



**Corvivienda**  
FONDO DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL - REFORMA URBANA DISTRITAL  
HABITAT • SOCIEDAD • AMBIENTE  
www.corvivienda.gov.co



Cartagena de Indias D.T. y C., 01 de Junio de 2022

Doctora,  
**GLORIA ESTRADA BENAVIDEZ**  
Honorable Concejo Distrital de Cartagena de Indias  
PRESIDENTA  
Ciudad.

**REFERENCIA:** Proyecto de Acuerdo “Por medio del cual se autoriza al Alcalde Mayor de Cartagena de Indias, para ceder a título gratuito bienes inmuebles fiscales ocupados ilegalmente en aplicación del artículo 277 de la Ley 1955 de 2019 y el Decreto Reglamentario 149 del 04 de febrero de 2020, y se dictan otras disposiciones.”

Honorables Concejales del Distrito de Cartagena de Indias:

En uso de mis facultades constitucionales, legales y reglamentarias, se presenta ante esta Honorable Corporación el Proyecto de Acuerdo descrito en la referencia, cuya consideración y aprobación es indispensable para el cumplimiento de los fines constitucionales, legales y reglamentarios del Distrito de Cartagena de Indias, iniciativa presentada en los siguientes términos:

## I. EXPOSICION DE MOTIVOS

El Derecho a la vivienda digna se encuentra consagrado en el artículo 51 de la Constitución Política de Colombia de 1991 el 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 los asentamientos humanos ilegales han venido ocupando bienes inmuebles fiscales de propiedad del Distrito de Cartagena de Indias, impactando negativamente desde hace mucho tiempo a numerosas comunidades de la zona sur occidental y central de la ciudad, y a pesar de los grandes esfuerzos que se han realizado cediendo a título gratuito en años anteriores a la fecha aún resta para su resolución, pues Cartagena es un desafío de hecho y normativo, siendo conveniente y necesaria la legalización y titulación de esos bienes inmuebles a través de los mecanismos que autoriza la ley como lo es la Cesión Gratuita en cabeza de sus ocupantes, de cara al propósito de cumplir los mandatos constitucionales referidos al deber del Estado de velar por la prosperidad general y garantizar el derecho a la vivienda digna.

Que ello trae como resultado, además de racionalizar el uso del suelo urbano, mejorar los procesos de planificación, reducir la informalidad en la tenencia de la tierra, obteniendo de esta manera la actualización catastral de los predios, el aumento del ingreso por concepto del impuesto predial, mejorar la movilidad, el espacio público, la cohesión social, el arraigo cultural y las condiciones para la equidad social.

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 en razón de lo anterior, el Plan de Desarrollo vigente contempla en el marco de la Política Distrital de Vivienda, un programa para que la población Cartagenera avance en sus niveles de satisfacción con su barrio y la vivienda donde habita. Es así, que, a partir de un plan masivo de mejoramiento estructural y/o saludable de viviendas urbanas y rurales, se requiere dinamizar la construcción, así como la legalización y titulación de



**Corvivienda**  
FONDO DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL - REFORMA URBANA DISTRITAL  
HÁBITAT • SOCIEDAD • AMBIENTE  
www.corvivienda.gov.co



predios en la ciudad, mediante un proceso de acompañamiento y asesoría para que los propietarios de viviendas que han levantado o mejorado sin licencia de construcción puedan tener su propiedad y los que no tienen una propia, puedan acceder a ella.

