



GOBERNACIÓN

Departamento Archipiélago de San Andrés,
Providencia y Santa Catalina
Reserva de Biosfera Scaflower
Nit: 892.400.038-2

1000

San Andrés Isla,

Diputado
PATRICK DAVIS BRYAN
Presidente
Honorable Asamblea Departamental
San Andrés Isla

Al Contestar cite Radicado: **20241100008879-E** Id: **32669**
Fecha: 2024-10-02 11:13
Destinatario: ASAMBLEA DEPARTAMENTAL - PATRICK DAVIS
Remitente: SECRETARIA PRIVADA
Folios: 1
Anexos: 0



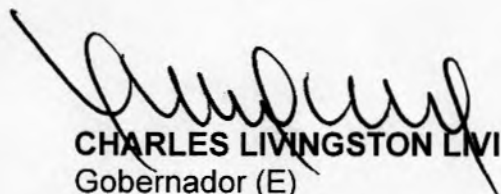
Asunto: Presentación de Proyecto de Ordenanza:

Cordial saludo:

Comendidamente, me permito presentar el Proyecto de Ordenanza, para el estudio y posterior aprobación por la Corporación: **"POR LA CUAL SE CONCEDEN FACULTADES AL GOBERNADOR DEL DEPARTAMENTO ARCHIPIÉLAGO DE SAN ANDRES, PROVIDENCIA Y SANTA CATALINA PARA PROMOVER EL DESARROLLO URBANO, FACILITAR LA FORMALIZACIÓN DE LA PROPIEDAD, EL ACCESO A LA VIVIENDA DIGNA Y EL MEJORAMIENTO DE LAS CONDICIONES DE VIDA DE LOS ISLEÑOS"**

Agradecemos altamente su amable gestión.

Atentamente,


CHARLES LIVINGSTON LIVINGSTON
Gobernador (E)



Anexos: 12 ejemplares de Proyecto de Ordenanza y la Exposición de Motivos

Copia:

Proyectó: Cleotilde Robinson /Privada
Revisó: CCifuentes/Secretaría Privada
Archivó: Cleotilde Robinson /Privada

Ruta del archivo: Ruta del archivo: C:\Documentos 2024/Asamblea-Proyectos

Cra. 1ª. Av. Francisco Newball, Edificio CORAL PALACE
PBX (8)5130801 Telefax 5123466
Página Web: www.sanandres.gov.co
San Andrés Isla, Colombia



GOBERNACIÓN

Departamento Archipiélago de San Andrés,
Providencia y Santa Catalina
Reserva de Biosfera Scaflowier
Nit: 892.400.038-2

PROYECTO DE ORDENANZA No. **023** DE 2024

(02-10-2024)

“POR EL CUAL SE CONCEDEN FACULTADES AL GOBERNADOR DEL DEPARTAMENTO ARCHIPIELAGO DE SAN ANDRES, PROVIDENCIA Y SANTA CATALINA PARA PROMOVER EL DESARROLLO URBANO, FACILITAR LA FORMALIZACIÓN DE LA PROPIEDAD, EL ACCESO A LA VIVIENDA DIGNA Y EL MEJORAMIENTO DE LAS CONDICIONES DE VIDA DE LOS ISLEÑOS”

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

En uso de mis facultades constitucionales y legales pongo en consideración de la Honorable Asamblea Departamental, el presente proyecto de acuerdo, que busca la autorización para otorgar subsidios para compra y/o mejoramiento de vivienda, compra de predios para titulación de vivienda a la población vulnerable y cesión a título gratuito de bienes fiscales destinados a vivienda o enajenación de dominio de bienes fiscales con destinación económica diferente a vivienda, atendiendo a la siguiente motivación:

Que el artículo 300 numeral 9º de la Constitución Política de Colombia dispone que corresponde a la Asamblea Departamental: *“Autorizar al Gobernador del Departamento para celebrar contratos, negociar empréstitos, enajenar bienes y ejercer, pro tempore, precisas funciones de las que corresponden a las Asambleas Departamentales.”*.

