



Juan Lozano Ramírez  
Senador

Proyecto de Ley No. \_\_\_\_\_

**”Por el cual se establecen algunos predios como bienes baldíos”**

**El Congreso de Colombia**

**DECRETA**

**ARTÍCULO 1: Autorización de desarrollo de proyectos de vivienda en el municipio de Tumaco.-** Los predios de las siguientes coordenadas, ubicados en suelo urbano del Municipio de Tumaco, que de conformidad con los estudios técnicos respectivos hayan perdido las condiciones físicas por las que se consideraban terrenos de bajamar, se considerarán bienes baldíos, de acuerdo con lo establecido por el artículo 123 de la Ley 388 de 1997, y, previo registro de tal declaración ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos correspondiente, podrán ser transferidos a Patrimonios Autónomos, con el propósito de ejecutar proyectos de vivienda de interés social.

Coordenadas de los predios:

Poligono	Punto	x	y
1	1	809489	689424
1	2	809763	689474
1	3	809797	689212
1	4	809825	689060
1	5	809789	689055
1	6	809802	688979
1	7	809761	688972
1	8	809777	688873
1	9	809640	688851
1	10	809632	688911
1	11	809567	688904
2	1	809479	689444
2	2	809540	689456
2	3	809528	689536
2	4	809470	689524
4	1	810204	689803
4	2	810292	689817
4	3	810306	689795
4	4	810317	689798
4	5	810341	689790
4	6	810361	689743
4	7	810333	689731
4	8	810359	689573
4	9	810246	689554

Poligono	Punto	x	y
3	1	809469	689535
3	2	809446	689692
3	3	809505	689704
3	4	809523	689704
3	5	809758	689747
3	6	809759	689761
3	7	809734	689951
3	8	809881	689970
3	9	809883	689965
3	10	809921	689979
3	11	810003	689989
3	12	810083	690006
3	13	810153	690010
3	14	810277	690036
3	15	810286	689991
3	16	810315	689991
3	17	810321	689891
3	18	810265	689848
3	19	810221	689842
3	20	810220	689820
3	21	810187	689815
3	22	810159	689986
3	23	810040	689983
3	24	809888	689948
3	25	809941	689611

AQUÍ VIVE LA DEMOCRACIA

Edificio Nuevo del Congreso Carrera 7ª No. 8-68 Oficina 320 B  
Teléfonos: (571) 382 3358 – 382 3359  
[juan.lozano.ramirez@senado.gov.co](mailto:juan.lozano.ramirez@senado.gov.co)



Juan Lozano Ramírez  
Senador

**ARTÍCULO 2 VIGENCIA.** La presente ley rige a partir de su promulgación y deroga las normas que le sean contrarias

De los Honorables Parlamentarios,

**Juan Lozano Ramírez.**  
Senador

AQUÍ VIVE LA DEMOCRACIA

Edificio Nuevo del Congreso Carrera 7ª No. 8-68 Oficina 320 B  
Teléfonos: (571) 382 3358 – 382 3359  
[juan.lozano.ramirez@senado.gov.co](mailto:juan.lozano.ramirez@senado.gov.co)



Juan Lozano Ramírez  
Senador

**Proyecto de Ley No. \_\_\_\_\_**  
**"Por el cual se establecen algunos predios como bienes baldíos"**  
**Exposición de Motivos**

**FINALIDAD DEL PROYECTO**

Este proyecto de ley busca de manera particular y concreta desafectar los terrenos de Bajamar (Tumaco), una vez reconocido su cambio de naturaleza mediante ley, para que tales suelos puedan ser susceptibles de apropiación y ser sujetos de licencias urbanísticas.

En los términos de la Ley 388 de 1997, al otorgarle el carácter de bienes baldíos dentro del perímetro urbano, la Nación podrá transferir los terrenos al municipio.

**TUMACO.**

Tumaco es un municipio de nuestro país, ubicado en el Departamento de Nariño, situado a 300 km de Pasto. Su nombre completo es San Andrés de Tumaco, pero también es conocido como La Perla del Pacífico (porque en sus playas se encontró la perla más grande del mundo). Según el DANE cuenta con una población de 169.464 habitantes.

