



Cartagena de Indias D.T y C., Abril 2024

Honorable concejal,

**DAVID CABALLERO RODRIGUEZ**

Presidente Concejo Distrital de Cartagena de Indias. E.S.D.

**REFERENCIA:** Proyecto de Acuerdo *“Por medio del cual se autoriza al Alcalde mayor de Cartagena de Indias, para ceder a título gratuito y/o enajenar bienes fiscales titulables ocupados ilegalmente en aplicación del artículo 277 de la Ley 1955 de 2019 y el Decreto 1077 de 2015 se dictan otras disposiciones”*

Honorables concejales,

En atención a las facultades constitucionales, legales y reglamentarias que como Alcalde Mayor del Distrito de Cartagena ostento, y en atención a lo establecido en los artículos 111 y 112 del Acuerdo 014 de 2018, me permito presentar ante esta Honorable Corporación el proyecto de acuerdo descrito en la referencia para su consideración y estudio.

A continuación, se procederán a describir los alcances y las razones que lo sustentan, de conformidad con lo establecido en el artículo 108 del Acuerdo 014 de 2018 modificado por el artículo 15 del Acuerdo 053 de 2021:

## **EXPOSICIÓN DE MOTIVOS**

### **1. OBJETIVO DEL PROYECTO**

Autorizar al Alcalde Mayor del Distrito de Cartagena de Indias para ceder a título gratuito bienes fiscales titulables que sean de propiedad de esta entidad territorial y que hayan sido ocupados ilegalmente con mejoras y/o construcciones con destinación económica habitacional y/o enajenar bienes con mejoras que no cuenten con destinación económica habitacional, de conformidad con el artículo 277 de la Ley 1955 de 2019 y el Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015.

### **2. BENEFICIOS DEL PROYECTO**

Estos mecanismos de titulación producen la reducción de la informalidad, brindando seguridad en la permanencia de las familias ocupantes, con una propiedad segura, sentido de pertenencia, y el acceso a programas de mejoramiento de vivienda. Así mismo para el Distrito, produce una actualización catastral de los predios, mejorando así los ingresos por concepto de impuesto predial fortaleciendo así las finanzas territoriales.

Con el presente proyecto se pretende mejorar la calidad de vida de los hogares ocupantes, convirtiendo en patrimonio la tierra que ocupan, desarrollando seguridad jurídica que funcione de forma abierta, ágil y transparente.

### **3. FUNDAMENTOS DE HECHO**

El Preámbulo de la Constitución Política tiene por fundamento establecer las finalidades del Estado para asegurar a todas las personas la vida, la convivencia, el trabajo, la justicia, la igualdad, el conocimiento, la libertad y la paz, derechos sin los cuales no es posible reconocer el principio de respeto a la dignidad humana y el derecho a una paz estable y duradera.



Así mismo, la Constitución Política de Colombia de 1991 en el artículo 51 consagra el Derecho a la vivienda digna, dentro del cual establece que: *“Todos los colombianos tienen derecho a vivienda digna y 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 con el fin de hacer efectivo este derecho e iniciar las acciones tendientes a la legalización de la ocupación ilegal que se ha venido ejerciendo sobre predios urbanos y de naturaleza fiscal de propiedad del Distrito de Cartagena, se han identificado predios que por más de diez (10) años han estado ocupados con viviendas de interés social, en los cuales sus ocupantes no cuentan con un justo título, por no ser estos susceptibles de ser adquiridos por otros mecanismos como la prescripción adquisitiva de dominio, al tener la calidad de imprescriptibles.

Que estas viviendas o mejoras ya edificadas, y otras que se encuentran en estado de construcción y que no cuentan con un justo título, constituyen una gran problemática para la ciudad, pues la consecuencia de la informalidad, la ilegalidad y la incertidumbre jurídica, conlleva a un desorden urbanístico; por esto, se hace necesario por parte de esta administración adoptar medidas en busca de sanear este tipo de situaciones a través de los mecanismos que autoriza la ley como lo es la cesión a título gratuito y/o la enajenación de estos, con el fin de cumplir los mandatos constitucionales referidos al deber del Estado de velar por la prosperidad general y garantizar el derecho a la vivienda digna.

#### **4. FUNDAMENTOS DE DERECHO**

Que el Congreso de la República mediante la Ley 1955 de 2019 expidió el Plan Nacional de Desarrollo 2018 - 2022 *“Pacto por Colombia, Pacto por la Equidad”*, el cual tiene como objeto sentar las bases de legalidad, emprendimiento y equidad que permita lograr la igualdad de oportunidades para todos los colombianos, en concordancia con un proyecto a largo plazo con el que Colombia alcance los objetivos de desarrollo sostenible al año 2030.

Que la mencionada ley contempla en su artículo 277 la cesión a título gratuito o enajenación de bienes fiscales siempre y cuando la ocupación ilegal haya sido efectuada de manera ininterrumpida con mínimo diez (10) años anteriores al inicio del procedimiento administrativo, por un hogar que cumpla con las condiciones para ser beneficiario del subsidio de vivienda de interés social, dejando por fuera de este beneficio a aquellos inmuebles con mejoras construidas sobre bienes de uso público o destinados a la salud y a la educación, como también aquellos 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.

Así mismo, el párrafo No.1 del referido artículo indica que para los bienes inmuebles fiscales ocupados ilegalmente, con mejoras que no cuenten con destinación económica habitacional, procederá la enajenación directa por su valor catastral vigente a la fecha de la oferta.

