



Al contestar por favor cite estos datos:

Radicado N°: 202141210100144584

No. Caso: 178200

Fecha: 20-08-2021 09:11:14

TRD: 4147.040.14.25.0005.014458

Rad. Padre: 202141470100023414

NHORA YHANET  
MONDRAGON ORTIZ  
Secretario De Despacho  
Secretaría De Gobierno  
Avenida 2 norte # 10-70 piso 3 edificio cam

Recibí: Lorena T  
Oct/6/21 3:39

Asunto: respuesta concepto jurídico proyecto de Acuerdo "POR EL CUAL SE AUTORIZA AL SEÑOR ALCALDE DE SANTIAGO DE CALI PARA TITULAR A TRAVÉS DE ENAJENACIÓN DIRECTA PREDIOS DE PROPIEDAD DEL DISTRITO ESPECIAL, DEPORTIVO, CULTURAL, TURÍSTICO, EMPRESARIAL Y DE SERVICIOS DE SANTIAGO DE CALI - SECRETARÍA DE VIVIENDA SOCIAL Y HÁBITAT OCUPADOS CON VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL EN LA ZONA RURAL DE SANTIAGO DE CALI, Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES"

Cordial saludo,

En atención a la solicitud de viabilidad jurídica del proyecto de acuerdo de la referencia, nos permitimos proceder a realizar el respectivo análisis normativo, así:



Av. 2 Nte. #10 - 70 Edif. CAM PISO 9 Teléfono: 6617084

[www.cali.gov.co](http://www.cali.gov.co)



SC-CER652615

A continuación, se expondrán los antecedentes de la iniciativa, así como el objeto concreto, los fundamentos normativos que sustentan la propuesta acordal, para por último, discernir sobre la viabilidad jurídica de la misma.

- **Antecedentes:**

En la actualidad hay en la zona rural del Distrito de Santiago de Cali, predios ocupados con Viviendas de Interés Social, en los cuales sus ocupantes no cuentan con justo título, toda vez que los lotes de terreno son propiedad del Distrito de Santiago de Cali - Secretaría de Vivienda Social y Hábitat y por lo tanto, no son susceptibles de ser adquiridos por prescripción adquisitiva de dominio, teniendo en cuenta que los bienes de propiedad de las entidades públicas por expresa disposición legal son imprescriptibles.

El objeto del presente proyecto de acuerdo consiste en transferir el dominio de predios fiscales rurales de propiedad del Distrito de Santiago de Cali -Secretaría de Vivienda Social y Hábitat ocupados con vivienda de interés social a quienes tienen la ocupación, a través de la enajenación directa de los mismos.



Av. 2 Nte. #10 - 70 Edif. CAM PISO 9 Teléfono: 6617084  
[www.cali.gov.co](http://www.cali.gov.co)



SC-CER652615

La titulación de predios produce seguridad jurídica de permanencia en las familias ocupantes; genera apropiación por parte de los ocupantes de la cuadra, del barrio, del Distrito y del País; y genera ciudadanía.

El título de dominio del predio permite el acceso a recursos del crédito provenientes del sistema financiero al permitir constituir garantías hipotecarias. El título de dominio permite la postulación, de las familias ocupantes al subsidio de mejoramiento de la vivienda y el entorno, representa un activo que permite al propietario incorporarse al mercado inmobiliario. Aumenta la base catastral, lo que aumentará el recaudo del impuesto predial y por consiguiente fortalecerá las finanzas territoriales e ingresará al flujo económico el capital inactivo representado por el valor de la tierra y de las mejoras construidas!

#### MARCO NORMATIVO:

La iniciativa presentada encuentra sustento normativo las siguientes disposiciones:

- Constitución Política de Colombia 1991: art 1, 2, 13, 51, 60, 64, 65, 66 y 209.
- Decreto 1333 de 1986 "Por el cual se expide el Código de Régimen Municipal".
- Ley 9 de 1989 "Por la cual se dictan normas sobre planes de desarrollo municipal, compraventa y expropiación de bienes y se dictan otras disposiciones".



Av. 2 Nte. #10 - 70 Edif. CAM PISO 9 Teléfono: 6617084  
[www.cali.gov.co](http://www.cali.gov.co)



SC-CER652615

- Ley 388 de 1997 "Por la cual se modifica la Ley 9 de 1989, y la Ley 2 de 1991 y se dictan otras disposiciones".
- Ley 708 de 2001 "Por la cual se establecen normas relacionadas con el subsidio Familiar para vivienda de interés social y se dictan otras disposiciones
- Ley 1001 del 30 de diciembre de 2005 "Por medio de la cual se adoptan medidas respecto a la cartera del Instituto Nacional de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana, Inurbe, en Liquidación, y se dictan otras disposiciones"
- Ley 1537 de junio 20 de 2012 "Por la cual se dictan normas tendientes a facilitar y promover el desarrollo urbano y el acceso a la vivienda y se dictan otras disposiciones".
- Ley 1955 de 2019 por el cual se expidió el Plan Nacional de Desarrollo 2018 - 2022 "Pacto por Colombia. Pacto por la Equidad", el cual tiene como objetivo "Sentar las bases de legalidad, emprendimiento y equidad que permitan lograr la igualdad de oportunidades para todos los colombianos, en concordancia con un proyecto de largo plazo con el que Colombia alcance los Objetivos de Desarrollo Sostenible al año 2030".
- Ley 2044 de junio 30 de 2020 "Por el cual se dictan normas para el saneamiento de predios ocupados por asentamientos humanos ilegales y se



Av. 2 Nte. #10 - 70 Edif. CAM PISO 9 Teléfono: 6617084  
[www.cali.gov.co](http://www.cali.gov.co)



dictan otras disposiciones”

- Decreto 1077 de 2015 “Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio”
- Decreto 149 de 2020 “Por medio del cual se reglamentan los artículos 276 y 211 de la Ley 1955 de 2019, el artículo 41 de la Ley 1537 de 2012 y se modifica el Decreto número 1077 de 2015 Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio, en lo relacionado con la transferencia de bienes inmuebles fiscales y la legalización urbanística de asentamientos humanos”.
- Decreto 523 del 14 de mayo de 2021 "Por el cual se modifica el Decreto 1077 de 2015, Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio, en lo relacionado con el saneamiento predial y la transferencia de bienes inmuebles fiscales"
- Acuerdo Municipal 373 de 2014 “Por medio del cual se adopta la revisión ordinaria de contenido de largo plazo del plan de ordenamiento territorial del municipio de Santiago de Cali”.
- Acuerdo Municipal 0404 de 2016 "Por el cual se reglamenta el subsidio municipal de vivienda de interés prioritario y social, se derogue totalmente el Acuerdo 049 de 1999 y se dictan otras disposiciones".



Av. 2 Nte. #10 - 70 Edif. CAM PISO 9 Teléfono: 6617084  
[www.cali.gov.co](http://www.cali.gov.co)



- Decreto Extraordinario 411.0.20.516 de 2016 "Por el cual se determina la estructura de la Administración Central y las funciones de sus dependencias".
- Decreto Reglamentario No. 4112.010.20.0162 de 2017 "Por el cual se reglamenta el acuerdo No. 0404 de diciembre 13 de 2016 que creó el subsidio municipal de interés prioritario y social".

#### COMPETENCIA DEL CONCEJO DISTRITAL DE SANTIAGO DE CALI.

Conforme lo dispone el numeral 7 del artículo 313 de la Carta Política, corresponde a los Concejos:

"(..)

7. Reglamentar los usos del suelo » dentro de los límites que fije la ley vigilar y controlar las actividades relacionadas con la construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda.(...)"

Asimismo, el Decreto 1333 de 1986 en su artículo 167 establece que la administración y disposición de bienes inmuebles municipales estará sujeta a las normas que dicten estas Corporaciones Administrativas.

"Artículo 167º.- La administración y disposición de bienes inmuebles municipales, incluyendo los ejidos, estarán sujetas a las normas que dicten los Concejos Municipales."



Av. 2 Nte. #10 - 70 Edif. CAM PISO 9 Teléfono: 6617084  
[www.cali.gov.co](http://www.cali.gov.co)



SC-CER652615

## ANÁLISIS DE LA INICIATIVA.

A continuación, este Departamento Administrativo procederá a revisar el proyecto de acuerdo en conjunto y realizará el análisis normativo, para determinar si la propuesta acordal resulta viable jurídicamente.

La titulación de un bien inmueble, corresponde al trámite a través del cual la Secretaría de Vivienda Social y Hábitat transfiere el derecho de dominio de un predio fiscal.

Originalmente, el termino titulación de bienes se ha entendido como el proceso mediante el cual se transfiere un bien fiscal a título gratuito a una persona que cumple determinados requisitos, en el marco de la Ley 1001 de 2005, la Ley 1151 de 2007 y la Ley 388 de 1997. A pesar de lo anterior, este procedimiento de transferencia gratuita de la propiedad, no está denominado en la legalidad como titulación de bienes, sino como una cesión gratuita. Solamente el Decreto 4825 de 2001 que reglamento la Ley 1001 de 2005 y la Ley 1151 de 2007, menciona en su artículo 2 la definición de los bienes fiscales titulables, ligando su concepto a la cesión gratuita de bienes.

Por su parte, la Ley 2044 de 2020 define en su artículo 2° un bien fiscal tituable como: “aquellos bienes de propiedad de las entidades estatales que han sido ocupados ilegalmente por ocupantes. El derecho de propiedad de estos bienes puede ser cedido o transferido a título gratuito u oneroso por la entidad territorial titular del bien, siempre



Av. 2 Nte. #10 - 70 Edif. CAM PISO 9 Teléfono: 6617084  
[www.cali.gov.co](http://www.cali.gov.co)



SC-CER652615

y cuando no correspondan a espacio público, o a áreas protegidas del municipio o distrito”

El término titulación, en estricto sentido, no se debe confundir, ni ligar con los procedimientos de cesión gratuita de bienes, sino que debe de entenderse como la transferencia del dominio de un bien fiscal, a un particular.

#### 1. Sustento Normativo.

En el año 2019 se expide la Ley 1955 “Por el cual se expide el Plan Nacional de Desarrollo 2018-2022”. Dicho cuerpo normativo en su artículo 277 dispone:

“ARTÍCULO 277. CESIÓN A TÍTULO GRATUITO O ENAJENACIÓN DE BIENES FISCALES. Modifíquese el artículo 14 de la Ley 708 de 2001, el cual quedará así:

*Artículo 14. Cesión a título gratuito o enajenación de dominio de bienes fiscales.<sup>1</sup> Las entidades públicas podrán transferir mediante cesión a título gratuito la propiedad de los bienes inmuebles fiscales o la porción de ellos, ocupados ilegalmente con mejoras y/o construcciones de destinación económica habitacional<sup>2</sup>, siempre y cuando la ocupación*

---

<sup>1</sup> *Nótese que el artículo señala dos modalidades: la cesión a título gratuito y la enajenación directa, como dos mecanismos para disponer de bienes fiscales ocupados por particulares.*

<sup>2</sup> *Destinación económica habitacional. Es la clasificación que se da al inmueble cuyo destino corresponda a vivienda, en la cual se incluyen parqueaderos, garajes y depósitos ligados a la*



Av. 2 Nte. #10 - 70 Edif. CAM PISO 9 Teléfono: 6617084  
[www.cali.gov.co](http://www.cali.gov.co)



SC-CER652615



ALCALDÍA DE  
SANTIAGO DE CALI  
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO  
DE GESTIÓN JURÍDICA PÚBLICA

ilegal haya sido efectuada por un hogar que cumpla con las condiciones para ser beneficiario del subsidio de vivienda de interés social y haya ocurrido de manera ininterrumpida con mínimo diez (10) años de anterioridad al inicio del procedimiento administrativo. La cesión gratuita se efectuará mediante resolución administrativa, la cual constituirá título de dominio y una vez inscrita en la correspondiente Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, será plena prueba de la propiedad.

En ningún caso procederá la cesión anterior tratándose de inmuebles con mejoras construidas sobre bienes de uso público o destinados a la salud y a la educación. Tampoco procederá cuando se trate de inmuebles ubicados en zonas insalubres o zonas de alto riesgo no mitigable o en suelo Destinación económica habitacional. Es la clasificación que se da al inmueble cuyo destino corresponda a vivienda, en la cual se incluyen parqueaderos, garajes y depósitos ligados a la vivienda, cuente o no con reglamento de propiedad horizontal. de protección, de conformidad con las disposiciones locales sobre la materia.

PARÁGRAFO 1o. Para bienes inmuebles fiscales ocupados ilegalmente con mejoras que no cuenten con destinación económica habitacional, procederá la enajenación directa del predio fiscal por su valor catastral vigente a la fecha de la oferta. El Gobierno nacional

---

*vivienda, cuente o no con reglamento de propiedad horizontal. Definición contenida en el Decreto 1077 de 2015, único del sector vivienda, ciudad y territorio,*



Av. 2 Nte. #10 - 70 Edif. CAM PISO 9 Teléfono: 6617084  
[www.cali.gov.co](http://www.cali.gov.co)



SC-CER652615

reglamentará la materia.

PARÁGRAFO 2o. Para los procesos de cesión a título gratuito o enajenación de dominio de bienes fiscales, no aplicarán las restricciones de transferencia de derecho real o aquella que exige la residencia transcurridos diez (10) años desde la fecha de la transferencia, establecidas en el artículo 21 de la Ley 1537 de 2012.

PARÁGRAFO 3o. En las resoluciones administrativas de transferencia mediante cesión a título gratuito, se constituirá patrimonio de familia inembargable.