Que, en similares términos al señalado en la norma Constitucional en cita, el numeral 31 del artículo 19 de la Ley 2200 de 2022, señala como una de las atribuciones de la Asamblea, la siguiente: *“Autorizar al Gobernador del Departamento para comprometer vigencias futuras, negociar empréstitos, enajenar bienes, activos, acciones y cuotas partes, así como ejercer, pro tempore, precisas funciones de las que corresponden a las Asambleas Departamentales.”*.

Que dentro de los principios que rigen a los departamentos, se encuentra el de “cohesión territorial”, el cual se encuentra positivizado en el artículo 3º de la Ley 2200 de 2022, así:

“Cohesión territorial. Exige a los departamentos que sus actuaciones públicas busquen dentro de su territorio:

(v) Articulación física y de infraestructura, a fin de que todos los entes territoriales tengan accesibilidad de manera armónica y equilibrada;

Cra. 1º. Av. Francisco Newball, Edificio CORAL PALACE
PBX (8)5130801 Telefax 5123466
Página Web: www.sanandres.gov.co
San Andrés Isla, Colombia



GOBERNACIÓN

Departamento Archipiélago de San Andrés,
Providencia y Santa Catalina
Reserva de Biosfera Scafloner
Nit: 892.400.038-2

- (vi) *Equidad territorial, a fin de que todos los entes territoriales y sus habitantes tengan igualdad de oportunidades para alcanzar el desarrollo, el acceso a los servicios públicos y el equipamiento de infraestructuras que permitan acceder a capacidades productivas, económicas y de garantía de los derechos;*
- (vii) *La implementación de forma progresiva, de respuestas a las necesidades básicas insatisfechas de la población;*
- (viii) *La identidad territorial a fin de que el ejercicio de la actuación pública y la configuración de políticas públicas dentro del respeto al pluralismo y la diversidad, alcancen la identidad entre sus habitantes, con una proyección planificadora integral a mediano y largo plazo, que permita cumplir objetivos comunes en los diferentes esquemas de dignidad humana de forma incluyente y equitativa."*

Que el numeral 2º del artículo 305 de la Constitución Política de Colombia determina dentro de las atribuciones del Gobernador la de dirigir y coordinar la acción administrativa del departamento y actuar en su nombre como gestor y promotor del desarrollo integral de su territorio, de conformidad con la Constitución y las leyes.

Que el numeral 2.8 del artículo 4 de la Ley 2200 de 2022 dispone que corresponde a los Departamentos *"Concurrir con la Nación y los municipios al desarrollo de proyectos de vivienda de interés social y de vivienda de interés prioritario, con especial énfasis en generar vivienda digna para hogares vulnerables en áreas urbanas y rurales. Generarán políticas de subsidios en dinero o en especie que podrán ser concurrentes para adquisición, mejoramiento y construcción de vivienda; procesos de formalización de la propiedad y asignación de terrenos para vivienda de interés social. Toda política de vivienda que se establezca debe ser integral, generando condiciones de acceso a los servicios públicos y calidades de hábitat adecuadas, conforme los lineamientos del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio."*

Que son principios fundamentales del Estado colombiano, consagrados en los artículos 1 y 2 de nuestra Constitución Política, que Colombia es un Estado Social de Derecho, el respeto de la dignidad humana, la solidaridad de las personas que lo integran y la prevalencia del interés general; y además son fines esenciales del Estado *"...Servir a la comunidad, promover la prosperidad general y garantizar la efectividad de los principios, derechos y deberes consagrados en la Constitución..."*

Que el artículo 51 de la Constitución Política señala que *"... Todos los colombianos tienen derecho a vivienda digna. El Estado fijará las condiciones necesarias para hacer efectivo este derecho y promoverá planes de vivienda de interés social, sistemas adecuados de financiación a largo plazo y formas asociativas de ejecución de estos programas de vivienda"*

Que el artículo 8º de la Ley 47 de 1993 establece como ejercicio de las funciones municipales lo siguiente: *"La Administración departamental del Archipiélago de San*

