



# CONCEJO DISTRITAL DE CARTAGENA DE INDIAS

## Oficina Asesora Jurídica

Cartagena de Indias D. T. y C; 19 de junio de 2024.

**Doctor:**  
**JULIO CESAR MORELOS**  
**Secretario General**  
**Concejo Distrital de Cartagena de Indias**  
**Ciudad.**

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

Cordial saludo

### TITULO DEL PROYECTO

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

### AUTOR (ES)

<b>Alcalde Mayor Del Distrito De Cartagena De Indias D.T. Y C.</b>
--

### OBJETO DEL PROYECTO

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

### COMPETENCIA DEL, CONCEJO

Que es competencia de los Concejos Municipales por disposición constitucional, de conformidad a lo establecido en el Artículo 313 Numeral 7 reglamentar los usos del suelo y, dentro de los límites que fije la ley, vigilar y controlar las actividades relacionadas con la construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda. Así mismo el artículo 167 del Decreto Ley 1333 de 1986 dispone: “La administración y disposición de bienes inmuebles municipales, incluyendo los ejidos, estarán sujetas a las normas que dicten los Concejos Municipales”. Aunado a lo anterior, el Parágrafo 4 del artículo 4 del Acuerdo 014 de 2018 (Reglamento Interno del Concejo Distrital de Cartagena de Indias) señala que el Concejo deberá decidir sobre la autorización al alcalde para contratar, entre otros casos: “3. Enajenación y compraventa de bienes inmuebles”
---

<b>Concepto jurídico</b>	
<b>tema</b>	<b>Cesión a título gratuito</b>
<b>Normas jurídicas para analizar</b>	<b>Artículo 313 de la Constitución Política de Colombia</b>  <b>LEY 136 DE 1994, (junio 02),</b>



## CONCEJO DISTRITAL DE CARTAGENA DE INDIAS

### Oficina Asesora Jurídica

	artículo 277 de la Ley 1955 de 2019 y Decreto Único reglamentario 1077 de 2015
--	---

#### ANALISIS JURIDICO

➤ **Constitución política: Artículo 313. Corresponde a los concejos:**

1. (.....)

7. Reglamentar los usos del suelo y, dentro de los límites que fije la ley, vigilar y controlar las actividades relacionadas con la construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda.

(.....)

10. Las demás que la Constitución y la ley le asignen

- **Ley 136 de 1994 - ARTÍCULO 71.- Iniciativa.** Los proyectos de acuerdo pueden ser presentados por los concejales, **los alcaldes (negrilla fuera del texto)** y en materias relacionadas con sus atribuciones por los personeros, los contralores y las Juntas Administradoras Locales. También podrán ser de iniciativa popular de acuerdo con la Ley Estatutaria correspondiente.

**PARÁGRAFO 1.-** Los acuerdos a los que se refieren los numerales 2, 3 y 6 del Artículo 313 de la Constitución Política, sólo podrán ser dictados a iniciativa del alcalde.

- **Ley 1955 de 2019. señala en su ARTÍCULO 277.” CESIÓN A TÍTULO GRATUITO O ENAJENACIÓN DE BIENES FISCALES.** Modifíquese el artículo 14 de la Ley 708 de 2001, el cual quedará así:

**ARTÍCULO 14. CESIÓN A TÍTULO GRATUITO O ENAJENACIÓN DE DOMINIO DE BIENES FISCALES.** Las entidades públicas podrán transferir mediante cesión a título gratuito la propiedad de los bienes inmuebles fiscales o la porción de ellos, ocupados ilegalmente con mejoras y/o construcciones de destinación económica habitacional, siempre y cuando la ocupación ilegal haya sido efectuada por un hogar que cumpla con las condiciones para ser beneficiario del subsidio de vivienda de interés social y haya ocurrido de manera ininterrumpida con mínimo diez (10) años de anterioridad al inicio del procedimiento administrativo. La cesión gratuita se efectuará mediante resolución administrativa, la cual constituirá título de dominio y una vez inscrita en la correspondiente Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, será plena prueba de la propiedad.

En ningún caso procederá la cesión anterior tratándose de inmuebles con mejoras construidas sobre bienes de uso público o destinados a la salud y a la educación. Tampoco procederá cuando se trate de inmuebles ubicados en zonas insalubres o zonas de alto riesgo no mitigable o en suelo de protección, de conformidad con las disposiciones locales sobre la materia.

**PARÁGRAFO 1.** Para bienes inmuebles fiscales ocupados ilegalmente con mejoras que no cuenten con destinación económica habitacional, procederá la enajenación directa del predio fiscal por su valor catastral vigente a la fecha de la oferta. El Gobierno nacional reglamentará la materia.