Que posteriormente se expidió el Decreto Reglamentario 149 del 04 de febrero de 2020: *“Por medio del cual se reglamentan los artículos 276 y 277 de la Ley 1955 de 2019, el artículo 41 de la Ley 1537 de 2012 y se modifica el Decreto 1077 de 2015 Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio, en lo relacionado con la transferencia de bienes inmuebles fiscales y la legalización urbanística de asentamientos humanos”*, a efectos de establecer los requisitos para la cesión de los bienes inmuebles fiscales entre entidades públicas y los fiscales ocupados con mejoras y/o construcciones de destinación económica habitacional o en su defecto establecer el proceso para su saneamiento mediante la enajenación directa, así como también establecer las condiciones bajo las cuales se realizaría la transferencia a título gratuito de aquellos bienes de propiedad de las entidades públicas de carácter no financiero, de los órganos independientes y de los bienes que hayan sido recibido por cualquiera de las anteriores mediante traspaso de bienes, derechos y obligaciones de entidades extintas, **con el fin de promover el acceso a la propiedad por parte de los hogares cuya ocupación se predica.** (Resaltado fuera de texto).

Que el artículo 277 de la Ley 1955 de 2019 reglamentado por el Decreto 149 de 2020 establece el trámite de cesión gratuita y enajenación de bienes fiscales, disponiendo que las entidades públicas podrán transferir mediante cesión a título gratuito la propiedad de los bienes inmuebles fiscales 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.

Que adicionalmente el párrafo No.1 del artículo 277 de la Ley 1955 de 2019 establece 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 con el despliegue del Plan de Desarrollo “Salvemos Juntos a Cartagena” y el programa de titulación de predios ¡Mi Casa a lo Legal! los habitantes del Distrito de Cartagena de Indias accederán a múltiples beneficios tales como:

- Seguridad de permanencia.
- Reúne la cadena título - Acceso a crédito – Brinda acceso a subsidios de mejoramiento de la vivienda y hábitat.
- Representa un activo que permite al propietario incorporarse al mercado inmobiliario.
- Transferencia de los inmuebles.
- Aumenta la base predial y de valorización.
- Fortalece la economía del Distrito de Cartagena.

Que para tal efecto, el Fondo de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana Distrital - CORVIVIENDA, actuando con interés legítimo en su condición de entidad tituladora del Distrito de Cartagena ha suscrito, varios convenios y/o acuerdos de servicio como lo es el Acuerdo de Servicios entre Corvivienda y Superintendencia de Notariado y Registro el cual tiene por objeto: *“Permitir al Fondo de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana Distrital - CORVIVIENDA, la consulta vía Web de la información disponible en el sistema de información registral, de acuerdo con la tecnología e infraestructura con que cuenta la Superintendencia de Notariado y Registro, a través de los sistemas de información disponibles para tal fin; de conformidad con los niveles de servicio y confidencialidad que se concierte en desarrollo de este Acuerdo. De tal forma que dicha información puede ser consultada por: Número de folio de matrícula, número de documento de identidad, referencia catastral, cédula catastral y datos del propietario natural o jurídico. Los accesos estarán supeditados a la disponibilidad de los recursos con que cuente la Superintendencia de Notariado y Registro”*.

Que el marco de este Acuerdo de Servicio, se han dispuesto equipos de trabajo con personal altamente calificado, en aras de impulsar el proceso de transferencia, el cual comprende saneamiento y titulación de la



propiedad inmobiliaria en el Distrito, con la proyección de vincular a las entidades ordenadas en el decreto reglamentario vigente, a fin de facilitar el acceso a la información requerida para llevar a buen término todo el proceso.

De acuerdo con lo dispuesto en el Decreto 149 de 2020, los representantes legales de las entidades públicas del orden territorial deberán estar facultados para la transferencia de bienes inmuebles fiscales entre entidades, cesión a título gratuito y/o saneamiento mediante la enajenación de bienes fiscales ocupados ilegalmente; en consecuencia, se requiere de la autorización del Honorable Concejo Distrital de Cartagena de Indias al Alcalde Mayor de Cartagena a fin de iniciar las etapas que conllevaran a la cesión a título gratuito a los ocupantes ilegales sobre los predios de bienes inmuebles fiscales de propiedad del Distrito, así como el proceso de Saneamiento de la ejecución por Enajenación de conformidad con la normatividad aplicable cuando la mejora no sea con una destinación económica habitacional y, que, a su vez, se pueda delegar esa facultad de transferencia y/ o enajenación en el *Fondo de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana Distrital - CORVIVIENDA*.

