

DECRETO 4112.010.20.0147 DE 2019

(marzo 22)

Boletín Oficial No. 51. Año 2019, marzo 22

ALCALDÍA DE SANTIAGO DE CALI

Por el cual se reglamenta el acuerdo No.0455 de diciembre 27 de 2018

EL ALCALDE DE SANTIAGO DE CALI,

en uso de atribuciones Constitucionales y Legales en especial las establecidas en el artículo 315 de la Constitución Política, concordante con artículo 29 Ley 1551 de 2012, el Acuerdo 0455 de 2018 y

CONSIDERANDO

Que mediante Acuerdo Municipal 0455 de diciembre 27 de 2018, se autorizó al Señor alcalde de Santiago de Cali para ceder a título gratuito el dominio de predios fiscales ocupados con vivienda de interés social antes del 30 de noviembre de 2001.

Que, dentro de las atribuciones constitucionales del alcalde, señaladas en el artículo 315 numeral 1o, se encuentra la de cumplir y hacer cumplir la constitución, la ley, los decretos de gobierno, las ordenanzas y los acuerdos del Concejo.

Que de conformidad con el artículo 29, Literal A, ordinal 6o de la Ley 1551 de 2012, dentro de las funciones del alcalde en relación con el Concejo está la de. reglamentar los Acuerdos Municipales,

Que el artículo séptimo del Acuerdo Municipal 0455 de 2018 autorizó al alcalde de Santiago de Cali para que reglamente los requisitos del precitado Acuerdo dentro de los noventa (90) días hábiles siguientes a la publicación del mismo, esto es, a partir del 27 de diciembre de 2018.

Que acorde a las anteriores normas, el alcalde está facultado para reglamentar la cesión a título gratuito de los predios fiscales de propiedad del Municipio de Santiago de Cali ocupados con vivienda de interés social antes del 30 de noviembre de 2001.

Por lo expuesto, anteriormente, se

DECRETA.

CAPÍTULO I.

ÁMBITO DE APLICACIÓN Y DEFINICIONES.

ARTÍCULO 1o. Ámbito de aplicación. El presente decreto se aplica a las transferencias a título gratuito que en desarrollo del artículo 2o de la Ley 1001 de 2005 y el Acuerdo Municipal 0455 de 27 de diciembre de 2018 efectúe el Ente Territorial de Santiago de Cali, a. través de la Secretaría de Vivienda Social y Hábitat en su calidad de propietaria de bienes inmuebles. fiscales urbanos, ocupados con vivienda de interés social, siempre y cuando dicha ocupación ilegal haya ocurrido con

anterioridad al treinta (30) de noviembre de 2001.



ARTÍCULO 2o. Definiciones. Para efectos de lo dispuesto en el presente decreto, se adoptan las siguientes definiciones.

Entidad titulara. En los términos del artículo 2o de la Ley 1001 de 2005 y el Acuerdo Municipal 0455 de 27 de diciembre de 2018 entiéndase como entidad titulara al Ente Territorial de Santiago de Cali - Secretaría de Vivienda Social y Hábitat, en su calidad de propietaria de los bienes objeto del presente decreto.

Bien fiscal tituable. De acuerdo con lo señalado en el artículo 2o de la Ley 1001 de 2005 y el Acuerdo Municipal 0455 de 27 de diciembre de 2018 se entienden como bienes fiscales titulables aquellos bienes que son propiedad del Ente Territorial de Santiago de Cali- Secretaría de Vivienda Social y Hábitat, pero que no son de uso público o afectados a un uso o servicio público, los cuales están ocupados con vivienda de interés social, siempre y cuando dicha ocupación ilegal haya ocurrido con anterioridad al treinta (30) de noviembre de 2001, que. no estén destinados para salud o educación, no se encuentren en zonas insalubres, de riesgo o en zonas de conservación o protección ambiental y en general que no hacen parte de las áreas relacionadas en los artículos 35 y 37 de la Ley 388 de 1997.

