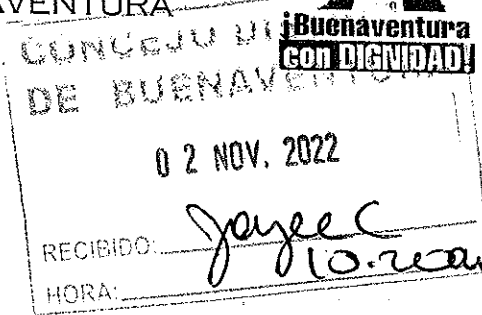




REPÚBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DEL VALLE DEL CAUCA
ALCALDÍA DEL DISTRITO ESPECIAL INDUSTRIAL, PORTUARIO,
BIODIVERSO Y ECOTURÍSTICO DE BUENAVENTURA
NIT. 890.399.045-3
DESPACHO DEL ALCALDE



Buenaventura 05 de julio de 2022.

Honorables concejales
Distrito Especial de Buenaventura

PROYECTO DE ACUERDO

"Por el cual, se autoriza al Alcalde del Distrito especial, industrial, portuario, biodiverso y ecoturístico de Buenaventura a exonerar del impuesto predial unificado, al Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio; por los predios propiedad del Instituto de Crédito Territorial –ICT luego Instituto Nacional de Vivienda de Interés social y Reforma Urbana –INURBE(hoy liquidado), inmuebles ubicados en el barrio Juan XXIII, y para recibir dichos bienes a través de transferencia a favor del Distrito de Buenaventura con el objetivo de dar cumplimiento al Macroproyecto de interés social nacional; y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 14 de la ley 708 de 2001, modificado por el artículo 277 de la ley 1955 de 2019 y aquellas normas que, en adelante, lo modifiquen, adicionen, complementen o reglamenten"

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

Otorgar una exención tributaria correspondiente al 100% del impuesto predial unificado, liquidado sobre los predios ubicados en el Barrio Juan XXIII propiedad del extinto Instituto de Crédito Territorial –ICT luego Instituto Nacional de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana –INURBE, con el objetivo de sanear la deuda que por el impuesto presentan los inmuebles, para posteriormente transferirlos del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio; a favor Distrito de Buenaventura mediante cesión a título gratuito, de la propiedad de estos predios fiscales ocupadas de manera irregular.

En nuestro país, se ha evidenciado una constante a todo lo largo y ancho del territorio, donde los predios de las entidades territoriales han sido 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 domiciliarios y respecto de los cuales surge la necesidad de generar programas y proyectos encaminados a solucionar los problemas de informalidad o saneamiento en la tenencia de la tierra.

La ocupación ilegal de predios fiscales en todas las épocas, ha surgido como una necesidad urgente de solucionar el tema habitacional por parte de la población más vulnerable. El bajo nivel de ingresos de un amplio segmento de los habitantes del país, impide tener acceso a viviendas en condiciones apropiadas, dada la limitada oferta de casas para esta población, por lo que muchos hogares terminan construyendo sus



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



Desde el programa denominado "La Buenaventura con Dignidad" se estableció como uno de los pilares fundamentales la clarificación jurídica del territorio, 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 y todas.

Los principales beneficios del desarrollo de procesos de cesión a título gratuito de bienes fiscales ocupados con vivienda de interés social son los siguientes:

1. El hogar tendrá seguridad jurídica en la tenencia, pues se convertirá en propietario de la misma.
2. Los hogares, en sus condiciones de ocupantes, general vínculos con el predio ocupado y con la comunidad habitante del mismo o de los predios vecinos. Adicionalmente, el hogar desarrolla su vida en dicho entorno, propendiendo por buscar alternativas de trabajo y educación, entre otras, que se ajusten a su lugar de habitación. En consecuencia, los procesos de cesión a título gratuito permiten que el hogar tenga un acceso efectivo a la vivienda, manteniendo sus condiciones de vida, en lugar de generar procesos de reubicación.
3. Los procesos de cesión a título gratuito permiten el saneamiento de la propiedad inmobiliaria por parte de las entidades territoriales, beneficiando de manera simultánea a sus ocupantes y evitando los costos y gastos que implica el desarrollo de procesos judiciales para la recuperación de los inmuebles y el impacto social que generan los mismos.
4. Si bien es posible que el ocupante pague el impuesto predial en relación con la mejora que ocupa, al convertirse en propietario se genera un incentivo adicional para el pago del impuesto y, de otra parte, este se calcularía sobre la totalidad del inmueble, incluyendo el lote de terreno en que se encuentra la mejora, aumentando la base del recaudo.