Qué de acuerdo con el reglamento vigente los predios objeto de transferencia deben ser verificados y no encontrarse ubicados en bienes de uso público, bienes destinados a fines institucionales de salud o educación, en áreas insalubres de riesgo, 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.

Que dentro del Plan de Desarrollo Distrital 2020-2023 “*Salvemos Juntos a Cartagena*” dentro del Pilar Resiliente se estableció la línea estratégica vivienda para todos donde se incluyó el Programa “Mi Casa a lo Legal” a través del cual se activa la legalización de predios, adoptando las medidas y condiciones administrativas establecidas y requeridas en la ley con el fin de identificar y reconocer viviendas de interés social que hayan sido objeto de toma de posesión para concluir con el acto propio de titulación, 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.

Es así como se han identificado un aproximado de Mil Doscientos Noventa y Tres Predios (1293) en el Distrito de Cartagena que podrán ser sometidos al proceso de titulación mediante el acto de cesión gratuita y de esta manera sanear la ocupación ilegal que han venido ejerciendo sobre predios fiscales pertenecientes al Distrito una vez se cuente con la aprobación del presente proyecto de acuerdo, los cuales se identifican a continuación:

PREDIOS FISCALES DEL DISTRITO DE CARTAGENA			
BARRIO	MATRICULA INMOBILIARIA	ESCRITURA	No. DE PREDIOS (Aprox)
La Central	060-55439	Escritura No. 876 del 28 de Junio de 1979 – Notaría Segunda de Cartagena de Indias, aclarada por la E.P. No. 282 de 10 de febrero de 1984.	40
Nuevo Chile	060-48795	Escrituras Públicas No. 273 de 1975 y 741 de 1983	12
Junín	060-31710	Escritura Pública No. 302 del 04 de Marzo de 1963 – Notaría Primera de Cartagena de Indias.	20
San Pedro Mártir – El Progreso	060-150685	Escritura Pública No. 408 del 11 de Marzo de 1996 – Notaría Quinta de Cartagena de Indias.	67
San José de los Campanos	060-33493; 060-33494; 060-33437;	Escritura Pública No. 782 del 10 de	



	060-33475; 060-33476; 060-33485; 060-33488; 060-33495; 060-33496; 060-33489; 060-33486; 060-33483; 060-33480; 060-33477; 060-33455	Marzo de 2017 – Notaría Séptima de Cartagena de Indias.	425
<b>San José de los Campanos (Proceso nuevo de transferencia de Cesión Gratuita )</b>	060-33478; 060-33481	Escritura Publica No. 4814 de 16 de noviembre de 2019	92
<b>Nelson Mandela – sectores: El Progreso; Virgen del Carmen y El Edén; Trupillos, Villa Gloria y Francisco de Paula II</b>	060-53735; 060-53716; 060-164053; 060-164070	Escritura Publica 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	600
<b>La Conquista</b>	060-48795	Escritura Publica No. 273 de 28 de febrero de 1975, Notaria Tercera de Cartagena , aclarada por E.P. No. 741 de 11 abril de 1983 Notaria Tercera de Cartagena ; E. P. Loteo No. 821 de 11 de mayo de 1993 Notaria Cuarta de Cartagena.	28
<b>Los Cerezos</b>	060-144048	Escritura Publica No. 460 de 2 de junio de 2000	9
<b>TOTAL PREDIOS APROXIMADOS</b>			<b>1293</b>

Que también, el trámite de cesión gratuita de bienes fiscales se adelantará de oficio o solicitud de parte y para todos los efectos de la acreditación de la ocupación ininterrumpida en el inmueble debe ser con mínimo diez (10) años de anterioridad al inicio del procedimiento administrativo.