Ocupante. En el marco de lo establecido en el artículo 2o de la Ley 1001 de 2005 y el Acuerdo Municipal 0455 de 27 de diciembre de 2018, se entiende como ocupante aquella persona asentada en una vivienda de interés social, la cual de conformidad al artículo 90 de la Ley 1753 de 2015 " (...) es la unidad habitacional que cumple con los estándares de calidad en diseño urbanístico, arquitectónico y de construcción y cuyo valor no exceda ciento treinta y cinco salarios mínimos mensuales legales vigentes (135 SMMLV)" y que corresponda a un bien inmueble fiscal de propiedad del Municipio de Santiago de Cali - Secretaria de Vivienda Social y Hábitat.

CAPÍTULO II.

PROCEDIMIENTO DE CESIÓN GRATUITA A LOS OCUPANTES.



ARTÍCULO 3o. Estudio jurídico y técnico. Previo al procedimiento de transferencia de. los bienes fiscales titulables a sus ocupantes, en Santiago de Cali, a través de la Secretaría de Vivienda Social y Hábitat, realizar a un estudio de títulos con el objetivo de establecer la titularidad de pleno dominio de los inmuebles y se verifique que están libres de gravámenes, limitaciones de dominio y/o afectaciones.

La identificación de las mejoras construidas sobre los predios fiscales estará a cargo de la entidad titulara, basada en la información catastral emitida por la Subdirección de Catastro del Municipio de Santiago de Cali y los documentos que acredite el ocupante.



ARTÍCULO 4o. Certificación técnica de los inmuebles. Una vez identificados catastral y jurídicamente los inmuebles Objeto del proyecto de titulación, el Departamento Administrativo de Planeación Municipal, deber a certificar basados en el Plan de Ordenamiento Territorial (POT), que

los predios a titular no son bienes de uso público, ni están destinados a fines institucionales de salud o educación, que no se encuentran en áreas insalubres, de riesgo o en zonas de conservación o protección ambiental y en general, que no hacen parte de las áreas relacionadas en los artículos 35 y 37 de la Ley 388 de 1997.



ARTÍCULO 5o. Prueba de la ocupación. Para el reconocimiento de la condición de ocupante, se podrá acudir a los siguientes medios probatorios.

1. Que el inmueble a titularse encuentre registrado en la base catastral del Municipio de Santiago de Cali, con anterioridad al 30 de noviembre de 2001 y el ocupante actual guarde correlación con dichos registros.

2. Si posterior al proceso catastral desarrollado por la Subdirección de Catastro Municipal - Departamento Administrativo de Hacienda Municipal, el ocupante no se encuentra dentro de los presupuestos del numeral 1o del presente artículo, este último deberá probar en forma idónea y pertinente dicha calidad, para acreditar la ocupación ante la entidad tituladora.

En todo caso, la entidad tituladora podrá acudir a los mecanismos de prueba señalados en el Código General del Proceso.

La entidad pública propietaria del terreno tendrá la obligación de conformar un expediente con los documentos que se alleguen por los ocupantes para acreditar la ocupación.



ARTÍCULO 6o. Limitaciones. Los ocupantes que aspiren a beneficiarse de los proyectos de titulación deberán cumplir con los requisitos establecidos en el artículo 10 de la Ley 1001 de 2005 o las normas que lo adicionen, modifiquen o sustituyan, relacionados con las limitaciones temporales para la residencia y la venta del bien, así como las imprecisiones y falsedades.

Deberá constituirse patrimonio de familia y afectarse a vivienda familiar, en caso de ser procedente, el inmueble objeto de cesión gratuita, de conformidad a lo establecido en el artículo cuarto del Acuerdo. Municipal 0455 de 2018.

PARÁGRAFO 1. Aquel hogar que se compruebe que haya recibido el beneficio de titulación gratuita de manera fraudulenta o utilizando documentos falsos, será investigado por el delito de Fraude en Subvenciones, conforme al artículo 403 A de la Ley 599 de 2000, adicionado por el artículo 26 de la Ley 1474 de 2011, la cual establece.

“El que obtenga una subvención, ayuda o subsidio proveniente de recursos públicos mediante engaño sobre las condiciones requeridas para su concesión o callando total o parcialmente la verdad, incurrirá en prisión de cinco (5o) a nueve (9o) años, multa de doscientos (200) a mil (1,000) salarios mínimos legales mensuales vigentes e inhabilidad para el ejercicio de derechos y funciones públicas de seis (6o) a doce (12) años.

