

**CONCEJO MUNICIPAL DE  
SANTIAGO DE CALI**

**PONENCIA PARA SEGUNDO DEBATE**

**PROYECTO DE ACUERDO No.**

**007 de 2016**

**“POR EL CUAL SE AUTORIZA AL SEÑOR ALCALDE DE SANTIAGO DE CALI PARA DISPONER DE UN BIEN INMUEBLE DENOMINADO ‘URBANIZACIÓN GOLONDRINAS’, CON EL FIN DE DAR CUMPLIMIENTO A LA SENTENCIA 0224 DE DICIEMBRE 13 DE 2004, PROFERIDA POR EL HONORABLE TRIBUNAL CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO DEL VALLE DEL CAUCA, Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES”.**

**H.C. JACOBO NADER  
CEBALLOS  
Concejal Ponente.**

**Santiago de Cali, septiembre 20 de 2017**

**“POR EL CUAL SE AUTORIZA AL SEÑOR ALCALDE DE SANTIAGO DE CALI PARA DISPONER DE UN BIEN INMUEBLE DENOMINADO ‘URBANIZACIÓN GOLONDRINAS’, CON EL FIN DE DAR CUMPLIMIENTO A LA SENTENCIA 0224 DE DICIEMBRE 13 DE 2004, PROFERIDA POR EL HONORABLE TRIBUNAL CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO DEL VALLE DEL CAUCA, Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES”.**

## **II. PONENCIA**

De acuerdo con lo establecido en el artículo 155 de la Resolución No. 21.2.22.583 de septiembre 30 de 2013 “Por medio de la cual se expide el Reglamento Interno del Concejo Municipal”

## **I. ANTECEDENTES**

- a. El Alcalde de Santiago de Cali, Dr. Norman Maurice Armitage ha presentado para estudio de la Honorable Corporación, un Proyecto de Acuerdo tendiente a darle cumplimiento a la Sentencia 0224 del 13 de Diciembre de 2004 proferida por el Tribunal Contencioso Administrativo del Valle del Cauca y de igual forma, a darle solución definitiva a una problemática social de gran impacto, ya que existen más de 350 familias compradores de buena fe en la urbanización Golondrinas de la Comuna 8 de Santiago de Cali, las cuales, por decisión judicial, no cuentan con un predio a su nombre, pues ellos sólo detentan la propiedad sobre las mejoras realizadas en cada predio.
- b. En primera instancia la Administración Municipal radicó el proyecto de acuerdo el 3 de junio del 2016 en la Secretaría General del Concejo, quedando bajo el radicado No 201641110004991 y fue designado, mediante Resolución N° 21.2.22-305 como ponente al Honorable Concejal Jacobo Nader Ceballos. El 8 de junio el Proyecto de Acuerdo es radicado en la Subsecretaría de Comisión de Plan y Tierras. Se cita a la Comisión de Plan y Tierras el 10 de junio para la apertura de estudio, pero no se logra completar el quórum. Durante los meses de junio y julio se instalaron mesas de trabajo con la dirección jurídica de la Alcaldía, los Honorables Concejales miembros de la Comisión de Plan y Tierras e integrantes de sus unidades de trabajo y se hicieron las respectivas observaciones, aportes y correcciones al proyecto de acuerdo.
- c. El 18 de julio del presente año se da apertura de estudio a dicho proyecto. En la misma sesión, después del estudio y debate por parte de los integrantes de la comisión, el Honorable Concejal Juan Carlos Olaya mediante Proposición 001 del Proyecto de Acuerdo 003, solicitó a la Administración Municipal subsanar algunos aspectos jurídicos de gran importancia del

proyecto de acuerdo. Dados que los cambios requeridos por los integrantes de la Comisión implicaban cambiar el 90% del articulado el Proyecto es retirado. Nuevamente se vuelven a instalar mesas de trabajo entre los miembros de la Comisión de Plan y Tierras, integrantes de Unidades de Trabajo y la Dirección Jurídica de la Alcaldía para subsanar los aspectos jurídicos que no eran claros del Proyecto de Acuerdo.

