

## LEY 1001 DE 2005

(diciembre 30)

por medio de la cual se adoptan medidas respecto a la cartera del Instituto Nacional de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana, Inurbe, en Liquidación, y se dictan otras disposiciones.

El Congreso de Colombia

DECRETA:

**Artículo 2°.** [Reglamentado por el Decreto Nacional 4825 de 2011.](#)  
El artículo [14](#) de la Ley 708 de 2001 quedará así:

Las entidades públicas del orden nacional cederán a título gratuito los terrenos de su propiedad que sean bienes fiscales y que hayan sido ocupados ilegalmente para vivienda de interés social, siempre y cuando la ocupación ilegal haya ocurrido con anterioridad al treinta (30) de noviembre de 2001. La cesión gratuita se efectuará mediante resolución administrativa a favor de los ocupantes, la cual constituirá título de dominio y una vez inscrita en la Oficina de Instrumentos Públicos, será plena prueba de la propiedad.

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

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

**Parágrafo.** En las resoluciones administrativas a título gratuito y de transferencias de inmuebles financiados por el ICT, se constituirá patrimonio de familia inembargable.

DECRETO 1077 DE 2015

(Mayo 26)

*Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio*

EL PRESIDENTE DE LA REPÚBLICA DE COLOMBIA,

En ejercicio de las facultades que le confiere el numeral [11](#) del artículo 189 de la Constitución Política, y

**CONSIDERANDO:**

## **SECCIÓN 2**

### **PROCEDIMIENTO DE CESIÓN GRATUITA A LOS OCUPANTES**

**ARTÍCULO 2.1.2.2.1. Estudio jurídico y técnico.** Previo al procedimiento de transferencia de los bienes fiscales titulables a sus ocupantes, las entidades públicas del orden nacional y las demás entidades que decidan acogerse al mecanismo de la cesión deberán efectuar un estudio de títulos en el que se confirme que la titularidad de pleno dominio de los inmuebles recae en dichas entidades y se verifique que están libres de gravámenes, limitaciones de dominio y/o afectaciones. Así mismo, deberán realizar las acciones técnico-jurídicas necesarias para establecer con claridad la identificación física del inmueble, área y linderos del predio de mayor extensión y/o la determinación del área remanente a titular, según sea el caso.

La identificación de las mejoras construidas sobre los predios fiscales, estará a cargo de la entidad tituladora, basada en la información catastral del Instituto Geográfico Agustín Codazzi o los Catastros Descentralizados de Cali, Bogotá, Medellín o Antioquía, según sea el caso y/o en las demás pruebas que sean recaudadas durante el proceso y obren en el expediente administrativo.

(Decreto 4825 de 2011, art. [5](#)).

**ARTÍCULO 2.1.2.2.2. Certificación técnica de los inmuebles.** Una vez identificados catastral y jurídicamente los inmuebles objeto del proyecto de titulación, el representante de las entidades de orden territorial o quien este delegue, deberán certificar basados en el instrumento de ordenamiento territorial, 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.

(Decreto 4825 de 2011, art. [6](#)).

**ARTÍCULO 2.1.2.2.2.3. Prueba de la ocupación.** Para el reconocimiento de la condición de ocupante, se podrá acudir a los siguientes elementos probatorios:

1. Que el inmueble a titular se encuentre registrado en las bases catastrales del 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<sup>o</sup> 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 particulares para acreditar la ocupación.

*(Decreto 4825 de 2011, art. [7](#)).*

**ARTÍCULO 2.1.2.2.2.4. 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.

El procedimiento de cesión a título gratuito de que trata el presente capítulo, no será aplicable cuando las viviendas que ocupen el bien fiscal hayan sido construidas en el marco de proyectos de vivienda realizados con recursos de entidades públicas del orden Nacional o territorial.

En ningún caso podrá aplicarse el artículo [2°](#) de la Ley 1001 de 2005, en favor de la personas que sean meros tenedores de bienes inmuebles por cuenta de las entidades públicas o de particulares o aquellos que aleguen la condición de ocupantes, sin hacer uso del inmueble en su carácter de vivienda.

(Decreto 4825 de 2011, art. [8](#)).

**ARTÍCULO 2.1.2.2.2.5. Acompañamiento en el proceso de titulación.** El Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio o la entidad encargada de cumplir la política de vivienda en el ente territorial podrán prestar apoyo jurídico y técnico para garantizar la ejecución del proyecto de titulación en los términos del presente capítulo.

(Decreto 4825 de 2011, art. [9](#)).

**ARTÍCULO 2.1.2.2.2.6. Determinación del carácter de vivienda de interés social.** La entidad tituladora establecerá los casos en que los inmuebles con sus construcciones tienen el carácter de vivienda de interés social de conformidad con lo dispuesto en las normas vigentes y según lo reporte la entidad competente.

Para determinar el carácter de VIS, se realizará un avalúo que será emitido por cualquiera de las entidades facultadas para tal efecto, y tendrá por objeto establecer si el valor de la vivienda es igual o inferior al tope previsto por el Plan Nacional de Desarrollo para la Vivienda de Interés Social vigente. Para fijar dicho valor se tendrá en cuenta la fecha de ocupación y se aplicará el Índice de Costos de Construcción de Vivienda (ICCV) para llevar el avalúo a pesos del año en que se realizó la ocupación, de acuerdo con el porcentaje establecido para el respectivo año por el Departamento Administrativo Nacional de Estadística -DANE, correspondiente al índice de Costos de la Construcción de Vivienda (ICCV) de conformidad con lo dispuesto en los artículos [27](#) y [28](#) del Decreto-ley 1420 de 1998 y el artículo [91](#) de la Ley 388 de 1997 o las normas que los adicionen, modifiquen o sustituyan.