NECESIDADES BÁSICAS INSATISFECHAS.

De acuerdo a los datos presentados por el DANE, resultado del Censo Nacional de 2018; aunque las cifras de NBI para la población del Distrito de Buenaventura han disminuido enormemente, en comparación al Censo Nacional 2005 (en un 57% en promedio), presentan altos rezagos con el indicador más febriciente y tangible: la



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



indicadores de NBI 2005 a 2018, como se evidencia en la gráfica número 7. Dado el análisis de estos indicadores, se afirma que los indicadores de NBI a 2018, tienden a error y se propone la revisión de estos.

El proceso de titulación entonces, 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.

Lo cual permitiría 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.

INTEGRACIÓN EN EL PLAN DE DESARROLLO COMO INSTRUMENTO PARA LA GESTIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LOS COMPROMISOS DEL PARO CÍVICO "PARA VIVIR CON DIGNIDAD Y EN PAZ EN EL TERRITORIO", UNO DE LOS GRANDES RETOS.

Transitar de una política de vivienda a una política habitacional que establezca las condiciones para el desenvolvimiento operativo y presupuestal de programas como el mejoramiento integral de la vivienda y el hábitat, la legalización de asentamientos, la titulación de predios, la reconfiguración integral de zonas de desarrollo informal, entre otros, como estructuradores del nuevo modelo de ordenamiento territorial del Distrito y definidor de los ajustes institucionales de la Administración, necesarios para el logro de un hábitat digno, en especial asociado a las intervenciones en materia de servicios públicos domiciliarios, conservación del ambiente, gestión integral de riesgos, gestión integral de residuos sólidos, provisión de espacio público, equipamientos y vivienda.

1. Gestión de los acuerdos del Paro Cívico

Para hacer seguimiento a los compromisos del Paro cívico la administración distrital valora la existencia de las nueve mesas temáticas y define su participación en la gestión de los acuerdos de la siguiente manera:



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



- Apoyo en la Gestión de los compromisos del Plan. Si bien los compromisos fueron suscritos entre el Comité del Paro Cívico para Vivir con dignidad y en paz en el territorio del Distrito de Buenaventura y el Gobierno Nacional, entendemos como parte fundamental de las acciones de este gobierno, trabajar de la mano con el Comité del paro, de manera puntual en aquellos temas en donde se ha definido nuestra participación específica, tanto en temas de gestión como de cofinanciación. Se anexa la matriz de compromisos de los acuerdos del Paro, como parte integral de la Agenda de gestión de este gobierno, para lo cual estableceremos el respaldo desde las diferentes dependencias, al trabajo que se adelanta desde las mesas del comité del Paro, estableciendo posteriormente con cada una las actividades conjuntas.

Mesas Temáticas Horcón del Plan de desarrollo Territorio, Vivienda e Infraestructura

- Horcón 1: Ordenando el territorio y conservando el ambiente: La Vida
 - Horcón 2: Restaurando el tejido social, familiar y comunitario, Acceso a la justicia, protección y víctimas Derechos Humanos, Garantías y Protección.
 - Horcón 3: Producción: Gobierno aliado de productores, empresarios, emprendedores y trabajadores.
 - Horcón 4: Realizando la primera revolución en salud y la segunda en educación.
 - Horcón 5: Recuperando la gobernabilidad y consolidando la gobernanza.
- Ambiente Agua, saneamiento básico y servicios públicos, Cultura, recreación y deportes, género y generacional.

