

**DESPACHO DEL ALCALDE****PROYECTO DE ACUERDO No.**

“Por medio del cual se autoriza al Alcalde Mayor de Cartagena de Indias para la enajenación del predio denominado “Complejo de Raquetas” en el Distrito de Cartagena de Indias y se dictan otras disposiciones”.

Cartagena de Indias D. T. y C., diciembre de 2025

Doctor

RAFAEL ENRIQUE MEZA PÉREZ

Presidente

Concejo Distrital de Cartagena

Asunto: Remisión proyecto de acuerdo _____ de 2025: **“Por medio del cual se autoriza al Alcalde Mayor de Cartagena de Indias para la enajenación del predio denominado “Complejo de Raquetas” en el Distrito de Cartagena de Indias y se dictan otras disposiciones”.**

Cordial saludo,

En uso de mis atribuciones Constitucionales y legales, presento a consideración del Honorable Concejo Distrital de Cartagena, el presente proyecto de acuerdo de conformidad a los argumentos que a continuación se detallan:

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS**I. MARCO JURÍDICO****1.1. Disposiciones constitucionales y legales****1.1.1. En cuanto a la competencia del Alcalde y los Concejos.**

El artículo 2 de la Constitución Política consagra como 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; facilitar la participación de todos en las decisiones que los afectan y en la vida económica, política, administrativa y cultural de la Nación; defender la independencia nacional, mantener la integridad territorial y asegurar la convivencia pacífica y la vigencia de un orden justo”*.

Por su parte en el artículo 209 del mismo texto, se señala que *“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, encontrando adicionalmente en el artículo 210 que las entidades del orden nacional descentralizadas por servicios sólo pueden ser creadas por ley o por autorización de ésta, con fundamento en los principios que orientan la actividad administrativa”*.

El artículo 315 de la Constitución Nacional señala como funciones del Alcalde las siguientes:

«3. Dirigir la acción administrativa del Municipio; asegurar el cumplimiento de las funciones y prestación de los servicios a su cargo; (...).

4. Suprimir o fusionar entidades y dependencias municipales, de conformidad con los acuerdos respectivos.»

**DESPACHO DEL ALCALDE****PROYECTO DE ACUERDO No.**

“Por medio del cual se autoriza al Alcalde Mayor de Cartagena de Indias para la enajenación del predio denominado “Complejo de Raquetas” en el Distrito de Cartagena de Indias y se dictan otras disposiciones”.

Por otra parte, el artículo 29 de la Ley 1551 de 2012, modificatorio del artículo 91 de la Ley 136 de 1994, preceptúa como funciones del Alcalde en relación con el respectivo Concejo:

«(…)

A) En relación con el Concejo:

(…)

1. Presentar los proyectos de acuerdo que juzgue convenientes para la buena marcha del municipio.”

En lo que respecta a la competencia en cabeza de las corporaciones político-administrativas del nivel municipal o distrital, el artículo 313 constitucional establece que

“Corresponde a los concejos:

(…)

3. Autorizar al alcalde para celebrar contratos y ejercer pro tempore precisas funciones de las que corresponda al Concejo. (...).

De conformidad con lo anterior, el Parágrafo 4º del artículo 32 de la ley 136 de 1994, señala que *el Concejo Municipal o Distrital deberá decidir sobre la autorización al alcalde para contratar en los siguientes casos:*

(.....)

3. Enajenación y compraventa de bienes inmuebles.

1.1.2. Normatividad aplicable al asunto objeto del presente proyecto.**1.1.2.1. Enajenación de bienes inmuebles**

La enajenación se define como la transferencia del derecho real sobre un bien. En ese sentido, la enajenación implica el dar o **traditar** un bien. Lo más usual es que la enajenación se lleve a cabo respecto del derecho de propiedad; y en tal caso se efectúa a través de los modos señalados en el artículo 673 del Código Civil.

Al respecto, *el artículo 673 del Código Civil dispone:*

“ARTÍCULO 673. <MODOS DE ADQUIRIR EL DOMINIO>. Los modos de adquirir el dominio son la ocupación, la accesión, la **tradición**, la sucesión por causa de muerte y la prescripción.

De la adquisición de dominio por estos dos últimos medios se tratará en el libro de la sucesión por causa de muerte, y al fin de este Código”.

	ALCALDÍA DISTRITAL DE CARTAGENA DE INDIAS MACROPROCESO: GESTIÓN LEGAL PROCESO: GESTIÓN NORMATIVA	Código: GLEGN-F001 Versión: 3.0 Fecha: 14/05/2025
PLANTILLA ACTOS ADMINISTRATIVOS		Páginas: 3 de 7

DESPACHO DEL ALCALDE

PROYECTO DE ACUERDO No.

