

FORMULACIÓN DEL PROYECTO

TITULACIÓN Y/O LEGALIZACIÓN DE PREDIOS PARA LA POBLACION BENEFICIADA DEL PROGRAMA MI CASA A LO LEGAL DE LA CIUDAD DE CARTAGENA DE INDIAS



GERENTE

NESTOR CASTRO CASTAÑEDA

FORMULADOR

YESID VERA FACIOLINCE

**Fondo de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana Distrital
CORVIVIENDA**

Cartagena, Agosto de 2020

TABLA DE CONTENIDO

FORMULACIÓN DEL PROYECTO	1
1. CONTEXTUALIZACIÓN DEL PROBLEMA	1
1.1 NOMBRE DEL PROYECTO	1
1.2 SITUACIÓN ACTUAL	1
1.3 CONTRIBUCIÓN A LA POLÍTICA PÚBLICA	3
1.3.1 PLAN NACIONAL DE DESARROLLO	3
1.3.2 PLAN DE DESARROLLO DEPARTAMENTAL	3
1.3.3 PLAN DE DESARROLLO DISTRITAL	3
1.4 ANÁLISIS DEL PROBLEMA	4
1.4.1 JUSTIFICACIÓN	4
1.4.2 IDENTIFICACIÓN DEL PROBLEMA CENTRAL	6
1.4.3 CAUSAS DIRECTAS	6
1.4.4 CAUSAS INDIRECTAS	6
1.4.5 EFECTOS DIRECTOS.....	6
1.4.6 EFECTOS INDIRECTOS	6
1.4.7 DESCRIPCIÓN DE LA SITUACIÓN EXISTENTE CON RELACIÓN AL PROBLEMA	7
1.4.8 MAGNITUD DEL PROBLEMA.....	7
1.4.9 ÁRBOL DE PROBLEMAS	8
2. OBJETIVOS DEL PROYECTO.....	9
2.1 OBJETIVO GENERAL	9
2.2 OBJETIVOS ESPECÍFICOS	9
2.3 INDICADORES PARA MEDIR EL OBJETIVO GENERAL.....	9
2.4 ÁRBOL DE OBJETIVOS.....	10
3. ALTERNATIVAS DE SOLUCIÓN.....	11
3.1 IDENTIFICACIÓN DE LAS ALTERNATIVAS DEL PROYECTO	11
3.2 DESCRIPCIÓN DE LA ALTERNATIVA SELECCIONADA	11
3.3 ANÁLISIS TÉCNICO ALTERNATIVA SELECCIONADA	12
3.4 FACTORES ANALIZADOS PARA LA LOCALIZACIÓN	13
3.5 LOCALIZACIÓN DE LA ALTERNATIVA SELECCIONADA.....	14
3.6 JUSTIFICACIÓN DE LOS FACTORES ANALIZADOS	14
4 ESTUDIOS Y EVALUACIONES	15
4.1 ESTUDIO TÉCNICO	15
4.1.1 ANÁLISIS Y DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO	18
4.1.2 RECURSO HUMANO REQUERIDO PARA EL PROYECTO	26
4.1.3 DISPONIBILIDAD.....	27

4.1.4	DURACIÓN DEL PROYECTO	28
4.2	ESTUDIO DE MERCADO	28
4.2.1	PARTICIPANTES	28
4.2.1.1	IDENTIFICACIÓN DE LOS PARTICIPANTES	28
4.2.1.2	ANÁLISIS DE LOS PARTICIPANTES	30
4.2.2	POBLACIÓN	30
4.2.2.1	POBLACIÓN AFECTADA POR EL PROBLEMA	30
4.2.2.2	POBLACIÓN OBJETIVO DE LA INTERVENCIÓN	31
4.2.2.3	CARACTERÍSTICAS DEMOGRÁFICAS DE LA POBLACIÓN OBJETIVO	31
4.2.3	BIEN O SERVICIO A ENTREGAR O DEMANDA A SATISFACER	31
4.3	SOSTENIBILIDAD	32
4.4	IMPACTO AMBIENTAL	32
4.5	ESTUDIO ECONÓMICO - FINANCIERO	34
4.5.1	PRESUPUESTO DEL PROYECTO Y FUENTES DE FINANCIACIÓN	34
4.5.2	CLASIFICACIÓN PRESUPUESTAL	34
4.5.3	IDENTIFICACIÓN DE INGRESOS Y BENEFICIOS	34
5	PLANIFICACIÓN DEL PROYECTO	36
5.1	LÍNEA BASE DE ALCANCE	36
5.1.1	DEFINICIÓN DEL ALCANCE DEL PRODUCTO	36
5.1.2	CADENA DE VALOR (PRODUCTO Y ACTIVIDAD)	36
5.2	LÍNEA BASE DE TIEMPO	37
5.2.1	CRONOGRAMA	37
5.3	INDICADORES	37
5.3.1	INDICADOR DE PRODUCTO	37
5.3.2	INDICADOR DE GESTIÓN	37
5.4	RIESGOS	38
5.4.1	ANÁLISIS DE RIESGOS	38
5.4.2	DESCRIPCIÓN DE LOS SUPUESTOS PARTIENDO DE LOS RIESGOS ASOCIADOS	39
6	MATRIZ DE MARCO LÓGICO	40
	CONCLUSIONES	41

ILUSTRACIONES

Ilustración 1. Crecimiento Poblacional de Cartagena	2
Ilustración 2. Pobreza Extrema Principales Ciudades de Colombia	5
Ilustración 3. Árbol de Problemas	8
Ilustración 4. Árbol de Objetivos.....	10
Ilustración 5. Clasificación del Suelo	14

TABLAS

Tabla 1. Déficit Habitacional DANE.....	2
Tabla 2. Relación Causa - Objetivo.....	9
Tabla 3. Matriz de Identificación de Participantes	28
Tabla 4. Serie histórica de la Titulación y/o Legalización de predios.....	32
Tabla 5. Disposición de residuos	33
Tabla 6. Fuentes de Financiación.....	34
Tabla 7. Valoración de Beneficios	35
Tabla 8. Valoración de Ingresos	35
Tabla 9. Cadena de Valor por Entregables.	36
Tabla 10. Cadena de Valor por Coste	36
Tabla 11. Estimación Duración de Actividades	37
Tabla 12. Identificación y Gestión de Riesgos.....	38
Tabla 13. Redacción de Supuestos a partir de Riesgos	39

FORMULACIÓN DEL PROYECTO

1. CONTEXTUALIZACIÓN DEL PROBLEMA

1.1 NOMBRE DEL PROYECTO

TITULACIÓN Y LEGALIZACIÓN DE PREDIOS PARA LA POBLACION BENEFICIADA DEL PROGRAMA MI CASA A LO LEGAL DE LA CIUDAD DE CARTAGENA DE INDIAS

Con el programa se activa la legalización de predios, que es el procedimiento mediante el cual se adoptan las medidas y condiciones administrativas establecidas y requeridas en la ley con el fin de identificar y reconocer viviendas de interés social que hayan sido objeto de toma de posesión para concluir con el acto propio de titulación. Justamente la titulación es el acto mediante el cual se pone en cabeza de los ocupantes o poseedores de inmuebles destinados a vivienda de interés social, el título de propiedad luego de haberse surtido el procedimiento de legalización, según los mecanismos establecidos en la ley y el reglamento.