Se encuentra ubicado en el suroccidente de Colombia a una altitud de 2 msnm. Limita por el norte con el Océano Pacífico, y Francisco Pizarro, por el sur con la República del Ecuador, por el oriente con Roberto Payán y Barbacoas y por el occidente con el Océano Pacífico.

Se caracteriza por un clima tropical húmedo con una temperatura ambiente promedio de 28 °C. Está en una de las regiones más lluviosas del mundo, fue azotada por un terremoto el 12 de diciembre de 1979.

AQUÍ VIVE LA DEMOCRACIA

Edificio Nuevo del Congreso Carrera 7ª No. 8-68 Oficina 320 B  
Teléfonos: (571) 382 3358 – 382 3359  
[juan.lozano.ramirez@senado.gov.co](mailto:juan.lozano.ramirez@senado.gov.co)



Juan Lozano Ramírez  
Senador

Posee un aeropuerto de mediano tamaño, llamado La Florida, ubicado a 4 km del centro de la ciudad, su código ICAO es SKCO y el código IATA es TCO. 300 km de carretera pavimentada unen a Tumaco con la ciudad de San Juan de Pasto la capital del departamento. Es considerado el segundo puerto sobre las costas del Pacífico en Colombia después del puerto de Buenaventura.

Uno de los principales renglones de la economía de la región es además de la pesca, el cultivo de la palma africana y la comercialización del aceite crudo de palma. Existen en Tumaco cerca de 35.000 hectáreas sembradas de palma africana y 7 plantas extractoras de aceite, las cuales representan una fuente importante de generación de empleo para la región.

## **VIVIENDA EN TUMACO**

En Tumaco, de acuerdo con el censo de 2005, el 96.76% de los hogares urbanos (18.606) vive en condiciones de déficit habitacional, de los cuales el 80.71% presenta déficit cualitativo y el 16.05% déficit cuantitativo.

Adicional a lo anterior, las condiciones geográficas de este municipio lo exponen a un alto riesgo de tsunami, particularmente en las zonas de El bajito y Avenida la playa. En esta última subsiste la mayoría de los hogares del municipio, y presenta ausencia de servicios públicos domiciliarios.

La zona de Brisas, asentamiento de origen informal, vecino al aeropuerto, que genera problemas de seguridad para la operación aérea y para la propia comunidad.

La situación habitacional de este municipio es angustiante y durante los últimos años el problema ha venido acrecentándose por el desplazamiento poblacional que se ha dado en el Departamento de Nariño y que afecta en mayor medida a éste municipio. Nueve barrios en Tumaco están integrados por población que se ha visto forzada a abandonar sus tierras. Los desplazados se han asentado en zonas de bajamar, las cuales se inundan cuando sube la marea, ocasionando un problema social de proporciones considerables, que obliga al estado a tomar

**AQUÍ VIVE LA DEMOCRACIA**

Edificio Nuevo del Congreso Carrera 7ª No. 8-68 Oficina 320 B  
Teléfonos: (571) 382 3358 – 382 3359  
[juan.lozano.ramirez@senado.gov.co](mailto:juan.lozano.ramirez@senado.gov.co)



Juan Lozano Ramírez  
Senador

medidas que permitan mitigar los riesgos de los pobladores y garantizarles su derecho a la vivienda digna.

La mayor parte de las viviendas en Tumaco se construye en madera. Se levanta en pocos días, especialmente en zonas cercanas a corrientes de agua (mar o quebradas) lo que dificulta la conexión a servicios públicos por parte de las autoridades.

Para el momento del censo, el servicio de recolección de basura cubría al 37% de los hogares del municipio; el 63,28% restante de los hogares (23.518) disponía de diferentes maneras de disponer sus basuras al no contar con la prestación del servicio. Se destaca que el 22,62% (8.407) lo arrojaba al patio de su casa y el 19,50%, (7.247) lo arrojaba a los caños aledaños o al mar.

