



Misión Permanente de Colombia ante las Naciones Unidas
y otros Organismos Internacionales
República de Colombia

Prosperidad
para todos

DCHONU No. 727

La Misión Permanente de Colombia ante las Naciones Unidas en Ginebra saluda de la manera más atenta a la Oficina de la Alta Comisionada de las Naciones Unidas para los Derechos Humanos con ocasión de remitir la respuesta del Estado colombiano al cuestionario sobre seguridad de la tenencia remitido por la Relatora Especial sobre vivienda adecuada mediante comunicación de Referencia Vivienda (2013-3) del pasado 22 de marzo.

La Misión Permanente de Colombia ante las Naciones Unidas en Ginebra se vale de la oportunidad para reiterar a la Oficina de la Alta Comisionada de las Naciones Unidas para los Derechos Humanos, las seguridades de su más alta y distinguida consideración.

Ginebra, 27 de junio de 2013



A la Honorable
**OFICINA DE LA ALTA COMISIONADA DE LAS NACIONES UNIDAS PARA
LOS DERECHOS HUMANOS**
Ginebra



Cancillería
Ministerio de Relaciones Exteriores

**PROSPERIDAD
PARA TODOS**

RESPUESTA DE COLOMBIA AL CUESTIONARIO SOBRE SEGURIDAD DE LA TENENCIA

-Relatora Especial sobre el derecho a una vivienda adecuada -

I. ¿Existen leyes/regulaciones que reconozcan o garanticen la seguridad legal de la tenencia para toda la población y/o para individuos o grupos específicos?

El artículo 58 de la Constitución Política estipula que se garantizan la propiedad privada y los demás derechos adquiridos con arreglo a las leyes civiles, los cuales no pueden ser desconocidos ni vulnerados por leyes posteriores.

Así mismo, el artículo 51 de la Constitución Política establece que todos los colombianos tienen derecho a una vivienda digna y que el Estado debe fijar las condiciones necesarias para hacer efectivo este derecho y promover planes de vivienda de interés social, sistemas adecuados de financiación a largo plazo y formas asociativas de ejecución de estos programas de vivienda.

Sobre el alcance de ésta disposición, la Corte Constitucional ha señalado que: *“Para el caso colombiano, de las consideraciones del Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales, es claro que el artículo 51 de la Constitución expresamente regula algunos de los elementos del derecho a la vivienda adecuada, resultando el espectro de protección nacional más amplio, habida consideración de su vinculación con la dignidad humana y la demanda de protección específica a determinadas formas de asociación para el logro del acceso a la vivienda.”¹*

En relación con la seguridad de la tenencia, si bien el artículo 5 de la Constitución Política reconoce la primacía de los derechos inalienables de la persona y ampara a la familia como institución básica de la sociedad, sin discriminación alguna, existen algunos regímenes especiales de protección de la tenencia y de promoción de acceso a la vivienda respecto a los siguientes individuos y colectividades.

1. Preservación de Territorios de grupos étnicos, indígenas y afrocolombianos

De conformidad con lo establecido en el artículo 63 de la Constitución Política, las tierras comunales de grupos étnicos y las tierras de resguardo son inalienables, imprescriptibles e inembargables. Así mismo, el artículo 329 de la Constitución prevé: *“(…) los resguardos son de propiedad colectiva y no enajenable”*.

¹ Sentencia T-191 de 2011.

Calle 10 No 5 – 51 Palacio de San Carlos

Dirección correspondencia Carrera 5 No 9 – 03 Edificio Marco Fidel Suárez

PBX 3814000 – Fax 3814747

www.cancilleria.gov.co – contactenos@cancilleria.gov.co

Bogotá D.C., Colombia Sur América



Cancillería

Ministerio de Relaciones Exteriores

**PROSPERIDAD
PARA TODOS**

Por su parte, el Decreto 1088 de 1993, que regula la creación de las asociaciones de Cabildos y/o Autoridades Tradicionales Indígenas, establece en su artículo 13 que: *“los Cabildos o Autoridades Tradicionales Indígenas que conformen las asociaciones de que trata el presente Decreto, no podrán vender o gravar las tierras comunales de los grupos étnicos, o los resguardos indígenas de conformidad con lo preceptuado por el artículo 63 de la Constitución Política y demás normas concordantes”*. Subrayas fuera del texto.

2. Patrimonio de familia sobre el único bien urbano o rural perteneciente a la mujer cabeza de familia

De acuerdo con el artículo 1° de la Ley 861 de 2003 el único bien inmueble urbano o rural perteneciente a la mujer cabeza se constituye en patrimonio familiar inembargable a favor de sus hijos menores existentes y de los que estén por nacer.

3. Protección de la posesión por desplazamiento forzado

Como regla especial, frente a la perturbación de la posesión o abandono del bien mueble o inmueble, con motivo de una situación de violencia que obliga al desplazamiento forzado del poseedor, el artículo 27 de la Ley 387 de 1997 precisa que tal perturbación no interrumpe el término de prescripción a su favor.

4. Prioridad en acceso a los programas de vivienda de interés social².

- a. Población Desplazada (*Reglamentado por el Decreto 951 de 2001*)
- b. Madres comunitarias vinculadas a los programas de hogares comunitarios de bienestar, Famis y Madres Sustituta (*Reglamentado por el Decreto Nacional 126 de 2013*)
- c. Población afectada por situaciones de Desastre Natural o Calamidad Pública (*Reglamentado por el Decreto 2480 de 2005 modificado por el Decreto 4587 de 2008*).
- d. Población afectada por Atentados Terroristas (*Reglamentado por el Decreto 4429 de 2005*)
- e. Recuperadores de Residuos Reciclables (*Decreto 2778 de 2008*)
- f. Concejales que pertenezcan a los municipios calificados en categorías 4, 5 y 6 (*Reglamentado por el Decreto 740 de 2008*)
- g. Subsidio en especie para población vulnerables que esté vinculada a programas sociales del Estado que tengan por objeto la superación de la pobreza extrema o que se encuentre dentro del

² El artículo 117 del actual Plan Nacional de Desarrollo contenido en la Ley 1450 de 2011, definió la Vivienda de Interés Social como *“...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 smlmv)”* y en el párrafo 1° mismo artículo se estableció un tipo de vivienda denominada de Interés Social Prioritaria, cuyo valor máximo será de setenta salarios mínimos legales mensuales vigentes (70 smlmv);

Calle 10 No 5 – 51 Palacio de San Carlos

Dirección correspondencia Carrera 5 No 9 – 03 Edificio Marco Fidel Suárez

PBX 3814000 – Fax 3814747

www.cancilleria.gov.co – contactenos@cancilleria.gov.co

Bogotá D.C., Colombia Sur América



Cancillería

Ministerio de Relaciones Exteriores

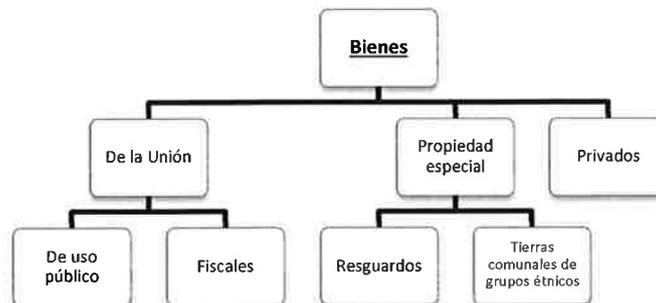
PROSPERIDAD
PARA TODOS

rango de pobreza extrema, i) que esté en situación de desplazamiento, ii) que haya sido afectada por desastres naturales, calamidades públicas o emergencias y/o iii) que se encuentre habitando en zonas de alto riesgo no mitigable.

Dentro de la población en estas condiciones, se da prioridad a las mujeres y hombres cabeza de hogar, personas en situación de discapacidad y adultos mayores. (Reglamentado por el Decreto 1921 de 2012)

A. ¿La legislación nacional (o propuesta legislativas) explican las diversas formas de tenencia que pueden garantizar una vivienda segura o la tierra (como la tenencia, la propiedad individual o colectiva, los derechos limitados de uso?) Por favor enumere y explique las formas de tenencia protegidas en la legislación.

El Código Civil colombiano de 1887 divide los bienes en propiedad privada y en bienes de la unión, cuya titularidad corresponde al Estado, y que a su vez se dividen en bienes para uso público y propiedad fiscal (artículos 669 a 678). Por su parte, el artículo 63 de la Constitución Política definió que las tierras comunales de grupos étnicos y las tierras de resguardo (aunque privadas) tienen los atributos de los bienes de uso público y son inalienables, imprescriptibles e inembargables.



El artículo 673 del Código Civil refiere a las formas como se puede obtener la propiedad para asegurar la tenencia de la tierra y a partir del título VII define la posesión y sus diferentes calidades, incluyendo formas de tenencia como el usufructo (Título IX) y los derechos de uso y habitación (Título X).

En el caso de arrendamiento de vivienda urbana, la Ley 820 de 2003 creó unas condiciones y procedimientos especiales de protección.

Calle 10 No 5 – 51 Palacio de San Carlos

Dirección correspondencia Carrera 5 No 9 – 03 Edificio Marco Fidel Suárez

PBX 3814000 – Fax 3814747

www.cancilleria.gov.co – contactenos@cancilleria.gov.co

Bogotá D.C., Colombia Sur América



Cancillería
Ministerio de Relaciones Exteriores

**PROSPERIDAD
PARA TODOS**

Formas de tenencia

1. Propiedad:

El artículo 669 del Código Civil señala que la propiedad (o dominio) es el derecho real en una cosa corporal, para gozar y disponer de ella, no siendo contra la ley o derecho ajeno. La propiedad es el derecho real por excelencia que goza de los atributos de uso, goce y disposición.

Los modos de adquirir el dominio son la ocupación, la accesión, la tradición, la sucesión por causa de muerte y la prescripción.

El artículo 740 y siguientes contemplan la asignación de la propiedad por el dueño a otra persona, cuando el poder y la intención de transferir la propiedad y la capacidad e intención de compra de la propiedad están presentes. Según el Artículo 756, la transferencia de propiedad raíz requiere el registro de la escritura en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, requerido también para la transferencia del derecho a usufructo, habitación o hipoteca.

*Artículos 58, 60 y 64 Constitución
Artículos 669 y subsiguientes del Código Civil

2. Posesión

Definida en el artículo 762 del Código Civil como tenencia de algo con ánimo de propietario o dueño de ella. El poseedor es reputado dueño mientras otra persona no justifique serlo y difiere de la simple tenencia, concepto consagrado en el Artículo 765, ya que aquella no se ejerce en calidad de propietario o de dueño.