Legitimar la situación jurídica de esos predios cuyos poseedores se encuentran en ocupaciones de hecho o ilegales, permite: el beneficio de seguridad jurídica, garantía para obtener un crédito e incentivo a la inversión y la eliminación de conflictos limítrofes.

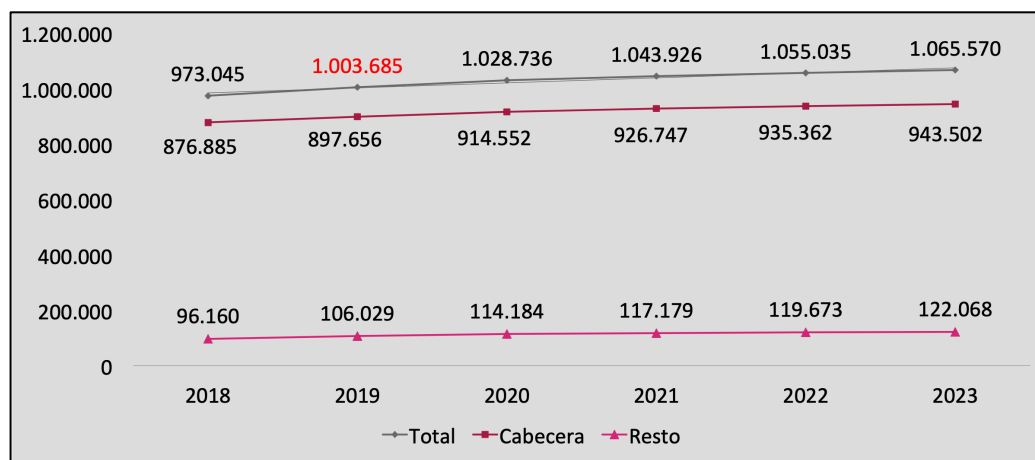
1.2 SITUACIÓN ACTUAL

La certificación de la población de Cartagena es muy importante para las expectativas de la ciudad, pues con base en esos datos el nuevo Gobierno Distrital podrá gestionar y reclamar con propiedad todos los beneficios económicos, fiscales y sociales que le correspondan al Distrito al amparo de las leyes y normas.

El Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE) certificó en 1'028.736 el número de habitantes de Cartagena de Indias para el año 2020, y proyectó que en 2021 Cartagena tendrá 1'043.926 habitantes; en

2022 serán 1'055.035; y para 2023 calcula que serán 1'065.570 personas viviendo en esta ciudad y su zona rural e insular.

Ilustración 1. Crecimiento Poblacional de Cartagena



Fuente: DANE Censo Nacional de Población y Vivienda 2018

El último censo nacional de población y vivienda realizado en el año 2018 por el Departamento Administrativo Nacional de Estadística - DANE, revela que el Distrito de Cartagena contaba con 260.220 hogares, presentando un déficit habitacional alto del 38,73% correspondiente a 100.789 hogares, siendo la decimoquinta cabecera municipal del país con más alto déficit habitacional, y en relación con las ocho capitales de la Región Caribe, el Distrito de Cartagena de Indias es el penúltimo en cabeceras municipales con menos déficit habitacional y el cuarto con menor déficit habitacional en centros poblados y rural disperso (CPRD).

Tabla 1. Déficit Habitacional DANE

REGIÓN CARIBE						
Descripción	TOTAL		CABECERA		CPRD	
	Nº Hogares	%	Nº Hogares	%	Nº Hogares	%
Déficit Habitacional	397.369	68,94	230.036	57,11	167.333	96,41
Déficit Habitacional Cuantitativo	94.047	16,32	47.069	11,68	46.978	27,07
Déficit Habitacional Cualitativo	303.322	52,62	182.967	45,43	120.355	69,34



BOLÍVAR						
	TOTAL		CABECERA		CPRD	
Descripción	Nº Hogares	%	Nº Hogares	%	Nº Hogares	%
Déficit Habitacional	356.316	65,78	230.073	55,88	126.243	97,14
Déficit Habitacional Cuantitativo	98.742	18,23	50.503	12,27	48.239	37,12
Déficit Habitacional Cualitativo	257.574	47,55	179.570	43,61	78.004	60,02

DISTRITO DE CARTAGENA DE INDIAS						
	TOTAL		CABECERA		CPRD	
Descripción	Nº Hogares	%	Nº Hogares	%	Nº Hogares	%
Déficit Habitacional	100.789	38,73	77.825	32,90	22.964	97,01
Déficit Habitacional Cuantitativo	26.804	10,30	21.722	9,18	5.082	21,47
Déficit Habitacional Cualitativo	73.985	28,43	56.103	23,72	17.882	75,54

Fuente: DANE Censo Nacional de Población y Vivienda 2018

1.3 CONTRIBUCIÓN A LA POLÍTICA PÚBLICA

1.3.1 PLAN NACIONAL DE DESARROLLO

(2018-2022) Pacto por Colombia, pacto por la equidad.

Línea Estratégica: Pacto por la Equidad.

Programa: Vivienda y entornos dignos e incluyentes.

1.3.2 PLAN DE DESARROLLO DEPARTAMENTAL

(2020-2023) Bolívar Primero.

Primer Eje Estratégico: Bolívar progresa, superación de la pobreza.

Programa: Hábitat – Primero la vivienda.

1.3.3 PLAN DE DESARROLLO DISTRITAL

(2020-2023) Salvemos juntos a Cartagena.

Línea Estratégica: Vivienda para todos.

Programa: ¡Mi Casa a lo Legal!

1.3.4 OBJETIVOS DE DESARROLLO SOSTENIBLE - ODS

Objetivo 11: Lograr que las ciudades y los asentamientos humanos sean inclusivos, seguros, resilientes y sostenibles.

1.4 ANÁLISIS DEL PROBLEMA

1.4.1 JUSTIFICACIÓN

Cartagena es la ciudad con mayor nivel de pobreza entre las principales capitales de Colombia. Para el año 2018, el 25,9% de su población, es decir 268.359 cartageneros, no lograron obtener ingresos mensuales mínimos de \$ 257.433 para adquirir vivienda, servicios públicos, transporte y alimentación.