Cra. 1º. Av. Francisco Newball, Edificio CORAL PALACE

PBX (8)5130801 Telefax 5123466

Página Web: www.sanandres.gov.co

San Andrés Isla, Colombia



GOBERNACIÓN

Departamento Archipiélago de San Andrés,
Providencia y Santa Catalina

Reserva de Biosfera Seaflower

Nit: 892.400.038-2

Andrés, Providencia y Santa Catalina, a través del Gobernador y de la Asamblea Departamental, ejercerá las funciones a las que se refiere el artículo 4o. de la presente Ley y además las de los municipios, mientras éstos no sean creados en la Isla de San Andrés, en desarrollo del principio constitucional de la subsidiariedad."

Que el artículo 92 de la Ley 388 de 1997 indica "Los municipios y distritos determinarán 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(...)"

Que el artículo 96 de la Ley 388 de 1997 reza que "...son otorgantes del Subsidio Familiar de Vivienda, además de las entidades definidas en la Ley 3 de 1991 y sus decretos reglamentarios, las instituciones públicas constituidas en las entidades territoriales y sus institutos descentralizados establecidos conforme a la Ley, cuyo objetivo sea el apoyo a la vivienda de interés social en todas sus formas, tanto para las zonas rurales como urbanas..."

Que la Ley 1537 de 2012 "...tiene como objeto señalar las competencias, responsabilidades y funciones de las entidades de orden nacional y territorial, y la confluencia del sector privado en el desarrollo de los proyectos de vivienda de interés social y proyectos de vivienda de interés prioritario destinados a las familias de menores recursos, la promoción del desarrollo territorial, así como incentivar el sistema especializado de financiación de vivienda." La presente ley tiene los siguientes objetivos:

- a) *Establecer y regular los instrumentos y apoyos para que las familias de menores recursos puedan disfrutar de vivienda digna.*
- b) *Definir funciones y responsabilidades a cargo de las entidades del orden nacional y territorial.*
- c) *Establecer herramientas para la coordinación de recursos y funciones de la Nación y las entidades territoriales.*
- d) *Definir los lineamientos para la confluencia del sector privado en el desarrollo de los proyectos de vivienda de interés social y vivienda de interés prioritario.*
- e) *Establecer mecanismos que faciliten la financiación de vivienda.*
- f) *Establecer instrumentos para la planeación, promoción y financiamiento del desarrollo territorial, la renovación urbana y la provisión de servicios de agua potable y saneamiento básico.*
- g) *Incorporar exenciones para los negocios jurídicos que involucren la vivienda de interés prioritario."*

Que el artículo 6 de la Ley 3 de 1991, modificado por el artículo 28 de la Ley 1469 de 2011, define el Subsidio Familiar de Vivienda "(...) como un aporte estatal en dinero o en especie, otorgado por una sola vez al beneficiario con el objeto de

Cra. 1ª. Av. Francisco Newball, Edificio CORAL PALACE

PBX (8)5130801 Telefax 5123466

Página Web: www.sanandres.gov.co

San Andrés Isla, Colombia



GOBERNACIÓN

Departamento Archipiélago de San Andrés,
Providencia y Santa Catalina
Reserva de Biosfera Scaflower
Nit: 892.400.038-2

facilitarle una solución de vivienda de interés social, sin cargo de restitución siempre que el beneficiario cumpla con las condiciones que establece la ley.

La cuantía del subsidio será determinada por el Gobierno Nacional de acuerdo con los recursos disponibles, el valor final de la solución de vivienda y las condiciones socioeconómicas de los beneficiarios (...)

Que el artículo 7 de la Ley 3 de 1991 indica "Podrán ser beneficiarios del Subsidio Familiar de Vivienda los hogares de quienes se postulen para recibir el subsidio, por carecer de recursos suficientes para obtener una vivienda, mejorarla o habilitar legalmente los títulos de la misma; el reglamento establecerá las formas de comprobar tales circunstancias. A las postulaciones aceptables se les definirá un orden secuencial para recibir la asignación del subsidio de acuerdo con las calificaciones de los aportes del beneficiario a la solución de vivienda, tales como ahorro previo, cuota inicial, materiales, trabajo o su vinculación a una organización popular de vivienda. El acto de postularse implica la aceptación por parte del beneficiario de las condiciones bajo las cuales se otorga el subsidio (...)

