



ALCALDÍA DISTRITAL DE CARTAGENA DE INDIAS	Código: GLEGN02-F003
MACROPROCESO: GESTIÓN LEGAL	Versión: 1.0
PROCESO/ SUBPROCESO: GESTIÓN NORMATIVA / ACTOS ADMINISTRATIVOS DE CARÁCTER GENERAL	Fecha: 3/10/2024
PLANTILLA ACTOS ADMINISTRATIVOS	Páginas: 1 de 23

## DESPACHO DEL ALCALDE

### PROYECTO DE ACUERDO N°

Cartagena de Indias D, T y C 03 de febrero de 2025

Doctor  
**RAFAEL ENRIQUE MEZA PÉREZ**  
Presidente Concejo Distrital de Cartagena de Indias  
Ciudad

**ASUNTO: P.A “POR EL CUAL SE DELEGA EN EL ALCALDE MAYOR LA POTESTAD PARA LEGALIZAR URBANÍSTICAMENTE LOS ASENTAMIENTO HUMANO DE ORIGEN INFORMAL EN EL DISTRITO DE CARTAGENA Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES”**

Cordial saludo,

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

#### EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

##### I. MARCO JURÍDICO

##### 1.1. Disposiciones Constitucionales

Que el artículo 1 de la Constitución Nacional de 1991, señala que *“Colombia es un Estado social de derecho, organizado en forma de República unitaria, descentralizada, con autonomía de sus entidades territoriales, democrática, participativa y pluralista, fundada en el respeto de la dignidad humana, en el trabajo y la solidaridad de las personas que la integran y en la prevalencia del interés general”*.

Al respecto, el artículo 2 de la Constitución Política consagra como fines esenciales del Estado: *“Servir a la comunidad, promover la prosperidad general y garantizar la efectividad de los principios, derechos y deberes consagrados en la Constitución; facilitar la participación de todos en las decisiones que los afectan y en la vida económica, política, administrativa y cultural de la Nación; defender la independencia nacional, mantener la integridad territorial y asegurar la convivencia pacífica y la vigencia de un orden justo”*.

Que, el artículo 51 de la mencionada constitución concreta como cumplimiento de esos fines del Estado que todos los colombianos tienen derecho a vivienda digna. 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



ALCALDÍA DISTRITAL DE CARTAGENA DE INDIAS	Código: GLEGN02-F003
MACROPROCESO: GESTIÓN LEGAL	Versión: 1.0
PROCESO/ SUBPROCESO: GESTIÓN NORMATIVA / ACTOS ADMINISTRATIVOS DE CARÁCTER GENERAL	Fecha: 3/10/2024
PLANTILLA ACTOS ADMINISTRATIVOS	Páginas: 2 de 23

## DESPACHO DEL ALCALDE

### PROYECTO DE ACUERDO N°

ejecución de estos programas de vivienda.

Coherentemente el artículo 82 superior dispone que es deber del Estado velar por la protección de la integridad del espacio público y por su destinación al uso común, el cual prevalece sobre el interés particular.

Por su parte en el artículo 209 del mismo texto, se señala que *“La función administrativa está al servicio de los intereses generales y se desarrolla con fundamento en los principios de igualdad, moralidad, eficacia, economía, celeridad, imparcialidad y publicidad, mediante la descentralización, la delegación y la desconcentración de funciones”*.

*Adicionalmente en el artículo 210 superior, dispone que, “Las entidades del orden nacional descentralizadas por servicios sólo pueden ser creadas por ley o por autorización de ésta, con fundamento en los principios que orientan la actividad administrativa (...)”*.

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

*“(...)”*

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

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

*“(...)”*

*A) En relación con el Concejo:*

*“(...)”*

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

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

*“Corresponde a los concejos:*

*“(...)”*

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

*“(...)”*

*5. Dictar las normas orgánicas del presupuesto y expedir anualmente el presupuesto de rentas y gastos. Función que debe ser ejercida dentro de los límites establecidos por la*



ALCALDÍA DISTRITAL DE CARTAGENA DE INDIAS	Código: GLEGN02-F003
MACROPROCESO: GESTIÓN LEGAL	Versión: 1.0
PROCESO/ SUBPROCESO: GESTIÓN NORMATIVA / ACTOS ADMINISTRATIVOS DE CARÁCTER GENERAL	Fecha: 3/10/2024
PLANTILLA ACTOS ADMINISTRATIVOS	Páginas: 3 de 23

## DESPACHO DEL ALCALDE

### PROYECTO DE ACUERDO N°

---

*misma Constitución y la Ley”.*

#### 1.2. Disposiciones Legales

##### 1.2.1. En cuanto a la competencia de los Concejos Municipales y su delegación a los Alcaldes.

###### 1.2.1.1. De la Procedencia.

En concordancia con las normas constitucionales citadas, de manera textual **el artículo 48 de la Ley 9ª de 1989**, señaló:

**“Artículo 48º.- Los concejos, el consejo intendencial y las juntas metropolitanas podrán delegar en los alcaldes e Intendente de San Andrés y Providencia 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”.** (negrilla fuera de texto).

Siendo así es claro que existe en la ley una facultad expresa en cabeza de los Concejos para que en ejercicio de sus competencias administrativas deleguen en los Alcaldes la potestad para legalizar las urbanizaciones constituidas por viviendas de interés social.

Asimismo, el Gobierno Nacional expidió el Decreto 149 de 2020, por medio del cual se modifica el Decreto número 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. En su artículo 2.2.6.5.1. Dispuso:

***“La legalización urbanística es el proceso mediante el cual la administración municipal, distrital o del Departamento Archipiélago de San Andrés, Providencia y Santa Catalina reconoce, si a ello hubiere lugar, la existencia de un asentamiento humano con condiciones de precariedad y de origen informal, conformado por viviendas de interés social y usos complementarios que la soportan, que se ha constituido sin licencia de urbanización previo a su desarrollo o que aun cuando la obtuvo, esta no se ejecutó.***

***Mediante la legalización urbanística y de acuerdo con las condiciones que establezca cada entidad territorial, se aprueban los planos urbanísticos y se expide la reglamentación urbanística, sin perjuicio de la responsabilidad penal, civil y administrativa de los comprometidos.***

*La legalización urbanística implica la incorporación al perímetro urbano cuando a ello hubiere lugar, sujeta a la disponibilidad técnica de servicios o a la implementación de un*



ALCALDÍA DISTRITAL DE CARTAGENA DE INDIAS	Código: GLEGN02-F003
MACROPROCESO: GESTIÓN LEGAL	Versión: 1.0
PROCESO/ SUBPROCESO: GESTIÓN NORMATIVA / ACTOS ADMINISTRATIVOS DE CARÁCTER GENERAL	Fecha: 3/10/2024
PLANTILLA ACTOS ADMINISTRATIVOS	Páginas: 4 de 23

## DESPACHO DEL ALCALDE

### PROYECTO DE ACUERDO N°

*esquema diferencial en áreas de difícil gestión; y la regularización urbanística del asentamiento humano, entendida como la norma urbanística aplicable y las acciones de mejoramiento definidas por el municipio o distrito en la resolución de legalización.*

*La legalización urbanística no contempla el reconocimiento de los derechos de propiedad en favor de eventuales poseedores, ni la titulación de los predios ocupados por el asentamiento humano.*

*El acto administrativo mediante el cual se aprueba la legalización hará las veces de licencia de urbanización, con base en el cual se tramitarán las licencias de construcción de los predios incluidos en la legalización o el reconocimiento de las edificaciones existentes”.*

Se advierte, conforme lo citado que, el primer objetivo de la legalización es el reconocimiento formal de la existencia dentro del territorio de un grupo de seres humanos con condiciones de precariedad y de origen informal, conformado por viviendas de interés social y usos complementarios que la soportan, construidas sin licencia de urbanización previo a su desarrollo o que aun cuando se obtuvo, esta no se ejecutó.