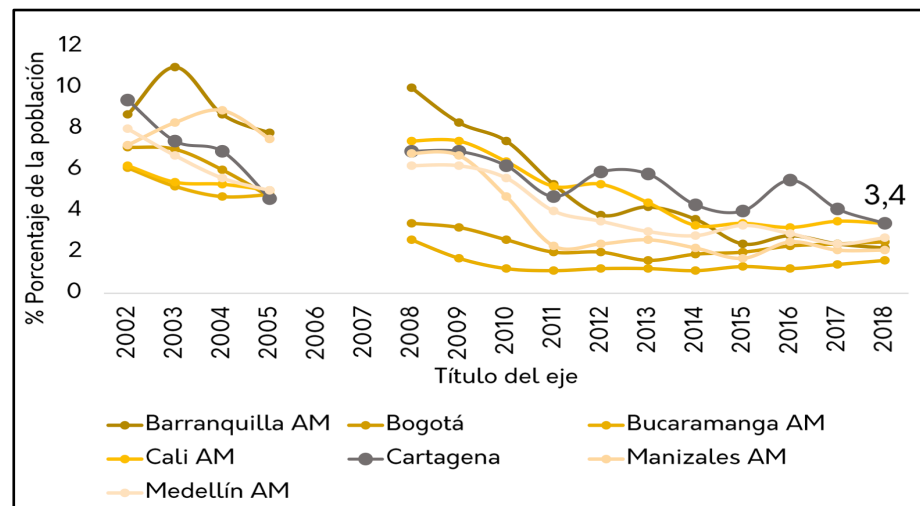
Así mismo es, entre las principales ciudades capitales de Colombia, en conjunto con Cali, la ciudad capital con mayor nivel de pobreza extrema. Para el año 2018, 35.229 cartageneros no obtuvieron ingresos mensuales mínimos de \$ 117.605 para adquirir alimentos.

Aunque se mantuvo la tendencia decreciente en los niveles de pobreza de ciudad luego del aumento en 2016, aun así, el indicador se sitúa en el 2018 en 3,6%, es decir, más de 35.000 cartageneros viven en condición de pobreza extrema o indigencia.

Como se pudo observar en la Tabla 01. Déficit Habitacional, las estadísticas del DANE 2018 no son alentadoras, por lo que se necesita ampliar la oferta de viviendas dignas y seguras de interés prioritario (VIP) en el Distrito de Cartagena de Indias, con el fin de generar una reducción en la brecha de los déficits habitacional, principalmente en el cuantitativo, y de esta forma impactar positivamente en la calidad de vida de los hogares cartageneros, en especial a la población en condición de pobreza extrema del distrito.



Ilustración 2. Pobreza Extrema Principales Ciudades de Colombia



Fuente: DANE, elaboración Cartagena Cómo Vamos 2018

Teniendo en cuenta todo lo anterior, para este cuatrienio 2020-2023, el compromiso de esta administración para con la población en condición de pobreza extrema es la construcción de 900 viviendas nuevas y así quedó plasmado en el Plan de Desarrollo “Salvemos juntos a Cartagena”.

Como consecuencia del desempleo y los índices de pobreza actuales que presenta el distrito de Cartagena de indias, ha generado que muchos predios desde muchos años atrás no hayan definido su situación jurídica, lo cual genera ilegalidad urbana. E impide que el distrito haga inversiones de desarrollo urbanístico, vial, parques, etc.

Resultado de lo anterior genera que no haya ingresos a la ciudad a través del impuesto predial, además que impide que la personas hagan uso de su propiedad como por ejemplo aplicar a una hipoteca, montar negocios, entre otros.

Las familias cartageneras contarán con mayor acceso a la vivienda y, además, con la entrada en formalidad de estos predios, dinamizar la economía de la región.

1.4.2 IDENTIFICACIÓN DEL PROBLEMA CENTRAL

Alto número de predios en situación de ilegalidad en el Distrito Turístico y Cultural de Cartagena de Indias.

1.4.3 CAUSAS DIRECTAS

1. Falta de una política pública de legalización de predios de interés social.

1.4.4 CAUSAS INDIRECTAS

- 1.1 Deficiente conocimiento de la población acerca del proceso de legalización de predios
- 1.2 Débil asesoramiento jurídico a las familias con predios en condición de ilegalidad y sobre la importancia de legalizar.
- 1.3 Insuficiente información de las zonas ilegales existentes en el Distrito.

1.4.5 EFECTOS DIRECTOS

1. Pérdida de beneficios económicos que se pueden obtener con viviendas legalizadas.
2. Crecimiento de asentamientos irregulares sin la debida planeación urbanística.

1.4.6 EFECTOS INDIRECTOS

- 1.1 Difícil acceso a subsidios familiares de vivienda y créditos financieros.
- 1.2 Desmejoramiento de la calidad de vida de la población vulnerable y de bajos recursos.
- 2.1 Aumento de los cinturones de miseria y tugurios.
- 2.2 Alta vulnerabilidad hacia riesgos naturales.
- 2.3 Alto riesgo sanitario.
- 2.4 Aumento de la inseguridad ciudadana.
- 2.5 Problemas de convivencia en la comunidad.

1.4.7 DESCRIPCIÓN DE LA SITUACIÓN EXISTENTE CON RELACIÓN AL PROBLEMA

En el Distrito de Cartagena de Indias acuerdo estadísticas del DANE 2018 presenta un déficit habitacional del 38,73% correspondiente a 100.789 hogares; algunos hogares son identificados con necesidades de mejoras habitacionales, los cuales, a su vez, también son hogares que ejercen posesión y/o ocupación de predios sin legalización.

Esta situación se explica por los altos índices de desempleo e informalidad que maneja la ciudad, los bajos ingresos salariales de la población, así como el poco interés de las administraciones anteriores en la promoción de programas de vivienda de interés social y prioritario, y titulación y legalización de predios para la solución de la problemática social existente.

