



REPÚBLICA DE COLOMBIA  
DEPARTAMENTO DEL VALLE DEL CAUCA  
ALCALDÍA DEL DISTRITO ESPECIAL INDUSTRIAL, PORTUARIO,  
BIODIVERSO Y ECOTURISTICO DE BUENAVENTURA  
NIT. 890.399.045-3  
DESPACHO DEL ALCALDE



Buenaventura 01 de junio de 2022.

Honorables concejales  
Distrito Especial de Buenaventura

**"PROYECTO DE ACUERDO POR MEDIO DEL CUAL SE AUTORIZA AL ALCALDE DEL DISTRITO ESPECIAL, INDUSTRIAL, PORTUARIO, BIODIVERSO Y ECOTURISTICO DE BUENAVENTURA PARA REALIZAR CESIÓN A TÍTULO GRATUITO Y ENAJENACIÓN DE DOMINIO DE BIENES FISCALES DE CONFORMIDAD CON LO EXPUESTO EN EL ARTICULO 14 DE LA LEY 708 DE 2001, MODIFICADO POR LOS ARTICULOS 277 Y 276 DE LA LEY 1955 DE 2019 Y AQUELLAS NORMAS QUE, EN ADELANTE, LO MODIFIQUEN, ADICIONEN, COMPLEMENTEN O REGLAMENTEN."**

En el país se ha convertido en una constante que los predios de propiedad de las entidades territoriales, sean ocupados ilegalmente con mejoras o construcciones de propiedad privada o pública, encontrándose en la mayoría de los casos, asentamientos urbanísticos consolidados, con toda la provisión necesaria de servicios públicos. No existe municipio en el país que no presente barrios que estén ocupando predios de su propiedad o de otras entidades públicas, se trata, en la mayoría de los casos, de asentamientos consolidados, con muchos años de antigüedad y en ocasiones dotados de los servicios públicos de luz, acueducto y alcantarillado, respecto de los cuales se hace necesario darles una solución al problema de la informalidad en la tierra, respecto de los cuales surge la necesidad de generar programas y proyectos encaminados a solucionar los problemas de informalidad en la tenencia de la tierra, que permitan que los hogares ocupantes de dichos terrenos logren la consolidación de su patrimonio mediante la obtención de 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.

El proceso de titulación es una herramienta mediante la cual, el ente territorial consolida los siguientes logros:

- Soluciona el déficit habitacional.
- Sanea la Propiedad fiscal.
- 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.

Centro Administrativo Distrital Calle 2ª Cra. 3ª, Piso 8 Código Postal 7645

PBX: 57 (2) 2405400 Ext. 1001

[www.buenaventura.gov.co](http://www.buenaventura.gov.co)

[alcalde@buenaventura.gov.co](mailto:alcalde@buenaventura.gov.co)

*Vind*

|                                       |                |
|---------------------------------------|----------------|
| CONCEJO DISTRICTAL<br>DE BUENAVENTURA |                |
| 12 JUL. 2022                          |                |
| RECIBIDO:                             | <i>[Firma]</i> |
| HORA:                                 | 1:59 pm        |

Escaneado con CamScanner



REPÚBLICA DE COLOMBIA  
DEPARTAMENTO DEL VALLE DEL CAUCA  
ALCALDÍA DEL DISTRITO ESPECIAL INDUSTRIAL, PORTUARIO,  
BIODIVERSO Y ECOTURISTICO DE BUENAVENTURA  
NIT. 890.399.045-3



## ANTECEDENTES

1-. Ley 9ª de 1989 estableció el siguiente procedimiento en su 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. Las demás entidades públicas podrán efectuar la cesión en los términos aquí señalados".*

*"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".*

Con esta figura, el legislador sentó las premisas básicas de solución a este grave problema, considerando la Honorable Corte Constitucional a través de su examen de constitucionalidad, mediante Sentencia C-251 del 6 de junio de 1996 (Magistrado Ponente: Doctor Alejandro Martínez Caballero) lo siguiente:

*"El Estado puede entonces transferir en forma gratuita el dominio de un bien estatal a un particular, siempre y cuando no se trate de una mera liberalidad del Estado sino del cumplimiento de deberes constitucionales expresos, entre los cuales está obviamente incluida la garantía de los derechos constitucionales. En efecto, la prohibición de los auxilios debe ser armonizada con el mandato del artículo 146 ordinal 4º, según el cual las Cámaras no pueden decretar en favor de particulares erogaciones "que no estén destinadas a satisfacer créditos o derechos reconocidos con arreglo a ley preexistente". Puede entonces concluirse que no están prohibidas, porque no son actos de mera liberalidad sino de justicia distributiva, aquellas transferencias que se efectúen con el propósito de satisfacer derechos preexistentes, como sucede con los derechos que consagra la propia Constitución, siempre y cuando esa cesión sea imperiosa para la satisfacción de ese derecho constitucional."*

