



**Concejo Distrital de Cartagena de Indias D. T. y C.**  
**PONENCIA DE PRIMER DEBATE PROYECTO DE ACUERDO No. 155**

---

Cartagena de Indias D. T. y C., 28 de noviembre de 2022

Señores  
**MIEMBROS DE LA COMISIÓN PRIMERA**  
**HONORABLE CONCEJO DISTRITAL DE CARTAGENA**  
Ciudad

**REFERENCIA: PONENCIA PARA PRIMER DEBATE DEL PROYECTO DE ACUERDO No 155 “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”**

Cordial saludo,

Cumpliendo con el deber asignado por la Mesa Directiva de la Corporación, presentamos ponencia para PRIMER DEBATE al proyecto de acuerdo de la referencia, **“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 Proyecto de Acuerdo fue radicado ante esta Corporación, por parte del Alcalde Mayor de Cartagena de Indias el día 3 de octubre de 2022. La Presidencia de la Corporación, conforme a las disposiciones del Reglamento del Concejo, designó como ponentes a los concejales **SERGIO MENDOZA (COORDINADOR), JAVIER JULIO BEJARANO, DAVID CABALLERO Y KATHIA MENDOZA**

La audiencia pública se realizó el día 14 de octubre de 2022, en las instalaciones del Concejo de Cartagena.

**I. EXPOSICIÓN DE MOTIVOS**

**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



## **Concejo Distrital de Cartagena de Indias D. T. y C.** **PONENCIA DE PRIMER DEBATE PROYECTO DE ACUERDO No. 155**

---

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 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



**Concejo Distrital de Cartagena de Indias D. T. y C.**  
**PONENCIA DE PRIMER DEBATE PROYECTO DE ACUERDO No. 155**

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 el Distrito una vez se cuente con la aprobación del presente proyecto de acuerdo, los cuales se identifican a continuación:

<b>PREDIOS FISCALES DEL DISTRITO DE CARTAGENA</b>			
<b>BARRIO</b>	<b>MATRICULA INMOBILIARIA</b>	<b>ESCRITURA</b>	<b>No. DE PREDIOS (Aprox)</b>
<b>La Central</b>	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
<b>Nuevo Chile</b>	060-48795	Escrituras Públicas No. 273 de 1975 y 741 de 1983	12
<b>Junín</b>	060-31710	Escritura Pública No. 302 del 04 de Marzo de 1963 – Notaría Primera de Cartagena de Indias.	20
<b>San Pedro Mártir – El Progreso</b>	060-150685	Escritura Pública No. 408 del 11 de Marzo de 1996 – Notaría Quinta de Cartagena de Indias.	67
<b>San José de los Campanos</b>	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
<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</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



**Concejo Distrital de Cartagena de Indias D. T. y C.**  
**PONENCIA DE PRIMER DEBATE PROYECTO DE ACUERDO No. 155**

---

<b>Francisco de Paula II</b>			
<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

- 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.
- 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.
- 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.
- Ocupación:** Corresponde a la situación de hecho en virtud de la cual un hogar se encuentra asentado en un bien inmueble fiscal.
- 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.
- 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, cuenta o no con reglamento de propiedad horizontal.
- 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.
- Mejora:** Edificación efectuada por una persona natural sobre un predio fiscal.
- 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..."





## **Concejo Distrital de Cartagena de Indias D. T. y C.** **PONENCIA DE PRIMER DEBATE PROYECTO DE ACUERDO No. 155**

---

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.” [...]*
- **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 lo siguiente:

- **ARTÍCULO 14.** *Modifíquese el artículo 30 de la Ley 1001 de 2005 el cual quedara así:*
- **Artículo 30. Enajenación Directa de Bienes Fiscales.** *Las entidades públicas podrán enajenar directamente los bienes inmuebles fiscales de su propiedad en primer lugar al ocupante sin sujeción a las normas de contratación estatal, cuando el inmueble y/o el hogar interesado en la cesión no cumpla con los criterios previstos en el artículo 14 de la Ley 708 de 2001 modificado por el artículo 277 de la Ley 1955 de 2019 y las normas que lo modifiquen, complementen, adicionen o reglamentan.*

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

**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*



## **Concejo Distrital de Cartagena de Indias D. T. y C.** **PONENCIA DE PRIMER DEBATE PROYECTO DE ACUERDO No. 155**

---

demás que disponga el artículo [35](#) de la Ley 388 de 1997 y las normas que lo modifiquen, adicionen 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 adicionen o complementen.