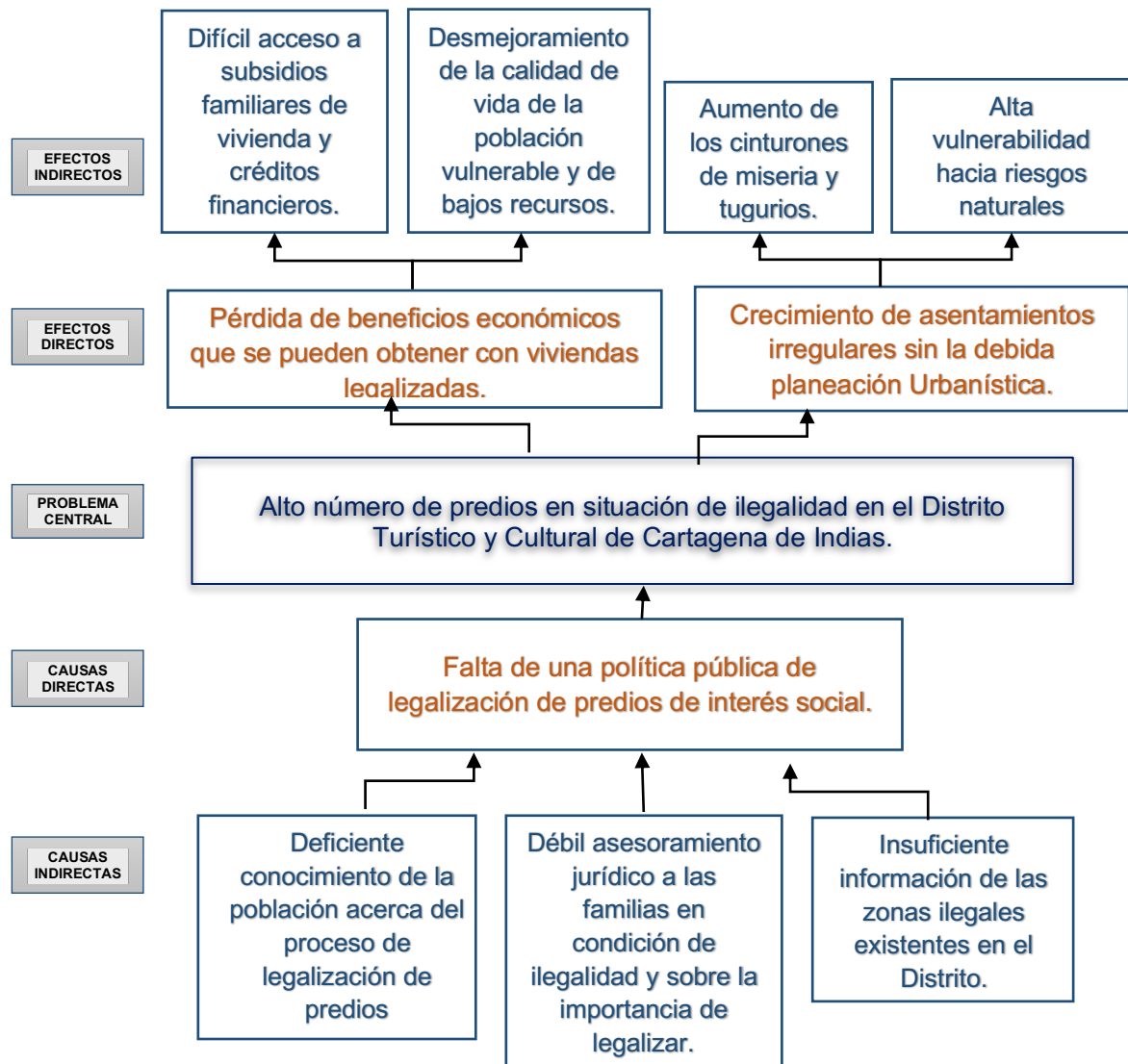
La situación tiende agravarse por el incremento de invasiones de predios, aumentando los cinturones de miseria y tugurios del distrito, impactando negativamente la seguridad del entorno interno y externo de las áreas afectadas. Además, todas estas acciones traen consigo el hacinamiento en las viviendas, aumento de los índices de morbilidad en la población infantil y el desmejoramiento de la calidad de vida de la población vulnerable y de bajos recursos.

1.4.8 MAGNITUD DEL PROBLEMA

Acuerdo a solicitudes radicadas ante Corvivienda, el déficit de legalización habida cuenta de las diferentes comunidades o asentamientos de origen informal de la ciudad de Cartagena, arrojan un número aproximado de viviendas y/o construcciones de 18.944 sin título real de dominio, ocupando predio de particulares.

1.4.9 ÁRBOL DE PROBLEMAS

Ilustración 3. Árbol de Problemas
Proyecto de Titulación y/o Legalización de Predios.



Fuente: Formulator del Proyecto

2. OBJETIVOS DEL PROYECTO

2.1 OBJETIVO GENERAL

Reducir el déficit de legalización y titulación de predios en situación de ilegalidad en el Distrito Turístico y Cultural de Cartagena de Indias.

2.2 OBJETIVOS ESPECÍFICOS

Tabla 2. Relación Causa - Objetivo

Tipo de Causa	Causa Relacionada	Objetivo Específico
Causa Directa	Falta de una política pública de legalización.	Implementar mecanismos y estrategias de solución para la legalización y titulación de predios.
Causa Indirecta	Deficiente conocimiento de la población acerca del proceso de legalización de predios en el Distrito.	Aumentar el conocimiento de la población acerca de los beneficios sobre el proceso de legalización de predios en el Distrito.
Causa Indirecta	Débil asesoramiento jurídico a las familias con predios en condición de ilegalidad y sobre la importancia de legalizar.	Incrementar asesoramiento jurídico a las familias con predios en condición de ilegalidad y sobre la importancia de legalizar.
Causa Indirecta	Insuficiente información de zonas ilegales en el distrito de Cartagena de Indias.	Recopilar información e identificar las zonas ilegales del distrito de Cartagena de Indias.

Fuente: Formulator del Proyecto

2.3 INDICADORES PARA MEDIR EL OBJETIVO GENERAL

Nombre del Indicador: Déficit de legalización y titulación de predios.

Indicador de Bienestar: $\frac{\text{Predios Legalizados}}{\text{Viviendas sin legalización}} \times 100$

Línea Base: 14.770 viviendas sin legalizar

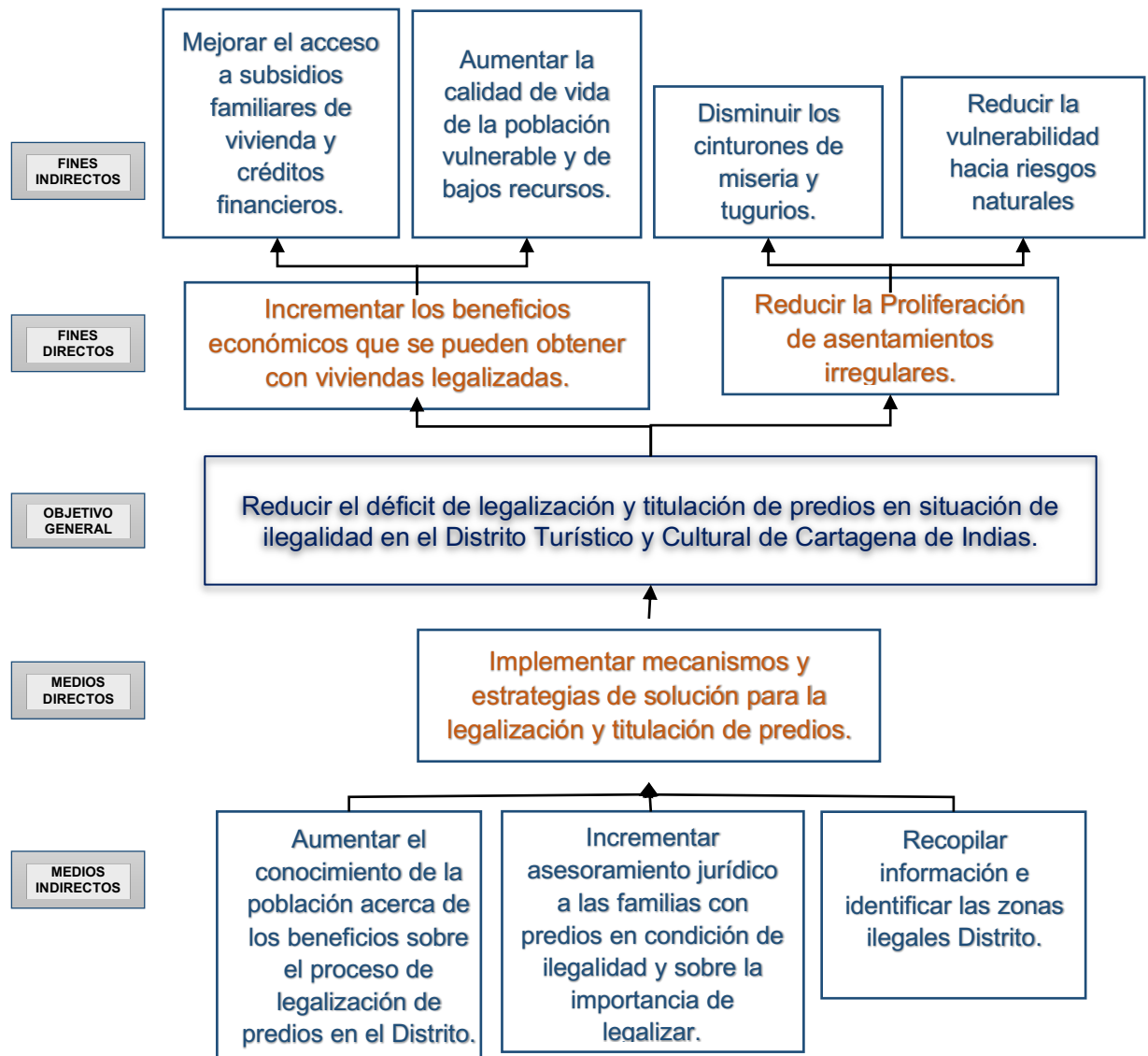
Alcance: 4.500 predios legalizados y /o titulados