PARÁGRAFO 4o. La cesión de la que trata el presente artículo solo procederá siempre y cuando el beneficiario asuma y acredite el cumplimiento de las obligaciones fiscales pendientes de pago con la entidad territorial, generadas por el inmueble a titular por concepto de impuesto predial.

PARÁGRAFO 5o. Las administraciones municipales o distritales podrán suprimir de los registros y cuentas de los contribuyentes de su jurisdicción mediante los procedimientos de saneamiento contable, las deudas a cargo del cedente por conceptos de tributos a la propiedad raíz respecto al bien cedido en el marco de este artículo." (Subrayado fuera de texto original).

Esta disposición establece la posibilidad de ceder a título gratuito la propiedad de los bienes inmuebles fiscales, sin diferenciar que los mismos se encuentren en área urbana o rural, siempre que se cumplan las condiciones allí referidas, que son: i) que la ocupación ilegal haya sido efectuada por un hogar que cumpla con las condiciones



Av. 2 Nte. #10 - 70 Edif. CAM PISO 9 Teléfono: 6617084  
[www.cali.gov.co](http://www.cali.gov.co)



para ser beneficiario del subsidio de vivienda de interés social, y ii) que haya ocurrido de manera ininterrumpida con mínimo diez (10) años de anterioridad al inicio del procedimiento administrativo.

Posteriormente este artículo fue reglamentado por el Decreto 149 del 04 de febrero de 2020 que en su precepto 2.1.2.2.2.1 señala dentro de los requisitos a verificar que el inmueble a ceder se ubique dentro del perímetro urbano del municipio o distrito.

**ARTÍCULO 2.1.2.2.2.1. Identificación jurídica y técnica del inmueble.** El trámite de cesión gratuita de bienes fiscales se adelantará de oficio o solicitud de parte.

En el marco del proceso de transferencia la entidad cedente deberá verificar que la titularidad de pleno dominio del inmueble esté a su nombre y que, además, se encuentre libre de gravámenes, limitaciones de dominio y/o afectaciones que impidan su cesión o enajenación.

Así mismo, se deberán realizar las acciones técnicas necesarias para establecer la identificación física del inmueble verificando que:

1. Cuento con mejoras y/o construcciones de destinación económica habitacional.
2. Se ubique dentro del perímetro urbano del municipio o distrito.
3. No se encuentre ubicado en bienes de uso público, bienes destinados a fines institucionales de salud o educación, en áreas insalubres de riesgo, en zonas de conservación o protección ambiental y las demás áreas previstas en los artículos 35 y 37 de la Ley 388 de 1997, en concordancia con el Plan de Ordenamiento Territorial o los



Av. 2 Nte. #10 - 70 Edif. CAM PISO 9 Teléfono: 6617084  
[www.cali.gov.co](http://www.cali.gov.co)



instrumentos que lo desarrollen o complementen.

**PARÁGRAFO 1.** La identificación de las mejoras o construcciones estará basada en la información que suministren la entidad cedente o la autoridad encargada de la gestión catastral, de conformidad con las disposiciones que regulen la materia.”

Empero la restricción de la enajenación directa de bienes fiscales con destino económico habitacional varió al expedirse el 30 de julio de 2020 la Ley 2044, a través de la cual se dictan normas para el saneamiento de predios ocupados por asentamientos humanos ilegales y se dictan otras disposiciones.

Este cuerpo normativo en su artículo 14, dispone lo relativo a la enajenación directa de bienes fiscales cuando el inmueble *y/o el hogar*<sup>3</sup> interesado en la cesión no cumpla con los criterios previstos en el artículo 277 de la Ley 1955 de 2019 y las normas que

- 
- 3 *En los términos del Decreto 1077 de 2015, único del Sector vivienda, ciudad y territorio, se define hogar como: “5. Hogar. Se entiende por hogar el conformado por una o más personas que integren el mismo núcleo familiar, los cónyuges, las uniones maritales de hecho, incluyendo las parejas del mismo sexo, y/o el grupo de personas unidas por vínculos de parentesco hasta tercer grado de consanguinidad, segundo de afinidad y primero civil que compartan un mismo espacio habitacional. Así mismo, se entiende por hogar el que se encuentre conformado por menores de edad cuando ambos padres hayan fallecido, estén desaparecidos, privados de la libertad o hayan sido privados de la patria potestad; en estos últimos eventos, el trámite se realizará a través del tutor y/o curador en acompañamiento del defensor de familia, cuando sea el caso.*



Av. 2 Nte. #10 - 70 Edif. CAM PISO 9 Teléfono: 6617084  
[www.cali.gov.co](http://www.cali.gov.co)



SC-CER652615

lo modifiquen, complementen, adicionen o reglamentan.

“ARTÍCULO 14. Modifíquese el artículo 3o de la Ley 1001 de 2005 el cual quedara así:

Artículo 3o. Enajenación Directa de Bienes Fiscales. Las entidades públicas podrán enajenar directamente los bienes inmuebles fiscales de su propiedad en primer lugar al ocupante sin sujeción a las normas de contratación estatal, cuando el inmueble y/o el hogar interesado en la cesión no cumpla con los criterios previstos en el artículo 14 de la Ley 708 de 2001 modificado por el artículo 277 de la Ley 1955 de 2019 y las normas que lo modifiquen, complementen, adicionen o reglamentan.

La enajenación directa del bien fiscal se formalizará mediante la expedición de una resolución administrativa en la cual se constituirá patrimonio de familia inembargable, la cual, una vez inscrita en la correspondiente Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, constituirá plena prueba de propiedad.” [subrayado por fuera del texto]

Es oportuno expresar que la Ley 2044 de 2020 al regular la enajenación directa<sup>4</sup> de bienes fiscales de propiedad de la entidad territorial abrió el marco de acción para la enajenación directa de bienes inmuebles fiscales rurales ocupados por particulares

---

4 *Enajenación directa. Corresponde al trámite preferente en favor del ocupante y sin sujeción a las normas de contratación estatal, en las condiciones establecidas en el párrafo primero del artículo 277 de la Ley 1955 de 2019, y los artículos 9 y 14 de la Ley 2044 de 2020.*



Av. 2 Nte. #10 - 70 Edif. CAM PISO 9 Teléfono: 6617084  
[www.cali.gov.co](http://www.cali.gov.co)



SC-CER652615

con uso habitacional (cuando habla de hogar) siempre que no cumplan los condicionamientos de lo establecido en el artículo 277 de la Ley 1955, esto es; a) cuando la ocupación ilegal haya sido efectuada por un hogar que cumpla con las condiciones para ser beneficiario del subsidio de vivienda de interés social, y b) haya ocurrido de manera ininterrumpida con mínimo diez (10) años de anterioridad al inicio del procedimiento administrativo,

Lo anterior permite enajenar directamente bienes fiscales en el área rural con destino económico habitacional de manera mucho más amplia, es decir, sin sujeción a los condicionamientos de que trata el artículo 277 de la Ley 1955 de 2019.

Por otro lado, tenemos el Decreto 523 del 14 de mayo de 2021 "Por el cual se modifica el Decreto 1077 de 2015, Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio, indicó:

*"Artículo 2.1.2.2.2.1. Identificación jurídica y técnica del inmueble. El trámite de cesión gratuita de bienes fiscales se adelantará de oficio o solicitud de parte.*

*En el marco del proceso de transferencia la entidad cedente deberá verificar que la titularidad de pleno dominio del inmueble esté a su nombre y que, además, se encuentre libre de gravámenes que impidan su transferencia.*

*Así mismo, se deberán realizar las acciones técnicas necesarias para establecer la identificación física del inmueble verificando que:*

- 1. Cuenten con mejoras y/o construcciones de destinación económica habitacional.*
- 2. Se ubique dentro del perímetro urbano del municipio o distrito.*



Av. 2 Nte. #10 - 70 Edif. CAM PISO 9 Teléfono: 6617084  
[www.cali.gov.co](http://www.cali.gov.co)



SC-CER652615

3. No se encuentre ubicado en bienes de uso público, bienes destinados a fines institucionales de salud o educación, en áreas insalubres, de alto riesgo no mitigable, en zonas de conservación o protección ambiental y las demás áreas previstas en los artículos 35 y 37 de la Ley 388 de 1997, en concordancia con el Plan de Ordenamiento Territorial o los instrumentos que lo desarrollen o complementen." (Subrayado fuera de texto original). Lo que ratifica la exclusión sobre la cesión a título gratuito de predios fiscales rurales.

En lo relacionado con el saneamiento predial y la transferencia de bienes inmuebles fiscales", señaló:

*"Artículo 2.1.2.2.2.13. Enajenación de bienes fiscales. Para los bienes inmuebles fiscales ocupados ilegalmente procederá la enajenación de acuerdo con los siguientes lineamientos señalados en el ordenamiento jurídico:*

*1. Los bienes inmuebles fiscales ocupados ilegalmente con mejoras o construcciones que no cuenten con destinación económica habitacional, se podrán enajenar directamente por su valor catastral vigente a la fecha de la oferta, en los términos del párrafo 10 del artículo 277 de la Ley 1955 de 2019.*

*2. Los bienes inmuebles fiscales con mejoras o construcciones de destinación económica habitacional, ocupados ilegalmente por hogares que no cumplan con los criterios previstos en el artículo 277 de la Ley 1955 de 2019, se podrán enajenar sin sujeción a las normas de contratación estatal, mediante la expedición de una resolución administrativa en la cual se constituirá patrimonio de familia inembargable y una vez inscrita en la correspondiente oficina de registro de instrumentos públicos, constituirá plena prueba de propiedad, en los términos del artículo 14 de la Ley 2044 de 2020.*

(...)."

Es importante reiterar en este punto, que se viene con este procedimiento y no con la titulación gratuita de bienes fiscales, pues ésta no aplica para las zonas rurales del



Av. 2 Nte. #10 - 70 Edif. CAM PISO 9 Teléfono: 6617084  
[www.cali.gov.co](http://www.cali.gov.co)



SC-CER652615

ente territorial de Santiago de Cali. Lo anterior, atendiendo expresamente lo establecido por el Decreto 4825 de 2011 que dentro del ámbito de aplicación del mismo, indicó que las transferencias a título gratuito aplican para los "propietarios de bienes inmuebles fiscales urbanos", sumado al Decreto 149 de 2020 que, como se expresó previamente, en su artículo 2.1.2.2.2.1 descartó la posibilidad de ceder a título gratuito los predios fiscales rurales, cuando señala "(...) 2. *Se ubique dentro del perímetro urbano del municipio o distrito.*"

En este sentido la enajenación directa de bienes inmuebles rurales, una vez obtenida la autorización de la Corporación Administrativa, deberá cumplir con los requisitos expuestos en los artículos .2.2.2.14 y siguientes del Decreto 1077 de 2015:

**"ARTÍCULO 2.1.2.2.2.14. Enajenación directa por parte de entidades territoriales.** El trámite de enajenación directa que efectúen las entidades territoriales podrá observar las siguientes etapas:

**1. Ofrecimiento al ocupante.** Por una sola vez y mediante comunicación escrita la entidad enajenadora ofrecerá el inmueble en venta informando al ocupante del término para aceptación, el precio fijado, el plazo y las condiciones de pago.

**2. Valor de la oferta.** El valor de la oferta del inmueble será determinado por la entidad enajenadora de la siguiente forma:

**2.1** Si la mejora fue construida por el ocupante, el valor de la oferta será el que se determine según el avalúo correspondiente respecto del área de terreno de propiedad de la entidad pública.

**2.2** Si tanto el lote como la construcción son de propiedad de la entidad pública, el valor de la oferta



Av. 2 Nte. #10 - 70 Edif. CAM PISO 9 Teléfono: 6617084  
[www.cali.gov.co](http://www.cali.gov.co)



SC-CER652615

será aquel que se determine según el avalúo correspondiente.

**3. Términos de aceptación de la oferta.** El término para la aceptación de la oferta será de un (1) mes contado a partir del día siguiente a la fecha de recibo del documento de ofrecimiento al ocupante y deberá hacerse por escrito.

**4. Pago del valor de la oferta.** El ocupante tendrá seis (6) meses para consignar a favor de la dirección del tesoro distrital o municipal según corresponda, el valor de la oferta o ante la autoridad competente que fije el Gobierno distrital o municipal.

**5. Transferencia.** La entidad enajenadora procederá a expedir el acto administrativo por medio del cual realiza la transferencia, previa verificación del pago.

(Modificado por el Art. 1 del Decreto 523 de 2021)”

Por último, de lo expuesto se colige que este proyecto reviste especial importancia y conveniencia para el Distrito de Santiago de Cali, no solo por sus beneficios en la protección constitucional de principios, deberes y derechos, sino también desde el punto de vista financiero. Se adjuntan a la presente viabilidad, los certificados de los Departamentos Administrativos de Hacienda y Planeación con Radicado Nos. 202141320400008164 y 202141310200025944.

En consonancia con lo anterior, se emite viabilidad jurídica a la presente iniciativa, a fin de que sea presentada por el señor Alcalde ante el Concejo de Santiago de Cali.