Que el artículo 372 de la Ley 2294 de 2023 mediante la cual se expidió el nuevo Plan de Desarrollo Nacional 2022 - 2026 *“Colombia Potencia Mundial de la Vida”*, no derogó lo consignado en el artículo 277 de la Ley 1955 de 2019, el cual quedó vigente para su aplicación, y hasta que sea derogado o modificado por norma posterior. Lo cual a la presentación de la presente iniciativa no se ha efectuado.

Que con el fin de reglar este proceso, se expidió el Decreto Reglamentario 149 del 04 de febrero



de 2020, modificatorio del Decreto 1077 de 2015 único reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio en lo relacionado con la transferencia de bienes inmuebles fiscales, estableciendo el trámite y los requisitos para la cesión de los bienes inmuebles fiscales entre entidades públicas y la cesión de bienes inmuebles fiscales ocupados con mejoras y/o construcciones con destinación económica habitacional en favor de sus ocupantes, o en su defecto establecer el proceso para su saneamiento mediante la enajenación directa, con el fin de promover el acceso a la propiedad por parte de los hogares cuya ocupación se predica.

Que de conformidad con el artículo 2.1.2.2.1.3 del Decreto 149 de 2020 para dar inicio al trámite de cesión a título gratuito de predios fiscales ocupados ilegalmente, los representantes legales de las entidades públicas del orden territorial deberán estar previamente facultados para ello, en consecuencia, se requiere de la previa autorización del Honorable Concejo Distrital de Cartagena de Indias para iniciar las etapas del proceso de cesión a título gratuito en favor de los ocupantes ilegales que se encuentran en predios fiscales de propiedad del Distrito, así como también para el inicio del proceso de saneamiento de la ocupación por enajenación directa de conformidad con la normatividad aplicable, cuando la mejora no sea de destinación económica habitacional y, que, a su vez, se pueda delegar esa facultad de transferencia y/o enajenación de conformidad con el ordenamiento jurídico vigente.

Que, si bien el artículo 277 de la Ley 1955 de 2019 fue reglamentado a través del Decreto 149 de 2020, modificatorio del Decreto 1077 de 2015, en razón a la expedición de la Ley 2044 de 2020, se hizo necesario modificar y adicionar algunos artículos al mencionado decreto referente a la cesión a título gratuito, la enajenación de bienes fiscales y la transferencia entre entidades, los cuales se encuentran establecidos en el Decreto 523 de 2021.

No obstante, de la expedición de los anteriores decretos reglamentarios, estos fueron compilados y unificados en el Capítulo 2, Sección 2 del Decreto 1077 de 2015, por lo que nos remitiremos a dicha normatividad para efectos de establecer el **Trámite de Cesión Gratuita o Enajenación de Bienes Fiscales**.

## 5. DE LOS PREDIOS FISCALES A TITULAR

Que el Plan de Desarrollo 2020 – 2023 “*Salvemos Juntos a Cartagena*” contempla la línea estratégica “*Vivienda Para Todos*” dentro de la cual se busca garantizar el acceso a una vivienda digna para población más vulnerable de la ciudad, a través de la puesta en marcha de estrategias que permitan suplir sus necesidades básicas y las de su entorno, entendiendo sus formas particulares de ocupar los territorios en que se encuentran.

Que dentro de esta línea se encuentra incorporado el Programa No. 3 “*¡Mi casa a lo Legal!*” Dentro de la cual se desprende la Titulación de Predios como el acto mediante el cual se pone en cabeza de los ocupantes o poseedores de inmuebles destinados a vivienda de interés social, el título de propiedad luego de haberse surtido el procedimiento de legalización, según los mecanismos establecidos en la ley y el reglamento. Teniendo como meta la legalización y/o titulación de 4.500 predios.

Por lo anterior, se procederán a identificar un aproximado de Mil Doscientos Ochenta y Siete (1.287) predios fiscales de propiedad del Distrito de Cartagena que se encuentran desde hace más de diez (10) años ocupados con Viviendas de Interés Social, los cuales pueden ser incluidos dentro del proceso de titulación mediante el mecanismo de cesión gratuita para su saneamiento:



No.	BARRIO/ SECTOR	FOLIO DE MATRÍCULA	TÍTULO DE DOMINIO	No. PREDIOS
1	Junín	060 - 31710	Escritura Pública No. 302 del 04 de marzo de 1963 – Notaría Primera de Cartagena de Indias.	20
2	Nuevo Chile	060-169544, 060-169542, 060-169537, 060-169529, 060-169527, 060-169515, 060-169508, 060-169558, 060-169599, 060-169591	Escrituras Públicas No. 273 de 1975 y 741 de 1983.  Escritura Pública No. 2920 del 30 de octubre de 1997 (Loteo)	10
3	Nelson Mandela (El Progreso, Virgen del Carmen, El Edén, Trupillos, Villa Gloria, y Francisco de Paula II)	060 - 267999 060 - 53716 060 - 53735	Escritura Pública 713 del 02 de octubre de 2007- Notaría Séptima de Cartagena – Escritura Publica No. 1125 de 12 de noviembre de 2003; Escritura Pública de Loteo No. 1285 de 08 de julio de 2010	700
4	San José de los Campanos: Cristo Rey El Rosal La primavera Manantial Los Cocos Sueños del Futuro Campo Alegre Marta Curí	060 - 33493 060 - 33494 060 - 33437 060 - 33475 060 - 33476 060 - 33485 060 - 33488 060 - 33495 060 - 33496 060 - 33489 060 - 33486 060 - 33483 060 - 33480 060 - 33477 060 - 33455 060 - 33478 060 - 33481	Escritura Pública No. 782 del 10 de marzo de 2017. Notaría Séptima de Cartagena de Indias.  Escritura Publica No. 4814 de 16 de noviembre de 2019	517
5	La Central	060 - 55439	Escritura No. 876 del 28 de junio de 1979. Notaría Segunda de Cartagena de Indias, aclarada por la Escritura Pública No. 282 de 10 de febrero de 1984.  El predio del cual se pretende realizar las cesiones corresponde a la Zona Institucional con los siguientes Linderos "ZONA INSTITUCIONAL: CON UN ÁREA APROXIMADA DE 26.545 MTS 2 QUE LINDA CE LA SIGUIENTE MANERA: POR EL NOROESTE 350 MTS CON MANZANAS 33, 32, 72, 73, 74, 75 Y 76, VIA VEHICULAR EN MEDIO; POR EL SURESTE, 225 MTS CON LA URBANIZACIÓN BLAZ DE LEZO; POR EL NORESTE, 50MTS CON LOTES 32, 34, Y 36 DE LA MANZANA 34 Y ZONA VERDE N°6; POR EL SUROESTE, 200 MTS CON LA URBANIZACIÓN BLAS DE LEZO.	40
<b>TOTAL</b>				<b>1.287</b>