Meta: 30.5%

Fuente de verificación: Plan de Desarrollo “Salvemos Juntos a Cartagena” 2020-2023.

2.4 ÁRBOL DE OBJETIVOS

Ilustración 4. Árbol de Objetivos
Proyecto de Titulación y/o Legalización de Predios.



Fuente: Formulator del Proyecto

3. ALTERNATIVAS DE SOLUCIÓN

3.1 IDENTIFICACIÓN DE LAS ALTERNATIVAS DEL PROYECTO

1. Titulación y legalización de predios en los barrios legalizados urbanísticamente a través de una gestión técnica, jurídica y de apoyo financiero.
2. Intermediación entre el Distrito de Cartagena de indias y las comunidades (propietarios, ocupantes y/o poseedores) cuyas mejoras y predios en donde se encuentran asentadas se puedan suscribir acuerdos que incentiven el pago de impuestos por conceptos de catastros.
3. Apoyo jurídico por parte de la entidad para la legalización y titulación de los predios, en donde se puedan consolidar acuerdos financieros (subsídios y legalización) entre los propietarios, poseedores y ocupantes.

3.2 DESCRIPCION DE LA ALTERNATIVA SELECCIONADA

Nombre de la Alternativa: Titulación y legalización de predios en los barrios legalizados urbanísticamente a través de una gestión técnica, jurídica y de apoyo financiero.

Según lo preceptuado en el artículo 277, Ley 1955 de 2019. y decreto reglamentario No. 149 del 04 de febrero de 2020, los bienes titulables conocidos como predios fiscales urbanos a nivel nacional o territorial, ocupados con mejoras y/o construcciones con destinación económica habitacional de manera ininterrumpida durante los últimos 10 años, contados hacia atrás desde la fecha de inicio del trámite de cesión gratuita, son los predios con vocación potencial para el presente proyecto.

El Fondo de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana Distrital Corvivienda, ante el alto número de predios sin legalizar en la ciudad de Cartagena, ha puesto en marcha una estrategia producto de la ley como lo es la Cesión gratuita de bienes inmuebles ocupados ilegalmente, y también



el acompañamiento a través de procesos de pertenencia cuando se trate de posesiones sobre predios privados, pero es casi nula la intermediación entre los propietarios y dichas comunidades.

La asignación de los subsidios de legalización y titulación equivalen hasta dos (2), smlmv, (ACUERDO 003 de 2015- Capítulo IX, artículo 59) dependiendo de los factores de selección y requisitos de postulación que fija el Gobierno Nacional.

3.3 ANALISIS TÉCNICO ALTERNATIVA SELECCIONADA

Corvivienda cuenta con un proceso de titulación con recursos propios, mediante el cual transfiere la propiedad de los predios fiscales urbanos ocupados con mejoras y/o construcciones por ocupantes, quienes son aquellas personas asentadas en las viviendas cuyo valor corresponde a los parámetros de viviendas de interés social y que corresponda a un bien inmueble tituable.

Las etapas de ese proceso de titulación son:

1. Identificación de zonas.
2. Estudio de títulos.
3. Confrontación con el P.O.T.
4. Socialización.
5. Trabajo de Campo (Identificación, Avalúos, Planos).
6. Selección de beneficiarios.
7. Publicación.
8. Emisión y notificación de los actos administrativos.
9. Registro y entrega de Actos Administrativos

Con el despliegue del trámite de transferencia dentro del programa de titulación de predios los habitantes del Distrito de Cartagena de Indias accederán a múltiples beneficios, tales como:



- Seguridad de permanencia, lo cual implica, que por parte del habitante de la vivienda o mejora no está la incertidumbre o zozobra de que va hacer expulsado de su vivienda, de que es suya con todo lo que eso conlleva.
- Reúne la cadena título - acceso a crédito – brindando acceso a subsidios de mejoramiento de la vivienda y hábitat.
- Representa un activo que permite al propietario incorporarse al mercado inmobiliario.
- Transferencia de los inmuebles.

Los beneficios para el Distrito de Cartagena se verán reflejados en:

- Aumenta la base predial y de valorización.
- Fortalece la economía del Distrito de Cartagena.

Cabe destacar que lo anterior es una cadena que genera ingresos al Distrito, lo cual a su vez se traduce en obras y beneficios para las comunidades.