## II. DEFINICIONES

- 1. Entidad cedente o enajenadora:** Cuando se trate de la cesión a título gratuito de que trata artículo 277 de la Ley 1955 de 2019, se entenderá por entidad cedente o enajenadora aquella facultada para adelantar proceso de saneamiento y titulación de los bienes objeto del Decreto Reglamentario No. 149 de 2020 Capítulo 2 -Sección 1 artículo 2.1.2.2.1.2.
- 2. Receptor o cesionario:** Cuando se trate de la cesión a título gratuito de que trata artículo 277 de la Ley 1955 de 2019, se entenderá por cesionario al (a los) integrante (s) del hogar correspondiente. Decreto Reglamentario No. 149 de 2020 Capítulo 2 -Sección 1 artículo 2.1.2.2.1.2.
- 3. Bien fiscal titulable:** 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 dichas disposiciones.
- 4. Ocupación:** Corresponde a la situación de hecho en virtud de la cual un hogar se encuentra asentado en un bien inmueble fiscal.





**Corvivienda**  
FONDO DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL - REFORMA URBANA DISTRITAL  
HABITAT • SOCIEDAD • AMBIENTE  
www.corvivienda.gov.co



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 del caso.
6. **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.
7. **Enajenación directa:** Corresponde al trámite preferente en favor del ocupante, en las condiciones establecidas en el parágrafo primero del artículo 277 de la Ley 1955 de 2019.
8. **Mejora:** Edificación efectuada por una persona natural sobre un predio fiscal.
9. **Construcción:** Edificación realizada por la entidad pública sobre el predio fiscal ocupado.

### III. FUNDAMENTOS DE DERECHO

#### CONSTITUCION POLÍTICA:

- **Artículo 2º.** “...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...”.

Con el presente acuerdo se persigue en esencia servir a la comunidad y promover la prosperidad general, pues con las facultades solicitadas, se podrán sanear y titular los bienes inmuebles fiscales gratuitamente ocupados ilegalmente.

- **Artículos 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:

- **Ley 9ª de 1989- Artículo 48:** “...Los Concejos, el Concejo Intendencia y las Juntas Metropolitanas podrán delegar en los Alcaldes la legalización de las urbanizaciones constituidas por viviendas de interés social. La legalización implicará la incorporación al perímetro urbano o de servicios y la regularización urbanística del asentamiento humano.”
- **La Ley 1551 de 2012- artículo 18, Parágrafo 4º:** *De conformidad con el numeral 3º 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.” [...]*



**Corvivienda**  
FONDO DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL - REFORMA URBANA DISTRITAL  
HABITAT - SOCIEDAD - AMBIENTE  
www.corvivienda.gov.co



- **Artículo 167 del Decreto Ley 1333 de 1986:** La administración y disposición de los bienes inmuebles municipales está 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: [...] 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.

Adicionalmente a lo anterior, en la Ley 2044 de 2020 complementaria indica en su artículo 14 indica lo siguiente:

- **ARTÍCULO 14.** Modifíquese el artículo [3o](#) de la Ley 1001 de 2005 el cual quedara así:
- **Artículo [3o](#). 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, adicione 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.

**PARÁGRAFO 1o.** En ningún caso procederá la enajenación directa tratándose de inmuebles ubicados en zonas destinadas a obras pública o de infraestructuras básicas, áreas no aptas para la localización de viviendas, zonas de alto riesgo no mitigable, zonas de protección de los recursos naturales y zonas insalubres conforme con el Plan de Ordenamiento Territorial, Esquema de Ordenamiento Territorial o Plan Básico de Ordenamiento Territorial y los instrumentos que los desarrollen o complementen y demás que disponga el artículo [35](#) de la Ley 388 de 1997 y las normas que lo modifiquen, adicione o complementen, expedido por la autoridad competente.

**PARÁGRAFO 2o.** En el evento que no se acepte la enajenación del inmueble, se procederá a solicitar su restitución mediante una acción reivindicatoria conforme a la Ley y su traslado a CISA.

