

FONDO DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL Y REFORMA URBANA DISTRITAL

CORVIVIENDA

RESOLUCION No **128**

DE FECHA **30 MAR. 2026**

"Por la cual se da apertura a las actuaciones administrativas en el marco del programa de titulación de predios de la entidad bajo la modalidad de cesión gratuita y se ordena su comunicación y publicación a terceros interesados".

**EL GERENTE DEL FONDO DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL Y REFORMA URBANA DISTRITAL "CORVIVIENDA"**

En uso de las facultades establecidas en el Decreto 717 de 1992 y el Acuerdo No.004 del 26 de agosto del 2003 y Decreto 1077 de 2015.

**CONSIDERANDO**

Que el artículo 51 de la Constitución Política de Colombia a su tenor establece: "*Todos los colombianos tienen derecho a vivienda digna. El Estado fijará las condiciones necesarias para hacer efectivo este derecho y promoverá los planes de vivienda de interés social, sistemas adecuados de financiación a largo plazo y formas asociativas de ejecución de estos programas de vivienda*".

**Que el artículo 277 de la Ley 1955 de 2019, y el Decreto 523 de 2021, modificatorio del Capítulo 2 del Título 2 de la parte 1 del libro 2 del Decreto 1077 de 2015, el cual dispone que: "(...) 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 usos públicos 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 1o.** *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 2o.** *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.*

AA

Continuación la Resolución: "Por la cual se da apertura a las actuaciones administrativas en el marco del programa de titulación de predios de la Entidad bajo la modalidad de cesión gratuita y se ordena su comunicación y publicación a terceros interesados".

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

**PARÁGRAFO 4o.** 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 5o.** 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. (...)"

Que los bienes inmuebles que se transfieran a favor de los ocupantes corresponden a bienes de propiedad del Fondo de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana Distrital – Corvivienda, siendo bienes fiscales titulables, de acuerdo a lo establecido en los artículos 41 de la Ley 1537 de 2012, 276 y 277 de la Ley 1955 de 2019 y el artículo 2° de la Ley 2044 de 2020, susceptible de cesión o enajenación de conformidad con las disposiciones mencionadas.

Que al tenor del artículo 35 de la Ley 388 de 1997, en ningún caso procederá la cesión anterior en el caso de bienes de uso público ni en el de los bienes fiscales destinados a la salud y a la educación. Tampoco procederá cuando se trate de inmuebles ubicados en zonas insalubres o que presenten peligro para la población.

Que en el FONDO DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL Y REFORMA URBANA DISTRITAL-CORVIVIENDA se adelantaran los tramites notariales y registrales tendiente a la legalización de títulos de propiedad y entrega de subsidio de vivienda en la ciudad de Cartagena y expedición de las resoluciones administrativas sobre cesión a título gratuito de los bienes fiscales inmuebles de su propiedad en el Distrito de Cartagena de Indias, que hayan sido ocupados ilegalmente y de manera ininterrumpida con mínimo diez (10) años de anterioridad al inicio de dicho procedimiento administrativo, identificados a continuación:

BARRIO	URBANIZACION EL NAZARENO
TITULO PROPIEDAD	Que, mediante Escritura Publica número 4875 de 30 agosto de 1993 de la Notaria Tercera de Cartagena, el Distrito Turístico y Cultural de Cartagena transfiere a título de cesión gratuita en enajenación real y perpetua a favor del "FONDO DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL Y REFORMA URBANA DISTRITAL "CORVIVIENDA", dos globos de terreno ubicados en el sector San Pedro Mártir, jurisdicción de Ceballos en la ciudad de Cartagena, identificados como lotes 1 y 2 , determinados con los folios de matrícula 060-0107385 y 060-0079976, constituyéndose, a su vez, como bienes inmuebles fideicomitidos en virtud del Patrimonio Autónomo denominado el NAZARENO, en donde Corvivienda, en calidad de Fideicomitente propietario Financiado transfiere a título de Fiducia Mercantil a Fiduciaria Selfin S.A., mediante Escritura Pública número 3655 de 7 de julio de 1993 de la Notaria Tercera de Cartagena, los lotes 1 y 2 anteriormente descritos y mediante Escritura Pública número 1295 del 8 de abril de 1994 de