Que para la identificación de estos predios se realizó el correspondiente estudio de títulos dentro del cual se verificó la titularidad de pleno dominio por parte del Distrito de Cartagena, encontrándose libres de gravámenes, limitaciones de dominio y/o afectaciones que impidan su cesión o enajenación, así mismo, cuentan con mejoras o construcciones de



destinación económica habitacional y se ubican dentro del perímetro urbano del Distrito. Esta información fue contrastada con la información suministrada por la autoridad de gestión catastral.

Se resalta que una vez aprobado el presente proyecto se procederá con la inspección y evaluación en trabajo de campo de cada uno de estos predios con el fin de determinar la procedencia de la Cesión a título gratuito o la enajenación dependiendo de su destinación económica, de conformidad con la normatividad vigente, en materia ambiental y de uso del suelo de conformidad al Plan de Ordenamiento Territorial (POT).

Al presente proyecto de acuerdo se anexan los componentes técnicos y jurídicos que permiten establecer la plena titularidad por parte del Distrito de Cartagena sobre los bienes inmuebles que serán objeto de cesión. (Escrituras Públicas de adquisición de los predios; Certificados de Libertad y Tradición, entre otros).

Con relación a la etapa de individualización de los predios fiscales descritos en el Proyecto de Acuerdo y el cumplimiento de los requisitos de las familias que ejercen la ocupación ilegal en los mismos, se informa, que ésta, será surtida por el Distrito una vez cuente con las autorizaciones necesarias de transferencia, en el Alcalde Mayor de Cartagena de Indias, las cuales pueden ser delegadas de conformidad con el ordenamiento jurídico.

No obstante, CORVIVIENDA, cuenta con una base predial que permite en principio identificar el número de los predios, ocupantes, tiempo de ocupación y avalúo de la mejora, sin embargo, esta base predial deberá ser sometida a una etapa de verificación que se surtirá con las visitas de campo y validación de los requisitos del hogar que, reiteramos, hace parte del proceso de la transferencia, (procedimiento administrativo).

La etapa de selección de beneficiarios se realizará dentro del marco del procedimiento administrativo, en donde se expedirán los actos administrativos de comunicación a terceros, a fin de no generar entre otros aspectos, expectativas e improcedentes favorabilidades en la ciudadanía que desde hace tantos años espera contar con su título de propiedad.

## **6. DEL TRÁMITE DE CESIÓN GRATUITA**

Que el Decreto 1077 de 2015 Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio en su Capítulo 2 - Sección 2, en sus artículos 2.1.2.2.2.1. y siguientes establece el Trámite de Cesión Gratuita el cual consta de las siguientes etapas:

- Identificación Jurídica y Técnica del Inmueble.
- Documentación Técnica del Inmueble.
- Formulario de trámite de cesión.
- Acreditación de la ocupación ininterrumpida.
- Requisitos del hogar.
- Asistencia técnica en el proceso de saneamiento y titulación.
- Cruce y validación de la información.
- Comunicación de la actuación administrativa a terceros.
- Contenido y término para la expedición del acto administrativo.
- Notificación del acto administrativo de cesión.
- Registro del acto administrativo de Cesión a Título Gratuito.

Atendiendo el primer paso del trámite, le corresponde al Distrito de Cartagena evidenciar la



titularidad de los predios de mayor extensión de su propiedad, por lo que se aportan al presente las escrituras públicas y Certificados de Libertad y Tradición para su verificación.

## 7. DE LA ENAJENACIÓN DE BIENES FISCALES

Para los bienes inmuebles fiscales ocupados ilegalmente con mejoras o construcciones que no cuenten con destinación económica habitacional, procederá la enajenación de acuerdo con los siguientes lineamientos señalados en el ordenamiento jurídico:

- Se podrán enajenar directamente por su valor catastral vigente a la fecha de la oferta, de conformidad con lo consagrado en el parágrafo 1° del artículo 277 de la Ley 1955 de 2019.
- Los bienes inmuebles fiscales con mejoras o construcciones de destinación económica habitacional, ocupados ilegalmente por hogares que no cumplan con las condiciones para ser beneficiario del subsidio de vivienda de interés social se podrán enajenar sin sujeción a las normas de contratación estatal, mediante la expedición de una resolución administrativa en la cual se constituirá patrimonio de familia inembargable y una vez inscrita en la correspondiente oficina de registro de instrumentos públicos, constituirá plena prueba de propiedad, en los términos del artículo 14 de la Ley 2044 de 2020.
- Los bienes inmuebles fiscales ocupados ilegalmente con mejoras realizadas por parte de instituciones comunales y Organizaciones de Acción Comunal (OAC), instituciones religiosas y conexas, se podrán enajenar por su avalúo catastral, con un descuento del 60%, que será pagado de contado y consignado en la cuenta bancaria que disponga la entidad en los términos del artículo 9 de la Ley 2044 de 2020.