En efecto, el artículo 2.2.6.5.1.1., del señalado decreto, estableció que:

**“Artículo 2.2.6.5.1.1. Iniciativa del proceso de legalización urbanística. Sin perjuicio de lo establecido en el artículo 48 de la Ley 9ª de 1989 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya, el proceso de legalización se podrá iniciar de oficio por la autoridad municipal o distrital facultada para el efecto o por solicitud de la parte interesada.**

*Corresponderá a la parte interesada asumir las obligaciones del proceso de legalización urbanística.*

*Entiéndase por parte interesada, al urbanizador, el enajenante, la comunidad interesada o los propietarios de los terrenos.*

**Parágrafo 1º.** *Cuando la Iniciativa de la solicitud sea de oficio, la autoridad competente solicitará a los interesados en el proceso el aporte de la información y documentación de que tratan los artículos del presente capítulo.*

**Parágrafo 2º.** *Cuando las partes interesadas no tengan la capacidad para asumir los costos del proceso de legalización urbanística, el municipio o distrito, conforme a las metas de sus planes de desarrollo, podrán proveer los recursos requeridos para dicho trámite teniendo en cuenta su disponibilidad presupuestal”.*



ALCALDÍA DISTRITAL DE CARTAGENA DE INDIAS	Código: GLEGN02-F003
MACROPROCESO: GESTIÓN LEGAL	Versión: 1.0
PROCESO/ SUBPROCESO: GESTIÓN NORMATIVA / ACTOS ADMINISTRATIVOS DE CARÁCTER GENERAL	Fecha: 3/10/2024
PLANTILLA ACTOS ADMINISTRATIVOS	Páginas: 5 de 23

## DESPACHO DEL ALCALDE

### PROYECTO DE ACUERDO N°

**Vista la norma inmediatamente citada se puede inferir que, son las administraciones Municipales las llamadas tanto a la presentación de la iniciativa de legalización, como a su ejecución en cada uno de sus territorios.**

Analizado de manera sistemática con el artículo 48 de la ley 9ª de 1989, la citada norma ratifica la **procedencia** por parte de los concejos, de la potestad de delegar en cabeza de los Alcades Mayores la legalización de los asentamientos humanos con condiciones de precariedad y de origen informal.

Al respecto, el mismo Decreto 149 de 2020, señala como única causal de improcedencia de la legalización urbanística, la ubicación del asentamiento en suelo objeto de protección, textualmente el artículo 2.2.6.5.1.1., señala:

*“Artículo 2.2.6.5.3. Improcedencia de la legalización urbanística. No procederá la legalización de asentamientos que se encuentren ubicados en suelo de protección en los términos del artículo 35 de la Ley 388 de 1997 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya, de conformidad con el Plan de Ordenamiento Territorial o de los instrumentos que lo complementen y desarrollen”.*

Norma que bajo ninguna duda le es aplicable al presente caso, tal como se describe a continuación.

#### **1.2.1.2. De la conveniencia**

Al margen de la procedencia y legalidad de los Concejos para delegar la facultad de legalización de predios en cabeza de los Alcades, ampliamente demostrada en el acápite anterior, resulta de hecho un acto de conveniencia y oportunidad práctica, dada las obligaciones asignadas por la ley al Municipio como entidad territorial fundamental y al Alcalde como su Autoridad política y administrativa, en cuanto a la planeación y ejecución de los programas de organización del territorio y mejoramiento de la calidad de vida de su habitantes.

La Constitución Política de Colombia establece como fin del Estado en su artículo 51, que todos los colombianos tienen derecho a una vivienda en condiciones dignas, por lo que la Administración Distrital no puede ser indiferente ante las necesidades que gran parte de la población Cartagenera tiene en materia de vivienda, que se traduce en otros factores de pobreza y necesidades insatisfechas. Por ello, El Fondo de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana -CORVIVIENDA- ha iniciado de manera oficiosa y en cumplimiento de las metas establecidas en el Plan Distrital de Desarrollo 2020-2023, las acciones tendientes a la conformación de expedientes para la legalización urbanística del asentamiento humano de Arroz Barato.



ALCALDÍA DISTRITAL DE CARTAGENA DE INDIAS	Código: GLEGN02-F003
MACROPROCESO: GESTIÓN LEGAL	Versión: 1.0
PROCESO/ SUBPROCESO: GESTIÓN NORMATIVA / ACTOS ADMINISTRATIVOS DE CARÁCTER GENERAL	Fecha: 3/10/2024
PLANTILLA ACTOS ADMINISTRATIVOS	Páginas: 6 de 23

## DESPACHO DEL ALCALDE

### PROYECTO DE ACUERDO N°

Ahora bien, este es un proceso que buscará dar cumplimiento a los fines del Estado como garantía constitucional, especialmente, el citado en el artículo segundo de la Constitución Política de 1991 que busca facilitar la participación de todos en cada una de las decisiones que tome el gobierno en cualquiera de sus escalas territoriales.

En ese sentido, los numerales 3 y 5 del artículo 315 superior señalan como atribuciones del alcalde las siguientes:

“(...)

3. *Dirigir la acción administrativa del municipio; asegurar el cumplimiento de las funciones y la prestación de los servicios a su cargo.*

(...)

5. **Presentar oportunamente al Concejo los proyectos de acuerdo sobre planes y programas de desarrollo económico y social, obras públicas, presupuesto anual de rentas y gastos y los demás que estime convenientes para la buena marcha del municipio”.**

El reconocimiento de la existencia de los asentamientos humanos permite a la administración Municipal, en Cabeza del Alcalde, la organización del territorio con miras a la ejecución de acciones dirigidas a la mejora de la calidad de vida de las personas, como por ejemplo la inclusión del territorio legalizado a la prestación de servicios públicos domiciliarios.

Conforme lo anterior, el artículo 3º de la ley 136 de 1996 asignó a los municipios las siguientes obligaciones:

“(...)

9. *Formular y adoptar los planes de ordenamiento territorial, reglamentando de manera específica los usos del suelo en las áreas urbanas, de expansión y rurales, de acuerdo con las leyes y teniendo en cuenta los instrumentos definidos por la UPRA para el ordenamiento y el uso eficiente del suelo rural. Optimizar los usos de las tierras disponibles y coordinar los planes sectoriales en armonía con las políticas nacionales y los planes departamentales y metropolitanos. Los Planes de Ordenamiento Territorial serán presentados para revisión ante el Concejo Municipal o Distrital cada 12 años.*

(...)

14. **Autorizar y aprobar, de acuerdo con la disponibilidad de servicios públicos, programas de desarrollo de Vivienda ejerciendo las funciones de vigilancia necesarias.**

(...)



ALCALDÍA DISTRITAL DE CARTAGENA DE INDIAS	Código: GLEGN02-F003
MACROPROCESO: GESTIÓN LEGAL	Versión: 1.0
PROCESO/ SUBPROCESO: GESTIÓN NORMATIVA / ACTOS ADMINISTRATIVOS DE CARÁCTER GENERAL	Fecha: 3/10/2024
PLANTILLA ACTOS ADMINISTRATIVOS	Páginas: 7 de 23

## DESPACHO DEL ALCALDE

### PROYECTO DE ACUERDO N°

*19. Garantizar la prestación del servicio de agua potable y saneamiento básico a los habitantes de la jurisdicción de acuerdo con la normatividad vigente en materia de servicios públicos domiciliario”.*

Pues bien, fue la ley 388 de 1997 que en su artículo 3° estableció los aspectos que definen la función pública del urbanismo, en cuyo numeral 1, determinó: *“Posibilitar a los habitantes el acceso a las vías públicas, infraestructuras de transporte y demás espacios públicos, y su destinación al uso común, y hacer efectivos los derechos constitucionales de la vivienda y los servicios públicos domiciliarios”.* Y en el numeral 3: *“Propender por el mejoramiento de la calidad de vida de los habitantes, la distribución equitativa de las oportunidades y los beneficios del desarrollo y la preservación del patrimonio cultural y natural.”*, estos, entre otros, son las razones fundamentales por las que los Distritos y Municipios deben propender para que todas las acciones urbanísticas sean enmarcadas en el valioso principio de planeación y ordenamiento territorial”.

Se resalta como acción de conveniencia de la delegación de la potestad para legalizar asentamientos humanos informales en los Alcaldes, la búsqueda de la mejora de las condiciones de vida de sus habitantes, más que la satisfacción de las necesidades de saneamiento básico y servicios públicos domiciliarios.