3.4 FACTORES ANALIZADOS PARA LA LOCALIZACION

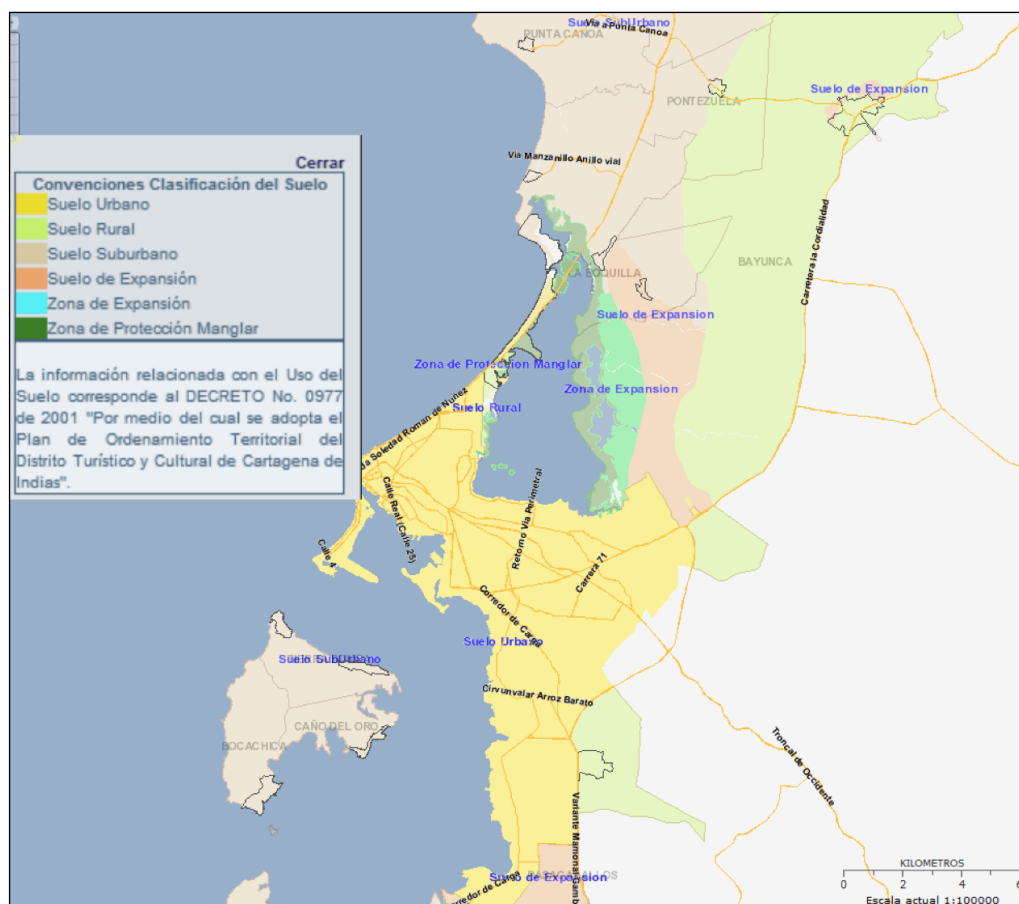
- ☒ Aspectos administrativos y políticos
- ☒ Cercanía a la población objetivo
- ☐ Cercanía de fuentes de abastecimiento
- ☐ Comunicaciones
- ☐ Costo y disponibilidad de terrenos
- ☒ Disponibilidad servicios públicos domiciliarios (Agua, energía y otros)
- ☐ Disponibilidad y costo de mano de obra
- ☒ Estructura impositiva y legal
- ☒ Factores ambientales
- ☐ Impacto para la Equidad de Género
- ☐ Medios y costos de transporte
- ☐ Orden público
- ☐ Topografía
- ☒ Otros



3.5 LOCALIZACIÓN DE LA ALTERNATIVA SELECCIONADA

El suelo apto para el desarrollo de la alternativa seleccionada son las zonas definidas como suelo urbano en los Planes de Ordenamiento Territorial ubicados en las localidades 1, 2 y 3 del distrito turístico y cultural de Cartagena de Indias.

Ilustración 5. Clasificación del Suelo



Fuente: Plan de Ordenamiento Territorial. Acuerdo 0977 de 2001

3.6 JUSTIFICACIÓN DE LOS FACTORES ANALIZADOS

La titulación y legalización de predios en situación de ilegalidad, ocupados por población en condición de pobreza, tiene unas consideraciones a tener

en cuenta dentro de los factores analizados para el éxito socioeconómico del proyecto, como son:

- Predios ubicados en la zona urbana.
- Predios con construcciones destinadas a vivienda.
- El valor de la vivienda no debe superar el rango VIS establecido en 150 smlmv.
- Vivienda que no esté ubicada en zona de alto riesgo o zonas de protección.
- Los bienes fiscales no pueden estar destinados para salud y educación, según el instrumento de ordenamiento territorial.

4 ESTUDIOS Y EVALUACIONES

4.1 ESTUDIO TÉCNICO

El derecho a la vivienda digna se encuentra consagrado en la Constitución Política de Colombia de 1991 en el artículo 51, en el que se establece que: “todos los colombianos tienen derecho a vivienda digna y el Estado fijará las condiciones necesarias para hacer efectivo este derecho y promoverá planes de vivienda de interés social, sistemas adecuados de financiación a largo plazo y formas asociativas de ejecución de estos programas de vivienda”.

Los asentamientos humanos ilegales ocupando bienes inmuebles fiscales de propiedad del Distrito de Cartagena de Indias, impacta negativamente desde hace muchos años a numerosas comunidades de la zona sur occidental y central y, pese a los grandes esfuerzos que se han venido realizando al ceder títulos gratuitamente en los años anteriores y hasta la fecha, tenemos que decir que, aún resta para su resolución, pues en Cartagena es un desafío de hecho y normativo, siendo conveniente y necesaria la legalización y titulación de esos bienes inmuebles a través de los mecanismos que autoriza la ley como lo es la cesión gratuita en cabeza de sus ocupantes, de cara al propósito de cumplir los mandatos constitucionales referidos al deber del Estado de velar por la prosperidad general y garantizar el derecho a la vivienda digna.



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

Es así, como mediante la Ley 1955 de 2019 se expidió el Plan Nacional de Desarrollo 2018 -2022 "Pacto por Colombia Pacto por la Equidad", el cual tiene como objetivo sentar las bases de legalidad, emprendimiento y equidad que permitan lograr la igualdad de oportunidades para todos los colombianos, en concordancia con un proyecto de largo plazo con el que Colombia alcance los Objetivos de Desarrollo Sostenible al año 2030.

Que posteriormente se expidió el decreto reglamentario 149 de 4 de febrero de 2020: “Por medio del cual se reglamentan los artículos 276 y 277 de la Ley 1955 de 2019, el artículo 41 de la Ley 1537 de 2012 y se modifica el Decreto 1077 de 2015 Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio, en lo relacionado con la transferencia de bienes inmuebles fiscales y la legalización urbanística de asentamientos humanos.

Qué razón de lo anterior, el Plan de Desarrollo vigente contempla en el marco de la Política Distrital de Vivienda, un programa para que la gente cartagenera avance en sus niveles de satisfacción con su barrio y la vivienda donde habita. Es así, que a partir de un plan masivo de mejoramiento estructural y/o saludable de viviendas urbanas y rurales, se requiere dinamizar la construcción, así como la legalización y titulación de predios en la ciudad, mediante un proceso de acompañamiento y asesoría para que los propietarios de viviendas que han levantado o mejorado sin licencia de construcción puedan tener su propiedad y los que no tienen una propia, puedan acceder a ella.

Recientemente mediante decreto reglamentario 149 de 24 de febrero de 2020, se procedió con reglar los artículos 276 y 277 de la Ley 1955 de 2019, a efectos de establecer los requisitos para la cesión de los bienes inmuebles fiscales entre entidades públicas y los fiscales ocupados con mejoras y/o construcciones de destinación económica habitacional o en su

defecto establecer el proceso para su enajenación directa, así como también establecer las condiciones bajo las cuales se realizaría la transferencia a título gratuito de aquellos bienes de propiedad de las entidades públicas de carácter no financiero, de los órganos independientes y de los bienes que hayan sido recibido por cualquiera de las anteriores mediante traspaso de bienes, derechos y obligaciones de entidades extintas, con el fin de promover el acceso a la propiedad por parte de los hogares cuya ocupación se predica.

El artículo 277 de la Ley 1955 de 2019 modificatorio del artículo 14 de la Ley 708 de 2001 es norma especial y regula la cesión o enajenación de bienes 'fiscales de propiedad de las entidades públicas. El citado artículo dispuso que las entidades públicas podrán transferir mediante cesión a título gratuito la propiedad de los bienes inmuebles fiscales ocupados ilegalmente con mejoras y/o construcciones de destinación económica habitacional, siempre y cuando la ocupación ilegal haya sido efectuada por un hogar que cumpla con las condiciones para ser beneficiario del subsidio de vivienda de interés social y haya ocurrido de manera ininterrumpida con mínimo diez (10) años de anterioridad al inicio del procedimiento administrativo.