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.



**Concejo Distrital de Cartagena de Indias D. T. y C.**  
**PONENCIA DE PRIMER DEBATE PROYECTO DE ACUERDO No. 155**

---

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 adelantara de oficio las actuaciones administrativas y judiciales correspondientes.
  4. La construcción o mejora no cuente con destinación económica habitacional.
- **Artículo 2.1.2.2.12. 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.

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, párrafo 1° de la Ley 136 de 1994,

**II. TEXTO DEL PROYECTO DE ACUERDO**

**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



**Concejo Distrital de Cartagena de Indias D. T. y C.**  
**PONENCIA DE PRIMER DEBATE PROYECTO DE ACUERDO No. 155**

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 ( <i>Proceso nuevo de transferencia de Cesión Gratuita</i> )	060-33478; 060-33481	Escritura Publica No. 4814 de 16 de noviembre de 2019	92
Nelson Mandela – sectores: El Progreso; Virgen del Carmen y El Edén; Trupillos, Villa Gloria y Francisco de Paula II	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
La Conquista	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
Los Cerezos	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 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.
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





## **Concejo Distrital de Cartagena de Indias D. T. y C.**

### **PONENCIA DE PRIMER DEBATE PROYECTO DE ACUERDO No. 155**

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.

**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 2.1.2.2.2.1.
  - 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.

**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.



**Concejo Distrital de Cartagena de Indias D. T. y C.**  
**PONENCIA DE PRIMER DEBATE PROYECTO DE ACUERDO No. 155**

---

**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

**III. INTERVENCIONES EN AUDIENCIA PÚBLICA**

En Audiencia Pública adelantada el día 14 de octubre de 2022 en sesión ordinaria y en comisión primera, la cual se realizó de manera presencial y con transmisión por redes sociales del Concejo Distrital, dentro del trámite reglamentario de la iniciativa, NO hubo inscripción de ciudadanos; sin embargo, por autorización de los miembros de comisión se les otorgó la palabra a ciudadanos presentes, además se dieron intervenciones por parte de los funcionarios de la Alcaldía de Cartagena y los honorables concejales:

INTERVINIENTE	POSICIÓN
<b>ATILANO BANQUEZ GOMEZ- CIUDADANO.</b>	Indica que es la segunda vez que llega al salón de la democracia ya que años anteriores lo había hecho. Manifiesta que es morador del barrio San José de los campanos, donde por culpa de la violencia fue un barrio que fue poblándose con un desarrollo espontáneo y que hoy en día a través del instituto de reforma urbana Corvivienda, a quién en años anteriores se les había hecho la solicitud de cambiar la irregularidad por la titularidad. Eso ha dado como resultado que hasta la presente van 431 escrituras que se le ha entregado a la comunidad, faltando 471 que se viene trabajando conjuntamente con nosotros los líderes y gestores. Indica que son los gestores de este proyecto y qué han conseguido en el, el apoyo para poder desarrollar y cumplir cambiar esa irregularidad por titularidad.