De acuerdo con el mismo censo, el acueducto cubría en 2005 al 66,23% de los hogares (24.616) de Tumaco, sin embargo, solo el 30% lo recibía dentro de la casa y el 36% a través de una tubería cercana de ella. El 33,76% (12.548) no contaba con acueducto cerca de su casa. Las cifras anteriores describen un alto nivel de vulnerabilidad de la población a morbilidad relacionada con infecciones intestinales y respiratorias, y en general, a todas aquellas enfermedades que pueda generar la acumulación de basuras y ausencia de acueducto. Las cifras hacen suponer altos costos en atención de enfermedades para el presupuesto del municipio, con consecuencias sobre las metas deseables de cobertura para alcanzar niveles superiores de mejoramiento de la calidad de vida de los habitantes del municipio.

En febrero de 2009, la oficina del SISBEN de Tumaco reportaba 166.510 personas en su base de datos, de las cuales, el 90,45% se encontraba en nivel 12 y el 8,16% en nivel 2. Cerca de 24 mil personas (14,4%) hacen parte del régimen contributivo. Estas cifras evidencian el nivel de pobreza de la población y una gran dependencia de los subsidios en los servicios de salud.

---

<sup>1</sup> Instrumentos para la formulación del proyecto de vivienda de interés social nacional en San Andrés de Tumaco -Subcontrato MIDAS-P-01122-08-C-653 Julio de 2009

AQUÍ VIVE LA DEMOCRACIA

Edificio Nuevo del Congreso Carrera 7ª No. 8-68 Oficina 320 B  
Teléfonos: (571) 382 3358 – 382 3359  
[juan.lozano.ramirez@senado.gov.co](mailto:juan.lozano.ramirez@senado.gov.co)

Juan Lozano Ramírez  
Senador

El municipio de Tumaco cuenta con 2 hospitales que lideran la red de atención pública en salud: Hospital San Andrés de Tumaco (de segundo nivel) y el Hospital Divino Niño (de primer nivel). Este último conforma una red a través de 5 puestos de salud en la zona urbana y 16 en la zona rural. Por su parte, el Hospital San Andrés, debe prestar sus

Las siguientes imágenes muestran las precarias condiciones que en materia de vivienda subsiste en el municipio de Tumaco:



barulegazette.com

AQUÍ VIVE LA DEMOCRACIA

Edificio Nuevo del Congreso Carrera 7ª No. 8-68 Oficina 320 B  
Teléfonos: (571) 382 3358 – 382 3359  
[juan.lozano.ramirez@senado.gov.co](mailto:juan.lozano.ramirez@senado.gov.co)

Juan Lozano Ramírez  
Senador



Asentamiento Brisas. Zona con disposición inadecuada de basuras-



destinonomada.com

AQUÍ VIVE LA DEMOCRACIA

Edificio Nuevo del Congreso Carrera 7ª No. 8-68 Oficina 320 B  
Teléfonos: (571) 382 3358 – 382 3359  
[juan.lozano.ramirez@senado.gov.co](mailto:juan.lozano.ramirez@senado.gov.co)



Juan Lozano Ramírez  
Senador



[Tumaco\\_nariño.gov.co](http://Tumaco_nariño.gov.co)

La escases de vivienda configura una grave ausencia de los elementos esenciales para la subsistencia y desarrollo personal de la población municipal, por ello es responsabilidad del Estado normalizar este desajuste social y tratar de atenuar las desventajas con que se encuentran las familias carentes de vivienda, dotándolos de herramientas jurídicas necesarias para alejar su situación de desventaja estructural y coyuntural.

Dichas herramientas deben tener como finalidad la normalización de su situación de vida buscando que mediante la habilitación de suelo para la construcción de vivienda urbana se les garantice esta necesidad básica de manera no solo eficiente sino eficaz, amparando así los derechos constitucionales de los perturbados.

