

MINISTERIO DE VIVIENDA

Decreto Ejecutivo No.19

(De 30 de abril de 2009)

Por el cual se reglamenta la Ley 20 de 27 de marzo de 2009, "Que establece un procedimiento especial de expropiación extraordinaria para definir y formalizar los asentamientos comunitarios por antigüedad y dicta otras disposiciones"

EL PRESIDENTE DE LA REPUBLICA

En uso de sus facultades constitucionales y legales

CONSIDERANDO:

Que por medio de la Ley N° 20 de 27 de marzo de 2009 se establece un procedimiento especial de expropiación extraordinaria para definir y formalizar los asentamientos comunitarios por antigüedad y dicta otras disposiciones.

Que la referida Ley fue publicada en la Gaceta Oficial N° 26252 de 31 de marzo de 2009.

Que de conformidad con la Constitución, corresponde al Órgano Ejecutivo la reglamentación de las leyes.

Que es imprescindible establecer un procedimiento sencillo que permita a las familias de asentamientos comunitarios por antigüedad activar a la Administración Pública para que resuelva prontamente la petición de declararles como tales y de proceder a la expropiación.

Que la Ley 20 de 2009 declaró de interés social la expropiación de fincas privadas cuando dentro de ellas se encuentren asentamientos comunitarios con más de quince años de existencia.

Que la Ley 20 de 2009 dispone que será competencia del Ministerio de Vivienda los procedimientos de esta clase cuando se trate de áreas urbanas, y del Ministerio de Desarrollo Agropecuario, cuando se esté en presencia de tierras agrarias.

DECRETA:**Capítulo I**

Disposiciones Generales

Artículo 1. El objeto del presente Decreto Ejecutivo es la reglamentación de la parte urbana de la Ley 20 de 27 de marzo de 2009.

Artículo 2. Lo dispuesto en la Ley 20 de 2009 constituye derechos a favor de los miembros de los asentamientos comunitarios por antigüedad, y desde la solicitud obliga al funcionario público a darle el trámite que corresponde y a brindarle a los solicitantes y a partes interesadas el acceso en todo momento a la información relativa al procedimiento de declaratoria de antigüedad del asentamiento comunitario y de expropiación.

Artículo 3. El procedimiento que aquí se regula se rige por la informalidad, imparcialidad, uniformidad, economía, celeridad y eficacia, garantizando la realización oportuna de la función administrativa, sin menoscabo del debido proceso legal, con objetividad y con apego al principio de estricta legalidad, de conformidad con la Ley 38 de 2000.

Artículo 4. Los siguientes términos, para propósitos exclusivos de la materia que se reglamenta, tendrán estos significados:

- **Acción urbanística:** es la parcelación, urbanización y edificación de inmuebles. Cada una de estas acciones comprende procedimientos de gestión y formas de ejecución, en concordancia con los establecidos en el plan local y en las normas urbanísticas.
- **ANAM:** Autoridad Nacional del Ambiente.
- **Asentamiento Comunitario por Antigüedad:** todo grupo humano establecido en un área geográfica urbana o rural, de propiedad privada, que ha conformado un tejido social vinculado por relaciones jurídicas, culturales, productivas, económicas o, incluso, por expresiones de carácter organizativo. Se entenderán como tales los grupos humanos que habiten tanto en lotes de terrenos como en unidades departamentales de edificios o torres destinadas a la vivienda.
- **Asentamiento informal:** situación de hecho caracterizada por el establecimiento de grupo de personas en un espacio físico determinado sin que la distribución de las viviendas, espacios públicos, áreas verdes, servidumbres públicas y demás elementos de la comunidad obedezcan a criterios urbanísticos.
- **DCBP:** Dirección de Catastro y Bienes Patrimoniales del Ministerio de Economía y Finanzas.
- **Espacio público:** área destinada por y para las necesidades urbanas del asentamiento comunitario, que cuenten con un conjunto de inmuebles y elementos arquitectónicos y naturales públicos.
- **Estudio tenencial:** la determinación en un área específica de cómo está distribuida geográficamente la propiedad

sobre la tierra, sea estatal o de particulares, más las baldías, áreas protegidas y territorios indígenas, a partir del relacionamiento de los planos aprobados con las fincas a que pertenecen.