2-. La ley 708 de 2001, la cual en su artículo 14º indicaba: "ARTÍCULO 14. Las entidades públicas del orden nacional, que a la fecha de entrada en vigencia de la presente ley, no

---

Centro Administrativo Distrital Calle 2ª Cra. 3ª, Piso 8 Código Postal 7645  
PBX: 57 (2) 2405400 Ext. 1001  
[www.buenaventura.gov.co](http://www.buenaventura.gov.co)  
[alcalde@buenaventura.gov.co](mailto:alcalde@buenaventura.gov.co)

2/2



REPÚBLICA DE COLOMBIA  
DEPARTAMENTO DEL VALLE DEL CAUCA  
ALCALDÍA DEL DISTRITO ESPECIAL INDUSTRIAL, PORTUARIO,  
BIODIVERSO Y ECOTURISTICO DE BUENAVENTURA  
NIT. 890.399.045-3



hayan efectuado la cesión a título gratuito de que trata el artículo 58 de la Ley 9a. de 1989, deberán transferir a título gratuito al Instituto Nacional de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana, ( INURBE), los bienes inmuebles fiscales a los que se refiere la mencionada norma, que no hayan sido objeto de cesión, en los términos y con la progresividad establecida para el efecto por el Gobierno Nacional, con el fin de que esa entidad dé cumplimiento a dicha disposición legal.

La transferencia de dichos bienes al Inurbe se realizará mediante el procedimiento establecido en el artículo 1o. de la presente ley. En todo caso la entidad que transfiera bienes inmuebles fiscales en virtud de lo aquí previsto, deberá sufragar todos los costos necesarios para realizar las transferencias al Inurbe, y obtener el paz y salvo correspondiente a los impuestos, tasas, contribuciones y valorización que recaigan sobre el inmueble que transfieren, situación que deberá verificar el Instituto Nacional de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana, Inurbe, antes de registrar cada resolución contentiva de título traslativo de dominio.

3-. La ley 1001 de 2005 y su Artículo 2º, modificó el artículo 14 de la Ley 708 de 2001, y reglamentado mediante el Capítulo 2.1.2.2 del Decreto 1077 de 2015, otorgando la posibilidad a las entidades territoriales de orden Municipal, Departamental y Distrital de ceder a título gratuito bienes fiscales de su propiedad:

**"ARTICULO 2º:** Las entidades públicas del orden nacional cederán a título gratuito los terrenos 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 treinta (30) de noviembre de 2001. La cesión gratuita se efectuará mediante resolución administrativa a favor de los ocupantes, la cual constituirá título de dominio y una vez inscrita en la Oficina de Instrumentos Públicos, será plena prueba de la propiedad".

Las demás entidades públicas podrán efectuar la cesión en los términos aquí señalados.

En ningún caso procederá la cesión anterior tratándose de bienes de uso público ni de bienes fiscales destinados a la salud y a la educación. Tampoco procederá cuando se trate de inmuebles ubicados en zonas insalubres o de riesgo para la población, de conformidad con las disposiciones locales sobre la materia.(...)"

Centro Administrativo Distrital Calle 2ª Cra. 3ª, Piso 8 Código Postal 7645  
PBX: 57 (2) 2405400 Ext. 1001  
[www.buenaventura.gov.co](http://www.buenaventura.gov.co)  
[alcalde@buenaventura.gov.co](mailto:alcalde@buenaventura.gov.co)



REPÚBLICA DE COLOMBIA  
DEPARTAMENTO DEL VALLE DEL CAUCA  
ALCALDÍA DEL DISTRITO ESPECIAL INDUSTRIAL, PORTUARIO,  
BIODIVERSO Y ECOTURISTICO DE BUENAVENTURA  
NIT. 890.399.045-3



4-. El artículo Artículo 10 del decreto 503 de 2003 determino las reglas para la disposición de bienes. El proceso de disposición de bienes a causa de la liquidación de la entidad, se regirá por lo señalado en el Decreto-ley 254 de 2000 y demás normas que lo adicionen, modifiquen o sustituyan. Los bienes y derechos cuyo titular sea el Instituto Nacional de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana, Inurbe, en Liquidación y de la Unidad Administrativa Especial Liquidadora del Instituto de Crédito Territorial, ICT, harán parte de la liquidación, salvo los que por compromisos derivados del Instituto de Crédito Territorial deban ser transferidos a personas que hayan acreditado estar al día en sus obligaciones con esa entidad, los que podrán ser transferidos a favor de estas personas mediante resolución, lo anterior como proceso articulado con el MVCT en el marco de las condiciones de apoyo suscritas en el convenio MVCT 649-2021.