Los inmuebles que le son conexas a la misión pastoral o social de las iglesias se harán efectivas siempre y cuando estos se encuentren bajo su administración y la ocupación haya ocurrido de manera ininterrumpida con mínimo diez (10) años de anterioridad al inicio del trámite administrativo.

Para la enajenación de las mejoras realizadas por parte de instituciones comunales y Organizaciones de Acción Comunal (OAC), instituciones religiosas y conexas deberán acreditar formalmente la inscripción de su personería jurídica en el registro correspondiente.

## 8. DEL TRÁMITE DE ENAJENACION DE BIENES FISCALES

El trámite de enajenación directa que efectúen las entidades territoriales podrá observar las siguientes etapas:

- 8.1. Ofrecimiento al ocupante.** Por una sola vez y mediante comunicación escrita la entidad enajenadora ofrecerá el inmueble en venta informando al ocupante del término para aceptación, el precio fijado, el plazo y las condiciones de pago.
- 8.2. Valor de la oferta.** El valor de la oferta del inmueble será determinado por la entidad enajenadora de la siguiente forma:
  - Si la mejora fue construida por el ocupante, el valor de la oferta será el que se determine según el avalúo correspondiente respecto del área de terreno de propiedad de la entidad pública.
  - Si tanto el lote como la construcción son de propiedad de la entidad pública, el valor de la oferta será aquel que se determine según el avalúo correspondiente.
- 8.3. Términos de aceptación de la oferta.** El término para la aceptación de la oferta será





de un mes contado a partir del día siguiente a la fecha de recibo del documento de ofrecimiento al ocupante y deberá hacerse por escrito.

- 8.4. Pago del valor de la oferta.** El ocupante tendrá seis (6) meses para consignar a favor de la dirección del tesoro distrital o municipal según corresponda, el valor de la oferta o ante la autoridad competente que fije el Gobierno distrital o municipal.
- 8.5. Transferencia.** La entidad enajenadora procederá a expedir el acto administrativo por medio del cual realiza la transferencia, previa verificación del pago

## 9. COMPETENCIA DEL CONCEJO DISTRITAL

Que es competencia de los Concejos Municipales por disposición constitucional, de conformidad a lo establecido en el Artículo 313 Numeral 7 reglamentar los usos del suelo y, dentro de los límites que fije la ley, vigilar y controlar las actividades relacionadas con la construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda. Así mismo el artículo 167 del Decreto Ley 1333 de 1986 dispone: *“La administración y disposición de bienes inmuebles municipales, incluyendo los ejidos, estarán sujetas a las normas que dicten los Concejos Municipales”*.

Aunado a lo anterior, el Parágrafo 4 del artículo 4 del Acuerdo 014 de 2018 (Reglamento Interno del Concejo Distrital de Cartagena de Indias) señala que el Concejo deberá decidir sobre la autorización al Alcalde para contratar, entre otros casos:

*“3. Enajenación y compraventa de bienes inmuebles”*

## 10. DEFINICIONES

El artículo 2.1.2.2.1.2. del Decreto 1077 de 2015, contempla las siguientes definiciones, las cuales se adoptaran en lo pertinente:

- **Entidad cedente o enajenadora.** Corresponde a los siguientes eventos:

Cuando se trate de la transferencia entre entidades de conformidad con lo previsto tanto en el artículo 41 de la Ley 1537 de 2012, como en el artículo 276 de la Ley 1955 de 2019, se entenderá por entidad cedente a aquella que ostente la titularidad de la propiedad de los bienes fiscales objeto del presente capítulo.

Cuando se trate de la cesión a título gratuito o enajenación de bienes inmuebles fiscales de conformidad con lo previsto en el artículo 277 de la Ley 1955 de 2019 y los artículos 9 y 14 de la Ley 2044 de 2020, se entenderá por entidad cedente o enajenadora a aquella facultada para adelantar el proceso de titulación de los bienes o su enajenación objeto del presente capítulo.

- **Receptor, cesionario o adquirente:** Corresponde a los siguientes eventos:

Cuando se trate de la transferencia prevista en el artículo 276 de la Ley 1955 de 2019, se entenderá por receptor o cesionario la entidad a la cual se le transfiere mediante cesión a título gratuito el derecho real de dominio de los bienes inmuebles fiscales para atender necesidades en materia de infraestructura y vivienda.

Cuando se trate de la transferencia prevista en el artículo 41 de la Ley 1537 de 2012 se entenderá por receptor o cesionario la entidad a la cual se le transfiere mediante cesión a título gratuito el derecho real de dominio de los bienes inmuebles fiscales para la construcción o el desarrollo de proyectos de Vivienda de Interés Social.

Cuando se trate de la cesión a título gratuito o enajenación de conformidad con lo previsto en



el artículo 277 de la Ley 1955 de 2019 y el artículo 14 de la Ley 2044 de 2020, se entenderá por cesionario o adquirente al (a los) integrante(s) del hogar correspondiente.

Cuando se trate de la enajenación de conformidad con lo previsto en el artículo 9 de la Ley 2044 de 2020, se entenderá por adquirente a la institución religiosa, comunal o conexas; o a la institución pública correspondiente bien sea educativas, cultural o de salud.