- **Expropiación parcial:** privación a una persona, natural o jurídica, de la titularidad de una parte de la finca de su propiedad inmueble, a cambio de una indemnización basada en la ley.
- **Expropiación por interés social urgente:** privación a una persona, natural o jurídica, de la titularidad de la finca de su propiedad inmueble, a cambio de una indemnización basada en la ley, con lo cual se responde a una necesidad comunitaria apremiante.
- **Expropiación total:** privación a una persona, natural o jurídica, de la titularidad de la totalidad de la finca de su propiedad inmueble, a cambio de una indemnización basada en la ley.
- **Familia constituida:** grupo de personas vinculadas entre sí por razones consanguíneas y/o por afinidad, sin perjuicio de los modernos conceptos sociológicos o de la antropología cultural.
- **Fundación del asentamiento comunitario:** dato o datos que comprueban el momento que en el pasado sirvió de fecha exacta o aproximada para marcar el inicio de la ocupación por las primeras familias.
- **Grave contaminación:** presencia en el ambiente, por acción del hombre, de cualquier sustancia química, objetos, partículas, microorganismos, forma de energía o componentes del paisaje urbano o rural, en niveles o proporciones que alteren negativamente el ambiente y amenacen la salud humana, animal o vegetal o los ecosistemas.
- **Indemnización:** valor que en moneda o en bonos corresponde pagar al propietario de una finca expropiada, en los términos que dispone la Ley.
- **Ininterrumpido:** de todos sus años de existencia, el asentamiento comunitario ha permanecido invariable por lo menos quince años sin sufrir interrupción alguna.
- **Lote:** porción de terreno que sin necesariamente obedecer a una acción urbanística, se encuentra delimitado para uso específico y constituye una posesión inmueble.
- **MINSA:** Ministerio de Salud.
- **Mitigable:** cualquier acción humana que permita moderar, aplacar, disminuir o suavizar los riesgos en que se encuentra parte o la totalidad de los miembros del asentamiento comunitario, de acuerdo con el informe del SINAPROC.
- **MIVI:** Ministerio de Vivienda.
- **Ortofoto:** documento fotográfico que se obtiene a partir de las fotografías aéreas en las que se les ha corregido las deformaciones perspectivas de la imagen y se ha restituido la imagen del terreno según una proyección ortogonal vertical.
- **Plan de ordenamiento territorial:** instrumento de planificación proveniente de autoridad urbanística que fija las condiciones básicas de desarrollo en términos de definir el territorio en suelo urbano y rural, la vialidad, los servicios públicos y las normas urbanísticas para obras de parcelación, urbanización y edificación.
- **Poseedor beneficiario:** aquel que ejerce la ocupación de un predio con ánimo de dueño, y que será beneficiado, en forma individual o mancomunada, con un título de propiedad inscrito en el Registro Público.
- **Predio:** porción de terreno que sin necesariamente obedecer a una acción urbanística, se encuentra delimitado para uso específico y constituye una posesión inmueble.
- **PRONAT:** Programa Nacional de Administración de Tierras.
- **Servidumbre pública:** franja territorial de uso público destinada al mantenimiento y a la protección de playas, ríos, quebradas, desagües sanitarios y pluviales, energía eléctrica, aguas potables, telecomunicaciones y vías de comunicación.
- **SINAPROC:** Sistema Nacional de Protección Civil.
- **Situación de hecho:** realidad física propia de los asentamientos informales, no precedidos de un proyecto de parcelación, urbanización y edificación que cumpla con las leyes urbanísticas, con las regulaciones emitidas por las autoridades urbanísticas y con los contenidos de los planes de ordenamiento territorial para el desarrollo urbano.
- **Solicitante:** cualquiera de los firmantes de la solicitud de declaratoria del asentamiento comunitario y de la expropiación. Se entenderán como tales, de igual forma, las personas naturales o jurídicas facultadas por los firmantes en la solicitud o acreditadas posteriormente para promover los efectos de la solicitud.
- **Tierras agrarias:** las destinadas a la actividad agraria, viviendas campesinas y/o demás condiciones y actividades conexas de naturaleza agraria, de conformidad con el derecho agrario, y cuya competencia, para propósitos de la Ley 20 de 2009, corresponde al Ministerio de Desarrollo Agropecuario.
- **Unidad departamental:** departamentos o secciones en que se divide un piso, un edificio o un conjunto de edificaciones, tales como unidad de vivienda, apartamentos, oficinas o locales comerciales, industriales o profesionales.
- **Urbanización:** conjunto de obras para el trazado y acondicionamiento de un globo de terreno, mediante la dotación de vías de comunicación, servicios públicos, equipamiento social, áreas de uso público y privado y lotes servidos aptos para construir en ellos.