Av. 2 Nte. #10 - 70 Edif. CAM PISO 9 Teléfono: 6617084  
[www.cali.gov.co](http://www.cali.gov.co)



SC-CER652615

Atentamente,

Rf O? h C

MARIA DEL PILAR CANO STERLING  
DIRECTOR DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO  
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO GESTIÓN JURÍDICA PÚBLICA

Anexo:

Copia:

Proyectó: Estefany Palacios Cordoba - PRESTADOR DE SERVICIOS

Elaboró: Estefany Palacios Cordoba - PRESTADOR DE SERVICIOS

Revisó: Martha Cecilia Armero Benitez - ASESOR, MANUEL FRANCISCO ARANGO ZAMBRANO - SUBDIRECTOR  
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO

Radicados:



Av. 2 Nte. #10 - 70 Edif. CAM PISO 9 Teléfono: 6617084

[www.cali.gov.co](http://www.cali.gov.co)



SC-CER652615



ALCALDÍA DE  
SANTIAGO DE CALI  
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO  
DE HACIENDA



Al contestar por favor cite estos datos:

Radicado No.: 202141310200025944

Fecha: 23-07-2021

TRD: 4131.020.35.1.1932.002594

Rad. Padre: 202041320400015254

## CERTIFICADO DE VIABILIDAD FINANCIERA DEL PROYECTO DE ACUERDO

"POR EL CUAL SE AUTORIZA AL SEÑOR ALCALDE DE SANTIAGO DE CALI PARA TITULAR A TRAVÉS DE ENAJENACIÓN DIRECTA PREDIOS DE PROPIEDAD DEL DISTRITO ESPECIAL, DEPORTIVO, CULTURAL, TURÍSTICO, EMPRESARIAL Y DE SERVICIOS DE SANTIAGO DE CALI - SECRETARÍA DE VIVIENDA SOCIAL Y HÁBITAT OCUPADOS CON VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL EN LA ZONA RURAL DE SANTIAGO DE CALI, Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES".

### LA SUBDIRECCIÓN DE FINANZAS PÚBLICAS

#### CERTIFICA

Que la presente iniciativa no afecta la estabilidad financiera de la entidad territorial, puesto que plantea la titulación por medio de enajenación directa los predios de propiedad del Distrito de Santiago de Cali.

Que el presente proyecto de acuerdo representa recursos adicionales por concepto de la enajenación y por el Impuesto Predial que entraría a hacer parte de la base catastral para el recaudo del impuesto.

Que los gastos de titulación están apalancados por la ficha BP N° 26002675 "APOYO AL PROCESO DE TITULACION DE PREDIOS EN SANTIAGO DE CALI", para los años 2022 y 2023 serán aforados los recursos por parte de la Secretaría de Vivienda Social y Hábitat para dar cumplimiento al cronograma de titulación y enajenación planteado dentro de la iniciativa.



Centro Administrativo Municipal CAM Torre Alcaldía Piso 6to  
Teléfono: 6617227 [www.cali.gov.co](http://www.cali.gov.co)



ALCALDÍA DE  
SANTIAGO DE CALI  
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO  
DE HACIENDA

De acuerdo a lo anterior, se emite concepto favorable del presente proyecto de acuerdo, ya que no genera gastos adicionales al Distrito Especial de Santiago de Cali que impacte las proyecciones del Marco Fiscal de Mediano Plazo, conforme al artículo 10 del acuerdo 0438 de 2018, en concordancia con el artículo 7° de la Ley 819 de 2003.

Dado en Santiago de Cali, en el mes de Julio, día 23 del año 2021

PAULA ANDREA LOAIZA GIRALDO  
Subdirectora de Finanzas Públicas

Proyectó: Orlando Carrejo Jiménez – Prestador de Servicios  
Elaboró: Orlando Carrejo Jiménez - Prestador de Servicios  
Revisó: Genes Larry Velasco Velasco – Profesional Especializado ✓



SC-CER355037

Centro Administrativo Municipal CAM Torre Alcaldía Piso 6to  
Teléfono: 6617227 [www.cali.gov.co](http://www.cali.gov.co)



ALCALDÍA DE  
SANTIAGO DE CALI  
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO  
DE PLANEACIÓN



**Al contestar por favor cite estos datos:**

Radicado No.: 20214132040008164

Fecha: 16-07-2021

TRD: 4132.040.13.1.953.000816

Rad. Padre: 202141120200076914

**NHORA YHANET MONDRAGON ORTIZ**

Secretaria de Gobierno (E)

CAM, Torre Alcaldía piso 3

Teléfono 8982020

Asunto: Concepto coherencia Plan de Desarrollo con el Proyecto de Acuerdo titulación de Predios de propiedad del Distrito ocupados con VIS en la zona rural

En atención al oficio 202141120200076914 recibido en este Departamento Administrativo el 12 de julio de 2021, donde se remite el Proyecto de Acuerdo "Por el cual se autoriza al señor Alcalde de Santiago de Cali para titular a través de enajenación directa predios de propiedad del Distrito Especial, Deportivo, Cultural, Turístico, Empresarial y de Servicios de Santiago de Cali - Secretaría de Vivienda Social y Hábitat ocupados con vivienda de interés social en la zona rural de Santiago de Cali y se dictan otras disposiciones", se señala que una vez revisado su contenido se atempera a lo establecido en el Plan de Desarrollo de Santiago de Cali 2020-2023 "Cali, Unida por la Vida", así:

Dimensión 2	Cali, Solidaria por la Vida.
Línea Estratégica 203	Territorios para la Vida
Programa 203006	Mejoramiento Integral del Hábitat
Indicador de producto 52030060002	Predios titulados
Responsable del Indicador	Secretaría de Vivienda Social y Hábitat



Centro Administrativo Municipal CAM Torre Alcaldía Piso 10

Teléfono: 6689104 [www.cali.gov.co](http://www.cali.gov.co)

CO - SC - CER92015



ALCALDÍA DE  
SANTIAGO DE CALI  
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO  
DE PLANEACIÓN

Por lo anteriormente expuesto, este Departamento Administrativo, en el marco de sus competencias expide certificado de coherencia de este Proyecto de Acuerdo con el Plan de Desarrollo 2020-2023, no obstante, esto no exime al organismo competente de cumplir con la normatividad que rige en esta materia, considerando que la zona rural de Santiago de Cali, cuenta con Área de Reserva Forestal, Área sustraída de la Reserva Forestal y Área de Parque Nacional Natural Los Farallones de Cali, que exigen un tratamiento especial.

Atentamente,

ROY ALEJANDRO BARRERAS CORTES  
Director  
Departamento Administrativo de Planeación

Copia a: Departamento Administrativo de Gestión Jurídica Pública  
Departamento Administrativo de Hacienda  
Secretaría de Gobierno

Proyectó: Danelly Zapata Saa, Profesional Universitario  
Revisó: Víctor Sandoval, Subdirector de Desarrollo Integral

ACUSE DE RECIBO	
Firma:	_____
Nombre	_____ legible:
C.C:	_____



Centro Administrativo Municipal CAM Torre Alcaldía Piso 10  
Teléfono: 6689104 [www.cali.gov.co](http://www.cali.gov.co)

Señores  
HONORABLES CONCEJALES  
Concejo de Santiago de Cali  
Presente

Cordial saludo,

De manera atenta presento a consideración del Honorable Concejo, el Proyecto de Acuerdo "POR EL CUAL SE AUTORIZA AL SEÑOR ALCALDE DE SANTIAGO DE CALI PARA TITULAR A TRAVÉS DE ENAJENACIÓN DIRECTA PREDIOS DE PROPIEDAD DEL DISTRITO ESPECIAL, DEPORTIVO, CULTURAL, TURÍSTICO, EMPRESARIAL Y DE SERVICIOS DE SANTIAGO DE CALI - SECRETARÍA DE VIVIENDA SOCIAL Y HÁBITAT OCUPADOS CON VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL EN LA ZONA RURAL DE SANTIAGO DE CALI, Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES", sustentado en la siguiente:

#### EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

##### 1. OBJETIVO GENERAL

Autorizar al Alcalde de Santiago de Cali para la enajenación de los bienes fiscales de los predios de propiedad del Distrito Especial, Deportivo, Cultural, Turístico, Empresarial y de Servicios de Santiago De Cali - Secretaría de Vivienda Social y Hábitat ocupados con Vivienda de Interés Social de la zona rural de Santiago de Cali, con lo cual se promueve el acceso a la propiedad de los predios rurales y se mejora la calidad de vida de los campesinos.

Con el Acuerdo No. 0456 del 27 de diciembre de 2018 se autorizó al Alcalde de Santiago de Cali, para que a través de la Secretaria de Vivienda Social y Hábitat, titulara los predios rurales de propiedad de la Secretaria de Vivienda Social y Hábitat identificados con los Folios de Matricula Inmobiliaria Nos. 370-105758, 370-105439 Y 370-586912, ocupados con vivienda de interés social a sus ocupantes de hecho, incluyendo las áreas sustraídas mediante la Resolución No. 126 del 9 de febrero de 1998, del Ministerio de Medio Ambiente, pero dicha autorización solo tuvo vigencia hasta el 31 diciembre de 2019.

Mediante el Decreto No.4112.010.20.0165 del 29 de marzo de 2019 2019 el Alcalde de San-tiago de Cali reglamentó el Acuerdo No. 0456 del 27 de diciembre de 2018, y dentro de los requisitos establecidos en el artículo cuarto numeral 4 se estipulo el "Avalúo comercial del bien inmueble" dentro de los documentos para toda adjudicación en la zona rural de Santiago de Cali, el cual debía ser solicitado por la Secretaria de Vivienda Social y Hábitat como par-te de la documentación requerida.

Es necesario precisar que con el Acuerdo No. 0456 del 27 de diciembre de 2018 no se logró adelantar la adjudicación de predios en la zona rural porque se contó con muy poco tiempo, para dar aplicación al acuerdo, y la adjudicación era con avalúo comercial, no se contaba con presupuesto para realizar los avalúos comerciales, a la vez, que estos eran muy altos.

En el Plan de Desarrollo Distrital 2020-2023 "Cali Unida Por la Vida" en el Artículo 11, Dimensión 2: Cali, Solidaria por la Vida. Línea Estratégica 203: Territorios para la vida. Programa 203006: Mejoramiento Integral del Hábitat en su segundo objetivo se encuentra "Realizar titulación de predios en el área urbana y rural para viviendas construidas en terrenos fiscales del Municipio, que no cuentan con justo título", y para dar cumplimiento se debe realizar el Indicador de Producto: Proyecto de Acuerdo de titulación de predios en zona rural.

Por lo anterior, y dado que en la actualidad hay en la zona rural del Distrito Especial, Deportivo, Cultural, Turístico, Empresarial y de Servicios de Santiago de Cali, predios

u

3



ALCALDÍA DE  
SANTIAGO DE CALI

ocupados con Viviendas de Interés Social, en los cuales sus ocupantes no cuentan con justo título, toda vez que los lotes de terreno son propiedad del Distrito Especial, Deportivo, Cultural, Turístico, Empresarial y de Servicios de Santiago De Cali - Secretaría de Vivienda Social y Hábitat y por lo tanto, no son susceptibles de ser adquiridos por prescripción adquisitiva de dominio, teniendo en cuenta que los bienes de propiedad de las entidades públicas por expresa disposición legal son imprescriptibles.

El objeto del presente proyecto de acuerdo consiste en transferir el dominio de predios rurales de propiedad del Distrito Especial, Deportivo, Cultural, Turístico, Empresarial y de Servicios de Santiago De Cali - Secretaría de Vivienda Social y Hábitat ocupados con vivienda de interés social a quienes tienen la tenencia, a través de la enajenación de bienes fiscales ocupados ilegalmente de acuerdo con los lineamientos señalados en el ordenamiento jurídico.

Teniendo en cuenta que los bienes fiscales que se identifican técnica y jurídicamente se encuentran en la zona rural y no se puede ceder a título gratuito sino enajenar a título oneroso, porque si bien es cierto los predios se encuentran ocupados con vivienda de interés social y se establece articulación con la Política de Mejoramiento Integral del Hábitat de los Asentamientos precarios del Distrito de Santiago de Cali, en materia normativa quedo establecido que para el trámite de cesión gratuita y enajenación de bienes fiscales estos se ubiquen dentro del perímetro urbano del municipio o distrito.

Por lo tanto, es necesario aplicar lo estipulado en Decreto 523 del 14 de mayo de 2021 en el siguiente artículo:

" ... Artículo 2.1.2.2.13. Enajenación de bienes fiscales. Para los bienes inmuebles fiscales ocupados ilegalmente procederá la enajenación de acuerdo con los siguientes lineamientos señalados en el ordenamiento jurídico:

2. Los bienes inmuebles fiscales con mejoras o construcciones de destinación económica habitacional, ocupados ilegalmente por hogares que no cumplan con los criterios previstos en el artículo 277 de la Ley 1955 de 2019, se podrán enajenar sin sujeción a las normas de contratación estatal, mediante la expedición de una resolución administrativa en la cual se constituirá patrimonio de familia inembargable y una vez inscrita en la correspondiente oficina de registro de instrumentos públicos, constituirá plena prueba de propiedad, en los términos del artículo 14 de la Ley 2044 de 2020..."