**PARÁGRAFO 3o.** La enajenación de que trata el presente artículo procederá siempre y cuando el beneficiario asuma y acredite el cumplimiento de las obligaciones fiscales diferentes a las derivadas del uso habitacional de inmueble.

**PARÁGRAFO 4o.** Para los procesos de enajenación de bienes fiscales, no aplicarán las restricciones de transferencia de derecho real o aquellas que exigen la residencia transcurridos diez (10) años desde la fecha de la transferencia, establecidas en el artículo [21](#) de la Ley 1537 de 2012 y las normas que lo modifiquen adicione o complemente.

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.



## REGLAMENTARIOS:

- **Decreto No. 149 de 2020- Artículo 1:** *Modifíquese el capítulo 2 del Título 2 de la Parte 1 del Libro 2 Decreto 1077 de 2001 el cual quedará así: Artículo 2.1.2.2.1.1. **Ámbito de aplicación.** El presente capítulo se aplica [...] La segunda sección se refiere a la cesión de a título gratuito o enajenación de bienes fiscales ocupados ilegalmente en aplicación del artículo 277 de la Ley 1955 de 2001[...].*
- **Artículo 2.1.2.2.2.2.** *Documentación técnica del inmueble: se refiere a identificación del inmueble; confrontación con POT y destinación económica del inmueble.*
- **Artículo 2.1.2.2.2.3.** *Acreditación de la ocupación ininterrumpida. Acreditación con medios de prueba y cualquier otro medio de prueba señalado en el artículo 165 del Código General del Proceso. No obstante, en el párrafo del mencionado artículo se establece que: “El hogar deberá acreditar que la construcción o mejora se encuentra a paz y salvo por concepto de impuesto predial a su cargo, y le corresponderá a la entidad territorial determinar si la obligación se ha extinguido”*
- **Artículo 2.1.2.2.2.4.** *Requisitos del hogar. En desarrollo del artículo 277 de la Ley 1955 de 2019 la cesión a título gratuito solo procederá para aquel hogar que reúna las siguientes condiciones:*
  - *No ser propietario de una vivienda en el territorio nacional.*
  - *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.*
  - *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.*
  - *Acreditación de la ocupación ininterrumpida en el inmueble con mínimo diez (10) años de anterioridad al inicio del procedimiento administrativo.*
- **Artículo 2.1.2.2.2.11.** *Causales de terminación de la actuación administrativa. La actuación Administrativa terminará cuando:*
  1. *El inmueble se encuentre ubicado en bienes de uso público, bienes destinados a fines institucionales de salud o educación, en zonas de conservación o protección ambiental, en áreas insalubres de riesgo y las demás previstas en los artículos y 37 la Ley 388 de 1997, en concordancia con el Instrumento de Ordenamiento Territorial.*
  2. *El hogar no cumpla los requisitos para la cesión del inmueble.*
  3. *Se acredite objetivamente la descripción típica del delito de falsedad en cualquier documento suministrado o suscrito por el hogar. En este caso la entidad cedente adelantará de oficio las actuaciones administrativas y judiciales correspondientes.*
  4. *La construcción o mejora no cuente con destinación económica habitacional.*
- **Artículo 2.1.2.2.2.12.** *Enajenación directa de bienes. Se refiere a aquellos bienes fiscales ocupados ilegalmente con mejoras que no cuente con destinación económica habitacional. En estos casos es procedente la enajenación directa del predio a favor del su valor catastral vigente a la fecha de la oferta. Se procederá de acuerdo a lo dispuesto de dicho artículo.*



**Corvivienda**  
FONDO DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL Y REFORMA URBANA DISTRITAL  
HABITAT • SOCIEDAD • AMBIENTE  
www.corvivienda.gov.co



Por lo anteriormente expuesto y motivado el presente Proyecto de Acuerdo se solicita a la Honorable Corporación el estudio y aprobación del mismo, toda vez que el mentado Proyecto de Acuerdo ***"Por Medio Del Cual Se Autoriza Al Alcalde Mayor De Cartagena De Indias, Para Ceder a Título Gratuito Bienes Inmuebles Fiscales Ocupados Ilegalmente En Aplicación Del Artículo 277 De La Ley 1955 de 2019 y El Decreto Reglamentario 149 De 4 De Febrero De 2020"*** es uno de aquellos que se acompasa con los designios de la Constitución Política, permitiendo que estos instrumentos que la desarrollan, se traduzcan en la materialización del derecho fundamental de acceso a una vivienda digna.

