



Decreto 4825 de 2011

Los datos publicados tienen propósitos exclusivamente informativos. El Departamento Administrativo de la Función Pública no se hace responsable de la vigencia de la presente norma. Nos encontramos en un proceso permanente de actualización de los contenidos.

DECRETO 4825 DE 2011

(Diciembre 20)

Por el cual se reglamentan los artículos 2°, 4°, 6° y 7° de la Ley 1001 de 2005 y parcialmente el artículo 90 de la Ley 1151 de 2007, en materia de transferencia gratuita de bienes fiscales urbanos para el desarrollo de programas de vivienda de interés social y se dictan otras disposiciones.

EL PRESIDENTE DE LA REPÚBLICA DE COLOMBIA

En ejercicio de sus facultades constitucionales y legales, en especial las que le confiere el numeral 11 del artículo 189 de la Constitución Política, en desarrollo del artículo 95 de la Ley 388 de 1997, artículo 2° de la Ley 1001 de 2005 y parcialmente el artículo 90 de la Ley 1151 de 2007, y

CONSIDERANDO:

Que el artículo 51 de la Constitución Política, dispone: "*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 en desarrollo del mencionado mandato Constitucional y en aplicación de las Leyes 9ª de 1989, 388 de 1997, 708 de 2001, 1001 de 2005 y 1151 de 2007, el Gobierno Nacional deberá diseñar y aplicar políticas orientadas a incluir y ejecutar los procedimientos para la formalización de la propiedad y el mejoramiento de las condiciones de vida, garantizando así el acceso a la vivienda digna.

Que para desarrollar el marco normativo señalado se hace necesario implementar mecanismos ágiles y flexibles que contribuyan a la agilización del proceso de saneamiento de la titulación de la propiedad fiscal inmueble ocupados con vivienda de interés social en la modalidad de título gratuito, incentivando la participación local y los procesos masivos de titulación.

Que en mérito de lo expuesto,

DECRETA:

CAPÍTULO I

Titulación

Artículo 1°. *Ámbito de aplicación.* El presente decreto se aplica en sus primeros tres capítulos a las transferencias a título gratuito que en desarrollo del artículo 2° de la Ley 1001 de 2005, deben efectuar las entidades públicas del orden nacional y que decidan adelantar las demás entidades públicas, propietarias de bienes inmuebles fiscales urbanos, ocupados parcial o totalmente con vivienda de interés social, siempre y cuando dicha ocupación ilegal haya ocurrido con anterioridad al treinta (30) de noviembre de 2001.

De igual modo, se aplica a las transferencias que en cumplimiento del artículo 90 de la Ley 1151 de 2007, decidan efectuar las entidades públicas del orden nacional o territorial de carácter no financiero que hagan parte de cualquiera de las ramas del poder público o los órganos autónomos e independientes.

Artículo 2°. *Definiciones.* Para efectos de lo dispuesto en el presente decreto, se adoptan las siguientes definiciones:

Entidad titulara: En los términos del artículo 2° de la Ley 1001 de 2005, ntiéndase como entidad titulara a las entidades de orden territorial y orden nacional, propietarias de los bienes objeto del presente decreto.

Bien fiscal tituable: De acuerdo con lo señalado en el artículo 2° de la Ley 1001 de 2005, se entienden como bienes fiscales titulables aquellos bienes que son propiedad de entidades estatales pero que no son de uso público o afectados a un uso o servicio público, los cuales están ocupados con vivienda de interés social, siempre y cuando dicha ocupación ilegal haya ocurrido con anterioridad al treinta (30) de noviembre de

2001, que no estén destinados para salud o educación, no se encuentren en zonas insalubres, de riesgo o en zonas de conservación o protección ambiental y en general que no hacen parte de las áreas relacionadas en los artículos 35 y 37 de la Ley 388 de 1997.

Ocupante: En el marco de lo establecido en el artículo 2° de la Ley 1001 de 2005, se entiende como ocupante aquella persona asentada en viviendas cuyo valor corresponda a los parámetros establecidos para la vivienda de interés social (VIS) señalados en el artículo 10 del presente decreto y que corresponda a un bien inmueble fiscal de propiedad de una entidad pública.

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.

Artículo 4°. *Planteamiento del proyecto.* Para dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 2° de la Ley 1001 de 2005, las entidades públicas del orden nacional, deberán plantear el proyecto de titulación a desarrollar en consideración con las normas urbanísticas vigentes, su viabilidad técnica, jurídica y financiera, de conformidad con la Ley 152 de 1994 y demás normas que le modifique, adicione o sustituya, el cual podrá ser impulsado de oficio o a petición de parte.

En el caso de las entidades públicas, que como resultado de la aplicación de lo establecido en el artículo 90 de la Ley 1151 de 2007 reciban inmuebles para adelantar programas de cesión a título gratuito, se sujetarán a lo dispuesto en el artículo 19 del presente decreto.

CAPÍTULO II

Procedimiento de cesión gratuita a los ocupantes

Artículo 5°. *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 Antioquia, según sea el caso y/o en las demás pruebas que sean recaudadas durante el proceso y obren en el expediente administrativo.

Artículo 6°. *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.

Artículo 7°. *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° 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 de Procedimiento Civil.

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.

Artículo 8°. *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 decreto, 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 las 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.

Artículo 9°. *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 decreto.

Artículo 10. *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 lo 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.

Artículo 11. *Cruce y validación ante Fonvivienda.* Para efectos de garantizar el cumplimiento de lo establecido en el artículo 8° del presente decreto, 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 tituladora 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.

Artículo 12. *Términos para efectuar la publicación.* Una vez recibida la información resultante de los cruces por parte de Fonvivienda, la entidad tituladora 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.

Artículo 13. *Publicación y emplazamiento.* La entidad tituladora 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 tituladora, 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 desafijación 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.

Artículo 14. *Requisitos para la expedición del acto administrativo.* Cumplido lo anterior y resuelta la situación de los terceros interesados de ser el caso, la entidad tituladora dará continuidad a la actuación administrativa emitiendo las resoluciones de transferencia a los ocupantes que cumplan con los requisitos contemplados en los artículos 2° 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 Tituladora, en desarrollo de lo dispuesto en el artículo 95 de la Ley 388 de 1997 y en concordancia con lo establecido en el artículo 2° 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 2157 de 1995, 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.
 - c) La instrucción dirigida a las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos del país de abstenerse de inscribir cualquier acto de enajenación del bien inmueble, con anterioridad al cumplimiento del término establecido en el literal a).
 - d) La obligación de restituir el bien, cuando se establezca plenamente que hubo imprecisión o falsedad en los documentos o en la información suministrada por el peticionario.
 - e) La obligación de constituir de Patrimonio de Familia de conformidad con la Ley 70 de 1931, 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 segregarse del folio de mayor extensión, así como de la inscripción de la prohibición de enajenación del inmueble conforme a lo señalado en el literal a).

Artículo 15. *Notificación del acto administrativo.* Se procederá a notificar los actos administrativos de conformidad con lo establecido en el artículo 44 y siguientes del Código Contencioso Administrativo.

Artículo 16. *Registro del acto administrativo.* Expedido el Acto Administrativo señalado en el artículo 14 del presente decreto, se procederá al registro del mismo, una vez se encuentre debidamente ejecutoriado de conformidad con el artículo 64 del Código 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.

Artículo 17. *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 44 y siguientes del Código Contencioso Administrativo.

CAPÍTULO III

Cesión gratuita entre entidades públicas para programas de titulación

Artículo 18. *Procedimiento para la transferencia.* La transferencia de los bienes inmuebles fiscales de que trata el artículo 90 de la Ley 1151 de 2007, para el desarrollo de programas de titulación, se efectuará mediante resolución administrativa, inscrita en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos correspondiente, previo el cumplimiento del siguiente procedimiento por parte de la entidad interesada en adquirir el inmueble:

1. Identificar el bien inmueble por su descripción, cabida y linderos, identificación catastral de acuerdo con la incorporación adelantada por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi o los Catastros Descentralizados de Cali, Bogotá, Medellín o Antioquia e identificación jurídica a través de un estudio de títulos, de los predios a transferir.
2. Presentar a la entidad propietaria, la propuesta que contenga el objeto y término del proyecto a desarrollar, así como su viabilidad técnica,

jurídica y financiera y los recursos con que dispondrá la entidad tituladora para adelantar el programa.

Artículo 19. *Condición resolutoria.* Las entidades públicas del orden nacional y territorial de carácter no financiero que hagan parte de cualquiera de las Ramas del Poder Público o los órganos autónomos e independientes, que adelanten transferencias a otras entidades en aplicación de lo establecido en el artículo 90 de la Ley 1151 de 2007, constituirán en la resolución de transferencia, una condición resolutoria consistente en que la entidad receptora tendrá un tiempo no superior a un (1) año para iniciar el proyecto de titulación propuesto y en caso de no hacerlo dentro del plazo señalado, deberá restituir el predio a la entidad cedente, mediante acto administrativo motivado.

CAPÍTULO IV

Disposiciones generales

Artículo 20. *Licencia de subdivisión.* Conforme a lo establecido por el parágrafo 2° del artículo 10 del Decreto 1100 de 2008, no se requerirá licencia de subdivisión para la transferencia de predios realizada mediante resolución administrativa en aplicación del artículo 2° de la Ley 1001 de 2005 y el Decreto 3111 de 2004.

Parágrafo. Igualmente no se requerirá la licencia de subdivisión para la transferencia a cualquier título que por acto administrativo o escritura pública, se deriven de la subrogación de derechos y obligaciones del desaparecido Instituto de Crédito Territorial (ICT) y/o Instituto Nacional de Vivienda de Interés Social, (Inurbe) a la Nación-Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial, hoy Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio.

Artículo 21. *Zonas de cesión obligatoria.* En los casos de zonas de cesión obligatoria o con vocación de uso público que se transfieran mediante resolución administrativa en aplicación del artículo 6° de la Ley 1001 de 2005 y en los cuales no existan planos urbanísticos, la descripción del área y los linderos de los predios, será reemplazada por el certificado o plano predial catastral de conformidad con lo dispuesto en el artículo 14 numeral 5 del presente decreto.

Artículo 22. *Levantamiento de hipotecas.* En desarrollo de lo establecido en el artículo 7° de la Ley 1001 de 2005, la liberación de Hipotecas en Mayor Extensión que afecten a los predios objeto de transferencia, se realizará mediante resolución administrativa. Para tal efecto el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio expedirá un acto administrativo de carácter general, en virtud del cual cancelará el gravamen de mayor extensión constituido a favor del desaparecido Instituto de Crédito Territorial, (ICT).

Parágrafo. A solicitud de parte interesada, se expedirá una comunicación dirigida a las oficinas de registro de instrumentos públicos correspondientes, solicitando que se inscriba en el folio de matrícula individual el acto administrativo general de que trata el presente artículo. La expedición y gastos de registro o cualquier otro que se genere por tal solicitud, se entenderá a costa del solicitante.

CAPÍTULO V

Disposiciones finales

Artículo 23. *Vigencia y derogatorias.* El presente decreto rige a partir de su promulgación y deroga las que le sean contrarias.

PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE.

Dado en Bogotá, D. C., a los 20 días del mes de diciembre del año 2011.

JUAN MANUEL SANTOS CALDERÓN

La Ministra de Vivienda, Ciudad y Territorio

BEATRIZ ELENA URIBE BOTERO.

El Director del Departamento Administrativo Nacional de Estadística,

JORGE R. BUSTAMANTE ROLDÁN.

NOTA: Publicado en el Diario Oficial 48289 de diciembre 20 de 2011

Fecha y hora de creación: 2026-06-22 07:01:05