- **Bien fiscal tituable.** Corresponde a aquel de propiedad de entidades a las que se refieren los artículos 41 de la Ley 1537 de 2012, 276 y 277 de la Ley 1955 de 2019 y el artículo 2 de la Ley 2044 de 2020, susceptible de cesión o enajenación de conformidad con las disposiciones mencionadas.
- **Ocupación.** Corresponde a la situación de hecho en virtud de la cual un hogar se encuentra asentado en un bien inmueble fiscal tituable.
- **Hogar.** Se entiende por hogar el conformado por una o más personas que integren el mismo núcleo familiar, los cónyuges, las uniones maritales de hecho, incluyendo las parejas del mismo sexo, y/o el grupo de personas unidas por vínculos de parentesco hasta tercer grado de consanguinidad, segundo de afinidad y primero civil que compartan un mismo espacio habitacional. Así mismo, se entiende por hogar el que se encuentre conformado por menores de edad cuando ambos padres hayan fallecido, estén desaparecidos, privados de la libertad o hayan sido privados de la patria potestad; en estos últimos eventos, el trámite se realizará a través del tutor y/o curador en acompañamiento del defensor de familia, cuando sea el caso.
- **Medios de prueba.** Son medios de prueba, entre otros, la declaración de parte, la confesión, el juramento, el testimonio de terceros, el dictamen pericial, la inspección judicial, los documentos, los indicios, los informes y/o los demás permitidos en el artículo 165 del Código General del Proceso.
- **Destinación económica de los inmuebles.** Es la clasificación que otorga la autoridad encargada de la gestión catastral, para fines estadísticos a cada inmueble en su conjunto-terreno, construcciones o edificaciones, en el momento de la identificación predial, de conformidad con la actividad predominante que en él se desarrolle.
- **Destinación económica habitacional.** Es la clasificación que se da al inmueble cuyo destino corresponda a vivienda, en la cual se incluyen parqueaderos, garajes y depósitos ligados a la vivienda, cuente o no con reglamento de propiedad horizontal.
- **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 parágrafo primero del artículo 277 de la Ley 1955 de 2019, y los artículos 9 y 14 de la Ley 2044 de 2020.
- **Mejora.** Edificación efectuada por una persona natural o jurídica sobre un predio fiscal, que puede o no tener destinación económica.
- **Construcción.** Edificación realizada o financiada por una entidad pública sobre el predio fiscal ocupado.





## 11. FUNDAMENTOS Y ANTECEDENTES JURIDICOS Y LEGALES

### CONSTITUCIONALES

- **Artículo 2°.** “...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...”.
- **Artículo 209.** “La función administrativa está al servicio de los intereses generales y se desarrolla con fundamento en los principios de igualdad, moralidad, eficacia, economía, celeridad, imparcialidad y publicidad, mediante la descentralización, la delegación y la desconcentración de funciones. Las autoridades administrativas deben coordinar sus actuaciones para el adecuado cumplimiento de los fines del Estado. [...]”
- **Artículo 51.** “DERECHO A LA VIVIENDA DIGNA” y establece que “...todos los colombianos tienen derecho a una vivienda digna...”
- **Artículo 313 Numeral 7.** Corresponde a los Concejos “Reglamentar los usos del suelo y, dentro de los límites que fije la ley, vigilar y controlar las actividades relacionadas con la construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda”

### LEGALES

- **Artículo 48 de la Ley 9ª de 1989:** “...Los Concejos, el Concejo Intendencial y las Juntas Metropolitanas podrán delegar en los alcaldes la legalización de las urbanizaciones constituidas por viviendas de interés social. La legalización implicara la incorporación al perímetro urbano o de servicios y la regularización urbanística del asentamiento humano.”
- **Artículo 18, Parágrafo 4° de la Ley 1551 de 2012.** “De conformidad con el numeral 3° del artículo 313 de la Constitución Política, dispone que el Concejo Municipal deberá decidir sobre la autorización al alcalde para contratar en los siguientes casos: [...] “3. Enajenación y compraventa de bienes inmuebles.” [...]”
- **Artículo 167 del Decreto Ley 1333 de 1986:** “La administración y disposición de los bienes inmuebles municipales, incluyendo los ejidos, estarán sujeta a las normas que dicten los Concejos Municipales.”
- **Artículo 32 de la Ley 136 de 1994.** Modificado por el artículo 18 de la ley 1551 de 2012 el cual reza: Atribuciones: Además de las funciones que señala la Constitución y la ley, son atribuciones de los concejos las siguientes. [...] 3. Reglamentar la autorización al alcalde para contratar señalando los casos en que requiera autorización previa del concejo. [...]”
- **Ley 1955 de 2019 - 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.”*

- **Ley 2294 de 2023 - 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.”* (negritas y subrayas fuera del texto).

## REGLAMENTARIOS

- **Decreto No. 1077 de 2015** " Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio".
- **ARTÍCULO 2.1.2.2.1.1. “Ámbito de aplicación.** *El presente capítulo se aplica en su primera sección a los artículos 276 y 277 de la Ley 1955 de 2019, y a los artículos 9, 10, 11, 12, 13, 14, 16 y 18 de la Ley 2044 de 2020. La segunda sección se refiere a la cesión a título gratuito o enajenación de bienes fiscales ocupados ilegalmente, en aplicación del artículo 277 de la Ley 1955 de 2019 y los artículos 9, 10, 11, 12, 13, 14, 16 y 18 de la Ley 2044 de 2020...”*

Por todo lo anterior, presentado y motivado el presente Proyecto de Acuerdo y reconociendo la potestad de rango constitucional que tiene esta Honorable Corporación se presenta a consideración de ustedes la presente iniciativa para su estudio y aprobación.

