



**CONCEJO**  
SANTIAGO DE CALI

Santiago de Cali, noviembre 16 de 2021

Doctora:  
ANA LEIDY ERAZO RUÍZ  
Presidente  
Comisión de Plan y Tierras  
Concejo Distrital de Santiago de Cali

Dando cumplimiento a lo establecido en los artículos 154, 155 y 166 del Reglamento Interno de la Corporación Concejo Municipal de Santiago de Cali, hacemos entrega formal **de la Ponencia para Primer Debate del Proyecto de Acuerdo No. 104 de 2021 "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"** para que surta el trámite respectivo en la comisión de Plan y Tierras del Honorable Concejo Distrital de Santiago de Cali.

Atentamente,

**TANIA FERNÁNDEZ SÁNCHEZ**  
Coordinadora Ponente

**ANA LEIDY ERAZO RUÍZ**  
Concejala Ponente



**CONCEJO**  
SANTIAGO DE CALI

Santiago de Cali, noviembre 16 de 2021

Doctor:  
CESAR AUGUSTO ARCINIEGAS DUQUE  
Subsecretario  
Subsecretaría Comisión de Plan y Tierras  
Concejo Distrital de Santiago de Cali

REFERENCIA: Proyecto de Acuerdo No. 104 de 2021 “**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**” Para que surta el trámite respectivo en la comisión de Plan y Tierras del Honorable Concejo Distrital de Santiago de Cali, cordialmente nos permitimos adjuntar original y copias y archivo digital de la Ponencia para Primer Debate del proyecto en referencia.

Anexo lo anunciado

Atentamente,

**TANIA FERNÁNDEZ SÁNCHEZ**  
Coordinadora Ponente

**ANA LEIDY ERAZO RUÍZ**  
Concejala Ponente



**CONCEJO**  
SANTIAGO DE CALI

CONCEJO DISTRITAL DE SANTIAGO DE CALI

COMISIÓN DE PLAN Y TIERRAS

PONENCIA PARA PRIMER DEBATE

PROYECTO DE ACUERDO NO. 104 DE 2021

**“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 ”**

H.C. TANIA FERNÁNDEZ SÁNCHEZ Y H.C. ANA LEIDY ERAZO RUÍZ

Concejales Ponentes

Santiago de Cali, noviembre 16 de 2021



**“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 ”**

**PONENCIA**

De acuerdo con lo establecido en el artículo 155 de la Resolución No. 21.2.22-583 de septiembre 30 de 2013 y Resolución 21.2.22-245 de mayo 1 de 2020 “Por medio de la cual se expide el Reglamento Interno del Concejo Municipal”, esta ponencia se rinde con el cumplimiento de los siguientes requisitos:

**ANTECEDENTES**

- a) La Alcaldía Distrital presentó para estudio de la Honorable Corporación 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 ”
- b) La Presidencia de la Corporación, dando cumplimiento a la Ley 136 de 1994, Ley 1551 de 2012, Resolución No.21.2.22-583 de septiembre 30 de 2013 y la No 21.2.22-245 de mayo 01 de 2020 “Por medio de la cual se expide el Reglamento Interno del Concejo Municipal”, mediante Resolución No. 21.2.22-412 del 11 de octubre de 2021, designó a la Honorable Concejale Tania Fernández Sánchez como Coordinadora ponente y como Ponente a la Concejal Ana Lady Erazo Ruiz.
- c) Este proyecto fue asignado a la Comisión de Plan y Tierras el 14 de octubre y fue incorporado en el Orden del día de la sesión realizada en la fecha del 19 de octubre de 2021, dándose apertura al mismo.
- d) En sesión de la Comisión del día 4 de noviembre de 2021, se inició estudio del Proyecto de Acuerdo No. 104 de 2021, en la cual intervino la doctora Martha Liliana Hernández Galviz, Secretaria de Vivienda Social y Habitat, en su exposición explicó la profundidad del proyectos, también intervino la Doctora María del Pilar Cano Sterling Directora del Departamento Jurídico quien emitió concepto favorable y la venia jurídica al Proyecto No. 104 de 2021, por encontrarse acorde a la Constitución Política, la ley y el Plan de Desarrollo 2020-2023 “CALI, UNIDA POR LA VIDA”. Asimismo, El doctor Fulvio Leonardo Soto, Director del Departamento Administrativo de Hacienda el cual emitió concepto favorable y de viabilidad financiera del proyecto No. 104, en concordancia con las metas de la programación económica y fiscal del Plan Financiero que contiene el Marco Fiscal de Mediano Plazo 2020-2030.



- e) En sesión de comisión del 9 de noviembre de 2021 se presentó el doctor Roy Alejandro Barreras Cortés, Director del Departamento Administrativo de Planeación, quien conforme a las metas del plan de desarrollo Cali Unidad por la vida 2020-2023 emitió concepto favorable al estar este proyecto inmerso en las metas e indicadores del mismo. De igual manera en esta sesión se dio paso a la participación ciudadana. En dicha participación se inscribieron 3 ciudadanos, los señores Luis Carlos García Hernández, Javier Vallejo y David Navarrete. Los cuales expusieron su preocupación por diversas problemáticas rurales relacionadas a la pertenencia de las tierras, el desarrollo de los territorios y el hábitat.
- f) En sesión de la Comisión de Plan y Tierras del día 10 de noviembre de 2021, la Secretaría de Vivienda Social y Hábitat la Doctora Martha Liliana Hernández Galviz, dio respuesta a las inquietudes de la comunidad explicando la naturaleza del proyecto, amparado en leyes nacionales y facultades otorgadas a los entes territoriales. De igual manera la Doctora Martha se comprometió a revisar el tema de equipamientos en zona rural con la Secretaría pertinente.
- g) En sesión de la Comisión de Plan y Tierras del día 11 de noviembre de 2021, el concejal Terry Hurtado manifestó algunas inquietudes frente a los requisitos iniciales del proyecto y la Secretaría de Vivienda se comprometió a presentar el argumento jurídico el día martes 16 de noviembre.
- h) En sesión de la Comisión de Plan y Tierras del día 16 de noviembre de 2021, la Secretaría de Vivienda Social y Hábitat la doctora Martha Liliana Hernández dio las claridades debidas frente a los términos de clasificación y requisitos para ser parte del Proyecto de Acuerdo, finalizado este tema se dio cierre al Proyecto de acuerdo 104 y se citó para lectura de ponencia para primer debate.