- d. Una vez subsanadas las observaciones que los miembros de la Comisión de Plan y Tierras hicieron al Proyecto de Acuerdo, el Alcalde de Santiago de Cali, Dr. Norman Maurice Armitage presentó nuevamente el Proyecto de Acuerdo para estudio de la Honorable Corporación el 29 de julio ante la Secretaría General del Concejo.
- e. La Presidencia de la Corporación, dando cumplimiento a la Ley 136 de 1994 y al artículo 150 de la Resolución No. 21.2.22.583 de septiembre 30 de 2013 “Por medio de la cual se expide el Reglamento Interno del Concejo Municipal”, mediante Resolución No. 21.2.22.366 del 1 de agosto de 2016, designó como ponente de este Proyecto de Acuerdo, al Honorable Concejal Jacobo Nader Ceballos.
- f. Dicho proyecto fue asignado a la Comisión de Plan y Tierras y fue incorporado al Orden del día de la sesión realizada el día 2 de agosto del presente año, dándose apertura al mismo y aprobándose el cronograma de estudio presentado por el Concejal Ponente.
- g. En sesión de Comisión del día 2 de agosto del presente año además de la apertura de estudio, se inició la sustentación por parte de la administración de la viabilidad del proyecto. De tal forma, el Director del Departamento de Planeación, Oscar Eduardo Escobar, certificó que el Proyecto de Acuerdo cumple con lo establecido en el Plan de Ordenamiento Territorial (Acuerdo 0373 de 2014) y en el Plan de Desarrollo del Municipio de Santiago de Cali 2016 – 2019. De igual forma, por parte de la Dirección de Desarrollo Administrativo, el Dr. Hugo Javier Buitrago certificó la viabilidad de este proyecto, así como también lo hizo la Dra. María Ximena Román, en todo lo referente a la viabilidad jurídica.
- h. El día 4 de agosto del presente año, se convocó a sesión de la comisión de Plan y Tierras para continuar el estudio del proyecto y adelantar la Participación Ciudadana. Por parte de la administración municipal se contó con la participación de la Dra. María Virginia Jordán certificando la viabilidad fiscal del Proyecto de Acuerdo. A su vez, por parte de la ciudadanía intervinieron los señores Hernando Mariño Benavides, Pedro Luis Gaviria, Sonia Montoya de Muñoz y Oscar Zúñiga. Finalmente, mediante Proposición

001 del Proyecto de Acuerdo 007 el ponente solicitó modificar el título y el artículo 1 del proyecto, siendo dichos cambios aprobados por los miembros de la Comisión.

- i. Una vez terminada esta sesión, el ponente del Proyecto de Acuerdo, solicitó el cierre del estudio del mismo, siendo aprobado por la Comisión de Plan y Tierras y fijándose como fecha para votar la ponencia para primer debate, el día 6 de agosto de 2016.
- j. El viernes 6 de agosto fue votada y aprobada la ponencia para primer debate en la comisión de Plan y Tierras.

## **2. ANÁLISIS JURÍDICO DEL PROYECTO**

### **Constitucionales:**

De conformidad con la Constitución Política de 1991, Colombia es un Estado Social de Derecho, fundado en el respeto a la dignidad humana, en la solidaridad de las personas que la integran, y en la prevalencia del interés general.

De tal suerte que el Estado no solo se erige con base en el Derecho como corolario del principio de legalidad, sino también en un Estado Social, que rebasa el clásico paradigma de la igualdad formal, proyectándose en la efectividad de la igualdad material, promoviendo, para tal efecto, condiciones mínimas materiales de existencia como supuesto básico del individuo digno, y como fuente legitimadora del poder jurídico- político.