Que el artículo 9 ibidem señala "(...) Los subsidios se otorgarán para facilitar las soluciones de vivienda propuestas por el beneficiario, pero si ella forma parte de un conjunto o de un plan o de un plan de soluciones éstas deberán cumplir las condiciones y especificaciones que señale la autoridad competente, después de evaluar sus características sanitarias, técnicas y económicas (...)

Que el numeral 2.3. del artículo 2.1.1.1.1.2 del Decreto 1077 de 2015, señala "(...) el subsidio Familiar de Vivienda de que trata esta sección es un aporte estatal en dinero, que se otorga por una sola vez al beneficiario, sin cargo de restitución, que constituye un complemento del ahorro y/o los recursos que le permitan adquirir, construir en sitio propio, o mejorar una vivienda de interés social (...)

Que el mejoramiento para vivienda saludable, de acuerdo con lo señalado en el Decreto 1077 de 2015, tiene por objeto mejorar las condiciones básicas de salud de los hogares más vulnerables y/o donde habiten personas discapacitadas, a través de reparaciones o mejoras locativas que no requieren la obtención de permisos o licencias por las autoridades competentes. Estas reparaciones o mejoras locativas están asociadas, prioritariamente, a la habilitación o instalación de baños, lavaderos, cocinas, redes hidráulicas y sanitarias, cubiertas, rampas de acceso y otras condiciones relacionadas con el saneamiento y mejoramiento de fachadas de una vivienda de interés social prioritario, con el objeto de alcanzar progresivamente las condiciones de una vivienda saludable. (...)

Que a su turno el numeral 2.6. del artículo 2.1.1.1.1.2 Ibidem define el mejoramiento de vivienda como el "(...) Proceso por el cual el beneficiario del subsidio supera una o varias de las carencias básicas de una vivienda perteneciente a un desarrollo legal o legalizado, o a una edificación, en aspectos tales como, su

Cra. 1º. Av. Francisco Newball, Edificio CORAL PALACE

PBX (8)5130801 Telefax 5123466

Página Web: www.sanandres.gov.co

San Andrés Isla, Colombia



GOBERNACIÓN

Departamento Archipiélago de San Andrés,
Providencia y Santa Catalina
Reserva de Biosfera Scaflower
Nit: 892.400.038-2

estructura principal, cimientos, muros o cubiertas, carencia o vetustez de redes eléctricas o de acueducto, y cuyo desarrollo exige la consecución de permisos o licencias previos ante las autoridades competentes. En este caso, el título de propiedad de la vivienda a mejorar debe estar inscrito en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos a nombre de uno cualquiera de los miembros del hogar postulante, quienes deben habitar en la vivienda. En aquellos casos en que la totalidad de la vivienda se encuentre construida en materiales provisionales, se considerará objeto de un programa de construcción en sitio propio...

Que el numeral 2.6.3 del artículo 2.1.1.1.1.2 Ibidem señala que la Construcción en sitio propio "(...) Modalidad en la cual el beneficiario del subsidio accede a una vivienda de interés social, mediante la edificación de la misma en un lote de su propiedad que puede ser un lote de terreno, una terraza o una cubierta de losa. En todo caso, el lote deberá estar ubicado en un desarrollo legal o legalizado, y su título de propiedad inscrito en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos a nombre de uno cualquiera de los miembros del hogar postulante (...)".

Que el artículo 2.1.1.1.1.4. Ibidem señala que los postulantes "(...)son los hogares que carecen de recursos suficientes para adquirir, construir o mejorar una única solución de vivienda de interés social, cuyos ingresos totales mensuales no sean superiores al equivalente a cuatro (4) salarios mínimos legales mensuales vigentes, que cumplan con los requisitos que señalan las leyes vigentes y la presente sección (...)".

