CONCEJO
SANTIAGO DE CALI

Santiago de Cali, 15 de mayo de 2025

Doctor
EDISON LUCUMI LUCUMI
Presidente
Concejo Distrital de Santiago de Cali

En cumplimiento de las disposiciones establecidas en el acuerdo 550 del 2022 el Reglamento Interno de la Corporación Concejo de Santiago de Cali, hacemos entrega formal de la Ponencia para Segundo Debate del Proyecto de Acuerdo No. 040 "POR MEDIO DEL CUAL SE AUTORIZA AL ALCALDE DEL DISTRITO ESPECIAL DE SANTIAGO DE CALI- SECRETARIA DE VIVIENDA SOCIAL Y HÁBITAT, PARA CEDER A TÍTULO GRATUITO O ENAJENAR, LA PROPIEDAD DE LOS BIENES INMUEBLES FISCALES O LA PORCIÓN DE ESTOS, OCUPADOS ILEGALMENTE CON MEJORAS Y/O CONSTRUCCIONES DE DESTINACIÓN ECONÓMICA HABITACIONAL, DE CONFORMIDAD CON LO DISPUESTO EN EL ARTÍCULO 277 DE LA LEY 1955 DE 2019 Y DEMÁS NORMAS QUE, EN ADELANTE, LOS MODIFIQUEN, ADICIONEN, COMPLEMENTEN O REGLAMENTEN", para su trámite respectivo en la Plenaria del Honorable Concejo Distrital de Santiago de Cali.

Atentamente,

CARLOS ANDRÉS ARIAS RUEDA
Concejal Ponente
Coordinador
Original firmado

JAMES JUNIOR AGUDELO ARÉVALO
Concejal Ponente

JUAN FELIPE MURGUEITIO BUSTAMANTE
Concejal Ponente

CONCEJO
SANTIAGO DE CALI

PONENCIA PARA SEGUNDO DEBATE

PROYECTO DE ACUERDO No. 040 DEL 2025

"POR MEDIO DEL CUAL SE AUTORIZA AL ALCALDE DEL DISTRITO ESPECIAL DE SANTIAGO DE CALI- SECRETARIA DE VIVIENDA SOCIAL Y HÁBITAT, PARA CEDER A TÍTULO GRATUITO O ENAJENAR, LA PROPIEDAD DE LOS BIENES INMUEBLES FISCALES O LA PORCIÓN DE ESTOS, OCUPADOS ILEGALMENTE CON MEJORAS Y/O CONSTRUCCIONES DE DESTINACIÓN ECONÓMICA HABITACIONAL, DE CONFORMIDAD CON LO DISPUESTO EN EL ARTÍCULO 277 DE LA LEY 1955 DE 2019 Y DEMÁS NORMAS QUE, EN ADELANTE, LOS MODIFIQUEN, ADICIONEN, COMPLEMENTEN O REGLAMENTEN",

CARLOS ANDRES ARIAS RUEDA
Concejal Ponente
Coordinador
Original Firmado

JAMES JUNIOR AGUDELO ARÉVALO
Concejal Ponente

JUAN FELIPE MURGUEITIO BUSTAMANTE
Concejal Ponente

SANTIAGO DE CALI, DE MAYO 15 DEL 2025

CONCEJO
SANTIAGO DE CALI

PONENCIA PARA SEGUNDO DEBATE

PROYECTO DE ACUERDO No. 040 DEL 2025

En cumplimiento de lo ordenado por la Constitución Política artículo 313 numeral 5, Ley 136 de 1.994 "Por la cual se dictan normas tendientes a modernizar la organización y el funcionamiento de los municipios" y el Acuerdo 0550 de 2022 "Por medio de la cual se expide el Reglamento Interno del Concejo Distrital de Santiago de Cali y se dictan otras Disposiciones" presentamos informe de ponencia favorable para primer debate del Proyecto de Acuerdo No. 040 de 2025, en los siguientes términos:

I. ANTECEDENTES

La Administración Distrital de Santiago de Cali, en cabeza del Sr. Alcalde ALVARO ALEJANDRO EDER GARCÉS presentó a consideración de esta Corporación, el Proyecto de Acuerdo "POR MEDIO DEL CUAL SE AUTORIZA AL ALCALDE DEL DISTRITO ESPECIAL DE SANTIAGO DE CALI-SECRETARIA DE VIVIENDA SOCIAL Y HÁBITAT, PARA CEDER A TÍTULO GRATUITO O ENAJENAR, LA PROPIEDAD DE LOS BIENES INMUEBLES FISCALES O LA PORCIÓN DE ESTOS, OCUPADOS ILEGALMENTE CON MEJORAS Y/O CONSTRUCCIONES DE DESTINACIÓN ECONÓMICA HABITACIONAL, DE CONFORMIDAD CON LO DISPUESTO EN EL ARTÍCULO 277 DE LA LEY 1955 DE 2019 Y DEMÁS NORMAS QUE, EN ADELANTE, LOS MODIFIQUEN, ADICIONEN, COMPLEMENTEN O REGLAMENTEN"