“Por medio del cual se autoriza al Alcalde Mayor de Cartagena de Indias para la enajenación del predio denominado “Complejo de Raquetas” en el Distrito de Cartagena de Indias y se dictan otras disposiciones”.

En contraste de la definición de enajenación, con los modos de adquirir el dominio definidos en el Código Civil. Es necesario remitirnos a los artículo 740 y ss. del Código Civil, donde de manera amplia se regula la figura de la tradición.

El artículo 740 define la **tradición** como el modo de adquirir el dominio de las cosas, y consiste en la entrega que el dueño hace de ellas a otro, habiendo por una parte la facultad e intención de transferir el dominio, y por otra la capacidad e intención de adquirirlo.

A su vez, el artículo 744, establece que para que sea válida la tradición en que intervienen mandatarios o representantes legales, se requiere además que estos obren dentro de los límites de su mandato o de su representación legal.

En efecto, el artículo 756, señala que se efectuará la tradición del dominio de los bienes raíces por la inscripción del título en la oficina de registro de instrumentos públicos. En concordancia con lo anterior, el artículo 759 dispone que los títulos traslaticios de dominio que deben registrarse, no darán o transferirán la posesión efectiva del respectivo derecho mientras no se haya verificado el registro en los términos que se dispone en el título del registro de instrumentos públicos.

Siendo así, se infiere que, para efectos de la enajenación de un bien inmueble, deben concurrir los siguientes requisitos:

- a. La entrega por parte del tradente.
- b. La intención de adquirirlo por parte del adquirente.
- c. La legitimación de las partes para realizar la tradición.
- d. El registro del título traslaticio de dominio

1.1.2.2. Enajenación del “complejo de raquetas”

El Distrito de Cartagena en el año 2006 fue escogido como la sede para que se llevaran a cabo los XX Juegos Centroamericanos y del Caribe. En virtud de esto, debía poseer los espacios idóneos para la realización de las actividades que se adelantaría el marco del evento deportivo mencionado, ya sea adecuando los existentes o, en su defecto, construyendo unos nuevos.

Por lo anterior, surgió la necesidad de la construcción de un Parque de Tenis y Squash, el cual era uno de los escenarios requeridos para la celebración de los XX Juegos Centroamericanos y del Caribe por lo que se requería un lote de terreno y es en este momento cuando la empresa EDURBE S.A., en ánimo de colaborar con el Distrito para desarrollo de este acontecimiento, aportó lote de su propiedad, ubicado en el Pie del Cerro, calle 29B N° 17-130, identificado con referencia catastral N° 1-02-132-001 y matrícula inmobiliaria N° 060-159655, como está consagrado en la escritura pública N° 4.254 de 16 de agosto de 1996, otorgada en la Notaría Tercera

**DESPACHO DEL ALCALDE****PROYECTO DE ACUERDO No.**

“Por medio del cual se autoriza al Alcalde Mayor de Cartagena de Indias para la enajenación del predio denominado “Complejo de Raquetas” en el Distrito de Cartagena de Indias y se dictan otras disposiciones”.

de Cartagena, el cual fue declarado por la JUCAR 2006 como un espacio apto para construir el Parque de Tenis y Squash.

Posterior a la declaración aptitud del terreno para la construcción del complejo deportivo, se celebró el contrato interadministrativo de fecha de 13 de 2004, que tuvo como objeto “La cooperación y ayuda mutua para realizar cada una de las partes el proyecto, funciones, compromisos y misión de que trata la parte considerativa de este documento y que se concretan en cada una de las actividades y obligaciones que se estableció en la cláusula siguiente de este convenio”.

En el mencionado convenio se estipuló en la cláusula quinta que el precio del predio que transferiría EDURBE S.A. al Distrito de Cartagena, sería el que determinara el avalúo comercial que se realizaría.

Adicionalmente, mediante otrosí de fecha de 27 de noviembre de 2007, este convenio sufrió una modificación la cual fue la siguiente:

“Cláusula Primera: La cláusula segunda, Obligaciones del Distrito, literal E quedará así: Para la recuperación de la inversión el Distrito de Cartagena pagará a EDURBE S.A. el precio del lote donde funciona el Parque de Tenis y Squash.”

Que producto de la división material del predio de mayor extensión, protocolizada mediate la escritura pública No 704 del 2 de mayo de 2022, expedida por la Notaría Quinta del Círculo Notarial de Cartagena y registrada ante la oficina de Instrumentos Públicos de Cartagena de Indias, se estableció que el inmueble objeto de enajenación por parte del distrito es identificado con el folio de matrícula No 060-359836, lote No. 2, con un área total es de 14.046.56 metros cuadrados, cuyos linderos y medidas se encuentran en el plano aprobado por la CURADURÍA URBANA DISTRITAL No 1 de Cartagena.