## 2. JUSTIFICACIÓN

A continuación, se identifican técnica y jurídicamente los predios rurales de mayor extensión, de propiedad de la Secretaría de Vivienda Social y Hábitat del Distrito Especial, Deportivo, Cultural, Turístico, Empresarial y de Servicios de Santiago De Cali que serán objeto de titulación a sus ocupantes, previo el cumplimiento de los requisitos establecidos para tal fin:

ÁREAS SUSTRIDAS POR LA RESOLUCIÓN 126 DE 1998 DEL MINISTERIO DEL MEDIO AMBIENTE		
Folio de Matrícula Inmobiliaria	Corregimiento	Área
<b>ZONA CON NÚCLEOS DE VIVIENDA DISPERSA Y CONCENTRADA</b>		
370- 988708	Pichindé	72,38 Hectáreas
370- 988709	La Leonera	78,25 Hectáreas
370-988710	Vereda el Porvenir	24,42 Hectáreas
370-988711	Felidia – El Saladito	475,70 Hectáreas
370-988712	La Elvira	68,16 Hectáreas
<b>ZONAS CON NÚCLEOS DE VIVIENDA CONCENTRADA</b>		

3



ALCALDÍA DE  
SANTIAGO DE CALI

370-988713	Área de Patio Bonito y Terrón Colorado	38,47 Hectáreas
370-988714	Área las Pilas del Cabuyal	12,30 Hectáreas
370-988715	Hacienda Saratoga	858,86 Hectáreas
<b>AREAS DE SUSTRACCIÓN CON RESTRICCIONES EN NUCLEOS CONCENTRADOS</b>		
Folio de Matrícula Inmobiliaria	Corregimiento	Área
370-988716	La Fonda	59,70 Hectáreas
370-988717	Villacarmelo	29,94 Hectáreas
<b>AREAS DE SUSTRACCIÓN CON RESTRICCIONES EN VIVIENDAS DISPERSAS</b>		
370-988718	Buitrera	33,61 Hectáreas
370-988719	El Rosario	25,42 Hectáreas
370-988720	Dosquebradas	52,34 Hectáreas

**PREDIOS RURALES FISCALES DE PROPIEDAD DEL DISTRITO ESPECIAL, DEPORTIVO, CULTURAL, TURISTICO, EMPRESARIAL Y DE SERVICIOS DE SANTIAGO DE CALI – SECRETARIA DE VIVIENDA SOCIAL Y HÁBITAT**

Folio de Matrícula Inmobiliaria	Corregimiento	Área
370-105758	Buitrera	102,1 Hectáreas
370-105439	Buitrera	179,2 Hectáreas

Para la identificación de las áreas potenciales susceptibles a titulación en zona rural de Santiago de Cali se procedieron a identificar las Áreas Sustraídas descritas en la Resolución 0126 del 09 de febrero de 1998 y los predios censados catastralmente dentro de ellas. Una vez obtenida dicha identificación se procedió a descontar todas aquellas áreas de reserva forestal, fuentes hidrográficas y amenaza y riesgo alto no mitigables por remoción en masa que describen afectaciones directas sobre estos terrenos, de esta forma se logra obtener las áreas netas potenciales a legalizar sin afectaciones. Cabe precisar que, una vez aprobado este proyecto de acuerdo, será necesario realizar una inspección y evaluación de cada uno de estos predios de forma individual para determinar si procede la titulación a través de la enajenación directa. (Ver cartografía anexa).

En virtud de la potestad de rango constitucional que tiene el Honorable Concejo, expresada literalmente en el numeral 7 del artículo 313 de la Carta Política de Colombia, la cual brinda a estas corporaciones municipales la potestad de “reglamentar los usos del suelo dentro de los límites que fije la ley, vigilar y controlar las actividades relacionadas con la construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda”, esta Administración presenta a consideración el presente proyecto de acuerdo.

El propósito de la Secretaría de Vivienda Social y Hábitat está consagrado en el artículo 214 del Decreto Extraordinario 411.0.20.0516 del 28 de septiembre de 2016, en los siguientes términos:

“Artículo 214. Propósito. La Secretaría de Vivienda Social y Hábitat tiene como propósito la formulación y ejecución de las políticas, planes, programas y proyectos del municipio sobre vivienda social, renovación urbana, programas básicos y asociativos de vivienda y mejoramiento urbano, y regularización de predios, garantizando el desarrollo integral de los asentamientos y de las operaciones y actuaciones urbanas integrales y el ejercicio de las demás funciones que la Ley 9 de 1989, sus decretos reglamentarios, la Ley 03 de 1991, la Ley 388 de 1997 y el Plan de Ordenamiento Territorial, establecen en cabeza de los entes municipales.”

0

3



ALCALDÍA DE  
SANTIAGO DE CALI

En el artículo 217 del Decreto Extraordinario 411.0.20.0516 del 28 de septiembre de 2016, se establecieron las funciones de la Subsecretaría de Mejoramiento Integral y Legalización, donde específicamente se le asigna la función de legalizar los predios de la Secretaría de Vivienda Social y Hábitat, en los siguientes términos:

"Artículo 217. Funciones de la Subsecretaría de Mejoramiento Integral y Legalización. La Subsecretaría de Mejoramiento Integral y Legalización tendrá por funciones, las siguientes:

(...)

5. Ejecutar las acciones tendientes a la legalización de predios que conforman el patrimonio de la Secretaría de conformidad con la legislación vigente."

Es importante tener en cuenta que la titulación de los predios rurales de propiedad del Distrito Especial, Deportivo, Cultural, Turístico, Empresarial y de Servicios de Santiago De Cali - Secretaría de Vivienda Social y Hábitat se hará conforme la normatividad vigente, en materia ambiental y de uso del suelo, y conforme al Plan de Ordenamiento Territorial.

La presente exposición de motivos se estructurará de la siguiente manera: en primer lugar, se hará referencia a la importancia de la facultad constitucional de los Concejos Municipales para reglamentar los usos del suelo, en segundo lugar se hará referencia a la Resolución 0126 de 1998 del Ministerio del Medio Ambiente, mediante la cual se sustrajeron unas zonas de la reserva, toda vez que es el fundamento normativo que permite facultar al Alcalde para titular estas áreas.

Posteriormente se hará un breve recuento de la tradición de los predios rurales de propiedad del Distrito Especial, Deportivo, Cultural, Turístico, Empresarial y de Servicios de Santiago De Cali – Secretaría de Vivienda Social y Hábitat, luego se hará referencia a los fundamentos Constitucionales, legales y jurisprudenciales y se articulará con el Plan Nacional de Desarrollo, Plan Municipal de Desarrollo y Política de Mejoramiento Integral del Hábitat.

La titulación de predios produce seguridad jurídica de permanencia en las familias ocupantes, genera apropiación por parte de los ocupantes de la cuadra, del barrio, del Municipio y del País, genera ciudadanía.

El título de dominio del predio permite el acceso a recursos del crédito provenientes del sistema financiero al permitir constituir garantías hipotecarias. El título de dominio permite la postulación de las familias ocupantes al subsidio de mejoramiento de la vivienda y el entorno, representa un activo que permite al propietario incorporarse al mercado inmobiliario. Aumenta la base catastral, lo que aumentará el recaudo del impuesto predial y por consiguiente fortalecerá las finanzas territoriales e ingresará al flujo económico el capital inactivo representado por el valor de la tierra y de las mejoras construidas.

### 3. COMPETENCIA DEL CONCEJO MUNICIPAL

Es competencia exclusiva del Concejo Municipal, por disposición de la Constitución Política que en su artículo 313 Numeral 7, que establece:

"(..)

7. Reglamentar los usos del suelo y, dentro de los límites que fije la ley, vigilar y controlar las actividades relacionadas con la construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda. (...)"

### 2. RESOLUCIÓN 126 DE 1998 DEL MINISTERIO DEL MEDIO AMBIENTE. EXPEDIENTE No. 434 (083) de 1994.

La Alcaldía de Santiago de Cali solicitó mediante oficio de 7 de octubre de 1993 a la Corporación Autónoma Regional de Valle del Cauca (CVC) la sustracción tres zonas de la Reserva Forestal, con el propósito de normalizar la propiedad y realizar la regularización predial e inversiones encaminadas a mejorar las condiciones y calidad de vida de los

4  
3



ALCALDÍA DE  
SANTIAGO DE CALI

habitantes del área rural de Cali, aledaños a la reserva forestal del Parque Nacional Los Farallones y la confluencia de los Ríos Cali, Aguacatal y Meléndez.

Se solicitó la sustracción de la Reserva Forestal del Distrito Especial, Deportivo, Cultural, Turístico, Empresarial y de Servicios de Santiago De Cali, de tres zonas, desagregadas así:

- Zona General No.1: Comprende la cabecera del corregimiento de Villacarmelo y el asentamiento denominado La Fonda, del mismo corregimiento, con un área de 72,70 hectáreas.

Zona General No. 2: Abarca las cabeceras de los corregimientos de Pichindé, La Leonera, Felidia, El Saladito, La Elvira y La Castilla y los asentamientos Las Nieves, Los Laureles, San Pablo, San Miguel, Montañuela y Patio Bonito, con una extensión de 1.344,60 hectáreas.

Zona General No. 3: Comprende la Cabecera del corregimiento de La Castilla, con un área de 53,40 hectáreas”.

Mediante la Resolución No. 0126 de 1998 el Ministerio del Medio Ambiente excluyó del área de reserva forestal del Parque Nacional Los Farallones de Cali y de las riveras de los Ríos Meléndez, Aguacatal y Río Cali, las zonas antes referidas con el objeto de titular y mejorar las condiciones de vida de los habitantes de estas zonas, tal y como quedó establecido en la Resolución No. 126 del 9 de febrero de 1998:

Resolución No. 126 del 9 de febrero de 1998 - Ministerio de Medio Ambiente “Que la anterior petición, fue sustentada en la necesidad de adelantar las acciones contundentes a la normalización de la propiedad y la adecuación del tratamiento que conforme a la Ley debe darse a las áreas rurales y en especial a las de Reserva Forestal, señalando además, la existencia de conflictos por el uso del suelo en el Área de Reserva Forestal, en razón de que los usos actuales no corresponden al uso forestal definido por la Ley y a que dentro del área existen asentamientos concentrados como La Fonda, Las Nieves, Los Laureles, San Pablo, San Miguel, Montañuela y Patio Bonito. De otra parte, que las comunidades de estas cabeceras y asentamientos demandaron por parte del Municipio de Santiago de Cali, inversión física y social para mejorar sus condiciones y calidad de vida” (Negrilla y subrayado fuera del texto original)

El artículo tercero numeral quinto de la parte resolutive de la Resolución No. 0126 de 1998 estableció:

El Municipio de Santiago de Cali deberá coordinar conjuntamente con la autoridad competente el proceso de titulación, para las áreas objeto de sustracción para lo cual deberá tener en cuenta, las consideraciones ambientales acorde al Estatuto de Uso del Suelo del Municipio de Santiago de Cali.

Con fundamento en lo anterior, se acude al Honorable Concejo, con el propósito de que se autorice al Señor Alcalde de Santiago de Cali para la enajenación directa con los lineamientos señalados en el ordenamiento jurídico, de los predios de propiedad del Distrito Especial, Deportivo, Cultural, Turístico, Empresarial y de Servicios de Santiago De Cali - Secretaría de Vivienda Social y Hábitat ocupados con vivienda de interés social en la zona rural de Santiago de Cali.

3. TÍTULOS ADQUISITIVOS DE DOMINIO DE LOS BIENES RURALES DE PROPIEDAD DEL DISTRITO ESPECIAL, DEPORTIVO, CULTURAL, TURÍSTICO, EMPRESARIAL Y DE SERVICIOS DE SANTIAGO DE CALI – SECRETARÍA DE VIVIENDA SOCIAL Y HÁBITAT.

3.1 TÍTULOS ADQUISITIVOS DE DOMINIO DE LOS BIENES BALDIOS ADQUIRIDOS POR EL DISTRITO ESPECIAL, DEPORTIVO, CULTURAL, TURÍSTICO, EMPRESARIAL Y DE SERVICIOS DE SANTIAGO DE CALI.