Artículo 5. Ninguno de los trámites ni la expedición de documento o certificación alguna causarán para este procedimiento costo alguno, ni para los solicitantes ni para dependencia o ente estatal involucrado.

Capítulo II

De la Solicitud de Declaratoria del Asentamiento Comunitario por Antigüedad y de Decreto de Expropiación

Artículo 6. La solicitud de declaratoria del asentamiento comunitario por antigüedad y de decreto de expropiación se efectuará mediante formulario, que para tal efecto confeccionará el MIVI, o por medio de memorial simple.

En los casos en que se proceda de oficio, el procedimiento se activará mediante un informe de la Dirección de Asentamientos Informales al Ministro del MIVI.

Será la Dirección de Asentamientos Informales del MIVI la encargada de administrar el expediente para la declaratoria del asentamiento comunitario y para decretar la expropiación. En las direcciones regionales, se hará cargo el Departamento que atienda los asuntos relacionados con los asentamientos informales.

Artículo 7. La solicitud deberá contener la siguiente información:

1. Autoridad innominada a la que se dirige la solicitud, que será el Ministro de Vivienda.
2. Nombre, apellido, número de cédula y firma de al menos veinte (20) representantes de familias de la comunidad, quienes deberán ser mayores de edad y tener el carácter de poseedores beneficiarios. Deberá acompañarse fotocopia de la cédula de cada uno.
3. Dirección exacta, para efectos de notificaciones personales, de cada uno de los veinte (20) representantes de familias solicitantes.
4. Nombre de la comunidad.
5. Ubicación geográfica del asentamiento comunitario (regimiento, corregimiento, distrito, provincia).
6. Declaración de los años aproximados con que cuenta la comunidad.
7. Objeto de la solicitud, que consistirá en declarar la existencia y antigüedad del asentamiento comunitario, y que se decreta la expropiación de la respectiva finca privada.
8. Fecha de la solicitud.

Sin que constituya un requisito de la solicitud, se podrá hacer mención de:

9. Número de finca privada sobre la cual está asentada la comunidad.
10. Nombre de los propietarios de la finca privada.
11. Número del plano de la finca privada.
12. Documentos que se adjuntan con la solicitud.
13. Otras personas facultadas para gestionar.

Artículo 8. La solicitud ni el impulso del procedimiento requiere, aunque no excluye, de abogados.

Artículo 9. Toda solicitud se presentará a la Secretaria General del MIVI, y en las regionales de este Ministerio, ante quien realiza estas funciones.

Fotocopia del memorial o del formulario servirá para el recibido.

Artículo 10. Una vez realizada la solicitud mediante formulario, memorial o mediante informe de la Dirección de Asentamientos Informales, se abrirá un expediente a nombre de la comunidad solicitante, el cual llevará una numeración secuencial propia para los procedimientos de expropiación con base en la Ley 20 de 27 de marzo de 2009.

El secuencial comenzará con los tres primeros siguientes dígitos: ACA (que representa Asentamiento Comunitario por Antigüedad). Los siguientes dígitos (hasta tres) corresponderán al número por llegada de la solicitud. Los cuatro últimos dígitos se asignarán por el año en el que se hace la solicitud o se procede de oficio.

Artículo 11. El expediente, a partir de la solicitud, llevará una foliación, y los solicitantes tendrán derecho a acceder a copias autenticadas en cualquier momento, las cuales servirán de reposición sin mayores trámites en caso de pérdida por parte de la autoridad.

Artículo 12. Cuando la instancia corresponda a una Dirección Regional del MIVI, las solicitudes, aun cuando sean dirigidas al Ministro/a de Vivienda, serán recibidas y tramitadas por su respectiva Dirección Regional. Toda dificultad que impida a esta dependencia impulsar el expediente, será comunicada de inmediato por ésta a la sede central del MIVI, la cual determinará lo procedente para reanudar los trámites que procuren acceder a lo pedido, comprobados los presupuestos de la Ley 20 de 27 de marzo de 2009 y este Decreto.