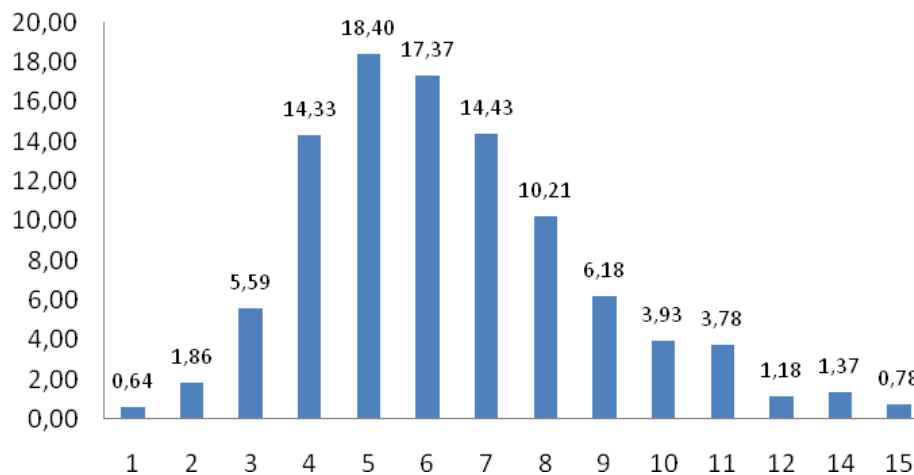
AQUÍ VIVE LA DEMOCRACIA



Juan Lozano Ramírez  
Senador

En la muestra de 379 viviendas se encontraron entre 1 y 15 personas viviendo en ellas. Contaban con 1 o 2 habitaciones. La figura 1 muestra que en la mayor parte de ellas viven entre 5 y 6 personas. Las viviendas con 4 y 7 personas tienen participación similar, 14%.

**Figura No 1.**  
**Personas por predio. Participación**



Fuente: Procuraduría General de la Nación, Colección Derecho civil No 9, 2008.

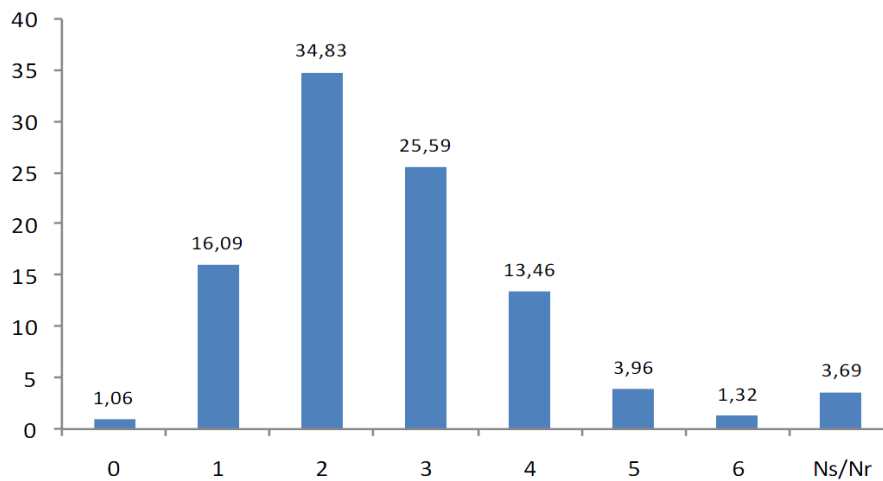
La relación de camas por personas es muy baja lo que unido al número de personas por vivienda supone un problema de hacinamiento: en cerca del 60% de las viviendas viven entre 5 y 8 personas y en el 50% se encuentran solo dos camas, en máximo dos habitaciones. El 16% cuenta con una sola cama lo cual significa que buena parte de los hogares con tres o cuatro miembros puede estar durmiendo en una sola cama. Ahora bien, el 34,83% de los hogares cuenta con dos camas, pero en esta situación se encuentran hogares hasta con 6 personas.

**Figura No 3.- Número de camas por vivienda. Participación**

<sup>2</sup> Instrumentos para la formulación del proyecto de vivienda de interés social nacional en San Andrés de Tumaco -Subcontrato MIDAS-P-01122-08-C-653 Julio de 2009.- FUENTE Estudio de la Procuraduría General de la Nación.