Los títulos adquisitivos de dominio mediante los cuales el Distrito Especial, Deportivo, Cultural, Turístico, Empresarial y de Servicios de Santiago De Cali - Secretaría de Vivienda Social y Hábitat, adquirió el dominio, se relacionan a continuación de manera cronológica:

20

3



ALCALDÍA DE  
SANTIAGO DE CALI

Mediante la Ley 54 del 15 de octubre de 1.941, el Congreso el Congreso de la República decretó:

"Artículo 1.- Adjudicase al municipio de Cali los baldíos pertenecientes a la Nación que se encuentren en la hoya hidrográfica del río Cali y sus afluentes"

"Artículo 8.- La adjudicación de terrenos baldíos y la cesión del inmueble que se hacen por medio de la presente ley, estarán sujetas a la condición resolutoria respectiva, en el caso de que el Municipio de Cali Celebrare cualquier clase de negociaciones sobre los bienes cedidos, que contraríen el espíritu de estas transferencias en orden al destino o finalidad de las mismas"

Por su parte la Ley 175 de 1948 estableció:

"Artículo 2º Adjudicanse al Municipio de Cali los baldíos pertenecientes a la Nación, señalados por el Ministerio de la Economía Nacional, Departamento de Tierras, Sección de Bosques, en las Resoluciones ejecutivas número 9, de 3 de diciembre de 1938; número 7, de julio de 1941, y 5, de 20 de abril de 1943, como zonas forestales de las citadas hoyas hidrográficas, y cuyos linderos son los siguientes, respectivamente:

a) Desde la cima del cerro denominado "Pico de Loro", en la Cordillera Occidental de los Andes, siguiendo en dirección Norte, por el filo de la Cordillera, hasta encontrar el límite o tilo que divorcia las aguas del río Cali con las del pequeño río llamado Cañaveralejo; este sitio, en línea recta, hasta encontrar el cerro "La Estrella"; de aquí, siguiendo la misma recta, hasta encontrar el cerro denominado "La Campaña", continuando en este sitio en línea, recta para la planta eléctrica; de este límite, de la hacienda "La Buitrera", hasta el tilo que divorcia las aguas del río Lily y Pance; de este sitio, en línea recta, por el mismo filo, hasta encontrar el cerro "Pico de Loro", tomando como punto de partida en la Cordillera Occidental de los Andes.

b) Desde el sitio donde corta la carretera al mar a la Cordillera Occidental de los Andes, o sea en el kilómetro 18, siguiendo en dirección Noroeste por el filo de la cordillera que sirve de divorcio de las aguas del río Aguacatal, y todos los afluentes, hasta encontrar el "Cerro de Papa"; siguiendo por la estribación hacia arriba, hasta encontrar la Cordillera Occidental de los Andes; de aquí, en línea recta, hasta los nacimientos de la quebrada del "Tambor"; de este punto, aguas abajo de este quebrada, hasta encontrar la quebrada del "Rincón"; de aquí, en línea recta hacia el Sur, hasta encontrar el filo que divorcia las aguas de los ríos Aguacatal y Cali; de este punto, tomando por el camino 'antiguo de herradura de Cali a Dagua, en una longitud de 18 kilómetros, hasta el sitio donde corta la carretera al mar, punto de partida.

c) Desde el punto denominado "Los Farallones", en el filo de la Cordillera Occidental de los Andes, siguiendo en dirección Norte, por el filo de esta Cordillera, hasta el sitio donde la corta la carretera de Cali al mar; de aquí sigue por el filo de la cordillera que sirve de divorcio de las aguas de los ríos Cali y Aguacatal, hasta el punto denominado "La Lengua"; de aquí se sigue por el antiguo camino de herradura de Cali a Dagua, en una longitud de 10 kilómetros; de aquí, una recta a la toma del canal para el acueducto de Cali; y de aquí, una recta al cerro denominado "Cristales", y de este punto, por el filo de la cordillera que divide las aguas de los ríos Cali y Meléndez, hasta el sitio de "Los Farallones", en la Cordillera Occidental de los Andes, que es el punto de partida".

El Ministerio de Agricultura mediante Resolución No. 806 del 3 de septiembre de 1.960 determinó:

"Artículo primero. - Adjudicase al Municipio de Cali los baldíos pertenecientes a la Nación, que se encuentren en la hoya hidrográfica del río Cali y sus afluentes que son los comprendidos dentro de los siguientes linderos (...).

Parágrafo. - La adjudicación de los terrenos queda sujeta a la condición resolutoria respectiva en el caso que el Municipio de Cali celebre cualquier clase de negociación sobre los bienes cedidos, que contraríen el espíritu de estas transferencias en orden al destino o finalidad de las mismas.

Artículo segundo. - Igualmente, adjudicase al Municipio de Cali los baldíos pertenecientes a la Nación señalados por el Ministerio de la Economía Nacional, Departamento de tierras Sección de Bosques, como zonas forestales de las hoyas hidrográficas de los ríos Cali, Meléndez, Cañaveralejo, Lili y Pance mediante las resoluciones ejecutivas números 9 del 3 de diciembre de 1.938; No. 7 de julio de 1.941 y No. 5 del 20 de abril de 1.943 comprendidos dentro de los siguientes linderos (...)"

Mediante Escritura No. 907 del 28 de febrero de 1.961 se protocolizó la Resolución No. 806 del 3 de febrero de 1.960 del Ministerio de Agricultura.

Posteriormente y mediante Acuerdo Municipal No.045 del 29 de mayo de 1968 el Concejo de Cali determinó:

4  
3



ALCALDÍA DE  
SANTIAGO DE CALI

"Artículo 2.- Igualmente cédanse al Instituto de Vivienda del Municipio de Cali – INVICALI – los terrenos baldíos adjudicados por la Nación al Municipio de Cali mediante Resolución No. 806 de 1.960 del Ministerio de Agricultura, de conformidad con las leyes 54 de 1.941 y 175 de 1.948.

(...)

Artículo 4.- Ordenase al personero Municipal perfeccionar mediante escritura pública la entrega de los bienes inmuebles que se destinaron para formar el patrimonio básico del Instituto de Vivienda del Municipio de Cali – INVICALI.

Por Escritura Pública No. 2281 del 6 de agosto de 1968 de la Notaría Tercera del Círculo de Cali, registrada en el folio de la matrícula inmobiliaria 370-22695, el Personero Municipal dando cumplimiento al Acuerdo No. 045 de 1968 transfiere a favor del Instituto Municipal de Reforma Urbana y Vivienda de Cali – INVICALI los predios a que se refieren las leyes antes citadas. Esta escritura fue aclarada mediante la Escritura Pública No. 532 del 24 de febrero de 1977.

El Instituto Municipal de Reforma Urbana y Vivienda de Cali -INVICALI, fue suprimido y en sus funciones remplazado por la Secretaría de Vivienda Social del Distrito Especial, Deportivo, Cultural, Turístico, Empresarial y de Servicios de Santiago De Cali, y los bienes antes descritos se transfirieron por cesión gratuita a favor del Municipio – Secretaría de Vivienda Social mediante Escritura Pública No. 1495 del 6 de octubre de 1977, de la Notaría Única de Candelaria con registro inmobiliario No. 370-586912, segregada del Folio de Matrícula Inmobiliaria de mayor extensión No. 370 - 22695.

La Escritura No. 1495 del 6 de octubre de 1977, de la Notaría Única de Candelaria inscrita en el folio de matrícula inmobiliaria No. 370-586912 corresponde a la transferencia de INVICALI a la Secretaría de Vivienda del Distrito Especial, Deportivo, Cultural, Turístico, Empresarial y de Servicios de Santiago de Cali, del área restante descontadas las ventas realizadas.

La Resolución No. 126 de 1998 del Ministerio del Medio Ambiente ordenó sustraer de la reserva Forestal varias áreas de terreno, señalando que el Municipio de Cali debe coordinar conjuntamente con la autoridad competente el proceso de titulación, para las áreas objeto de sustracción, para lo cual deberá tener en cuenta, las consideraciones ambientales acordes al Estatuto de Usos de suelo del Distrito Especial, Deportivo, Cultural, Turístico, Empresarial y de Servicios de Santiago De Cali y otros aspectos como los que a continuación se relacionan:

1. La no subdivisión y/o fraccionamiento de predios.

Conservación de las áreas forestales protectoras, establecidas en el código de recursos naturales.

La titulación no incluye las zonas forestales protectoras definidas por el código de Recursos Naturales.

### 3.2 TITULOS ADQUISITIVOS DE DOMINIO DE LOS BIENES RURALES FISCALES DENOMINADOS "BUITRERA 1" Y "BUITRERA 2".

Mediante Escritura Pública No. 2280 de 6 de agosto de 1968 de la Notaria 3 de Cali dando cumplimiento al Acuerdo 045 de 1968, a través del Personero Municipal transfirió a título de cesión al Instituto de Vivienda del Municipio de Cali -INVICALI, la totalidad de los predios que aún le pertenecían al Distrito Especial, Deportivo, Cultural, Turístico, Empresarial y de Servicios de Santiago de Cali en el corregimiento de la Buitrera.

Posteriormente, mediante escritura pública 1182 de 29 de julio de 1997 de la Notaría Única de Candelaria, INVICALI cedió a la Secretaría de Vivienda Social y Hábitat las áreas de terreno que aún le quedaban en los predios denominados Buitrera I y Buitrera II, identificados respectivamente con los folios de matrícula inmobiliaria No. 370-105758 y No. 370-105439.

3



ALCALDÍA DE  
SANTIAGO DE CALI

#### 4. MARCO NORMATIVO

Decreto 1333 de 1986 "Por el cual se expide el Código de Régimen Municipal".  
Ley 9 de 1989 "Por la cual se dictan normas sobre planes de desarrollo municipal, compraventa y expropiación de bienes y se dictan otras disposiciones".  
Constitución Política de la República de Colombia artículos 1,2,13,51, 60, 64, 65, 66 y 209.  
Ley 388 de 1997 "Por la cual se modifica la Ley 9 de 1989, y la Ley 2 de 1991 y se dictan otras disposiciones".  
Ley 708 de 2001 "Por la cual se establecen normas relacionadas con el subsidio Familiar para vivienda de interés social y se dictan otras disposiciones".  
Ley 1001 del 30 de diciembre de 2005 "Por medio de la cual se adoptan medidas respecto a la cartera del Instituto Nacional de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana, Inurbe, en Liquidación, y se dictan otras disposiciones".  
Ley 1537 de junio 20 de 2012 "Por la cual se dictan normas tendientes a facilitar y promover el desarrollo urbano y el acceso a la vivienda y se dictan otras disposiciones".  
Acuerdo Municipal 373 de 2014 "Por medio del cual se adopta la revisión ordinaria de contenido de largo plazo del plan de ordenamiento territorial del municipio de Santiago de Cali".  
Decreto 1077 de 2015 "Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio".  
Decreto Extraordinario 411.0.20.516 de 2016 "Por el cual se determina la estructura de la Administración Central y las funciones de sus dependencias".  
Acuerdo Municipal 0404 de 2016 "Por el cual se reglamenta el subsidio municipal de vivienda de interés prioritario y social, se derogue totalmente el Acuerdo 049 de 1999 y se dictan otras disposiciones".  
Decreto Reglamentario No. 4112.010.20.0162 de 2017 "Por el cual se reglamenta el acuerdo No. 0404 de diciembre 13 de 2016 que creó el subsidio municipal de interés prioritario y social".  
Ley 2044 de junio 30 de 2020 "Por el cual se dictan normas para el saneamiento de predios ocupados por asentamientos humanos ilegales y se dictan otras disposiciones".  
Ley 1955 de 2019 por el cual se expidió el Plan Nacional de Desarrollo 2018 -2022 "Pacto por Colombia. Pacto por la Equidad", el cual tiene como objetivo "Sentar las bases de legalidad, emprendimiento y equidad que permitan lograr la igualdad de oportunidades para todos los colombianos, en concordancia con un proyecto de largo plazo con el que Colombia alcance los Objetivos de Desarrollo Sostenible al año 2030".  
Decreto 149 de 2020 "Por medio del cual se reglamentan los artículos 276 y 211 de la Ley 1955 de 2019, el artículo 41 de la Ley 1537 de 2012 y se modifica el Decreto No. 1077 de 2015 Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio, en lo relacionado con la transferencia de bienes inmuebles fiscales y la legalización urbanística de asentamientos humanos".  
Decreto 523 del 14 de mayo de 2021 "Por el cual se modifica el Decreto 1077 de 2015, Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio, en lo relacionado con el saneamiento predial y la transferencia de bienes inmuebles fiscales".

##### 4.1 Fundamento Constitucional

En reciente sentencia de constitucionalidad<sup>1</sup>, la Corte manifestó:

"Los artículos 64, 65 y 66 C.P., leídos de manera articulada, entrañan "el diseño de una estrategia global del desarrollo rural que el Constituyente configuró como un cometido estatal destinado a lograr el crecimiento del sector campesino y consecuentemente, un mejoramiento sustancial de la calidad de vida de la población rural".

En el marco de esta "estrategia global de desarrollo rural", la Corte ha reiterado que el deber de promover el acceso progresivo a la propiedad de la tierra, especialmente a favor de quienes la trabajan, lo materializa el Estado a través de varios tipos de políticas, relacionadas con la concesión de créditos especiales, la facilitación de mecanismos para la compra de tierras, entre ellos, la entrega de subsidios, el fomento de actividades agrícolas, la adjudicación de bienes baldíos, entre otras. (Negrilla y subrayado fuera del texto original)

A partir de la estrategia global de desarrollo delineada en los preceptos superiores referidos, este Tribunal señaló que nuestro ordenamiento jurídico protege tres dimensiones del derecho de acceso a la tierra: (i) La garantía de la seguridad jurídica de las diferentes formas de tenencia de la tierra, lo que incluye el respeto por la propiedad, la posesión, la ocupación, la mera tenencia, entre otras; (ii) El acceso a los bienes y servicios que permitan realizar los proyectos de vida de la población rural, como educación, salud, vivienda, seguridad social, recreación, crédito, comunicaciones, comercialización de los productos, asistencia técnica y empresarial; y el (iii) Acceso a la propiedad de la tierra a través de distintos mecanismos, como la titulación individual, colectiva o mediante formas asociativas;

<sup>1</sup> Sentencia C – 077 de 8 de febrero de 2017, Magistrado Ponente: Luis Ernesto Vargas Silva.



ALCALDÍA DE  
SANTIAGO DE CALI

concesión de créditos a largo plazo; creación de subsidios para la compra de tierra; y desarrollo de proyectos agrícolas". (Negrilla y subrayado fuera del texto original).

A continuación, se transcriben los artículos de la Constitución Política de Colombia, que soportan el proyecto de acuerdo:

"Artículo 2. Son fines esenciales del Estado: servir a la comunidad, promover la prosperidad general y garantizar la efectividad de los principios, derechos y deberes consagrados en la Constitución; facilitar la participación de todos en las decisiones que los afectan y en la vida económica, política, administrativa y cultural de la Nación; defender la independencia nacional, mantener la integridad territorial y asegurar la convivencia pacífica y la vigencia de un orden justo.

Las autoridades de la República están instituidas para proteger a todas las personas residentes en Colombia, en su vida, honra, bienes, creencias, y demás derechos y libertades, y para asegurar el cumplimiento de los deberes sociales del Estado y de los particulares."