*Al presente se anexan los componentes técnicos y jurídicos soportes de la presente solicitud.*

Del Honorable Concejo Distrital,

Cordialmente,

## DUMEK TURBAY PAZ

Alcalde Mayor de Cartagena de Indias

Aprobó: **Dr. Milton Pereira Blanco**  
Jefe Oficina Asesora Jurídica

Revisó: **Dra. Gisella Román Ceballos**  
Gerente de Corvivienda

Revisó: **Dr. Jairo Andrés Beleño Bellio**  
Jefe Oficina Asesora Jurídica - Corvivienda

Proyectó: **Dra. Laura M. Vargas Castellanos**  
Abogada Asesora Corvivienda



## ACUERDO

( \_\_\_\_\_ )

**“Por medio del cual se autoriza al Alcalde mayor de Cartagena de Indias, para ceder a título gratuito y/o enajenar bienes fiscales titulables ocupados ilegalmente en aplicación del artículo 277 de la Ley 1955 de 2019 y el Decreto 1077 de 2015 se dictan otras disposiciones”**

### EL CONCEJO DISTRITAL DE CARTAGENA DE INDIAS

En uso de sus facultades Constitucionales y Legales, en especial las contenidas en el artículo 313 de la Constitución Política de Colombia, la Ley 1955 de 2015 y el Decreto 1077 de 2015.

## ACUERDA

**ARTÍCULO 1. Objeto.** El presente acuerdo tendrá como objeto autorizar al Alcalde Mayor de Cartagena de Indias, para ceder a título gratuito o enajenar predios fiscales urbanos titulables de propiedad del Distrito de Cartagena de Indias, en los términos establecidos en el artículo 277 de la Ley 1955 de 2015 y el Capítulo 2, Sección 2 del Decreto 1077 de 2015.

**ARTICULO 2. DEFINICIONES.** Para efectos de lo dispuesto en el presente Acuerdo, y de conformidad con el artículo 2.1.2.2.1.2. Capítulo 2 – Sección 1 del Decreto 1077 de 2015, se adoptan las siguientes definiciones:

**1. Entidad cedente o enajenadora.** Corresponde a los siguientes eventos:

Cuando se trate de la cesión a título gratuito o enajenación de bienes inmuebles fiscales de conformidad con lo previsto en el artículo 277 de la Ley 1955 de 2019, se entenderá por entidad cedente o enajenadora a aquella facultada para adelantar el proceso de titulación de los bienes o su enajenación objeto del presente acuerdo.

**2. Receptor, cesionario o adquirente:** Corresponde a los siguientes eventos:

Cuando se trate de la cesión a título gratuito o enajenación de conformidad con lo previsto en el artículo 277 de la Ley 1955 de 2019, se entenderá por cesionario o adquirente al (a los) integrante(s) del hogar correspondiente.

**3. Bien fiscal tituable.** Corresponde a aquel de propiedad de entidades a las que se refiere el artículo 277 de la Ley 1955 de 2019, susceptible de cesión o enajenación de conformidad con las disposiciones mencionadas.

**4. Ocupación.** Corresponde a la situación de hecho en virtud de la cual un hogar se encuentra asentado en un bien inmueble fiscal tituable.

**5. Hogar.** Se entiende por hogar el conformado por una o más personas que integren el



mismo núcleo familiar, los cónyuges, las uniones maritales de hecho, incluyendo las parejas del mismo sexo, y/o el grupo de personas unidas por vínculos de parentesco hasta tercer grado de consanguinidad, segundo de afinidad y primero civil que compartan un mismo espacio habitacional. Así mismo, se entiende por hogar el que se encuentre conformado por menores de edad cuando ambos padres hayan fallecido, estén desaparecidos, privados de la libertad o hayan sido privados de la patria potestad; en estos últimos eventos, el trámite se realizará a través del tutor y/o curador en acompañamiento del defensor de familia, cuando sea el caso.

6. **Medios de prueba.** Son medios de prueba, entre otros, la declaración de parte, la confesión, el juramento, el testimonio de terceros, el dictamen pericial, la inspección judicial, los documentos, los indicios, los informes y/o los demás permitidos en el artículo 165 del Código General del Proceso.
7. **Destinación económica de los inmuebles.** Es la clasificación que otorga la autoridad encargada de la gestión catastral, para fines estadísticos a cada inmueble en su conjunto-terreno, construcciones o edificaciones, en el momento de la identificación predial, de conformidad con la actividad predominante que en él se desarrolle.
8. **Destinación económica habitacional.** Es la clasificación que se da al inmueble cuyo destino corresponda a vivienda, en la cual se incluyen parqueaderos, garajes y depósitos ligados a la vivienda, cuente o no con reglamento de propiedad horizontal.
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 parágrafo primero del artículo 277 de la Ley 1955 de 2019.
10. **Mejora.** Edificación efectuada por una persona natural o jurídica sobre un predio fiscal, que puede o no tener destinación económica.
11. **Construcción.** Edificación realizada o financiada por una entidad pública sobre el predio fiscal ocupado.