El presidente de la Corporación, EDISON LUCUMI LUCUMI, dando cumplimiento al Acuerdo Distrital 0550 de 2022 "POR MEDIO DEL CUAL SE EXPIDE EL REGLAMENTO INTERNO DEL CONCEJO MUNICIPAL DE SANTIAGO DE CALI Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES," mediante Resolución No. 200.2.2-144 del 22 de abril de 2025 se designó como ponentes del Proyecto de Acuerdo No.040 de 2025 a los honorables concejales JUAN

FELIPE MURGUEITIO BUSTAMANTE; JAMES JUNIOR AGUDELO ARÉVALO y CARLOS ANDRÉS ARIAS RUEDA como Coordinador Ponente.

El proyecto fue asignado a la Comisión de Plan y Tierras el día 23 de abril de 2025, y fue incorporado al orden del día en la sesión del 28 de abril de 2025, dando apertura al mismo, como también se ordenó la apertura del libro de participación ciudadana y la habilitación del link en la página web institucional del Concejo de Santiago de Cali.

En la sesión de la Comisión adelantada el día 30 de abril de 2025, la Dirección del Departamento Administrativo de Hacienda, Jhon Jairo Quinchua Ceballos, emitió concepto de viabilidad financiera, tras evaluar el marco fiscal de mediano plazo con base en los ingresos del Distrito. Indicó que los costos del proyecto están cubiertos mediante la Ficha BP-26005416, registrada en el Banco de Proyectos, con un aforo de $3.365 millones en el presupuesto 2025 de la Secretaría de Vivienda Social y Hábitat.

En la sesión de la Comisión adelantada el día 06 de mayo de 2025, se realizó la continuación del estudio del Proyecto de Acuerdo 040 con la participación de las Direcciones del Departamento Administrativo de Gestión Jurídica Pública; Departamento Administrativo de Planeación; y la Secretaría de Vivienda Social y Hábitat.

Por su parte, la directora del Departamento de Gestión Jurídica, Ana Catalina Castro Lozano, sostuvo que el Proyecto de Acuerdo 040 cumple con el marco normativo aplicable y se encuentra dentro de las competencias del Concejo.

Diego Andrés Giraldo, director del Departamento de Planeación, emitió concepto de viabilidad técnica favorable, señalando que la titulación deberá ajustarse a las particularidades de cada caso, conforme a lo establecido en las Leyes 708 de 2001, 1001 de 2005 y el Decreto 1077 de 2015.

Asimismo, la secretaria María del Mar Mozo presentó la viabilidad favorable en donde expuso los beneficios de la titulación gratuita, tanto para los ocupantes como para el Distrito. Para las familias, destacó que brinda seguridad jurídica, facilita el acceso a subsidios de mejoramiento, permite acceder a microcréditos o préstamos al contar con una garantía como la vivienda, y promueve la

formalización del suelo y la planificación urbana. Para la entidad, señaló que permite ampliar la base predial al incorporar nuevos predios o actualizar el catastro, y fortalece la economía local al integrar nuevos bienes al mercado formal.

En la sesión de la Comisión adelantada el 08 de mayo de 2025, se llevó a cabo la Participación Ciudadana del Proyecto de Acuerdo No. 040, en la que participaron dos (02) personas, las cuales se encuentran detalladas en el acápite de Participación Ciudadana.

Una vez adelantada la participación ciudadana y encontrándose evacuado el cronograma del estudio del mismo, el concejal Ponente JAMES JUNIOR AGUDELO ARÉVALO solicitó el cierre del estudio del Proyecto de Acuerdo, por suficiente ilustración, la cual fue aprobada por seis (6) Honorables Concejales, miembros de la Comisión de Plan y Tierras.

Finalmente, en la comisión adelantada el 09 de mayo de 2025, se aprobó la ponencia para primer debate del Proyecto de Acuerdo No. 040 con siete (7) votos positivos de los concejales miembros de la comisión de Plan y Tierras.