"Artículo 13. El Estado promoverá las condiciones para que la igualdad sea real y efectiva y adoptará medidas a favor de grupos discriminados o marginados.

El Estado protegerá especialmente a aquellas personas que por su condición económica, física o mental, se encuentren en circunstancia de debilidad manifiesta y sancionará los abusos o maltratos que contra ellas se cometan."

"Artículo 51. Todos los colombianos tienen derecho a una vivienda digna.

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.

Como se observa en los artículos anteriores, corresponde al Estado, por una parte, promover la prosperidad de los habitantes, así como la igualdad de los mismos y, por otra parte, fijar los mecanismos que permitan a la población más vulnerable, acceder a una solución habitacional a través de la asignación del subsidio de vivienda."

"Artículo 209. La función administrativa está al servicio de los intereses generales y se desarrolla con fundamento en los principios de igualdad, moralidad, eficacia, economía, celeridad, imparcialidad y publicidad, mediante la descentralización, la delegación y la desconcentración de funciones. Las autoridades administrativas deben coordinar sus actuaciones para el adecuado cumplimiento de los fines del Estado. La administración pública, en todos sus órdenes, tendrá un control interno que se ejercerá en los términos que señale la ley."

#### 4.2 Fundamentos Legales

La Ley 2044 de junio 30 de 2021 "Por el cual se dictan normas para el saneamiento de predios ocupados por asentamientos humanos ilegales y se dictan otras disposiciones" tiene por objeto sanear de manera definitiva la propiedad de los asentamientos humanos ilegales consolidados y precarios en bienes baldíos urbanos, bienes fiscales titulables, y los que existan en predios de propiedad legítima a favor de particulares, cuya ocupación o posesión, sea mayor de diez (10 años) y cumplan con los requisitos establecidos en la presente ley, de igual modo la titulación de predios de uso público a favor de entidades territoriales, a fin de materializar el principio de equidad que permita el cumplimiento de las garantías ciudadanas en el marco del Estado Social de Derecho.

Los artículos 276 y 277 de la Ley 1955 de 2019 fueron reglamentados a través del Decreto 149 de 2020, modificadorio del Decreto 1077 de 2015 y en razón a la expedición de la Ley 2044 de 2020, se hizo necesario modificar y adicionar algunos artículos al mencionado decreto referente a la cesión a título gratuito, la enajenación de bienes fiscales y la transferencia entre entidades, y es así que con el Decreto 523 del 14 de mayo de 2021 "Por el cual se modifica el Decreto 1077 de 2015, Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio, en lo relacionado con el saneamiento predial y la transferencia de



ALCALDÍA DE  
SANTIAGO DE CALI

bienes inmuebles fiscales" decretó que el Artículo 1. Modifíquese el capítulo 2 del Título 2 de la Parte 1 del libro 2 del Decreto 1077 de 2015 el cual quedará así:

... "

"CAPÍTULO 2  
TRANSFERENCIA DE BIENES INMUEBLES FISCALES ENTRE ENTIDADES, CESIÓN  
A TÍTULO GRATUITO O ENAJENACIÓN DE BIENES FISCALES OCUPADOS  
ILEGALMENTE SECCIÓN 2  
TRÁMITE DE CESIÓN GRATUITA Y ENAJENACIÓN DE BIENES FISCALES

Artículo 2.1.2.2.13. Enajenación de bienes fiscales. Para los bienes inmuebles fiscales ocupados ilegalmente procederá la enajenación de acuerdo con los siguientes lineamientos señalados en el ordenamiento jurídico:

... "

2. Los bienes inmuebles fiscales con mejoras o construcciones de destinación económica habitacional, ocupados ilegalmente por hogares que no cumplan con los criterios previstos en el artículo 277 de la Ley 1955 de 2019, se podrán enajenar sin sujeción a las normas de contratación estatal, mediante la expedición de una resolución administrativa en la cual se constituirá patrimonio de familia inembargable y una vez inscrita en la correspondiente oficina de registro de instrumentos públicos, constituirá plena prueba de propiedad, en los términos del artículo 14 de la Ley 2044 de 2020...."

Aunado a lo anterior el Distrito Especial, Deportivo, Cultural, Turístico, Empresarial y de Servicios de Santiago De Cali se acoge a la reglamentación que el Gobierno Nacional realizó de la Ley 2044 de 2020 mediante el Decreto 523 del 14 de mayo de 2021 "Por el cual se modifica el Decreto 1077 de 2015, Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio, en lo relacionado con el saneamiento predial y la transferencia de bienes inmuebles fiscales".

#### 4.3 Fundamentos Jurisprudenciales

La Corte Constitucional en Sentencia C- 300 de 2011, M.P: Jorge Iván Palacio Palacio, ha definido el derecho a una vivienda digna, así:

"(...) El derecho fundamental a una vivienda digna, reconocido en el artículo 51 superior ha sido definido por la Corte como aquel derecho dirigido a satisfacer la necesidad humana de disponer de un sitio de residencia, sea propio o ajeno, que ofrezca condiciones mínimas para que quienes allí habiten puedan realizar su proyecto de vida de manera digna.(...)"

Igualmente, la misma Corporación, a través de Sentencia C-299 de 2011, M.P Jorge Iván Palacio Palacio, estableció la naturaleza jurídica del derecho a la vivienda digna, al discurrir que contiene dos connotaciones:

"i) [C]como derecho prestacional; [y] ii) como derecho fundamental, [el cual] impone al Estado, especialmente al Gobierno Nacional, el deber de proveer las condiciones adecuadas para dotar a las personas de un lugar digno para vivir con sus familias; esta obligación comprende asegurar que la vivienda sea un lugar donde las personas puedan estar al abrigo de las inclemencias ambientales para realizar su proyecto de vida.

Como valor constitucional la dignidad humana en materia de vivienda supone proveer espacios mínimos, calidad de la construcción, acceso a servicios públicos, áreas para recreación, vías de acceso y, en general, ambientes adecuados para la convivencia de las personas; al mismo tiempo, la Administración, según sus posibilidades fiscales y competencias jurídicas, debe generar sistemas económicos que permitan la

9  
8



ALCALDÍA DE  
SANTIAGO DE CALI

adquisición de vivienda acorde con el ingreso de la población y propender por una oferta adecuada, con énfasis en los grupos de mayor vulnerabilidad”.

Así mismo, en Sentencia C-077/17, la Honorable Corte Constitucional, estableció tres dimensiones del derecho al acceso a la tierra, en los siguientes términos:

Este Tribunal señaló que nuestro ordenamiento jurídico protege tres dimensiones del derecho al acceso a la tierra. (i) La garantía de la seguridad jurídica de las diferentes formas de tenencia de la tierra, lo que incluye el respeto por la propiedad, la posesión, la ocupación, la mera tenencia, entre otras. (ii) Acceso a los bienes y servicios que permitan realizar los proyectos de vida de la población rural, como educación, salud, vivienda, seguridad social, recreación, crédito, comunicaciones, comercialización de los productos, asistencia técnica y empresarial. (iii) Acceso a propiedad de la tierra a través de distintos mecanismos, como la titulación individual, colectiva o mediante formas asociativas; concesión de créditos a largo plazo; creación de subsidios para la compra de tierra; y desarrollo de proyectos agrícolas. (Subrayado y negrilla fuera del texto original).

4.4. Articulación Plan Nacional de Desarrollo, Plan Municipal de Desarrollo y Política de Mejoramiento Integral del Hábitat.

4.4.1 Articulación con el Plan Nacional de Desarrollo 2018-2022 PACTO POR COLOMBIA, PACTO POR LA EQUIDAD.

El Proyecto de Acuerdo está directamente relacionado con el Pacto Estructural II, denominado “PACTO POR EL EMPRENDIMIENTO, LA FORMALIZACIÓN Y LA PRODUCTIVIDAD: UNA ECONOMÍA DINÁMICA, INCLUYENTE Y SOSTENIBLE QUE POTENCIE TODOS NUESTROS TALENTOS”, específicamente con el eje Campo con progreso: una alianza para dinamizar el desarrollo y la productividad de la Colombia rural, Objetivo 1. Crear las condiciones para que la tenencia de la tierra y el ordenamiento productivo habiliten el desarrollo agropecuario y la inclusión productiva y la seguridad jurídica.

4.4.2 Articulación con el Plan de Desarrollo Municipal 2020 – 2023: “Cali Unida por la Vida 2020 – 2023” de Santiago de Cali.

El presente proyecto de acuerdo inmerso en el subproceso de legalización de predios y en el marco del Plan de Desarrollo 2020-2023, el cual fue adoptado mediante el Acuerdo No.0477: 2020, Dimensión 2. Cali, Solidaria por la Vida.”, 203 Línea Estratégica: Territorios para la Vida, 203006 Programa: Mejoramiento Integral del Hábitat, cuyo Indicador de producto es el identificado con número: 52030060004 Proyecto de acuerdo de titulación de predios en zona rural presentado. Y el Indicador de producto es el identificado con número: 52030060002 Predios titulados.

4.4.3 Articulación con la Política de Mejoramiento Integral del Hábitat de los asentamientos precarios del Distrito Especial, Deportivo, Cultural, Turístico, Empresarial y de Servicios de Santiago De Cali, adoptada mediante Acuerdo Municipal 0411 de 2017.

Mediante Acuerdo Municipal 0411 de 2017 el Honorable Concejo Municipal adoptó la Política Pública de Mejoramiento Integral del Hábitat de los asentamientos precarios del Distrito Especial, Deportivo, Cultural, Turístico, Empresarial y de Servicios de Santiago De Cali, la cual tiene como objetivo promover el desarrollo integral de los territorios ocupados por los asentamientos humanos precarios del Municipio.

La Política Pública de Mejoramiento Integral del Hábitat establece en el artículo 16 los siguientes elementos de los programas de mejoramiento integral del hábitat: Legalización urbanística, reconocimiento de edificaciones, titulación, servicios públicos, amenazas y

9  
28



ALCALDÍA DE  
SANTIAGO DE CALI

riesgos, accesibilidad y movilidad, equipamientos, espacio público, ambiente, gobernanza, población y vivienda.

La titulación es uno de los elementos de los programas de mejoramiento integral del hábitat, por lo tanto este proyecto de acuerdo, es una herramienta que permite contribuir al elemento titulación de la política de mejoramiento integral del hábitat, a través de la transferencia del dominio de predios rurales de propiedad de la Secretaría de Vivienda Social y Hábitat del Distrito Especial, Deportivo, Cultural, Turístico, Empresarial y de Servicios de Santiago De Cali ocupados con vivienda de interés social a sus ocupantes de hecho, a través de la enajenación directa.

#### RELEVANCIA DE LA TITULACIÓN DE LA PROPIEDAD RURAL.

La ausencia de títulos de propiedad trae como consecuencia la imposibilidad de acceder al mercado financiero en condiciones de deudores hipotecarios perdiendo así la oportunidad de recibir recursos que les permitan mejorar su calidad de vida; tampoco pueden suceder o arrendar, carecen de sentido de pertenencia y por ende no se vinculan a procesos de mejoramiento del entorno, todo ello sin tener en cuenta los problemas de violencia derivados de la ausencia de justos títulos.

A continuación, se enuncian algunos de los múltiples beneficios de la titulación de la propiedad rural:

- Reconocimiento de la propiedad y de las mejoras.  
Seguridad de permanencia.  
Incorporación al mercado inmobiliario.  
Acceso de los nuevos propietarios al sistema financiero.  
Facilita los procesos de mejoramiento del entorno.  
Incremento de la base predial y de valorización.

Con el presente Proyecto de Acuerdo se pretende titular la propiedad rural, con lo cual se mejorará la calidad de vida de los campesinos, convirtiendo en patrimonio la tierra que ocupan, desarrollando un mercado de tierras rurales con seguridad jurídica, que funcione en forma abierta, ágil y transparente.

Trasferir los derechos de dominio de los predios de propiedad de la Secretaría de Vivienda Social y Hábitat del Distrito Especial, Deportivo, Cultural, Turístico, Empresarial y de Servicios de Santiago De Cali en la zona rural del municipio a los ocupantes de hecho de viviendas de interés social constituye una inversión pública con inmensos beneficios económicos, sociales y políticos para el Municipio.

Además de otorgar todos los beneficios que conlleva la titulación de los predios, genera igualdad en el acceso a la propiedad de la tierra de los hogares que habitan la zona rural del Distrito Especial, Deportivo, Cultural, Turístico, Empresarial y de Servicios de Santiago De Cali respecto a aquellos que habitan en la zona urbana, ya que éstos, cuentan con una normatividad específica que les permite ser adjudicatarios de los lotes de terreno de propiedad de la Secretaría de Vivienda Social y Hábitat.

En este orden de ideas, es fundamental que, por parte de los gobiernos, se consoliden los derechos de propiedad en la población rural, especialmente la que se encuentre en situación de pobreza, con el propósito de mejorar sus condiciones para que logre superar su estado.

Así mismo, el Acuerdo Municipal 0404 de 2016 creó el Subsidio Municipal de Vivienda de Interés Prioritario y Social para la zona urbana y rural, sin embargo, para poder entregar el Subsidio Municipal de Vivienda en la modalidad de mejoramiento y construcción en sitio propio, se requiere que el hogar postulante tenga la titularidad del derecho de dominio sobre el inmueble objeto del subsidio.