**PARÁGRAFO 2.** Para los procesos de cesión a título gratuito o enajenación de dominio de bienes fiscales, no aplicarán las restricciones de transferencia de derecho real o aquella que exige la residencia transcurridos diez (10) años desde la fecha de la transferencia, establecidas en el artículo 21 de la Ley 1537 de 2012.

**PARÁGRAFO 3.** En las resoluciones administrativas de transferencia mediante cesión a título gratuito, se constituirá patrimonio de familia inembargable.



## CONCEJO DISTRITAL DE CARTAGENA DE INDIAS

### Oficina Asesora Jurídica

**PARÁGRAFO 4.** La cesión de la que trata el presente artículo solo procederá siempre y cuando el beneficiario asuma y acredite el cumplimiento de las obligaciones fiscales pendientes de pago con la entidad territorial, generadas por el inmueble a titular por concepto de impuesto predial.

**PARÁGRAFO 5.** Las administraciones municipales o distritales podrán suprimir de los registros y cuentas de los contribuyentes de su jurisdicción mediante los procedimientos de saneamiento contable, las deudas a cargo del cedente por conceptos de tributos a la propiedad raíz respecto al bien cedido en el marco de este artículo.

➤ **Decreto Único reglamentario 1077 de 2015**

### TRÁMITE DE CESIÓN GRATUITA Y ENAJENACIÓN DE BIENES FISCALES

**ARTÍCULO 2.1.2.2.2.1. Identificación jurídica y técnica del inmueble.** El trámite de cesión gratuita de bienes fiscales se adelantará de oficio o solicitud de parte.

En el marco del proceso de transferencia la entidad cedente deberá verificar que la titularidad de pleno dominio del inmueble esté a su nombre y que, además, se encuentre libre de gravámenes que impidan su transferencia.

Así mismo, se deberán realizar las acciones técnicas necesarias para establecer la identificación física del inmueble verificando que:

1. Cuento con mejoras y/o construcciones de destinación económica habitacional.
2. Se ubique dentro del perímetro urbano del municipio distrito.
3. No se encuentre ubicado en bienes de uso público, bienes destinados a fines institucionales de salud o educación, en áreas insalubres, de alto riesgo no mitigable, en zonas de conservación o protección ambiental y las demás áreas previstas en los artículos [35](#) y [37](#) de la Ley 388 de 1997, en concordancia con el Plan de Ordenamiento Territorial o los instrumentos que lo desarrollen o complementen.

**Parágrafo 1°.** La identificación de las mejoras o construcciones estará basada en la información que suministren la entidad cedente o la autoridad encargada de la gestión catastral, de conformidad con las disposiciones que regulen la materia.

**Parágrafo 2°.** La identificación y transformación jurídica de Bienes Baldíos Urbanos de que trata el artículo [3°](#) de la Ley 2044 de 2020, no se sujetará a las previsiones contenidas en el presente artículo.

Decreto 1077 de 2015 “Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio.”, en su artículo 2.1.2.2.1.3 señala:

**ARTÍCULO 2.1.2.2.1.3. Atribuciones y facultades.** De acuerdo con lo dispuesto en el presente capítulo el representante legal o su delegado, de las entidades públicas del orden territorial deberán estar facultados para la transferencia de bienes inmuebles fiscales entre entidades, cesión a título gratuito o enajenación de bienes fiscales ocupados ilegalmente.

**Documentos anexos.** Dentro de los documentos anexos al proyecto de acuerdo encontramos los siguientes folios de matrícula inmobiliaria:

**1. Nuevo Chile FMI 060-48795:**

- Anotación No. 14 (09/03/2000) Medida cautelar – Gravamen de valorización. Departamento Administrativo de Valorización Distrital de Cartagena.
- Anotación No. 17 (26/10/2011) Medida cautelar – Embargo por jurisdicción coactiva. Tesorería Distrital de Cartagena. Anotación No. 18 (28/10/2011) Medida cautelar – Embargo por jurisdicción coactiva. Tesorería Distrital de Cartagena.

**2. La Central FMI 060-55439:**

- Anotación No. 153 (17/10/1996) Hipoteca – Escritura Pública No. 3421 de la Notaría Quinta de Cartagena.
- Anotación No. 154 (21/10/1996) Hipoteca – Escritura Pública No. 3421 de la Notaría Quinta de Cartagena.



## CONCEJO DISTRITAL DE CARTAGENA DE INDIAS

### Oficina Asesora Jurídica

- Anotación No. 212 (08/06/2005) Medida cautelar – Embargo por jurisdicción coactiva. Tesorería Distrital de Cartagena.