La posesión puede ser regular o informal, dependiendo de la buena fe y del título justo con el cual es ejercida. Se llama posesión regular la que procede de justo título y ha sido adquirida de buena fe, aunque la buena fe no subsista después de adquirida la posesión.

*Artículos 762 y subsiguientes del Código Civil

3. Ocupación

Según el artículo 685 y subsiguientes del Código Civil, los bienes que no tienen dueño pueden ser adquiridos, siempre y cuando esta compra no esté prohibida por las leyes o por el derecho internacional.

Calle 10 No 5 – 51 Palacio de San Carlos
Dirección correspondencia Carrera 5 No 9 – 03 Edificio Marco Fidel Suárez
PBX 3814000 – Fax 3814747
www.cancilleria.gov.co – contactenos@cancilleria.gov.co
Bogotá D.C., Colombia Sur América



Cancillería

Ministerio de Relaciones Exteriores

**PROSPERIDAD
PARA TODOS**

Los ocupantes pueden volverse poseedores si ocupan una propiedad privada o propiedad del Estado, si esa propiedad no es de uso público (como es el caso de los bienes baldíos)

*Artículo 685 y subsiguientes del Código Civil

4. *Tenencia simple*

Se ejerce la tenencia en nombre del dueño de una propiedad o cosa. El inquilino no aspira a ser propietario. El acreedor prendario, el secuestre, el usufructuario³, el usuario, el que tiene derecho de habitación⁴, son meros tenedores de la cosa empeñada, secuestrada o cuyo usufructo, uso o habitación les pertenece.

La tenencia simple no se convierte en posesión con el tiempo. Los inquilinos simples no pueden llegar a ser dueños de la propiedad por prescripción ni usurpación.

*Artículos 775 y 777 del Código Civil

5. *Comodato*

Consiste en la entrega de una propiedad real o personal de una parte a otra, sin cobro alguno, para ser usada por ésta, quien debe devolverla a aquella después de usarla. El periodo de uso es acordado entre las partes. Los comodatos pueden ser acordados entre particulares o entre particulares y el Estado. Los beneficiarios no son poseedores y no pueden adquirir la propiedad por prescripción ni usurpación.

*Artículos 2200 y subsiguientes del Código Civil

6. *Arrendamiento o alquiler:*

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 1973 del Código Civil colombiano, el contrato de arrendamiento de inmuebles, es aquel en que dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder, total o parcialmente, el goce de un inmueble y la otra a pagar por este goce.

³ Derecho real que consiste en el derecho a usar un bien a cambio de conservarlo y devolverlo al dueño en los términos acordados. Artículos 823 y siguientes del Código Civil

⁴ El derecho de uso es derecho real que consiste, generalmente, en la facultad de gozar de una parte limitada de las utilidades y productos de una cosa. Si se refiere a una casa, y a la utilidad de morar en ella, se llama derecho de habitación. Artículos 870 y siguientes del Código Civil

Calle 10 No 5 – 51 Palacio de San Carlos

Dirección correspondencia Carrera 5 No 9 – 03 Edificio Marco Fidel Suárez

PBX 3814000 – Fax 3814747

www.cancilleria.gov.co – contactenos@cancilleria.gov.co

Bogotá D.C., Colombia Sur América



Cancillería

Ministerio de Relaciones Exteriores

**PROSPERIDAD
PARA TODOS**

En el contrato debe estar el precio y forma de pago, el término de duración y designación de la parte contratante a cuyo cargo esté el pago de servicios públicos. A falta de estipulación expresa, se entiende por el término de un (1) año.

El arrendatario no adquiere el estatus de poseedor, sólo de inquilino de la propiedad, y por lo tanto no puede adquirirla por prescripción.

*Artículo 1973 y siguientes del Código Civil
Ley 820 de 2003 sobre arrendamiento de vivienda urbana

-Leasing

Dentro del arrendamiento, se encuentra una opción conocida como arrendamiento con opción de compra (leasing habitacional), que es el contrato mediante el cual una entidad, autorizada por la Superintendencia Financiera transfiere una vivienda a un usuario, a cambio de pago de una suma periódica (igual a un alquiler), por un periodo acordado, tiempo durante el cual el usuario decidirá si compra la propiedad o la devuelve.

El porcentaje de la vivienda pagada con el alquiler mensual y el tiempo de duración del contrato son acordados entre la entidad y el beneficiario. Se pueden programar pagos extraordinarios y acordar con la entidad en cualquier momento la rebaja del valor final de la opción de compra.

*Decreto 2555 de 2010, modificado por el Decreto Nacional 3594 de 2010, adicionado por el Decreto Nacional 4809 de 2011.

7. Propiedad comunitaria o colectiva especial

a. Resguardos y Territorios de grupos indígenas

Los resguardos son entidades legales y sociopolíticas con título de propiedad colectiva, los cuales gozan de las garantías de la propiedad privada. No pueden ser embargados ni enajenados. No pueden ser adquiridos por prescripción ni usucapión y no pueden ser confiscados. No pueden ser transferidos ni hipotecados.

Además del territorio integrante de los resguardos indígenas, también pueden ser de titularidad de las comunidades indígenas los territorios colectivos en los que habitan o realizan actividades sociales, económicas y culturales. Tales territorios tienen la misma garantía constitucional de los resguardos, de manera que no pueden ser objeto de venta o gravamen, por parte de ninguno de los miembros que conforman la comunidad indígena.

Calle 10 No 5 – 51 Palacio de San Carlos

Dirección correspondencia Carrera 5 No 9 – 03 Edificio Marco Fidel Suárez

PBX 3814000 – Fax 3814747

www.cancilleria.gov.co – contactenos@cancilleria.gov.co

Bogotá D.C., Colombia Sur América



Cancillería

Ministerio de Relaciones Exteriores

**PROSPERIDAD
PARA TODOS**

*Decreto 2164 de 1995
Ley 160 de 1994

b. Territorios de afrodescendientes

Son territorios que tienen sus propias tradiciones y costumbres. No pueden ser embargados ni enajenados. No pueden ser adquiridos por prescripción ni usucapión y no pueden ser confiscados.

La propiedad individual y colectiva así como las zonas de reserva pueden definirse mediante normas, ajustando la distribución de la propiedad a los usos y costumbres.

*Ley 70 de 1993

II. ¿Hay leyes o reglamentos que ofrezcan protección frente al desalojo forzoso o el reasentamiento involuntario?

1. Acciones reivindicatorias civiles:

La acción reivindicatoria tiene por objeto la recuperación de la propiedad o su equivalente en dinero, igualmente se encamina a la recuperación de los frutos que haya producido la cosa en poder del poseedor, como la indemnización de los daños que haya sufrido. El titular de esta acción es el propietario de la cosa en contra del actual poseedor, para que este le restituya la posesión.

Ésta acción también la puede ejercer, aunque no pruebe el dominio, el que ha perdido la posesión regular de la cosa y se hallaba en el caso de poderla ganar por prescripción, aunque no es válida contra el verdadero dueño, ni contra el que posea con igual o mejor derecho

*Artículos 946, 950 y 952 del Código Civil,

2. Acciones posesorias civiles frente a eventos de perturbación de la posesión o la tenencia:

Las acciones posesorias tienen por objeto conservar o recuperar la posesión de bienes raíces o derechos reales constituidos en ellos, siempre que se haya estado en posesión tranquila y no interrumpida un año completo. Cautelan situaciones de hecho, no conocen ni declaran derechos permanentes. Su fundamento está en la conservación de la paz social.

Tales acciones solo se pueden ejercer sobre cosas susceptibles de adquirirse por prescripción, el titular de la acción es el poseedor. Prescriben en un año a partir del acto de turbación del cual trata

Calle 10 No 5 – 51 Palacio de San Carlos

Dirección correspondencia Carrera 5 No 9 – 03 Edificio Marco Fidel Suárez

PBX 3814000 – Fax 3814747

www.cancilleria.gov.co – contactenos@cancilleria.gov.co

Bogotá D.C., Colombia Sur América



Cancillería

Ministerio de Relaciones Exteriores

**PROSPERIDAD
PARA TODOS**

la acción conservatoria, y de un año a partir de que el poseedor ha perdido la posesión. El titular de la acción posesoria tiene que haber sido poseedor ininterrumpidamente y tranquilamente por un año completo para poder ejercer acciones.

También existe la acción de despojo la cual se da cuando a un poseedor le quitan un inmueble sin su consentimiento, es decir es despojado de su terreno. Para esta situación puede pedir que se le restablezcan sus cosas en el estado en el que estaban antes del despojo, el derecho prescribe en 6 meses y una vez que se le hayan restablecido las cosas, puede intentar las acciones posesorias que correspondan. El poseedor debe probar que hubo un despojo violento. Se aplica cuando no proceden las otras acciones.

Como regla especial, frente a la perturbación de la posesión o abandono del bien mueble o inmueble, con motivo de una situación de violencia que obliga al desplazamiento forzado del poseedor, el artículo 27 de la Ley 387 de 1997 precisa que tal perturbación no interrumpe el término de prescripción a su favor.

*Artículos 972 a 1007 del Código Civil.

* Artículo 27 de la Ley 387 de 1997

Código de Procedimiento Civil artículo 377 y subsiguientes.

3. *Las acciones policivas:*

Conllevan a restituir el inmueble a quien perdió la posesión y tenencia del inmueble, por una conducta arbitraria del ocupante o invasor, que utilizó una vía de hecho para violentar al propietario, al despojarlo de una legítima posesión o tenencia.

Las acciones previstas en el Código de Policía tienen un carácter instrumental con el fin de impedir vías de hecho que signifiquen perturbación, razón por la cual se otorga a la autoridad policiva la facultad de tomar medidas destinadas a preservar y restablecer la situación existente al momento de producirse la perturbación.

