

2020EE0096405



Bogotá D.C.,

Señor

Dirección electrónica:

Asunto: Consulta – Decreto 149 de 2020 y Ley 2044 de 2020  
Radicados 2020ER0107221 de 23/10/2020 y 2020ER0113456 de 06/11/2020

Cordial Saludo:

En atención a su solicitud, en la cual formula una serie de inquietudes relacionadas con la Decreto 149 de 2020 y Ley 2044 de 2020 se presentan algunas consideraciones respecto a su inquietud, no sin antes señalarle que esta Oficina Asesora Jurídica dentro de sus funciones asignadas por el Decreto Ley 3571 de 2011<sup>1</sup>, emite conceptos de carácter general dentro de la abstracción que le permiten sus funciones y competencias, sin pronunciarse sobre asuntos de carácter particular y concreto.

Dicha petición será atendida en la modalidad de consulta, para lo cual se cuenta con el término de 35 días hábiles, de conformidad con lo establecido en el artículo 5 del Decreto 491 de 2020<sup>2</sup>. En tal sentido, esta Oficina dará respuesta en los siguientes términos:

### CONSULTA:

“(...)

1. Con la expedición del Decreto 149 del 04 de febrero de 2020, los Municipios donde se cuenta con un Fondo de Vivienda de Interés Social, como encargado de la venta de los bienes inmuebles del Municipio, conocidos como EJIDOS, hemos quedado expectantes al desarrollo de la aplicación de dichas medidas, toda vez que, si bien es cierto, debemos favorecer a las familias más necesitadas, el hecho de ceder de forma gratuita los bienes inmuebles a sus poseedores, implica que el Fondo de Vivienda quede totalmente desfinanciado y se deba proceder a su liquidación por falta de ingresos, ante la no venta de EJIDOS MUNICIPALES, fuente principal de ingresos de dichos Fondos de Vivienda de Interés Social y, en muchos

<sup>1</sup> “Por el cual se establecen los objetivos, estructura, funciones del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio y se integra el Sector Administrativo de Vivienda, Ciudad y Territorio.”

“Artículo 7. Oficina Asesora Jurídica. Son funciones de la Oficina Asesora Jurídica, las siguientes:

(...) 14. Atender las peticiones y consultas relacionadas con asuntos de competencia del Ministerio. (...)”

<sup>2</sup> “Artículo 5. Ampliación de términos para atender las peticiones. Para las peticiones que se encuentren en curso o que se radiquen durante la vigencia de la Emergencia Sanitaria, se ampliarán los términos señalados en el artículo 14 de la Ley 1437 de 2011, así:

Salvo norma especial toda petición deberá resolverse dentro de los treinta (30) días siguientes a su recepción. Estará sometida a término especial la resolución de las siguientes peticiones:

(...)

(ii) Las peticiones mediante las cuales se eleva una consulta a las autoridades en relación con las materias a su cargo deberán resolverse dentro de los treinta y cinco (35) días siguientes a su recepción (...)”

**Calle 18 No. 7 – 59 Bogotá, Colombia**

Conmutador (571) 332 34 34 • Ext: 4223

[www.minvivienda.gov.co](http://www.minvivienda.gov.co)

Página 1 de 9



*Municipios de escasos recursos como el Carmen de Apicalá – Tolima, fuente única de los mismos.*

*Ante tal panorama nuestras dudas son las siguientes*

*-Esta normatividad que obliga a la cesión gratuita de bienes fiscales, incluye a los llamados Ejididos Municipales” ...?*

*-Para la aplicación de las normas contenidas en el Decreto Nacional 149 de 2020 se requiere alguna normatividad de reglamentación que expida el Ministerio de Vivienda, o es aplicación inmediata y directa, por parte de los Fondos de Vivienda de Interés Social de los Municipio...?*