Igualmente, descansa en los principios de eficiencia, eficacia, transparencia, igualdad, moralidad, economía, celeridad, imparcialidad, publicidad y valor de lo público.

Haciendo uso, de las ya mencionadas atribuciones, y también la establecida en el artículo 71, parágrafo 1° de la Ley 136 de 1994,

Atentamente,

**WILLIAM DAU CHAMAT**  
Anticorruptivamente  
Alcalde Mayor de Cartagena de Indias D.T y C.

Vo.Bo. **Néstor Castro Castañeda**  
Gerente Corvivienda

Vo.Bo. **Myrna Martínez Mayorga**  
Jefe Oficina Asesora Jurídica  
Alcaldía Mayor de Cartagena De Indias.





PROYECTO DE ACUERDO \_\_\_\_\_ 2022

**Acuerdo “Por medio del cual se autoriza al Alcalde Mayor de Cartagena de Indias, para ceder a título gratuito bienes inmuebles fiscales ocupados ilegalmente en aplicación del artículo 277 de la Ley 1955 de 2019 y el Decreto Reglamentario 149 de 4 de febrero de 2020 y se dictan otras disposiciones”**

**EL HONORABLE CONCEJO DISTRITAL DE CARTAGENA DE INDIAS D.T. Y C.**

*En uso de sus facultades Constitucionales y Legales, en especial las contenidas en el Artículo 311- 313- numerales 1,3 y 6 de la Constitución Nacional, el Artículo 167 del Decreto 1333 de 1986, Decreto Reglamentario Único 1077 de 2015; Ley 1955 de 2019 (artículo 277); Decreto 149 de 2020 y demás normas concordantes,*

**ACUERDA**

**ARTÍCULO PRIMERO: FACULTADES PARA CESION.** Facúltese al Alcalde Mayor de Cartagena de Indias D. T. y C, para que en los términos establecidos en el Decreto 149 de 2020, en aplicación del artículo 277 de la ley 1955 de 2019, ceda de oficio o a petición de parte, a título gratuito los bienes inmuebles fiscales , los cuales vienen siendo 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.

PREDIOS FISCALES DEL DISTRITO DE CARTAGENA			
BARRIO	MATRICULA INMOBILIARIA	ESCRITURA	No. DE PREDIOS (Aprox)
La Central	060-55439	Escritura No. 876 del 28 de Junio de 1979 – Notaría Segunda de Cartagena de Indias, aclarada por la E.P. No. 282 de 10 de febrero de 1984.	40
Nuevo Chile	060-48705	Escrituras Públicas No. 273 de 1975 y 741 de 1983	12
Junín	060-31710	Escritura Pública No. 302 del 04 de Marzo de 1963 – Notaría Primera de Cartagena de Indias.	20
San Pedro Mártir – El Progreso	060-150685	Escritura Pública No. 408 del 11 de Marzo de 1996 – Notaría Quinta de Cartagena de Indias.	67
San José de los Campanos	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	Escritura Pública No. 782 del 10 de Marzo de 2017 – Notaría Séptima de Cartagena de Indias.	425
San José de los Campanos (Proceso nuevo de transferencia de Cesión Gratuita )	060-33478; 060-33481	Escritura Publica No. 4814 de 16 de noviembre de 2019	92
Nelson Mandela –	060-53735; 060-53716;	Escritura Publica 713 del 02 de octubre	600