Continuación la Resolución: "Por la cual se da apertura a las actuaciones administrativas en el marco del programa de titulación de predios de la Entidad bajo la modalidad de cesión gratuita y se ordena su comunicación y publicación a terceros interesados".

	la Notaria Segunda, de Cartagena se englobaron los dos lotes fideicometidos resultando un lote englobado al cual se le asignó el folio de matrícula inmobiliaria número 060-134927 y sobre este se efectuó un acto de loteo mediante la misma Escritura Pública y, como consecuencia de la terminación y liquidación del fideicomiso, los derechos de dominio que la Fiduciaria ostentaba sobre el FIDEICOMISO EL NAZARENO, fueron transferidos a título de restitución fiduciaria al FONDO DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL Y REFORMA URBANA DISTRITAL "CORVIVIENDA", mediante Escritura Publica número 2518 de 26 de diciembre de 2002 de la Notaria 61 de Bogotá debidamente registrada.
<b>No DE MATRICULA INMOBILIARIA</b>	<b>060-134927</b>

<b>BARRIO</b>	<b>CIUDADELA 1° DE AGOSTO DE PASACABALLOS</b>
<b>TITULO PROPIEDAD</b>	Que, el FONDO DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL Y REFORMA URBANA DISTRITAL "CORVIVIENDA", es titular real de dominio de un globo de tierra adquirido así: Lote de terreno de mayor extensión, según consta en Escritura Pública No. 1.909 de 26 de Septiembre de 2003 otorgada por la Notaria Primera de Cartagena, debidamente registrada en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cartagena, bajo folio de matrícula inmobiliaria No <b>060-171581</b> y loteado mediante Escritura Publica No. 1.166 del 25 de Agosto del 2009 de la Notaria Sexta del Circulo notarial de Cartagena, debidamente registrada
<b>No DE MATRICULA INMOBILIARIA</b>	<b>060-171581</b>

Que dispuestas y acompasadas las condiciones y supuestos preliminares- legales y administrativas- para dar iniciación a la titulación de predios fiscales propiedad de la Entidad bajo la modalidad de Cesión Gratuita, se procederá conforme a lo considerado.

Que en cumplimiento de lo establecido en el decreto 523 de 2021 que a su vez adiciona el decreto único reglamentario del sector vivienda 1077 de 2015, cuyo texto dice: (...) **ARTÍCULO 2.1.2.2.2.7. Cruce y validación de la información.** *Iniciada la actuación administrativa y una vez se cuente con la información técnica y jurídica necesaria para adelantar el trámite de titulación, a efectos de garantizar el cumplimiento de lo establecido en los numerales 1, 2 y 3 del artículo 2.1.2.2.2.5 del presente Capítulo, la entidad cedente efectuará el cruce de la información correspondiente al hogar a través de Fondo Nacional de Vivienda -FONVIVIENDA o quien este designe. (...), se tienen las certificaciones expedidas por parte del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, por medio de los oficios con radicado: 2025EE0058520 -17/09/2025; 2025EE0078609-03-12-2025 y 2025EE0081315-11-12-2025 y que hacen parte integral de la presente resolución, a través de los cuales se da respuesta a la solicitud de certificación de cruce de beneficiarios para adelantar tramite de cesión gratuita de predios.*

Que en obediencia de la obligatoriedad de la aplicación del derecho constitucional al debido proceso consagrado en el artículo 29 C.P y previsto como principio de las actuaciones administrativas, deberá atenderse el principio de publicidad de notificación a terceros

Continuación la Resolución: "Por la cual se da apertura a las actuaciones administrativas en el marco del programa de titulación de predios de la Entidad bajo la modalidad de cesión gratuita y se ordena su comunicación y publicación a terceros interesados".

interesados en estas decisiones administrativas, por lo cual CORVIVIENDA, procederá a comunicar a los terceros interesados con el fin de que dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la publicación de la mencionada comunicación se hagan parte dentro del proceso de titulación en los términos del artículo 2.1.2.2.2.8 del Decreto 523 de 2021.