5-. El Plan Nacional de Desarrollo 2018-2022 Pacto por Colombia, Pacto por la Equidad", incluyó los artículos 276 y 277 sobre la titulación de predios. El artículo 276 establece que los bienes inmuebles fiscales de propiedad de las entidades públicas del orden nacional de carácter no financiero, que hagan parte de cualquiera de las Ramas del Poder Público, así como de los órganos autónomos e independientes que no los requieran para el ejercicio de sus funciones, podrán ser transferidos a título gratuito a las entidades del orden nacional y territorial con el fin de atender necesidades en materia de infraestructura y vivienda, señalando que transferido el inmueble la entidad receptora será la encargada de continuar con el saneamiento y titulación del mismo, además que las entidades territoriales podrán igualmente ceder a título gratuito a entidades del orden nacional bienes inmuebles fiscales de su propiedad. Y el artículo 277, modifica nuevamente el artículo 14° de la Ley 708 de 2001, teniendo como principal objetivo permitir a las entidades públicas del orden nacional y demás entidades públicas ceder a título gratuito los bienes inmuebles fiscales ocupados ilegalmente parcial o totalmente con mejoras y/o construcciones de destinación económica en los siguientes términos:

---

Centro Administrativo Distrital Calle 2ª Cra. 3ª, Piso 8 Código Postal 7645  
PBX: 57 (2) 2405400 Ext. 1001  
[www.buenaventura.gov.co](http://www.buenaventura.gov.co)  
[alcalde@buenaventura.gov.co](mailto:alcalde@buenaventura.gov.co)



REPÚBLICA DE COLOMBIA  
DEPARTAMENTO DEL VALLE DEL CAUCA  
ALCALDÍA DEL DISTRITO ESPECIAL INDUSTRIAL, PORTUARIO,  
BIODIVERSO Y ECOTURISTICO DE BUENAVENTURA  
NIT. 890.399.045-3



**"Artículo 14º 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 destinado 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."

*Vot*

Centro Administrativo Distrital Calle 2ª Cra. 3ª, Piso 8 Código Postal 7645

PBX: 57 (2) 2405400 Ext. 1001

[www.buenaventura.gov.co](http://www.buenaventura.gov.co)

[alcalde@buenaventura.gov.co](mailto:alcalde@buenaventura.gov.co)



REPÚBLICA DE COLOMBIA  
DEPARTAMENTO DEL VALLE DEL CAUCA  
ALCALDÍA DEL DISTRITO ESPECIAL INDUSTRIAL, PORTUARIO,  
BIODIVERSO Y ECOTURISTICO DE BUENAVENTURA  
NIT. 890.399.045-3



6-. Que el Decreto No. 149 de 2020, reglamentó los artículos 276 y 277 de la ley 1955 de 2019, en lo referente a la cesión a título gratuito o enajenación bienes fiscales ocupados ilegalmente, determinando los requisitos y condiciones técnicas y jurídicas para dar cumplimiento a lo establecido en las disposiciones legales.

7-. Que la Ley 2044 de 2020, tiene por objeto sanear de manera definitiva, entre otros, la propiedad de los asentamientos humanos ilegales en bienes baldíos urbanos y bienes fiscales titulables, así como, la titulación de predios de uso público a favor de entidades territoriales.

8-. Que así mismo el decreto 523 de 2021 reglamentó lo dispuesto en la ley 2044 de 2020 en el sentido de establecer el trámite de cesión gratuita y enajenación de bienes fiscales de la manera que a continuación nos permitimos aclarar a la corporación:

**8.1-. CONDICIONES DEL PREDIO:**

Que se trate de un bien fiscal urbano, es decir que la titularidad del predio se encuentre en cabeza por ejemplo de una entidad territorial, lo cual puede ser verificado a través de matrícula inmobiliaria y los títulos en ella inscritos.

Que el inmueble se encuentre libre de cualquier gravamen o limitación del dominio que pueda impedir su cesión.

Que exista la voluntad por parte de la entidad pública propietaria de ceder el bien inmueble y que el representante legal de la entidad se encuentre debidamente facultado para adelantar la cesión.

Que se encuentre ubicado dentro del perímetro urbano del municipio, distrito o departamento, según el instrumento territorial que corresponda.

Que se encuentre en una zona apta para titular, es decir, que no esté en áreas insalubres, de alto riesgo no mitigable, en zonas de conservación o protección ambiental y las demás áreas previstas en los artículos 35 y 37 de la Ley 388 de 1997.

- Que no se trate de un bien de uso público, destinado a la salud, educación y/o bienestar de la comunidad.