Esta es la real situación territorial, ambiental, y en general de derechos humanos por la cual pasan los territorios del pueblo negro de Buenaventura, panorama que amerita urgente atención, en forma contextualizada, sistemática, sostenible, diferenciada desde lo étno-cultural y territorial, y así estos ecosistemas puedan recuperar su vocación y contribución, no solo al BUEN VIVIR de las comunidades, si no a la salud del planeta.

A esto se suma que las diversas problemáticas que se pueden identificar en el sector vivienda en el distrito de Buenaventura, giran particularmente alrededor de cómo disminuir el déficit cuantitativo y cualitativo de vivienda; por un lado, como producto de la coexistencia de un histórico poblamiento urbano informal, un escaso desarrollo de proyectos de vivienda nueva por la incertidumbre de invertir en el Distrito, y una planificación urbana enfocada a las actividades portuarias, y por otro, a la incapacidad de las instituciones del Estado, tanto del nivel nacional. Regional, así como local, para hacer presencia en un vasto territorio rural.



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



2. GESTIÓN ANTE LAS ENTIDADES TERRITORIALES.

2.1. Gestión ante el Ministerio de Vivienda Ciudad y Territorio.

El Distrito de Buenaventura ha venido adelantando las gestiones necesarias para establecer convenio con el Ministerio De Vivienda Ciudad Y Territorio, con el fin de clarificar el territorio y dar cumplimiento a lo establecido en nuestro Plan de Desarrollo Distrital y las demás normas que lo regulan, por lo tanto, en forma virtual y presencial se han generado las estrategias requeridas para la ubicación de un potencial de títulos que aporten a nuestras gestiones. Bajo el marco del programa de Titulación de Predios Fiscales Urbanos (predios del Distrito de Buenaventura), lo cual surge bajo lo establecido en el marco de la normatividad vigente, artículo 277 de la Ley 1955 de 2019, decreto 149 de 2020 y decreto 523 de 2021.

Como primer paso se realiza el estudio de títulos del Distrito de Buenaventura de la parte continental y de la isla teniendo en cuenta lo siguiente:

Se adquirió el predio Isla mediante las leyes 98/22 Registrado bajo partida 171, libro 1º, tomo 2, folios 42/48 de la oficina de Instrumentos Públicos de Buenaventura

Mediante la Ley 185/59 y Registrado bajo partida 302, libro 1º, tomo 52 Bis, folios 98/100 de la oficina de Instrumentos Públicos de Buenaventura (Continente, hasta el Pailón) y Acuerdo 030/9, Plan Nacer y 03 de mayo de 2001 Plan de Ordenamiento Territorial (Continente desde el Pailón hasta el final del perímetro urbano).

Se anexa al presente acuerdo, en medio digital la base de datos de los predios identificados como posibles predios de objeto de titulación mediante esta figura, al igual que se presentan a continuación.

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.”



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



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 º — 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

COMPETENCIA EN MATERIA DE EXENCIONES

De conformidad con el Artículo 12 del Decreto 1421 de 1993, Corresponde a este Concejo dentro de sus atribuciones, la de ordenar exenciones tributarias, como las que se ordenan en este Acuerdo. En efecto el Artículo 12, numeral 3º así lo establece, veamos:

ARTICULO 12. Atribuciones. Corresponde al Concejo Distrital, de conformidad con la Constitución y a la ley:

(...)

*3. Establecer, reformar o eliminar tributos, contribuciones, impuestos y sobretasas: **ordenar exenciones tributarias** y establecer sistemas de retención y anticipos con el fin de garantizar el efectivo recaudo de aquéllos. (negrilla fuera de texto)*

Si bien en principio el Concejo tiene la atribución de ordenar exenciones tributarias, esa atribución no la ejerce de modo absoluto y per se, puesto que de conformidad con el Artículo 13 del mismo Decreto 1421 de 1993, requiere además de la Iniciativa del Alcalde Mayor.

Veamos:

ARTÍCULO. - 13. Iniciativa. Los proyectos de acuerdo pueden ser presentados por los concejales y el alcalde mayor por conducto de sus secretarios, jefes de departamento, administrativo o representantes de la administración.



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



descentralizadas. El personero, el contralor y las juntas administradoras los pueden presentar en materias relacionadas con sus atribuciones.