**Concejo Distrital de Cartagena de Indias D. T. y C.**  
**PONENCIA DE PRIMER DEBATE PROYECTO DE ACUERDO No. 155**

<p><b>CIUDADANA IDENTIFICADA</b></p>	<p><b>NO</b></p>	<p>Expresa que los compañeros y ella son de San José de los Campanos y vinieron a decir que es una comunidad que requiere y necesita titulación y escrituras. Manifiesta sus constancias de trámites ante Corvivienda en aras de la gestión del proyecto. Indica que Corvivienda los invitó a ellos a través de las redes y por autorización de un concejal se les permitió la entrada. Expresa que hoy viene en representación de nuestra comunidad para manifestar que San José de los campanos necesita sus títulos, que cada casa necesita su título para seguir avanzando en nuestro barrio; entonces independientemente de todo, saben que el Concejo también aporta y ayuda, y el concejo y el alcalde sacan los proyectos de nuestra comunidades adelante, entonces pide que se apruebe al señor Alcalde para que siga titulando esas propiedades que aparecen a nombre del distrito pero son de cada uno de sus habitantes.</p>
<p><b>GLORIA CONCEJAL</b></p>	<p><b>ESTRADA-</b></p>	<p>Bueno la comunidad de San José de los campanos y se encuentra aquí presente y que nos digan que se pudieron darse cuenta por medio de las redes, eso de verdad no satisface a mí como presidente de la corporación, mucho más. Bienvenidos siempre, este será el recinto la democracia para debatir las ideas. San José de los campanos ha sido uno de los barrios que ha tenido esta lucha de titularidad de sus predios, de sus casas, esas son luchas que han llevado por años y lo digo con conocimiento de causa porque he luchado junto a estas comunidades por la titularidad desde que era edil de la localidad tres; quiero y amo mucho a San José de los campanos, mi madre vive en este barrio, así que sería pues hoy decirle que cuenten con Gloria Estrada como concejal, amiga del barrio de San José de los Campanos y defensora de esta zona, lo haré con todo ahínco y estaré luchando para que esta titularidad -si está en ley- sea aprobado el proyecto por medio de este Concejo que también sé, que todos mis compañeros son defensores de las causas sociales y de las luchas que hoy nuestras comunidades por años han liderado. Que es lo único que dice el Concejo: Que muchas veces (y eso es un llamado al gerente de Corvivienda) han pasado por aquí muchos proyectos los cuales nosotros hemos aprobado y luego baje el alcalde y el gerente de Corvivienda a tomarse la foto y no tienen en cuenta al Concejo de Cartagena, entonces lo que nosotros pedimos es que el concejo de Cartagena también se le dé su lugar y también tengan en cuenta las comunidades, que nosotros somos defensores de derechos, defensores de ustedes y estaremos aquí luchando, si este proyecto tiene todas las normas legales para que esto se dé. Voy a estar revisando el proyecto ahorita y voy a escuchar al doctor Néstor para mirar si están todas las zonas o cuáles son las los barrios, las calles, porque allá en San José los campanos hay muchos sectores que tiene muchos nombres: sector de Martha Kuri, Campo Bello, sector de Manantial; entonces vamos a mirar cuáles son esas esas zonas que se van a titularidad y si con eso completamos toda la titularidad de San José de los campanos y que nos estaría haciendo falta, entonces decirle que cuenten con el concejo de Cartagena y con esta servidora para sacar este proyecto adelante.</p>
<p><b>LUIS CASSIANI VALIENTE-CONCEJAL</b></p>		<p>Buenas tardes a todos los funcionarios del Distrito de Cartagena y a los miembros de la comunidad de San José de los campanos, yo estuve escuchando atento la intervención de los líderes del barrio San José los Campanos y quiero dejar claro que este concejo, señores líderes, ha aprobado las iniciativas empezando por el presupuesto que el Concejo le ha dicho SI al presupuesto, porque tienen que tener también algo claro y es que quién es el ejecutivo es el alcalde, nosotros aquí todas las iniciativas de bien que hemos considerado la alcaldía y que están en ley la hemos aprobado.</p>