---

Centro Administrativo Distrital Calle 2ª Cra. 3ª, Piso 8 Código Postal 7645  
PBX: 57 (2) 2405400 Ext. 1001  
[www.buenaventura.gov.co](http://www.buenaventura.gov.co)  
[alcalde@buenaventura.gov.co](mailto:alcalde@buenaventura.gov.co)



REPÚBLICA DE COLOMBIA  
DEPARTAMENTO DEL VALLE DEL CAUCA  
ALCALDÍA DEL DISTRITO ESPECIAL INDUSTRIAL, PORTUARIO,  
BIODIVERSO Y ECOTURISTICO DE BUENAVENTURA  
NIT. 890.399.045-3



- Que sea de uso habitacional (para vivienda), y

- Que tenga una mejora y/o construcción

Lo anterior, en virtud de lo señalado en el Artículo 2.1.2.2.1.3 (atribuciones y facultades) y 2.1.2.2.2.1. (Identificación jurídica y técnica del inmueble).

### 8.2-. CONDICIONES DEL HOGAR OCUPANTE:

- Por parte del hogar se debe acreditar la ocupación ininterrumpida de mínimo 10 años de anterioridad al inicio del proceso administrativo a través de cualquier de los medios de prueba enunciados en el artículo 2.1.2.2.2.4 del Decreto 523 de 2021.

- La entidad cedente deberá verificar el cumplimiento de los requisitos que se establecen en el artículo 2.1.2.2.2.5 ibídem, los cuales a continuación se transcriben:

1. *No ser propietario de una vivienda en el territorio nacional.*

2. *No haber sido beneficiario de un subsidio familiar de vivienda, que haya sido efectivamente aplicado, salvo quien haya perdido la vivienda por imposibilidad de pago, de acuerdo con lo establecido en el artículo 33 de la Ley 546 de 1999, o esta haya resultado afectada o destruida por causas no imputables al hogar beneficiario, o cuando la vivienda en la cual se haya aplicado el subsidio haya resultado totalmente destruida o quedado inhabitable como consecuencia de desastres naturales, calamidades públicas, emergencias, o atentados terroristas, o que haya sido abandonada o despojada en el marco del conflicto armado interno.*

3. *No haber sido beneficiario a cualquier título, de las coberturas de tasa de interés, salvo quien haya perdido la vivienda por imposibilidad de pago, de acuerdo con lo establecido en el artículo 33 de la Ley 546 de 1999, o esta haya resultado afectada o destruida por incumplimientos imputables a oferentes, constructores, gestores y/o ejecutores, o cuando la vivienda en la cual se haya aplicado la cobertura haya resultado totalmente destruida o quedado inhabitable como consecuencia de desastres naturales, calamidades públicas, emergencias,*

Centro Administrativo Distrital Calle 2ª Cra. 3ª, Piso 8 Código Postal 7645

PBX: 57 (2) 2405400 Ext. 1001

[www.buenaventura.gov.co](http://www.buenaventura.gov.co)

[alcalde@buenaventura.gov.co](mailto:alcalde@buenaventura.gov.co)



REPÚBLICA DE COLOMBIA  
DEPARTAMENTO DEL VALLE DEL CAUCA  
ALCALDÍA DEL DISTRITO ESPECIAL INDUSTRIAL, PORTUARIO,  
BIODIVERSO Y ECOTURISTICO DE BUENAVENTURA  
NIT. 890.399.045-3



*o atentados terroristas, o que haya sido abandonada o despojada en el marco del conflicto armado interno.*

Adicional a los requisitos mencionados el artículo 277 de la Ley 1955 de 2019 se nos establece no contar con un ingreso superior a cuatro salarios mínimos para el caso de los beneficiarios, se tendrá en cuenta la sumatoria de los ingresos de cada miembro del hogar en virtud de lo dispuesto en el artículo 2.1.1.1.1.4 del decreto 1077 de 2015.

Del mismo modo "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".

En tal sentido y en caso de establecerse que corresponda a un bien fiscal, el hogar interesado en la cesión podrá ante la entidad propietaria del bien fiscal adelantar el diligenciamiento de un formulario, carta de intención, o de un documento que haga sus veces, para que con el aporte de la documentación tanto técnica como jurídica respectiva, se inicien los estudios de viabilidad, de la siguiente manera:

- Elaboración estudios técnicos jurídicos del predio, por parte de la entidad territorial.
- Cruce de información del hogar en las bases de FONVIVIENDA y la Ventanilla Única de Registro -VUR.
- Elaboración de acto administrativo de comunicación de la existencia de la actuación administrativa a terceros, que será remitido a la dirección o correo electrónico que se conozca, si no hay otro medio más eficaz, de no ser posible, se divulgará a través de un medio masivo de comunicación nacional o local, o a través de cualquier otro mecanismo. En todo caso deberá fijarse en las oficinas de la entidad cedente, en un lugar visible y en su página web, por un término no inferior a cinco (5) días hábiles.

Los interesados podrán hacerse parte dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la realización de la comunicación a terceros, acreditando las razones de la petición.