Para tal efecto, CORVIVIENDA, en su condición de entidad titular del Distrito de Cartagena, ya ha suscrito, en la presente vigencia, uno de varios convenios y/o acuerdo de servicios, que en efecto deberán surtirse, como lo es el Acuerdo de Servicios entre Corvivienda y Superintendencia de Notariado y Registro el cual tiene por objeto: “Permitir a EL FONDO DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL Y REFORMA URBANA CORVIVIENDA, la consulta vía Web de la información disponible en el sistema de información registral, de acuerdo con la tecnología e infraestructura con que cuenta la Superintendencia de Notariado y Registro, a través de los sistemas de información disponibles para tal fin; de conformidad con los niveles de servicio y confidencialidad que se concerté en desarrollo de este Acuerdo. De tal forma que dicha información puede ser consultada por: Número de folio de matrícula, número de documento de identidad, referencia catastral, cédula catastral y datos del propietario natural o jurídico. Los accesos estarán supeditados a la



disponibilidad de los recursos con que cuente la Superintendencia de Notariado y Registro.

Que el marco de este Acuerdo de Servicio se ha dispuesto equipos de trabajo con personal altamente calificado, en aras del proceso de transferencia, el cual comprende saneamiento y titulación de la propiedad inmobiliaria en el Distrito, con la proyección de vincular a las entidades ordenadas en el decreto reglamentario vigente, con el fin de facilitar el acceso a la información requerida para llevar a buen término todo el proceso.

Ahora bien, es importante resaltar que, de acuerdo con el reglamento vigente, los predios objeto de transferencia deben ser verificados y no encontrarse ubicados en bienes de uso público, bienes destinados a fines institucionales de salud o educación, en áreas insalubres de riesgo, en zonas de conservación o protección ambiental y las demás áreas previstas en los artículos 35 y 37 de la Ley 388 de 1997, en concordancia con el Plan de Ordenamiento Territorial o los instrumentos que lo desarrollen o complementen.

Un punto importante hace referencia al asunto del déficit habitacional de vivienda, a fecha año 2019 finalizó en 70.822 unidades habitacionales así:

- 36.794 hogares en el distrito de Cartagena no poseen una vivienda (Déficit Cuantitativo).
- 19.258 viviendas presentan problemas en la estructura, de habitabilidad y en las Instalaciones hidráulico-sanitarias (Déficit Cualitativo).
- 14.770 predios se necesitan legalizar y obtener su título de propiedad (déficit de Legalización)

4.1.1 ANÁLISIS Y DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO

El fondo de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana Distrital Corvivienda, cuenta dentro del SISTEMA DE GESTION DE CALIDAD- MECI, con un Manual de Procesos y Procedimientos con código MECISGC 0001 versión 0001 con fecha de creación 18-

05-2017, dentro de este manual de procesos está el proceso de GESTION DE LEGALIZACION Y TITULACION PREDIAL. El procedimiento se encuentra detallado en el mismo por medio de un flujograma.

Es importante destacar que no es un procedimiento propio sino extraído del marco legal y que ha sido adoptado por el MINISTERIO DE VIVIENDA CIUDAD Y TERRITORIO, del cual recibimos asesorías sobre el proceso de titulación y/o legalización.

1. Identificación de Zonas

De acuerdo con el reglamento vigente, los predios objeto de transferencia deben ser verificados y no encontrarse ubicados en bienes de uso público, bienes destinados a fines institucionales de salud o educación, en áreas insalubres de riesgo, en zonas de conservación o protección ambiental y las demás áreas previstas en los artículos 35 y 37 de la Ley 388 de 1997, en concordancia con el Plan de Ordenamiento Territorial o los instrumentos que lo desarrollen o complementen.

De dicha visita a zona debe levantarse un acta suscrita por los dignatarios de las JAC, debidamente reconocidos en resolución expedida por la secretaria de Participación Ciudadana y por los representantes de Corvivienda.

2. Estudio de Títulos

En cuanto al estudio de títulos, como la revisión y estudio de los documentos tales como Escrituras Públicas, Certificados de Tradición y libertad, permite describir los antecedentes registrales o la tradición de un predio de mayor extensión para establecer el tipo de predio, titulares de dominio, su situación jurídica en cuanto a si tiene gravámenes que impidan su intervención y titulación, en síntesis es la evaluación de la tradición histórica de un inmueble para identificar la situación jurídica del mismo, con lo que se

pretende definir la viabilidad jurídica y los mecanismos necesarios para sanear o titular el inmueble.

Para efectos del acompañamiento por medio del mecanismo de pertenencias, dicho estudio permite solicitar ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos y obtener el certificado especial para la presentación eventual de demanda de declaración de pertenencia.

Por último, pero no menos importante es que el estudio de títulos permite establecer que la titularidad de pleno dominio del inmueble esté específicamente a nombre del Distrito de Cartagena de Indias y Corvivienda y que, además, se encuentre libre de gravámenes, limitaciones de dominio y/o afectaciones que impidan la cesión o enajenación

3. Confrontación con El P.O.T.

Para efectos de la intervención y la restricción que sobre predios exista en cuanto a su uso y riesgo de acuerdo con la Ley y el reglamento, la Secretaria de Planeación Distrital, a petición de parte, luego de identificado la zona, conocido su tradición y estado jurídico, certifica sobre el uso y riesgo, eso nos permite en efecto, intervenir o no en dichas zonas, buscando las alternativas de solución que impliquen la intervención de otras entidades públicas.

Al recibir el documento oficial por parte de la entidad responsable, los abogados encargados del programa de legalización y titulación pueden interpretar lo certificado por la Secretaria de Planeación Distrital. De ello en el expediente se debe dejar anotado la improcedencia de la intervención en cualquiera de sus modalidades.

Como parte del diagnóstico general que se debe hacer a los predios objeto de intervención, y actuando de conformidad con las disposiciones de carácter urbanístico, adoptadas con base en el Plan de Ordenamiento Territorial, esta confrontación con el POT nos permite conocer el uso del suelo y afectaciones urbanísticas. Este

diagnóstico, se hace con base en las constancias y certificaciones expedidas por la autoridad competente.

4. Socialización

Actividad realizada por un equipo de trabajadores sociales, consistente en visitar la comunidad a intervenir para sensibilizarlos, lograr los compromisos de sus miembros, para que faciliten los documentos pertinentes, previo a una convocatoria por días establecida y acordada con los dignatarios de la JAC. La socialización, la cual se desarrolla como la transmisión de la información del proceso por medio de capacitaciones, permite que las comunidades conozcan el alcance del proyecto, sus beneficios y la participación de los beneficiarios para el éxito de mismo.

Esta sensibilización permitirá un mejor desempeño y articulación de todos los actores del proceso en la etapa de motivación a la comunidad y acompañamiento social.