Artículo 13. Toda solicitud se deberá hacer dentro de la vigencia de la Ley para acogerse al procedimiento y beneficios de ésta. Aquellas comunidades que cumplan los quince años de fundadas dentro de la vigencia de la Ley, podrán realizar su solicitud hasta el último día de vigencia de ésta.

Capítulo III

Determinación de la existencia y antigüedad del asentamiento comunitario

Artículo 14. El MIVI, a través de la Dirección de Asentamientos Informales, determinará en un Informe la antigüedad del asentamiento comunitario a partir de los censos de la Contraloría General de la República, estudios o informes oficiales y/o los registros de la Corregiduría, Junta Comunal o Alcaldía respectivas, los cuales se incorporarán al expediente.

El Informe expresará:

- a) el nombre del asentamiento comunitario;
- b) la provincia, distrito y corregimiento al que pertenece el asentamiento comunitario;
- c) que el asentamiento comunitario cuenta con más de quince (15) años de existir;
- d) que de conformidad con la solicitud de los representantes de la comunidad, se ha dado inicio al procedimiento en el que se deberá determinar si procede la Declaratoria del Asentamiento Comunitario por Antigüedad para efectos de la expropiación de la finca privada y posteriores titulaciones masivas de tierras a los poseedores beneficiarios;
- e) la comunicación a la Corregiduría, Alcaldía y Gobernación respectiva, de la apertura del expediente de declaratoria del determinado asentamiento comunitario, y que, por lo tanto, los ocupantes son potenciales beneficiarios de la titulación del predio que poseen.

El Órgano Ejecutivo extenderá un Certificado de Comunidad Antigua al determinado asentamiento, expresando en él que la petición de expropiación está sujeta al cumplimiento del resto de los presupuestos establecidos en la Ley 20 de 2009 y el presente Decreto, no obstante, los ocupantes tienen una expectativa de derecho a la titulación del predio que poseen.

Artículo 15. Cualquiera otra entidad pública podrá complementar el expediente con otros indicadores de la existencia y antigüedad del asentamiento comunitario, como el tiempo de los parvularios o centros de enseñanzas (públicos y/o privados) ubicados en la comunidad; de los centros destinados al culto religioso reconocidos ubicados en la comunidad; de la infraestructura pública dotada a la comunidad; de los servicios públicos brindados y existentes en la comunidad; y del de cualquier otro aspecto material que igualmente sirva de indicador.

Artículo 16. En todo momento dentro de este procedimiento los solicitantes podrán aportar documentación para confirmar sus afirmaciones contenidas en el formulario o memorial.

Capítulo IV

Determinación de la existencia o ausencia de riesgos en la comunidad

Artículo 17. El MIVI solicitará al SINAPROC que realice, conjuntamente con la ANAM y/o el MINSA, cuando se amerite, una inspección al asentamiento comunitario para que mediante un informe dirigido al Ministro/a de Vivienda determine si:

- a) las condiciones topográficas o del subsuelo del lugar, así como los cursos de agua de ríos, quebradas o riachuelos cercanos, no presentan peligro para la vida o la integridad física de sus miembros.
- b) el área está libre de grave contaminación.

Artículo 18. Cuando se determine la existencia de riesgos, el SINAPROC en su informe indicará si abarca sólo parte o la totalidad del asentamiento, y si es mitigable y de qué manera.

Artículo 19. En el Decreto Ejecutivo de expropiación se diferenciará el área del polígono donde se encuentra el asentamiento comunitario, del área no ocupada por éste que se anexa para efectos de reubicar a las familias en riesgo.

También se diferenciará el valor asignado a la finca en función de lo que ocupa el asentamiento comunitario, al que le corresponde el valor catastral al segundo año de fundado éste, de lo que resulte de los avalúos por la Contraloría General de la República y de la DCBP al área anexada de la finca privada para reubicar a las familias en riesgo.

Capítulo V

Confirmación de presupuestos catastrales, sociales, económicos y jurídicos

Artículo 20. Confirmada la existencia y antigüedad del asentamiento comunitario, el MIVI o el PRONAT (cuando la comunidad se encuentre en áreas declaradas de regularización y titulación masiva de tierras) llevará a cabo el siguiente levantamiento, para lo cual adaptarán las respectivas fichas para recoger la información en campo, y se dejará reflejado en un Informe técnico:

1.- Catastral:

- a) la localización, descripción y demarcación del área ocupada por el asentamiento comunitario;
- b) el valor catastral de la finca al segundo año de iniciada la ocupación;
- c) el número de plano y sus datos relevantes;
- d) medidas y linderos de cada uno de los predios, sin ser necesario un plano aprobado sino demostrativo para exposición pública. El MIVI podrá redistribuir equitativamente la superficie de los predios con el propósito de impedir que se adjudique alguno con cantidad insuficiente para la habitabilidad digna.
- e) ortofotos, de existir.

