuestren la posesión por el término de 10 años. Se debe presentar comprobantes de pago de servicios públicos, de impuestos, mejoras realizadas, testimonios de vecinos, fotografías, etc. El juez deberá realizar una visita en el predio y constatar los actos de posesión realizados por el demandante. El municipio puede hacer uso de esta figura siempre y	A2					

Supuesto de partida	Escenarios	Paso a paso del trámite	Tip Alerta	Entidad a cargo del trámite	Entidad ante la que se adelanta el trámite	Profesionales requeridos	Costo del trámite	Normatividad
		cuanto ejerza debidamente la posesión y ésta esté probada						
	1.4 Declaratoria de utilidad pública	El municipio, puede hacer uso de la herramienta legal a la que se refiere la Ley 388 de 1997, declarando la utilidad pública e interés social, sobre los inmuebles que se requieran para la construcción de colegios.			Ante el propietario del inmueble.	Abogado, ingeniero catastral o geodesta, trabajadora social	Sin costo	Literal a), Artículo 58 y siguientes de la Ley 388 de 1997
		Una vez realizada la declaratoria, se procede con el inicio del trámite administrativo para la compra del inmueble por enajenación voluntaria o por expropiación por vía administrativa						
		El municipio, debe realizar el avalúo comercial del inmueble, posteriormente presentar la oferta de compra al propietario. Si hay acuerdo entre las partes, se deberá suscribir la escritura pública correspondiente y registrarla en el folio de matrícula inmobiliaria						
		Si no hay acuerdo entre las partes, se debe proceder con el trámite de expropiación por vía administrativa. VER FICHA 16						
2. Traslado del plantel educativo	2. Traslado del plantel educativo	El municipio deberá hacer la búsqueda de un lote de terreno en el cual según sus necesidades, pueda hacer la construcción del plantel educativo			Ante el propietario del inmueble.	Abogado, ingeniero catastral o geodesta, trabajadora social	Sin costo	Literal a), Artículo 58 y siguientes de la Ley 388 de 1997
		Para esto deberá realizar el estudio técnico y jurídico correspondiente. Realizar la contratación para la construcción siguiendo las reglas del estatuto general de contratación estatal						