II. FUNDAMENTOS JURÍDICOS

1. Fundamentos constitucionales, legales, normativos y jurisprudenciales

1.1 Fundamentos constitucionales

Colombia, de acuerdo con la Constitución Política de 1991, se define como un Estado Social de Derecho, tal como lo indica el artículo 1. En consecuencia, se ha planteado la necesidad de implementar mecanismos que garanticen, entre otros derechos, el acceso a una vivienda digna. En este sentido, el artículo 2 de la Carta Magna señala que 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 (...)"

Asimismo, el artículo 13 se refiere al compromiso del Estado con la igualdad, al establecer que: " (...) 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 circunstancias de debilidad manifiesta y sancionará los abusos o maltratos que contra ellas se cometan (...)".

En este contexto, al reconocerse que la situación económica es un factor determinante para el ejercicio efectivo de los derechos, el artículo 51 consagra que: "todos los colombianos tienen derecho a la 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".

Ahora, al ser el Estado colombiano garante de derechos, tanto la institucionalidad nacional como local deben establecer mecanismos económicos necesarios que permitan el acceso a la vivienda digna por parte de la ciudadanía. Esto se evidencia en el artículo 315 de citada Constitución, pues en él se indica que son atribuciones del alcalde,entre otras:

"(...) 1. Cumplir y hacer cumplir la Constitución, la ley, los decretos del gobierno, las ordenanza y los acuerdos del concejo.

3. Dirigir la acción administrativa del municipio; asegurar el cumplimiento de las funciones y la prestación de los servicios a su cargo (...)

5. Presentar oportunamente al Concejo los proyectos de acuerdo sobre planes y programas de desarrollo económico y social, obras públicas, presupuesto anual de rentas y gastos y los demás que estime convenientes para la buena marcha del municipio (...).

Al igual que en el artículo 313 sobre las funciones del Concejo, el cual menciona que: "corresponde a los concejos (...) 2. Adoptar los correspondientes planes y programas de desarrollo económico y social y de obras públicas (...)".

1.2 Fundamentos legales

La legislación nacional sobre la cesión a título gratuito y la enajenación es precisa al abordar la capacidad de acción de las entidades públicas del país. El artículo 58 de la ley 9 de 1989 establece que:

"Artículo 58. Las entidades públicas del orden nacional cederán a título gratuito los inmuebles de su propiedad que sean bienes fiscales y que hayan sido ocupados ilegalmente para vivienda de interés social siempre y cuando la ocupación ilegal haya ocurrido con anterioridad al

veintiocho (28) de julio de mil novecientos ochenta y ocho (1988). La cesión gratuita, mediante escritura pública, se efectuará a favor de los ocupantes.

En ningún caso procederá la cesión anterior en el caso de los bienes de uso público ni en el de los bienes fiscales destinados a la salud y a la educación. Tampoco procederá cuando se trate de inmuebles ubicados en zonas insalubres o que presenten peligro para la población".

La ley 136 de 1994, en su artículo 32, numeral 3, parágrafo 4, indica que:

"Parágrafo 4. De conformidad con el numeral 30 del artículo 313 de la Constitución Política, el Concejo Municipal o Distrital deberá decidir sobre la autorización del alcalde para contratar en los siguientes casos: (...) 3. enajenación y compraventa de bienes inmuebles (...)".

Por su parte, la ley 1955 de 2019 *"por el cual se expide el Plan Nacional de Desarrollo 2018-2022 pacto por Colombia, pacto por la equidad"* estableció en su artículo 277 (artículo que, posteriormente, fue reglamentado por el Decreto 149 de 2020), que:

"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. 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, siempre y 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 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 de protección, de conformidad con las disposiciones locales sobre la materia.

PARÁGRAFO 1. 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 reglamentará la materia.

PARÁGRAFO 2. 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 3. En las resoluciones administrativas de transferencia mediante cesión a título gratuito, se constituirá patrimonio de familia inembargable.

PARÁGRAFO 4. 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 5. 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".

Ahora, entre las otras leyes que han regulado la materia se destacan:

• Ley 2044 del 2020 *"por el cual se dictan normas para el saneamiento de predios ocupados por asentamientos humanos ilegales y se dictan otras disposiciones"* . Ley que indica que las entidades públicas podrán enajenar directamente los bienes inmuebles fiscales de su propiedad 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 227 de l ley 1955 de 2019 y las normas que lo modifiquen, complementen, adicionen o reglamenten.
• 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"*.

1.3 Fundamentos jurisprudenciales

La Corte Constitucional ha emitido varias sentencias que definen y protegen el derecho a la vivienda digna. Entre ellas:

• Sentencia C-251-96, 2006. Corte Constitucional. Magistrado Ponente Doctor Alejandro Martínez Caballero.