Que en virtud de lo consagrado en el artículo 209 de la C.P en sostén de los principios de imparcialidad, economía y eficiencia propios de la función pública, se hace necesario fijar criterios que permitan adelantar los procesos de titulación por medio cesión gratuita sobre los predios en mención, amparados en la Ley y el reglamento, dando inicio a las actuaciones administrativas de publicación, individualización de predios, verificación de ocupantes, recepción de documentos y apertura de expedientes, proyección y elaboración de los actos administrativos de cesión gratuita a los ocupantes.

En mérito de lo expuesto,

### RESUELVE

**ARTÍCULO PRIMERO: INICIAR** el proceso de titulación de predios fiscales urbanos, bajo la modalidad de cesión gratuita, sobre los predios identificados técnica y jurídicamente así:

BARRIO	URBANIZACION EL NAZARENO
TITULO PROPIEDAD	Que, mediante Escritura Publica número 4875 de 30 agosto de 1993 de la Notaria Tercera de Cartagena, el Distrito Turístico y Cultural de Cartagena transfiere a título de cesión gratuita en enajenación real y perpetua a favor del "FONDO DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL Y REFORMA URBANA DISTRITAL "CORVIVIENDA", dos globos de terreno ubicados en el sector San Pedro Mártir, jurisdicción de Ceballos en la ciudad de Cartagena, identificados como lotes 1 y 2 , determinados con los folios de matrícula 060-0107385 y 060-0079976, constituyéndose, a su vez, como bienes inmuebles fideicomitidos en virtud del Patrimonio Autónomo denominado el NAZARENO, en donde Corvivienda, en calidad de Fideicomitente propietario Financiador transfiere a título de Fiducia Mercantil a Fiduciaria Selfin S.A., mediante Escritura Pública número 3655 de 7 de julio de 1993 de la Notaria Tercera de Cartagena, los lotes 1 y 2 anteriormente descritos y mediante Escritura Pública número 1295 del 8 de abril de 1994 de la Notaria Segunda, de Cartagena se englobaron los dos lotes fideicomitidos resultando un lote englobado al cual se le asignó el folio de matrícula inmobiliaria número <b>060-134927</b> y sobre este se efectuó un acto de loteo mediante la misma Escritura Pública y, como consecuencia de la terminación y liquidación del fideicomiso, los derechos de dominio que la Fiduciaria ostentaba sobre el FIDEICOMISO EL NAZARENO, fueron transferidos a título de restitución fiduciaria al FONDO DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL

ENDATA  
 REGISTRADO  
 F-LAMS

Continuación la Resolución: "Por la cual se da apertura a las actuaciones administrativas en el marco del programa de titulación de predios de la Entidad bajo la modalidad de cesión gratuita y se ordena su comunicación y publicación a terceros interesados".

	Y REFORMA URBANA DISTRITAL "CORVIVIENDA", mediante Escritura Publica número 2518 de 26 de diciembre de 2002 de la Notaria 61 de Bogotá debidamente registrada.
<b>No DE MATRICULA INMOBILIARIA</b>	<b>060-134927</b>

<b>BARRIO</b>	<b>CIUDADELA 1° DE AGOSTO DE PASACABALLOS</b>
<b>TITULO PROPIEDAD</b>	Que, el FONDO DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL Y REFORMA URBANA DISTRITAL "CORVIVIENDA", es titular real de dominio de un globo de tierra adquirido así; Lote de terreno de mayor extensión, según consta en Escritura Pública No. 1.909 de 26 de Septiembre de 2003 otorgada por la Notaria Primera de Cartagena, debidamente registrada en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cartagena, bajo folio de matrícula inmobiliaria No 060-171581 y loteado mediante Escritura Publica No. 1.166 del 25 de Agosto del 2009 de la Notaria Sexta del Círculo notarial de Cartagena, debidamente registrada
<b>No DE MATRICULA INMOBILIARIA</b>	<b>060-171581</b>