En lo que tiene que ver con el derecho a la prestación de los servicios públicos domiciliarios, el Consejo de Estado, Sala de lo Contencioso Administrativo Sección Primera. en Sentencia de 26 de noviembre de 2015, Dispuso:

**“[...]VI. 4. La prestación de los servicios públicos domiciliarios en zonas de asentamiento ilegal.**

*La Corte Constitucional, en sentencia C- 1189 de 2008<sup>31</sup>, al resolver acción de inconstitucionalidad contra el artículo 99 de la Ley 812 de 2003, señaló:*

*“El artículo 134 de la Ley 142 de 1994 desarrolla el **“Derecho a los Servicios Públicos Domiciliarios**. Cualquier persona capaz de contratar que habite o utilice de modo permanente un inmueble, a cualquier título, tendrá derecho a recibir los servicios públicos domiciliarios al hacerse parte de un contrato de servicios públicos.*

*Esta norma legal concreta los mandatos constitucionales sobre servicios públicos anteriormente citados. La imposibilidad de invertir recursos o prestar servicios públicos en áreas o construcciones determinadas del territorio nacional supone la ausencia de las actividades necesarias para el cumplimiento de las mínimas obligaciones constitucionales del Estado. Por ejemplo, la norma impide la protección de la seguridad personal, o la defensa de las libertades de los habitantes de edificaciones sobre asentamientos ilegales. La prohibición de invertir recursos públicos impide la construcción de obras encaminadas a proteger la vida de las personas, frente a riesgos de derrumbe o de inundación, frecuentes en este tipo de asentamientos. Los demandantes resaltan que también estarían excluidos servicios de tanta importancia para la vida y la salud, como el suministro de agua o la construcción de alcantarillado.*



ALCALDÍA DISTRITAL DE CARTAGENA DE INDIAS	Código: GLEGN02-F003
MACROPROCESO: GESTIÓN LEGAL	Versión: 1.0
PROCESO/ SUBPROCESO: GESTIÓN NORMATIVA / ACTOS ADMINISTRATIVOS DE CARÁCTER GENERAL	Fecha: 3/10/2024
PLANTILLA ACTOS ADMINISTRATIVOS	Páginas: 8 de 23

## DESPACHO DEL ALCALDE

### PROYECTO DE ACUERDO N°

*La Corte estima que la exclusión de dichas actividades en asentamientos, invasiones o edificaciones ilegales es incompatible con el régimen constitucional. Ello desconoce abiertamente el principio del estado social de derecho (artículo 1° de la Constitución) y los fines esenciales y las obligaciones sociales del Estado (artículos 2°, 365, 366, 367, 368, 369 y 370), entre otros. Los servicios públicos han de estar al alcance de todos los colombianos y **ninguna norma puede excluir de su acceso a ciertas personas en razón a su condición de pobreza o de marginalidad, como lo hace la norma acusada.** Al contrario, el artículo 13 de la Carta señala que la debilidad económica y la marginación deben ser el fundamento de acciones afirmativas en beneficio de quienes por su situación socioeconómica precaria se encuentran expuestos a riesgos, amenazas y vicisitudes que tienen un profundo impacto en su capacidad de llevar una vida digna y de integrarse a las actividades propias de una sociedad organizada. El Estado ha de propender por un crecimiento urbano sostenible y planificado, pero ello no debe hacerse a expensas de excluir del acceso al agua y otros servicios públicos, máxime si aquellos afectados son individuos bajo una situación de especial vulnerabilidad.”*

*Posteriormente, el alto Tribunal Constitucional en sentencia T- 417 de 2 de julio de 2015, afirmó:*

Corte Constitucional, Sentencia T- 417/15 M.P. Gabriel Eduardo Mendoza Martelo

*“Respecto de los asentamientos ilegales, la Corporación en sentencia T-908-2012, abordó la problemática que aqueja actualmente al Estado, lo cual ha ocupado la atención de la Organización de las Naciones Unidas, advirtiendo, en particular, el carácter universal del deterioro de las condiciones de vida de los habitantes de los centros urbanos y resaltando la profundización de dicho fenómeno en países en vías de desarrollo, lo que, a su vez, contraría el sustento de una vida en condiciones dignas y obstaculiza el progreso económico, social y cultural de los pueblos. **Diferentes instrumentos internacionales como la declaración de Vancouver sobre los asentamientos humanos en 1976, han estudiado el tema. En esta, se establece la necesidad del “mejoramiento de la calidad de la vida de los seres humanos como el primero y el más importante de los objetivos de toda política de asentamientos humanos.** Esas políticas deben facilitar el rápido y continuo mejoramiento de la calidad de vida de las personas. Se advierte que los asentamientos en territorios ocupados por la fuerza son ilegales, están condenados por la comunidad internacional y establecen la necesidad de tomar medidas contra dicho fenómeno social, por consiguiente, fueron señaladas las siguientes medidas: **“i) que la vivienda junto con los servicios adecuados, constituyen un derecho humano básico, que comporta para los gobiernos la obligación de asegurar a todos sus habitantes el acceso a una vivienda adecuada”;** ii) **la adopción de medidas eficaces sobre asentamientos humanos y de planificación espacial, acordes a la realidad local;** iii) **la movilización de recursos a través de la figura de cooperación internacional;** iv) **la implementación de programas que impulsen el derecho a la vivienda, la promoción de ciudades sostenibles que incluyan en su desarrollo la planeación y manejo ambiental;** v) **la***



ALCALDÍA DISTRITAL DE CARTAGENA DE INDIAS	Código: GLEGN02-F003
MACROPROCESO: GESTIÓN LEGAL	Versión: 1.0
PROCESO/ SUBPROCESO: GESTIÓN NORMATIVA / ACTOS ADMINISTRATIVOS DE CARÁCTER GENERAL	Fecha: 3/10/2024
PLANTILLA ACTOS ADMINISTRATIVOS	Páginas: 9 de 23

## DESPACHO DEL ALCALDE

### PROYECTO DE ACUERDO N°

*la creación de asentamientos habitables y eficientes, que respondan a las necesidades especiales de niños, mujeres y otras personas en situación de debilidad manifiesta, a fin de garantizar el acceso a servicios básicos de saneamiento, educación, alimentación y empleo, dentro de un marco de justicia social”*

*Cabe resaltar que esta Sección, ya se ha pronunciado sobre la prestación de servicios públicos domiciliarios en zonas de asentamiento ilegal. En efecto, en sentencia de 30 de octubre de 2014, (expediente 2011-01462-01 AP, Consejero Ponente: Guillermo Vargas Ayala), y que ahora prohija la Sala, estableció:*

*“Esta Sala en sentencia de 25 de agosto de 2011, con ponencia de la Magistrada María Claudia Rojas Lasso, en la acción popular con radicado **2002-90123-01(AP)**, realizó un completo análisis sobre el proceso de legalización de los barrios subnormales, en aras de garantizar la prestación de los servicios públicos de acueducto y alcantarillado. En dicha ocasión esta Sala consideró que:*

*“En la actualidad, los artículos 122 a 131 del Decreto 564 de 2006, expedido por el Presidente de la República, regulan el procedimiento para la legalización urbanística de asentamientos humanos.*

***Por legalización se entiende el procedimiento mediante el cual la Administración municipal reconoce, si a ello hubiere lugar, la existencia de un asentamiento humano constituido por viviendas de interés social realizado antes del 27 de junio de 2003, aprueba los planos urbanísticos y expide la reglamentación urbanística, sin perjuicio de la responsabilidad penal, civil y administrativa de los comprometidos. (Artículo 122 Decreto 564 de 2006).***

*El proceso de legalización inicia de oficio por parte de la autoridad municipal competente o por solicitud del urbanizador, el enajenante, la comunidad afectada o los propietarios de los terrenos (artículo 124 ídem). La solicitud de legalización debe contener los datos completos del solicitante, los datos de los propietarios de los predios que conforman el asentamiento humano, el plano de loteo e identificación del predio y la fecha de formación del asentamiento humano (artículos 125 y 126 íbidem).*

*Posteriormente la autoridad competente realizará un estudio preliminar de la solicitud, adelantará una visita ocular al asentamiento, levantará un acta en la que se constate la existencia del asentamiento humano, su grado de consolidación y la coincidencia de los datos anexados por el interesado con los obtenidos. En el caso que los datos resulten inconsistentes, la autoridad devolverá los documentos al interesado, indicándole las correcciones que deba hacer (artículo 127 íbidem).*

***Así las cosas, una vez establecida mediante acto administrativo la procedencia de la legalización del asentamiento humano, la autoridad administrativa competente***



ALCALDÍA DISTRITAL DE CARTAGENA DE INDIAS	Código: GLEGN02-F003
MACROPROCESO: GESTIÓN LEGAL	Versión: 1.0
PROCESO/ SUBPROCESO: GESTIÓN NORMATIVA / ACTOS ADMINISTRATIVOS DE CARÁCTER GENERAL	Fecha: 3/10/2024
PLANTILLA ACTOS ADMINISTRATIVOS	Páginas: 10 de 23