- Una vez en firme la comunicación a terceros y teniendo claridad de los predios a titular junto con el hogar correspondiente, se procederá a proferir el acto administrativo definitivo, dentro de los 30 días hábiles siguientes, conforme como lo establece el artículo 2.1.2.2.2.9 del Decreto 523 de 2021.

Centro Administrativo Distrital Calle 2ª Cra. 3ª, Piso 8 Código Postal 7645  
PBX: 57 (2) 2405400 Ext. 1001  
[www.buenaventura.gov.co](http://www.buenaventura.gov.co)  
[alcalde@buenaventura.gov.co](mailto:alcalde@buenaventura.gov.co)



REPÚBLICA DE COLOMBIA  
DEPARTAMENTO DEL VALLE DEL CAUCA  
ALCALDÍA DEL DISTRITO ESPECIAL INDUSTRIAL, PORTUARIO,  
BIODIVERSO Y ECOTURISTICO DE BUENAVENTURA  
NIT. 890.399.045-3



- El precitado acto administrativo será notificado en virtud del artículo 66 y siguientes del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, y posteriormente se elevará a registro en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos al que pertenezca el ente territorial.

No obstante, lo anterior, es importante mencionar que la norma trae consigo unas causales de terminación de la actuación administrativa, señaladas en el artículo 2.1.2.2.12, las cuales son:

1. *El inmueble se encuentre ubicado en bienes de uso público, destinados a fines institucionales de salud o educación, en zonas de conservación o protección ambiental, en áreas insalubres de riesgo y demás previstas en los artículos 35 y 37 de la Ley 388 de 1997, en concordancia con el plan de ordenamiento territorial o los instrumentos que lo desarrollen o complementen.*
2. *Cuando el hogar no cumpla los requisitos para la cesión del inmueble previstos en el artículo 277 de la Ley 1955 de 2019 en concordancia con el artículo 14 de la Ley 2044 de 2020, y el presente reglamento.*
3. *Cuando no se hubiesen subsanado las imprecisiones o aclarado las presuntas irregularidades a solicitud de la entidad titular del predio.*

*Parágrafo. Cuando la construcción o mejora no cuente con destinación económica habitacional, no se dará inicio a la actuación administrativa de cesión a título gratuito.*

Ahora bien, cuando el predio no es susceptible de cesión a título gratuito, ya sea porque su destinación no es de uso habitacional o porque el hogar no cumple con los requisitos señalados en el presente decreto, la entidad territorial tiene la potestad de enajenar de manera directa el predio fiscal urbano que se encuentra siendo ocupado, sin sujeción a las normas de contratación estatal, a través de una resolución administrativa que constituirá patrimonio de familia inembargable y que una vez inscrita en la ORIP correspondiente, constituirá plena prueba de propiedad, en virtud de lo dispuesto en el artículo 14 de la Ley 2044 de 2020.

---

Centro Administrativo Distrital Calle 2ª Cra. 3ª, Piso 8 Código Postal 7645  
PBX: 57 (2) 2405400 Ext. 1001  
[www.buenaventura.gov.co](http://www.buenaventura.gov.co)  
[alcalde@buenaventura.gov.co](mailto:alcalde@buenaventura.gov.co)



REPÚBLICA DE COLOMBIA  
DEPARTAMENTO DEL VALLE DEL CAUCA  
ALCALDÍA DEL DISTRITO ESPECIAL INDUSTRIAL, PORTUARIO,  
BIODIVERSO Y ECOTURISTICO DE BUENAVENTURA  
NIT. 890.399.045-3



Sumado a lo anterior, el Decreto 523 de 2021 establece cuando procede la venta y la manera en cómo ésta se adelanta, en virtud de lo dispuesto en los artículos 2.1.2.2.13 y 2.1.2.2.14.

Tenemos entonces que, definida las consideraciones normativas para proceder con la autorización legal al alcalde para formalizar la propiedad en favor de los hogares, ocupantes ilegales de predios fiscales, se observa claramente que esta figura propende por la garantía del acceso al derecho a una vivienda digna de conformidad con lo dispuesto en el artículo 51 de la Constitución Política.

El Distrito de Buenaventura es un territorio 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

Que con base en las funciones de la Dirección Técnica de Vivienda y bajo el contexto que trazo el horizonte #1 "Ordenando el territorio y conservando el ambiente: la vida", del Plan de Desarrollo Distrital de Buenaventura 2020-2023 denominado "Buenaventura con Dignidad", aprobado mediante el acuerdo 02 del 13 de julio de 2020, se estableció el programa de acceso a soluciones de viviendas adecuadas con la meta de resultado de clarificar jurídicamente 2.000 predios urbanos del distrito de Buenaventura.