Que el artículo 2.1.1.1.1.10. Ibidem reza "(...) las alcaldías municipales o distritales, gobernaciones y áreas metropolitanas, en su carácter de instancias responsables, a nivel local y departamental, de la ejecución de la política pública en materia de vivienda y desarrollo urbano, podrán participar en la estructuración y ejecución de los programas de vivienda de interés social en los cuales hagan parte hogares beneficiarios de subsidios otorgados por el Gobierno Nacional, de conformidad con los procedimientos y requisitos establecidos en la ley y la presente sección (...)".

Que las autorizaciones solicitadas a la Asamblea Departamental se enmarcan dentro del Plan de Desarrollo "**EL ARCHIPIELAGO AVANZA 2024 -2027**" así:

"En el eje de Planeación Sostenible, se busca ordenar el territorio y el espacio público mediante normas que promuevan el desarrollo urbano y rural sostenible. También se plantea mejorar las condiciones de habitabilidad de las familias isleñas a través de un programa integral de mejoramiento de vivienda. La promoción del desarrollo de infraestructura y áreas públicas sostenibles y resilientes, así como la construcción de un sistema de información territorial, son acciones clave para esta apuesta.

Este componente también incluye el fortalecimiento del control urbano, la gestión del espacio público y la integración de criterios de sostenibilidad en la

Cra. 1ª. Av. Francisco Newball, Edificio CORAL PALACE

PBX (8)5130801 Telefax 5123466

Página Web: www.sanandres.gov.co

San Andrés Isla, Colombia



GOBERNACIÓN

Departamento Archipiélago de San Andrés,
Providencia y Santa Catalina

Reserva de Biosfera Scaflower

Nit: 892.400.038-2

planificación y construcción de infraestructuras. Se destaca el compromiso para incrementar las áreas verdes y la arborización del territorio, además de la incorporación de soluciones basadas en la naturaleza en los instrumentos de planificación.¹

Mejoramiento de las Condiciones de Habitabilidad: El déficit habitacional, tanto en términos cuantitativos como cualitativos, resalta las carencias de vivienda digna en el territorio. A pesar de los esfuerzos normativos a nivel nacional y departamental para abordar esta problemática, la isla enfrenta desafíos significativos para garantizar viviendas adecuadas para todos sus habitantes. Este desafío se ve agravado por la presión sobre la infraestructura existente debido al crecimiento demográfico y los impactos de fenómenos climáticos extremos².

Así mismo, el Plan de Desarrollo propende por disminuir el déficit habitacional cuantitativo, que se refiere a la escasez de viviendas en relación con la demanda, pasando de un 11.1% a un 10.5% para el cuatrienio 2024-2027 y reducir el déficit cualitativo de vivienda, que se refiere a la calidad y adecuación de las viviendas existentes, de un 68.7% a un 68.0% para el cuatrienio 2024-2027.

Enmarcado dentro de esto, se plantea la construcción de viviendas nuevas beneficiando hogares con alternativas de adquisición de viviendas, así como con programas de mejoramiento, rehabilitación, remodelación y adecuaciones de viviendas.

Estas acciones están encaminadas a mejorar las condiciones socioeconómicas de los hogares en el Departamento, asegurando el acceso a viviendas dignas y adecuadas a las necesidades de la población. El plan también contempla la implementación de políticas y programas para la gestión del territorio, el ordenamiento urbano y la infraestructura de servicios públicos, lo que incluye agua potable, saneamiento básico y otros servicios esenciales para la habitabilidad.

En cuanto al “**Programa de Titulación de Predios**”, el Artículo 14, de la Ley 708 de 2001, modificado por la Ley 1955 de 2019, artículo 277. Señala:

“Cesión a título gratuito o enajenación de dominio de bienes fiscales. Las entidades públicas podrán transferir mediante cesión a título gratuito la propiedad de los bienes inmuebles fiscales o la porción de ellos, ocupados ilegalmente con mejoras y/o construcciones de destinación económica habitacional, siempre y cuando la ocupación ilegal haya sido efectuada por un hogar que cumpla con las condiciones para ser beneficiario del subsidio de vivienda de interés social y haya ocurrido de manera ininterrumpida con

¹ Página 37.