<b>sectores: El Progreso; Virgen del Carmen y El Edén; Trupillos, Villa Gloria y Francisco de Paula II</b>	060- 164053; 060-164070	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	
<b>La Conquista</b>	060-48795	Escritura Publica No. 273 de 28 de febrero de 1975, Notaria Tercera de Cartagena , aclarada por E.P. No. 741 de 11 abril de 1983 Notaria Tercera de Cartagena ; E. P. Loteo No. 821 de 11 de mayo de 1993 Notaria Cuarta de Cartagena.	28
<b>Los Cerezos</b>	060-144048	Escritura Publica No. 460 de 2 de junio de 2000	9
<b>TOTAL PREDIOS APROXIMADOS</b>			<b>1293</b>

**Parágrafo Primero:** Las facultades contenidas en el presente acuerdo permitirán la aplicación de lo preceptuado en el artículo 2.1.2.2.12 del Decreto 149 de 2020 en relación con el saneamiento de la ocupación mediante la enajenación directa para bienes inmuebles ocupados ilegalmente con mejoras que no cuenten con una destinación económica habitacional.

**Parágrafo Segundo:** Las facultades otorgadas contemplan las de Ley, y también:

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

**ARTÍCULO SEGUNDO: DEFINICION.** 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 149 de 2020, el cual reglamenta el artículo 277 de la Ley 1955 de 2019, se adoptan las siguientes definiciones:

- 1. Entidad cedente o enajenadora:** Cuando se trate de la cesión a título gratuito de que trata artículo 277 de la Ley 1955 de 2019, se entenderá por entidad cedente o enajenadora aquella facultada para adelantar proceso de saneamiento y titulación de los bienes objeto del Decreto Reglamentario No. 149 de 2020 Capítulo 2 -Sección 1 artículo 2.1.2.2.1.2.
- 2. Receptor o cesionario:** Cuando se trate de la cesión a título gratuito de que trata artículo 277 de la Ley 1955 de 2019, se entenderá por cesionario al (a los) integrante (s) del hogar correspondiente. Decreto Reglamentario No. 149 de 2020 Capítulo 2 -Sección 1 artículo 2.1.2.2.1.2.
- 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 dichas disposiciones.
- 4. Ocupación:** Corresponde a la situación de hecho en virtud de la cual un hogar se encuentra asentado en un bien inmueble fiscal.
- 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 del caso.



**Corvivienda**  
FONDO DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL - REFORMA URBANA DISTRITAL  
HABITAT • SOCIEDAD • AMBIENTE  
www.corvivienda.gov.co



6. **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.
7. **Enajenación directa:** Corresponde al trámite preferente en favor del ocupante, en las condiciones establecidas en el párrafo primero del artículo 277 de la Ley 1955 de 2019.
8. **Mejora:** Edificación efectuada por una persona natural sobre un predio fiscal.
9. **Construcción:** Edificación realizada por la entidad pública sobre el predio fiscal ocupado.

**ARTÍCULO SEGUNDO: REQUISITOS:** En el marco del proceso de transferencia el Alcalde Mayor de Cartagena deberá de conformidad con la Ley y el reglamento verificar previamente:

- a) **Titularidad:** Que la titularidad de pleno dominio del inmueble esté a nombre del Distrito de Cartagena de Indias y que, además, se encuentre libre de gravámenes, limitaciones de dominio y/o afectaciones que impidan su cesión o enajenación.
- b) **Acciones técnicas:** Así mismo, se deberán realizar las acciones técnicas necesarias para establecer la identificación física del inmueble verificando que:
  - Cuente con mejoras y/o construcciones de destinación económica habitacional.
  - Se ubique dentro del perímetro urbano del Distrito de Cartagena de Indias.
  - No se encuentre ubicado en bienes de uso público, bienes destinados a fines institucionales de salud o educación, en áreas insalubres de riesgo, 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.
- c) **Documentación técnica del inmueble:**
  - Se deberá contar con la debida certificación expedida por la Secretaria de Planeación Distrital con base en el Instrumento de Ordenamiento Territorial, 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.
  - Certificación que determine el destino económico del inmueble, expedido por el Distrito de Cartagena, o el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, autoridad encargada de la gestión catastral, de conformidad con las disposiciones que regulen la materia, y no se exigirá ni será tenido en cuenta para ningún efecto el avalúo comercial o catastral del inmueble objeto del trámite.
- d) **Requisitos del hogar:** En desarrollo del artículo 277 de la Ley 1955 de 2019 la cesión a título gratuito solo procederá para aquel hogar que reúna las siguientes condiciones:
  - No ser propietario de una vivienda en el territorio nacional.
  - 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.
  - 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.
  - Acreditación de la ocupación ininterrumpida en el inmueble con mínimo diez (10) años de anterioridad al inicio del procedimiento administrativo.