Vale la pena señalar que esta iniciativa que facultaría al alcalde del Distrito de Buenaventura para la formalización de propiedad, representa para los Bonaerenses el resultado de un arduo trabajo articulado con el Ministerio De Vivienda Ciudad y Territorio en virtud de la Resolución 52 de 2013, el Paro Cívico de Buenaventura según dispuesto en el Decreto 1402 de 2017 y la Alcaldía del Distrito Especial, Industrial, Portuario, Biodiverso y Ecoturístico de Buenaventura, buscando el bienestar y una mejor calidad de vida de la comunidad, todo esto en cumplimiento de los fines esenciales del Estado Social y Democrático de Derecho consagrado en el artículo 2º de la Constitución Política.

Por lo anterior y por motivos de interés social, tanto para la Administración Distrital como para los habitantes del Distrito de Buenaventura, el Concejo Distrital señalará los seguimientos al proceso y tiempos dentro de los cuales se autorizará al señor Alcalde para que ejecute la cesión a título gratuito y enajenación si es el caso, de aquellos asentamientos ilegales con mejoras y/o construcciones de destinación económica habitacional incluyendo aquellos que se encuentran en los predios a ser transferidos por la Nación y que según Visitas en campo,

*[Firma manuscrita]*

---

Centro Administrativo Distrital Calle 2ª Cra. 3ª, Piso 8 Código Postal 7645  
PBX: 57 (2) 2405400 Ext. 1001  
[www.buenaventura.gov.co](http://www.buenaventura.gov.co)  
[alcalde@buenaventura.gov.co](mailto:alcalde@buenaventura.gov.co)



REPÚBLICA DE COLOMBIA  
DEPARTAMENTO DEL VALLE DEL CAUCA  
ALCALDÍA DEL DISTRITO ESPECIAL INDUSTRIAL, PORTUARIO,  
BIODIVERSO Y ECOTURISTICO DE BUENAVENTURA  
NIT. 890.399.045-3



mesas de capacitación técnica y jurídica y elaboración de una ruta concertada se logró determinar que se encuentran en el barrio Juan XXIII, siempre y cuando la ocupación ilegal haya sido efectuada por un hogar que cumpla con las condiciones para ser beneficiario y haya ocurrido de manera ininterrumpida con mínimo diez (10) años de anterioridad al inicio del procedimiento administrativo, en los términos y requisitos consagrados en el decreto 523 de 2021.

Buenaventura con Dignidad" más que un slogan de la administración es un acuerdo colectivo para una apuesta decidida de reivindicar y garantizar los derechos fundamentales de todos los habitantes en el territorio, derechos que históricamente han sido vulnerados, como un punto de partida y de llegada para avanzar en el desarrollo del Distrito y que requiere del compromiso determinado de esta administración con la ciudadanía bajo la convicción de que sin dignidad como rasgo inherente de las personas, no es posible lograr que los individuos aporten todo su potencial y sus capacidades, como tampoco es posible que puedan gozar plenamente todos sus derechos.

En mérito de lo anteriormente expuesto, de manera respetuosa a los Honorables Concejales Distritales presento el proyecto de acuerdo "POR MEDIO DEL CUAL SE AUTORIZA AL ALCALDE DEL DISTRITO ESPECIAL, INDUSTRIAL, PORTUARIO, BIODIVERSO Y ECOTURISTICO DE BUENAVENTURA PARA REALIZAR CESIÓN A TÍTULO GRATUITO Y ENAJENACIÓN DE DOMINIO DE BIENES FISCALES DE CONFORMIDAD CON LO DISPUESTO EN EL ARTICULO 14 DE LA LEY 708 DE 2001, MODIFICADO POR LOS ARTICULOS 277 Y 276 DE LA LEY 1955 DE 2019, EL ARTICULO ARTÍCULO 2.1.2.2.1.3.DEL DECRETO 523 DE 2021 Y AQUELLAS NORMAS QUE, EN ADELANTE, LO MODIFIQUEN, ADICIONEN, COMPLEMENTEN O REGLAMENTEN.", con el fin de promover el acceso a la vivienda de personas de escasos recursos, solucionar el déficit habitacional, sanear la propiedad fiscal, 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.

Se suscribe

  
VÍCTOR HUGO VIDAL PIEDRAHITA  
Alcalde del Distrito de Buenaventura

---

Centro Administrativo Distrital Calle 2ª Cra. 3ª, Piso 8 Código Postal 7645  
PBX: 57 (2) 2405400 Ext. 1001  
[www.buenaventura.gov.co](http://www.buenaventura.gov.co)  
[alcalde@buenaventura.gov.co](mailto:alcalde@buenaventura.gov.co)



REPÚBLICA DE COLOMBIA  
DEPARTAMENTO DEL VALLE DEL CAUCA  
ALCALDÍA DEL DISTRITO ESPECIAL INDUSTRIAL, PORTUARIO,  
BIODIVERSO Y ECOTURISTICO DE BUENAVENTURA  
NIT. 890.399.045-3



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

**"POR EL CUAL SE CONCEDEN UNAS FACULTADES AL ALCALDE DISTRITAL Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES".**