Cuando medie solicitud de parte, para determinar el carácter de VIS, se tendrá como lapso mínimo de ocupación, antes del 30 de noviembre de 2001.

(Decreto 4825 de 2011, art. [10](#)).

**ARTÍCULO 2.1.2.2.2.7. Cruce y validación ante FONVIVIENDA.** Para efectos de garantizar el cumplimiento de lo establecido en el artículo 2.1.2.2.2.4 del presente capítulo, la entidad tituladora remitirá a FONVIVIENDA el listado de los ocupantes vinculados al proyecto de titulación incluyendo sus respectivos números de cédulas e identificando catastralmente los predios solicitados. FONVIVIENDA o quien cumpla sus funciones, tendrá la obligación de adelantar los cruces respectivos, con el fin de identificar

las propiedades que estén a nombre de dicho ocupante, o que hayan sido beneficiados en el pasado con otros programas de la Nación para la adquisición o construcción de vivienda de conformidad con el artículo [10](#) de la Ley 1001 de 2005 o las normas que lo adicionen, modifiquen o sustituyan.

Los resultados del cruce serán entregados por FONVIVIENDA a la entidad titulara en medio digital, físico o por página web, indicando los ocupantes que se encuentran beneficiados por el proyecto de titulación, así como los que resultaren impedidos para recibir dicho beneficio y la descripción de los motivos para su exclusión.

*(Decreto 4825 de 2011, art. [11](#)).*

**ARTÍCULO 2.1.2.2.2.8. Términos para efectuar la publicación.** Una vez recibida la información resultante de los cruces por parte de FONVIVIENOA, la entidad titulara contará con un término no superior a quince (15) días hábiles para dar inicio a los trámites del edicto de emplazamiento con el objeto de darle publicidad a la actuación y de ser el caso tramitar la oposición de terceros.

*(Decreto 4825 de 2011, art. [12](#)).*

**ARTÍCULO 2.1.2.2.2.9. Publicación y emplazamiento.** La entidad titulara deberá publicar un aviso en un periódico de amplia circulación del lugar donde se quiera implementar el proyecto, indicando lo siguiente:

1. El fundamento legal de la actuación administrativa.
2. La identificación técnico jurídica del inmueble objeto de cesión a título gratuito.
3. Los ocupantes y su identificación.
4. Las personas excluidas del trámite y las razones por las cuales no pueden acceder al beneficio.
5. El término para hacerse parte dentro de la actuación administrativa.

El aviso publicado deberá fijarse en un lugar visible al público de las oficinas de la entidad titulara, por un término no inferior a cinco (5) días hábiles. Cumplido dicho término, los interesados contarán con cinco (5) días hábiles subsiguientes para hacerse parte dentro del proceso, acreditando las razones de su petición, salvo que se ejerza algún tipo de reclamación referente a los cruces de información en las

bases de FONVIVIENDA, caso en el cual, el solicitante contará con un término de treinta (30) días hábiles, contados a partir de la desfijación del mencionado aviso para presentar su solicitud.

**Parágrafo.** No obstante lo anterior, podrá publicarse el aviso en una emisora radial con cubrimiento en el lugar de ubicación del predio, entre las cinco (5) de la mañana y las diez (10) de la noche o a falta de la misma, haciendo uso de la lectura por bando o cualquier otro medio masivo de comunicación disponible, que garantice la difusión de la información.

(Decreto 4825 de 2011, art. [13](#)).

**ARTÍCULO 2.1.2.2.10. Requisitos para la expedición del acto administrativo.** Cumplido lo anterior y resuelta la situación de los terceros interesados de ser el caso, la entidad titulara dará continuidad a la actuación administrativa emitiendo las resoluciones de transferencia a los ocupantes que cumplan con los requisitos contemplados en los artículos [2º](#) y [10](#) de la Ley 1001 de 2005 o las normas que lo adicionen, modifiquen o sustituyan.

El acto administrativo que se expida por la correspondiente Entidad Titulara, en desarrollo de lo dispuesto en el artículo [95](#) de la Ley 388 de 1997 y en concordancia con lo establecido en el artículo [2º](#) de la Ley 1001 de 2005, 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 segregarse 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 Único del Sector de Justicia y del Derecho, 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 (5) 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 (5) años de conformidad con lo señalado.

e) 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, 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 [1º](#) 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).

(Decreto 4825 de 2011, art. [14](#)).

**ARTÍCULO 2.1.2.2.2.11. Notificación del acto administrativo.** Se procederá a notificar los actos administrativos de conformidad con lo establecido en el artículo 66 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

(Decreto 4825 de 2011, art. [15](#)).

**ARTÍCULO 2.1.2.2.2.12. Registro del acto administrativo.** Expedido el Acto Administrativo señalado en el artículo 2.1.2.2.2.10 del presente capítulo, se procederá al registro del mismo, una vez se encuentre debidamente ejecutoriado de conformidad con el artículo [89](#) del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, 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.

(Decreto 4825 de 2011, art. [16](#)).

**ARTÍCULO 2.1.2.2.2.13. 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 se notificará en la forma prevista en los artículos 66 y siguientes del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

(Decreto 4825 de 2011, art. [17](#)).