"(...) Declarar EXEQUIBLE el artículo 58 de la Ley 9 de 1989, siempre y cuando se entienda que el mandato de cesión gratuita no es aplicable a las sociedades de economía mixta en donde la participación estatal sea menor de la requerida para que tal sociedad sea asimilable a una empresa comercial e industrial del Estado".

• Sentencia C-370 de 2014. Corte Constitucional. Define el derecho a una vivienda digna como "un lugar propio o ajeno, que le permita a la persona desarrollarse en unas mínimas condiciones de dignidad y en el cual se realiza un proyecto de vida".

• Sentencia C-191/21. Corte Constitucional. Magistrado ponente Doctor José Fernando Reyes Cuartas. Indicó, entre otros, que: " (...) la vivienda digna (...) ostenta el rango de fundamental e implica para el Estado la creación de condiciones para satisfacerla en condiciones de igualdad, especialmente cuando se trata de las personas en situación de vulnerabilidad. Asimismo, la jurisprudencia ha señalado que existe una prohibición de regresividad injustificada de los beneficios reconocidos (...)".

1.4 Antecedentes normativos

El Distrito de Santiago de Cali cuenta con antecedentes clave sobre titulación gratuita y/o enajenación. Esto se traduce en afirmar que el Distrito ha venido realizando la cesión a título gratuitos de predios fiscales ocupados ilegalmente con viviendas de interés social antes del 30 de noviembre de 2001 con fundamento en la autorización otorgada por el Concejo Municipal de Cali a través de los acuerdos 0257 de 2008, 0287 de 2009, 0336 de 2012, 0455 de 2018 y 0438 de 2020.

Acuerdo	Descripción del Acuerdo
Acuerdo 0257 de 2008 *"por medio del cual se autoriza y/o faculta al señor alcalde de Santiago de Cali y se dictan otras disposiciones"*	Autorizó y facultó por el término de 1 año al Alcalde Municipal de Santiago de Cali para que adjudicara los predios ocupados y localizados dentro de los bienes ejidales, ubicados dentro del perímetro urbano definido en el Acuerdo 069 de 2000 del Municipio de Santiago de Cali, siempre que dicha ocupación se hubiese dado antes del 30 de noviembre de 2001 (artículo 1).

Acuerdo 0287 de 2009 *"por medio del cual se amplían las facultades protempore autorizadas y concedidas al señor alcalde en el Acuerdo 0257 de 2008"*	Amplió las fechas autorizadas y concedidas al Señor Alcalde en el Acuerdo 0257 de 2008, hasta diciembre 31 de 2010.
Acuerdo 0336 de 2012 *"por medio del cual se autoriza al señor Alcalde de Santiago de Cali para ceder a título gratuito el dominio de predios fiscales ocupados con viviendas de interés social antes del 30 de noviembre del 2001, de conformidad con el artículo 2 de la ley 1001 de 2005 y se dictan otras disposiciones"*	Autorizó al alcalde de Santiago de Cali, para que cediera a título gratuito mediante resolución administrativa de transferencia de dominio, los inmuebles de propiedad del Municipio de Santiago de Cali, que sean bienes fiscales y que hayan sido ocupados ilegalmente para vivienda de interés social, siempre y cuando la ocupación ilegal haya ocurrido con anterioridad al treinta (30) de noviembre de 2001 (Artículo 1). Esta autorización estuvo vigente hasta el 31 de diciembre de 2014.
Acuerdo 0455 de 2018 *"por el cual se autoriza al señor Alcalde de Santiago de Cali para ceder a título gratuito el dominio de predios fiscales ocupados con viviendas de interés social antes del 30 de noviembre de 2001, de conformidad con el artículo 2 de la ley 1001 de 2005 y se dictan otras disposiciones".*	Autorizó al alcalde municipal de Santiago de Cali para ceder a título gratuito los inmuebles urbanos ubicados en 55 programas, de propiedad del municipio, que fuesen bienes fiscales y que hubiesen sido ocupados ilegalmente para vivienda de interés social, siempre y cuando la ocupación ilegal hubiese ocurrido con anterioridad al 30 de noviembre de 2001 (Artículo 1). Las facultades conferidas en el acuerdo tuvieron vigencia hasta el 31 de diciembre de 2019 (Artículo sexto)
Acuerdo 0483 de 2020 *"por el cual se autoriza al alcalde del Distrito especial, turístico, empresarial y de servicios de Santiago de Cali para ceder a título gratuito el dominio de bienes fiscales ocupados ilegalmente con mejoras y/o construcciones de destinación económica habitacional, de conformidad con lo señalado en el artículo 277 de la ley 1955 de 2019"*	Autorizó al alcalde para ceder a título gratuito bienes inmuebles fiscales de propiedad del Distrito que hubiesen sido ocupados de forma irregular mediante mejoras y/o construcciones con destino económico habitacional, siempre y 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 ocurrida de manera ininterrumpida con mínimo diez (10) años de anterioridad a la entrada de la vigencia del acuerdo. Las autorizaciones que se confirieron en el acuerdo tuvieron vigencia hasta el 31 de diciembre del 2023.