9

3



ALCALDÍA DE  
SANTIAGO DE CALI

5. JUSTIFICACIÓN FINANCIERA

Para tener una proyección de ingresos al Distrito por parte del impuesto predial y enajenación directa se realiza lo siguiente:

Es importante mencionar que no se cuenta con información exacta del número de lotes con vivienda VIP y VIS ubicadas en zonas dispersas y concentradas de veredas y corregimientos, incluyendo áreas sustraídas mediante la Resolución 126 del Ministerio de Ambiente de 1998, sin embargo en el documento público de Cali en Cifras 2018-2019, muestra la estratificación socioeconómica rural al respecto a la distribución de viviendas según estrato, por centro poblado a diciembre 31 de 2017, como se muestra a continuación:

Estratificación Socioeconómica Rural – Distribución de Viviendas

Código	Centro poblado	Estrato			Total Viviendas	Estrato Moda
		1	2	3		
	TOTAL	794	2,836	936	4,715	2
5100	Navarro	379	56	0	435	1
5101	Navarro (Cabecera)	360	40	-	400	1
5102	El Estero	19	16	-	35	1
5200	El Hormiguero	130	642	99	871	2
5201	El Hormiguero (Cabecera)	108	353	35	496	2
5201	Pízamos	1	41	31	73	2
5202	Morgan	10	22	-	32	2
5204	Cauca Viejo	6	21	-	27	2
5205	Cascajal I	-	41	5	46	2
5205	Cascajal II	3	15	5	23	2
5205	Cascajal III	2	45	19	66	2
5205	Flamengo	-	104	4	108	2
5300	Pance	25	118	41	184	2
5301	La Vorágine	-	4	14	18	3
5301	Siloé	18	14	-	32	1
5302	Pance (Cabecera)	1	34	27	62	2
5312	San Francisco	6	66	-	72	2
5400	La Buitrera	77	788	365	1,23	3
5401	La Buitrera (Cabecera)	-	51	107	158	3
5401	Duquelandia	-	8	10	18	3
5401	Los Girasoles	2	94	106	202	3
5401	El Portento	8	128	50	186	2
5401	Los Cerros	3	114	15	132	2
5401	Las Palmas	15	108	8	131	2

9  
7



ALCALDÍA DE  
SANTIAGO DE CALI

5401	Callejón Tabares	-	14	18	32	3
5401	Colina Los Pinos	-	12	30	42	3
5401	Pueblo Nuevo	26	142	21	189	2
5418	Crucero Alto de Los Mangos	23	117	-	140	2
5500	Villacarmelo	11	74	5	90	2
5502	Villacarmelo (Cabecera)	2	35	-	37	2
5502	La Fonda	9	39	5	53	2
5600	Los Andes	11	60	2	73	2
5601	Los Andes (Cabecera)	7	28	-	35	2
5611	Pilas del Cabuyal	4	32	2	38	2
5700	Pichindé	17	128	2	147	2
5701	Pichindé (Cabecera)	17	128	2	147	2
5800	La Leonera	4	66	48	118	2
5801	La Leonera (Cabecera)	4	66	48	118	2
5900	Felidia	14	199	71	284	2
5904	Felidia (Cabecera)	14	199	71	284	2
6000	El Saladito	2	28	80	110	3
6001	El Saladito (Cabecera)	2	28	80	110	3
6100	La Elvira	3	40	11	54	2
6101	La Elvira (Cabecera)	3	40	11	54	2
6200	La Castilla	56	112	34	202	2
6202	La Castilla (Cabecera)	-	21	-	21	2
6202	Las Palmas	3	71	34	108	2
6203	Los Limones	2	16	-	18	2
6204	Montañitas	51	4	-	55	1
6300	La Paz	8	68	0	76	2
6301	La Paz (Cabecera)	5	49	-	54	2
6301	Sector Villa del Rosario	3	19	-	22	2
6400	Montebello	21	378	178	577	2
6403	Campoalegre	21	378	178	577	2
6500	Golondrinas	55	207	2	264	2
6501	Golondrinas (Cabecera)	29	160	1	190	2

Handwritten signature or mark



ALCALDÍA DE  
SANTIAGO DE CALI

6501	El Filo	10	9	-	19	1
6501	La Fragua	9	14	1	24	2
6501	San Isidro	7	24	-	31	2

Fuente: Subdirección de Desarrollo Integral / DAP

Nota: Los Centros Poblados estratificados según la metodología tipo III del DANE, son los de más de 20 viviendas continuas y menos de 3,000 habitantes. Están dentro de la vereda

Código	Centro poblado	Estrato			Estrato
		1	2	3	Moda
6401	Montebello (Cabecera)	363	1,188	-	2
6401	Brisas de Montebello	54	202	-	2

Fuente: Subdirección de Desarrollo Integral / DAP

Distribución de viviendas según estrato, centro poblado especial diciembre 31 de 2017

Código	Centro poblado	Estrato						Estrato
		1	2	3	4	5	6	Moda
5321	Parcelación Chorro de Plata	-	-	8	31	17	6	4
5493	Parcelación Cantaclaro	-	5	22	20	4	-	3

Fuente: Subdirección de Desarrollo Integral / DAP

Teniendo en cuenta los datos anteriores se toma una proyección de que en la zona rural en promedio el 23% están estratificados socioeconómicos en 1, 59% están estratificados socioeconómicos 2 y el 18% restante están en una estratificados socioeconómica 3. Se puede identificar que la moda en los corregimientos corresponde a estrato 3.

Teniendo en cuenta las tarifas del predial, y supuestos en avalúo catastral promedio por estratificación, se calcula el valor del impuesto predial.

Tabla 1. Proyecciones de Avalúo Catastral e Impuesto Predial Promedio ajustado del año 2020 al año 2022.

VALORES UNITARIOS PROYECTADOS				
Estrato	Valor AC 2020	Valor AC 2021	Valor AC 2022	Valor AC 2023
Estratificación 1	\$ 32.591.219	\$ 33.634.138	\$ 34.710.430	\$ 35.821.164
Estratificación 2	\$ 43.581.896	\$ 44.976.516	\$ 46.415.765	\$ 47.901.069
Estratificación 3	\$ 54.636.350	\$ 56.384.713	\$ 58.189.024	\$ 60.051.073

\* AC (Avalúo Catastral)

VALORES UNITARIOS PROYECTADOS				
Estrato	Valor IP 2020	Valor IP 2021	Valor IP 2022	Valor IP 2023
Estratificación 1	\$ 130.365	\$ 134.537	\$ 138.842	\$ 143.285
Estratificación 2	\$ 348.655	\$ 359.812	\$ 371.326	\$ 383.209
Estratificación 3	\$ 546.364	\$ 563.847	\$ 581.890	\$ 600.511

\* IP (Impuesto Predial)

Tabla 2. Tarifas y Proyección de Impuesto Predial

Estrato	Incremento avalúo 2017	1000	Tarifa	Avalúo catastral promedio	Avalúo catastral promedio ajustado	Valor del Impuesto predial
1	2,80%	4	0,004	\$31.703.520	\$32.591.219	\$130.365
2	2,90%	8	0,008	\$42.353.640	\$43.581.896	\$348.655
3	3,00%	10	0,01	\$53.045.000	\$54.636.350	\$546.364

2

3



ALCALDÍA DE  
SANTIAGO DE CALI

Teniendo como proyección que se van a titular un promedio de 100 lotes y tomando como referencia los datos de Cali en Cifras 2018-2019 en cuanto a Estratificación Socioeconómica Rural – Distribución de Viviendas, se toman los mismos porcentajes de participación y la proyección del nuevo recaudo del impuesto de predial en valor presente es de TREINTA Y TRES MILLONES CUATROCIENTOS TRES MIL QUINIENTOS NOVENTA PESOS M/CTE (\$33.403.590), como se muestra a continuación:

Tabla 3. Proyección Nuevo Recaudo Predial: Valor Proyectado con el Número Total de Predios a Enajenar a Valor Presente.

Proyección a VP de Recaudo Total del Predial por Estrato				
Estrato	No. Predios	Proporción	Vr. Unitario	Vr. Recaudo
Estratificación 1	23	23%	\$ 130.365	\$ 2.998.392
Estratificación 2	59	59%	\$ 348.655	\$ 20.570.655
Estratificación 3	18	18%	\$ 546.364	\$ 9.834.543
<b>Totales</b>	<b>100</b>	<b>100%</b>		<b>\$ 33.403.590</b>

\* VP (Valor Presente).

La enajenación directa de predios sobre los cuales se encuentran plantadas mejoras, representa en términos financieros por cada predio el valor de avalúo catastral representado en avalúo catastral promedio ajustado para cada uno de los estratos socioeconómicos en la zona rural correspondiente al valor unitario (ver tabla 4). Por tanto, el monto total en valor presente por este concepto es aproximadamente de CUATRO MIL TRESCIENTOS CUATRO MILLONES TRESCIENTOS OCHENTA Y CUATRO MIL DOSCIENTOS UN PESOS M/CTE. (\$4.304.384.201), como se muestra en la tabla 4 a continuación:

Tabla 4. Proyección por enajenación de predios

Proyección a VP de Recaudo Total de Enajenación de Predio por Estrato				
Estrato	No. Predios	Proporción	Vr. Unitario	Vr. Recaudo
Estratificación 1	23	23,00%	\$ 32.591.219	\$ 749.598.027
Estratificación 2	59	59,00%	\$ 43.581.896	\$ 2.571.331.838
Estratificación 3	18	18,00%	\$ 54.636.350	\$ 983.454.300
<b>Totales</b>	<b>100</b>	<b>100,00%</b>		<b>\$ 4.304.384.165</b>

\* VP (Valor Presente).

### CRONOGRAMA Y PROYECCIÓN DE INGRESOS AL DISTRITO 2021 – 2023

Teniendo en cuenta las proyecciones, a continuación, se presenta un cronograma en cada vigencia donde se proyectó titular 5 predios en el año 2021, donde se proyectan ingresos por impuesto predial y por Enajenación del Predio, para el año 2022 se titulan 63 predios y para el año 2023 se titulan 32 predios, Es importante resaltar, la proyección a continuación expuesta, cada año se modelo con un crecimiento de 3,2% tomando como línea base el año anterior (Tabla No.1).

Tabla 5. Proyección ingresos por concepto de TITULACIÓN RURAL Vigencia 2021.

2021				
Estrato	Numero predio titulados año	Ingreso por impuesto predial	Ingreso enajenación directa	Ingresos totales
Estratificación 1	2	\$269.073	\$67.268.276	\$67.537.349
Estratificación 2	2	\$719.624	\$89.953.033	\$90.672.657

4  
3



ALCALDÍA DE  
SANTIAGO DE CALI

Estratificación 3	1	\$563.848	\$56.384.713	\$56.948.561
TOTAL	5	\$1.552.545	\$213.606.023	\$215.158.567

Tabla 6. Proyección ingresos por concepto de TITULACIÓN RURAL Vigencia 2022.

2022				
Estrato	Numero predio titulados año	Ingreso por impuesto predial	Ingreso enajenación directa	Ingresos totales
Estratificación 1	14	\$1.943.786	\$485.946.026	\$487.889.812
Estratificación 2	43	\$15.967.016	\$1.995.877.904	\$2.011.844.919
Estratificación 3	6	\$3.491.345	\$349.134.144	\$352.625.489
TOTAL	63	\$21.402.146	\$2.830.958.074	\$2.852.360.220

Ingresos año 2022 por IP predios enajenados en el año 2021		
Estrato	No. Predios Titulados/Año	Ingresos por Impuesto Predial
Estratificación 1	2	\$269.073
Estratificación 2	2	\$719.624
Estratificación 3	1	\$563.848
TOTAL	5	\$1.552.545

	Ingresos po IP	Ingresos por ED	Ingresos Totales
Ingresos Totales Año 2022	\$22.954.691	\$2.830.958.074	\$2.853.912.765

IP (Impuesto Predial)  
ED(Enajenación Directa)

Tabla 7. Proyección ingresos por concepto de TITULACIÓN RURAL Vigencia 2023.

2023				
Estrato	NUMERO PREDIO TITULADOS AÑO	INGRESO POR IMPUESTO PREDIAL	INGRESO ENAJENACIÓN DIRECTA	INGRESOS TOTALES
Estratificación 1	7	\$1.002.994	\$250.748.149	\$251.751.143
Estratificación 2	14	\$5.364.917	\$670.614.976	\$675.979.893
Estratificación 3	11	\$6.605.624	\$660.561.801	\$667.167.425

2  
3



ALCALDÍA DE  
SANTIAGO DE CALI

TOTAL	32	\$12.973.535	\$1.581.924.926	\$1.594.898.461
-------	----	--------------	-----------------	-----------------

<b>Ingresos año 2023 por IP predios enajenados en el año 2021 y 2022</b>				
Estrato	No. Predios Titulados/Año 2021	No. Predios Titulados/Año 2022	No. Predios Titulados	Ingresos por Impuesto Predial
Estratificación 1	2	14	16	\$2.292.557
Estratificación 2	2	43	45	\$17.244.377
Estratificación 3	1	6	7	\$4.203.579
<b>TOTAL</b>	<b>5</b>	<b>63</b>	<b>68</b>	<b>\$23.740.512</b>

	Ingresos por IP	Ingresos por ED	Ingresos Totales
Ingresos Totales Año 2023	\$36.714.047	\$1.581.924.926	\$1.618.638.973

IP (Impuesto Predial)  
ED(Enajenación Directa)

Tabla 8. Proyección ingresos Totales por concepto de TITULACIÓN RURAL Vigencias 2021 a 2023.

<b>Total Ingresos Proyectados por Impuesto Predial y Enajenación del año 2021 - 2023</b>				
Ítem	2021	2022	2023	Ingreso Total
Ingreso por Impuesto predial	\$1.552.545	\$22.954.691	\$36.714.047	\$61.221.283
Ingreso Por enajenación Directa	\$213.606.023	\$2.830.958.074	\$1.581.924.926	\$4.626.489.022
<b>Total</b>				<b>\$4.687.710.305</b>

**COSTO DEL PROYECTO**

El costo total del proyecto se basa en el recurso humano, que permite el desarrollo del proceso de legalización de predios a través del proyecto de acuerdo de TITULACIÓN EN LA ZONA RURAL. Para la vigencia 2021, la ficha de inversión BP-26002675 "Apoyo al proceso de titulación de predios en Santiago de Cali" el cual tiene como objetivo "Titular los Predios ocupados de Propiedad de Santiago de Cali", el proyecto tiene un presupuesto de CUATROCIENTOS NOVENTA MILLONES QUINIENTOS OCHENTA Y NUEVE MIL OCHOCIENTOS SESENTA Y UN PESOS MCTE (\$490.589.861) y una ejecución presupuestal al 2 de junio de 2021 CUATROCIENTOS SETENTA Y TRES MILLONES QUINIENTOS DIECINUEVE MIL. (\$473.519.000,00).

De acuerdo con lo anterior, el presupuesto actual disponible se direcciona para contratar (3) tres profesionales en Derecho (Abogados) que lleve a cabo la ejecución de las actividades del proyecto de acuerdo, una vez sea aprobado el proyecto de acuerdo de TITULACIÓN DE PREDIOS POR ENAJENACIÓN DIRECTA EN LA ZONA RURAL en el



ALCALDÍA DE  
SANTIAGO DE CALI

Concejo Municipal. El costo total de los profesionales representa TREINTA Y SIETE MILLONES NOVECIENTOS SETENTA Y NUEVE MIL SETECIENTOS TREINTA PESOS MCTE \$37.979.730 Es importante resaltar, que el proyecto BP-26002675 "Apoyo al proceso de titulación de predios en Santiago de Cali" se ajustara su presupuesto, de acuerdo a la disponibilidad presupuestal del Departamento Administrativo de Hacienda Municipal para dar cumplimiento al Plan de Desarrollo 2020-2023.

En conclusión, la titulación de predios es benéfica para la comunidad y para el Distrito en términos financieros ya que Santiago de Cali tendría un ingreso adicional aproximado en valor presente de CUATRO MIL SEISCIENTOS VEINTISÉIS MILLONES CUATROCIENTOS OCHENTA Y NUEVE MIL VEINTIDÓS M/CTE (\$4.626.489.022), derivados de la enajenación directa de 100 predios y por concepto del impuesto predial la suma aproximada en valor presente de SESENTA Y UN MILLONES DOSCIENTOS VEINTIÚN MIL DOSCIENTOS OCHENTA Y TRES M/CTE (\$61.221.283), por motivo de la titulación de las áreas rurales, además del beneficio social para los habitantes del campo que representan una población muy sensible, de acuerdo con las políticas gubernamentales.

Adicionalmente, la transferencia del derecho de dominio, para los predios objeto del Proyecto de Acuerdo bajo estudio, no genera gastos notariales toda vez que la transferencia de dominio se realiza por medio de Resolución de Transferencia y no de Escritura Pública, tampoco se generan gastos por concepto de impuesto de registro, toda vez que por ser vivienda de interés social se encuentra exento de este pago.

Los costos del registro de la Resolución de transferencia en la Oficina de Registro e instrumentos Públicos, serán pagos a través del Subsidio de Legalización de títulos, o asumidos por los solicitantes.

7. Concepto del Departamento Administrativo de Hacienda sobre el Impacto Fiscal de la iniciativa.

El Departamento Administrativo de Hacienda Municipal, a través de la Subdirección de Finanzas Públicas, emitió concepto positivo a la iniciativa, el cual se encuentra identificado bajo el radicado No. 202141310200025944 del 23 de julio de 2021.

8. Concepto del Departamento Administrativo de Planeación Municipal.

El Departamento Administrativo de Planeación Municipal emitió concepto favorable a la iniciativa, certificando la coherencia de ésta con el Plan de Desarrollo 2020-2023. La viabilidad técnica se identifica bajo el radicado No. 202141320400008164 del 16 de julio de 2021.

Considerando todo lo anterior y reconociendo la potestad de rango constitucional que tiene el Honorable Concejo, expresada literalmente en el numeral 7 del artículo 313 de la Carta Política de Colombia, la cual brinda a los Concejos Municipales la facultad de "reglamentar los usos del suelo y, dentro de los límites que fije la ley, vigilar y controlar las actividades relacionadas con la construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda", presento a consideración de ustedes la aprobación de la presente iniciativa.

De los Honorables Concejales,

Cordialmente,

JORGE IVÁN OSPINA GÓMEZ  
Alcalde de Santiago de Cali

Aprobó: Martha Liliana Hernández Galvis – Secretaria de Vivienda Social y Hábitat  
Roy Alejandro Barreras Cortes – Director Departamento Administrativo de Planeación  
María del Pilar Cano Sterling – Directora Departamento Administrativo de Gestión Jurídica Pública.  
Paula Andrea Loaiza – Directora (E) del Departamento Administrativo de Hacienda.



ALCALDÍA DE  
SANTIAGO DE CALI

PROYECTO DE ACUERDO No. DE 2021

( )

“POR EL CUAL SE AUTORIZA AL SEÑOR ALCALDE DE SANTIAGO DE CALI PARA TITULAR A TRAVÉS DE ENAJENACIÓN DIRECTA LOS PREDIOS DE PROPIEDAD DEL DISTRITO ESPECIAL, DEPORTIVO, CULTURAL, TURÍSTICO, EMPRESARIAL Y DE SERVICIOS DE SANTIAGO DE CALI - SECRETARÍA DE VIVIENDA SOCIAL Y HÁBITAT OCUPADOS CON VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL EN LA ZONA RURAL DE SANTIAGO DE CALI, Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES”

EL CONCEJO DISTRITAL DE SANTIAGO DE CALI, en uso de sus facultades constitucionales en especial las conferidas por el artículo 313, además de las entregadas en el artículo 167 del Decreto Ley 1333 de 1986, Ley 9 de 1989, Ley 388 de 1997, Resolución No. 126 del 9 de febrero de 1998, Ley 1551 de 2012, Ley 1537 de 2012, Ley 1955 de 2019, Decreto 149 de 2020, Ley 2044 de 2020, Decreto 1077 de 2015, y Decreto 523 de 2021

#### ACUERDA

**ARTÍCULO PRIMERO:** Autorizar al Alcalde Distrital de Santiago de Cali, para que a través de la Secretaría de Vivienda Social y Hábitat, titule por medio de enajenación directa los predios de propiedad del Distrito de Santiago de Cali - Secretaría de Vivienda Social y Hábitat ocupados con Viviendas de Interés Social, ubicados en la zona rural del Distrito de Cali, incluyendo las áreas sustraídas mediante la Resolución N° 126 del 9 de febrero de 1998, del Ministerio de Medio Ambiente. Los predios rurales de mayor extensión, de propiedad de la Secretaria de Vivienda Social y Hábitat del Distrito Especial, Deportivo, Cultural, Turístico, Empresarial y de Servicios de Santiago De Cali son los siguientes:

ÁREAS SUSTRÁIDAS POR LA RESOLUCIÓN 126 DE 1998 DEL MINISTERIO DEL MEDIO AMBIENTE		
Folio de Matrícula	Corregimiento	Área



ALCALDÍA DE  
SANTIAGO DE CALI

PROYECTO DE ACUERDO No. DE 2021

( )

“POR EL CUAL SE AUTORIZA AL SEÑOR ALCALDE DE SANTIAGO DE CALI PARA TITULAR A TRAVÉS DE ENAJENACIÓN DIRECTA LOS PREDIOS DE PROPIEDAD DEL DISTRITO ESPECIAL, DEPORTIVO, CULTURAL, TURÍSTICO, EMPRESARIAL Y DE SERVICIOS DE SANTIAGO DE CALI - SECRETARÍA DE VIVIENDA SOCIAL Y HÁBITAT OCUPADOS CON VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL EN LA ZONA RURAL DE SANTIAGO DE CALI, Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES”

Inmobiliaria		
<b>ZONA CON NÚCLEOS DE VIVIENDA DISPERSA Y CONCENTRADA</b>		
370- 988708	Pichindé	72,38 Hectáreas
370- 988709	La Leonera	78,25 Hectáreas
370-988710	Vereda el Porvenir	24,42 Hectáreas
370-988711	Felidia – El Saladito	475,70 Hectáreas
370-988712	La Elvira	68,16 Hectáreas
<b>ZONAS CON NÚCLEOS DE VIVIENDA CONCENTRADA</b>		
370-988713	Área de Patio Bonito y Terrón Colorado	38,47 Hectáreas
370-988714	Área las Pilas del Cabuyal	12,30 Hectáreas
370-988715	Hacienda Saratoga	858,86 Hectáreas
<b>ÁREAS DE SUSTRACCIÓN CON RESTRICCIONES EN NÚCLEOS CONCENTRADOS</b>		
Folio de Matrícula Inmobiliaria	Corregimiento	Área
370-988716	La Fonda	59,70 Hectáreas
370-98817	Villacarmelo	29,94 Hectáreas
<b>ÁREAS DE SUSTRACCIÓN CON RESTRICCIONES EN VIVIENDAS DISPERSAS</b>		
370-988718	Buitrera	33,61 Hectáreas
370-988719	El Rosario	25,42 Hectáreas
370-988720	Dosquebradas	52,34 Hectáreas
<b>PREDIOS RURALES FISCALES DE PROPIEDAD DEL DISTRITO ESPECIAL, DEPORTIVO, CULTURAL, TURÍSTICO, EMPRESARIAL Y DE SERVICIOS DE SANTIAGO DE CALI – SECRETARIA DE VIVIENDA SOCIAL Y HÁBITAT</b>		
Folio de Matrícula Inmobiliaria	Corregimiento	Área
370-105758	Buitrera	102,1 Hectáreas
370-105439	Buitrera	179,2 Hectáreas

**PARÁFRAGO PRIMERO:** Los predios serán titulados de conformidad a lo establecido en la normatividad ambiental y de ordenamiento territorial



ALCALDÍA DE  
SANTIAGO DE CALI

PROYECTO DE ACUERDO No. DE 2021

( )

“POR EL CUAL SE AUTORIZA AL SEÑOR ALCALDE DE SANTIAGO DE CALI PARA TITULAR A TRAVÉS DE ENAJENACIÓN DIRECTA LOS PREDIOS DE PROPIEDAD DEL DISTRITO ESPECIAL, DEPORTIVO, CULTURAL, TURÍSTICO, EMPRESARIAL Y DE SERVICIOS DE SANTIAGO DE CALI - SECRETARÍA DE VIVIENDA SOCIAL Y HÁBITAT OCUPADOS CON VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL EN LA ZONA RURAL DE SANTIAGO DE CALI, Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES”

vigentes.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** No serán objeto de titulación los predios que se encuentren ubicados en las zonas forestales mencionadas en el artículo 2 de la Ley 175 de 1948, en las zonas de protección según el artículo 35 de la Ley 388 de 1997, en las áreas para priorizar las acciones tendientes a la recuperación de las áreas forestales protectoras, mencionadas en el párrafo del artículo 395 del Acuerdo 0373 del 2014 POT Municipal

**PARÁGRAFO TERCERO:** No serán objeto de titulación los predios que físicamente se encuentren dentro de las áreas que constituyen el Parque Nacional Natural Farallones, por tratarse de una competencia legal nacional y por las determinaciones que se han tomado en la parte resolutive del fallo del Consejo de Estado – Sección Primera, en la sentencia N°: 76001233100020040065601, del 26 de junio de 2015.

**ARTÍCULO SEGUNDO:** Sobre los predios titulados se constituirá patrimonio de familia y afectación a vivienda familiar, en caso de ser procedentes, de conformidad con las normas que rigen la materia y que deberá constar en el acto administrativo de transferencia de dominio, en el cual se ordene la anotación en el respectivo registro.

**ARTÍCULO TERCERO:** La autorización conferida en el presente Acuerdo tendrá vigencia hasta el treinta y uno (31) de diciembre de dos mil veintitrés (2023).



ALCALDÍA DE  
SANTIAGO DE CALI

PROYECTO DE ACUERDO No.                    DE 2021

(                    )

“POR EL CUAL SE AUTORIZA AL SEÑOR ALCALDE DE SANTIAGO DE CALI PARA TITULAR A TRAVÉS DE ENAJENACIÓN DIRECTA LOS PREDIOS DE PROPIEDAD DEL DISTRITO ESPECIAL, DEPORTIVO, CULTURAL, TURÍSTICO, EMPRESARIAL Y DE SERVICIOS DE SANTIAGO DE CALI - SECRETARÍA DE VIVIENDA SOCIAL Y HÁBITAT OCUPADOS CON VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL EN LA ZONA RURAL DE SANTIAGO DE CALI, Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES”

**ARTÍCULO CUARTO:** El presente Acuerdo rige a partir de la fecha de publicación en el Boletín Oficial del Distrito de Santiago de Cali.

PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE

Dado en Santiago de Cali, a los                    (                    ) días del mes                    (                    ) de 2021.

EL PRESIDENTE

EL SECRETARIO

Proyecto de Acuerdo presentado por

JORGE IVÁN OSPINA GÓMEZ  
Alcalde de Santiago de Cali