² Página 347.



GOBERNACIÓN

Departamento Archipiélago de San Andrés,
Providencia y Santa Catalina
Reserva de Biosfera Scaflowier
Nit: 892.400.038-2

mínimo diez (10) años de anterioridad al inicio del procedimiento administrativo. La cesión gratuita se efectuará mediante resolución administrativa, la cual constituirá título de dominio y una vez inscrita en la correspondiente Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, será plena prueba de la propiedad" (...)

Parágrafo 1°. Para bienes inmuebles fiscales ocupados ilegalmente con mejoras que no cuenten con destinación económica habitacional, procederá la enajenación directa del predio fiscal por su valor catastral vigente a la fecha de la oferta. El Gobierno nacional reglamentará la materia. (...)

Que el Decreto 523 de 2021, expedido por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, reglamenta el artículo 277 de la Ley 1955 de 2019 y modifica el Decreto 1077 de 2015, en lo relacionado con la transferencia de bienes inmuebles fiscales a título gratuito.

Que la Ley 2044 de 2020 adicionó requisitos que se deben tener en cuenta al momento que la entidad territorial expida el acto administrativo de cesión a título gratuito, donde establece unas obligaciones a cumplir por parte de las personas beneficiarias de la titulación gratuita.

Que el parágrafo del artículo 10 de la Ley 2044 de 2020, establece: "(...) *El acto administrativo de cesión a título gratuito incluirá la mejora en aquellos casos en que esta se encuentre previamente reconocida e identificada en debida forma. En los demás casos, solo hará referencia al suelo y será responsabilidad del cesionario adelantar los trámites a que haya lugar para obtener su reconocimiento dentro de los dos (2) años siguientes a la inscripción del título de propiedad en la correspondiente oficina de registro de instrumentos públicos (...)*".

Por su parte el Decreto 4825 de 2011, reglamentario de la Ley 1001 de 2005, **'en materia de transferencia gratuita de bienes fiscales urbanos para el desarrollo de programas de vivienda de interés social'** señala:

"Artículo 3. Atribución de facultades. De acuerdo con lo dispuesto en el presente decreto, los representantes legales de las entidades públicas, deberán estar debidamente facultados para transferir gratuitamente los bienes fiscales titulables que se encuentren en su patrimonio".

Las autorizaciones que se solicitan a la Honorable Asamblea Departamental cuentan con los certificados de viabilidad de la Secretaría de Planeación y hacen parte del Banco de Proyectos de la entidad territorial.

Cra. 1°. Av. Francisco Newball, Edificio CORAL PALACE
PBX (8)5130801 Telefax 5123466
Página Web: www.sanandres.gov.co
San Andrés Isla, Colombia



GOBERNACIÓN

Departamento Archipiélago de San Andrés,
Providencia y Santa Catalina
Reserva de Biosfera Scaflower
Nit: 892.400.038-2

Estos programas, ya cuentan con un respaldo anterior, tal como quedó consignado en la Ordenanza No. 008 de 2007 "Por medio de la cual se crea el Subsidio Familiar de Vivienda de Interés Social en el Departamento Archipiélago de San Andrés, Providencia y Santa Catalina" y la Ordenanza No. 002 de 2012, "Por medio del cual se otorgan unas autorizaciones a la Gobernadora del Departamento Archipiélago de San Andrés, Providencia y Santa Catalina".

De conformidad con las razones jurídicas y de interés público, social y de competitividad para el desarrollo del Departamento se pone a consideración de los Honorables Diputados el Proyecto de Ordenanza del asunto.

CHARLES CLIFFORD LIVINGSTON LIVINGSTON
Gobernador (e)



Cra. 1ª. Av. Francisco Newball, Edificio CORAL PALACE
PBX (8)5130801 Telefax 5123466
Página Web: www.sanandres.gov.co
San Andrés Isla, Colombia