1.5 Competencia del Concejo Distrital de Santiago de Cali

El artículo 313 de la Constitución Política de Colombia de 1991 dicta que:

"Artículo 313. Corresponde a los concejos: (...) 3. Autorizar al alcalde para celebrar contratos y ejercer pro tempore precisas funciones de las que corresponden al Concejo (...)".

La ley 136 de 1994, en su artículo 32, numeral 3, parágrafo 4, indica que:

"Parágrafo 4. De conformidad con el numeral 30 del artículo 313 de la Constitución Política, el Concejo Municipal o Distrital deberá decidir sobre la autorización del alcalde para contratar en los siguientes casos: (...) 3. enajenación y compraventa de bienes inmuebles (...)".

Decreto ley 1333 de 1986 "Por el cual se expide el Código de Régimen Municipal"

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

III. INFORME DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA

El día jueves 08 de mayo del 2025, se desarrolló la jornada de participación ciudadana del Proyecto de Acuerdo No. 040 de 2025 "POR MEDIO DEL CUAL SE AUTORIZA AL ALCALDE DEL DISTRITO ESPECIAL DE SANTIAGO DE CALI- SECRETARIA DE VIVIENDA SOCIAL Y HÁBITAT, PARA CEDER A TÍTULO GRATUITO O ENAJENAR, LA PROPIEDAD DE LOS BIENES INMUEBLES FISCALES O LA PORCIÓN DE ESTOS, OCUPADOS ILEGALMENTE CON MEJORAS Y/O CONSTRUCCIONES DE DESTINACIÓN ECONÓMICA HABITACIONAL, DE CONFORMIDAD CON LO DISPUESTO EN EL ARTÍCULO 277 DE LA LEY 1955 DE 2019 Y DEMÁS NORMAS QUE, EN ADELANTE, LOS MODIFIQUEN, ADICIONEN, COMPLEMENTEN O REGLAMENTEN", contando con la inscripción de seis (06) personas que conocieron de la convocatoria y se inscribieron a través de los medios oficiales publicados desde la fecha de apertura del Proyecto, no obstante; se presentaron dos (2) personas, las cuales realizaron su intervención en el siguiente orden:

1. Hernando Salamanca
2. María Elvira Rivera

IV. INFORME DE MODIFICACIONES

Durante el estudio del Proyecto de Acuerdo 040 de 2025 "POR MEDIO DEL CUAL SE AUTORIZA AL ALCALDE DEL DISTRITO ESPECIAL DE SANTIAGO DE CALI- SECRETARIA DE VIVIENDA SOCIAL Y HÁBITAT, PARA CEDER A TÍTULO GRATUITO O ENAJENAR, LA PROPIEDAD DE LOS BIENES INMUEBLES FISCALES O LA PORCIÓN DE ESTOS, OCUPADOS ILEGALMENTE CON MEJORAS Y/O CONSTRUCCIONES DE DESTINACIÓN ECONÓMICA HABITACIONAL, DE CONFORMIDAD CON LO DISPUESTO EN EL ARTÍCULO 277 DE LA LEY 1955 DE 2019 Y DEMÁS NORMAS QUE, EN ADELANTE, LOS MODIFIQUEN, ADICIONEN, COMPLEMENTEN O REGLAMENTEN", después de escuchar a los diferentes funcionarios de la Administración Distrital, realizar la Participación Ciudadana y con la participación activa de los concejales miembros de la comisión y de otras comisiones, no se presentaron modificaciones al presente proyecto.