Así mismo, de acuerdo con la norma de normas, entre los fines esenciales del Estado está en el 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 en que los afectan, y en la vida económica, política, administrativa y cultural de la Nación. De igual manera, el Estado Colombiano reconoce, sin discriminación alguna, la primacía de los derechos inalienables de las personas y ampara a la familia como institución básica de la sociedad.

Por su parte, el artículo 209 ibídem, señala que la función administrativa está al servicio de los intereses generales, y se desarrolla con fundamento en los principios de igualdad, moralidad, de eficacia, economía, celeridad, imparcialidad, y publicidad. Para tal efecto, las autoridades administrativas deben coordinar sus actuaciones para el adecuado cumplimiento de los fines del Estado.

En virtud de lo anterior, como bien lo ha reconocido la jurisprudencia de la Corte Constitucional y del Consejo de Estado, la actual Constitución tiene un corte

Antropocéntrico, ya que gira alrededor de los Derechos del Hombre y de la Mujer, y de contera, de la dignidad humana como basamento de aquellos. Por tal razón, el Estado y sus Instituciones están al servicio del pueblo y del ciudadano, y no a la inversa como en el pasado.

El anterior principio se acentúa aún más por el cariz Social y Democrático de nuestro Estado de Derecho, el cual lo obliga a dinamizar todo un haz de acciones positivas tendientes a hacer efectivos los derechos fundamentales proclamados en la Constitución y en el Bloque de Constitucionalidad. Entre esa serie de acciones se encuentra, pues, la promoción del derecho a una vivienda digna.

El artículo 51 de la Constitución Política, dispone: "Todos los colombianos tienen derecho a 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".

El Artículo 313 numeral 3 de la Constitución Política de Colombia, dispone que, Corresponde a los concejos municipales: "3. Autorizar al Alcalde para celebrar contratos y ejercer pro t  pore precisas funciones de las que le corresponde al Concejo. ...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."

El artículo 287 de la norma suprema preceptúa que las entidades territoriales gozan de autonomía para la gestión de sus intereses.

#### Legales:

La Ley 136 de 1994, en su artículo 32 numeral 3  , modificado por el artículo 18 de la Ley 1551 de 2012 señala como una de las atribuciones de los Concejos, la siguiente: "Reglamentar la autorización al Alcalde para contratar, señalando los casos en que requiere autorización previa del Concejo y en el párrafo 4, ..Autorizar al alcalde para contratar en los siguientes casos:....3. Enajenación y compraventa de inmuebles.... ""

Igualmente el artículo 167 del Decreto 1333 de 1986 otorga la facultad a los Concejos para determinar la destinación de los bienes inmuebles de propiedad del municipio, la norma en cita dispone: "La administración y disposición de bienes inmuebles municipales, incluyendo los ejidos, estarán sujetas a las normas que dicten los Concejos Municipales".

### Jurisprudenciales:

El principio de la confianza legítima, que está íntimamente ligado al de la buena fe, ha tenido un profuso desarrollo jurisprudencial, en especial de la Corte Constitucional, y, como la intensidad no es mostrarles toda la línea jurisprudencial en cita, que se resume en este blog jurídico <sup>1</sup>:

#### *“PRINCIPIO DE CONFIANZA LEGÍTIMA EN AL JURISPRUDENCIA DE LA CORTE CONSTITUCIONAL*

*Sentencia T-472/09. Magistrado Ponente:*

*Dr. Jorge Iván Palacio Palacio*

*El principio de confianza legítima, manda la modificación paulatina y planificada de las medidas que coarten expectativas.*

*La jurisprudencia de la Corte Constitucional ha establecido que el principio de la confianza legítima consiste en una proyección de la buena fe que debe gobernar la relación entre las autoridades y los particulares, partiendo de la necesidad que tienen los administrados de ser protegidos frente a actos arbitrarios, repentinos, improvisados o similares por parte del Estado. Igualmente, ha señalado que este principio propende por la protección de los particulares para que no sean vulneradas las expectativas fundadas que se habían hecho sobre la base de acciones u omisiones estatales prolongadas en el tiempo, y consentido expresa o tácitamente por la administración ya sea que se trate de comportamientos activos o pasivos, regulación legal o interpretación normativa. (Subrayado propio)*