Que el valor del bien inmueble, se estableció conforme al avalúo elaborado por la Lonja Inmobiliaria para el lote de mayor extensión, el cual arrojó un valor por metro cuadrado de un millones quinientos ochenta y un mil quinientos ocho pesos (\$1.581.508), para un valor total de veintidós mil doscientos catorce millones setecientos cuarenta y siete mil doce pesos (\$22.214.747.012,48), resultante de multiplicar el valor del metro cuadrado por el área total del predio objeto de enajenación.

Que el uso, goce y usufructo de este predio lo ha estado ejerciendo el Distrito a través del IDER desde entonces sin que se haya perfeccionado la tradición por lo que en el 2018 fue presentada una minuta para ESCRITURA PUBLICA, DACION EN PAGO DE UN INMUEBLE, suscrito el 17 de septiembre de 2018 entre la alcaldesa encargada en ese momento Yolanda Wong Baldíris y el gerente de EDURBE S.A., Bernardo Pardo Ramos, donde se acordó transar la totalidad de las deudas contenidas y derivadas de las obligaciones a cargo de EDURBE S.A. a favor del Distrito de Cartagena, por concepto de los saldos de las obras no ejecutadas de un número específico de convenios interadministrativos celebrados entre los años 2008 a 2012, por concepto de ESTAMPILLAS AÑOS DORADOS, entre 2005 a 2012 y por REITECA dejado de pagar en el año 2012.

Las deudas anteriores se determinaron por parte del distrito en once mil ciento cuatro mil doscientos noventa y ocho mil ochocientos ochenta y cuatro (\$11.104.298.884).

Que conforme a lo anterior, las partes acordaron que el predio se entregaría en dación en pago al Distrito por el valor de la deuda a cargo de EDURBE, debiendo el Distrito pagar al trádente el saldo de once mil ciento diez millones cuatrocientos cuarenta y ocho mil ciento veintiocho pesos con cuarenta y ocho centavos



ALCALDÍA DISTRITAL DE CARTAGENA DE INDIAS

Código: GLEGN-F001

MACROPROCESO: GESTIÓN LEGAL

Versión: 3.0

PROCESO: GESTIÓN NORMATIVA

Fecha: 14/05/2025

PLANTILLA ACTOS ADMINISTRATIVOS

Páginas: 5 de 7

DESPACHO DEL ALCALDE

PROYECTO DE ACUERDO No.

"Por medio del cual se autoriza al Alcalde Mayor de Cartagena de Indias para la enajenación del predio denominado "Complejo de Raquetas" en el Distrito de Cartagena de Indias y se dictan otras disposiciones".

(\\$11.110.448.128.48) resultante de la diferencia entre el valor total del predio (\\$22.214.747.012,48) y la deuda (\\$11.104.298.884).

El pago del valor se realizó a través de dos pagos parciales contenidos en las siguientes resoluciones:

- Resolución N°7362 de 23 de noviembre de 2022: "Por medio del cual ordena el pago parcial de la transacción y dación en pago suscrita entre el Distrito de Cartagena y EDURBE S.A., el inmueble donde funciona el denominado Complejo de Raquetas de Cartagena" por valor de tres mil trescientos once millones quinientos siete mil ciento cincuenta y un pesos con veintinueve centavos (\\$3.311.507.151,29).
- Resolución N°7575 de 07 de noviembre de 2023: "Por medio de la cual el alcalde mayor de Cartagena ordena el pago total del saldo de la transacción y dación en pago suscrita entre el Distrito de Cartagena y EDURBE S.A., del inmueble donde funciona el denominado Complejo de Raquetas de Cartagena" por un valor de siete mil setecientos noventa y ocho millones novecientos cuarenta mil novecientos setenta y siete pesos (\\$7.798.940.977).

Las anteriores sumas fueron recibidas a conformidad por parte de EDURBE.

Que si bien existe la voluntad de EDURBE para entregar el bien inmueble objeto de enajenación, así como la intención del Distrito de Cartagena para recibirlo, es necesaria la autorización por parte de este Concejo para efectos de finalizar el proceso de enajenación del predio *identificado con el folio de matrícula No 060-359836, lote No. 2, con un área total es de 14.046.56 metros cuadrados, cuyos linderos y medidas se encuentran en el plano aprobado por la CURADURÍA URBANA DISTRITAL No 1 de Cartagena, a través del registro de la escritura pública de tradición del dominio.*

Lo anterior, en los términos del Parágrafo 4º del artículo 32 de la ley 136 de 1994

Por lo anteriormente expuesto y, en consideración del principio de planeación, solicitamos a la Corporación que se conceda la autorización solicitada.