Las mismas penas se impondrán al que no invierta los recursos obtenidos a través de una subvención, subsidio o ayuda de, una entidad pública a la finalidad a la cual estén destinados;”



— ARTÍCULO 7o. Determinación del carácter de vivienda de interés social. El Municipio de Santiago, de Cali – Secretaría de Vivienda Social y Hábitat determinar a el carácter de Vivienda de Interés social, de conformidad con el avalúo catastral y los parámetros establecidos en la normatividad vigente.



ARTÍCULO 8o. Requisitos para la cesión a título gratuito.

- a) Que el inmueble objeto de cesión a título gratuito sea de propiedad del Municipio de Santiago de Cali - Secretaría de Vivienda Social y Hábitat, previo estudio técnico y jurídico realizado por la Secretaría de Vivienda Social y Hábitat.
- b) Que se certifique por las autoridades competentes municipales que los inmuebles objeto de cesión o transmisión a título gratuito, no son bienes de uso público, ni son bienes fiscales destinados a Salud o Educación y que la (s) Vivienda (s) de interés social no se encuentre (n) ubicada (s) en zona insalubre o que presenten peligro para la población, ni se encuentren en zonas de alto riesgo, o en zonas de conservación o protección ambiental. Las Certificaciones para esta condición deberán ser expedidas por el Departamento Administrativo de Planeación Municipal – Subdirección de Ordenamiento Urbanístico, frente a los respectivos bienes.
- c) Que dichos bienes estén ocupados con vivienda de interés social, y que dicha ocupación ilegal haya ocurrido con anterioridad al treinta (30.) de noviembre de 2001. La Certificación de esta condición deber a ser expedida por la Secretaría de Vivienda Social y Hábitat Municipal.
- d) Que la vivienda a titular se encuentre ubicada en estratos 1o y 2o. Certificación que expedir a el Departamento Administrativo de Planeación Municipal.
- e) Que el beneficiario no sea poseedor o propietario de otra solución de vivienda. La Certificación del cumplimiento de esta condición deber a ser expedida por el departamento Administrativo de Hacienda Municipal- Subdirección de Catastro, o la dependencia que haga sus veces.
- f) En general, que no hagan parte de las áreas relacionadas en los artículos 35 y 37 de la Ley 388 de 1997.
- g) Que las viviendas que ocupen el bien fiscal no hayan sido construidas en el marco de proyectos de viviendas realizadas con recursos de entidades nacional o territorial, de conformidad con lo establecido en el artículo 8o del Decreto Nacional 4825 de 2011



ARTÍCULO 9o. Resolución Administrativa de transferencia de dominio, Una vez establecida la procedencia técnica y jurídica de la cesión a título gratuito a favor del ocupante, se proferirá la resolución administrativa de transferencia de dominio, la cual, una vez inscrita, será plena prueba de propiedad en favor del ocupante beneficiario del programa de titulación.



ARTÍCULO 10. Requisitos que debe contener la Resolución Administrativa De Transferencia del Dominio. La Resolución Administrativa de Transferencia de Dominio incluirá la información que de acuerdo con las normas vigentes se requiera para el registro de actos administrativos de transferencia y en especial la siguiente.