Por su parte, la Ley 9 de 1989 en su artículo 69 consagró el lanzamiento por ocupación de hecho de oficio por los alcaldes municipales o por conducto de la Personería Municipal, cuando el propietario o su tenedor no inicien la acción de lanzamiento por ocupación de hecho, en los supuestos: a.) *en que se verifique la ocupación de asentamientos ilegales o que se estén llevando a cabo o que se verifique que se efectuarán y estos b.) atenten o puedan significar riesgo para la comunidad, cualquier ciudadano o vayan contra las normas de urbanismo y planeación de la localidad.*

Calle 10 No 5 – 51 Palacio de San Carlos

Dirección correspondencia Carrera 5 No 9 – 03 Edificio Marco Fidel Suárez

PBX 3814000 – Fax 3814747

www.cancilleria.gov.co – contactenos@cancilleria.gov.co

Bogotá D.C., Colombia Sur América



Cancillería

Ministerio de Relaciones Exteriores

**PROSPERIDAD
PARA TODOS**

En todo caso, frente a los procedimientos de Desalojo la Corte Constitucional ha expresado lo siguiente⁵: *“El procedimiento de desalojo es una medida que busca recuperar la tenencia de un bien ocupado sin justo título. En efecto, el desalojo es un procedimiento que permite recuperar materialmente un bien que fue tomado de manera ilegítima, y evita que aquellos que han procedido en contra de la ley obtengan un provecho de su acción. Este es un medio coercitivo que reconoce el ordenamiento jurídico para evitar que por vías de hecho se consoliden situaciones de derecho que perjudiquen los derechos legítimamente adquiridos.*

Esta medida para que sea legítima debe adelantarse con pleno respeto de los derechos fundamentales de las personas desalojadas. Es decir, si bien la medida en principio es lícita, esta no puede llegar hasta el punto de atropellar y vulnerar los derechos de las personas que ocuparon el bien. Siendo esto así, al realizar el procedimiento de desalojo debe garantizarse que las personas desalojadas no vean vulnerados sus derechos fundamentales. El desalojo que se apega al debido proceso es una medida legítima de protección de la propiedad y del espacio público, pero por su naturaleza, la administración debe ser especialmente cuidadosa en que no se convierta en un procedimiento que atente contra los derechos de las personas desalojadas. (...)

4.5 En suma, para que la medida de desalojo forzoso que resulte legítima es imperioso que esta: (i) atienda principios constitucionales, (ii) sea necesaria pues no es posible lograr el mismo fin por medios diferentes y (iii) debe utilizarse el mínimo de fuerza necesario con el objetivo de evitar vulneración en los derechos de los desalojados.”

*Artículo 125 y siguientes del Código Nacional de Policía
Artículo 69 de la Ley 9 de 1989.

4. Preaviso e indemnización en la terminación anticipada de arrendamiento

La Ley 820 de 2003 precisa que el arrendador puede dar por terminado unilateralmente el contrato de arrendamiento a la fecha de vencimiento del término inicial o de sus prórrogas invocando causales especiales de restitución, pero sólo con previo aviso escrito al arrendatario a través del servicio postal autorizado con una antelación no menor a tres (3) meses a la referida fecha de vencimiento:

En el caso que la causal de terminación sea la plena voluntad de dar por terminado el contrato, el contrato de arrendamiento debe tener un periodo mínimo de cuatro (4) años de ejecución y el arrendador debe indemnizar al arrendatario con una suma equivalente al precio de uno punto cinco (1.5) meses de arrendamiento.

⁵ Sentencia T-527 de 2011

Calle 10 No 5 – 51 Palacio de San Carlos

Dirección correspondencia Carrera 5 No 9 – 03 Edificio Marco Fidel Suárez

PBX 3814000 – Fax 3814747

www.cancilleria.gov.co – contactenos@cancilleria.gov.co

Bogotá D.C., Colombia Sur América



Cancillería
Ministerio de Relaciones Exteriores

**PROSPERIDAD
PARA TODOS**

*Ley 820 de 2003

5. Protección desplazamiento forzado:

El reconocimiento de la problemática que incorpora el desplazamiento y la obligación del Estado de dar una respuesta institucional para la prevención, protección y atención a la población afectada, de conformidad con los principios rectores de los desplazamientos internos de las Naciones Unidas y las políticas nacionales, motivó la promulgación de una base normativa dirigida a la protección de los bienes de las víctimas de desplazamiento forzado.

Entre las normas más importantes dirigidas total o parcialmente a la protección de la población víctima del desplazamiento forzado, se encuentran:

- Ley 368 de 1997, por la cual se crea la Red de Solidaridad Social.
- Ley 387 de 1987, por la cual se adoptan medidas de prevención del desplazamiento forzado, la atención, protección, consolidación y estabilización socio económica de los desplazados internos por la violencia en Colombia.
- Ley 599 de 2000, por la cual se expide el código Penal (art. 83... el término de prescripción para las conductas punibles, de genocidio, desaparición forzada, tortura y desplazamiento forzado, será de 30 años... art. 159, 180).
- Decreto 250 de 2005, por el cual se expide el plan nacional para la atención integral a la población desplazada por la violencia y se dictan otras disposiciones.

-Acción de tutela (o amparo)

La Corte Constitucional por vía de jurisprudencial ha abierto la posibilidad de que proceda la protección inmediata y efectiva del derecho a la propiedad por vía de tutela, cuando su desconocimiento afecte derechos que por naturaleza son fundamentales, como la vida, la integridad física, el trabajo, etc. Es decir, cuando exista conexidad entre el derecho a la propiedad privada y alguno de los derechos fundamentales esenciales en el desarrollo y ejercicio de las condiciones básicas de vida.

Así, la Corte Constitucional ha ido consolidando una jurisprudencia garantista de este derecho, mediante la acción de tutela desde la perspectiva del derecho internacional de los Derechos Humanos, dando lugar al reconocimiento de su naturaleza múltiple y el derecho a ser protegido frente a hostigamientos, desahucios y amenazas.

Calle 10 No 5 – 51 Palacio de San Carlos

Dirección correspondencia Carrera 5 No 9 – 03 Edificio Marco Fidel Suárez
PBX 3814000 – Fax 3814747

www.cancilleria.gov.co – contactenos@cancilleria.gov.co
Bogotá D.C., Colombia Sur América



Cancillería

Ministerio de Relaciones Exteriores

**PROSPERIDAD
PARA TODOS**

Así mismo, ha señalado que cuando se alegue la vulneración o amenaza de derechos fundamentales con las actuaciones de las autoridades de policía en los procesos policivos que tienen como finalidad amparar la posesión, la tenencia o una servidumbre, la procedencia de la acción de tutela está condicionada al cumplimiento de los requisitos formales y de las causales específicas de procedibilidad de la tutela contra providencias judiciales. Al respecto señaló la Corte: *"En este sentido, el medio judicial idóneo y eficaz para lograr la protección de los derechos fundamentales vulnerados o amenazados con las decisiones proferidas por las autoridades de policía en los mencionados procesos, es la acción de tutela."*⁶

*Artículo 86 de la Constitución Política, Decreto 2591 de 1991 y Decreto 306 de 1992

III. ¿A qué grupos/individuos protege la legislación mencionada en las preguntas 1 y 2?

1. Poseedores (ocupantes informales, formales e invasores), arrendatarios (inquilinos) o crédito habientes, desplazados internos.

Dadas las condiciones sociales del país, un grupo al que viene prestándosele atención en forma prioritaria es al de población desplazada. En relación con la vivienda, el proceso de desplazamiento forzado incluye como una de sus etapas el reasentamiento. En este, lo que se busca, principalmente, es la salvaguarda de la vida y la recuperación de condiciones de vivienda y de vida dignas de las familias.

Asimismo, en los casos de reasentamientos vinculados a obras, la recuperación de las condiciones que se afectan por la construcción de una obra pública se atiende a la totalidad de la comunidad y/o pobladores de las áreas objeto de atención; en estos procesos sí se reconoce la condición de tenencia, se entrega una vivienda con subsidios y microcréditos para los poseedores, ocupantes y propietarios, para el caso de los tenedores (arrendatarios o inquilinos, cuidanderos), se apoya con procesos de arrendamiento temporal (períodos cortos) para que luego ellos mismos retomen un inmueble en las condiciones de tenencia iniciales en calidad de arrendatarios. No se convierte a tenedores en propietarios, ya que eso rompe las relaciones patrimoniales que tienen las familias en condición de arriendo.

Los planes de adquisición Predial y Reasentamientos consideran los siguientes temas:

-Censo de la población ocupante de las viviendas a adquirir para desarrollar las obras. Metodológicamente se diferenciaron las familias de las actividades económicas, teniendo en cuenta

⁶ Sentencia T-302 de 2011.

Calle 10 No 5 – 51 Palacio de San Carlos

Dirección correspondencia Carrera 5 No 9 – 03 Edificio Marco Fidel Suárez

PBX 3814000 – Fax 3814747

www.cancilleria.gov.co – contactenos@cancilleria.gov.co

Bogotá D.C., Colombia Sur América



**PROSPERIDAD
PARA TODOS**

Cancillería

Ministerio de Relaciones Exteriores

todas las familias ocupantes, sin importar el tipo de tenencia respecto del inmueble. En el caso de las actividades económicas, también se censaron todas las encontradas, sin importar su estado de formalidad o informalidad.

-Diagnóstico socioeconómico de todos los grupos censados (familias y actividades económicas).

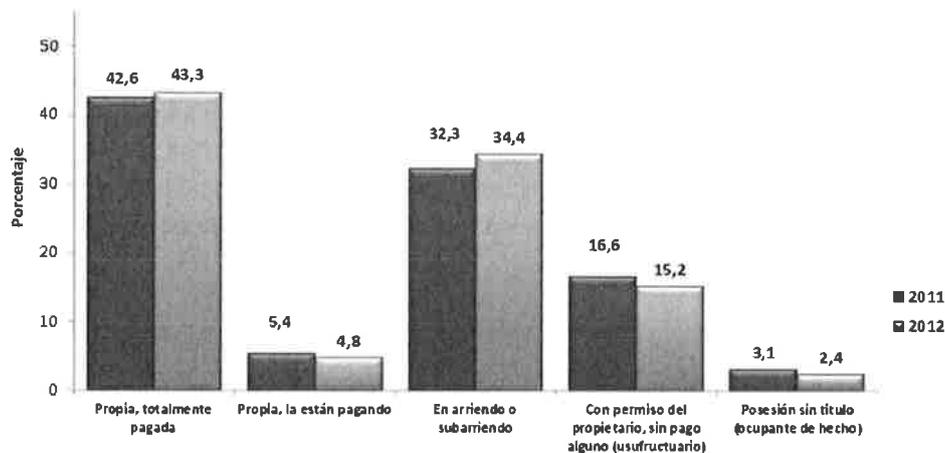
-Diagnósticos específicos y diferenciados para algunos grupos sociales o económicos, dada la existencia de "realidades diferenciadas", pues los proyectos a la vez que atravesaron los centros tradicionales de las ciudades, también atravesaron zonas perimetrales con viviendas de construcción precaria y zonas de habitación o comercio de los estratos más altos de la población.

-El Plan de Adquisición Predial y Reasentamientos, que incluye los programas necesarios para lograr la adquisición de las viviendas, mitigando los impactos negativos, evitando el desplazamiento involuntario de la población, contemplando apoyo para todos los ocupantes de las viviendas, asistiendo a las familias con profesionales asesores y, concluyendo en la obtención de una vivienda de reposición, así como en el acompañamiento a la inserción social en el lugar elegido.