(ORIGINAL FIRMADO)

DUMEK JOSÉ TURBAY PAZ

Alcalde Mayor de Cartagena de Indias
Distrito Turístico y Cultural de Cartagena

RESPONSABLES	NOMBRES Y APELLIDOS	CARGO	FIRMA
Proyectó:	Luis Eduardo Corrales Tordecilla	Asesor Código 105 – Grado 47	
Aprobó:	Milton José Pereira Blanco	Jefe de la Oficina Asesora Jurídica.	
<i>Los arriba firmantes declaramos que hemos revisado el presente documento y lo encontramos ajustado a las normas y disposiciones legales y/o técnicas vigentes y por lo tanto bajo nuestra responsabilidad lo presentamos para firma del remitente.</i>			

	ALCALDÍA DISTRITAL DE CARTAGENA DE INDIAS	Código: GLEGN-F001
	MACROPROCESO: GESTIÓN LEGAL	Versión: 3.0
	PROCESO: GESTIÓN NORMATIVA	Fecha: 14/05/2025
PLANTILLA ACTOS ADMINISTRATIVOS		Páginas: 6 de 7

DESPACHO DEL ALCALDE

PROYECTO DE ACUERDO No.

“Por medio del cual se autoriza al Alcalde Mayor de Cartagena de Indias para la enajenación del predio denominado “Complejo de Raquetas” en el Distrito de Cartagena de Indias y se dictan otras disposiciones”.

EL HONORABLE CONCEJO DISTRITAL DE CARTAGENA DE INDIAS, D. T. y C.

En uso de sus facultades Legales y Constitucionales, en especial las contenidas en el artículo 313 de la Constitución Política de Colombia, y en las leyes 136 de 1994, 1551 de 2012, 768 de 2002 y 1617 de 2013,

ACUERDA

ARTÍCULO 1º. AUTORIZACIÓN. Autorícese al Alcalde del Distrito de Cartagena para enajenar el **predio denominado “Complejo de Raquetas” en el Distrito de Cartagena de Indias** identificado con el folio de matricula No 060-359836, lote No. 2, con un área total es de 14.046.56 metros cuadrados, cuyos linderos y medidas se encuentran en el plano aprobado por la CURADURÍA URBANA DISTRITAL No 1 de Cartagena.

PARAGRAFO 1º. La presente enajenación consiste en el recibo e incorporación del **predio denominado “Complejo de Raquetas” en el Distrito de Cartagena de Indias** identificado con el folio de matricula No 060-359836, lote No. 2, con un área total es de 14.046.56 metros cuadrados, cuyos linderos y medidas se encuentran en el plano aprobado por la CURADURÍA URBANA DISTRITAL No 1 de Cartagena, como consecuencia del negocio jurídico a través del cual el **Distrito de Cartagena de Indias** pagó a EDURBE S.A. la suma total de veintidós mil doscientos catorce millones setecientos cuarenta y siete mil doce pesos (\$22.214.747.012,48).

PARAGRAFO 2º. La presente autorización implica la facultad de celebración del negocio jurídico que constituye el justo título de la enajenación.

PARAGRAFO 3º. La presente autorización implica las gestiones de protocolización y registro de los documentos contentivos del negocio jurídico que sustenta la enajenación.

ARTÍCULO 2. TEMPORALIDAD DE LA AUTORIZACIÓN. Las facultades conferidas en el presente Acuerdo estarán vigentes hasta el 31 de mayo de 2026.

ARTÍCULO 3. VIGENCIA. El presente acuerdo rige a partir de la fecha de su sanción y publicación.

PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE

Dado en Cartagena de Indias, D. T. y C. a los _____ del mes de _____ del año _____

RAFAEL ENRIQUE MEZA PEREZ.
PRESIDENTE.

JORGE MARIO BRAVO ECHEVERRY
SECRETARIO GENERAL



ALCALDÍA DISTRITAL DE CARTAGENA DE INDIAS

Código: GLEGN02F003

MACROPROCESO: GESTIÓN LEGAL

Versión: 1.0

PROCESO/ SUBPROCESO: GESTIÓN NORMATIVA / ACTOS
ADMINISTRATIVOS DE CARÁCTER GENERAL

Fecha: 3/10/2024

PLANTILLA ACTOS ADMINISTRATIVOS

Páginas: 1 de 7