El Concejo Distrital de Buenaventura, en uso de sus facultades constitucionales y en especial las contenidas por el numeral 1º del artículo 313; artículo 167 del Decreto Ley 1333 de 1986; artículo 95 de la Ley 388 de 1997; artículo 2 de la Ley 1001 de 2005; artículo 14 de la ley 708 de 2001, modificado por los artículos 277 y 276 de la ley 1955 de 2019, el artículo 2.1.2.2.1.3. del decreto 523 de 2021 y aquellas normas que, en adelante, lo modifiquen, adicionen, complementen o reglamenten." y

**CONSIDERANDO**

Que el artículo 51 de la Constitución Política de Colombia 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."*

Que de conformidad con el numeral 7º del artículo 313 de la Constitución Política, corresponde a los Consejos Municipales, *"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."*

Que el Artículo 14º de la ley 708 de 2001 dispone que:

*"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*

*V. J.*

---

Centro Administrativo Distrital Calle 2ª Cra. 3ª, Piso 8 Código Postal 7645  
PBX: 57 (2) 2405400 Ext. 1001  
[www.buenaventura.gov.co](http://www.buenaventura.gov.co)  
[alcalde@buenaventura.gov.co](mailto:alcalde@buenaventura.gov.co)



REPÚBLICA DE COLOMBIA  
DEPARTAMENTO DEL VALLE DEL CAUCA  
ALCALDÍA DEL DISTRITO ESPECIAL INDUSTRIAL, PORTUARIO,  
BIODIVERSO Y ECOTURISTICO DE BUENAVENTURA  
NIT. 890.399.045-3



*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 ya 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."*

*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:*

---

Centro Administrativo Distrital Calle 2ª Cra. 3ª, Piso 8 Código Postal 7645  
PBX: 57 (2) 2405400 Ext. 1001  
[www.buenaventura.gov.co](http://www.buenaventura.gov.co)  
[alcalde@buenaventura.gov.co](mailto:alcalde@buenaventura.gov.co)



REPÚBLICA DE COLOMBIA  
DEPARTAMENTO DEL VALLE DEL CAUCA  
ALCALDÍA DEL DISTRITO ESPECIAL INDUSTRIAL, PORTUARIO,  
BIODIVERSO Y ECOTURISTICO DE BUENAVENTURA  
NIT. 890.399.045-3



*\*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, con el fin de promover el acceso a la vivienda de personas de escasos recursos, solucionar el déficit habitacional, sanear la propiedad fiscal, mejorar la base del recaudo del impuesto predial y viabilizar la inversión de recursos públicos, contribuyendo a la solución de la problemática social y de ordenamiento territorial, es conveniente autorizar a la administración Distrital para que transfiera a título gratuito los bienes inmuebles de propiedad del Distrito Especial, Industrial, Portuario, Biodiverso y Ecoturístico de Buenaventura que se encuentran ocupados con mejoras y construcciones con destinación económica habitacional, siempre que se cumplan con los requisitos previstos en el artículo 14° de la Ley 708 de 2001, modificado por la ley 277 de la ley 1955 de 2019, el artículo 2.1.2.2.4 y ss. del Decreto 523 de 2021 y aquellas normas que en adelante, lo modifiquen, adicionen, complementen o reglamenten.

**ACUERDA**

**ARTICULO PRIMERO** Autorizar al señor Alcalde del Distrito Especial, Industrial, Portuario, Biodiverso y Ecoturístico de Buenaventura para que en representación de este y de conformidad con los artículos 14° de la Ley 708 de 2001 modificado por la ley 277 de la ley 1955 de 2019, el decreto 149 de 2020, la ley 2044 de 2020, el decreto 523 de 2021 y aquellas normas que, en adelante, lo modifiquen, adicionen, complementen o reglamenten transfiera a título gratuito o enajenar según corresponda, mediante resolución administrativa, los bienes inmuebles de condición fiscal de propiedad del Distrito.

**PARAGRAFO PRIMERO:** En ningún caso procederá la cesión anterior tratándose de inmuebles con mejoras construidas sobre bienes de usos públicos o destinados a la salud ya 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.

Para que el Alcalde pueda proferir el acto administrativo respectivo, será necesario que previamente se verifique:

A) Que se certifique por las autoridades competentes distritales, que los inmuebles objeto de cesión no son de uso público, no son bienes fiscales destinados a salud o educación, de conformidad con el

Centro Administrativo Distrital Calle 2ª Cra. 3ª, Piso 8 Código Postal 7645  
PBX: 57 (2) 2405400 Ext. 1001  
[www.buenaventura.gov.co](http://www.buenaventura.gov.co)  
[alcalde@buenaventura.gov.co](mailto:alcalde@buenaventura.gov.co)



REPÚBLICA DE COLOMBIA  
DEPARTAMENTO DEL VALLE DEL CAUCA  
ALCALDÍA DEL DISTRITO ESPECIAL INDUSTRIAL, PORTUARIO,  
BIODIVERSO Y ECOTURISTICO DE BUENAVENTURA  
NIT. 890.399.045-3



artículo 35 de la Ley 388 de 1997 y los dispuesto en el Parágrafo 1 del Artículo 10 del Decreto 1100 de 2008.