Juan Lozano Ramírez  
Senador

Figura No 3  
Número de camas por vivienda. Participación

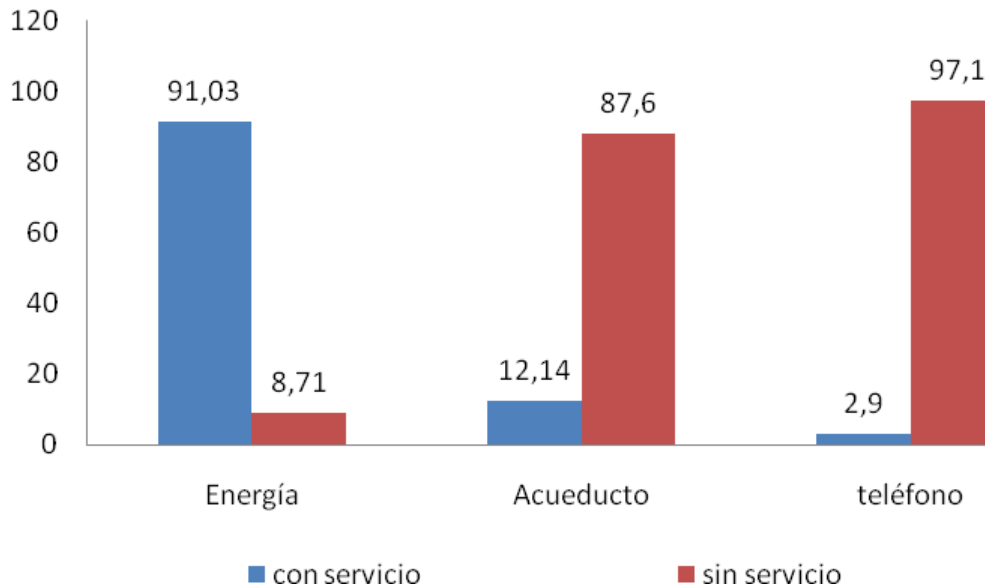


Las viviendas de la zona de la playa, cuentan en un alto porcentaje con servicio de energía (91,03%) aunque muchos encuestados manifestaron tenerla a partir de conexión fraudulentas. El 87% no tiene acueducto y el 12% manifiesta tenerlo a través de mangueras informales. En suma, los servicios públicos conectados son mínimos en la zona de vivienda palafítica de la playa.



Juan Lozano Ramírez  
Senador

### DOTACIÓN DE SERVICIOS PÚBLICOS



### EL DERECHO A LA VIVIENDA

La vivienda es un Derecho Humano reconocido como tal desde 1948, con la Declaración Universal de los Derechos Humanos (Artículo 25), a partir de allí, cualquier Nación que se precie de ser un Estado preocupado por sus ciudadanos tiene la obligación de reconocer el derecho a la vivienda como primordial e intrínseco, reconociendo que su implementación en el desarrollo social es clave para lograr una equidad y un bienestar nacional.

En nuestro país el derecho a la vivienda fue incluido en la constitución de 1991 mediante la redacción del artículo 51, según el cual *todos los colombianos tienen*

AQUÍ VIVE LA DEMOCRACIA

Edificio Nuevo del Congreso Carrera 7ª No. 8-68 Oficina 320 B  
Teléfonos: (571) 382 3358 – 382 3359  
[juan.lozano.ramirez@senado.gov.co](mailto:juan.lozano.ramirez@senado.gov.co)



Juan Lozano Ramírez  
Senador

*derecho a una vivienda digna.* Dicho artículo no solo se limita a reconocer el derecho sino que impone al Estado **la Obligación de promover planes de vivienda de interés social, y sistemas adecuados de financiación.**

Este reconocimiento Constitucional encuentra sustento en la necesidad básica imprescindible que tienen los individuos de vivir con dignidad y seguridad, a desarrollar libremente la propia personalidad. Su vulneración pone en entredicho la integridad física y mental de las personas, su vida privada y familiar, y su libertad de residencia. La ausencia de una vivienda digna afecta la salud, el medio ambiente, tanto en términos individuales como colectivos, y menoscaba el derecho al trabajo, a la educación e incluso a la participación.

En la sentencia T-495 de 1995, MP Vladimiro Naranjo Mesa la Corte Constitucional menciona:

*“El derecho a la vivienda digna se encuentra consagrado en el artículo 51 de la Constitución Política. Dicha norma le impone al Estado la responsabilidad de fijar las condiciones necesarias para hacer efectivo el derecho en favor de todos los colombianos y de promover planes de vivienda de interés social, sistemas adecuados de financiación a largo plazo y formas asociativas de ejecución de dichos planes.”*

Por lo anterior considero que con la aprobación de éste proyecto de ley se está cumpliendo el deber universal y constitucional de garantizar a la población una vivienda digna.

#### **ANTECEDENTES LEGALES DEL CASO PARTICULAR:**

El artículo 166 del Decreto-Ley 2324 de 1984 define como bienes de uso público las playas, los terrenos de bajamar y las aguas marítimas, los cuales son intransferibles a cualquier título a los particulares, quienes solo pueden obtener

AQUÍ VIVE LA DEMOCRACIA

Edificio Nuevo del Congreso Carrera 7ª No. 8-68 Oficina 320 B  
Teléfonos: (571) 382 3358 – 382 3359  
[juan.lozano.ramirez@senado.gov.co](mailto:juan.lozano.ramirez@senado.gov.co)



Juan Lozano Ramírez  
Senador

concesiones, permisos o licencias para su uso y goce de acuerdo a la Ley y a las disposiciones del Decreto.

Según el artículo 5 de la Ley 9 de 1989, los terrenos de bajamar se consideran espacio público y por ello, son inalienables, imprescriptibles e inembargables en los términos de la Constitución Nacional.

Por su parte, el artículo 43 de la Ley 1ª de 1991, establece que ninguna autoridad puede conceder permisos para la construcción de vivienda en las playas marítimas.

Durante muchos años en Tumaco se han hecho rellenos técnicos en los terrenos de bajamar y se han construido viviendas.

Si bien estos inmuebles no han perdido su vocación de uso público, se encuentran consolidados desde el punto de vista urbanístico. Esto se debe, principalmente, a que cuando entró en vigencia la prohibición del uso de los terrenos de bajamar para construcción de vivienda, mucha área ya había sido confinada, rellena y adecuada para la construcción de vivienda, en la mayoría de los casos, por expresa autorización de las autoridades competentes.

Con este actuar, el Estado creo una situación de expectativa favorable para la población de Tumaco quien durante largo tiempo edificó, al amparo de la normatividad estatal, las tareas necesarias para que las condiciones del suelo les permitieran suplir el acceso a la vivienda.

Por ello, este proyecto busca honrar no sólo el derecho constitucional mencionado en las líneas que anteceden, sino la responsabilidad que tácitamente aceptó el Estado al amparar las acciones que se desarrollaron en este municipio para permitir la urbanización del suelo que a su vez permita la realización de proyectos de vivienda.

Así mismo, la iniciativa del Proyecto de Interés Social Nacional de San Andrés de Tumaco, es un proyecto de iniciativa pública en trámite, en etapa de formulación

AQUÍ VIVE LA DEMOCRACIA

Edificio Nuevo del Congreso Carrera 7ª No. 8-68 Oficina 320 B  
Teléfonos: (571) 382 3358 – 382 3359  
[juan.lozano.ramirez@senado.gov.co](mailto:juan.lozano.ramirez@senado.gov.co)



Juan Lozano Ramírez  
Senador

en el Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial, que tiene por objeto habilitar suelo para la construcción de aproximadamente 1400 viviendas de interés social en un área de aproximadamente 32 has, viviendas destinadas a la reubicación de hogares ubicados en asentamientos en zonas de alto riesgo.

### **ANTECEDENTES DEL PROYECTO:**

Mediante el Documento Conpes 3583 de 2009 *“Lineamientos de política y consolidación de los instrumentos para la habilitación de suelo y generación de oferta de vivienda”* se declaró de importancia estratégica para el país el Proyecto de Interés Social Nacional, con el propósito de viabilizar la asignación de recursos del Gobierno Nacional para su adecuada y rápida ejecución. Así mismo se definieron recursos por 21 mil millones de pesos para el proyecto de vivienda (18 mil millones Nación, 2.500 millones Aerocivil, 500 millones aporte local).

Previo a esa declaratoria, en el año 2005 este Ministerio y Corponariño asistieron técnicamente al Municipio de Tumaco en el proceso de revisión del Plan de Ordenamiento Territorial, incorporando el tema de amenazas y riesgos y de manera articulada con la Dirección General Marítima - DIMAR y el observatorio Sismológico del Suroccidente - OSSO.

Además de estos, diversas entidades se hallan involucradas en el desarrollo de este proyecto: La Aeronáutica Civil y la Alcaldía de Tumaco celebraron en 2005 el Convenio Interadministrativo que tuvo por objeto *“Mejorar la infraestructura aeroportuaria en el aeropuerto de Tumaco”* convenio a través del que se buscaba gestionar la reubicación de población asentada en predios de Aerocivil, en el área de aeropuerto.

Por otra parte, la Alcaldía de Tumaco, el Fondo Nacional de Vivienda y el Inurbe en Liquidación, celebraron en el año 2006 un Convenio Interadministrativo con el objeto de *“(...) hacer efectivo el apoyo estatal permitido a fin de que el municipio estructure acorde con su POT proyectos de VIS para amortiguar el alto déficit habitacional (...) así como para efectuar reubicaciones de habitantes que se encuentren en zonas de alto riesgo no mitigable (...)”*.

AQUÍ VIVE LA DEMOCRACIA

Edificio Nuevo del Congreso Carrera 7ª No. 8-68 Oficina 320 B  
Teléfonos: (571) 382 3358 – 382 3359  
[juan.lozano.ramirez@senado.gov.co](mailto:juan.lozano.ramirez@senado.gov.co)





Juan Lozano Ramírez  
Senador

A partir de estos antecedentes, este Ministerio anunció el Proyecto de Interés social Nacional Reubicación de hogares ubicados en asentamientos en zonas de alto riesgo en San Andrés de Tumaco, Nariño; a través de la Resolución 316 del 18 de febrero de 2009.

Como parte del proceso de formulación del Proyecto y con la cooperación de la Agencia de los Estados Unidos para el Desarrollo Internacional (US-AID) a través del programa MIDAS, se ejecutó el subcontrato MIDAS -P-01122-08-C-653, desarrollado en 2009 con la firma Economía Urbana, que tuvo por objeto brindar asistencia técnica al MAVDT para la formulación técnica, social y financiera del Proyecto de San Andrés de Tumaco y que se llevó a cabo en el marco del contrato “*Diseño Técnico y formulación de políticas para Proyectos de Interés Social Nacional*)”.

#### **LOCALIZACIÓN DEL PROYECTO:**

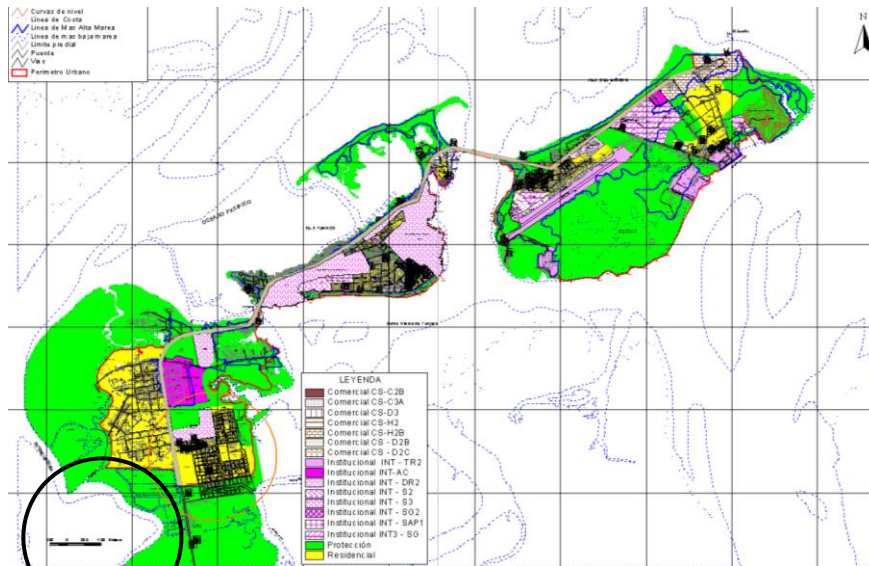
El proyecto de vivienda se localiza en suelo continental del municipio de Tumaco, en el sector La Ciudadela; en la Calle 31 por Carrera 33 del municipio de San Andrés de Tumaco, con acceso por la vía Tumaco-Pasto.

Mediante la Resolución 316 de 2009 se anunciaron 4 predios localizados en 3 sectores de la ciudad: La Mariposa, Saleyho y La Ciudadela. Los dos primeros fueron descartados debido a las inundaciones que se presentaron en los mismos en febrero de 2009, de acuerdo con el estudio de Economía urbana ya citado en este documento. De esta forma se seleccionaron los predios anunciados en el sector de la ciudadela, sobre los que se adelanta la formulación. Cabe resaltar que el mismo estudio redefine el área de planificación, incluyendo suelo localizado en el mismo sector, con el objeto de completar la planificación de la pieza urbana de la Ciudadela.

AQUÍ VIVE LA DEMOCRACIA

Edificio Nuevo del Congreso Carrera 7ª No. 8-68 Oficina 320 B  
Teléfonos: (571) 382 3358 – 382 3359  
[juan.lozano.ramirez@senado.gov.co](mailto:juan.lozano.ramirez@senado.gov.co)

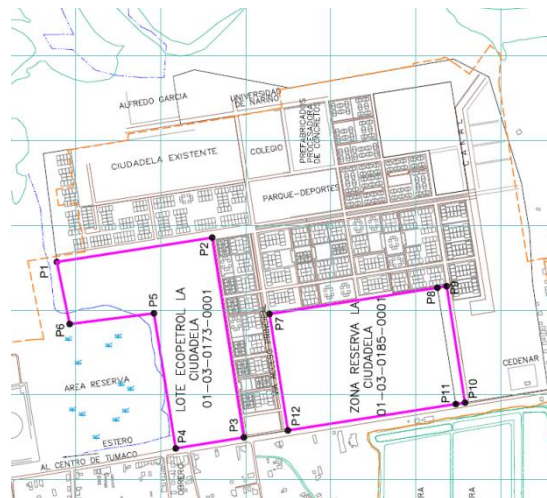
Juan Lozano Ramírez  
Senador



Localización del sector La Ciudadela (encerrado en círculo negro) en el municipio.

Fuente: Documentos de formulación, Economía Urbana. 2009.

Predios anunciados como Proyecto de Interés social Nacional, sobre las que se cuenta con información predial, como se muestra abajo:



AQUÍ VIVE LA DEMOCRACIA

Edificio Nuevo del Congreso Carrera 7ª No. 8-68 Oficina 320 B

Teléfonos: (571) 382 3358 – 382 3359

[juan.lozano.ramirez@senado.gov.co](mailto:juan.lozano.ramirez@senado.gov.co)

**Juan Lozano Ramírez**  
Senador

Áreas con identificación predial.

Fuente: Resolución Número 316 del 18 de febrero de 2009 por medio de la cual se anunció el Proyecto de Vivienda en Tumaco.

PREDIO	PREDIAL
LOTE ECOPETROL LA CIUDADELA	01-03-0173-0001-000
ZONA DE RESERVA CIUDADELA	01-03-0185-0001-000

Identificación predial. Fuente: Resolución Número 316 del 18 de febrero de 2009 por medio de la cual se anunció el Proyecto de Vivienda en Tumaco.

En los siguientes plano y tabla se muestran las coordenadas que delimitan cada uno de los polígonos que componen el Proyecto:



Polígonos que componen el Proyecto de Vivienda  
Fuente: Documentos de formulación, Economía Urbana. 2009.

De los Honorables Parlamentarios,

**Juan Lozano Ramírez.**  
Senador

AQUÍ VIVE LA DEMOCRACIA