*-En caso de que se requiera reglamentación de dichas normas, por parte del Ministerio de Vivienda, éstas serán expedidas en el curso del presente año, o ante la expedición de la Ley 2044 del 2020, ya no se expedirán y debemos someternos únicamente a lo dispuesto en esta nueva normatividad jurídica de cesión de bienes a título gratuito?*

*2. El panorama anteriormente expuesto, se agrava aún más para los Fondos de Vivienda de Interés Social de Municipios pequeños con la expedición de la Ley 2044 del 30 de julio de 2020, puesto que en ella se habla de forma directa y concreta de los BIENES BALDIOS URBANOS, que al venderlos es la única fuente de ingresos de dichos fondos de vivienda de interés social, pero que en ésta norma jurídica se ordena la titulación de dichos bienes a quienes los hayan poseído por más de diez años, en forma gratuita, lo cual desfinanciaría a éstos Fondos y los obligará a su desaparición, ante lo cual surgen las siguientes preguntas:*

*-Para la aplicación de la Ley 2044 del 2020, se requiere la expedición de una normatividad que la regule, que sea expedida por el presidente de la república y/o por el Ministerio de Vivienda o por el contrario, su aplicación es inmediata y ya se debe estar aplicando.*

*-Cuenta el Ministerio de Vivienda con un formato de cada uno de los procedimientos a seguir para la aplicación de la Ley 2044 del 2020 y, en caso afirmativo, como podemos acceder a ellos?*

*Cuenta el Ministerio de Vivienda con un Programa de Subsidios para que los Municipios pequeños, como lo es el Carmen de Apicalá –Tolima, puedan contratar el llevar a cabo estudios técnicos y jurídicos exigidos en el artículo 4° de la ley 2044 de 2020 y, en caso afirmativo, como podemos acceder a ellos...?  
(...)” (sic)*

## **CONSIDERACIONES:**

En primera instancia, es de señalar que el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio tiene como objetivo primordial lograr, en el marco de la ley y sus competencias, formular, adoptar, dirigir, coordinar y ejecutar la política pública, planes y proyectos en materia del desarrollo territorial y urbano planificado del país, la consolidación del sistema de ciudades, con patrones de uso eficiente y sostenible del suelo, teniendo en cuenta las condiciones de acceso y financiación de vivienda, y de prestación de los servicios públicos de agua potable y saneamiento básico.<sup>3</sup>

<sup>3</sup> “Artículo 1° del Decreto Ley 3571 del 27 de septiembre de 2011 “Por el cual se establecen los objetivos, estructura, funciones del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio y se integra el Sector Administrativo de Vivienda, Ciudad y Territorio”.



## 1. Ley 1955 de 2019, Decreto 149 de 2020 y bienes ejidos

Como primera medida, es necesario hacer énfasis en la definición de bienes fiscales que trae el Código Civil, para así adentrarse en la normatividad que aplica a este tema y establecer las diferencias con los bienes ejidos.

La definición de bienes fiscales se encuentra en el artículo 674 del Código Civil, el cual establece la figura de los Bienes de la Unión (Bienes de Uso Público y Bienes Fiscales), los cuales deben entenderse como bienes públicos y fiscales, a saber:

*"Artículo 674.- Se llaman bienes de la Unión aquellos cuyo dominio pertenece a la república.*

*Si además su uso pertenece a todos los habitantes de un territorio, como el de calles, plazas, puentes y caminos, se llaman bienes de la Unión de uso público o bienes públicos del territorio.*

*Los bienes de la Unión cuyo uso no pertenece generalmente a los habitantes, se llaman bienes de la Unión o bienes fiscales."*

Los bienes de uso público son los que están destinados al uso de todos los habitantes en forma permanente con las limitaciones que impone el ordenamiento jurídico, como las calles, plazas y puentes. Se distinguen por su finalidad pública, están fuera del comercio y se caracterizan por ser inalienables, inembargables e imprescriptibles, de conformidad con el artículo 63 de la Constitución de 1991, el cual dispone:

*"LOS BIENES DE USO PUBLICO, los parques naturales, las tierras comunales de grupos étnicos, las tierras de resguardo, el patrimonio arqueológico de la Nación, y los demás bienes que determine la Ley, SON INALIENABLES, IMPRESCRIPTIBLES E INEMBARGABLES."*

Por su parte los bienes fiscales son aquellos de propiedad de entidades públicas de cualquier naturaleza u orden, cuyo uso no pertenece a todos los habitantes y que por lo general están destinados al cumplimiento de las funciones públicas o servicios públicos. Si bien son bienes de dominio público, no se encuentran disponibles para el uso y goce de la comunidad, ya que están en posesión de sujetos de derecho público quienes los administran en forma similar a como lo hacen los particulares.<sup>4</sup>

Dentro de los bienes fiscales se encuentran 1) los bienes fiscales propiamente dichos: que son los que pertenecen a entidades de derecho público y que están destinados a una función o servicio público y 2) los bienes fiscales adjudicables: que son los bienes del estado destinados a ser adjudicados a las personas que cumplan con los requisitos establecidos en la ley.

De otro lado, los bienes ejidos son bienes de uso público de propiedad de las entidades territoriales, sobre este tipo de bienes el Consejo de Estado<sup>5</sup> ha indicado que son de uso público, cuya titularidad pertenece al Estado, destinados al uso, goce y disfrute de todos los habitantes del territorio. Precisa la Sección Primera del Consejo de Estado, que sobre estos

<sup>4</sup> Consejo de Estado. Fallo del 30/04/2012, Exp. 2500232600019950070401 (21.699) Sala de lo Contencioso Administrativo, Sección Tercera, Subsección B. CP Ruth Stella Correa Palacio.

<sup>5</sup> Consejo De Estado, Sección Primera, Sentencia de 15 de marzo de 2018, exp. 05001233100020060367301. Magistrado Ponente: Oswaldo Giraldo López.



el Estado no detenta el derecho de dominio como si se tratase de un bien de propiedad particular y no están destinados al cumplimiento específico de funciones.<sup>2</sup>

La Sala de Casación Civil<sup>6</sup> de la Corte Suprema de Justicia señaló que los terrenos ejidos, "(...) se remontan en sus orígenes a la legislación española, aplicada en las Américas. Eran ellos, franjas de terreno correspondientes a los municipios, contiguas a su área urbana, destinadas en principio al uso común, cuyos productos de igual manera servían a la realización de obras de beneficio general; caracteres estos que determinaron su clasificación como bienes municipales de uso público o común."

La Ley 41 de 1948<sup>7</sup> los consagró como bienes de uso público imprescriptibles. A su vez el artículo 169 del Decreto 1333 de 1986, Régimen Político Municipal, reafirma la imprescriptibilidad y el uso público de los bienes ejidos.

*"ARTICULO 169. Los terrenos ejidos situados en cualquier Municipio del país no están sujetos a la prescripción, por tratarse de bienes municipales de uso público o común."*

Ahora bien, de acuerdo con lo dispuesto en el numeral 5º del artículo 71 de la Ley 9ª de 1989, en concordancia con lo dispuesto en el artículo 118 de la Ley 388 de 1997" los bienes ejidales pueden hacer parte del patrimonio de los bancos de Tierras o Inmobiliarios debiendo destinarse prioritariamente a la construcción de programas de vivienda de interés social, directamente o invirtiendo en dichos programas los recursos obtenidos con ellos:

*"Ley 9ª de 1989ª artículo 71.- modificado por el Artículo 138 de la Ley 388 de 1997.: El patrimonio de los Bancos de Tierras estará constituido por:*

- 1. Los inmuebles urbanos y suburbanos que adquiera a cualquier título.*
- 2. Los bienes vacantes que se encuentren dentro de su jurisdicción.*
- 3. Las donaciones que reciba.*
- 4. El rendimiento de sus propias inversiones.*

***5. Los terrenos ejidales, los cuales perderán su carácter de tales al ingresar a patrimonio de los bancos.***

- 6. Los aportes, apropiaciones y traslados que les efectúen otras entidades públicas."*

*"Ley 388 de 1997 Artículo 118. Bancos inmobiliarios. Los Bancos de Tierras a los que se refieren los artículos 70 y siguientes de la Ley 9ª de 1989 podrán optar por la denominación de Bancos Inmobiliarios y constituirse como establecimientos públicos, empresas comerciales e industriales del Estado o sociedades de economía mixta. Estas entidades, además de las funciones previstas en las referidas normas, podrán adicionalmente, administrar los inmuebles fiscales del correspondiente municipio o distrito.*

***Cuando ingresen al patrimonio de estos Bancos terrenos ejidales, éstos deberán destinarse en forma prioritaria a programas de vivienda de interés social, ya sea utilizándolos de manera directa, o mediante la inversión en dichos programas, de los recursos financieros obtenidos con otro tipo de operaciones sobre los mismos."***

<sup>6</sup> Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, Sentencia 27 de febrero de 2001, exp 5627. Magistrado Ponente José Fernando Ramírez Gómez

<sup>7</sup> Artículo 1º. Los terrenos ejidos situados en cualquier municipio del país no están sujetos a la prescripción, por tratarse de bienes municipales de uso público o común.



Aclarada la naturaleza de los bienes ejidos y de los bienes fiscales, se procede a resolver su inquietud referente a los artículos 276 y 277 de la Ley 1955 de 2019 “Por el cual se expide el Plan Nacional de Desarrollo 2018-2022” y el Decreto 149 de 2020 “*Por medio del cual se reglamentan los artículos 276 y 277 de la Ley 1955 de 2019, el artículo 41 de la Ley 1537 de 2012 y se modifica el Decreto 1077 de 2015 Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio, en lo relacionado con la transferencia de bienes inmuebles fiscales y la legalización urbanística de asentamientos humanos*”.

El Plan Nacional de Desarrollo 2018-2022 “*Pacto por Colombia, Pacto por la Equidad*” contempló dentro de su cuerpo normativo diferentes objetivos dentro de los cuales está el *Pacto por la equidad: Política social moderna centrada en la familia, eficiente, de calidad y conectada a mercados*, centrado en ampliar las oportunidades de todas las familias colombianas. Como estrategia para alcanzar dicho objetivo se trazó la línea de *vivienda y entornos dignos e incluyentes*, la cual propende por mejorar las condiciones físicas y sociales de viviendas, profundizar el acceso a soluciones de vivienda digna, e incrementar la productividad del sector de la construcción.

En dicho marco, y como vehículo para alcanzar estos propósitos, la Ley 1955 de 2019 incorporó al ordenamiento jurídico colombiano una serie de instrumentos normativos que impactaron, tanto el diseño, como la ejecución de la política pública de vivienda, dentro de los cuales están los artículos 276 *Transferencia de Dominio de Bienes Inmuebles Fiscales Entre Entidades* y 277 *Cesión a Título Gratuito o Enajenación de Bienes Fiscales* los cuales versan de la siguiente manera:

*“ARTÍCULO 276. TRANSFERENCIA DE DOMINIO DE BIENES INMUEBLES FISCALES ENTRE ENTIDADES. Los bienes inmuebles fiscales de propiedad de las entidades públicas del orden nacional de carácter no financiero, que hagan parte de cualquiera de las Ramas del Poder Público, así como de los órganos autónomos e independientes, que no los requieran para el ejercicio de sus funciones, podrán ser transferidos a título gratuito a las entidades del orden nacional y territorial con el fin de atender necesidades en materia de infraestructura y vivienda, sin importar el resultado de la operación en la entidad cedente. Cuando la entidad territorial no necesite dicho inmueble, la Nación aplicará lo dispuesto en el artículo 163 de la Ley 1753 de 2015.*

*Las entidades territoriales podrán igualmente ceder a título gratuito a entidades del orden nacional bienes inmuebles fiscales de su propiedad, sin importar el resultado de la operación en el patrimonio de la entidad cedente.*

*Transferido el inmueble la entidad receptora será la encargada de continuar con el saneamiento y/o titulación del mismo.*

*Parágrafo. En cualquier caso la transferencia a título gratuito de la que se habla en este artículo, mantendrá, en concordancia con el POT, el uso del suelo que posee el inmueble transferido.*

*ARTÍCULO 277. CESIÓN A TÍTULO GRATUITO O ENAJENACIÓN DE BIENES FISCALES. Modifíquese el artículo 14 de la Ley 708 de 2001, el cual quedará así:*

*Artículo 14. 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 mínimo diez (10) años de anterioridad al inicio del procedimiento administrativo. La cesión gratuita se efectuará mediante resolución administrativa, la cual constituirá título de dominio y una vez inscrita en la correspondiente Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, será plena prueba de la propiedad.*

*En ningún caso procederá la cesión anterior tratándose de inmuebles con mejoras construidas sobre bienes de uso público o destinados a la salud y a la educación. Tampoco procederá cuando se trate de inmuebles ubicados en zonas insalubres o zonas de alto riesgo no mitigable o en suelo de protección, de conformidad con las disposiciones locales sobre la materia.”*

Atendiendo al contenido de las normas, el objeto de ésta es responder a las necesidades del déficit habitacional del país facilitando la transferencia de bienes inmuebles entre entidades públicas y cesión a título gratuito, por parte de las entidades públicas, de 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 se cumplan con los requisitos descritos de manera taxativa en la norma.

Es preciso indicar que ambas normas versan taxativamente sobre bienes fiscales del Estado, excluyéndose cualquier otra categoría de bien. Sobre estos la Corte Constitucional en sentencia C-251 de 1996 expresó: *“que son propiedad de entidades estatales pero que no son de uso público o afectados a un uso o servicio público. Son, en cierto sentido, bienes de propiedad privada de las entidades estatales, que los utilizan para cumplir unos determinados fines de interés general”*

Tal y como se expuso previamente, existen dos tipos de bienes fiscales, los bienes fiscales propiamente dichos y los bienes fiscales adjudicarles, al respecto la Corte Constitucional sentencia C-255/12 ha señalado que:

*“bienes fiscales propiamente dichos, que son aquellos de propiedad de las entidades de derecho público y frente a los cuales tienen dominio pleno “igual al que ejercen los particulares respecto de sus propios bienes”; y (b) bienes fiscales adjudicables, es decir, los que la Nación conserva “con el fin de traspasarlos a los particulares que cumplan determinados requisitos exigidos por la ley”*

Es preciso indicar que, el presidente de la República como Jefe de Estado, Jefe del Gobierno y Suprema Autoridad Administrativa, en ejercicio de sus facultades constitucionales y legales, en especial las que le confiere el numeral 11 del artículo 189 de la Constitución Política, por conducto del Ministerio de Vivienda Ciudad y Territorio reglamentó dichos asuntos mediante Decreto 149 de 2020<sup>8</sup>, el cual se encuentra unificado en el Decreto 1077 de 2015.

En el mencionado decreto se especificó la definición de bien fiscal tituable indicando lo siguiente en el artículo 2.1.2.2.1.2. Definiciones:

---

<sup>8</sup> *“Por medio del cual se reglamentan los artículos 276 y 277 de la Ley 1955 de 2019, el artículo 41 de la Ley 1537 de 2012 y se modifica el Decreto 1077 de 2015 Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio, en lo relacionado con la transferencia de bienes inmuebles fiscales y la legalización urbanística de asentamientos humanos”*



*“Bien fiscal tituable. Corresponde a aquel de propiedad de entidades a las que se refieren los artículos 276 y 277 de la Ley 1955 de 2019, susceptible de cesión o enajenación de conformidad con las disposiciones mencionadas.”*

De este modo, el artículo 276 de la Ley 1599 de 2019 en primer lugar, faculta a las entidades públicas de orden nacional para transferir a título gratuito a otras entidades de orden nacional o territorial los bienes inmuebles fiscales que no requieran para el ejercicio de sus funciones, con el fin de atender las necesidades en materia de infraestructura y vivienda. En segundo lugar, faculta a su vez a las entidades territoriales para ceder a las entidades nacionales a título gratuito bienes inmuebles fiscales. La reglamentación de este artículo se encuentra en el Capítulo 2 del Decreto 1077 de 2015, especialmente en la sección 3 que va desde el artículo 2.1.2.2.3.1 al 2.1.2.2.3.7.

De otro lado, el artículo 277 de la citada ley, autoriza a las entidades para que mediante resolución administrativa cedan a título gratuito los bienes inmuebles fiscales o porción de ellos, a los hogares que cumplan con las condiciones para ser beneficiarios del subsidio de vivienda de interés social y que hayan ocupado de manera ilegal un bien fiscal con mejoras y/o construcciones, por un periodo de tiempo mínimo de 10 años de anterioridad al inicio del procedimiento administrativo, para lo cual el bien debe tener una destinación económica habitacional. El procedimiento a seguir por parte de las entidades públicas se observa en el Capítulo 2 del Decreto 1077 de 2015, principalmente en la Sección 2 comprendida en los artículos 2.1.2.2.2.1 al 2.1.2.2.2.13 del citado decreto.

#### **Consulta 1:**

*“Esta normatividad que obliga a la cesión gratuita de bienes fiscales, incluye a los llamados Ejidos Municipales...?” (sic)*

Los procedimientos indicados en los artículos 276 y 277 de la ley 1955 de 2019 reglamentados por el Decreto 149 de 2020, el cual se encuentra unificado en el Decreto 1077 de 2015 Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio, solo proceden sobre bienes fiscales titulables y no sobre bienes ejidos por estar estos últimos destinados al uso público o común.

#### **Consulta 2:**

*“Para la aplicación de las normas contenidas en el Decreto Nacional 149 de 2020 se requiere alguna normatividad de reglamentación que expida el Ministerio de Vivienda, o es aplicación inmediata y directa, por parte de los Fondos de Vivienda de Interés Social de los Municipio...?” (sic)*

Tal y como se señaló previamente, el Decreto 149 de 2020 reglamenta lo establecido en los artículos 276 y 277 de la ley 1955 de 2019 y es aplicable desde el momento de su publicación.

#### **Consulta 3:**

*“En caso de que se requiera reglamentación de dichas normas, por parte del Ministerio de Vivienda, éstas serán expedidas en el curso del presente año, o ante la expedición de la Ley 2044 del 2020,*



*ya no se expedirán y debemos someternos únicamente a lo dispuesto en esta nueva normatividad jurídica de cesión de bienes a título gratuito? (sic)*

El artículo 277 de la Ley 1955 de 2019 y el del Decreto 149 de 2020 compilado en Decreto 1077 de 2015 Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio, establecen el marco general para realizar la cesión a título gratuito de bienes fiscales titulables, sin embargo, los municipios tienen la autonomía de reglamentar los procesos internos tendientes a dar aplicación al contenido de las disposiciones legales señaladas.

Cabe señalar que actualmente la Ley 2044 de 2020 se encuentra en proceso de reglamentación por parte del Ministerio de Vivienda Ciudad y Territorio en lo referente a titulación de asentamientos humanos, legalización y regularización urbanística, no obstante, esto no impide que se de aplicación a lo establecido en el Decreto 149 de 2020 por parte de las entidades territoriales.

#### **Consultas 4, 5 y 6:**

*“Para la aplicación de la Ley 2044 del 2020, se requiere la expedición de una normatividad que la regule, que sea expedida por el presidente de la república y/o por el Ministerio de Vivienda o por el contrario, su aplicación es inmediata y ya se debe estar aplicando.*

*“Cuenta el Ministerio de Vivienda con un formato de cada uno de los procedimientos a seguir para la aplicación de la Ley 2044 del 2020 y, en caso afirmativo, como podemos acceder a ellos?”*

*Cuenta el Ministerio de Vivienda con un Programa de Subsidios para que los Municipios pequeños, como lo es el Carmen de Apicalá –Tolima, puedan contratar el llevar a cabo estudios técnicos y jurídicos exigidos en el artículo 4º de la ley 2044 de 2020 y, en caso afirmativo, como podemos acceder a ellos...?”*

La Ley 2044 de 2020 *“Por el cual se dictan normas para el saneamiento de predios ocupados por asentamientos humanos ilegales y se dictan otras disposiciones”* al tenor de su artículo 1º tiene el siguiente objeto:

*“La presente ley tiene por objeto sanear de manera definitiva la propiedad de los asentamientos humanos ilegales consolidados y precarios en bienes baldíos urbanos, bienes fiscales titulables, y los que existan en predios de propiedad legítima a favor de particulares, cuya ocupación o posesión, sea mayor de diez (10 años) y cumplan con los requisitos establecidos en la presente ley, de igual modo la titulación de predios de uso público a favor de entidades territoriales, a fin de materializar el principio de equidad que permita el cumplimiento de las garantías ciudadanas en el marco del Estado Social de Derecho.”*

No obstante lo anterior, la Ley 2044 de 2020 le impone al Gobierno Nacional por medio del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, en un término no superior a seis (6) meses posteriores a la promulgación de la ley, la obligación de reglamentar las instituciones jurídicas que esta enmarca en materia de titulación de asentamientos humanos, legalización y regularización urbanística.

Atendiendo a dicha obligación esta cartera se encuentra trabajando en el proyecto de decreto por medio del cual conciliar las disposiciones reglamentarias del Decreto 149 de 2020 y aquellas que reglamenten las disposiciones de la Ley 2044 de 2020, el cual se unificará a el Decreto 1077 de 2015 Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y

**Calle 18 No. 7 – 59 Bogotá, Colombia**

Conmutador (571) 332 34 34 • Ext: 4223

[www.minvivienda.gov.co](http://www.minvivienda.gov.co)

Página 8 de 9



Territorio, para poder darle aplicación integral a las disposiciones contempladas en estos cuerpos normativos.

Por último cabe señalar que actualmente no existen formatos relativos a los procedimientos para aplicar las disposiciones de la Ley 2044 de 2020, así como tampoco existe una oferta de programas de subsidios por parte del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, tendientes a financiar los estudios técnicos y jurídicos señalados en el artículo 4<sup>o</sup> de la norma referida.

En los anteriores términos se da respuesta a la inquietud planteada en su petición radicada bajo los números 2020ER0107221 y 2020ER0113456 haciéndole saber que los alcances del concepto son los establecidos en el artículo 28<sup>10</sup> del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

Atentamente,

**JUAN CARLOS COVILLA MARTÍNEZ**  
Jefe Oficina Asesora Jurídica

Elaboró: Luis Carlos Vega González -OAJ.  
Revisó: Mike Castro Roa- OAJ.  
Fecha: 17/11/2020

---

<sup>9</sup> “Artículo 4o. Estudios técnicos y jurídicos. Los municipios o distritos podrán en el término de doce (12) meses posteriores a la promulgación de esta ley realizar un estudio técnico y jurídico que permita establecer el área y la existencia por 20 años o más, de todos los espacios públicos construidos. Para tal fin se elaborarán registros cartográficos y formularios mediante sistemas de información geográfica y alfanumérica. (...)”

<sup>10</sup> “Alcance de los conceptos. Salvo disposición legal en contrario, los conceptos emitidos por las autoridades como respuestas a peticiones realizadas en ejercicio del derecho a formular consultas no serán de obligatorio cumplimiento o ejecución.”