**ARTICULO SEGUNDO:** Comunicar a las siguientes personas que son beneficiarios reconocidos dentro del programa de titulación de predios como directos interesados en la actuación administrativa de titulación bajo la modalidad de cesión gratuita en: **URBANIZACION EL NAZARENO y CIUDADELA 1° DE AGOSTO DE PASACABALLOS**, de la ciudad de Cartagena, departamento de Bolívar:

#### URBANIZACION EL NAZARENO

NOMBRES Y APELLIDOS	CÉDULA	NOMENCLATURA
VICTOR HUGO ESPINOSA PASCUALES	8.695.788	MZ P LOTE 8
CANDELARIA DEL CARMEN TARSITANO NAVARRO	33.196.427	MZ P LOTE 8
JONATHAN SILVA GARCIA	1.047.385.258	MZ I LOTE 1
ROSADY DIAZ ZUÑIGA	45.366.798	MZ A LOTE 8
PEDRO MANUEL QUINTANA MARTINEZ	73.122.450	MZ S LOTE 17
VIRGINIA DEL ROSARIO QUINTANA MARTINEZ	45.757.252	MZ S LOTE 17
VICTOR ANTONIO QUINTANA MARTINEZ	73.134.856	MZ S LOTE 17

#### CIUDADELA 1° DE AGOSTO DE PASACABALLOS

NOMBRES Y APELLIDOS	CÉDULA	NOMENCLATURA
KARELYS MARGARITA MARTINEZ ARROYO	1.047.451.978	KR 25 15 224 CASA LOTE 62

Continuación la Resolución: "Por la cual se da apertura a las actuaciones administrativas en el marco del programa de titulación de predios de la Entidad bajo la modalidad de cesión gratuita y se ordena su comunicación y publicación a terceros interesados".

**ARTICULO TERCERO: COMIUNICAR** a las todas las personas que cumplieron con el lleno de los requisitos, que deben presentar la documentación necesaria como beneficiarios del programa de titulación iniciado por Corvivienda.

**ARTICULO CUARTO: COMUNICAR** a los terceros interesados que se consideren con igual o mejor derecho que los beneficiarios reconocidos en la relación efectuada en los Artículos 2° del presente acto administrativo, para que dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes contados a partir de la fecha de realización de la correspondiente comunicación, se pronuncien por escrito haciéndose parte y allegando las pruebas que pretendan hacer valer para el reconocimiento de su condición de ocupante, en los términos del artículo 2.1.2.2.2.8 del Decreto 523 de 2021.

**ARTICULO QUINTO: FIJESE** la mencionada comunicación en la Cartelera de las instalaciones del FONDO DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL Y REFORMA URBANA – CORVIVIENDA-, así como la publicación de la parte resolutive de la presente Resolución en la página electrónica o web del FONDO DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL Y REFORMA URBANA –CORVIVIENDA- y/o cualquier otro medio eficaz por un término no inferior a cinco (5) días hábiles.

**PARAGRAFO PRIMERO:** de las actuaciones de comunicación, se dejará constancia escrita en el Expediente.

**COMUNIQUESE, PUBLÍQUESE, FIJESE Y CÚMPLASE**

30 MAR. 2026

Dado en Cartagena de Indias D.T. Y C el día \_\_\_\_\_

**GISSELA PAOLA ROMAN CEBALLOS**

Gerente Fondo de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana Distrital  
"Corvivienda"

Proyectó y elaboró: Gerardo Morales Hernández -Asesor Jurídico Externo OAJ

Revisó: Miguel Eduardo Figueroa Caro- P.E. Oficina Asesora Jurídica

Revisó: Darian Enrique Castellar Figueroa- P.U. Oficina Asesora Jurídica

Revisó: Naicyth Mora G. – Asesor Externo – OAJ

Vo. Bo: Luis Alberto Morillo Sánchez- Jefe Oficina Asesora Jurídica

INDA  
CAMBIEMOS  
- LAMS