B) Que se certifique, igualmente, que dichos inmuebles no se encuentran ubicados en zonas insalubres o que presenten peligro para la población, en los términos del artículo 5º de la ley 2ª de 1991, para lo cual deberán tomar en cuenta las normas urbanísticas correspondientes.

C) Que los inmuebles están ocupados con viviendas cuyo carácter de interés social sea certificado por la autoridad competente, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 27 del Decreto 1420 y normas complementarias.

**ARTICULO 3º** El procedimiento de la cesión a título gratuito se adelantará con sujeción a lo previsto en el Artículo 2 y 10 de la Ley 1001 de 2005 y el Decreto reglamentario que se expida, así como las demás normas que lo modifiquen, adicionen o reformen.

**PARAGRAFO SEGUNDO:** El Concejo Distrital de Buenaventura realizara seguimiento al proceso de titulación en todas sus etapas técnicas o jurídicas sobre los bienes inmuebles del programa de Titulación Gratuita.

**PARAGRAFO TERCERO:** Autorizar la adjudicación o cesión a título gratuito los bienes fiscales, previa comunicación al Concejo Distrital de Buenaventura. De los siguientes barrios: EL JORGE, EL FIRME, ROCKEFELLER, SANFRANCISCO, EL MODELO, MARÍA EUGENIA, EL CRISTAL, MIRAFLORES, BELLAVISTA, OLÍMPICO, EL CRISTAL, DOÑA CECI, GRANCOLOBIANA, LA COMUNA, ANTONIO NARIÑO, CASCAJAL, URIBE URIBE, JUAN 23 (SUJETOS A TRANSFERENCIA LOS BIENES INMUEBLES DE PROPIEDAD DE LOS EXTINTOS INSTITUTO DE CRÉDITO TERRITORIAL -ICT O INSTITUTO NACIONAL DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL Y REFORMA URBANA -INRUBE, AL DISTRITO DE BUENAVENTURA).

**ARTÍCULO SEGUNDO:** El Concejo Distrital otorga facultades al Alcalde del Distrito Especial, Industrial, Portuario, Biodiverso y Ecoturístico de Buenaventura a fin de que este pueda dar cumplimiento a lo contemplado en el artículo 277 de la Ley 1955 de 2015, en materia de transferencia de los bienes fiscales titulables que sean de propiedad del Estado.

**ARTÍCULO TERCERO:** Estas facultades se otorgan al señor Alcalde del Distrito Especial, Industrial, Portuario, Biodiverso y Ecoturístico de Buenaventura hasta el treinta y uno (31) de diciembre de 2023, para que, a nombre del Distrito, de conformidad con la normatividad que

---

Centro Administrativo Distrital Calle 2ª Cra. 3ª, Piso 8 Código Postal 7645  
PBX: 57 (2) 2405400 Ext. 1001  
[www.buenaventura.gov.co](http://www.buenaventura.gov.co)  
[alcalde@buenaventura.gov.co](mailto:alcalde@buenaventura.gov.co)



REPÚBLICA DE COLOMBIA  
DEPARTAMENTO DEL VALLE DEL CAUCA  
ALCALDÍA DEL DISTRITO ESPECIAL INDUSTRIAL, PORTUARIO,  
BIODIVERSO Y ECOTURISTICO DE BUENAVENTURA  
NIT. 890.399.045-3



regula la materia y de las disposiciones contenidas en el presente Acuerdo, legalice mediante transferencia, Cesión a Título Gratuito o Enajenación, en tal sentido, para expedir las resoluciones o actos administrativos correspondientes.

**ARTICULO SEXTO:** El presente acuerdo rige a partir de la fecha de su publicación y deroga las disposiciones de orden municipal que le sean contrarias.

**COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE**

Dado en el marco de las Sesiones del Honorable Concejo Municipal de \_\_\_\_\_, a los \_\_\_\_\_, de \_\_\_\_\_.

**Robinson Rentería Hinestroza**  
Presidente Concejo Distrital de Buenaventura

**Elizabeth Gómez**  
Secretaría General Concejo Distrital de Buenaventura

Centro Administrativo Distrital Calle 2ª Cra. 3ª, Piso 8 Código Postal 7645  
PBX: 57 (2) 2405400 Ext. 1001  
[www.buenaventura.gov.co](http://www.buenaventura.gov.co)  
[alcalde@buenaventura.gov.co](mailto:alcalde@buenaventura.gov.co)