De conformidad con la respectiva ley estatutaria, los ciudadanos y las organizaciones sociales podrán presentar proyectos de acuerdo sobre temas de interés comunitario.

Sólo podrán ser dictados o reformados a iniciativa del alcalde los acuerdos a que se refieren los ordinales 2o., 3o., 4o., 5o., 8o., 9o., 14, 16, 17 y 21 del artículo anterior.

Igualmente, sólo podrán ser dictados o reformados a iniciativa del alcalde los acuerdos que decreten inversiones, ordenen servicios a cargo del Distrito, autoricen enajenar sus bienes y dispongan exenciones tributarias o cedan sus rentas. El Concejo podrá introducir modificaciones a los proyectos presentados por el Alcalde.

(negrillas por fuera de texto)

Lo anterior indica que el Concejo tiene la atribución de ordenar exenciones y por consiguiente es el competente para decidir sobre ellas. Sin embargo, su competencia es relativa y limitada, en la medida en que queda supeditada a la iniciativa del Alcalde en la materia. Si bien esta es una limitante de orden legal, es bien sabido, ella bien puede ser subsanable en desarrollo del trámite de discusión y aprobación del Proyecto de Acuerdo que se somete a consideración por medio del presente, ya que, en él, la administración puede pronunciarse sobre si avala o no dicha iniciativa.

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 1998 (Materia de



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



"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."

(negrilla fuera de texto)

DECRETO 1333 DE 1986

ARTÍCULO 92 — 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 ténore, precisas funciones de las que corresponden a los Concejos".

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

LEY 708 DE 2001

ARTÍCULO 14. Las entidades públicas del orden nacional, que a la fecha de entrada en vigencia de la presente ley, no 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



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



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.

Ley 1001 de 2005 y su Artículo 2º, se 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 del 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. (...)"

El Gobierno, en ejercicio de su potestad reglamentaria, mediante Decreto 4825 de 2011, que posteriormente fue compilado en el capítulo 2.1.2.2 del Decreto 1077 de 2015 (Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, ciudad y Territorio), reguló el proceso de saneamiento de la titulación de la propiedad fiscal inmueble ocupados con vivienda de interés social en la modalidad de título gratuito tanto para el ámbito nacional como territorial, la cual fue modificado por el Decreto 523 de 2021.

Ley 1955 de 2019, Plan Nacional de Desarrollo 2018-2022 Pacto por Colombia, Pacto por la Equidad", se incluyó el artículo 277, el cual modifica nuevamente el artículo 14º 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:

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*



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



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 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 trate 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."

Tenemos entonces que, definida la autorización legal 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.

DECRETO 523 DE 2021.

Artículo 2.1.2.2.2.1. Identificación jurídica y técnica del inmueble. El trámite de cesión gratuita de bienes fiscales se adelantará de oficio o solicitud de parte.



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



En el marco del proceso de transferencia la entidad cedente deberá verificar que la titularidad de pleno dominio del inmueble esté a su nombre y que, además, se encuentre libre de gravámenes que impidan su transferencia.

Así mismo, se deberán realizar las acciones técnicas necesarias para establecer la identificación física del inmueble verificando que:

1. Cuenten con mejoras y/o construcciones de destinación económica habitacional.
2. Se ubiquen dentro del perímetro urbano del municipio o distrito.
3. No se encuentren ubicados en bienes de uso público, bienes destinados a fines institucionales de salud o educación, 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, en concordancia con el Plan de Ordenamiento Territorial o los instrumentos que lo desarrollen o complementen.

Parágrafo 1 La identificación de las mejoras o construcciones estará basada en la información que suministren la entidad cedente o la autoridad encargada de la gestión catastral, de conformidad con las disposiciones que regulen la materia.

Parágrafo 2 La identificación y transformación jurídica de Bienes Baldíos Urbanos de que trata el artículo 3 de la Ley 2044 de 2020, no se sujetará a las previsiones contenidas en el presente artículo.