*En cuanto a la relación con otros principios, ha dicho la Corte que la confianza legítima debe ponderarse con la salvaguarda del interés general, el principio de buena fe[i], el principio de proporcionalidad, el principio democrático, el de seguridad jurídica y respeto al acto propio, entre otros.[ii]*

*Este principio ha sido principalmente utilizado por la jurisprudencia de la Corte Constitucional como un mecanismo para armonizar y conciliar casos en que la administración en su condición de autoridad, por acción o por omisión ha creado expectativas favorables a los administrados y de forma abrupta elimina esas condiciones.(...)”*

---

<sup>1</sup> Iusconstifil, Blog de teoría jurídica y derecho constitucional. Disability, Capabilities and Justice.

### **3. INFORME DE PARTICIPACION CIUDADANA**

Para la Participación Ciudadana se registraron en el libro los ciudadanos Hernando Mariño Benavides, Pedro Luis Gaviria, Alberto Giraldo Gallego, Sonia Montoya de Muñoz y Oscar Zúñiga. Todos los inscritos pudieron intervenir en la Participación Ciudadana a excepción del Sr. Alberto Giraldo Gallego, quien cedió su tiempo.

### **4. INFORME DE MODIFICACIONES**

Mediante Proposición 001 del Proyecto de Acuerdo 007 de 2016 el Honorable Concejal Ponente solicitó hacer los siguientes cambios:

Santiago de Cali, agosto 4 de 2016

#### **PROPOSICIÓN**

En mi calidad de Concejal Ponente del Proyecto de Acuerdo 007 de 2016 “POR EL CUAL SE AUTORIZA AL SEÑOR ALCALDE DE SANTIAGO DE CALI PARA TRANSFERIR EL DOMINIO DE UN BIEN INMUEBLE DENOMINADO 'URBANIZACIÓN GOLONDRINAS', CON EL FIN DE DAR CUMPLIMIENTO A LA SENTENCIA 0224 DE DICIEMBRE 13 DE 2004, PROFERIDA POR EL HONORABLE TRIBUNAL CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO DEL VALLE DEL CAUCA, Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES”, propongo a los Honorables Concejales miembros de la Comisión de Plan y Tierras modificar el título y el artículo 1 del Proyecto de Acuerdo en referencia, los cuales quedarían así:

**TÍTULO:** “POR EL CUAL SE AUTORIZA AL SEÑOR ALCALDE DE SANTIAGO DE CALI A DISPONER DE UN BIEN INMUEBLE DENOMINADO ‘URBANIZACIÓN GOLONDRINAS’, CON EL FIN DE DAR CUMPLIMIENTO A LA SENTENCIA 0224 DE DICIEMBRE 13 DE 2004, PROFERIDA POR EL HONORABLE TRIBUNAL CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO DEL VALLE DEL CAUCA, Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES”.

**ARTÍCULO 1:** AUTORICESE al señor alcalde a disponer de un bien inmueble denominado urbanización golondrinas, para dar cumplimiento a la sentencia 0224 de diciembre 13 de 2004 proferida dentro de la Acción Popular No. 76001-2333-000-2003-01384-00, expedida por el Tribunal Contencioso Administrativo del Valle del Cauca.

Al hacer uso de esta autorización, el Alcalde podrá utilizar diferentes herramientas o figuras jurídicas enmarcadas dentro de la Constitución y la

Ley, como por ejemplo las leyes 9 de 1989, 388 de 1998, 1001 de 2005, el Decreto 540 de 1998, transferir el dominio, entre otras normas aplicables.

Parágrafo: El lote a que se refiere el presente artículo se encuentra identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número 370-62368, sus linderos especiales y área se hallan contenidos en el anexo que forma parte integral del presente acuerdo.