DATOS SOBRE LAS PERSONAS CON TENENCIA INSEGURA:

IV. ¿Hay algún dato o cifra estimada del número de personas con inseguridad en la tenencia?

Según la Encuesta de Calidad de Vida (ECV) del DANE, en el total nacional, la proporción de hogares con vivienda propia en 2012 corresponde a 48,1% mientras que un año antes era 48,0%; entre ellos aproximadamente uno de cada diez aún no ha terminado de pagar su vivienda (4,8% y 5,4% respectivamente). El siguiente cuadro representa la conformación de los hogares según el tipo de tenencia de la vivienda en el comparativo 2011-2012.



Fuente: DANE ECV 2011 – ECV 2012, Datos expandidos con proyecciones de población, con base en los resultados del Censo 2005

Calle 10 No 5 – 51 Palacio de San Carlos

Dirección correspondencia Carrera 5 No 9 – 03 Edificio Marco Fidel Suárez

PBX 3814000 – Fax 3814747

www.cancilleria.gov.co – contactenos@cancilleria.gov.co

Bogotá D.C., Colombia Sur América



Cancillería

Ministerio de Relaciones Exteriores

**PROSPERIDAD
PARA TODOS**

Entre las otras formas de tenencia, sobresale el arrendamiento, el cual compromete uno de cada tres hogares: Mientras en 2012 los hogares en arrendamiento corresponden al 32,3% en 2011 tal proporción era de 34,4%. Llama la atención la proporción de hogares usufructuarios: en 2012 un 16,6% y en 2011 se redujo a un 15,2%.

En relación con la inseguridad en la tenencia, la información disponible se relaciona con el fenómeno de déficit habitacional y asentamientos precarios. Colombia es un país predominantemente urbano, el 76% de la población se localiza en los principales centros urbanos del país, los cuales han presentado un acelerado crecimiento urbano con altos niveles de déficit habitacional, fenómeno que se ha incrementado por efecto del desplazamiento forzado. Como resultado, ha crecido la marginalidad en las periferias de los principales centros urbanos del país y se han acelerado los procesos de expansión, conurbación y metropolización alrededor de las grandes ciudades.

En términos de magnitud, el 27% de los hogares urbanos del país presentan alguna carencia habitacional con un poco más de un millón de hogares urbanos⁷ y la distribución espacial del problema habitacional evidencia la concentración de la población en los centros urbanos de los principales municipios y distritos del país, los cuales participan con el 78% del total del déficit cuantitativo urbano.

Según proyecciones del CONPES Social 091 de 2005 en un escenario base o inercial, en donde no se desarrollen estrategias para prevenir la formación de asentamientos precarios, se estima que para el 2020 el 17% de hogares urbanos estarán localizados en asentamientos precarios.

Así mismo, vale la pena aclarar que la medición de los asentamientos precarios, enmarcados en el seguimiento a los Objetivos del Desarrollo del Milenio –ODM, tiene como objetivo evidenciar la evolución de los hogares que residen en condiciones de carencias físicas habitacionales, lo cual generalmente tiene una relación directa con el fenómeno de pobreza urbana.

Para la construcción del indicador se tienen en cuenta las siguientes carencias:

- ✓ Acceso a agua potable: hogares sin acueducto.
- ✓ Acceso a saneamiento básico: hogares sin alcantarillado.
- ✓ Durabilidad de la vivienda: hogares en viviendas con materiales inadecuados en paredes y pisos.
- ✓ Hacinamiento: hogares con área insuficiente para vivir.

⁷ Censo DANE 2005. 1.031.256 hogares en déficit cuantitativo urbano

Calle 10 No 5 – 51 Palacio de San Carlos

Dirección correspondencia Carrera 5 No 9 – 03 Edificio Marco Fidel Suárez

PBX 3814000 – Fax 3814747

www.cancilleria.gov.co – contactenos@cancilleria.gov.co

Bogotá D.C., Colombia Sur América



Cancillería

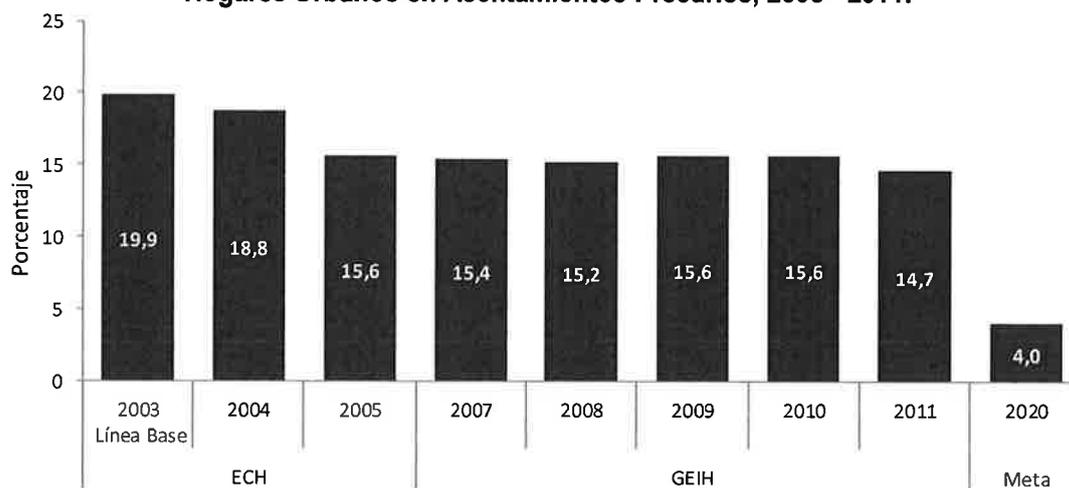
Ministerio de Relaciones Exteriores

**PROSPERIDAD
PARA TODOS**

La meta universal en materia de vivienda, propone mejorar de forma considerable la vida de por lo menos 100 millones de habitantes de tugurios para el año 2020. La meta nacional establece reducir a 4% el porcentaje de hogares que habitan en asentamientos precarios urbanos para esa fecha. La línea base que se estableció corresponde al dato reportado en 2003 con 19,9% del total de los hogares urbanos del país. De otro lado, de acuerdo con lo establecido en el CONPES Social 140 de 2011, la meta a 2014 corresponde al 12,36%.

Para el seguimiento de la meta se ha utilizado como fuente de información a partir de 2007 la Gran Encuesta Integrada de hogares - GEIH del DANE. Del año 2003 a 2005 la fuente de información es la Encuesta Continua de Hogares – ECH del DANE; el dato del año 2006 no se presenta en la serie debido a falta de comparabilidad en las fuentes de información.

Hogares Urbanos en Asentamientos Precarios, 2003 - 2011.



Fuente: DANE, ECH 2002 – 2005, GEIH 2007 – 2011. Cálculos DNP – DDU.

Con respecto a la línea base, en el año 2011 el indicador reportó una disminución total de 5,2 puntos porcentuales. En comparación con el año inmediatamente anterior (2010) la proporción de hogares que habitan en asentamientos fue del 14,7%. Lo anterior puede ser explicado en parte por el crecimiento sostenido del número de hogares urbanos en el país, que ha resultado ser mayor con relación a la proporción de hogares con ampliación en la cobertura de servicios públicos y mejora de vivienda en las otras carencias que hacen parte del indicador.

Calle 10 No 5 – 51 Palacio de San Carlos

Dirección correspondencia Carrera 5 No 9 – 03 Edificio Marco Fidel Suárez

PBX 3814000 – Fax 3814747

www.cancilleria.gov.co – contactenos@cancilleria.gov.co

Bogotá D.C., Colombia Sur América



Cancillería
Ministerio de Relaciones Exteriores

**PROSPERIDAD
PARA TODOS**

De acuerdo con la combinación de carencias que reportan los hogares, esos son calificados como asentamientos precarios mejorables y no mejorables. Los asentamientos precarios no mejorables son aquellos que adicional a presentar carencia en el servicio de alcantarillado, también cuentan con materiales inadecuados en la estructura de su vivienda, es decir, paredes o pisos.

Cuadro 1. Hogares Urbanos según tipo de precariedad 2010 – 2011

Concepto	2010	%	2011	%
Total Hogares	9.516.487	100	9.694.643	100
Fuera de precariedad	8.031.541	84,4	8.272.040	85,3
En precariedad	1.484.946	15,6	1.422.603	14,7
Por tipo de precariedad				
Asentamiento Mejorable	1.212.921	12,7	1.170.191	12,1
Asentamiento no Mejorable	272.024	2,9	252.412	2,6

Fuente: DANE, GEIH 2010 – 2011. Cálculos DNP – DDU.

En el año 2011 el 2,6% de los hogares en asentamientos precarios correspondieron a no mejorables, registrando una disminución de 0,3 puntos porcentuales con relación al año 2010.

V. ¿Qué tipos de derechos de tenencia están previstos o reconocidos en los instrumentos jurídicos o administrativos para estos ocupantes informales de tierra o vivienda? (ej. “permisos temporales”, “derechos de posesión”, “derechos de arrendamiento durante un periodo determinado o indeterminado”, etc.)

Como se expresó anteriormente, la legislación colombiana reconoce el derecho de posesión, las acciones para su protección y un régimen especial de arrendamiento de vivienda urbana, el cual establece condiciones sobre duración mínima del contrato y requisitos para su terminación.

Así mismo, con el fin de hacer frente a la informalidad de la tierra, se han creado procesos especiales de pertenencia (por prescripción o usucapión) para viviendas de bajos valores, que es la alternativa judicial y procesal para otorgar título de propiedad cuando se han cumplido las exigencias legales por parte de poseedores informales de inmuebles tanto en territorio rural como urbano.

A. ¿Los ocupantes informales pueden adquirir el derecho de sus tierras o viviendas con el tiempo (ej. A través de ‘usucapión’). Por favor cite regulaciones e instrumentos relevantes.

Prescripción (ocupación o usucapión)

El artículo 672 y subsiguientes del Código Civil contempla la prescripción adquisitiva de dominio o usucapión como un medio de adquirir la propiedad de los bienes que pertenecen a terceros. La

Calle 10 No 5 – 51 Palacio de San Carlos

Dirección correspondencia Carrera 5 No 9 – 03 Edificio Marco Fidel Suárez

PBX 3814000 – Fax 3814747

www.cancilleria.gov.co – contactenos@cancilleria.gov.co

Bogotá D.C., Colombia Sur América



Cancillería

Ministerio de Relaciones Exteriores

**PROSPERIDAD
PARA TODOS**

prescripción adquisitiva de dominio es el derecho mediante el cual un poseedor adquiere la propiedad de una cosa, por la posesión durante el lapso de tiempo determinada por la ley. Ella depende de si la posesión es o no de buena fe, y de si se trata de bienes muebles o inmuebles

El tiempo para la prescripción en zonas urbanas, en los términos de la Ley 791 de 2002, son los siguientes:

- Ordinaria: Después de 5 años sin interrupción en una ocupación de buena fe
- Extraordinaria: Después de 10 años sin interrupción, cuando no hay título injusto.

