

## Luz verde para titulación de más de 3.600 predios fiscales en Cúcuta

*El Alcalde de Cúcuta Donamaris Ramírez París-Lobo, y el director general del IGAC Juan Antonio Nieto Escalante, instalaron la Comisión Técnica que iniciará los trabajos previos para la titulación de predios.*

**San José de Cúcuta, Febrero 14 de 2014**



Con la instalación de la comisión técnica del IGAC en Cúcuta se empieza a aclarar el panorama para titular los predios fiscales de la capital nortesantanderana, que beneficiarán a más de 3.634 familias, poseedoras de esos terrenos.

La comisión del IGAC, que iniciará el trabajo de campo el lunes 17 de febrero, realizará el proceso de reconocimiento predial. Es decir verificará las condiciones y características de los terrenos de propiedad del municipio, determinará el valor del avalúo que servirá de fundamento para la determinación o cumplimiento de la condición de **Vivienda de Interés Social (VIS)**, expedirá los **certificados plano predial catastral (CPPC)**. **Juan Antonio Nieto Escalante, director general del IGAC, será el encargado de dar la luz verde al inicio de este trabajo catastral en Cúcuta.**

“Con el insumo que entregue el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, el municipio de Cúcuta, en cabeza del Alcalde Donamaris Ramírez París-Lobo, y el Ministerio de Vivienda y Territorio, podrán en el mediano plazo entregar a 3.634 familias de la ciudad, su título como propietaria del bien que hoy ocupan, sin ningún costo de registro ni los derechos de inscripción de los actos de transferencias.

Los predios objeto del programa de titulación están ubicados en los barrios Atalaya Primera Etapa, Palmeras parte alta, **Sector 1 de Comuneros, Claret y Motilones desde la calle Primera a la Sexta.** En Los Patios serán 1.060 y en Villa del Rosario, 274.

El proceso de titulación de bienes fiscales se desarrolla en el marco de un convenio suscrito entre el IGAC y el Ministerio de Vivienda, que es el articulador del programa y aporta los recursos presupuestales para su desarrollo, los cuales van dirigidos al financiamiento de los costos que generan las actividades del catastro y el registro, entregando sin costo alguno, al final, el título de propiedad al ciudadano beneficiado.

Por su parte, el IGAC realiza el reconocimiento del bien inmueble, constituido por el terreno (propiedad ente titular) y la construcción (propiedad del beneficiado), con el fin de actualizar o verificar la información catastral en sus aspectos físicos y jurídicos. **El avalúo catastral se elabora para determinar la condición de vivienda de interés social (valor del terreno y la construcción a nivel comercial) por medio de un estudio de zonas homogéneas geoeconómicas.**

Finalmente, el IGAC expide los certificados planos prediales catastrales, como documento básico de titulación, que hace parte integral de la resolución de adjudicación del terreno al ciudadano. Para desarrollar estas labores, el IGAC Territorial Norte de Santander ha dispuesto un equipo conformado por 10 reconocedores prediales, 4 auxiliares de oficina, 6 auxiliares de terreno, 2 coordinadores y un topógrafo.

“El IGAC en el Norte de Santander tiene el compromiso de apoyar el programa de titulación en lo que le corresponde a 6.345 predios”, puntualizó Nieto Escalante.

## **Beneficios del programa**

Para los ocupantes que reciben el título:

- No lo limita para acceder a subsidio alguno.
- Garantiza y asegura la permanencia legal de la familia en el terreno.
- Conformar un activo que permite al propietario o propietarios incorporarse al mercado inmobiliario, posterior a cumplir las limitaciones de la ley.
- Brinda el acceso a líneas de crédito.
- Incrementa el valor comercial del Inmueble hasta en un 50%.

## **Para la entidad**

- Aumenta la base predial y de valorización del Municipio
- Fortalece la economía del municipio o Distrito al incorporar nuevos bienes al mercado.
- Permite aplicar elementos de ordenamiento, legalización urbanística y regularización de manera previa, los cuales permiten desarrollar los respectivos programas.
- Con baja inversión se reduce el déficit habitacional.

## **ABC de la titulación**

1. Identificación de zonas: Sobre planos cartográficos, el municipio focaliza los asentamientos en donde se localizan los predios fiscales con presencia de vivienda que serán objeto de intervención por el programa.
2. Estudio de títulos: Estudio jurídico que permita definir con claridad la tradición del inmueble ocupado, si tiene antecedentes registrales y corresponde a un bien fiscal o ejido municipal. El estudio es realizado por el municipio con el apoyo del Ministerio de Vivienda y Territorio.
3. Confrontación con POT: Se corrobora la información recopilada de los estudios con los Instrumentos de Ordenamiento Territorial, determinando zonas de riesgos, de protección y de desarrollo urbano.
4. Socialización: Reunión con la comunidad en donde se informa la iniciación del programa, las ventajas, beneficios y responsabilidades que tienen los ocupantes al beneficiarse y las fechas en las que inician los trabajos de identificación de campo.
5. Trabajo de campo: El IGAC realiza la identificación de los propietarios, que junto con la ubicación geográfica del predio es incorporado en la base de datos catastrales. También se elaboran los estudios de los avalúos comerciales de los predios a titular y finalmente se genera la entrega de los Certificados Planos Prediales Catastrales (CPPC).
6. Selección del beneficiario: El Ministerio de Vivienda analiza tanto los resultados de los registros catastrales, los avalúos y los CPPC, mediante los cruces con la base existente en FONVIVIENDA.
7. Publicación y emisión de acto administrativo: Ya obtenido el listado de predios a incluir en el programa, se realiza la publicación del edicto de emplazamiento a través de un medio de comunicación masiva. Definida la situación del predio y ocupantes, el municipio expide el acto administrativo de adjudicación.
8. Registros y entrega de títulos: Se adelantan los trámites ante la Superintendencia de Notariado y Registro para el pago del impuesto de registro, y los derechos de inscripción de los actos de transferencias, ante lo cual el representante legal del ente titular con la presencia en algunas ocasiones del Ministerio entrega los títulos de adjudicación a los beneficiados por el programa.