2.- Social:

- a) datos personales de cada uno de los miembros de la familia;
- b) servicios públicos básicos de las viviendas.

3.- Económico:

- a) ingreso económico familiar. Estos datos servirán para determinar el precio que puede asumir el poseedor beneficiario, en el evento en que el valor individual del lote o unidad departamental de cada familia es alto, lo que exija un subsidio del Estado.

4.- Jurídico:

- a) datos generales de inscripción de la finca, con sus restricciones de ley, gravámenes, demanda judicial inscrita, si los hubiere;
- b) relación de la finca objeto de la eventual expropiación con el plano de dicha finca y cualquier segregación ocurrida sobre ella, plano que deberá georeferenciarse y montado sobre las respectivas ortofotos (de haberlas);
- c) información del propietario o de los propietarios;

Artículo 21. El Registro Público y la DCBP expedirán las respectivas certificaciones al MIVI y a los solicitantes (a petición de estos), con el objeto de que sean incorporados a los expedientes.

Capítulo VI

De la Declaración del Asentamiento Comunitario por Antigüedad

Artículo 22. Con evidencias suficientes para determinar que el asentamiento comunitario cuenta con más de quince (15) años de existir; que el informe del SINAPROC no establece la existencia de riesgos o los mismos son mitigables; que se ha comprobado que el asentamiento se encuentra total o parcialmente ubicado dentro de una finca privada; y cuando el caso lo amerite, los motivos que justifican un subsidio, el MIVI emitirá una Resolución en la que en la parte resolutive declarará el asentamiento comunitario por antigüedad, indicando, además, lo siguiente:

- a) la superficie total del asentamiento;
- b) los linderos del asentamiento;
- c) la declaratoria de que se trata de una "situación de hecho";
- d) el valor catastral al segundo año de fundada la comunidad. Si el asentamiento comunitario está ubicado sobre varias fincas privadas, se indicará el dicho valor por cada una de ellas y se sumarán hasta hacer un total, cuyo valor será el que se asigne a la nueva finca que se cree en el Registro Público con la expropiación. Si el asentamiento comunitario está ubicado parcialmente sobre una o más fincas privadas, el valor catastral al segundo año de fundada la comunidad será el resultado de restar lo que corresponde al resto libre de la finca a expropiar.
- e) el monto del subsidio y demás datos que estas medidas exijan, cuando sea el caso.
- f) la comunicación al Órgano Ejecutivo de que el asentamiento comunitario cumple con los presupuestos de la Ley 20 de 2009 y, por lo tanto, es procedente decretar la expropiación.
- g) señalamiento de la Ley 20 de 2009 como fundamento legal.

Capítulo VII

Plano del Polígono del Asentamiento Comunitario

Artículo 23. Declarado el asentamiento comunitario por antigüedad, se someterá el plano del polígono a la aprobación por parte de las dependencias públicas destinadas a estos efectos, con carácter de urgencia social.

Artículo 24. Cuando el asentamiento comunitario esté ubicado sobre dos o más fincas privadas, el plano que se levante comprenderá uno solo, indistintamente la cantidad de fincas que atraviese.

Esto, en el Registro Público, dará lugar a la reunión de la totalidad o parcialidad de las fincas expropiadas para constituir una sola.

Capítulo VIII

De la Expropiación

Artículo 25. Con base en la Resolución que Declara el Asentamiento Comunitario por Antigüedad y en el expediente de expropiación respectivo, se procederá a confeccionar el Decreto Ejecutivo de Expropiación, el cual contendrá en la parte resolutive:

- a) el objeto de la expropiación, que se desprenderá de los datos del plano georeferenciado del polígono.
- b) el valor asignado, que se fundamentará en los criterios que establece la ley y este Decreto;
- c) los datos generales del propietario de la finca expropiada;
- d) el número del plano del polígono que comprende el área de la finca expropiada.
- e) los datos generales de la finca expropiada;
- f) la indicación del BHN como la entidad estatal a quien se traspasará la finca total o parcialmente expropiada;
- g) la orden al Registro Público de realizar la inscripción libre de gravámenes;
- h) el señalamiento de la Ley 20 de 2009 y el presente Decreto como fundamento legal.