1. Consideraciones y fundamentos jurídicos de la transferencia del bien fiscal.
2. Nombre e identificación de los ocupantes.
3. Dirección e identificación catastral del inmueble.
4. identificación jurídica del predio de mayor extensión del cual se va a segregar la nueva unidad registral o el número de matrícula individual si ya fue asignado -según sea el caso.
5. La descripción del área y los linderos del predio, será reemplazada por el certificado o plano predial catastral de conformidad con lo dispuesto en el Decreto No 1069 de 2015 artículo 2.2.6.1.2.11.7 - Subsección 11, proceso de titulación, o la norma que lo adicione, modifique o sustituya. El documento se adjuntará como soporte al acto administrativo al momento de su radicación ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos.
6. Entidad pública que transfiere y sus atribuciones normativas para la transferencia. y desarrollo del proyecto de titulación.
7. La procedencia de recursos y los tiempos para interponerlos.
8. Adicionalmente, se dejará expresa constancia en la parte resolutive del acto administrativo de los aspectos jurídicos que a continuación se señalan.
 - a) La prohibición expresa para el ocupante de enajenar a cualquier título el bien transferido, por un término de cinco (50) años contados a partir de la fecha de registro en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos del acto administrativo por medio del cual se transfiere el inmueble, salvo que medie autorización escrita de la respectiva entidad, fundada en razones de fuerza mayor.
 - b) La obligación para el ocupante de restituir el bien transferido, cuando celebre cualquier acto de enajenación del inmueble, incluidos contratos de promesa, antes de transcurridos los cinco (50) años de conformidad con lo señalado.
 - c) La instrucción dirigida a las Oficinas de Registro de instrumentos Públicos del país de abstenerse de inscribir cualquier acto de enajenación del bien inmueble, con anterioridad al cumplimiento del término establecido en el literal a).
 - d) La obligación de restituir el bien, cuando se establezca plenamente que hubo imprecisión o falsedad en los documentos o en la información suministrada por el peticionario.
 - e) La obligación de constituir de Patrimonio de Familia de conformidad con la Ley 70 de 1931, modificado por la Ley 495 de 1999, artículo 60 de la Ley 9a de 1989, modificado por el artículo 38 de la Ley 3a de 1991 y demás normas que lo adicionen, modifiquen o sustituyan.
 - f) La afectación del inmueble a vivienda familiar, cuando sea procedente, de conformidad con lo previsto en los artículos 10 y 12 de la Ley 258 de 1996, modificada por la Ley 854 de 2003. Cuando la situación del ocupante no permita la inclusión de la afectación, la entidad pública deberá expresarlo en el contenido del acto administrativo.

g) La Solicitud a la Oficina de. Registro de Instrumentos Públicos respectiva, de la inscripción de la resolución en el folio de matrícula inmobiliaria ya asignado o la solicitud de inscripción en la matrícula a segregar del folio de mayor extensión, así como de la inscripción de la prohibición de enajenación del inmueble conforme a lo señalado en el literal a).



ARTÍCULO 11. Notificación del acto administrativo. Se procederá a notificar los actos administrativos de conformidad con lo establecido en los artículos 67 y siguientes del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo y una vez en firme el mismo, se dejará constancia de la ejecutoria.



ARTÍCULO 12. Registro del acto administrativo. Expedida la Resolución Administrativa de Transferencia de Dominio por la secretaria de Vivienda Social y Hábitat, se procederá al registro del mismo, una vez se encuentre debidamente ejecutoriado en el folio de matrícula inmobiliaria correspondiente, el cual, una vez inscrito, será plena prueba de propiedad en favor del ocupante beneficiario del programa de titulación.



ARTÍCULO 13. Terminación de la actuación administrativa. En cualquier estado de la actuación en que la entidad tituladora determine que el bien es de uso público o corresponde a otros usos diferentes a vivienda, que está destinado a salud o educación, que es de propiedad particular o se encuentra ubicado en una zona insalubre o de riesgo, que ha muerto el ocupante, o las situaciones dispuestas en el artículo 35 de la Ley 388 de 1997, procederá a poner fin a la actuación por acto administrativo que niegue la cesión gratuita, que se notificará en la forma prevista en los artículos 67 y siguientes del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.



ARTÍCULO 14. El presente Decreto rige a partir de la fecha de su publicación en el Boletín Oficial de Santiago de Cali.

PUBLIQUESE Y CÚMPLASE.

Se expide en Santiago de Cali, a los veintidós días del mes de marzo del Año dos mil diecinueve

MAURICE ARMITAGE CADAVID

Alcalde de Santiago de Cali



Disposiciones analizadas por Avance Jurídico Casa Editorial Ltda.

Normograma de CALI

n.d.

Última actualización: 30 de diciembre de 2025 - (Diario Oficial No. 53.335 - 15 de diciembre de 2025)



**ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI**