

Al contestar cite este número:  
Radicado DADEP No. 20231300156991



Bogotá D.C, 2023-10-11  
130

Correo electrónico

Doctora  
**DIANA DEL CARMEN SANDOVAL ARAMBURO**  
Jefe Oficina Asesora Jurídica  
MINISTERIO DE VIVIENDA, CIUDAD Y TERRITORIO  
Calle 17 No. 9 – 36 Piso 3  
Correo electrónico [correspondencia@minvivienda.gov.co](mailto:correspondencia@minvivienda.gov.co)  
Teléfonos 601 736 60 60  
Ciudad

**REFERENCIA:** Venta directa bienes fiscales

**ASUNTO:** Solicitud concepto jurídico del párrafo primero del artículo 197 de la Ley 2294 de 2023 Plan de Desarrollo Nacional 2022-2026 “Colombia potencia mundial de la vida”

Respetada doctora Diana cordial saludo.

En el marco de las competencias establecidas en el Decreto Ley 3751 de 2011, relacionadas con la emisión de conceptos jurídicos, acudimos de manera ante su despacho con el objetivo de solicitar que se emita un concepto sobre algunos aspectos relacionados con la venta directa de bienes fiscales en el marco de la Ley 2294 de 2023. Para tal fin, solicito tener en cuenta los siguientes argumentos:

### 1. APLICACIÓN DEL DECRETO NACIONAL 523 DE 2021

El párrafo primero del artículo 197 de la Ley 2294 de 2023 - Plan de Desarrollo Nacional 2022-2026 “Colombia potencia mundial de la vida”, establece que:

***“PARÁGRAFO PRIMERO. Los bienes fiscales que no se ajusten a los presupuestos a que se hace referencia en inciso anterior, podrán enajenarse de manera directa, atendiendo el valor comercial a la fecha de la negociación. De lo contrario, el responsable de su administración y custodia deberá iniciar de inmediato, las acciones judiciales que correspondan, con el ánimo de recuperar los predios.”*** (Subrayado fuera del texto).



Por su parte, el artículo 372 de la Ley 2294 de 2023, que trata sobre las vigencias y derogatorias, menciona que:

*"ARTÍCULO 372. VIGENCIAS Y DEROGATORIAS. La presente ley rige a partir de su publicación y deroga todas las disposiciones que le sean contrarias.*

*Los artículos de las Leyes 812 de 2003, 1151 de 2007, 1450 de 2011, 1753 de 2015 y 1955 de 2019 no derogados expresamente en el siguiente inciso o por otras leyes, continuarán vigentes hasta que sean derogados o modificados por norma posterior.*

*Se derogan expresamente el artículo 26 de la Ley 45 de 1990; el párrafo tercero del artículo 167 de la Ley 142 de 1994; el párrafo tercero del artículo 32 de la Ley 143 de 1994; el artículo 45 de la Ley 300 de 1996; artículos 15, 41, 44, 45, 46, 50, 105, 137, 144, 146, 165 y 179 de la Ley 1450 de 2011; el artículo 22 de la Ley 1558 de 2012; artículos 11, 13, párrafo segundo del artículo 30, 42, 56, 75, 91, 100, 129, 171, 203, 207, 221, 225, 249 de la Ley 1753 de 2015; incisos 2 y 3, así como los párrafos 1, 2 y transitorio del artículo 357 de la Ley 1819 de 2016; el artículo 3 del Decreto Ley 413 de 2018; artículos 12, 49, 62, 85, 94, la expresión "Colombia rural" del artículo 118, los artículos 132, 137, 163, 175, 179, 200, 218, 239, 281, 303, 305, 307, de la Ley 1955 de 2019; las expresiones "con corte al 30 de junio de 2020" y "desarrollo de líneas de crédito" del numeral 23 del artículo 35 de la Ley 1341 de 2009 adicionado por el artículo 9o de la Ley 2108 de 2021; el párrafo del artículo 9o de la Ley 1969 de 2019; la expresión "Sistemas Integrados de Transporte Masivo (SITM)" incluida en el artículo 9o de la Ley 1972 de 2019; artículo 48 de la Ley 2099 de 2021; artículo 54 de la Ley 2155 de 2021; artículo 13 de la Ley 2128 de 2021; la expresión "territoriales" prevista en el inciso del artículo 95 de la Ley 2166 de 2021; el artículo 52 de la Ley 2136 de 2021; y los artículos 2o y 3o de la Ley 2186 de 2022". (Subrayado fuera del texto).*

Adicionalmente, al analizar la parte considerativa del Decreto Nacional 523 de 2021 "Por el cual se modifica el Decreto 1077 de 2015, Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio, en lo relacionado con el saneamiento predial y la transferencia de bienes inmuebles fiscales", es claro que su reglamentación se fundamenta en las facultades otorgadas, en particular, por los artículos 276 y 277 de la Ley 1955 de 2019 y los artículos 9 a 18 de la Ley 2044 de 2020. Es importante resaltar que dichos artículos no fueron expresamente derogados por el artículo 372 de la Ley 2294 de 2023.



En relación con el valor de referencia para la enajenación, el Decreto Nacional 523 de 2021 establece que la misma para bienes inmuebles fiscales ocupados ilegalmente, con mejoras que no posean destinación económica habitacional, se determinará por su valor catastral vigente al momento de la oferta. Este criterio fue confirmado por ese Ministerio mediante la comunicación 2022EE0055697. Sin embargo, esta disposición contrasta con lo establecido en el párrafo primero del artículo 197 de la Ley 2294 de 2023.

Con base en lo anterior, se consulta: *¿Es viable que, para la venta directa de bienes fiscales ocupados con mejoras que no cuentan con una destinación económica habitacional, este Departamento aplique el procedimiento establecido en el Decreto 523 de 2021 para efectuar transferencias a título oneroso? O, ¿es imperativo esperar una eventual reglamentación del párrafo primero del artículo 197 de la Ley 2294 de 2023?*

La precisión sobre este aspecto es fundamental para garantizar la adecuada disposición de los bienes fiscales bajo la custodia de este Departamento, asegurando la legalidad y transparencia del proceso. Es evidente que ambas disposiciones normativas presentan criterios distintos en cuanto al valor de referencia para la enajenación. Por ello, es imperativo determinar cuál normativa prevalece o si, en su defecto, se requiere una claridad adicional mediante una nueva reglamentación que expida el Gobierno Nacional.

## 2. DOS O MÁS OCUPANTES EN EL PREDIO OBJETO DE VENTA DIRECTA

El artículo 2.1.2.2.1.2. del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, modificado por el Decreto Nacional 523 de 2021 señala la siguiente definición para efectos de su aplicación:

*"(...) 9. **Enajenación directa.** Corresponde al trámite preferente en favor del ocupante y sin sujeción a las normas de contratación estatal, en las condiciones establecidas en el párrafo primero del artículo 277 de la Ley 1955 de 2019, y los artículos 9 y 14 de la Ley 2044 de 2020." Subrayado fuera de texto.*

En este contexto, el artículo 14 de 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", el cual modificó el artículo 3 de la Ley 1001 de 2005, señala:

***"ARTÍCULO 3. Enajenación Directa de Bienes Fiscales. Las entidades públicas podrán enajenar directamente los bienes inmuebles fiscales de su propiedad en primer lugar al ocupante sin sujeción a las normas de contratación estatal, cuando el inmueble y/o el hogar interesado en la cesión no cumpla con los***



*criterios previstos en el artículo 14 de la Ley 708 de 2001 modificado por el artículo 277 de la Ley 1955 de 2019 y las normas que lo modifiquen, complementen, adicionen o reglamentan.*

*La enajenación directa del bien fiscal se formalizará mediante la expedición de una resolución administrativa en la cual se constituirá patrimonio de familia inembargable, la cual, una vez inscrita en la correspondiente Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, constituirá plena prueba de propiedad. (...)" (Negrilla y subrayado fuera de texto).*

Aunque está claro que la venta directa debe priorizar al ocupante original, se presentan dudas respecto de las actuaciones y/o acciones que debe adelantar las entidades públicas cuando hay varios ocupantes que presentan solicitudes separadas para adquirir el mismo bien fiscal. La normativa actual no ofrece una solución explícita para este escenario.


Por lo anterior se consulta: ¿Qué medidas deben adoptar los ocupantes para resolver esta situación y permitir que la entidad proceda con la venta directa del bien? Ante tales circunstancias, ¿qué actuaciones y/o acciones debe emprender la entidad pública para garantizar el adecuado saneamiento del bien fiscal?

Estamos atentos a las aclaraciones o complementaciones que sean requeridas.

Agradezco su amable atención.



**CARLOS ALFONSO QUINTERO MENA**  
**Jefe Oficina Jurídica**

Revisó: Angela Rocio Díaz Pinzón - Subdirectora de Registro Inmobiliario 

Proyectó: Israel Mauricio Llache Olaya - Abogado Contratista 

Yindy Pérez López - SRM 

Fecha: Octubre de 2023

Código de archivo: Archivo de gestión