En el caso de vivienda de interés social, la prescripción ordinaria (normalmente cinco años) se hace efectiva después de tres años, y la prescripción extraordinaria (normalmente 10 años), después de cinco años.

La prescripción debe ser declarada por un juez, si el poseedor puede probar la propiedad de la tierra después de los periodos establecidos por la ley, certificando el pago de servicios públicos e impuestos, mejoras en la construcción, etc.

Por otra parte, con el fin de promover el acceso a la propiedad, la Ley 1561 de 2012 creó un proceso especial para otorgar título de propiedad al poseedor material de bienes inmuebles urbanos y rurales de pequeña entidad económica, y para sanear títulos que conlleven la llamada falsa tradición, con el fin de garantizar seguridad jurídica en los derechos sobre inmuebles, propiciar el desarrollo sostenible y prevenir el despojo o abandono forzado de inmuebles.

A tal procedimiento puede acceder quien demuestre posesión material sobre bien inmueble, urbano o rural, que cumplan los siguientes requisitos:

1. Demostrar posesión regular o irregular por los términos establecidos en la ley para la prescripción ordinaria o extraordinaria sobre bienes inmuebles urbanos cuyo avalúo catastral no supere los doscientos cincuenta salarios mínimos legales mensuales vigentes (250 smlmv).
2. Quien tenga título registrado a su nombre con inscripción que conlleve la llamada falsa tradición, tales como la enajenación de cosa ajena o la transferencia de derecho incompleto o sin antecedente propio, de conformidad con lo dispuesto en la ley registral, y lo sanee en cumplimiento de los requisitos previstos en la ley.

*Artículo 375 y subsiguientes del Código de Procedimiento Civil (Proceso de Pertenencia)

Ley 1561 de 2012

Artículo 51 de la Ley 9 de 1989

Ley 791 de 2002,

Calle 10 No 5 – 51 Palacio de San Carlos

Dirección correspondencia Carrera 5 No 9 – 03 Edificio Marco Fidel Suárez

PBX 3814000 – Fax 3814747

www.cancilleria.gov.co – contactenos@cancilleria.gov.co

Bogotá D.C., Colombia Sur América



Cancillería

Ministerio de Relaciones Exteriores

**PROSPERIDAD
PARA TODOS**

B. ¿Existen demandas contradictorias entre los propietarios formales (privados y públicos) de la tierra y la gente que se ha establecido informalmente en la misma tierra, o conflictos entre ocupantes informales y las leyes/regulaciones ambientales o de planificación? Por favor, refiérase a las regulaciones y leyes administrativas y judiciales frente a estos conflictos, si están disponibles.

Como se explicó anteriormente la legislación colombiana contempla acciones civiles (Código Civil Colombiano) para dirimir controversias sobre la propiedad de los predios. Así mismo, existen acciones policivas con el fin de otorgar protección provisional tanto a bienes inmuebles rurales como urbanos, de forma que se resuelvan transitoriamente los conflictos surgidos entre particulares, hasta tanto la justicia ordinaria decida de fondo sobre los derechos en conflicto (Código de Policía).

En relación con los conflictos de los ocupantes frente a reglamentación ambiental y urbanística, se aplica el principio del artículo 58 de la Constitución, según el cual cuando los derechos de los particulares entren en conflicto con un motivo de utilidad pública o interés social reconocido por la ley, el interés privado debe ceder al interés público o social.

Así, en relación con la ocupación de las zonas de alto riesgo, el artículo 13 de la Ley 388 de 1997 precisa que el Plan de Ordenamiento Territorial debe definir los mecanismos para la reubicación de los asentamientos humanos localizados en zonas de alto riesgo, incluyendo las estrategias de transformación de estas zonas para evitar su nueva ocupación.

Así mismo, el artículo 66 de la Ley 9 de 1989 señala que los predios adquiridos en desarrollo del proceso de reasentamiento de familias ubicadas en zonas de alto riesgo no mitigable deben ser incorporados como suelo de protección y el artículo 121 de la Ley 388 de 1997 establece que las áreas catalogadas como de riesgo no recuperable que hayan sido desalojadas a través de planes o proyectos de reubicación de asentamientos humanos deben ser entregadas a las Corporaciones Autónomas Regionales o a la autoridad ambiental para su manejo y cuidado.

Una vez identificados las zonas de amenaza y riesgo, el municipio debe proceder con la reubicación efectiva de las familias y adelantar, entre otras, las siguientes acciones:

1. Implementar una metodología de acompañamiento integral a las familias para dar celeridad a los procesos y oportunidad de consecución de una vivienda adecuada.
2. Coordinar con las entidades competentes el destino y uso de los predios desalojados por alto riesgo no mitigable.
3. Coordinar con las entidades competentes, que dichos predios desalojados en desarrollo del proceso de reasentamientos no sean ocupados.

Calle 10 No 5 – 51 Palacio de San Carlos

Dirección correspondencia Carrera 5 No 9 – 03 Edificio Marco Fidel Suárez

PBX 3814000 – Fax 3814747

www.cancilleria.gov.co – contactenos@cancilleria.gov.co

Bogotá D.C., Colombia Sur América



Cancillería

Ministerio de Relaciones Exteriores

**PROSPERIDAD
PARA TODOS**

De otro lado, con relación al reasentamiento involuntario ya sea por condiciones de riesgo, obra pública o decisiones de ordenamiento territorial, en virtud del artículo 58 de la ley 388 de 1997, por la cual se modificó la ley 9 de 1989, se declara de utilidad pública e interés social la adquisición de inmuebles para destinarlos a la construcción de obras contempladas en los planes de desarrollo y a la ejecución de programas de renovación urbana y provisión de espacios públicos, infraestructura vial y sistemas de transporte masivo, las entidades responsables deben formular y ejecutar Planes de Gestión Social con el fin de mitigar los impactos generados por el desplazamiento de población, y establecer las acciones y actividades de reasentamiento por obra pública y por cualquier intervención de reordenamiento territorial, por tal razón, la gestión social termina siendo un componente ineludible dentro de cada plan o programa.

Respecto al deber de reubicación de las familias, la Corte Constitucional ha expresado lo siguiente:

“Esta Corporación ha precisado que el deber frente a la población ubicada en zonas de alto riesgo que el legislador ha concretado en las autoridades locales, tiene como fundamento directo lo dispuesto en el artículo 2 de la Constitución Política, precepto del cual “se desprende un deber genérico de actuación que obliga a las autoridades de cualquier nivel territorial, dirigido a impedir que se concreten amenazas o se produzcan vulneraciones en los derechos de los residentes en Colombia”. Asimismo ha aclarado que, aun cuando la administración cuenta en estos casos con un ámbito de discrecionalidad en la apreciación de la gravedad de los hechos y para la elección de las medidas a aplicar, dicho margen se reduce a encontrar el medio más adecuado para proteger y garantizar el goce efectivo de los derechos fundamentales de las personas afectadas, dada la urgencia de la situación. La Sala reitera que para las autoridades administrativas municipales es un imperativo (i) desarrollar herramientas idóneas y eficientes que permitan la reubicación de la población asentada en zonas catalogadas como de alto riesgo, con el fin de proteger la vida de este grupo de personas; (ii) “efectuar los actos administrativos indispensables para que los afectados encuentren otro lugar donde vivir en condiciones parecidas a las que antes disfrutaban”. Competencias que no se reducen a las zonas de alto riesgo, ni se agotan con la reubicación de asentamientos, ya que, además de ello, deben “atender las medidas que las autoridades de otros niveles territoriales les dirijan en materia de prevención, entre ellas por supuesto la ejecución de las obras recomendadas por éstas”⁸. (Subraya fuera de texto)

Así mismo, la Corte Constitucional en la Sentencia T-617 de 1995, expresó que aunque exista mérito para ordenar el lanzamiento de quienes ocupan el espacio público para asegurarse una vivienda, el desalojo debe adelantarse de tal manera que se garantice la reubicación de los ocupantes y se evite un desmedro de sus condiciones mínimas de existencia. En efecto, en Sentencia T-527/11 la Sala reiteró que *“si bien es un deber del Estado recuperar el espacio público, en desarrollo de las*

⁸ Sentencia T-467 de 2011

Calle 10 No 5 – 51 Palacio de San Carlos

Dirección correspondencia Carrera 5 No 9 – 03 Edificio Marco Fidel Suárez

PBX 3814000 – Fax 3814747

www.cancilleria.gov.co – contactenos@cancilleria.gov.co

Bogotá D.C., Colombia Sur América



Cancillería

Ministerio de Relaciones Exteriores

PROSPERIDAD
PARA TODOS

actuaciones de restitución no puede desconocerse los derechos de los ocupantes, derivados de las expectativas legítimas que la conducta estatal les ha generado. En el presente asunto se evidenció que tanto por acción como por omisión, la administración pública del municipio hizo nacer en los ocupantes del predio identificado en esta providencia, la confianza de que su actuación era avalada por el Estado. De tal suerte, estas personas tienen derecho, por un lado, a que se les otorgue tiempo que permita mitigar los efectos del desalojo y, por otro, a que se les ofrezcan alternativas para su reubicación”

VI. ¿Existe alguna política, proyecto o programa en curso que se esté diseñando para reconocer, registrar o regularizar los derechos de tenencia de las poblaciones urbanas pobres que viven en -sistemas de tenencia irregulares, incluidos asentamientos informales?

El artículo 5 de la Ley 3 de 1991, modificado por la Ley 1469 de 2011, plantea la habilitación legal de los títulos de inmuebles destinados a la vivienda como un tipo de solución de vivienda, entendida ésta última como el conjunto de operaciones que permite a un hogar disponer de habitación en condiciones sanitarias satisfactorias de espacio, servicios públicos y calidad de estructura, o iniciar el proceso para obtenerlas en el futuro.

En razón de lo anterior, el Decreto 3111 de 2004 contempla el subsidio de vivienda para habilitación de títulos como la opción legal que faculta al tenedor de una vivienda de interés social a acceder al derecho de dominio de la misma, mediante resolución administrativa debidamente registrada, cuando esta se construyó ocupando un predio de propiedad de una entidad pública u ocupando un predio de propiedad privada y este fue adquirido posteriormente por una entidad pública, quedando con la calidad de un bien fiscal que permite la legalización del predio en cabeza de ese tenedor.

El subsidio familiar de vivienda por habilitación legal de títulos se realiza mediante el aporte del bien fiscal o el aporte en dinero para sufragar los costos para la transferencia del dominio si se requieren.

Paralelamente, con el fin de mejorar los niveles de seguridad en la tenencia de la tierra y reducir la informalidad en la propiedad, se ha implementado el programa de titulación mediante “*Cesión a Título Gratuito*” dirigido a población que ocupó ilegalmente los bienes de propiedad del Estado o de los entes territoriales. Este programa se encuentra contemplado en la Ley 1001 de 2005 y en el artículo 90 de Ley 1151 de 2007, reglamentado por el Decreto 4825 de 2011, que señala: “*Transferencia de Inmuebles para VIS - Las entidades públicas del orden nacional y territorial de carácter no financiero que hagan parte de cualquiera de las Ramas del Poder Público, así como los órganos autónomos e independientes, podrán transferir a título gratuito a Fonvivienda o a las entidades públicas que desarrollan programas de vivienda de interés social de carácter territorial, departamental, municipal o Distrital, los bienes inmuebles fiscales de su propiedad, o la porción de ellos con vocación para construcción o el desarrollo de proyectos de vivienda de interés social, de*

Calle 10 No 5 – 51 Palacio de San Carlos

Dirección correspondencia Carrera 5 No 9 – 03 Edificio Marco Fidel Suárez

PBX 3814000 – Fax 3814747

www.cancilleria.gov.co – contactenos@cancilleria.gov.co

Bogotá D.C., Colombia Sur América



Cancillería

Ministerio de Relaciones Exteriores

**PROSPERIDAD
PARA TODOS**

conformidad con el reglamento que expida el Gobierno Nacional y sin perjuicio de lo establecido en los Planes de ordenamiento territorial, previa presentación de una propuesta que contenga el objeto y término de proyecto a desarrollar, así como su viabilidad técnica, jurídica y financiera”

Por su parte, con la Ley 1183 de 2008 se contempló la declaración de posesión regular, la cual permite que los poseedores materiales de inmuebles urbanos de estratos uno y dos que carezcan de título inscrito, puedan solicitar ante notario del círculo donde esté ubicado el inmueble, la inscripción de la declaración de la calidad de poseedores regulares de dichos bienes, a fin de quedar habilitados para adquirir su dominio por prescripción ordinaria, de acuerdo con la ley y en los términos y plazos señalados por la Ley 791 de 2002 y las leyes especiales que reglamentan el dominio de los bienes considerados Vivienda de Interés Social..

Para efectos de la inscripción de la posesión el solicitante debe reunir los siguientes requisitos:

1. Estar en posesión regular del inmueble en nombre propio en forma continua y exclusiva, sin violencia ni clandestinidad durante un año continuo o más.
2. Acreditar que no existe proceso pendiente en su contra en el que se discuta el dominio o posesión del inmueble iniciado con anterioridad a la fecha de presentación de la solicitud.

Éste procedimiento especial solamente opera para la inscripción de la declaración de la posesión regular, excluyendo la posesión adquirida mediante violencia, engaño, testaferrato, desplazamiento forzado o que recaiga sobre inmuebles situados en zonas de protección ambiental o de alto riesgo o desarrollos no autorizados por las autoridades de planeación.

A. ¿Estas políticas/proyectos/programas incluyen “mejora de barrios informales” u otras inversiones urbanísticas in-situ? B. ¿Cuáles han sido los resultados de estas políticas/programas? Por ejemplo, el número de hogares que han sido regularizados/cuyos derechos fueron registrados; tipos de derechos de tenencia adquiridos después de la regularización (ej. Propiedad individual; formas de alquiler a largo plazo; propiedad colectiva), etc

El compromiso del Gobierno Colombiano para la superación de las precarias condiciones de los hogares que habitan barrios informales, se ha expresado en la definición y promoción de políticas, normas y programas tendientes al mejoramiento integral de este tipo de asentamientos y a garantizar una mejor planificación y ordenamiento del sistema de ciudades colombianas, acompañando estas acciones con una decidida política de superación del déficit habitacional mediante la oferta masiva de vivienda social para las familias de más bajo ingreso.

Calle 10 No 5 – 51 Palacio de San Carlos

Dirección correspondencia Carrera 5 No 9 – 03 Edificio Marco Fidel Suárez

PBX 3814000 – Fax 3814747

www.cancilleria.gov.co – contactenos@cancilleria.gov.co

Bogotá D.C., Colombia Sur América



Cancillería

Ministerio de Relaciones Exteriores

**PROSPERIDAD
PARA TODOS**

Desde 1997, año de expedición de la Ley de Desarrollo Territorial (Ley 388)⁹, Colombia viene implementando una de las políticas más ambiciosas de planificación y urbanismo del contexto latinoamericano. Dicha Ley ordenó a todos los municipios del país la formulación y adopción de planes de ordenamiento territorial, lo que ha permitido que actualmente todo el territorio nacional cuente con un instrumento que fija la visión futura de cada municipio, su expectativa de crecimiento urbano, la forma de superar los problemas de infraestructuras y vivienda y por supuesto, los mecanismos normativos, proyectuales y de gestión dirigidos a mejorar en el corto, mediano y largo plazo la situación de sus propios asentamientos informales o zonas de tugurios.

Para complementar las acciones municipales contenidas en estos planes, el Gobierno Nacional formuló y expidió el documento del Consejo Nacional de Política Económica y Social CONPES 3604 de agosto de 2009, que establece los “Lineamientos para la consolidación de la política de mejoramiento integral de barrios” como el marco dirigido a la reducción de la pobreza urbana y al control del crecimiento urbano no planificado. En él, se trazan acciones físicas, sociales, ambientales, económicas y jurídico-legales para la integración e inclusión de este tipo de asentamientos dentro de la estructura funcional y productiva de la ciudad. Identifica además los ejes problemáticos relacionados con las dificultades que presentan los entes territoriales en la formulación, gestión y ejecución, seguimiento y evaluación de programas de mejoramiento y define acciones encaminadas al fortalecimiento de los distritos y municipios y a la articulación de las diferentes políticas sectoriales en la perspectiva de la superación del problema.

De otra parte, el Plan Nacional de Desarrollo 2010-2014¹⁰ “Prosperidad para todos” (PND), indica que si bien el país ha avanzado de forma importante en la implementación de las políticas urbanas y territoriales, persisten dificultades, particularmente relacionadas con la presencia de asentamientos precarios en zonas periféricas: para 2008 cerca del 15% de los hogares urbanos se localizaban en estos asentamientos (1.370.000 hogares).

Dentro de los objetivos planteados en el PND destaca el de “Aprovechar el nivel de urbanización de Colombia para apoyar las metas y estrategias de disminución de pobreza”. Para tal fin se cumplirá con las acciones identificadas en los objetivos del Milenio de incorporar, entre 2004 y 2015, a 10 millones de nuevos habitantes a soluciones de acueducto y 11,1 millones de habitantes a soluciones de alcantarillado (urbano y rural), y reducir de 16% al 4%, entre 2005 y 2020, los hogares que habitan en asentamientos precarios¹¹.

⁹ Ley 388 de 18 de julio de 1997 “Por la cual se modifica la Ley 9 de 1989, y la Ley 2 de 1991 y se dictan otras disposiciones”

¹⁰ Ley 1450 del 16 de junio de 2011.

¹¹ Documento CONPES 91 de 2004, “Metas y estrategias de Colombia para el logro de los Objetivos de Desarrollo del Milenio - 2015”.

Calle 10 No 5 – 51 Palacio de San Carlos

Dirección correspondencia Carrera 5 No 9 – 03 Edificio Marco Fidel Suárez

PBX 3814000 – Fax 3814747

www.cancilleria.gov.co – contactenos@cancilleria.gov.co

Bogotá D.C., Colombia Sur América



Cancillería

Ministerio de Relaciones Exteriores

**PROSPERIDAD
PARA TODOS**

De otra parte, dado que se ha identificado que una de las causas de la aparición y crecimiento de este tipo de asentamientos es la dificultad para garantizar viviendas sociales en proporción al crecimiento de la demanda, el PND formuló una agresiva política dirigida a garantizar el inicio de un millón de viviendas durante su vigencia, compromiso que se viene cumpliendo y que ha sido impulsado recientemente mediante el Programa para la construcción de 100.000 viviendas gratis para los hogares más necesitados del país, mediante Ley 1537 de 2012¹².

Complementario a lo anterior, el mismo Plan Nacional de Desarrollo con miras a promover la intervención de los asentamientos precarios desde lo local, principalmente aquellos que se localizan en zonas de alto riesgo, dispuso que se conformara un “Inventario Nacional de Asentamientos en Riesgo de Desastre”, liderado por este Ministerio, con miras a realizar seguimiento permanente a la gestión de las administraciones locales en la atención de las necesidades habitacionales de estas familias.

Para implementar esta política, se desarrolla desde la Dirección de Espacio Urbano y Territorial - DEUT – del Ministerio de Vivienda Ciudad y Territorio, el Programa Demostrativo de Mejoramiento Integral de Barrios. En una primera fase se desarrolló el programa con los municipios de Barrancabermeja, Apartado, Pereira, Leticia, Cúcuta y Florencia.

Como resultado de la implementación del PMIB, se han desarrollado acciones sociales que fortalecen procesos comunitarios, se construyeron obras para mejorar la prestación de servicios públicos, construcción de vías vehiculares y peatonales, construcción de equipamientos comunales para atender población infantil y adultos mayores, se mejoró el espacio público, se construyeron parques y se adelantaron procesos para reasentar población en riesgo.

Actualmente en el país se reconoce el Ministerio de Vivienda Ciudad y Territorio como pionero en el desarrollo de Programas de Mejoramiento Integral de Barrios, los cuales desarrollan para su implementación; instrumentos de planificación de escala zonal y barrial que permiten la inclusión de los asentamientos a la estructura funcional y operativa de las ciudades, así como el diseño normativo para adelantar procesos de legalización urbanística y el reconocimiento de predios que se construyeron sin licencia de construcción.

¹² Ley 1537 del 20 de junio de 2012 “*Por la cual se dictan normas tendientes a facilitar y promover el desarrollo urbano y el acceso a la vivienda y se dictan otras disposiciones*”

Calle 10 No 5 – 51 Palacio de San Carlos

Dirección correspondencia Carrera 5 No 9 – 03 Edificio Marco Fidel Suárez

PBX 3814000 – Fax 3814747

www.cancilleria.gov.co – contactenos@cancilleria.gov.co

Bogotá D.C., Colombia Sur América



**PROSPERIDAD
PARA TODOS**

Cancillería

Ministerio de Relaciones Exteriores

C. Proporcionar información sobre las iniciativas privadas/comunitarias destinadas a la regularización de los derechos de tenencia de los ocupantes informales que son apoyados por el Gobierno.

(GTSP)

En la vigencia fiscal 2013, la Dirección del Sistema Habitacional, a través del Grupo de Titulación y Saneamiento Predial realizó convocatoria con el fin de suscribir Convenios Interadministrativos de Cooperación con las Entidades Territoriales interesadas en el acompañamiento técnico y jurídico del Ministerio para adelantar procesos masivos de titulación, todo ello en el marco del Programa Nacional de Titulación de Bienes Fiscales Ocupados Ilegalmente con Vivienda de Interés Social.

En términos financieros el acompañamiento del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio se traduce en:

- Adquisición de la información catastral necesaria para la depuración y saneamiento de los predios vinculados al proceso de titulación.
- Pago de impuesto de Registro, en el evento de que la Entidad Territorial no cuente con ordenanza que adopte la exoneración del impuesto para procesos administrativos de titulación.

Durante la vigencia del Programa se han entregado 339.000 títulos de propiedad para aquellos ocupantes que de forma ilegal ocuparon los bienes fiscales de propiedad de las entidades públicas.

Es importante resaltar que, para el período comprendido entre el 2006 a 2010, el Gobierno Nacional planteó una meta de formalización de títulos correspondiente a 325.926.

A su turno, para el período 2010-2014 se ha logrado el saneamiento de 89.000 bienes fiscales municipales, ubicados en 450 Municipios del país.

De otra parte, en el marco de la implementación de la Política Nacional de Mejoramiento Integral de Barrios (PMIB)¹³ en los municipios de Leticia, Barrancabermeja, Apartadó y Pereira, se completaron las intervenciones piloto¹⁴ iniciadas en los asentamientos seleccionados en estos cuatro municipios y a 31 de Diciembre de 2012 se reportan significativos avances en la ejecución de las obras¹⁴ :

1. En Leticia, se cuenta con el 100% de ejecución, con una inversión de \$2.700 millones aproximadamente, beneficiando a 1.191 habitantes en condiciones de extrema pobreza y vulnerabilidad, en un área de 3.2 Has, correspondientes a 191 predios.
2. En Barrancabermeja, se cuenta con el 100% de ejecución, con una inversión \$5.921 millones aproximadamente, beneficiando a 2.500 habitantes en condiciones de extrema pobreza y vulnerabilidad, en un área de 14.4 Has, correspondiente a 600 predios.

13 CONPES 3604 de 2009.

14 De acuerdo con informes de Interventoría EPSILON AMBIENTAL (Contrato 689 de 2009).

Calle 10 No 5 – 51 Palacio de San Carlos

Dirección correspondencia Carrera 5 No 9 – 03 Edificio Marco Fidel Suárez

PBX 3814000 – Fax 3814747

www.cancilleria.gov.co – contactenos@cancilleria.gov.co

Bogotá D.C., Colombia Sur América



Cancillería

Ministerio de Relaciones Exteriores

**PROSPERIDAD
PARA TODOS**

3. En Apartadó, se cuenta con el 100% de ejecución, con una inversión \$5.598 millones aproximadamente, beneficiando 1.690 habitantes en condiciones de extrema pobreza y vulnerabilidad, en un área de 6.20 Has, correspondiente a 338 predios.
4. En Pereira, se cuenta con el 100% de ejecución de la inversión inicial, correspondiente a \$ 2.470 millones, el 31 de Julio de 2012, se realizó una adición al convenio por un valor de \$1.200 millones, para un total de inversión de \$3.670 millones, sobre la cual se reporta un avance en la ejecución del 67,30%, beneficiando 880 habitantes, en un área de 4.07 Has, correspondiente a 247 predios.
5. Para Cúcuta y Florencia, municipios en los cuales también se viene implementando el Programa de Mejoramiento Integral de Barrios, actualmente se cuenta con estudios y diseños definitivos. El 14 de diciembre de 2012 se firmó el acta de inicio para la ejecución de las obras y su respectiva interventoría, con un total de inversión para estos municipios de \$2.286.396 y \$3.969.688 respectivamente.
6. En el mes de noviembre de 2012 entre el Ministerio, el Municipio de Ibagué y el Departamento del Tolima se suscribió un Convenio Interadministrativo con el objeto de *“Aunar esfuerzos entre el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, el Municipio de Ibagué y el Departamento del Tolima para la ejecución de un proyecto de mejoramiento integral de barrios en su fase de estudios y diseños definitivos en el Municipio de Ibagué – Tolima”* con una inversión de \$523.602 millones aproximadamente, beneficiando a 2.581 habitantes en condiciones de extrema pobreza y vulnerabilidad, en un área de 10.6 Has, correspondiente a 483 predios.
7. En el mes de diciembre de 2012 entre el Ministerio y el Municipio de Manizales se suscribió un Convenio Interadministrativo con el objeto de *“Aunar esfuerzos entre el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio y el Municipio de Manizales para la ejecución de un proyecto de mejoramiento integral de barrios en su fase de estudios y diseños definitivos en el Municipio de Manizales–Caldas”* con una inversión de \$420.566 millones aproximadamente, beneficiando a 1.640 habitantes en condiciones de extrema pobreza y vulnerabilidad, en un área de 4.8 Has, correspondiente a 325 predios.

La tabla siguiente relaciona los Municipios en los cuales se ha implementado el Programa de Mejoramiento Integral de Barrios (MIB) en el último cuatrienio, los recursos invertidos y el impacto, en número de beneficiarios, que la intervención del Ministerio ha generado en estas entidades territoriales:

Calle 10 No 5 – 51 Palacio de San Carlos

Dirección correspondencia Carrera 5 No 9 – 03 Edificio Marco Fidel Suárez

PBX 3814000 – Fax 3814747

www.cancilleria.gov.co – contactenos@cancilleria.gov.co

Bogotá D.C., Colombia Sur América



**PROSPERIDAD
PARA TODOS**

Cancillería

Ministerio de Relaciones Exteriores

Proyectos de Mejoramiento Integral de Barrios

Municipio	Barrio	Predios Intervenidos	Población Beneficiada	Hectáreas	Inversión			Inversión por predio
					Ministerio	Municipio y/o Departamento	Total	
Fase I Estudios, Diseños y Obra								
Leticia	Nueva Esperanza	191	1.191	3,2	2.331.480	371.130	2.702.610	14.150
Barrancabermeja	Caminos de san silvestre	600	2.500	14,4	5.106.457	815.285	5.921.742	9.870
Apartado	Veinte de Enero	338	1.690	6,2	4.715.396	882.779	5.598.175	16.563
Fase II Estudios, Diseños y Obra								
Florencia	Nueva Colombia Sector B y C	338	1.500	6	3.314.325	655.363	3.969.688	11.745
Cúcuta	Nueva Esperanza	197	819	6,45	1.939.321	347.075	2.286.396	11.606
Pereira	Bello Horizonte	247	880	4,07	3.670.000		3.670.000	14.858
Apoyados 2012 Estudios y Diseños								
Ibagué	Las Delicias	483	2.581	10,6	418.881	104.720	523.601	1.084
Manizales	Bajo Cervantes	325	1.640	4,8	336.453	84.113	420.566	1.294
Total		2719	12.801	55,72	21.832.313	3.260.465	25.092.778	9.229

Fuente: MVCT – Dirección de Espacio Urbano y Territorial, junio de 2013.

VII. ¿Existe, o está en desarrollo, algún programa o política de reforma agraria en el lugar (por ejemplo, sistemas de gestión de tierra, cambios en los regímenes de la tierra)? ¿Incluyen estos programas o políticas disposiciones específicas o procesos para reconocer y registrar los derechos de los pobres urbanos, en particular de los que viven en asentamientos informales?

La República de Colombia y el Banco Interamericano de Desarrollo –BID-, suscribieron el 31 de marzo de 2008, el Contrato de Préstamo BID 1951/OC-CO, para cofinanciar el Programa de Consolidación de la Política de Vivienda de Interés Social y Desarrollo Territorial, el cual tiene como objetivo contribuir a mejorar la calidad de vida de las familias de menores recursos a través del acceso a mejores condiciones habitacionales y de entorno.

El programa contempla los siguientes componentes: i) Subsidios para VIS; ii) Titulación de predios fiscales VIS; iii) Apoyo a la política de Desarrollo Territorial; iv) Fortalecimiento de la política de

Calle 10 No 5 – 51 Palacio de San Carlos

Dirección correspondencia Carrera 5 No 9 – 03 Edificio Marco Fidel Suárez

PBX 3814000 – Fax 3814747

www.cancilleria.gov.co – contactenos@cancilleria.gov.co

Bogotá D.C., Colombia Sur América



Cancillería

Ministerio de Relaciones Exteriores

**PROSPERIDAD
PARA TODOS**

hábitat y vivienda y consolidación de los sistemas de información; y v) Administración y seguimiento del programa.

En los artículos 66, 73 y 143 del Reglamento Operativo del Crédito 1951/OC-CO, se establece que se debe contar con una herramienta que permita el monitoreo, gestión y administración de la información del proceso de transferencia gratuita de bienes fiscales urbanos para el desarrollo de programas de vivienda de interés social. Este con el fin de permitir a los diferentes actores del proceso, tomen los correctivos pertinentes ante las dificultades encontradas, posibilitar a las entidades tituladoras como a los potenciales beneficiarios consultar el estado del proceso, razón por se requiere que la información cumpla como mínimo con los atributos de Pertinencia (Utilidad), Oportunidad (Tiempo Justo), Integridad (intacta), Confidencialidad (usuarios autorizados).

Asimismo, de conformidad con el Decreto 4825 de 2011, el equipo del Programa Nacional de Titulación tiene a su cargo:

- Estudio Jurídico y Técnico, etapa en la cual se hace un estudio de títulos en el que se verifique la titularidad de pleno dominio de los inmuebles e identificación física de los mismos determinando área y linderos del predio de mayor extensión y/o del remanente a titular. De igual manera deberán identificarse las mejoras construidas, del cual se emitirá un documento donde se determina la viabilidad de los inmuebles fiscales a ceder.
- Certificación Técnica de los Inmuebles, documento mediante el cual el representante legal de la entidad deberá certificar 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 área insalubres de riesgo o en zonas de conservación o protección ambiental.
- Prueba de la Ocupación, encaminada al reconocimiento de la condición de ocupante, para lo cual se podrá acudir a los siguientes elementos probatorios:
 - 1) Que el inmueble a titular se encuentre registrado en las bases catastrales de las autoridades catastrales, Instituto Geográfico Agustín Codazzi o los Catastros Descentralizados de Cali, Bogotá, Medellín o Antioquia 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 el Instituto Geográfico Agustín Codazzi o los Catastros descentralizados de Cali, Bogotá, Medellín o Antioquia, el ocupante no se encuentra dentro de los presupuestos del numeral 1° del presente artículo, éste último deberá probar en forma idónea dicha calidad, para acreditar la ocupación ante la entidad tituladora, a través de los mecanismos de prueba señalados en el Código de Procedimiento Civil.

Calle 10 No 5 – 51 Palacio de San Carlos

Dirección correspondencia Carrera 5 No 9 – 03 Edificio Marco Fidel Suárez

PBX 3814000 – Fax 3814747

www.cancilleria.gov.co – contactenos@cancilleria.gov.co

Bogotá D.C., Colombia Sur América



Cancillería

Ministerio de Relaciones Exteriores

**PROSPERIDAD
PARA TODOS**

- Determinación del Carácter de Vivienda de Interés Social, la entidad titulara establecerá el carácter de vivienda de interés social de conformidad con lo dispuesto en las normas vigentes y según reporte de la entidad competente.
- Cruce y Validación ante Fonvivienda, encaminada a garantizar el cumplimiento de las limitaciones señaladas en el artículo 8º del Decreto 4825 de 2011, esto es, identificar las propiedades que estén a nombre del ocupante o que hayan sido beneficiados en el pasado con otros programas de la Nación para la adquisición o construcción de vivienda.
- Publicación, su finalidad es la de dar publicidad a la actuación y de ser el caso tramitar la oposición de terceros, cumpliendo con los requisitos establecidos en los artículos 12 y 13 del Decreto 4825 de 2011.
- Expedición del Acto Administrativo, agotada la etapa anterior, la entidad titulara emitirá las resoluciones de transferencia a los ocupantes que cumplan requisitos, de acuerdo a los requisitos establecidos en el artículo 14 del Decreto 4825 de 2011.
- Notificación del Acto Administrativo, de conformidad con lo señalado en el artículo 44 y siguientes del C.C.A. (Código Contencioso Administrativo).
- Registro del Acto Administrativo, una vez ejecutoriado de conformidad con lo señalado en el artículo 64 del C.C.A., el acto administrativo será registrado en el folio de matrícula inmobiliaria correspondiente.
- Terminación de la actuación administrativa. En cualquier estado de la actuación en que la entidad titulara 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 se notificará en la forma prevista en los artículos 44 y siguientes del Código Contencioso Administrativo.

PARA AQUELLOS ESTADOS CON PROGRAMAS/AGENCIAS INTERNACIONALES DE AYUDA AL DESARROLLO:

VIII. ¿El Estado desarrolla programas financieros en apoyo del desarrollo e implementación de políticas/proyectos/programas que explícitamente reconozcan, registren o regularicen los derechos de tenencia entre las poblaciones urbanas pobres, en particular de los que viven en asentamientos informales? Por favor, indique iniciativas y programas relevantes.

Como se expresó anteriormente, el artículo 5 de la Ley 3 de 1991, modificado por la Ley 1469 de 2011, plantea la habilitación legal de los títulos de inmuebles destinados a la vivienda como un tipo de solución de vivienda y el Decreto 3111 de 2004 establece el subsidio familiar de vivienda por habilitación legal de títulos con destino a sufragar los costos para la transferencia del dominio si se requieren.

Calle 10 No 5 – 51 Palacio de San Carlos

Dirección correspondencia Carrera 5 No 9 – 03 Edificio Marco Fidel Suárez

PBX 3814000 – Fax 3814747

www.cancilleria.gov.co – contactenos@cancilleria.gov.co

Bogotá D.C., Colombia Sur América



Cancillería

Ministerio de Relaciones Exteriores

PROSPERIDAD
PARA TODOS

Así mismo, los programas de mejoramiento integral de barrios abarcan acciones para la regularización y formalización de la tenencia a través de procesos de legalización urbanística y de titulación predial. En los términos del CONPES 3604 de 2009 el Gobierno Nacional debe priorizar subsidios de habilitación de títulos a aquellos hogares asentados en barrios que sean objeto de programas y proyectos de MIB (ya sean de iniciativa del gobierno nacional y/o local, así como del sector privado) para focalizar los recursos que garanticen apropiados procesos de titulación de la propiedad de dichos hogares.

Paralelamente, el Estado ha diseñado otras formas de ayuda estatal, subsidios para arrendamiento y arrendamiento con opción de compra habida consideración de lo expresado por la Corte Constitucional, que ha señalado: *“acceso a la vivienda digna no se refiere exclusivamente a la financiación de la propiedad sobre la vivienda, pues expresamente se protegen todas las formas de tenencia de la vivienda. De lo anterior surge que corresponde al Estado diseñar varias estrategias financieras y de situación de recursos para atender distintas modalidades de tenencia de la vivienda y no limitarse a asegurar la propiedad sobre los inmuebles. Así, si el Estado garantiza a sus habitantes el arriendo de inmuebles destinados a vivienda –con todas las condiciones antes anotadas –, habrá cumplido con las obligaciones derivadas del Pacto. Tales modalidades resultan especialmente importantes a la hora de considerar los costos de la vivienda y las dificultades de acceso derivadas del mismo.”*¹⁵

(STSP)

Es así cómo, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 2 de la Ley 1001 de 2005, el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio viene asesorando e impulsando procesos de titulación masiva de asentamientos informales ocupados con vivienda de interés social a través del Programa Nacional de Titulación de Bienes Fiscales, adelantados por las entidades territoriales, como titulares de dominio de éstos.

PLANIFICACIÓN URBANA Y POLÍTICA DE VIVIENDA:

IX. ¿Hay leyes/reglamentos de planificación urbana, a nivel nacional o local, incluyendo instrumentos de uso de la tierra favorables a los pobres, tal como la zonificación inclusiva, cuota para vivienda social en desarrollos residenciales u otras?

De acuerdo con el numeral 5, artículo 13 de la Ley 388 de 1997, los municipios y distritos están obligados a incluir en el componente urbano del Plan de Ordenamiento Territorial *“La estrategia de mediano plazo para el desarrollo de programas de vivienda de interés social, incluyendo los de mejoramiento integral, la cual incluirá directrices y parámetros para la localización en suelos urbanos*

¹⁵ Sentencia T 501 de 2012.

Calle 10 No 5 – 51 Palacio de San Carlos

Dirección correspondencia Carrera 5 No 9 – 03 Edificio Marco Fidel Suárez

PBX 3814000 – Fax 3814747

www.cancilleria.gov.co – contactenos@cancilleria.gov.co

Bogotá D.C., Colombia Sur América



Cancillería

Ministerio de Relaciones Exteriores

**PROSPERIDAD
PARA TODOS**

y de expansión urbana, de terrenos necesarios para atender la demanda de vivienda de interés social, y el señalamiento de los correspondientes instrumentos de gestión así como los mecanismos para la reubicación de los asentamientos humanos localizados en zonas de alto riesgo para la salud e integridad de sus habitantes, incluyendo la estrategia para su transformación para evitar su nueva ocupación (...)"

Así mismo, según lo previsto en el numeral 7, artículo 8 de la Ley 388 de 1997, en los planes de ordenamiento territorial o en los instrumentos que los desarrollen o complementen los municipios y distritos deben incluir la calificación y localización de los terrenos para la construcción de viviendas de interés social.

Por su parte, el artículo 92 de la Ley 388 de 1997 determina que los municipios y distritos deben determinar sus necesidades en materia de vivienda de interés social, tanto nueva como objeto de mejoramiento integral, y de acuerdo con las mismas definirán los objetivos de mediano plazo, las estrategias e instrumentos para la ejecución de programas tendientes a la solución del déficit correspondiente. Así mismo, señaló que los municipios y distritos al incorporar suelo de expansión urbana en los planes de ordenamiento territorial deben determinar los "porcentajes del nuevo suelo que deberán destinarse al desarrollo de programas de vivienda de interés social. Igual previsión habrán de contener los planes parciales para programas de renovación urbana, lo anterior, sin perjuicio de que este tipo de programas se localicen en otras zonas de la ciudad, de acuerdo con las normas generales sobre usos del suelo"

En desarrollo de ésta disposición y del artículo 46 de la Ley 1537 de 2012, el Decreto 075 de 2013 reglamentó el cumplimiento de los porcentajes de suelo con destino a programas de Vivienda de Interés Social (VIS) que deben cumplir los predios sujetos a los tratamientos urbanísticos de desarrollo y renovación urbana, los cuales deben destinar como mínimo el 20% del área útil residencial para desarrollar proyectos de vivienda de interés prioritario (VIP), cuando el plan parcial o el proyecto urbanístico general contengan usos residenciales.

Tal obligación de destinar suelo para VIS o VIP es una carga urbanística local y es exigible para las nuevas solicitudes de planes parciales o de licencias de urbanización de predios sometidos al tratamiento urbanístico de desarrollo. En el caso de los predios con tratamiento de renovación urbana en la modalidad de redesarrollo, el Plan de Ordenamiento Territorial debe definir el porcentaje mínimo de suelo para el desarrollo de programas de VIP y/o VIS, y su cumplimiento será exigible en los proyectos de redesarrollo previstos en los respectivos planes parciales para programas de renovación urbana.

Calle 10 No 5 – 51 Palacio de San Carlos

Dirección correspondencia Carrera 5 No 9 – 03 Edificio Marco Fidel Suárez

PBX 3814000 – Fax 3814747

www.cancilleria.gov.co – contactenos@cancilleria.gov.co

Bogotá D.C., Colombia Sur América



Cancillería

Ministerio de Relaciones Exteriores

**PROSPERIDAD
PARA TODOS**

X. Por favor, proporciónenos información sobre las políticas o programas de vivienda o programas destinados a la promoción de formas alternativas de tenencia de la propiedad absoluta individual, tales como la tenencia en alquiler o de manera comunal o cooperativa.

La Ley 3 de 1991 contempla como soluciones de vivienda que pueden ser objeto de subsidio habitacional, las siguientes:

- Construcción o adquisición de vivienda;
- Construcción o adquisición de unidades básicas de vivienda para el desarrollo progresivo;
- Adquisición o urbanización de terrenos para desarrollo progresivo;
- Adquisición de terrenos destinados a vivienda;
- Adquisición de materiales de construcción;
- Mejoramiento, habilitación y subdivisión de vivienda;
- Habilitación legal de los títulos de inmuebles destinados a la vivienda.

Por su parte, la Ley 1450 de 2011 contempló la posibilidad de otorgar subsidios para los programas de leasing habitacional.

Calle 10 No 5 – 51 Palacio de San Carlos

Dirección correspondencia Carrera 5 No 9 – 03 Edificio Marco Fidel Suárez

PBX 3814000 – Fax 3814747

www.cancilleria.gov.co – contactenos@cancilleria.gov.co

Bogotá D.C., Colombia Sur América