

**CONCEJO DISTRICTAL  
DE BUENAVENTURA**

06 JUL. 2022

RECIBIDO:

HORA:

3:23pm

Buenaventura, 01 de junio de 2022

Honorables Concejales  
Distrito Especial de Buenaventura

El Alcalde Distrital en cumplimiento a lo dispuesto en la Constitución y la Ley, se permite enviar para su respectivo trámite el **"PROYECTO DE ACUERDO POR MEDIO DEL CUAL SE MODIFICA EL ACUERDO No. 10 DE 2002, MODIFICADO PARCIALMENTE POR LOS ACUERDOS No. 10 DE 2003, No. 20 DE 2004, No. 04 DE 2007 y No. 04 DE 2017 Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES"**.

**EXPOSICION DE MOTIVOS**

Teniendo en cuenta que el proceso de titulación de estos predios urbanos a los hogares que los ocupan, además de garantizarle su condición de propietario, les permitirá apropiar recursos para subsidios de mejoramiento de vivienda de interés social ante las entidades competentes y realizar otras diligencias de acuerdo con sus necesidades. Muchas familias Habitan en lotes que forman parte de predios de mayor extensión que tienen la calidad de baldíos urbanos y/o predios fiscales de propiedad del ente territorial, lo que impide a estas familias obtener la titularidad de dichos inmuebles por vía judicial, dada la imprescriptibilidad de los mismos. El artículo 2° de la Constitución Política dispone que, son fines esenciales del Estado entre otros, promover la prosperidad general y garantizar la efectividad de los principios, derechos y deberes consagrados en la Constitución.

Nuestra Carta Política consagra en su artículo 51 que todos los colombianos tienen derecho a una vivienda digna. Bajo esa prescripción, el Estado fijará las condiciones necesarias para hacer efectivo dicho derecho, promoviendo, entre otros, planes de vivienda de interés social. De igual manera, el artículo 58 garantiza la propiedad privada y el artículo 60 indica que el Estado promoverá, de acuerdo con la Ley, el acceso a la propiedad, por lo que la vivienda es una responsabilidad clara y directa del Estado Colombiano en todos sus órdenes.

La problemática de asentamientos ilegales, es decir, la ocupación de predios por parte de familias de estratos 1, 2 y 3, sobre lotes de terrenos propiedad de particulares o entidades públicas, es un hecho notorio, que se vive en la mayoría de los municipios y/o Distritos de Colombia y Buenaventura no es la excepción de a este fenómeno. Como consecuencia de lo anterior, se estableció como una posible solución el servicio institucional de titulación, el cual tiene como objetivo legalizar mediante la cesión a título oneroso, la ocupación ilegal y/o posesión irregular que han venido perpetuando los moradores con el paso del tiempo, en los lotes de terreno pertenecientes al Distrito, siempre y cuando cumplan con lo establecido en los acuerdos y normas que regulen dicho procedimiento.

El Distrito de Buenaventura, fundamenta el trámite de legalización de predios, de en las disposiciones y facultades establecidas en el Acuerdo Distrital No. 10 de 2002,

modificado parcialmente por los Acuerdos Distritales modificado parcialmente por los Acuerdos No. 10 de 2003, No. 20 de 2004, No. 04 de 2007 y No. 04 de 2017.

Bajo el contexto de las faltas de garantía que revisten los asentamientos ilegales, el impacto social que se generaría con la legalización de dichos lotes de terrenos, es de gran importancia para la comunidad bonaverense, la realización de dicho procedimiento, ya que, esto convertiría a los poseedores en propietarios reales de la porción de tierra que han venido ocupando, con lo cual podrían acceder a los beneficios que otorga el Gobierno Nacional como son los programas de mejoramientos de vivienda, construcción de vivienda en sitio propio, entre otros beneficios gubernamentales.

De otro lado, los hogares ocupantes de dichos terrenos logran consolidar su patrimonio mediante la obtención del título de propiedad, situación que les posibilita el acceso al mercado financiero e inmobiliario, otorgándoles la oportunidad de percibir recursos que les permitan mejorar su calidad de vida a través de la banca privada o mediante la asignación de subsidios estatales de mejoramiento de vivienda. Este procedimiento, toma importancia en el momento que las familias ven en la legalidad una oportunidad de surgir dentro de la misma sociedad, al convertirse en sujetos de atención por parte del Estado.

Por otro lado, la clarificación jurídica del territorio, es uno de los pilares fundamentales en esta Administración, por ser un espacio vivido y apropiado por sus habitantes, no solo para la satisfacción de las necesidades de subsistencia individuales, sino también para el disfrute humano y el logro colectivo de una manera de “vivir dignamente”, donde todas las personas se sientan reconocidas, respetadas, incluidas, protegidas, tranquilas, con oportunidades y opciones para lograr el bienestar y la felicidad en armonía con el entorno. Bajo esta idea se acogió el Acuerdo 02 de julio 13 de 2020, que tiene contiene el plan de desarrollo cuyo fin como el de todos los planes es atender las necesidades no satisfechas de los habitantes y mejorar la calidad de vida de todos.

Es importante resaltar que, el tener legalizado en lo posible la mayor cantidad de predios, repercute directamente en el bienestar de la población y las finanzas del ente territorial, ya que, el recaudo del impuesto predial se logra implementar de una mejor forma, debido a la existencia de un mayor control y seguridad en la propiedad de las viviendas, evitando las transferencias informales que generan constantes desactualizaciones catastrales y dificultan la identificación de los sujetos gravados con el impuesto, por tal motivo, el procedimiento de titulación se podría convertir en un gran aliado del Distrito para atravesar el endeudamiento que actualmente padece.

Por lo antes expuesto, el servicio institucional de titulación se considera como una herramienta, mediante la cual el ente territorial consolida los siguientes logros:

- Soluciona el déficit habitacional.
- Sanea la Propiedad.
- Mejora la base del recaudo del impuesto predial
- Viabiliza la inversión de recursos públicos, contribuyendo a la solución de la problemática social y de ordenamiento territorial.

En consecuencia, resulta pertinente y adecuado poner en consideración del Honorable Concejo Distrital de Buenaventura la aprobación del proyecto de acuerdo en mención, bajo los fundamentos facticos que anteriormente se expusieron para descongestionar y dar celeridad a las solicitudes que se encuentran represadas en concordancia con las normas que a continuación se enunciaran:

*[Firma manuscrita]*

## MARCO CONSTITUCIONAL

### CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE 1991.

**ARTICULO 1º**— Consagra que “Colombia es un Estado social de derecho organizado en forma de República unitaria, descentralizada, con autonomía de sus entidades territoriales, democrática, participativa y pluralista, fundada en el respeto de la dignidad humana, en el trabajo y la solidaridad de las personas que la integran y en la prevalencia del interés general.”

**ARTICULO 2º**— Consagra que son “finés 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.”

**ARTICULO 51º** — 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.

**ARTÍCULO 313 °** — de la Constitución Política — Corresponde a los Concejos: (...) 3. “Autorizar al alcalde para celebrar contratos y ejercer pro tempore precisas funciones de las que corresponden al Concejo. (...) 10. Las demás que la Constitución y la ley le asignen”.

## MARCO DE LEGALIDAD

### DECRETO 1333 DE 1986

**ARTÍCULO 92º** — Son atribuciones de los Concejos, que ejercerán conforme a la ley, las siguientes: “Ordenar por medio de acuerdos, lo conveniente para la administración del Distrito (...) Numeral 7 “Autorizar al alcalde para celebrar contratos, negociar, empréstitos, enajenar bienes municipales y ejercer, pro ténipore, precisas funciones de las que corresponden a los Concejos”.

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

## LEY 136 DE 1994

**ARTÍCULO 1°**— “El municipio es la entidad territorial fundamental de la división Político-administrativa del Estado, con autonomía política, fiscal y administrativa dentro de los límites que lo señalen la Constitución y la ley y cuya finalidad es el bienestar general y el mejoramiento de la calidad de vida de la población en su respectivo territorio”.

**ARTÍCULO 32°**— numeral 3 párrafo 4 modificado por el art 18 de la ley 1551 de 2012, estipula, Artículo 18: el artículo 32 de la ley 136 de 1994 quedara así: Art 32 atribuciones, además de las funciones que se le señalan en la constitución y la ley son atribuciones de los concejos las siguientes, Numeral 3. Reglamentar la autorización al alcalde para contratar, señalando los casos en que requiere autorización previa del concejo. Que el Párrafo 4° del artículo 32 de la Ley 1551 de 2012, dicta: “De conformidad con el numeral 30 del artículo 313 de la Constitución Política, el Concejo Municipal o Distrital deberá decidir sobre la autorización al alcalde para contratar en los siguientes casos:

1. Contratación de empréstitos.
2. Contratos que comprometan vigencias futuras.
3. Enajenación y compraventa de bienes inmuebles.
4. Enajenación de activos, acciones y cuotas partes.
5. Concesiones.
6. Las demás que determine la ley.” (Subraya Fuera de texto.)

**ARTÍCULO 71°**— “que a iniciativa del Alcalde se debe presentar proyecto de Acuerdo mediante el cual se solicita la autorización especial previa para la celebración de contratos”, a su vez en su artículo 91 modificado por la ley 1551 de 2012 artículo 29 numeral 5: establece que entre las funciones del Alcalde en relación con la Administración deberá “ordenar los gastos celebrar los contratos y convenios municipales de acuerdo con el plan de desarrollo económico, social y con el presupuesto, observando las normas jurídicas aplicables y el artículo 91 literal a) numeral 1 de la ley 1551 de 2012 establece que el alcalde tendrá como función ante los concejos municipales “presentar los proyectos de acuerdo que juzgue convenientes para la buen marcha del municipio”

## LEY 388 DE 1997

**ARTICULO 2°. PRINCIPIOS.** El ordenamiento del territorio se fundamenta en los siguientes principios:

1. La función social y ecológica de la propiedad
2. La prevalencia de interés general sobre el particular.
3. La distribución equitativa de las cargas y beneficios.

**ARTÍCULO 5°— CONCEPTO.** El ordenamiento del territorio municipal y distrital comprende un conjunto de acciones político-administrativas y de planificación física concertadas, emprendidas por los municipios o distritos y áreas metropolitanas, en ejercicio de la función pública que les compete, dentro de los límites fijados por la Constitución y las leyes, en orden a disponer de instrumentos eficientes para orientar el desarrollo del territorio bajo su jurisdicción y regular la utilización, transformación y ocupación del espacio, de acuerdo con las estrategias de desarrollo socioeconómico y en armonía con el medio ambiente y las tradiciones históricas y culturales.

**ARTICULO 6o. OBJETO.** El ordenamiento del territorio municipal y distrital tiene por objeto complementar la planificación económica y social con la dimensión territorial,

racionalizar las intervenciones sobre el territorio y orientar su desarrollo y aprovechamiento sostenible, mediante:

1. La definición de las estrategias territoriales de uso, ocupación y manejo del suelo, en función de los objetivos económicos, sociales, urbanísticos y ambientales
2. El diseño y adopción de los instrumentos y procedimientos de gestión y actuación que permitan ejecutar actuaciones urbanas integrales y articular las actuaciones sectoriales que afectan la estructura del territorio municipal o distrital.
3. La definición de los programas y proyectos que concretan estos propósitos

**ARTICULO 113. ACTUACIONES URBANAS INTEGRALES.** Se entiende por actuaciones urbanas integrales el desarrollo de programas y proyectos derivados de las políticas y estrategias contenidas en el plan de ordenamiento territorial de la respectiva entidad municipal o distrital, o de planes parciales formulados de acuerdo con las directrices de tales políticas y estrategias

**PARAGRAFO 1o.** Para los efectos de la presente ley, se entiende como componentes de la acción sectorial del municipio o distrito, las decisiones administrativas, los programas o proyectos atinentes a la regulación de los usos del suelo y a su incorporación al desarrollo urbano; a la vivienda de interés social; al espacio público; al mejoramiento integral de asentamientos y a la renovación urbana; al saneamiento básico y el manejo ambiental; a la construcción de infraestructuras para redes de servicios públicos, redes viales primarias, sistemas de transporte y construcción de otras infraestructuras o equipamientos de impacto urbano o metropolitano.

#### LEY 819 DE 2003

**Artículo 7º. Análisis del impacto fiscal de las normas.** En todo momento, el impacto fiscal de cualquier proyecto de ley, ordenanza o acuerdo, que ordene gasto o que otorgue beneficios tributarios, deberá hacerse explícito y deberá ser compatible con el Marco Fiscal de Mediano Plazo.

Para estos propósitos, deberá incluirse expresamente en la exposición de motivos y en las ponencias de trámite respectivas los costos fiscales de la iniciativa y la fuente de ingreso adicional generada para el financiamiento de dicho costo

Los proyectos de ley de iniciativa gubernamental, que planteen un gasto adicional o una reducción de ingresos, deberá contener la correspondiente fuente sustitutiva por disminución de gasto o aumentos de ingresos, lo cual deberá ser analizado y aprobado por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público. En las entidades territoriales, el trámite previsto en el inciso anterior será surtido ante la respectiva Secretaría de Hacienda o quien haga sus veces."

Además, la razón por la cual se hace el cambio en las medidas de menor extensión en el presente proyecto es porque al realizar las visitas técnicas por el área logística de la Dirección Técnica de Vivienda durante el proceso de Titulación, se evidencia que el área promedio de los predios (Bienes edificados y No edificados) oscila entre 180-200 M2.

En mérito de lo anteriormente expuesto, de manera respetuosa a los Honorables Concejales Distritales presento el proyecto de acuerdo, con el fin de promover el

  




REPUBLICA DE COLOMBIA  
DEPARTAMENTO DEL VALLE DEL CAUCA  
Alcaldía Distrito Especial, Industrial, Portuario, Biodiverso y  
Ecoturístico de Buenaventura  
**DIRECCIÓN TÉCNICA DE VIVIENDA**  
NIT.: 890.399.045-3

acceso a la vivienda de personas de escasos recursos, solucionar el déficit habitacional, sanear la propiedad, mejorar la base del recaudo del impuesto predial y viabilizar la inversión de recursos públicos, contribuyendo a la solución de la problemática social, la clarificación jurídica del territorio y el ordenamiento territorial.

De ustedes,

  
**VÍCTOR HUGO VIDAL PIEDRAHITA**  
Alcalde Distrital

**PROYECTO DE ACUERDO**  
**"POR MEDIO DEL CUAL SE MODIFICA EL ACUERDO No. 10 DE 2002,**  
**MODIFICADO PARCIALMENTE POR LOS ACUERDOS No. 10 DE 2003, No. 20**  
**DE 2004, No. 04 DE 2007 y No. 04 DE 2017 Y SE DICTAN OTRAS**  
**DISPOSICIONES"**

El Honorable Concejo del Distrito Especial Industrial, Portuario, Ecoturístico y Biodiverso De Buenaventura, en uso de sus Atribuciones Constitucionales Y Legales expide el

**ACUERDO No. \_\_\_\_\_**

**"POR MEDIO DEL CUAL SE MODIFICA EL ACUERDO No. 10 DE 2002,**  
**MODIFICADO PARCIALMENTE POR LOS ACUERDOS No. 10 DE 2003, No. 20**  
**DE 2004, No. 04 DE 2007 y No. 04 DE 2017 Y SE DICTAN OTRAS**  
**DISPOSICIONES"**

El Honorable Concejo Distrital de Buenaventura, en uso de sus Facultades Constitucionales y Legales, en Especial las conferidas en el Numeral 3 del Artículo 313 De La Constitución Política de 1991, Ley 136 De 1994, Ley 1551 de 2012, Ley 1617 de 2013 y demás normas concordantes, Y

**CONSIDERANDO**

Que la Constitución Política de Colombia en el ARTICULO 2º— Consagra 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; facilitar la participación de todos en las decisiones que los afectan y en la vida económica, política, administrativa y cultural de la Nación; (...)

Que la Constitución Política de Colombia en el ARTICULO 51º— 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.

Que de conformidad con el ARTÍCULO 313 de la Constitución Política — Corresponde a los Concejos: (...) 3. "Autorizar al alcalde para celebrar contratos y ejercer pro tempore precisas funciones de las que corresponden al Concejo.

Que, de conformidad con el ARTÍCULO 167º— Decreto 1333 de 1986.- La administración y disposición de bienes inmuebles municipales, incluyendo los ejidos, estarán sujetas a las normas que dicten los Concejos Municipales.

Que de conformidad con el ARTÍCULO 1º— Ley 136 de 1994 "*El municipio es la entidad territorial fundamental de la división Político-administrativa del Estado, con autonomía política, fiscal y administrativa dentro de los límites que lo señalen la Constitución y la ley y cuya finalidad es el bienestar general y el mejoramiento de la calidad de vida de la población en su respectivo territorio*".

Que de conformidad con el ARTÍCULO 32º— Ley 136 de 1994 numeral 3 parágrafo 4 modificado por el art 18 de la ley 1551 de 2012, estipula, Artículo 18: *el artículo 32 de la ley 136 de 1994 quedara así: Art 32 atribuciones, además de las funciones que se le señalan en la constitución y la ley son atribuciones de los concejos las siguientes, Numeral 3. Reglamentar la autorización al alcalde para contratar, señalando los casos*

en que requiere autorización previa del concejo. Que el Parágrafo 4° del artículo 32 de la Ley 1551 de 2012, dicta: "De conformidad con el numeral 30 del artículo 313 de la Constitución Política, el Concejo Municipal o Distrital deberá decidir sobre la autorización al alcalde para contratar en los siguientes casos:

1. Contratación de empréstitos.
2. Contratos que comprometan vigencias futuras.
3. Enajenación y compraventa de bienes inmuebles.
4. Enajenación de activos, acciones y cuotas partes.
5. Concesiones.
6. Las demás que determine la ley." (Subraya Fuera de texto.)

Que de conformidad con el ARTÍCULO 5°— Ley 388 de 1997 "El ordenamiento del territorio municipal y distrital comprende un conjunto de acciones político-administrativas y de planificación física concertadas, emprendidas por los municipios o distritos y áreas metropolitanas, en ejercicio de la función pública que les compete, dentro de los límites fijados por la Constitución y las leyes, en orden a disponer de instrumentos eficientes para orientar el desarrollo del territorio bajo su jurisdicción y regular la utilización, transformación y ocupación del espacio, de acuerdo con las estrategias de desarrollo socioeconómico y en armonía con el medio ambiente y las tradiciones históricas y culturales"

Que de acuerdo a lo consagrado en **ARTICULO 6o. OBJETO.** El ordenamiento del territorio municipal y distrital tiene por objeto complementar la planificación económica y social con la dimensión territorial, racionalizar las intervenciones sobre el territorio y orientar su desarrollo y aprovechamiento sostenible, mediante:

1. La definición de las estrategias territoriales de uso, ocupación y manejo del suelo, en función de los objetivos económicos, sociales, urbanísticos y ambientales.
2. El diseño y adopción de los instrumentos y procedimientos de gestión y actuación que permitan ejecutar actuaciones urbanas integrales y articular las actuaciones sectoriales que afectan la estructura del territorio municipal o distrital.

3. La definición de los programas y proyectos que concretan estos propósitos
- Que conformidad con el ARTÍCULO 113. Actuaciones urbanas integrales. Se entiende por actuaciones urbanas integrales el desarrollo de programas y proyectos derivados de las políticas y estrategias contenidas en el plan de ordenamiento territorial de la respectiva entidad municipal o distrital, o de planes parciales formulados de acuerdo con las directrices de tales políticas y estrategias

**PARAGRAFO 1o.** Para los efectos de la presente ley, se entiende como componentes de la acción sectorial del municipio o distrito, las decisiones administrativas, los programas o proyectos atinentes a la regulación de los usos del suelo y a su incorporación al desarrollo urbano; a la vivienda de interés social; al espacio público; al mejoramiento integral de asentamientos y a la renovación urbana; al saneamiento básico y el manejo ambiental; a la construcción de infraestructuras para redes de servicios públicos, redes viales primarias, sistemas de transporte y construcción de otras infraestructuras o equipamientos de impacto urbano o metropolitano.

Que se pretende, brindarle a la comunidad de Buenaventura un proceso de titulación ágil, eficiente, que no genere, a futuro trámites posteriores al registro de la resolución.

Que la razón por la cual se hace el cambio en las medidas de menor extensión en el presente proyecto es porque al realizar las visitas técnicas por el área logística de la Dirección Técnica de Vivienda durante el proceso de Titulación, se evidencia que el área promedio de los predios (Bienes edificados y No edificados) oscila entre 180-200 M2.

Que, en mérito de lo anterior,

### ACUERDA

**ARTÍCULO PRIMERO. MODIFIQUESE** el Artículo 4º del Acuerdo 10 de 2002. Considérese terrenos de **Menor Extensión** los iguales o inferiores a 180 metros cuadrados cuando se traten de bienes no edificados, y los iguales o inferiores a 200 metros cuadrados cuando se trate de bienes edificados.

**PARAGRAFO:** para efectos de los artículos que en los Acuerdos **No. 10 de 2003, No. 20 de 2004, No. 04 de 2007 y No. 04 de 2017** se refieran a las extensiones de bienes edificados y no edificados, se entienda que son modificadas por las medidas propuestas en este artículo: Considérese terrenos de **Menor Extensión** los iguales o inferiores a 180 M2 cuando se traten de bienes no edificados, y los iguales o inferiores a 200 M2 cuando se trate de bienes edificados.

**ARTÍCULO SEGUNDO.** El presente acuerdo rige a partir de la fecha de su expedición, sanción y publicación y deroga las demás disposiciones que le sean contrarias.

### COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE

Dado en el salón de sesiones del Honorable Concejo Distrital de Buenaventura, a los ( ) días del mes de ( ) del año 2022

**ROBINSON RENTERÍA**  
Presidente

**ELIZABETH GOMEZ**  
Secretaria General