**Concejo Distrital de Cartagena de Indias D. T. y C.**  
**PONENCIA DE PRIMER DEBATE PROYECTO DE ACUERDO No. 155**

	<p>Vamos a seguir aprobando todas estas acciones que vayan en pro del beneficio de los cartageneros, especialmente de los barrios de estrato 1 y 2 de la ciudad de Cartagena. Es que ustedes también tengan conocimiento que el Plan de Desarrollo está atrasado, no por el Concejo de Cartagena... Está atrasado por los funcionarios que están en muchas dependencias. Que decir de Corvivienda, que en los próximos días la bancada de Cambio Radical va a traer un debate de control político para que el Gerente de Corvivienda conozca todas las partes que tiene la zona suroriental de Cartagena con necesidad en materia de baños y cocinas, que están esperando esa ayuda, que están esperando esa mano amiga de la alcaldía para poder trabajar. Nosotros como concejal, cómo Junta Administradora de la ciudad, debemos darle una respuesta, porque son ustedes como administración, es el señor Alcalde que ejecuta el presupuesto distrital, entonces yo sí quería dejar un poquito de claridad que las iniciativas del señor alcalde la mayoría la hemos aprobado y que decir del Plan de Desarrollo, que decir del Presupuesto; entonces la comunidad tiene que despertar y tiene que conocer que la administración tiene muchos funcionarios que no han hecho la labor que bien esperaba la ciudad por el cambio que tanto anhelaba. muchas gracias</p>
<p><b>SECRETARÍA DE HACIENDA- DISTRITAL DE CARTAGENA.</b></p>	<p>Agradece por la participación en esta audiencia pues de la secretaria de Hacienda reiteramos que estamos acompañando, no solo este, sino todas las iniciativas que por supuesto tiene impacto fiscal sobre las finanzas del distrito, en particular en este caso acompañamos la iniciativa tendiente obviamente a revisar la legalidad de predios y sobre todo a que se sigan revisando estos temas en beneficio de la comunidad, quiénes son finalmente los que desde todo punto de vista deben recibir los beneficios de la debida diligencia de la Administración. A continuación, cede la palabra al gerente de Corvivienda para lo del su competencia.</p>
<p><b>NESTOR CASTAÑEDA-CORVIVIENDA</b></p>	<p><b>CASTRO GERENTE</b></p> <p>Este proyecto tiene apoyo del gobierno nacional, orden y solicitud de nuestro alcalde dirigida a esta gerencia y la comunidad, que también nos ha solicitado y los hemos escuchado. Es una acción conjunta para lograr estos objetivos, que podamos a través de nuestra obligada gestión y cumplimiento de las disposiciones legales otorgar las escrituras hogares que por años han estado ocupando predios fiscales y que a través de lo establecido en la Constitución nacional, el artículo 51, el derecho a una vivienda digna, determinó el equipo de corvivienda incluir dentro de uno de los programas denominado MI CASA A LO LEGAL, con ese lenguaje, de tener una incorporación, una participación, una ayuda también de la comunidad ejemplo de ellos han sido los dos representantes que me anteceden de manera voluntaria con el compromiso que tiene como líderes lo han realizado hacia el equipo de Corvivienda. Efectivamente tiene como objeto y repito, la solicitud de las visitas que ha hecho el señor alcalde a los diferentes sectores escuchando la comunidad, en el que le piden que por favor hagan las gestiones para adelantar los procesos de escrituración correspondiente y así he recibido la orden y así lo hacemos. Presentamos el proyecto de acuerdo un equipo de abogados con todas las disposiciones legales, la revisión normativa correspondiente en este caso; digo gobierno nacional Por qué sale y se genera la disposición que permite esta cesión gratuita de bienes inmuebles sobre predios fiscales específicamente en el artículo 77 de la ley 1955 del 2019.</p> <p>A continuación solicitó la proyección de diapositivas en las cuales presenta la fundamentación técnica y la argumentación normativa del proyecto para mayor ilustración; entre ellas, nombre del</p>





**Concejo Distrital de Cartagena de Indias D. T. y C.**  
**PONENCIA DE PRIMER DEBATE PROYECTO DE ACUERDO No. 155**

	<p>proyecto, concepto de cesión a título gratuito o enajenación de bienes fiscales (art 14 ley 708 modificado por artículo 277 ley 1955 de 2019), objeto de la cesión, enumeración de los predios, metas, avances de la meta y proyección de las metas, tramites de actos administrativo en elaboración y solicitudes de titulación, numero de predios identificados para ser titulados en 9 barrios de la ciudad, Beneficios de la titulación, procedimiento hacia la titulación, garantías constitucionales.</p> <p>Detalle de la intervención: <a href="https://www.youtube.com/watch?v=vDLenbEUAKc&amp;t=11025s">https://www.youtube.com/watch?v=vDLenbEUAKc&amp;t=11025s</a> (2:48:30)</p>
--	---

**IV. CONSIDERACIONES**

Una vez puesto en consideración del Honorable Concejo Distrital de Cartagena el proyecto de Acuerdo objeto de estudio, se evidencia la solicitud de la Alcaldía de Cartagena al órgano colegiado para que se evalúe en virtud del procedimiento sobre la posibilidad de aprobar el proyecto de acuerdo No 155 de 2022, el cual el cual tiene por objeto: autorizar 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 dictar otras disposiciones, tal como se describe en el escrito que desarrolla la exposición de motivos.