#### 3. San José de los Campanos:

- FMI 060-33496 Anotación No. 7 (23/08/2019) Medida cautelar – Embargo por jurisdicción coactiva. Tesorería Distrital de Cartagena.
- FMI 060-33495 Anotación No. 19 (07/03/2023) Medida cautelar – Embargo ejecutivo con acción personal. De: Contraloría General de Antioquia. A: Perlaza Alejandro Fidel.
- FMI 060-33488 Anotación No. 5 (23/08/2019) Medida cautelar – Embargo por jurisdicción coactiva. Tesorería Distrital de Cartagena.
- FMI 060-33477 Anotación No. 30 (06/10/2023) Medida cautelar – Embargo por jurisdicción coactiva. Tesorería Distrital de Cartagena.
- FMI 060-33481 Anotación No. 7 (20/12/2011) Medida cautelar – Embargo por jurisdicción coactiva. Tesorería Distrital de Cartagena.
- FMI 060-33493 Anotación No. 4 (26/10/1999) Medida cautelar – Embargo por jurisdicción coactiva. De: Valorización Distrital. A: Arquidiócesis de Cartagena.

Luego de analizados se observa que se encuentra con medidas cautelares vigentes.

Luego encontramos oficio de aclaración por parte de **CORVIVIENDA**, así: Oficio # CORVI-OFI-1776-2024 Cartagena de Indias D. T. y C. jueves 13 de junio de 20, señala en unos de sus apartes “ *En atención a la referencia, por medio del presente, se procede a dar respuesta a la solicitud interpuesta por ustedes dentro de la cual solicitan aclaración sobre la información contenida en los estudios de títulos y folios de matrícula de los predios ubicados en los Barrios Nuevo Chile, La Central y San José de los Campanos, los cuales hacen parte del Proyecto de Acuerdo No. 014 de 2024 que se adelanta dentro de esta Honorable Corporación. Es por lo que nos referiremos a ello en los siguientes términos: Que el Decreto 1077 de 2015 “Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio.”, en su artículo 2.1.2.2.1.3 señala: ARTÍCULO 2.1.2.2.1.3. Atribuciones y facultades. De acuerdo con lo dispuesto en el presente capítulo el representante legal o su delegado, de las entidades públicas del orden territorial deberán estar facultados para la transferencia de bienes inmuebles fiscales entre entidades, cesión a título gratuito o enajenación de bienes fiscales ocupados ilegalmente. Revisado lo anterior, se evidencia entonces que, dicha norma establece como primer requisito para dar inicio al trámite de cesión gratuita de bienes fiscales, que el Representante de la Entidad Pública del Orden Territorial, que para el presente caso corresponde al Alcalde Mayor de Cartagena de Indias, cuente con las facultades necesarias para iniciar todas las etapas del Proceso de Titulación mediante el mecanismo de Cesión Gratuita, el cual, tendrá como finalidad sanear la ocupación ilegal que se ha venido ejerciendo en los predios que se encuentran en cabeza del Distrito de Cartagena.*

Finalmente existe Modificación al proyecto de acuerdo No. 014-2024, en el sentido de solicitar la autorización para **CEDER A TITULO GRATUITO PREDIOS FISCALES URBANOS TITULABLES DE PROPIEDAD DEL DISTRITO DE CARTAGENA DE INDIAS OCUPADOS ILEGALMENTE**, que a continuación se describen así:

No.	BARRIO/ SECTOR	FOLIO DE MATRICULA	No. PREDIOS
1	Nuevo chile	060-169544 060-169542 060-169537 060-169529 060-169527 060-169515 060-169508 060-169558 060-169599 060-169591	10
2	Nelson Mandela (El progreso, virgen del Carmen, el Edén Trupillos, villa Gloria y Francisco de Paula II)	060-267999 060-53716 060-53735	700
3	San José de los campanos; Cristo Rey, El Rosal, la primavera, manantial, los cocos, sueño del Futuro; Campo Alegre, marta Curi	060-33494 060-33437 060-33475 060-33476 060-33485	317



**CONCEJO DISTRITAL DE CARTAGENA DE INDIAS**  
**Oficina Asesora Jurídica**

		060-33489 060-33486 060-33483 060-33480 060-33455 060-33478 060-33481	
--	--	---	--

De acuerdo a lo anterior se observa en la modificación del proyecto de acuerdo objeto de estudio, que se encuentran excluidos los predios que tienen mantienen medidas cautelares de embargos.

Además, en proyecto pluricitado se encuentra en consonancia con el Plan de desarrollo Distrital 2024-2027 “Cartagena, Ciudad de Derechos “., por lo tanto esta Oficina considera la viabilidad jurídica para su aprobación.

El presente concepto se emite en los términos establecidos en el artículo 28 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

.De usted atentamente.

**Rafael Vergara Campo**  
Jefe Oficina Asesora Jurídica

Proyecto. Edinson Castilla Arrieta  
P.U. Oficina Asesor