El Decreto Ejecutivo de expropiación se publicará enseguida en la Gaceta Oficial.

Capítulo IX

De la Negociación con el Propietario de la Finca expropiada

Artículo 26. Con base en lo que dispone la Ley 20 de 2009, se seguirán los siguientes pasos y criterios para realizar la negociación con el propietario expropiado:

1. Una vez inscrito en el Registro Público la expropiación total o parcial de la finca, el MIVI notificará mediante edicto emplazatorio, publicado en un periódico de la localidad por tres (3) días calendarios, la parte resolutive del Decreto de Expropiación, conminando al propietario para que dentro de los quince (15) días siguientes a la última publicación en el diario de circulación nacional, a comparecer para negociar y convenir con el Estado la indemnización, dentro de los términos dispuestos en la Ley 20 de 2009.
2. Todas las pretensiones judiciales o administrativas tenidas en procesos por el propietario contra los miembros del asentamiento comunitario o contra el Estado y relacionadas con la finca objeto de la expropiación, deberán ser desistidas para que tenga efecto la solución pacífica del conflicto dentro de lo dispuesto por el artículo 10 de la Ley 20 de 2009.
3. El impuesto de inmueble adeudado del área expropiada será condonado por el Fisco, siempre que el propietario acepte el pago de la indemnización por la vía administrativa. En estos casos, se exonerará también el cincuenta por ciento (50%) de los intereses moratorios por el resto de la finca, si la expropiación fuera parcial.
4. En el caso de que el afectado por el acto expropiatorio y la dependencia estatal no lleguen a convenir el valor del monto de la indemnización o de nunca haberse verificado tal negociación, el MIVI describirá lo sucedido y solicitará al Ministerio Público que demande la apertura del juicio en el que se determine el valor de indemnización que deberá pagar el Estado, de conformidad con los términos y limitaciones previstos en esta Ley.

Artículo 27. Con el propósito de hacer frente a los compromisos indemnizatorios, el MIVI solicitará al Consejo Económico Nacional (CENA) o al Consejo de Gabinete, de acuerdo al monto, la asignación de una partida presupuestaria adicional o fondo de administración, que serán utilizadas exclusivamente para hacerle frente al pago de las indemnizaciones.

Las obligaciones de indemnizar también podrán efectuarse mediante la emisión bonos del Estado, lo que se hará de acuerdo con lo que establecen las normas vigentes.

Capítulo X

De las Bases de Datos Geográficas y Descriptivas

Artículo 28. La obtención de todos los datos relativos a los poseedores beneficiarios se hará conforme con la metodología única para los procesos de regularización y titulación masiva de tierras y unidades departamentales, lo que consiste en los siguientes pasos y criterios:

1. Notificaciones del proceso de titulación y de mensura de predios.
2. Trabajos de mensura.
3. Llenado de ficha catastral.
4. Elaboración de planos preliminares de servidumbre y de predios.
5. Exposición pública de los resultados de los levantamientos, en la cual se efectuarán las correcciones pertinentes y se ensayará la mediación o conciliación en caso de conflictos. Cuando estos métodos no prosperen, los conflictos entre poseedores beneficiarios serán resueltos por la Dirección de Asesoría Legal del MVI, cumpliendo con el debido proceso legal.
6. Aprobación de planos de servidumbre y de predios.
7. Publicación por una vez en un periódico de la localidad de un listado de los poseedores beneficiarios y respectivos datos de la adjudicación.
8. Cinco (5) días hábiles para las oposiciones, que correrán a partir del siguiente día a la publicación del edicto.
9. Revisión y firma masiva de resoluciones individuales de adjudicación. La revisión masiva de las resoluciones individuales de adjudicación se podrán hacer sobre muestras, atendiendo a estándares ISO apropiadas para estos tipos

de casos.

10. Inscripción masiva de resoluciones individuales de adjudicación en el Registro Público.
11. Entrega masiva de títulos individuales de propiedad inscritos en el Registro Público.