## DESPACHO DEL ALCALDE

### PROYECTO DE ACUERDO N°

***definirá las condiciones urbanísticas a las que se sujetará el asentamiento humano, entre las cuales se encuentra la determinación de las zonas de reserva para el desarrollo de infraestructura vial, servicios públicos, elementos de zonas de protección ambiental, zonas de amenaza, riesgo, usos de suelo y el plano definitivo de loteo de la regularización urbanística (artículo 129 ibídem).***

***El proceso termina con la expedición de una Resolución por parte de la autoridad competente, mediante la cual se determina si se legaliza o no el asentamiento humano (artículo 131 ibídem). Dicha Resolución hace las veces de licencia de urbanización, con base en la cual se tramitarán las licencias de construcción de los predios incluidos en la legalización, sin que dicho acto administrativo constituya en algún caso título traslativo de dominio.***

*En síntesis, se tiene que son las autoridades estatales las encargadas de promover las acciones necesarias para garantizar la vida e integridad de los residentes en Colombia y, para tal fin, deben precaverse respecto de la ocurrencia de situaciones que amenacen o pongan en peligro esos derechos.*

***Atendiendo a que los asentamientos humanos constituidos por vivienda de interés social deben cumplir con el procedimiento de legalización como paso previo indispensable a la normalización de los servicios públicos domiciliarios, se modificará el numeral 2° de la sentencia apelada, en el sentido de ordenar al Alcalde de Girardot que tome las medidas necesarias, para que inmediatamente y en un término máximo de dos (2) meses, contados a partir de la ejecutoria de la presente providencia, adelante todos los trámites necesarios, conforme a lo dispuesto en los artículos 122 a 131 del Decreto 564 de 2006 y en la normatividad reglamentaria vigente, con el fin de incorporar legalmente como asentamiento urbano la ciudadela “Bosques de Pozo Azul”, hoy “Villa Rojas”, ubicada en inmediaciones de la calle 24 No. 8 del barrio Santander, de Girardot, Cundinamarca. Así mismo, y si hay lugar a ello, deberá presentar ante el Concejo Municipal los proyectos de acuerdo pertinentes, para modificar o adicionar el Plan de Ordenamiento Territorial, con la finalidad de incluir en él a la ciudadela “Bosques de Pozo Azul”, hoy “Villa Rojas.”***

*En dicha sentencia se concluyó que:*

*“Por lo anterior, le asiste razón al Tribunal Administrativo de Cundinamarca al haber ordenado la construcción del sistema de acueducto y alcantarillado en la ciudadela “Bosques de Pozo Azul”, hoy “Villa Rojas”, habida cuenta de que con ello garantiza que la vulneración de los derechos colectivos cese, pues no cabe duda de que el municipio de Girardot y ACUAGYR S.A. vulneran los derechos colectivos invocados, al no haber tomados medidas claras, concretas y eficientes que permitan superar la precaria y deficiente prestación de los servicios públicos de acueducto y alcantarillado, así como la exposición de la comunidad de “Bosques de Pozo Azul” a obvios problemas de salubridad*



ALCALDÍA DISTRITAL DE CARTAGENA DE INDIAS	Código: GLEGN02-F003
MACROPROCESO: GESTIÓN LEGAL	Versión: 1.0
PROCESO/ SUBPROCESO: GESTIÓN NORMATIVA / ACTOS ADMINISTRATIVOS DE CARÁCTER GENERAL	Fecha: 3/10/2024
PLANTILLA ACTOS ADMINISTRATIVOS	Páginas: 11 de 23

## DESPACHO DEL ALCALDE

### PROYECTO DE ACUERDO N°

***pública. Sin embargo, ello deberá realizarse siempre y cuando se legalice la urbanización, pues ello es un requisito indispensable para la debida prestación de los servicios públicos domiciliarios.”***

Siendo así es claro que en la práctica son los Alcaldes como autoridad administrativa y política de los municipios quienes deberán velar por la planificación territorial, la prestación de los servicios públicos domiciliarios y los programas que procuren el bienestar económico y social de sus habitantes.

**En efecto, la potestad de legalizar un asentamiento humano que se encuentra en condiciones de informalidad urbanística y precariedad de servicios, resulta una herramienta útil para el Alcalde, de cara a la ejecución de sus políticas de organización territorial y urbanística, así como de bienestar contemplados en el Plan de Desarrollo 2024-2027 “Cartagena ciudad de Derechos”, cuyo cumplimiento deriva en el logro y reconocimiento no solo de la máxima autoridad administrativa, sino también del Concejo Municipal, quien lo aprobó mediante el Acuerdo 139 de 2024.**

## 2. FUNDAMENTOS DE HECHO

### 2.1. Plan de Desarrollo 2024-2027 “Cartagena ciudad de Derechos”.

Aprobado mediante el **Acuerdo 139 de 2024**, proferido por el Honorable Concejo de Cartagena, señala en su numeral 10.3. “*Componente Impulsor de avance: Vivienda Digna y Hábitat*”, el cual textualmente dispone:

*El componente Vivienda Digna y Hábitat tiene por misión construir comunidad desde el derecho fundamental a la vivienda digna, a la prosperidad y aun habitad sostenible, en articulación con el Sistema Nacional de Vivienda, y apoyados en la planificación estratégica del crecimiento territorial organizado.*

*Este impulsor asegurará el acceso a una Vivienda Digna para la población más vulnerable de la ciudad, priorizando hogares con jefatura femenina. Para lo anterior se diseñaran estrategias orientadas para cubrir las necesidades habitacionales y alas de su entorno, teniendo en cuenta la forma en que las personan ocupan los territorios en los que residen. En ese sentido, para para el cuatrienio 20242027 se prevé brindar soluciones en materia de vivienda nueva mediante la asignación de subsidios complementarios como así como el mejoramiento de las condiciones habitacionales de la vivienda en los sectores más vulnerables de la ciudad la titulación y la **legalización de predios** y adicionalmente a través de la gestión de reforma urbana. **El Gobierno Distrital propenderá por la materialización de nuevos procesos de legalización urbanística de barrios en Cartagena de manera que se puede invertir en zonas históricamente olvidadas de la ciudad.***





ALCALDÍA DISTRITAL DE CARTAGENA DE INDIAS	Código: GLEGN02-F003
MACROPROCESO: GESTIÓN LEGAL	Versión: 1.0
PROCESO/ SUBPROCESO: GESTIÓN NORMATIVA / ACTOS ADMINISTRATIVOS DE CARÁCTER GENERAL	Fecha: 3/10/2024
PLANTILLA ACTOS ADMINISTRATIVOS	Páginas: 13 de 23

## DESPACHO DEL ALCALDE

### PROYECTO DE ACUERDO N°

entre otros aspectos relevantes de vivienda, con el fin de ofrecer información accesible confiable y oportuna.

Como objetivo general se plantea elaborar estudios y documentos técnicos del sector vivienda que servirán como insumos fundamentales para la estructuración de planes y proyectos destinados al mejoramiento del hábitat y ordenamiento del territorio del distrito de Cartagena.

INDICADOR DEL PRODUCTO	LÍNEA BASE	META DEL CUATRIENIO	RESPONSABLE	POBLACIÓN	CLASIFICACIÓN DEL PRODUCTO	
Número de Documentos Técnicos de Soporte – DTS para la legalización urbanística elaborados	1 DTS elaborado a corte 2023  Fuente: Corvivienda, 2023	Elaborar cinco (5) documentos Técnicos de soporte para la solicitud de legalización de 100 hectáreas en los asentamientos humanos priorizados del Distrito	Corvivienda	1.059.626 habitantes	Bien	Servicio
					x	
Número de Documentos normativos para legalización de asentamientos humanos adoptados	0  Fuente: Secretaría de Planeación 2024	Adoptar seis (6) documentos normativos para la legalización de 122 hectáreas en asentamientos humanos	Secretaría de Planeación	1.059.626 habitantes		x
Número de sistemas de información de vivienda actualizados	1 sistema de información de vivienda creado a corte 2023  Fuente: Corvivienda, 2023	Actualizar un (1) sistema de información de vivienda	Corvivienda	1.059.626 habitantes		x

**Producto de la planificación contenida en el Plan de Desarrollo citado como referencia, de la fijación de metas y objetivos, pero también conscientes de las limitaciones de los recursos, el Distrito priorizó la legalización del asentamiento informal denominado Arroz Barato, teniendo en cuenta que la destinación de recursos públicos para este sector ha sido escaso en los más de cincuenta (50) años de su conformación. Como resultado, las condiciones de las viviendas son precarias en su mayoría, no cuentan con las rutas**



ALCALDÍA DISTRITAL DE CARTAGENA DE INDIAS	Código: GLEGN02-F003
MACROPROCESO: GESTIÓN LEGAL	Versión: 1.0
PROCESO/ SUBPROCESO: GESTIÓN NORMATIVA / ACTOS ADMINISTRATIVOS DE CARÁCTER GENERAL	Fecha: 3/10/2024
PLANTILLA ACTOS ADMINISTRATIVOS	Páginas: 14 de 23

## DESPACHO DEL ALCALDE

### PROYECTO DE ACUERDO N°

**suficientes de transporte público que los conecte con el resto de la ciudad. Además, lo que más agrava la situación, es la ausencia de alcantarillado en el sector, lo que ocasiona graves afectaciones en la salud de la comunidad en general.**

Conforme a la primera Línea Base y a la primera Meta del Cuatrienio, el Alcalde Mayor de Cartagena cuenta a la fecha con seis documentos técnicos de Soporte mediante los cuales se solicita por primera vez en Cartagena de Indias la legalización urbanística de asentamientos humanos de origen informal.

Los antecedentes de la problemática, se describen en el documento técnico de soporte del proyecto de inversión: ID 1223385 ELABORACIÓN DE DOCUMENTOS PRELIMINARES, RECONOCIMIENTO DE EDIFICACIONES Y TRÁMITE DE LEGALIZACIÓN URBANÍSTICA, el cual incluye información de déficit cualitativo de vivienda de los últimos 6 años, enfatizando los periodos del 2018 al 2023, datos fundamentados en el Censo de Población y Vivienda del DANE.

La ausencia de políticas públicas en materia de desarrollo sostenible para abordar el déficit habitacional en la Ciudad de Cartagena de Indias, condiciona la participación de la comunidad en los diagnósticos asociados al tema de hábitat y vivienda. Esta situación, contrastada con los indicadores de pobreza de Cartagena, donde la pobreza monetaria en el año 2020 se ubicaba en el rango del 25.9% y la pobreza monetaria extrema en un 3.4% (DANE, 2020), evidencia una marcada discrepancia entre lo que se espera lograr en la reducción del déficit habitacional y lo que realmente se ha ejecutado en esta materia (Cartagena, 2024, pág. 30)

En muchos territorios urbanos y rurales, el acceso a los servicios estatales es fundamental para garantizar condiciones de vida dignas, especialmente en lo que respecta a la vivienda. Sin embargo, una de las barreras significativas que enfrentan las comunidades es el alto nivel de informalidad con el que se desarrollan ciertas áreas.

La informalidad territorial se refiere a la ocupación y uso del suelo que ocurre al margen de las normas y regulaciones establecidas por las autoridades locales y nacionales. Este fenómeno puede manifestarse de diversas formas, como asentamientos informales, construcciones no autorizadas o falta de regularización de la tenencia de la tierra y, por ende, la falta de equipamientos y servicios para satisfacer las necesidades básicas individuales y colectivas de estas comunidades.

Uno de los principales problemas derivados de esta situación es la dificultad para acceder a servicios esenciales proporcionados por el Estado, especialmente aquellos relacionados con la vivienda digna.

Las comunidades que viven en áreas informales suelen enfrentar obstáculos significativos para obtener servicios básicos como agua potable, saneamiento, electricidad y acceso a infraestructuras de salud y educación. Además, la informalidad territorial puede llevar a condiciones de habitabilidad precarias y vulnerables, con viviendas que carecen de seguridad



ALCALDÍA DISTRITAL DE CARTAGENA DE INDIAS	Código: GLEGN02-F003
MACROPROCESO: GESTIÓN LEGAL	Versión: 1.0
PROCESO/ SUBPROCESO: GESTIÓN NORMATIVA / ACTOS ADMINISTRATIVOS DE CARÁCTER GENERAL	Fecha: 3/10/2024
PLANTILLA ACTOS ADMINISTRATIVOS	Páginas: 15 de 23

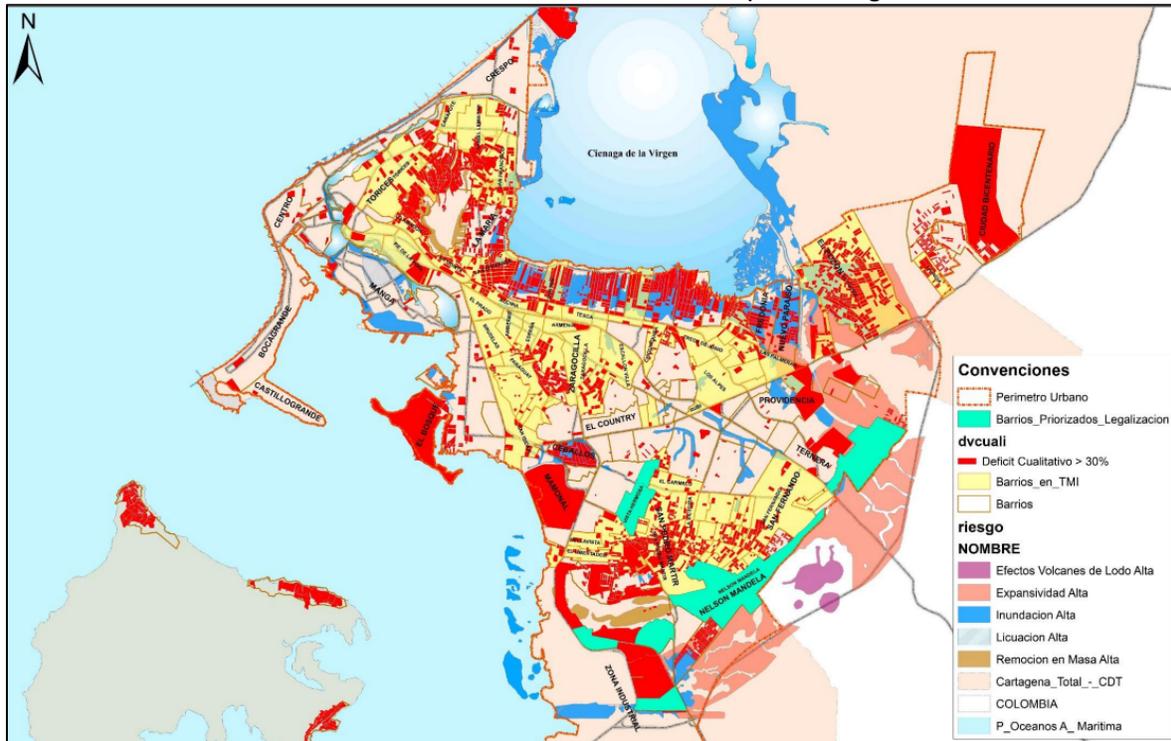
## DESPACHO DEL ALCALDE

### PROYECTO DE ACUERDO N°

estructural y expuestas a riesgos ambientales y desastres naturales. Estas condiciones no solo afectan la calidad de vida de los residentes, sino que también perpetúan ciclos de pobreza y exclusión social.

Adicional a lo anterior, en el distrito de Cartagena no existe un inventario de asentamientos de origen ilegal. Sin embargo, se está adelantando la actualización y construcción de la línea base de formación de los Barrios de Cartagena que se realiza a partir de la búsqueda de los archivos en los expedientes físicos de la secretaria de Planeación de la información de los actos jurídicos (licencias y planos aprobadas) que dieron origen a los diferentes barrios en la zona urbana.

Ilustración 1. Identificación de condiciones para la legalización



De los anteriores insumos se han podido identificar alguno de los criterios que se deben emplear para identificar asentamientos procedentes para legalización urbanística:

1. Se trate de un asentamiento humano con condiciones de precariedad y de origen informal.
2. Que el asentamiento esté conformado por viviendas de interés social y usos complementarios que la soportan.



ALCALDÍA DISTRITAL DE CARTAGENA DE INDIAS	Código: GLEGN02-F003
MACROPROCESO: GESTIÓN LEGAL	Versión: 1.0
PROCESO/ SUBPROCESO: GESTIÓN NORMATIVA / ACTOS ADMINISTRATIVOS DE CARÁCTER GENERAL	Fecha: 3/10/2024
PLANTILLA ACTOS ADMINISTRATIVOS	Páginas: 16 de 23

## DESPACHO DEL ALCALDE

### PROYECTO DE ACUERDO N°

3. Que el asentamiento se haya constituido sin licencia de urbanización previo a su desarrollo o que aun cuando la obtuvo, ésta no se ejecutó.
4. Que el asentamiento NO se encuentre ubicado en suelo de protección en los términos del artículo 35 de la Ley 388 de 1997 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya, de conformidad con el Plan de Ordenamiento Territorial o de los instrumentos que lo complementen y desarrollen.

En ese sentido, los asentamientos que se enlistan en el Proyecto de Acuerdo han sido identificados como de condiciones de precariedad y de origen informal, por lo que han sido priorizados por esta administración para realizar los estudios y trámites pertinentes que permitan iniciar procedimientos de legalización urbanística, a fin de cumplir con las citadas metas del Plan de Desarrollo.

#### **2.2. El caso especial del asentamiento humano de origen informal denominado Arroz Barato**

Para mejor entendimiento, la generalidad de los seis documentos técnicos proferidos por CORVIVIENDA, aludidos anteriormente, fueron resumidos dentro del documento denominado ESTUDIO URBANÍSTICO FINAL de fecha agosto de 2024, expedido por la Secretaría de Planeación distrital (también anexado al presente documento). Los cuales, en lo pertinente pasamos a exponer.

El asentamiento humano de origen informal auto denominado por los moradores como Arroz Barato, se encuentra ubicado al sureste del Distrito de Cartagena de Indias, en la Localidad Industrial y de La Bahía, Unidad Comunera de Gobierno No.11, cuyo código postal corresponde al No. 130013.

La ocupación del suelo en el asentamiento de Arroz Barato se dio a partir de 1960 por parte de parceleros que se dedicaban al cultivo de la tierra; los registros fotográficos aéreos muestran en 1969 una vía local que comunica el asentamiento con el resto de la ciudad, aspecto que daría paso a la ocupación progresiva del territorio. Para 1985 se evidencia una incipiente parcelación con emplazamiento de unidades residenciales dispersas y el trazado de vías internas; a partir de 1992 se dio la mayor densificación del suelo, y entre los años 2005 y 2012 se pudo observar una dinámica de ocupación acelerada y progresiva en suelos colindantes al área objeto de estudio que se siguen consolidando conforme pasa el tiempo. El polígono objeto de legalización esta referenciado con las siguientes coordenadas:



ALCALDÍA DISTRITAL DE CARTAGENA DE INDIAS	Código: GLEGN02-F003
MACROPROCESO: GESTIÓN LEGAL	Versión: 1.0
PROCESO/ SUBPROCESO: GESTIÓN NORMATIVA / ACTOS ADMINISTRATIVOS DE CARÁCTER GENERAL	Fecha: 3/10/2024
PLANTILLA ACTOS ADMINISTRATIVOS	Páginas: 17 de 23

## DESPACHO DEL ALCALDE

### PROYECTO DE ACUERDO N°

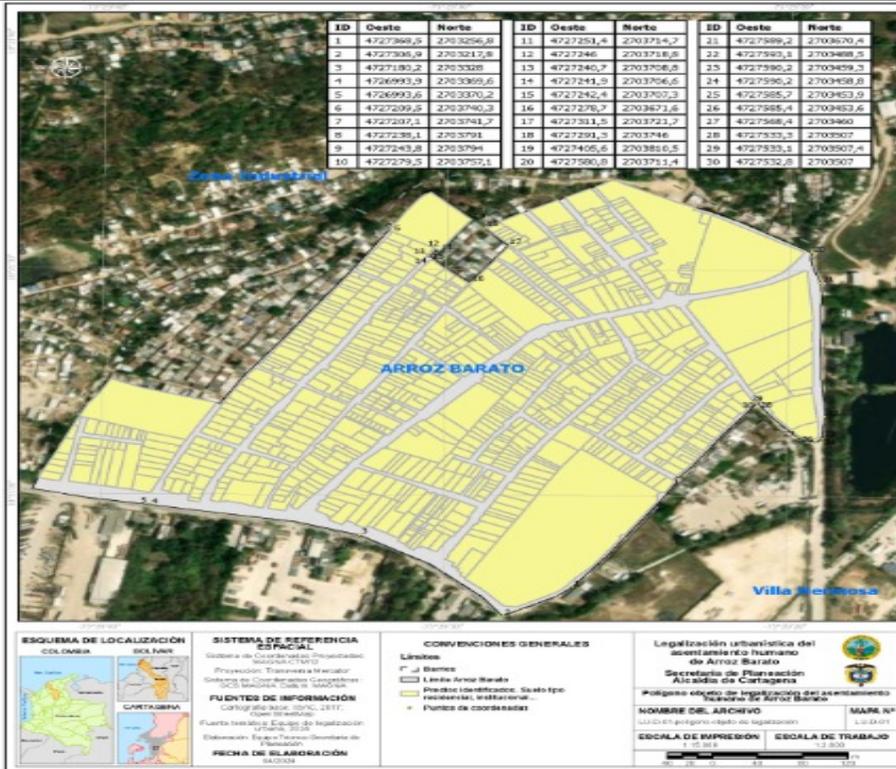


Imagen 1: Plano LU-D-01 – Polígono Objeto de Legalización del Asentamiento Humano de Arroz Barato

Del análisis por componentes referenciados en el documento denominado ESTUDIO URBANÍSTICO FINAL, se puede advertir las siguientes características:

#### - Protección Ambiental

Dentro del plano cartográfico propuesto para la legalización del asentamiento de Arroz Barato en el límite norte del polígono existe una franja de 6.593,95 metros cuadrados catalogada como zona de protección (Ver Plano LU-D-08-Zonas de Protección), la cual no será objeto de desarrollo urbanístico residencial y los habitantes de estos predios que se encuentren afectados parcial o totalmente necesariamente deberán que ser reubicados. La franja de protección será destinada para fortalecer las Zonas Verdes y Estructura Ecológica tal como lo sugiere el Establecimiento Publico Ambiental EPA Cartagena en las determinantes ambientales emitidas para el presente proceso de legalización mediante oficio EPA-OFI-004555- 2023.

El asentamiento Arroz Barato cuenta con una topografía inclinada hacia su límite norte colindando con el Cerro Albornoz, la zona más baja del área se encuentra al sureste, donde se ubica la Institución Educativa San Francisco de Asís, este sector es susceptible de inundaciones en épocas de lluvia.



ALCALDÍA DISTRITAL DE CARTAGENA DE INDIAS	Código: GLEGN02-F003
MACROPROCESO: GESTIÓN LEGAL	Versión: 1.0
PROCESO/ SUBPROCESO: GESTIÓN NORMATIVA / ACTOS ADMINISTRATIVOS DE CARÁCTER GENERAL	Fecha: 3/10/2024
PLANTILLA ACTOS ADMINISTRATIVOS	Páginas: 18 de 23

## DESPACHO DEL ALCALDE

### PROYECTO DE ACUERDO N°

Las afectaciones ambientales de Arroz Barato se han generado por las actividades antrópicas propias de la ocupación del suelo sin una planificación previa, las problemáticas de contaminación ambiental identificadas son: (i) Drenaje de aguas domiciliarias a cielo abierto por medio de canaletas artesanales; (ii) Aguas residuales, servidas y/o domiciliarias estancadas; (iii) Contaminación por olores nocivos propios de la mala gestión de aguas servidas, domiciliarias y/o aguas residuales; (iv) Contaminación atmosférica por quema de basuras; (v) La localización de industrias dentro del asentamiento que generan polución específicamente en las zonas 4 y 6; (vi) Mala gestión y disposición de residuos sólidos, generando múltiples basureros a cielo abierto. Con relación al factor de mala gestión y disposición de residuos sólidos, VEOLIA manifiesta mediante oficio No. 622571, que tiene cobertura del 100%, en el sistema de recolección de Arroz Barato, e indican que incluso en los lugares de difícil acceso se presta el servicio con la ayuda de vehículos satélite y recolección manual.