Cordialmente,

Jacobo Nader Ceballos  
Honorable Concejal

## **5. CONVENIENCIA DEL PROYECTO**

Teniendo en cuenta que en el artículo 313 de la Constitución Política de Colombia en su literal número 7 otorga a los Concejos Municipales la potestad de “reglamentar los usos de 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”, que desde hace aproximadamente 12 años el municipio de Santiago de Cali está en mora de darle pleno cumplimiento a la Sentencia 0224 del 13 de diciembre de 2004 proferida por el Honorable Tribunal Contencioso Administrativo del Valle del Cauca y que existen aproximadamente 350 familias compradoras de buena fe en la Urbanización Golondrinas de la Comuna 8 de Santiago de Cali, quienes, por decisión judicial no cuentan con un predio a su nombre, ya que sólo detentan la propiedad sobre las mejoras.

Considero que el Proyecto de Acuerdo en mención es de total conveniencia para la ciudad de Santiago en la búsqueda del cumplimiento de una sentencia judicial, así como en la pretensión de darle solución definitiva a un problema social de gran repercusión para mas de 350 familias caleñas.



## PROYECTO DE ACUERDO N°

DE 2016

( )

“POR EL CUAL SE AUTORIZA AL SEÑOR ALCALDE DE SANTIAGO DE CALI A DISPONER DE UN BIEN INMUEBLE DENOMINADO ‘URBANIZACIÓN GOLONDRINAS’, CON EL FIN DE DAR CUMPLIMIENTO A LA SENTENCIA 0224 DE DICIEMBRE 13 DE 2004, PROFERIDA POR EL HONORABLE TRIBUNAL CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO DEL VALLE DEL CAUCA, Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES”.

EL CONCEJO DE SANTIAGO DE CALI, en uso de sus facultades constitucionales y legales, en especial las conferidas por los numerales 3 y 7 del artículo 313 constitucional y el parágrafo 4 del artículo 18 de la ley 1551 de 2011, subrogatoria del artículo 32 de la ley 136 de 1994.

### ACUERDA

**ARTÍCULO 1:** AUTORICESE al señor alcalde a disponer de un bien inmueble denominado urbanización golondrinas, para dar cumplimiento a la sentencia 0224 de diciembre 13 de 2004 proferida dentro de la Acción Popular No. 76001-2333-000-2003-01384-00, expedida por el Tribunal Contencioso Administrativo del Valle del Cauca.

Al hacer uso de esta autorización, el Alcalde podrá utilizar diferentes herramientas o figuras jurídicas enmarcadas dentro de la Constitución y la Ley, como por ejemplo las leyes 9 de 1989, 388 de 1998, 1001 de 2005, el Decreto 540 de 1998, transferir el dominio, entre otras normas aplicables.

Parágrafo: El lote a que se refiere el presente artículo se encuentra identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número 370-62368, sus linderos especiales y área se hallan contenidos en el anexo que forma parte integral del presente acuerdo.

**ARTICULO 2.** La autorización que se concede por el presente acto administrativo al señor alcalde comprende la de realizar, expedir, suscribir, aclarar, modificar, actos administrativos, documentos y escrituras, que le permitan dar cumplimiento a la sentencia 0224 de 2004.

**ARTÍCULO 3.** El alcalde de Santiago de Cali deberá adelantar las gestiones administrativas y judiciales contra terceros, que se desprendan del cumplimiento de la sentencia.

**ARTICULO 4.** Infórmese de todas las actuaciones surtidas al despacho del señor Magistrado ponente de la Acción Popular No. 76001-2333-000-2003-01384-00.

**ARTICULO 5.** El presente Acuerdo rige a partir de la fecha de su publicación en el Boletín Oficial de Santiago de Cali y deroga las disposiciones que le sean contrarias.

Dado en Santiago de Cali, a los (        ) días del mes de (        ) de 2016.

EL PRESIDENTE.

EL SECRETARIO:

Proyecto de Acuerdo presentado por

MAURIGE ARMITAGE CADAVID  
Alcalde de Santiago de Cali