## **1. MARCO JURIDICO**

### **1.1. MARCO 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,

---

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



## CONCEJO SANTIAGO DE CALI

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; 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.”

## **1.2 MARCO LEGAL**

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 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"

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 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 2.1.2.2.2.13. 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....”



## CONCEJO SANTIAGO DE CALI

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".

### 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 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 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.



### **1.3. COMPETENCIA DEL CONCEJO DE CALI**

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 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".



## CONCEJO SANTIAGO DE CALI

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 Rio 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.



## CONCEJO SANTIAGO DE CALI

### 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:

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 2° 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 limite 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 limite, 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



## CONCEJO SANTIAGO DE CALI

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:

“ 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 Circulo de Cali, registrada en el folio de la matricula 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.



## CONCEJO SANTIAGO DE CALI

La Escritura No. 1495 del 6 de octubre de 1997, 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 Notaria Única de Candelaria, INVICALI cedió a la Secretaria 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.



#### 4. INFORME DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA

Una vez abierto el libro de participación ciudadana para inscripción se citó por parte de la Comisión Segunda de Plan y Tierras a través de su presidente a participación ciudadana el día 9 de noviembre de 2021, al que se inscribieron 3 ciudadanos de manera virtual y en el que participaron efectivamente.

PARTICIPACIÓN CIUDADANA				
Número	Ciudadano/a	Cédula	Corregimiento	Participación
1.	LUIS CARLOS GARCIA HERNANDEZ	16287708	Golondrinas	Si
2.	JAVIER VALLEJO	16264579	El Saladito	Si
3.	DAVID NAVARRETE	16539778	El Saladito	Si

#### 5. INFORME DE MODIFICACIONES

No hubo modificaciones presentadas al proyecto

#### 6. CONVENIENCIA DEL PROYECTO

Este Proyecto de Acuerdo dará la posibilidad de reconocer la propiedad y las mejoras en las mismas, así como generara arraigo y pertenencia, los beneficiario de este proyecto Podrá incorporarse al mercado inmobiliario y hacer parte del Sistema financiero, lo cual finalmente contribuirá a procesos de mejoramiento del entorno y finalmente podrá Subir la base predial y el recaudo por valorización, que finalmente se verá retribuido en inversión en el distrito.

Atentamente,

**TANIA FERNÁNDEZ SÁNCHEZ**  
Cordinadora Ponente

**ANA LADY ERAZO RUÍZ**  
Concejal Ponente



**CONCEJO**  
SANTIAGO DE CALI

## PROPOSICIÓN

De acuerdo con lo establecido en el artículo 155 de la Resolución No. 21.2.22-583 de septiembre 30 de 2013 y Resolución 21.2.22-245 de mayo 1 de 2020 “Por medio de la cual se expide el Reglamento Interno del Concejo Municipal”, esta ponencia se rinde con el cumplimiento de los siguientes requisitos

En cumplimiento de lo establecido en el artículo 155 de la Resolución No. 21.2.22.583 del 30 de septiembre de 2013 y Resolución 21.2.22-245 del 1 mayo de 2020 “POR MEDIO DEL CUAL SE EXPIDE EL REGLAMENTO INTERNO DEL CONCEJO MUNICIPAL DE SANTIAGO DE CALI” presentamos PONENCIA FAVORABLE para Primer Debate del Proyecto de Acuerdo No. 104 de 2021“**“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”** y de conformidad con lo señalado en el Reglamento Interno de esta Corporación, proponemos a la honorable Comisión Segunda de Plan y Tierras dar PRIMER DEBATE a este Proyecto de Acuerdo.

Atentamente,

**TANIA FERNÁNDEZ SÁNCHEZ**

Coordinadora Ponente

**ANA LADY ERAZO RUIZ**

Concejala Ponente



**CONCEJO**  
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 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”**

**PREAMBULO**

El Concejo de Santiago de Cali, en uso de sus facultades legales y constitucionales, en especial las contempladas en el Artículo 313 de la Constitución Política de Colombia, por la Ley 136 de 1994 modificada por la Ley 1551 de 2012 y la Ley 1981 de 2019.

**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.

**PARÁFRAGO PRIMERO:** Los predios serán titulados de conformidad a lo establecido en la normatividad ambiental y de ordenamiento territorial 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 SEGUNDO:** 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 conferidas en el presente Acuerdo tendrán vigencia hasta el treinta y uno (31) de diciembre de dos mil veintitrés (2023).

**ARTÍCULO CUARTO:** Autorizar al Alcalde Distrital de Santiago de Cali, para que reglamente los requisitos de que trata el presente Acuerdo en cumplimiento de la ley vigente.

**ARTÍCULO QUINTO.** El presente Acuerdo rige a partir de la fecha de

PUBLIQUESE, COMUNIQUESE Y CUMPLASE

Dado en la ciudad de Santiago de Cali, a los \_\_\_\_\_ del mes de \_\_\_\_\_ del 2021.

El Presidente:

El Secretario: