

FORMATO: ACTA
PROCESO: GESTIÓN DOCUMENTAL
Versión: 11, Fecha: 01/04/2025, Código: GDC-F-01

**ACTA DE REUNIÓN No 2 de 2025
DISTRITO DE SANTIAGO DE CALI - VALLE DEL CAUCA
SECRETARIA DE VIVIENDA Y HÁBITAT**

DATOS GENERALES

FECHA:	02 de septiembre de 2025
HORA:	09:30 am hasta 10:30 am
LUGAR:	Plataforma Teams – reunión virtual
ASISTENTES:	<ul style="list-style-type: none">• Mitchell Marquez - Municipio de Tumaco• Karen Vanesa Tenorio, Oficina Municipal de tierras de Tumaco.• Nidia E. Diaz Meza- Oficina Municipal de tierras de Tumaco.• Rafael Pineda Gutiérrez- gestor técnico ATJ – GTSP - MVCT.
INVITADOS:	<ul style="list-style-type: none">• (No registran invitados)

ORDEN DEL DIA:

La presente acta tiene como objeto consignar el proceso de asistencia técnica, jurídica y social, con el **Distrito de San Andres de Tumaco Nariño**, y el **Ministerio de Vivienda Ciudad y territorio MVCT – Grupo de Titulación y Saneamiento Predial GTSP**, se establecen las actividades para la vigencia 2025.

DESARROLLO DE LA REUNIÓN

1. Saludo y presentación.
2. Contexto Anterior
3. Actividades realizadas
4. Compromisos.



1. Saludo y presentación:

Mesa de trabajo con los funcionarios asistentes del **Distrito de San Andres de Tumaco Nariño**, y el **Ministerio de Vivienda Ciudad y territorio MVCT – Grupo de Titulación y Saneamiento Predial GTSP** en virtud de sus competencias, con el fin de aunar esfuerzos en el saneamiento de los predios fiscales ocupados ilegalmente.

1 Contexto Anterior

2. ACTIVIDADES REALIZADAS

Se adelantó el proceso de socialización del proceso de titulación de predios urbanos fiscales ocupados con vivienda, y el marco normativo vigente artículo 277 de la ley 1955 de 2019, decreto 149 de 2019, ley 2044 de 2020 y decreto 523 de 2021.

A través de un nuevo marco normativo hemos logrado dinamizar los procesos de titulación, solucionando las limitaciones anteriores y brindando mayor claridad

Ley 1955 de 2019 Art. 277

Decreto 149 de 2020


Ley 2044 de 2020

Decreto 523 de 2021

REQUISITOS DEFINIDOS POR LA NUEVA REGULACIÓN:

	i	ii	iii	iv	v
HOGAR	No ser prop. de una vivienda en Colombia	No haber sido beneficiario de un subsidio de adquisición o construcción de vivienda o de tasas de cobertura de interés	Estar al día en el pago de los impuestos prediales	Ocupación ininterrumpida por mínimo 10 años	El hogar debe demostrar que no percibe más de 4 SMMLV
BIEN A TITULAR	Jurídicos i Titularidad del inmueble: fiscal ii Inmueble libre de gravámenes, limitaciones de dominio y/o afectaciones legales		Técnicos iii destinación económica habitacional iv Dentro del área urbano de un municipio v No ubicado en: a. bienes de uso público/ destinados a salud o educación, b. áreas insalubres de riesgo, c. zonas de conservación/ protección ambiental, d. áreas previstas en artículos 35 y 37 de la Ley 388 de 1997		

Las condiciones para los hogares ocupantes y terrenos a ceder, la importancia del destino económico dentro del proceso se explica las condiciones para la cesión gratuita y venta directa.











¿Cuál es el marco regulatorio?

Ley 1955 de 2019 Art. 277

Ley 149 de 2020

Ley 2044 de 2020

Decreto 523 de 2021

	Ley 1955 de 2019 Art. 277	Ley 149 de 2020	Ley 2044 de 2020	Decreto 523 de 2021
HOGAR	No ser propietario de una vivienda en Colombia 	No haber sido beneficiario de un subsidio vivienda 	Estar al día en el pago de los impuestos prediales 	Ocupación ininterrumpida por mínimo 10 años 
BIEN A TITULAR	Jurídicos Titularidad del inmueble: fiscal 	Jurídicos Inmueble libre de gravámenes o afectaciones legales 	Técnicos Destinación económica habitacional 	Técnicos Dentro del área urbana Restricciones de ubicación* 

Se explicaron cada una de las etapas del proceso y sus pasos haciendo énfasis ítems como:

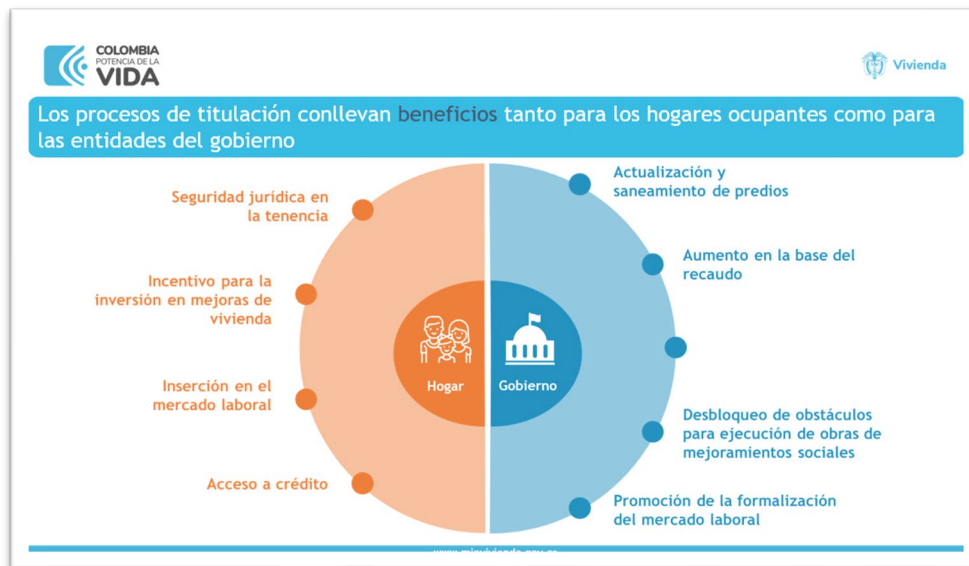
1. Estudios jurídicos
2. Estudios técnicos
3. Análisis Instrumento Territorial
4. Socialización
5. Caracterización
6. Cruces de bases de datos
 - a. Fonvivienda
 - b. tasa frech
 - c. ventanilla única de registro
7. Comunicación a terceros
8. Generación de resoluciones
9. Notificación de resoluciones
- 10.Registro



Se dio respuesta a las consultas e inquietudes presentadas por la entidad territorial, entre ellas las condiciones jurídicas de los predios fiscales, los requisitos de los predios como los hogares, las diferentes tipologías de destinos económicos, la diferencias entre usos del suelo y destino económico

Adicional, explico el procedimiento de la transformación del predio baldíos urbano a fiscal registrados, o incorporación al registro, en cada uno de sus procesos, haciendo énfasis en la carencia registral, la oficina de registro de instrumentos públicos

EL GTSP, explica la depuración de los inmuebles y ocupantes a lo largo de las etapas del proceso de titulación



En relación con el saneamiento de predios privados se indicó que este no es el mecanismo idóneo, el proceso de preinscripción es más adecuado dentro del marco de la ley 1561 de 2012, o por dación, dación en pago, declaración del predio de utilidad pública

Se recomienda a las entidades territoriales, incorporar los centros poblados al perímetro urbano mediante, actualización del Instrumento de Ordenamiento Territorial, o mediante plan parcial y su procedimiento.

Por parte del GTSP, se indicó que el acuerdo de facultades debe estar dentro del marco normativo decreto 523 de 2021 y las resoluciones se deben ingresar al registro sin necesidad de su protocolización con escritura pública ante notario.

El municipio formuló preguntas dentro del marco jurídico del proceso de titulación, relacionadas con los componentes jurídicos y técnicos. Entre los temas abordados se incluyen la identificación jurídica de los inmuebles, los tipos de inmuebles que pueden ser objeto de titulación, el análisis desde el instrumento de ordenamiento territorial, los tipos de actos administrativos generados durante el proceso, así como los avalúos y el tipo de avalúos necesarios para la venta directa de los inmuebles que no cumplen con las condiciones establecidas para el proceso de titulación.

La entidad territorial manifiesta la intención de continuar con el Ministerio de vivienda ciudad y territorio en los procesos de titulación, e indica que, en el mes de octubre,

se presentará el proyecto de acuerdo ante el consejo municipal para obtener las facultades de sesión a título gratuito y venta directa.



Se explica que forma general por parte del GTSP, para poder realizar la cesión de los predios de uso público e institucionales al municipio es necesario tener el acuerdo, por el cual se genera la exención del pago del impuesto predial al ICT -INURBE, hoy Ministerio de Vivienda y la necesidad de la Ordenanza de exención del impuesto departamental de registro al proceso de titulación de predios fiscales de las entidades territoriales y del extinto ICT -INURBE en un 100% y la inscripción del registro está exenta por ley en los artículos 31 a 36 de la ley 1579 de 2012.

Se deben presentar las facultades de cesión de predios fiscales ante el honorable concejo municipal, es importante ir avanzando en la identificación jurídica y técnica de los predios objeto de titulación, se explica que sin las facultades de cesión vigente no se debe avanzar en las etapas de comunicación a terceros y resolutive

Las entidades territoriales entre sus inquietudes establecen la necesidad de la habilitación del suelo urbano, a lo cual el GTSP, explica de acuerdo con la ley que es 388 de 1997, el suelo urbano debe estar identificado como tal dentro del componente urbano de manera clara explícita y con descripción su límite y representado en el en el plano de los componentes de suelo debe debidamente diferenciado dentro del instrumento de ordenamiento territorial, los suelos suburbanos área de transición y cual tipo de área diferente a la relacionada como suelo urbano es suelo rural.

Se explica el mecanismo de habilitación de suelo urbano mediante, actualización del instrumento de ordenamiento territorial, la implementación del plan parcial, con sus estudios correspondiente y debidamente aprobado por el Concejo Municipal.

Es importante, establecer que uno de los mecanismos de saneamiento de la propiedad en predios fiscales, en los casos, que no se haya podido perfeccionar la transferencia y/o cesión al ocupante, es viable la adjudicación de subsidio 100% en especie, teniendo en cuenta los mecanismos y procedimientos establecidos en el decreto de 1077 del 2015, se recomienda siempre consultar la actualización de la norma.

Se explica que, en el caso de los predios fiscales ubicados en suelos distintos al urbano, es importante establecer si estos proyectos ya han sido regularizados o legalizados desde el punto de vista urbanístico. Asimismo, se debe verificar si dichos predios están contemplados dentro del instrumento de ordenamiento territorial con normatividad urbana, es decir, si se les aplican los usos del suelo y las restricciones urbanísticas correspondientes a las zonas urbanas, es aplicable el decreto 523 de 2021 con el fin de realizar el proceso de titulación y saneamiento predial.

Así explica la posibilidad de adquirir por parte de las entidades territoriales predios privados los cuales han sido invadido y están ocupados por poseedores, y el propietario del terreno no tiene la capacidad para segregar o entregar los títulos a los hogares poseedores. A través de los mecanismos de:

1. Dación en pago:
 - a. *En este caso se hace un cruce de cuentas, de los montos adeudados por concepto d impuesto predial, mas moras e interés generados.*
 - b. *La dación en pago se entiende como el acto en el que se entrega un objeto como forma de pago de otra cosa que se debe o de un préstamo que no se había pagado. Esta acción se considera como un traspaso del dominio de los bienes determinados de parte del hacia el acreedor.*
2. *La donación de predios privados a entidades públicas, como municipios o entidades estatales, es posible, pero debe seguir ciertos requisitos legales. La donación debe ser realizada a través de escritura pública y se registra en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos. La entidad pública debe aceptar la donación a través de un acto administrativo motivadoExpropiación administrativa. Mediante la declaración del predio de utilidad pública*
3. *La expropiación administrativa de predios privados por entidades públicas, tras la declaración de estos como de interés público, se refiere al procedimiento mediante el cual el Estado, por motivos de utilidad pública o interés social, priva a un propietario de su bien (mueble o inmueble) para el desarrollo de un proyecto o actividad de interés general. Este proceso se realiza previa indemnización al propietario, quien debe ser compensado por la pérdida de su propiedad. La cual se llevará acabado por el valor de 10% del avalúo comercial, Declaración de interés público: La expropiación solo es legal si se justifica en una causal de utilidad pública o interés social previamente definida por la*

FORMATO: ACTA
PROCESO: GESTIÓN DOCUMENTAL
Versión: 11, Fecha: 01/04/2025, Código: GDC-F-01

*normatividad. Esta declaración debe ser realizada por la autoridad competente (ej., Concejo Municipal o Distrital, Junta Metropolitana) mediante Acuerdo.
LA Ley 2044 de 2020: Esta ley habilitó a las entidades territoriales a obtener la propiedad de predios de dominio privado ocupados o poseídos por asentamientos ilegales consolidados a través de expropiación administrativa.*

Se realizó mesa con el señor alcalde del municipio de Istmina y la líder de titulación de la entidad territorial, en la cual se socializó en forma general el proceso.

Se explica que forma general por parte del GTSP, para poder realizar la cesión de los predios de uso público e institucionales al municipio es necesario tener el acuerdo, por el cual se genera la exención del pago del impuesto predial al ICT -INURBE, hoy Ministerio de Vivienda y la necesidad de la Ordenanza de exención del impuesto departamental de registro al proceso de titulación de predios fiscales de las entidades territoriales y del extinto ICT -INURBE en un 100% y la inscripción del registro está exenta por ley en los artículos 31 a 36 de la ley 1579 de 2012.

Es importante, establecer que uno de los mecanismos de saneamiento de la propiedad en predios fiscales, en los casos, que no se haya podido perfeccionar la transferencia y/o cesión al ocupante, es viable la adjudicación de subsidio 100% en especie, teniendo en cuenta los mecanismos y procedimientos establecidos en el decreto de 1077 del 2015, se recomienda siempre consultar la actualización de la norma.

Se explica que, en el caso de los predios fiscales ubicados en suelos distintos al urbano, es importante establecer si estos proyectos ya han sido regularizados o legalizados desde el punto de vista urbanístico. Asimismo, se debe verificar si dichos predios están contemplados dentro del instrumento de ordenamiento territorial con normatividad urbana, es decir, si se les aplican los usos del suelo y las restricciones urbanísticas correspondientes a las zonas urbanas, es aplicable el decreto 523 de 2021 con el fin de realizar el proceso de titulación y saneamiento predial.

La entidad territorial informa que ha trabajado en 800 predios ya titulados y registrados a los beneficios del proceso

Por parte del GTSP. Se inició indicando que en el municipio de Istmina hay una gran cantidad de desarrollos urbanísticos, financiados, generados y proyectados por el Instituto de Crédito Territorial ICT y por el Instituto Nacional de la Reforma Urbana INURBE en liquidación, hoy el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio es el subrogatorio legal de estas entidades, se presentan 2 proyectos con alrededor 750 predios.

FORMATO: ACTA
PROCESO: GESTIÓN DOCUMENTAL
Versión: 11, Fecha: 01/04/2025, Código: GDC-F-01

Por parte del GTSP ser planteo para poder realizar la cesión de los predios de uso público e institucionales al municipio es necesario tener el acuerdo, por el cual se genera la exención del pago del impuesto predial al ICT -INURBE, hoy Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio. Teniendo en cuenta que existe el artículo 16 del decreto 300 de 1929 y declara este exento de cualquier tributo de orden nacional o territorial, el cual indica

“(...) Artículo 16. El Instituto y los bancos de crédito territorial quedan exentos de impuestos nacionales, departamentales y municipales y de toda clase de contribuciones presentes y futura. Gozarán, además de todas las ventajas que confiere la ley a las instituciones de utilidad pública. La exención de toda clase de impuestos comprende las operaciones que celebren o ejecuten dichas entidades. (...)”

2. Actividades realizadas

En mesa trabajo con el señor registrador Francisco vélez de la oficina sí registro de La Oficina Municipal de Tierras de Tumaco informa que ha estado trabajando en la formalización de bienes baldíos urbanos según el artículo 277 de la Ley 1955 y el Decreto 523 de 2021. Así mismo, han adelantado procesos en colaboración con el Ministerio de Vivienda, Superintendencia y a través de convenios.

Por otro lado, se identificó que los manzaneros requieren continuidad en su desarrollo.

La Oficina Municipal de Tierras de Tumaco informa que tiene la necesidad de trabajar en los bienes del extinto ICT - Inurbe bajo la normativa vigente.

De igual manera, se reiteró la importancia de contar con apoyo técnico y jurídico para avanzar en la conversión y sesión de estos bienes.

Se ratificó la disposición para asistir al municipio en la sesión a título gratuito y saneamiento predial.

Se indicó a la Oficina Municipal de Tierras de Tumaco que se podría proporcionar apoyo con levantamientos topográficos, verificación de folios y caracterización de predios. De igual forma, se propuso establecer convenios con universidades o el SENA para reforzar el trabajo de campo.

Se está interviniendo las comunas 5 en el distrito de San Andres de Tumaco en los barrios Obrero, La Victoria y La Ciudadela, que se encuentran en proceso de viabilidad técnica para iniciar la titulación.

- Se cuentan con facultades para ceder a título gratuito vigentes hasta el 31 de diciembre de 2027
- El GTSP está trabajando en la implementación de formatos de caracterización en línea para el municipio de Tumaco de 150 predios

FORMATO: ACTA
PROCESO: GESTIÓN DOCUMENTAL
 Versión: 11, Fecha: 01/04/2025, Código: GDC-F-01

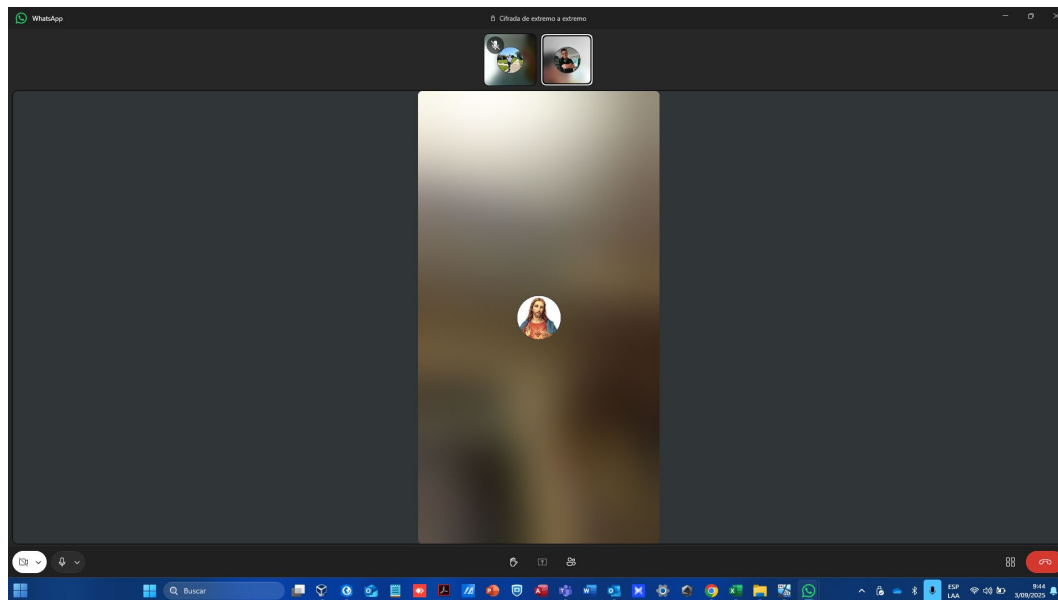
- En San Andrés de Tumaco, se están identificando alrededor de 288 predios para conservación dinámica, los cuales están siendo analizados para continuar con el proceso de titulación.
- En septiembre de 2025, se realizará el levantamiento topográfico del predio “La Mariposa”, con el objetivo de transferir los datos al municipio. Además, se enviará un consolidado de las caracterizaciones realizadas.

4 – Compromisos

#	Compromiso	Responsable	Fecha límite de cumplimiento
1	Presentar el acuerdo de exención del impuesto predial unificado a los predios en cabeza del ICT-INURBE hoy MVCT, ante el Concejo Distrital	Distrito de Santiago de Cali	septiembre de 2025

FIRMAS: Lista de Asistencia

Se anexa los listados de asistencia de la mesa realizada, captura de pantalla de reunión



Elaboró: Rafael Pineda Gutiérrez
Fecha: 24/09/2025