**ARTICULO 3. AUTORIZACIÓN.** Autorícese al Alcalde Mayor del Distrito de Cartagena de Indias, para **CEDER A TÍTULO GRATUITO PREDIOS FISCALES URBANOS TITULABLES DE PROPIEDAD DEL DISTRITO DE CARTAGENA DE INDIAS OCUPADOS ILEGALMENTE O ENAJENARLOS**, en los términos establecidos en el Capítulo 2, Sección 2 del Decreto 1077 de 2015, en los barrios descritos a continuación:

No.	BARRIO/ SECTOR	FOLIO DE MATRÍCULA	TÍTULO DE DOMINIO	No. PREDIOS
1	Junín	060 - 31710	Escritura Pública No. 302 del 04 de marzo de 1963 – Notaría Primera de Cartagena de Indias.	20
2	Nuevo Chile	060-169544, 060-169542, 060-169537, 060-169529, 060-169527,	Escrituras Públicas No. 273 de 1975 y 741 de 1983.  Escritura Pública No. 2920 del 30 de octubre de 1997 (Loteo)	10



		060-169515, 060-169508, 060-169558, 060-169599, 060-169591		
3	Nelson Mandela (El Progreso, Virgen del Carmen, El Edén, Trupillos, Villa Gloria, y Francisco de Paula II)	060 - 267999 060 - 53716 060 - 53735	Escritura Pública 713 del 02 de octubre de 2007- Notaria Séptima de Cartagena – Escritura Publica No. 1125 de 12 de noviembre de 2003; Escritura Pública de Loteo No. 1285 de 08 de julio de 2010	700
4	San José de los Campanos: Cristo Rey El Rosal La primavera Manantial Los Cocos Sueños del Futuro Campo Alegre Marta Curí	060 - 33493 060 - 33494 060 - 33437 060 - 33475 060 - 33476 060 - 33485 060 - 33488 060 - 33495 060 - 33496 060 - 33489 060 - 33486 060 - 33483 060 - 33480 060 - 33477 060 - 33455 060 - 33478 060 - 33481	Escritura Pública No. 782 del 10 de marzo de 2017. Notaría Séptima de Cartagena de Indias.  Escritura Publica No. 4814 de 16 de noviembre de 2019	517
5	La Central	060 - 55439	Escritura No. 876 del 28 de junio de 1979. Notaría Segunda de Cartagena de Indias, aclarada por la Escritura Pública No. 282 de 10 de febrero de 1984.  El predio del cual se pretende realizar las cesiones corresponde a la Zona Institucional con los siguientes Linderos "ZONA INSTITUCIONAL: CON UN ÁREA APROXIMADA DE 26.545 MTS 2 QUE LINDA CE LA SIGUIENTE MANERA: POR EL NOROESTE 350 MTS CON MANZANAS 33, 32, 72, 73, 74, 75 Y 76, VIA VEHICULAR EN MEDIO; POR EL SURESTE, 225 MTS CON LA URBANIZACIÓN BLAZ DE LEZO; POR EL NORESTE, 50MTS CON LOTES 32, 34, Y 36 DE LA MANZANA 34 Y ZONA VERDE N°6; POR EL SUROESTE, 200 MTS CON LA URBANIZACIÓN BLAS DE LEZO.	40
<b>TOTAL</b>				<b>1.287</b>



**PARÁGRAFO 1.** Los predios fiscales ocupados ilegalmente que no cuenten con destinación económica habitacional o sus hogares no cumplan con las condiciones para ser beneficiarios del subsidio de vivienda de interés social, se aplicara la figura de enajenación directa consagrada en el Artículo 2.1.2.2.14. del Decreto 1077 de 2015.

**PARÁGRAFO 2.** La autorización otorgada contempla las de Ley 1955 de 2019, Decreto 1077 de 2015 y también:

1. La expedición de resoluciones administrativas de cesión gratuita o enajenación.
2. Actos de desenglobe, incorporación, subdivisión y/o el loteo de predios de mayor extensión de ser necesario o requerido.
3. Suscripción de cualquier acto jurídico y/o administrativo dentro del proceso de cesión o enajenación.
4. Gestión y administración de los recursos financieros administrativos, técnicos y humanos para los trámites que requiera el proceso.

**ARTÍCULO 4. REQUISITOS PARA CESIÓN GRATUITA.** En el marco del proceso de cesión a título gratuito de predios fiscales ocupados ilegalmente, el Alcalde Mayor de Cartagena de Indias deberá de conformidad con la Ley 1955 de 2019 y el reglamento verificar previamente:

- 4.1. Titularidad:** Que la titularidad de pleno dominio del inmueble esté a nombre del Distrito de Cartagena y que, además, se encuentre libre de gravámenes, limitaciones de dominio y/o afectaciones que impidan su cesión o enajenación.
- 4.2. Acciones técnicas:** Así mismo, se deberán realizar las acciones técnicas necesarias para establecer la identificación física del inmueble verificando que:
  - 4.2.1.** Cuenten con mejoras y/o construcciones de destinación económica habitacional.
  - 4.2.2.** Se ubique dentro del perímetro urbano del municipio o distrito.
  - 4.2.3.** No se encuentre ubicado en bienes, de uso público, bienes destinados a fines institucionales de salud o educación, en áreas insalubres, de alto riesgo no mitigable, en zonas de conservación o protección ambiental y las demás áreas previstas en los artículos 35 y 37 de la Ley 388 de 1997, en concordancia con el Plan de Ordenamiento Territorial o los instrumentos que lo desarrollen o complementen.

La identificación de las mejoras o construcciones estará basada en la información que suministren la entidad cedente o la autoridad encargada de la gestión catastral, de conformidad con las disposiciones que regulen la materia.

- 4.3. Documentación técnica del inmueble.** Una vez identificado el inmueble objeto de titulación, se solicitarán los siguientes documentos, siempre y cuando estos no reposen en la entidad cedente:
  - 4.3.1.** Documento técnico del inmueble expedido por la entidad territorial competente, que establezca que el predio a titular se encuentra en zona apta para la localización de asentamientos humanos en concordancia con lo dispuesto en el numeral 3 del artículo 2.1.2.2.1, del Decreto 1077 de 2015.





- 4.3.2. Documento que determine el destino económico del inmueble, expedido por la entidad cedente o la autoridad encargada de la gestión catastral.
- 4.4. **Requisitos del hogar:** En desarrollo del artículo 2.1.2.2.2.5 del Decreto 1077 de 2015 la cesión a título gratuito sólo procederá para aquel hogar que reúna las siguientes condiciones:
- 4.4.1. No ser propietario de una vivienda en el territorio nacional.
- 4.4.2. No haber sido beneficiario de un subsidio familiar de vivienda, que haya sido efectivamente aplicado, salvo quien haya perdido la vivienda por imposibilidad de pago, de acuerdo con lo establecido en el artículo 33 de la Ley 546 de 1999, o esta haya resultado afectada o destruida por causas no imputables al hogar beneficiario, o cuando la vivienda en la cual se haya aplicado el subsidio haya resultado totalmente destruida o quedado inhabitable como consecuencia de desastres naturales, calamidades públicas, emergencias, o atentados terroristas, o que haya sido abandonada o despojada en el marco del conflicto armado interno.
- 4.4.3. No haber sido beneficiario a cualquier título, de las coberturas de tasa de interés, salvo quien haya perdido la vivienda por imposibilidad de pago, de acuerdo con lo establecido en el artículo 33 de la Ley 546 de 1999, o esta haya resultado afectada o destruida por incumplimientos imputables a oferentes, constructores, gestores y/o ejecutores, o cuando la vivienda en la cual se haya aplicado la cobertura haya resultado totalmente destruida o quedado inhabitable como consecuencia de desastres naturales, calamidades públicas, emergencias, o atentados terroristas, o que haya sido abandonada o despojada en el marco del conflicto armado interno.
- 4.4.4. Acreditación de la ocupación ininterrumpida en el inmueble con mínimo diez (10) años de anterioridad al inicio del procedimiento administrativo de cesión gratuita.

**ARTÍCULO 5. REQUISITOS PARA ENAJENACIÓN DE BIENES FISCALES.** Para el proceso de enajenación de predios fiscales ocupados ilegalmente, el Alcalde Mayor de Cartagena de Indias deberá ceñirse a los siguientes lineamientos:

- 5.1. Que los bienes inmuebles fiscales ocupados cuenten con mejoras o construcciones de destinación económica no habitacional.
- 5.2. Que el hogar ocupante no cumpla con las condiciones para ser beneficiario del subsidio de vivienda de interés social.
- 5.3. Que los bienes inmuebles fiscales ocupados ilegalmente cuenten con mejoras realizadas por parte de instituciones comunales y Organizaciones de Acción Comunal (OAC), instituciones religiosas y conexas.

Estos, se podrán enajenar directamente por su valor catastral vigente a la fecha de la oferta, en los términos del párrafo 1° del artículo 277 de la Ley 1955 de 2019 y las condiciones dispuestas en el artículo 2.1.2.2.13. del Decreto 1077 de 2015.

**ARTÍCULO 6. AUTORIZACIÓN PARA TERMINACION DE ACTUACION ADMINISTRATIVA.** La autorización conferida en el presente Acuerdo queda condicionada a los requisitos y limitaciones consagrados en la Ley 1955 de 2019 y el reglamento correspondiente, no obstante, se autoriza al Alcalde Mayor de Cartagena de Indias para dar por terminada la actuación administrativa cuando se haya verificado lo siguiente:



- 6.1. El inmueble se encuentre ubicado en bienes de uso público, destinados a fines institucionales de salud o educación, en zonas de conservación o protección ambiental, en áreas insalubres de riesgo y demás previstas en los artículos 35 y 37 de la Ley 388 de 1997, en concordancia con el plan de ordenamiento territorial o los instrumentos que lo desarrollen o complementen.
- 6.2. Cuando el hogar no cumpla los requisitos para la cesión del inmueble previstos en el artículo 277 de la Ley 1955 de 2019 en concordancia con el artículo 14 de la Ley 2044 de 2020, y el presente reglamento.
- 6.3. Cuando no se hubiesen subsanado las imprecisiones o aclarado las presuntas irregularidades a solicitud de la entidad titular del predio.

Cuando la construcción o mejora no cuente con destinación económica habitacional, el Alcalde se abstendrá de iniciar la actuación administrativa de cesión a título gratuito.

**ARTÍCULO 7. DELEGACIÓN.** El Alcalde Mayor de Cartagena de Indias podrá delegar conforme al ordenamiento jurídico vigente, la facultad para adelantar el proceso de cesión a título gratuito y/o enajenación de bienes fiscales titulables objeto del presente acuerdo, de conformidad con el artículo 2.1.2.2.1.3 del Decreto 1077 de 2015.

**ARTÍCULO 8. TÉRMINO.** Las autorizaciones conferidas en el presente Acuerdo, serán hasta el 31 de diciembre del año 2027.

**ARTÍCULO 9. VIGENCIA.** Este acuerdo rige a partir de la fecha de su sanción y publicación.

Dado en Cartagena de Indias, a los \_\_\_\_\_

**DAVID CABALLERO RODRIGUEZ**  
PRESIDENTE

**JULIO CÉSAR MORELOS NASSI**  
SECRETARIO GENERAL