Artículo 29. Se creará una base de datos con contenido descriptivo, el cual permita relacionar indubitablemente cada uno de los poseedores beneficiarios con el lote (predio) o unidad departamental que ocupan. Los campos de esta base de datos serán los siguientes:

1. Número de lote.
2. Cédula catastral.
3. Provincia.
4. Distrito.
5. Corregimiento.
6. Superficie.
7. Valor del terreno.
8. Número del plano.
9. Norte.
10. Sur.
11. Este.
12. Oeste.
13. Primer nombre por cada poseedor del predio.
14. Segundo nombre por cada poseedor del predio.
15. Primer apellido por cada poseedor del predio.
16. Segundo apellido por cada poseedor del predio.
17. Apellido de casada por cada poseedor del predio.
18. Cédula por cada poseedor del predio.
19. Nacionalidad por cada poseedor del predio.
20. Estado civil por cada poseedor del predio.
21. Sexo por cada poseedor del predio.
22. Finca.
23. Tomo.
24. Folio.
25. Rollo.
26. Documento.
27. Asiento.
28. Distrito, de acuerdo con constancia registral.
29. Corregimiento, de acuerdo con constancia registral.

Artículo 30. También se creará una base de datos geográfica, cuando se cuente con los medios tecnológicos para ello.

Capítulo XI

De los Planos de Servidumbre y de Predios

Artículo 31. En los planos de servidumbre y de predio, la Dirección de Asentamientos Informales, de presentar el asentamiento comunitario características informales y no obedecer a una planificación, estampará en ellos un sello que catalogará el mismo bajo "situación de hecho", con lo cual se respetará la realidad física encontrada, pero cuyos accesos a los predios en el plano nunca serán inferiores a un (1) metro.

Artículo 32. Cuando se ha declarado bajo situación de hecho un asentamiento comunitario, la revisión de los planos, para obtener el visto bueno por parte de la Dirección de Ventanilla Única del MIVI, se hará con fundamento en la Resolución N° 169-2008 del 11 de Julio de 2008 del MIVI, y compatible con el mapa catastral definitivo. No obstante, los planos que serán objeto del visto bueno por parte de la Dirección de Ventanilla Única del MIVI podrán presentarse en escalas diferentes a las dispuestas en la Resolución 169-2008 de 11 de julio de 2008, de acuerdo con el tamaño del sector comunitario.

Capítulo XII

De los traspasos al BHN del expediente general del asentamiento y de los expedientes individuales

Artículo 33. El BHN procederá a crear el proyecto, programa y préstamos a cada uno de los poseedores beneficiarios, una vez reciba la siguiente documentación por parte del MIVI:

1. Plano aprobado y registrado del polígono y el de la servidumbre y de predios.
2. Resolución de subsidio, cuando sea el caso.
3. Decreto Ejecutivo de expropiación inscrito en el Registro Público.
4. Base de datos descriptiva y geográfica (de contar con ella) del asentamiento comunitario.
5. Listado de cada uno de los poseedores, con toda la información que se establece en el artículo 31 del presente Decreto. Este listado llevará la firma del Director/a de Asentamientos Informales o del Director Regional del MIVI.
6. Informe de costos del Departamento de Programación y Presupuesto del MIVI que contemple el precio de venta, la tasa de interés y los años de financiamiento por cada préstamo a ser creado.
7. Distinción en la base de datos descriptiva y ficha catastral de los lotes comerciales de barrio con relación a las de residencias.

Capítulo XIII

De las Adjudicaciones

Artículo 34. Las adjudicaciones de terreno tienen por finalidad primordial dar seguridad jurídica de vivienda a los poseedores beneficiarios. No obstante, el MIVI permitirá, de acuerdo con las políticas de vivienda y de las normas de ordenamiento territorial para el desarrollo urbano, las adjudicaciones de predios cuando se trate de posesiones distintas a la vivienda, pero que responden a un tejido social vinculado por relaciones jurídicas, culturales, productivas, económicas o, incluso, por expresiones de carácter organizativo, como áreas verdes; centros recreativos y culturales; espacios físicos para la práctica del deporte; locales donde se desarrolle una actividad económica productiva de servicio a la comunidad; entre otros.

Procederá del mismo modo cuando la posesión esté en manos de personas jurídicas.