VI. CONVENIENCIA

El presente Proyecto de Acuerdo "POR MEDIO DEL CUAL SE AUTORIZA AL ALCALDE DEL DISTRITO ESPECIAL DE SANTIAGO DE CALI - SECRETARÍA DE VIVIENDA SOCIAL Y HÁBITAT, PARA CEDER A TÍTULO GRATUITO O ENAJENAR, LA PROPIEDAD DE LOS BIENES INMUEBLES FISCALES O LA PORCIÓN DE ESTOS, OCUPADOS ILEGALMENTE CON MEJORAS Y/O CONSTRUCCIONES DE DESTINACIÓN ECONÓMICA HABITACIONAL, DE CONFORMIDAD CON LO DISPUESTO EN EL ARTÍCULO 277 DE LA LEY 1955 DE 2019 Y DEMÁS NORMAS QUE EN ADELANTE LOS MODIFIQUEN, ADICIONEN, COMPLEMENTEN O REGLAMENTEN", tiene como finalidad autorizar la cesión a título gratuito o enajenación de bienes inmuebles fiscales del Distrito de Santiago de Cali a hogares que han sido ocupados de forma ininterrumpida durante más de diez años y cumplen con los requisitos para ser beneficiarios de subsidios de vivienda de interés social. Esta iniciativa busca formalizar la propiedad de miles de familias que habitan predios cuya prescripción es legalmente imposible, promoviendo así la legalización del suelo y la consolidación del patrimonio familiar.

La titulación gratuita de predios fiscales representa una respuesta efectiva a la problemática de informalidad en la tenencia de la tierra, permitiendo a los ocupantes el acceso a servicios financieros, subsidios de mejoramiento de vivienda y la incorporación de sus viviendas al mercado formal. Además, contribuye al saneamiento de la propiedad fiscal, mejora la base del impuesto predial y facilita la inversión pública en sectores históricamente marginados.

La propuesta se apoya en el convenio interadministrativo de cooperación con la Superintendencia de Notariado y Registro y responde a una necesidad estructural del Distrito: avanzar en la formalización de predios fiscales habitados por familias en condición de vulnerabilidad, que han estado excluidas de programas anteriores de titulación. Este esfuerzo conjunto no solo fortalece el tejido social, sino que garantiza el cumplimiento efectivo del derecho constitucional a una vivienda digna.

Atentamente,

CARLOS ANDRÉS ARIAS RUEDA
Concejal Ponente
Coordinador
Original firmado

JAMES JUNIOR AGUDELO ARÉVALO
Concejal Ponente

JUAN FELIPE MURGUEITIO BUSTAMANTE
Concejal Ponente

CONCEJO
SANTIAGO DE CALI

El CONCEJO DISTRITAL DE SANTIAGO DE CALI, en uso de sus facultades constitucionales en especial las conferidas por el artículo 313, además de las consignadas en el artículo 167 del Decreto Ley 1333 de 1986, Ley 136 de 1994, modificada por la Ley 1551 de 201.

ACUERDA

Artículo Primero. Autorizar al señor Alcalde del Distrito de Santiago de Cali para ceder a título gratuito los bienes inmuebles fiscales de propiedad del Distrito que hayan sido ocupados de forma irregular mediante mejoras y/o construcciones con destino económico habitacional, siempre y 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 ocurrida de manera ininterrumpida con mínimo diez (10) años de anterioridad al inicio del procedimiento administrativo.

Parágrafo Primero. En ningún caso procederá la cesión de que trata el presente artículo, tratándose de inmuebles con mejoras construidas sobre bienes de uso público o los destinados a la salud y educación. Tampoco procederá cuando se trate de inmuebles ubicados en zonas insalubres o zonas de alto riesgo no mitigable o en suelo de protección, de conformidad con las disposiciones locales sobre la materia.

Parágrafo Segundo. La cesión gratuita procederá siempre y cuando el beneficiario asuma y acredite el pago de las obligaciones fiscales pendientes de pago, que por concepto del impuesto predial unificado tenga el inmueble a ceder.

Parágrafo Tercero. La cesión gratuita de los bienes inmuebles fiscales se realizará mediante resolución administrativa suscrita por la (el) jefe de la Secretaría de Vivienda Social y Hábitat, conforme a la delegación que para tal efecto otorgue el Alcalde, 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.

Parágrafo Cuarto. Deberá constituirse patrimonio de familia del inmueble objeto de la cesión gratuita, de conformidad con las normas que regulen la materia y deberá constar en el acto administrativo de cesión.

Artículo Segundo. Autorizar al Alcalde del Distrito de Santiago de Cali para que de conformidad con el parágrafo primero del artículo 277 de la Ley 1955 de 2019 y aquellas normas que, en adelante, lo modifiquen, adicionen, complementen o reglamenten enajene directamente los predios sobre los cuales estén plantadas mejoras que no cuenten con destinación económica habitacional o enajene los inmuebles en los que los hogares interesados en la cesión no cumplan 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.