En virtud del estudio que se describe en el presente informe, es pertinente manifestar que la normatividad que sustenta el proyecto de acuerdo es bastante clara al establecer que el artículo 277 de la Ley 1955 de 2019 modificadorio del artículo 14 de la Ley 708 de 2001 es norma especial y regula la cesión o enajenación de bienes fiscales de propiedad de las entidades públicas. Dicho artículo dispuso 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. A su vez, el párrafo 1º 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 y que el Decreto 149 de 2020 reglamentó el artículo 277 de la Ley 1955 de 2019 a efectos de establecer los requisitos para la cesión de los bienes fiscales ocupados con mejoras y/o construcciones de destinación económica habitacional o en su defecto establecer el proceso para su enajenación directa, con el fin de promover el acceso a la propiedad por parte de los hogares cuya ocupación se predica.

Esta Corporación, debido a la continua interacción de sus miembros con las distintas comunidades del distrito de Cartagena, es ampliamente conocedora de la necesidad de titulación y de los múltiples casos relacionados con asentamientos humanos en predios no titulados y que indefectiblemente se hace necesario se resuelva, bien sea de oficio o a solicitudes hechas por ocupantes de bienes que cumplan con la normatividad descrita de conformidad con lo contemplado en el ordenamiento jurídico, con el propósito de sanear la propiedad y consolidar el Distrito de Cartagena como un garante del derecho real de dominio; sin embargo, todo este trámite requiere el obligatorio cumplimiento de los requisitos que establece la Constitución y la Ley.

Desde el punto de vista normativo el proyecto no avizora preliminarmente algún tipo de objeción; sin embargo, en análisis de este componente jurídico es necesario que la administración extienda su fundamentación, haciendo mayor desarrollo de la Ley 2044 de 2020 "Por el cual se dictan normas para el saneamiento de predios ocupados por asentamientos humanos ilegales y se dictan otras disposiciones", cuyo objeto es precisamente el saneamiento definitivo de la propiedad de los asentamientos humanos ilegales consolidados y precarios en bienes baldíos urbanos, bienes fiscales titulables, y los que existan en predios de propiedad legítima a favor de particulares, cuya ocupación



**Concejo Distrital de Cartagena de Indias D. T. y C.**  
**PONENCIA DE PRIMER DEBATE PROYECTO DE ACUERDO No. 155**

---

o posesión, sea mayor de diez (10 años) y cumplan con los requisitos establecidos en dicha ley, de igual modo la titulación de predios de uso público a favor de entidades territoriales, a fin de materializar el principio de equidad que permita el cumplimiento de las garantías ciudadanas en el marco del Estado Social de Derecho. Así mismo, es necesario que el desarrollo de la normatividad de la exposición de motivos refiera los alcances del Decreto 523 de 2021, "Por el cual se modifica el Decreto 1077 de 2015, Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio, en lo relacionado con el saneamiento predial y la transferencia de bienes inmuebles fiscales" cuya expedición implica modificaciones al ámbito de aplicación de la norma, extendiéndola 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 que 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 e incluso a la cuarta sección a asuntos relacionados con la licencia de subdivisión, zonas de cesión obligatoria, entre otras.

Por otro lado y en argumentación de los factores expuestos en el párrafo que antecede, de conformidad con el artículo 48 de la Ley 9 de 1989, la legalización urbanística implica la incorporación al perímetro urbano o de servicios y la regularización urbanística del asentamiento humano y en el marco del numeral 8 del artículo 16 del Decreto Ley 3571 de 2011, la autoridad administrativa en la materia (Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio), mediante la asistencia técnica prestada a las entidades territoriales, requirió recurrentemente la necesidad de efectuar ajustes y precisiones al procedimiento de legalización urbanística de asentamientos humanos con el fin de facilitar su implementación, determinando que para el adecuado proceso de legalización urbanística se requiere identificar la estructura urbana del asentamiento humano, entendida como predios ocupados, áreas públicas y privadas, vías públicas, zonas verdes, obras de infraestructura de servicios públicos domiciliarios, equipamiento y la regularización urbanística; circunstancias de las que debe dar cuenta la Administración Distrital, con el propósito de generar las autorizaciones que determinen el favorecimiento del acceso de la población a los trámites reglamentarios y de esta manera dar cumplimiento a la exigencia constitucional y legal y con ello se proceda a transferir a título gratuito los bienes Inmuebles con las características descritas en la Ley 1955 de 2019, ocupados ilegalmente con mejoras y/o construcciones de destinación económica habitacional, que cumplan con los requisitos del artículo 277, dentro de las cuales se describa el proceso a seguir para realizar las cesiones a título gratuito, con especial atención en las normas contempladas en el Decreto Reglamentario N° 149 de 2020 y con las nuevas disposiciones expedidas en materia de titulación y que se indican en el desarrollo de las presentes consideraciones.

Igualmente, consideramos que no se ha establecido de manera integral el cumplimiento de los requisitos técnicos y las razones de la conveniencia y oportunidad para conceder las facultades requeridas; por lo tanto, es dable exigir que el proyecto se ajuste a las normas que regulan el tema de requisitos, en el sentido que dichos inmuebles deben de estar plenamente identificados, esto es que en el proyecto de acuerdo en su exposición de motivos y en la descripción contenida en los estudios técnicos, se señale con precisión una caracterización al menos preliminar de los predios enumerados, se aporten las pruebas contenidas en certificaciones (Alcalde Local, Inspector de Policía, etc.) en las que se demuestre que efectivamente las zonas a titular cumplen con los requisitos de tiempo de posesión, bajo el entendido que muchos de los barrios que se referencian en la motivación del proyecto, ostentan zonas que no han superado siquiera los cinco (5) años de posesión irregular, lo que por ende no brinda las garantías suficientes para que este Concejo otorgue facultades que pudieren a futuro convertirse en una herramienta ilegal de titulación. Así mismo, no fue clara la exposición de motivos al referirse a los predios, para lo cual no indicó si dicha titulación a otorgar, se hará sobre predios que correspondan a las definiciones de asentamiento ilegal consolidado o precario de la ley 2044 de 2020, la identificación individual de los inmuebles a titular e incluso de los responsables de la titularidad de la posesión, de tal manera que exista al menos una referencia que permita generar un censo que identifique a los habitantes potencialmente beneficiarios y no se preste la autorización para generar situaciones irregulares en cumplimiento del procedimiento. Por otro lado, considera esta comisión de ponentes, que el otorgamiento de las facultades y autorizaciones debe ser mas específica, la cual atienda criterios de localización y el detalle de beneficiarios; de tal manera que esta entidad, en calidad de coadministradores del Distrito, podamos evidenciar que la atención de dicha necesidad cumpla con los elementos legales y reglamentarios requeridos y que su revisión sea más práctica en lo técnico, segura jurídicamente y que la titulación o cesión resulten convenientes para los intereses y funcionamiento del aparato estatal distrital; razón por la cual se recomienda una ponencia positiva condicionada a que la Administración Distrital atienda las observaciones hechas en



***Concejo Distrital de Cartagena de Indias D. T. y C.***  
***PONENCIA DE PRIMER DEBATE PROYECTO DE ACUERDO No. 155***

---

el presente documento y adicione la información solicitada, debido a que consideramos que los componentes normativo y técnico se encuentran incompletos y que resulta conveniente la sectorización territorial para generar efectos titulables.

**V. CONCLUSIONES**

Teniendo en cuenta los argumentos que anteceden, se concluye que la autorización pretendida requiere mayor fundamentación normativa que extienda la explicación de los alcances de la Ley 2044 de 2020, y el desarrollo del Decreto 523 de 2021 y demás normas; así como una mayor precisión de carácter técnico detallada y específica tal como se describe en las consideraciones, de tal manera que su revisión sea más práctica en lo técnico, segura jurídicamente y que la titulación o cesión resulten convenientes para los intereses de la comunidad y el funcionamiento del aparato estatal distrital. Atendiendo las razones expuestas, el equipo de ponentes firmante, presenta **PONENCIA POSITIVA CONDICIONADA** de PRIMER DEBATE al Proyecto de Acuerdo sometido a estudio, a fin de que sea debatida por la Corporación en el seno de esta Comisión.

Atentamente,

Concejales.

**SERGIO MENDOZA CASTRO(COORDINADOR)**

**JAVIER JULIO BEJARANO**

**DAVID CABALLERO RODRIGUEZ**

**KATTYA MENDOZA SALEME**