Artículo 35. Hasta antes de proceder a la generación de los títulos de propiedad, se constatará que:

- a) el poseedor beneficiario no cuenta con una propiedad inmueble inscrita en el Registro Público;
- b) el poseedor beneficiario no posea más de un predio situado en cualquiera de estos asentamientos comunitarios, por razón de las expropiaciones decretadas en virtud de la presente Ley, en cuyo caso se beneficiará sólo de uno. Para estos efectos se establecerán los filtros informáticos necesarios que eviten errores. De igual forma, el Registro Público, sin costo alguno, emitirá los certificados de no propiedad que se soliciten por cada poseedor beneficiario.

Artículo 36. Servirán las ortofotos, los levantamientos catastrales o semejantes y cualquier otra evidencia lícita, para determinar si el presunto poseedor comenzó la posesión con posterioridad al 31 de diciembre de 2008. En tal sentido, no podrán ser beneficiados con la titulación masiva todos aquellos que se hayan establecido en la comunidad con posterioridad a esta fecha.

Cualquier traspaso de mejoras que se haya producido antes de esta fecha, siempre y cuando se pueda comprobar, sea para fines habitacionales y no se encuentre en alguno de los supuestos anteriores, dará derecho a la titulación.

Artículo 37. Los que no reúnan los requisitos para ser beneficiados con la Ley 20 de 2009, se registrarán, para adquirir la tierra, por la ley de contratación pública vigente.

Artículo 38. La ficha catastral o la hoja de encuesta, debidamente firmada por el o los poseedor(es) beneficiario(s), constituye el instrumento de solicitud de adjudicación del respectivo lote o unidad departamental, el cual será dado en propiedad una vez cumplidas las normas para este tipo de adjudicaciones, por medio de Resoluciones de Gerencia del BHN.

Capítulo XIV

Disposiciones Finales

Artículo 39. El MIVI, a solicitud de parte interesada, de autoridad competente o de oficio, emitirá las certificaciones que sean necesarias, en la que dejará constancia de que existe una solicitud de expropiación en el marco de la Ley 20 de 2009, para que sea aportada a los procesos judiciales o procedimientos administrativos que tengan por objeto desalojos o cualquier pretensión de expulsar a las potenciales familias de las tierras que ocupan dentro de un asentamiento comunitario con más de 15 años.

Las instancias administrativas municipales o centrales suspenderán el procedimiento hasta que sea resuelta la solicitud de expropiación, y archivarán el expediente cuando el Órgano Ejecutivo decrete la expropiación.

Artículo 40. Los contratos escritos o verbales celebrados entre uno o más miembros del asentamiento comunitario con el propietario privado, deberán ser puestos en conocimiento del MIVI.

Si cuentan con plano aprobado, aun cuando se haya o no constituido finca aparte en el Registro Público, el mismo será debidamente identificado en el plano del polígono de la expropiación y el área será excluida del Decreto Ejecutivo con el cual se expropie.

En los casos en que no se cuente con plano aprobado, la expropiación no excluirá el área pactada por las partes. Sin embargo, puesto en conocimiento del MIVI el contrato suscrito entre las partes, la adjudicación que haga el BHN no se basará en préstamo alguno, el valor asignado será simbólico y estará libre de gravámenes. Si las partes lo acuerdan, en el mismo asiento de inscripción en el Registro Público se podrán asegurar los derechos del propietario expropiado con garantía hipotecaria a su favor.

Artículo 41. Cuando del asentamiento comunitario alguna persona se encuentre en juicio luego de demandar la prescripción adquisitiva de dominio, el MIVI informará al juzgado de la causa el procedimiento de expropiación y procurará que el área demandada se identifique plenamente en el plano de servidumbre y de predios.

Si el demandante no desiste del proceso y lo informa al BHN o al MIVI, se entenderá que no desea beneficiarse de los fines de la expropiación. En estos casos, el BHN, una vez se produzca la sentencia en firme, segregará de su finca en los términos que disponga la autoridad judicial.

Artículo 42. Cuando la expropiación se haga a fincas privadas donde se encuentren edificios o torres de vivienda, construidos para brindar soluciones habitacionales sociales, la incorporación al régimen de propiedad horizontal de carácter social se ajustará a lo dispuesto por el artículo 18 de la Ley 20 de 2009 y su reglamentación especial.

Comuníquese y Cúmplase.

MARTÍN TORRIJOS ESPINO
PRESIDENTE DE LA REPÚBLICA

GABRIEL DIEZ P.

MINISTRO DE VIVIENDA