Parágrafo Primero. La enajenación directa del inmueble se realizará mediante resolución administrativa suscrita por la (el) jefe de la Secretaría de Vivienda Social y Hábitat, previa verificación del pago, 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.

Parágrafo Segundo. Deberá constituirse patrimonio de familia del inmueble objeto de la enajenación directa, de conformidad con las normas que regulen la materia y deberá constar en el acto administrativo de enajenación.

Parágrafo Tercero. Para los inmuebles objeto de enajenación directa 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 "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".

Artículo Tercero. Identificación de Predios. La autorización de que trata el artículo 1° y 2° del presente Acuerdo procederá con relación a los predios fiscales que a continuación se relacionan:

PROGRAMA / LOTE	COMUNA	MATRÍCULA INMOBILIARIA GLOBAL
TERRON	1	370-183945
TERRON COLORADO	1	370-183947
TERRON COLORADO	1	370-183958
ÁREA SUSTRAÍDA DE RESERVA FORESTAL	1	370-988713
MANANTIAL	3	370-107840
FATIMA	4	370-581189
BAJO SALOMIA	5	370-564078
PASO DEL COMERCIO	6	370-139487
PETECUY	6	370-32806
PETECUY	6	370-564289
PETECUY I	6	370- 222911
PETECUY I	6	370-33802
PETECUY I	6	370-33807
PETECUY II	6	370-117252
PETECUY III	6	370-575723
SAN LUIS (TRÁNSITO)	6	370-580993
SAN LUIS I (GLOBO A)	6	370-32491
SAN LUIS I (GLOBO B)	6	370-30135
SAN LUIS II	6	370-58753
ANTIGUO GUABITO	7	370-72611

PROGRAMA / LOTE	COMUNA	MATRÍCULA INMOBILIARIA GLOBAL
PUERTO MALLARINO	7	370-147152
EL TRONCAL	8	370-94940
LA BASE	8	370-47644
LA BASE	8	370-580971
LA BASE	8	370-580971
LA FLORESTA	8	370-78471
MUNICIPAL	8	370-31060
MUNICIPAL	8	370-712353
VILLANUEVA	8	370-147164
EL GUABAL LOTE A	10	370-53666
LA SELVA	10	370-38398
LAS GRANJAS	10	370-69645
SAN JUDAS LOTE A	10	370-105446
BALVANEDA (EL RECUERDO)	11	370-583288
SAN CARLOS	11	370-580991
SAN MARTIN DE PORRES	11	370-576598
SAN PEDRO	11	370-72711
ALFONSO BARBERENA	12	370-19769
EDUARDO SANTOS	12	370-91376
QUIROGA	12	370-39239
RODEO	12	370-581982

PROGRAMA / LOTE	COMUNA	MATRÍCULA INMOBILIARIA GLOBAL
SANTO DOMINGO	12	370-607565
VERACRUZ	12	370-563508
VILLABLANCA	13	370-591504
CHARCO AZUL	13	370-576963
CHARCO AZUL	13	370-70634
EL VERGEL	13	370-565877
LLERAS RESTREPO	13	370-584283
LLERAS RESTREPO	13	370-93264
POBLADO 1	13	370-147117
POBLADO II	13	370-938969
RODRIGO LARA BONILLA	13	370-569032
URBANIZACION EL PONDAJE	13	PROGRAMA RELOTEADO CON MATRÍCULA INDIVIDUAL
PONDAJE	13	PROGRAMA RELOTEADO CON MATRÍCULA INDIVIDUAL
CIUDADELA INVICALI 6 (PUERTAS DEL SOL VI)	14	PROGRAMA RELOTEADO CON MATRÍCULA INDIVIDUAL
CIUDADELA INVICALI 7 (PUERTAS DEL SOL VII)	14	PROGRAMA RELOTEADO CON MATRÍCULA INDIVIDUAL
PUERTAS DEL SOL 4A	14	PROGRAMA RELOTEADO CON MATRÍCULA

PROGRAMA / LOTE	COMUNA	MATRÍCULA INMOBILIARIA GLOBAL
		INDIVIDUAL
PUERTAS DEL SOL 4B	14	PROGRAMA RELOTEADO CON MATRÍCULA INDIVIDUAL
PUERTAS DEL SOL 4C	14	PROGRAMA RELOTEADO CON MATRÍCULA INDIVIDUAL
PUERTAS DEL SOL 4D	14	PROGRAMA RELOTEADO CON MATRÍCULA INDIVIDUAL
PUERTAS DEL SOL 5	14	PROGRAMA RELOTEADO CON MATRÍCULA INDIVIDUAL
EL RETIRO	15	370-110781
MOJICA	15	370-139946
MOJICA II	15	370-571745
MOJICA II RELOTEO	15	370-693485
PILAR I y II	15	370-938965
VALLADO	15	370-129375
PRIMERO DE MAYO	17	370-582942
SAMANES (SAN JUDAS LOTE B)	17	370-105447
ALTO NAPOLES	18	370-188115
LA CHAGRA	18	370-581095
LA CHAGRA (POLÍGONO 1)	18	370-285485

PROGRAMA / LOTE	COMUNA	MATRÍCULA INMOBILIARIA GLOBAL
LA CHAGRA (POLÍGONO 2)	18	370-285486
LA CHAGRA (POLÍGONO 3)	18	370-285487
LA CHAGRA (POLÍGONO 4)	18	370-285490
LOS CHORROS PARTE PLANA	18	370-406856
LOS CHORROS PARTE ALTA	18	370-406857
LOTE 1A MELENDEZ	18	370-154887
NÁPOLES	18	370-14757
NÁPOLES	18	370-165533
PRADOS DEL SUR (LOTE 1)	18	370-501135
PRADOS DEL SUR (LOTE 2)	18	370-501136
PRADOS DEL SUR (LOTE 3)	18	370-557923
VILLA LAGUNA (MZ 1)	18	370-524745
VILLA LAGUNA (MZ 2)	18	370-524746
VILLA LAGUNA (MZ 2A)	18	370-524747
VILLA LAGUNA (MZ 3)	18	370-524748
VILLA LAGUNA (MZ 3A)	18	370-524749
MORTIÑAL	19	370-695408
LLERAS CAMARGO	20	370-119642
LOS CERROS	20	370-291451
PUEBLO JOVEN	20	370-291452
SILOE	20	370-159455

PROGRAMA / LOTE	COMUNA	MATRÍCULA INMOBILIARIA GLOBAL
LA PRADERA	21	370-493237
POLÍGONO 4 Y 5 PIZAMOS I (ENGLOBE)	21	370-594966
DECEPAZ	21	PROGRAMA RELOTEADO CON MATRÍCULA INDIVIDUAL
PIZAMOS III (LAS DALIAS)	21	PROGRAMA RELOTEADO CON MATRÍCULA INDIVIDUAL

Artículo Cuarto. Las autorizaciones conferidas en el presente Acuerdo tendrán vigencia hasta el 31 de diciembre de 2027.

Artículo Quinto. El presente Acuerdo rige a partir de su publicación en el Boletín Oficial de Santiago de Cali.

PUBLÍQUESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE

Dado en Santiago de Cali, a los ( ) días del mes ( ) de 2025.

EL PRESIDENTE

EL SECRETARIO

Proyecto de Acuerdo presentado por

ÁLVARO ALEJANDRO EDER GARCÉS
Alcalde de Santiago de Cali

CONCEJO
SANTIAGO DE CALI

PROPOSICIÓN

En cumplimiento a lo establecido en el Acuerdo 0550 del 23 de diciembre de 2022 "Por medio del cual se expide el reglamento interno del concejo distrital de Santiago de Cali", me permito proponer a la Honorable Plenaria dar SEGUNDO DEBATE al Proyecto de Acuerdo No. 040 "POR MEDIO DEL CUAL SE AUTORIZA AL ALCALDE DEL DISTRITO ESPECIAL DE SANTIAGO DE CALI- SECRETARIA DE VIVIENDA SOCIAL Y HÁBITAT, PARA CEDER A TÍTULO GRATUITO O ENAJENAR, LA PROPIEDAD DE LOS BIENES INMUEBLES FISCALES O LA PORCIÓN DE ESTOS, OCUPADOS ILEGALMENTE CON MEJORAS Y/O CONSTRUCCIONES DE DESTINACIÓN ECONÓMICA HABITACIONAL, DE CONFORMIDAD CON LO DISPUESTO EN EL ARTÍCULO 277 DE LA LEY 1955 DE 2019 Y DEMÁS NORMAS QUE, EN ADELANTE, LOS MODIFIQUEN, ADICIONEN, COMPLEMENTEN O REGLAMENTEN".

CARLOS ANDRÉS ARIAS RUEDA
Concejal Ponente
Coordinador Ponente
Original firmado

JAMES JUNIOR AGUDELO ARÉVALO
Concejal Ponente

JUAN FELIPE MURGUEITIO BUSTAMANTE
Concejal Ponente