**Corvivienda**  
FONDO DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL Y REFORMA URBANA DISTRITAL  
HABITAT • SOCIEDAD • AMBIENTE  
www.corvivienda.gov.co



**Parágrafo:** La identificación de las mejoras o construcciones estará basada en la información que suministre el Distrito de Cartagena o el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, autoridad encargada de la gestión catastral, de conformidad con las disposiciones que regulen la materia, y no se exigirá ni será tenido en cuenta para ningún efecto el avalúo comercial o catastral del inmueble objeto del trámite.

**ARTÍCULO TERCERO: AUTORIZACION.** Las facultades conferidas en el presente Acuerdo quedan condicionadas a los requisitos y limitaciones consagrados en la Ley y el reglamento correspondiente, no obstante, se autoriza al Alcalde Mayor de Cartagena para dar por terminado la actuación administrativa cuando se haya verificado lo siguiente:

- El inmueble se encuentre ubicado en bienes de uso público, bienes destinados a fines institucionales de salud o educación, en zonas de conservación o protección ambiental, en áreas insalubres de riesgo y las demás previstas en los artículos y 37 la Ley 388 de 1997, en concordancia con el Instrumento de Ordenamiento Territorial.
- El hogar no cumpla los requisitos para la cesión del inmueble.
- Se acredite objetivamente la descripción típica del delito de falsedad en cualquier documento suministrado o suscrito por el hogar. En este caso el Distrito de Cartagena adelantara de oficio las actuaciones administrativas y judiciales correspondientes.
- La construcción o mejora no cuente con destinación económica habitacional debidamente certificada.

**ARTICULO CUARTO: FUNDAMENTOS DE LEY.** El procedimiento aquí contemplado se hará como lo contempla el marco normativo legal y su desarrollo reglamentario vigente, el Decreto 149 de 2020 y la Ley 2044 de 2020.

**ARTICULO QUINTO: DELEGACION.** El Alcalde Mayor de Cartagena de Indias podrá delegar en el **FONDO DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL Y REFORMA URBANA DISTRITAL DE CARTAGENA-CORVIVIENDA**, las facultades autorizadas en el presente Acuerdo para realizar la cesión gratuita de bienes fiscales ocupados ilegalmente.

**ARTÍCULO SEXTO: TERMINO.** Las facultades aquí conferidas, se contarán a partir de la fecha de la sanción y publicación del presente Acuerdo y se extenderán hasta el 31 de diciembre de 2023.

**ARTICULO SEPTIMO: VIGENCIA.** Este acuerdo rige a partir de la fecha de su sanción y publicación.

Dado en Cartagena de Indias a los,

**GLORIA ESTRADA BENAVIDEZ**  
Presidenta del Concejo  
Distrito de Cartagena de Indias

**JULIO CESAR MORALES NASSI**  
Secretario General del Concejo  
Distrito de Cartagena de Indias





**Corvivienda**  
FONDO DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL Y REFORMA URBANA DISTRICTAL  
HABITAT • SOCIEDAD • AMBIENTE  
[www.corvivienda.gov.co](http://www.corvivienda.gov.co)



  
**Salvemos Juntos  
a Cartagena**