Con respecto a lo anterior se han identificado una serie de “desafíos” que deben ser abordados con un plan de manejo de la vegetación. La propuesta contempla metas a corto, mediano y largo plazo, que tomará como referencia indicadores tanto de acción como de resultado. El Establecimiento Publico Ambiental - EPA Cartagena como autoridad ambiental dentro de sus recomendaciones sugiere el Diseño de Espacios Verdes, creación de zonas verdes y parques, que promuevan la conexión con la naturaleza y brinden áreas de esparcimiento para los residentes como también la preservación de la Estructura Ecológica, por lo cual, dentro de esta propuesta se contempla destinar esta franja de 6.593,95 metros cuadrados como preservación para salvaguardar áreas de valor ecológico y hábitats relevantes.

#### - Servicios Públicos

Respecto a los servicios públicos, durante el levantamiento de información y la visita ocular realizada en el marco del artículo 2.2.6.5.2.1 se evidenció que la mayoría de las manzanas cuentan con servicio energía eléctrica y gas, sin embargo, en algunas manzanas al norte del asentamiento se evidenciaron conexiones irregulares a estos servicios. En cuanto al servicio de acueducto el 10,44% de hogares no cuentan con esta conexión y el 99,89% de los hogares no cuenta con servicio de alcantarillado, algunas calles cuentan con canaletas artesanales para la evacuación de aguas servidas construidos por la comunidad. Al interior del asentamiento, el servicio público de recolección de basuras pasa a través de las carreras denominadas 4, 5, 6, 7, 8 y 9, dado que son las únicas vías en las que es posible el acceso de los vehículos de la empresa prestadora del servicio debido a la sección de estas; por lo que es común encontrarse en las esquinas de las manzanas algunos puntos de acopio de residuos sólidos generado por las viviendas ubicadas en las calles y callejones.

Considerando que la mayoría de los servicios públicos ya tienen una cobertura dentro del asentamiento de Arroz Barato, en el estudio urbanístico final se adopta el plano de las redes de servicios domiciliarios existentes y proyectadas que aportaron las diferentes entidades prestadoras de servicios y entidades responsables de los sistemas, de conformidad con lo



ALCALDÍA DISTRITAL DE CARTAGENA DE INDIAS	Código: GLEGN02-F003
MACROPROCESO: GESTIÓN LEGAL	Versión: 1.0
PROCESO/ SUBPROCESO: GESTIÓN NORMATIVA / ACTOS ADMINISTRATIVOS DE CARÁCTER GENERAL	Fecha: 3/10/2024
PLANTILLA ACTOS ADMINISTRATIVOS	Páginas: 19 de 23

## DESPACHO DEL ALCALDE

### PROYECTO DE ACUERDO N°

establecido en los artículos 364 a 383 del Decreto 0977 de 2001 y las demás normas que regulan la materia.

#### - Espacio público

En el caso del asentamiento de origen informal de Arroz Barato, urge la necesidad de desarrollar zonas de espacio público, toda vez que, a nivel general no cuenta con espacio público efectivo constituido, sin embargo, existen predios privados que de manera espontánea han sido usufructuados por la comunidad como zonas de esparcimiento y práctica deportiva, tales son los casos del predio 1, de la manzana 1, donde se evidencian prácticas deportivas al aire libre, el cual no tienen ningún tipo de infraestructura para el desarrollo de esta actividad; y del predio 14, de la manzana 8, que presenta características de espacio público efectivo y se ha usado por la comunidad para tal fin.

Lo anterior se encuentra identificado en el Plano LU-D-05-Espacio Público Actual. Así mismo, en la zona norte del asentamiento existen otras áreas sobre predios no desarrollados que pueden ser objeto de generación de espacio público. Lo anterior, teniendo en cuenta que estos predios pueden servir como nodos de atracción para el uso y goce de la comunidad; tales son los casos de los predios 2 y 3 de la manzana 27, 4 de la manzana 28, 7 de la manzana 31 y 26, 28 y 11 de la manzana 32. Finalmente, con relación a las áreas de cesión tenemos que el asentamiento cuenta con un total de 38.538,72 m<sup>2</sup> que corresponden a las vías y andenes existentes; a nivel general su estado es deficiente y no existe un perfil definido que permita el tránsito seguro en el asentamiento.

Lo expuesto, se traduce en un déficit cuantitativo de espacio público en el asentamiento, y que a nivel general con la propuesta que a continuación se plantea, se busca disminuir dicha problemática.

#### - Componente de vivienda

El análisis nos permite establecer que los habitantes del asentamiento corresponden a tres mil setenta y siete (3.077), y de acuerdo con el Plano de Loteo MI-GRFO-05 (el cual hace parte integral del presente documento), el asentamiento está constituido por 806 predios, distribuidos en 35 Manzanas.

Las actividades que se desarrollan en los predios del asentamiento fueron caracterizadas por la entidad solicitante, corresponde a un levantamiento predio a predio, identificando 6 clasificaciones entre las cuales predomina la actividad residencial; en algunos predios se evidenció que se desarrolla más de una actividad.

Con base en lo anterior, se concluye que la actividad principal desarrollada en el asentamiento corresponde a Residencial, representado en 73.9% (737) mejoras y/o unidades habitacionales, los cuales deberán estar sujetos a los programas de provisión, mejoramiento y reubicación de



ALCALDÍA DISTRITAL DE CARTAGENA DE INDIAS	Código: GLEGN02-F003
MACROPROCESO: GESTIÓN LEGAL	Versión: 1.0
PROCESO/ SUBPROCESO: GESTIÓN NORMATIVA / ACTOS ADMINISTRATIVOS DE CARÁCTER GENERAL	Fecha: 3/10/2024
PLANTILLA ACTOS ADMINISTRATIVOS	Páginas: 20 de 23

## DESPACHO DEL ALCALDE

### PROYECTO DE ACUERDO N°

vivienda. Igualmente, se debe reconocer que en algunos predios se desarrollan dos actividades al tiempo y corresponde al 5,1% (51) mejoras y/o unidades habitacionales que usufructúan el predio con actividades residenciales y comercio.

Teniendo en cuenta el origen del asentamiento, se definió las tipologías que se han construido y/o adaptado en los predios, con el propósito de establecer los escenarios para la provisión, mejoramiento y reubicación, de estas, en los casos que aplique.

La tipología predominante del asentamiento es de Casa con el 59% (588) mejoras y/o unidades habitacionales, seguido de No Registra con 20,2% (201) y, en tercer lugar, Apartamento 19,9% (198).

Mencionado lo anterior, las disposiciones urbanísticas del componente de vivienda tienen como objetivos atender el déficit cuantitativo y cualitativo de vivienda, generar proyectos para el mejoramiento de los índices de calidad de vida y disminuir el indicador de necesidades básicas insatisfechas de los 3.077 habitantes del asentamiento.

La ejecución de la legalización de este asentamiento se dividirá en 6 zonas, conforme los DTS anexados a la presente solicitud.

### **2.3. Asentamiento humano de origen informal en el Distrito de Cartagena: Puerta de Hierro, Policarpa, La Sevillana (Magulla), Bernardo Jaramillo Ossa, Primavera, Villa Andrea, Los Deseos, Los Robles, 18 de enero, Las Vegas y Villa Rosa**

En el marco del cumplimiento de las metas del Plan de Desarrollo “Cartagena, ciudad de Derechos”, desde la vigencia 2024 tanto desde CORVIVIENDA como desde la Secretaría de Planeación Distrital se ha reportado que se han priorizado asentamientos para los cuales se prevé el inicio del trámite de Legalización en la vigencia de esta administración.

Tal es el caso de los asentamientos Puerta de Hierro y Policarpa, ubicados en la localidad Industrial y de la Bahía, de los cuales Corvivienda se encuentra realizando acciones administrativas y preparatorias de la solicitud de legalización urbanística de estos asentamientos para que se surta el debido trámite.

Asimismo, el asentamiento de La Sevillana (Magulla), ubicado en la Localidad de la Virgen y, Turística ha sido identificado como uno de los cuales se podrá efectuar el trámite de Legalización Urbanística, como una de las alternativas de cumplimiento de las órdenes judiciales de la sentencia dictada el 17 de noviembre de 2017 en el marco de la Acción Popular identificada con radicado N° 13001333300820130021801.

Por último, se han priorizado los asentamientos Bernardo Jaramillo Ossa, Primavera, Villa Andrea, Los Deseos, Los Robles, 18 de enero, Las Vegas y Villa Rosa, ubicados en la Localidad



ALCALDÍA DISTRITAL DE CARTAGENA DE INDIAS	Código: GLEGN02-F003
MACROPROCESO: GESTIÓN LEGAL	Versión: 1.0
PROCESO/ SUBPROCESO: GESTIÓN NORMATIVA / ACTOS ADMINISTRATIVOS DE CARÁCTER GENERAL	Fecha: 3/10/2024
PLANTILLA ACTOS ADMINISTRATIVOS	Páginas: 21 de 23

## DESPACHO DEL ALCALDE

### PROYECTO DE ACUERDO N°

Industrial y de la Bahía, en los cuales se harán los estudios pertinentes a fin de viabilizar su procedencia y posterior inicio de trámite de legalización urbanística.

#### 3. SOLICITUD AL HONORABLE CONCEJO DEL DISTRITO DE CARTAGENA

De conformidad con la normativa anteriormente citada, los fundamentos de hecho y los documentos técnicos anexos, de manera respetuosa solicitamos al Honorable Concejo de Cartagena delegar al Alcalde Mayor del Distrito de Cartagena de Indias la legalización de las urbanizaciones constituidas por viviendas de interés social en el Distrito Turístico y Cultural de Cartagena de Indias.

En ese sentido, el proceso de legalización urbanística de asentamientos humanos informales se sustenta principalmente en el artículo 51 de la Constitución Política de 1991, el cual establece que *“Todos los colombianos tienen derecho a vivienda digna. 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.”*, sin embargo, se hace necesario que el proceso que la Administración Distrital inicie bajo el liderazgo técnico, jurídico y social del Fondo de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana -CORVIVIENDA-, sea armónico con las metas, planes y proyectos que se trazan desde los Objetivos de Desarrollo Sostenible, el Plan Nacional de Desarrollo, el Plan Departamental de Desarrollo y no menos importante, el Plan de Desarrollo Distrital, con el fin de que la legalización no sea un proceso aislado, sino articulado con el territorio en las diferentes escalas con los que guarda relación.

En el caso del asentamiento de Arroz Barato es de origen informal, por lo cual, la destinación de recursos públicos a este sector ha sido escaso en los más de cincuenta (50) años desde su conformación. Como resultado, las condiciones de las viviendas son precarias en su mayoría, no cuentan con las rutas suficientes de transporte público que los conecte con el resto de la ciudad y lo que más agrava la situación, es la ausencia de alcantarillado en el sector, lo que ocasiona graves afectaciones en la salud de la comunidad en general.

Así las cosas, establece el Plan Nacional de Desarrollo dentro del Catalizador *“Justicia Ambiental y Gobernanza Inclusiva”* la línea estratégica *“Personas en el Centro de la Planeación del Territorio”* que será un pilar fundamental para este proceso de legalización. Esta línea estratégica propende para que en la planeación de los asentamientos humanos vincule la base ambiental, la geográfica, la construcción histórica y cultural del territorio, la economía del cuidado, la solidaridad intergeneracional y las características de las comunidades campesinas, grupos étnicos y grupos poblacionales vulnerables, y si bien este pilar está principalmente diseñado y pensado en la población rural, no se puede desconocer la relevancia que cobra entender estas características y condiciones de todas las comunidades para la formulación de instrumentos aterrizados a las realidades poblacionales de cada una de ellas.



ALCALDÍA DISTRITAL DE CARTAGENA DE INDIAS	Código: GLEGN02-F003
MACROPROCESO: GESTIÓN LEGAL	Versión: 1.0
PROCESO/ SUBPROCESO: GESTIÓN NORMATIVA / ACTOS ADMINISTRATIVOS DE CARÁCTER GENERAL	Fecha: 3/10/2024
PLANTILLA ACTOS ADMINISTRATIVOS	Páginas: 22 de 23

## DESPACHO DEL ALCALDE

### PROYECTO DE ACUERDO N°

Finalmente, tal como se expuso anteriormente **producto de la planificación contenida en el Plan de Desarrollo 2024-2027 “Cartagena ciudad de Derechos”, aprobado mediante el Acuerdo 139 de 2024, se fijaron metas y objetivos, conscientes de las limitaciones de los recursos, por lo tanto, el Distrito priorizó la legalización del asentamiento informal denominado Arroz Barato, teniendo en cuenta que la destinación de recursos públicos para este sector ha sido escaso en los más de cincuenta (50) años desde su conformación. Como resultado, las condiciones de las viviendas son precarias en su mayoría, no cuentan con las rutas suficientes de transporte público que los conecte con el resto de la ciudad y lo que más agrava la situación, es la ausencia de alcantarillado en el sector, lo que ocasiona graves afectaciones en la salud de la comunidad en general.**

#### ANEXOS:

1. Estudio Urbanístico Final: Proceso de Legalización Urbanística del asentamiento arroz barato (90 folios)
2. DTS zona 1 (399 folios).
3. DTS zona 2 (285 folios).
4. DTS zona 3 (291 folios).
5. DTS zona 4 (303 folios).
6. DTS zona 5 (275 folios).
7. DTS zona 6 (321 folios).
8. Proyecto de Inversión: ID 1223385

**DUMEK JOSÉ TURBAY PAZ**  
**ALCALDE DISTRITAL DE CARTAGENA DE INDIAS**

RESPONSABLES	NOMBRES Y APELLIDOS	CARGO	FIRMA
Proyectó	Luis Eduardo Corrales Tordocilla	Asesor Código 105 Grado 47	
Revisó	Camilo Vladimir Rey Sabogal	Secretario de Planeación	
Aprobó	Milton J. Pereira Blanco	Jefe Oficina Asesora Jurídica	

Los arriba firmantes declaramos que hemos revisado el presente documento y lo encontramos ajustado a las normas y disposiciones legales y/o técnicas vigentes y por lo tanto bajo nuestra responsabilidad lo presentamos para firma del remitente.



ALCALDÍA DISTRITAL DE CARTAGENA DE INDIAS	Código: GLEGN02-F003
MACROPROCESO: GESTIÓN LEGAL	Versión: 1.0
PROCESO/ SUBPROCESO: GESTIÓN NORMATIVA / ACTOS ADMINISTRATIVOS DE CARÁCTER GENERAL	Fecha: 3/10/2024
PLANTILLA ACTOS ADMINISTRATIVOS	Páginas: 23 de 23

## DESPACHO DEL ALCALDE

### PROYECTO DE ACUERDO N°

---

**PROYECTO DE ACUERDO N° \_\_\_\_\_ 2025**  
**“POR EL CUAL SE DELEGA EN EL ALCALDE MAYOR LA POTESTAD PARA LEGALIZAR URBANÍSTICAMENTE ASENTAMIENTOS HUMANOS DE ORIGEN INFORMAL EN EL DISTRITO DE CARTAGENA Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES”**

### EL HONORABLE CONCEJO DEL DISTRITO DE CARTAGENA DE INDIAS,

En ejercicio de sus atribuciones constitucionales y legales, en especial las que confiere el artículo 315 de la Constitución Política y las Leyes 136 de 1994, Ley 9ª de 1989, y el Decreto 1077 de 2015

### ACUERDA

**ARTÍCULO 1º. Delegación.** Deléguese en el Alcalde Mayor del Distrito de Cartagena de Indias la potestad para legalizar urbanísticamente los asentamientos humanos de origen informal denominados arroz barato, Puerta de Hierro, Policarpa y La Sevillana (Magulla), así como de los asentamientos Bernardo Jaramillo Ossa, Primavera, Villa Andrea, Los Deseos, Los Robles, 18 de enero, Las Vegas y Villa Rosa ubicados en el Distrito Turístico y Cultural de Cartagena de Indias en los términos de que trata el artículo 48 de la Ley 9ª de 1989, el artículo 17 de la Ley 2044 de 2020 y demás normas que modifiquen, sustituyan y el Decreto 1077 de 2015.

La potestad delegada de que trata el presente acuerdo se reasume el 31 de diciembre de 2027.

**Parágrafo.** La delegación de que trata el presente artículo incluye la expedición de todos los actos administrativos de trámite, preparatorios y/o ejecución para el cabal cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 48 de la Ley 9ª de 1989

**ARTICULO 2º. Vigencia.** El presente Acuerdo rige desde la fecha de su sanción y publicación.

Dado en Cartagena de Indias a los

\_\_\_\_\_  
**RAFAEL ENRIQUE MEZA PÉREZ**  
Presidente

\_\_\_\_\_  
**JORGE MARIO BRAVO ECHEVERRY**  
Secretario