Artículo 2:1.2.2.2.4. Acreditación de la ocupación ininterrumpida. La acreditación de la ocupación ininterrumpida podrá ser demostrada por el hogar utilizando cualquiera de los siguientes medios:

1. Certificación de residencia emitida por la alcaldía y/o la Junta de Acción Comunal.
2. Copia de la factura o certificación de servicios públicos domiciliarios en la que figure cualquiera de los miembros del hogar como suscriptor.
3. Constancia de pago de impuestos prediales a su cargo durante la ocupación o del cumplimiento del acuerdo de pago celebrado con la entidad territorial.
4. Ficha catastral de la mejora registrada por cualquiera de los miembros del hogar, o
5. Cualquier otro medio de prueba señalado en el artículo 165 del Código General del Proceso.

Parágrafo. La cesión de la que trata el artículo 277 de la Ley 1955 de 2019 solo procederá siempre y cuando el beneficiario asuma y acredite el cumplimiento de las obligaciones fiscales pendientes de pago con la entidad territorial.



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



El proyecto de inversión en lo asociado a titulación de bienes fiscales encuentra su viabilidad, en el presupuesto que ya se encuentra determinados en el Plan de Desarrollo del Distrito, que está comprendido dentro del sector vivienda, con una asignación presupuestal que permite el acceso a las soluciones de vivienda, teniendo un presupuesto ya proyectado para la vigencia 2020 a 2023.

Vale la pena señalar que este esquema de formalización de propiedad, representa para el Distrito el desarrollo de una cultura del trabajo interinstitucional coordinado, que le asegura metodologías de gestión óptimas para el diseño y desarrollo de proyectos que redunden en el robustecimiento de las rentas y mejoramiento de la economía local. De otro lado, se busca vincular a la población en varias de las actividades que generen sentido de solidaridad, participación y compromiso en aquellos proyectos emprendidos por la administración, que comprometen 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 como para los habitantes del Distrito Especial de Buenaventura, el Concejo Distrital señalará las políticas y tiempos dentro de los cuales se autorizará al señor Alcalde para que ejecute a título gratuito, la cesión de predios 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 que la ocupación haya ocurrido de manera ininterrumpida con mínimo diez (10) años de anterioridad al inicio del procedimiento administrativo, en los términos y requisitos consagrados del artículo 14º de la ley 708 de 2001 y aquellas normas que lo reglamenten, adicionen o modifique.

"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 EL CUAL SE AUTORIZA AL ALCALDE DEL DISTRITO ESPECIAL,
INDUSTRIAL, PORTUARIO, BIODIVERSO Y ECOTURÍSTICO DE BUENAVENTURA**



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



TRANSFERENCIA A FAVOR DEL DISTRITO DE BUENAVENTURA LOS BIENES INMUEBLES UBICADOS EN EL BARRIO JUAN XXIII DE PROPIEDAD DE LOS EXTINTOS INSTITUTO DE CRÉDITO TERRITORIAL -ICT O INSTITUTO NACIONAL DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL Y REFORMA URBANA -INURBE, Y POSTERIOR TRANSFERENCIA DE LOS BIENES INMUEBLES AL DISTRITO DE BUENAVENTURA; DE CONFORMIDAD CON LO DISPUESTO EN EL ARTÍCULO 14 DE LA LEY 708 DE 2001, MODIFICADO POR EL ARTÍCULO 277 DE LA LEY 1955 DE 2019 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,

ORLEY MAURICIO AGUIRRE OBANDO

Jefe Oficina Asesora Jurídica con funciones de
Alcalde Encargado del Distrito de Buenaventura.



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



ACUERDO No _____ de 2022
(JULIO _____ DE 2022)

“Por el cual se autoriza al Alcalde del Distrito especial, industrial, portuario, biodiverso y ecoturístico de Buenaventura, otorgar exenciones saneamiento del impuesto predial unificado y transferencia a favor del Distrito de Buenaventura los bienes inmuebles ubicados en el barrio Juan XXIII de propiedad de los extintos: Instituto de Crédito Territorial –ICT o Instituto Nacional de Vivienda de Interés social y Reforma urbana –INURBE, y posterior transferencia de los dichos bienes al Distrito de Buenaventura; de conformidad con lo dispuesto en el artículo 14 de la Ley 708 de 2001, modificado por el artículo 277 de la Ley 1955 de 2019 y aquellas normas que, en adelante, lo modifiquen, adicionen, complementen o reglamenten”

El Concejo del Distrito de Buenaventura, en uso de sus facultades constitucionales y en especial las contenidas por el numeral 7° del artículo 313 de la Constitución Política, artículo 14° de la Ley 708 de 2001, modificado por la ley 277 de la ley 1955 de 2019 y aquellas normas que, en adelante, lo modifiquen, adicionen, complementen o reglamenten y,

CONSIDERANDO

1. Que, el programa denominado “La Buenaventura con Dignidad” tiene como uno de sus pilares fundamentales la clarificación jurídica del territorio para la satisfacción de las necesidades de subsistencia individuales, buscando el logro colectivo de “vivir dignamente”, para lo cual, se estableció el Acuerdo 02 de julio 13 de 2020, que contiene el plan de desarrollo, cuyo fin es atender las necesidades no satisfechas de los habitantes y mejorar la calidad de vida de las y los bonaverenses.
2. Que, La ocupación ilegal de predios fiscales en todas las épocas, ha surgido como una necesidad urgente de solucionar el tema habitacional por parte de la población más vulnerable.
3. Que, en el territorio de Buenaventura sufrimos un déficit habitacional, hecho que ha generado por décadas, la ocupación ilegal de predios pertenecientes a las entidades territoriales con mejoras o construcciones de propiedad privada en su mayoría, produciendo asentamientos urbanísticos consolidados, incluso con toda la provisión necesaria de servicios públicos domiciliarios y respecto de los cuales surge la necesidad de generar programas y proyectos encaminados a solucionar los problemas de informalidad o saneamiento en la tenencia de la tierra.



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



- 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."*
5. Que, la ley 2079 de 2021 estableció la política pública de hábitat y vivienda, a través del Ministerio de Vivienda Ciudad y Territorio, el cual está facultado para diseñar los instrumentos técnicos, administrativos, jurídicos y financieros que se consideren necesarios para en general superar el déficit habitacional, a través de diferentes mecanismos y programas teniendo como uno de sus objetivos facilitar el acceso a la vivienda y hábitat en condiciones dignas de equidad, transparencia y enfoque diferencial, teniendo en cuenta las particularidades de los territorios y de las poblaciones en ellos asentadas.
 6. Que, Ley 9ª de 1989 estableció en su artículo 58 que: *"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".*
 7. Que, de acuerdo a lo establecido en el artículo 95 de la ley 489 las entidades públicas pueden asociarse con el fin de cooperar en el cumplimiento de sus funciones.
 8. Que, de acuerdo al artículo 13 del Decreto 1421 de 1993: *Los proyectos de acuerdo pueden ser presentados por los concejales y el alcalde mayor por conducto de sus secretarios, jefes de departamento administrativo o representantes legales de las entidades descentralizadas. (...)*

I. ACUERDA

ARTICULO PRIMERO: EXENCIÓN DE PAGO DEL IMPUESTO PREDIAL. Otórguese una Exención tributaria del cien por ciento (100%) para el pago del gravamen real de Impuesto Predial Unificado, y por una única vez, al predio global con matrícula catastral No.372-4291, asentamiento urbanístico ubicado en el barrio JUAN XXIII propiedad de los extintos Instituto de Crédito Territorial, ICT,...



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



la transferencia de estos predios fiscales a favor del Distrito de Buenaventura y así realizar a título gratuito la cesión de los predios des englobados a los finales poseedores dentro del programa "Buenaventura con dignidad".

ARTICULO SEGUNDO: Facultar al Alcalde Distrital para que transfiera a título gratuito la propiedad de los predios cedidos por el Ministerio de Vivienda, a los poseedores actuales quienes hayan permanecido en el inmueble, los últimos diez (10) años y que cumplan los demás requisitos exigidos.

ARTICULO TERCERO: El presente acuerdo rige a partir de su sanción y deroga todas las disposiciones 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
Secretaria General Concejo Distrital de Buenaventura