Los profesionales del grupo de legalización y titulación, con trabajadores sociales, son los responsables de visitar las zonas legalizar y/o titular, y socializan con dignatarios de la JAC y demás miembros de la comunidad, como se llevará a cabo el proceso.

5. Trabajo de Campo (identificación, avalúos, planos)

Los profesionales en arquitectura y topógrafos, como también los peritos evaluadores, previa solicitud por parte de la Oficina Asesora Jurídica (área de legalización y titulación), realizan visita técnica al predio con el fin de verificar en campo la situación real del inmueble; se deben realizar las siguientes acciones:

- Verificar la situación del asiento humano.
- Levantamiento topográfico del asentamiento, esto permite tener identificado los predios, por sus manzanas, áreas de cesión, número de predios, cabidas.
- Avalúo de predios, con el fin de establecer los rangos y valores de los mismos, en cuanto se requiera que sean VIS y VIP, su estrato social, o estado de precariedad.

Además de ello, en el trabajo de campo, implica la caracterización y realización de estudios socio económicos, recolección de documentos, ejecutados por los trabajadores sociales de la entidad y los contratados por esta misma como apoyo la gestión. De modo, que no es más que un documento, que permita el conocimiento de las condiciones de la vivienda y de sus familias, el entorno económico y social del núcleo familiar, forma de vida, y determinar si cumple como beneficiario de los programas.

6. Selección de Beneficiarios

Como parte de la selección de los beneficiarios o viviendas susceptibles de cesión o enajenación se encuentra la identificación de las mejoras o construcciones, la cual estará basada en la información que suministre el Distrito de Cartagena o el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, autoridad encargada de la gestión catastral, de conformidad con las disposiciones que regulen la materia, y no se exigirá ni será tenido en cuenta para ningún efecto el avalúo comercial o catastral del inmueble objeto del trámite.

Se deberá tener en cuenta al momento de la selección de beneficiarios lo siguiente: En desarrollo del artículo 277 de la Ley 1955 de 2019 la cesión a título gratuito solo procederá para aquel hogar que reúna las siguientes condiciones:

- No ser propietario de una vivienda en el territorio nacional.
- No haber sido beneficiario de un subsidio familiar de vivienda, que haya sido efectivamente aplicado, salvo quien haya perdido la vivienda por imposibilidad de pago, de acuerdo con lo establecido en el artículo 33 de la Ley 546 de 1999, o esta haya resultado afectada o destruida por causas no imputables al hogar beneficiario, o cuando la vivienda en la cual se haya aplicado el subsidio haya resultado totalmente destruida o quedado inhabitable como consecuencia de desastres naturales, calamidades públicas, emergencias, o atentados terroristas, o que haya sido abandonada o despojada en el marco del conflicto armado interno.

- No haber sido beneficiario a cualquier título, de las coberturas de tasa de interés, salvo quien haya perdido la vivienda por imposibilidad de pago, de acuerdo con lo establecido en el artículo 33 de la Ley 546 de 1999, o esta haya resultado afectada o destruida por incumplimientos imputables a oferentes, constructores, gestores y/o ejecutores, o cuando la vivienda en la cual se haya aplicado la cobertura haya resultado totalmente destruida o quedado inhabitable como consecuencia de desastres naturales, calamidades públicas, emergencias, o atentados terroristas, o que haya sido abandonada o despojada en el marco del conflicto armado interno.
- Acreditación de la ocupación ininterrumpida en el inmueble con mínimo diez (10) años de anterioridad al inicio del procedimiento administrativo.

Para todos los efectos de selección de beneficiarios, los documentos objeto de revisión corresponderá a los ocupantes y sus afirmaciones se entenderán hechas bajo la gravedad del juramento y del principio de presunción de buena fe.

Con fundamento en el Estudio Socioeconómico y/o caracterización, se seleccionan los beneficiarios del proceso de saneamiento.

Los documentos recibidos por la comunidad tales como: minutas o escrituras de posesión, declaraciones juramentadas de posesión u ocupación, que lo vincules jurídicamente con el predio se seleccionan los beneficiarios del proceso.

7. Publicación

De conformidad con el decreto 1077 de 2015 en concordancia con el decreto reglamentario 149 de 2020, la publicación se surtirá así:

Comunicación de la actuación administrativa a terceros. Una vez recibida la información resultante de los cruces de información por parte de FONVIVIENDA- MINISTERIO DE VIVIENDA, la entidad cedente contará con un término no superior a quince (15) días hábiles para iniciar los trámites de comunicación con el objeto de darle publicidad a la actuación y de ser el caso tramitar la oposición de terceros.



La entidad cedente deberá publicar el resultado de la actuación administrativa en un periódico de amplia circulación nacional o local, según sea el caso, indicando lo siguiente:

- El fundamento legal de la actuación administrativa.
- La identificación técnico-jurídica del inmueble objeto de cesión a título gratuito.
- Los hogares y la identificación de sus integrantes.
- El hogar excluido del trámite y la causal o causales de exclusión.
- El término para hacerse parte dentro de la actuación administrativa.

La comunicación deberá publicarse en un periódico de amplia circulación nacional y deberá fijarse en un lugar visible al público de las oficinas de la entidad cedente por un término no inferior a cinco (5) días hábiles. Cumplido dicho término, los interesados contarán con cinco (5) días hábiles siguientes para hacerse parte dentro del proceso, acreditando las razones de su petición y la entidad cedente dispondrá de treinta (30) días hábiles para dar respuesta a la misma.

8. Emisión y notificación de los actos administrativos.

Los actos administrativos son las resoluciones por medio de las cuales se otorga el acto de cesión gratuita al beneficiario de dicho acto.

Según lo reglamentado en el decreto 149 de 2020, el acto administrativo, además de las normas que sobre el tema trata el código del procedimiento administrativo y de lo contencioso, debe contener las siguientes:

- Consideraciones y fundamentos jurídicos de la transferencia del bien
- Identificación de los integrantes a nombre de los cuales se hará la cesión.
- Dirección e información catastral del inmueble.

- Identificación jurídica del predio de mayor extensión del cual se va a segregar la nueva unidad registral o el número de matrícula individual si ya fue registrado, según sea el caso.
- Descripción del área y linderos del predio o por el plano topográfico elaborado por un agrimensor, topógrafo o ingeniero con matrícula profesional vigente, asociado a la Red Geodésica Nacional, correspondiente al Datum Magna Sirgas. El documento se adjuntará como soporte al acto administrativo al momento de su radicado ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos.
- Descripción de la mejora, su área y linderos junto con el Plano Magna Sirgas correspondiente.
- Entidad pública que transfiere y sus atribuciones normativas.
- La procedencia de recursos y los términos para interponerlos.
- Constitución de patrimonio de familia en el acto.
- Afectación a vivienda familiar, cuando sea procedente.
- La solicitud de la inscripción de la resolución en el folio de matrícula inmobiliaria.
- Por último, se procederá por parte de Corvivienda a notificar los actos administrativos de conformidad con el artículo 66 y siguientes códigos de procedimiento administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

9. Registro y entrega de Actos Administrativos:

En cuanto al registro del acto administrativo ya mencionado, una vez ejecutoriado, es decir en firme, toda vez que no se presentó recurso alguno, o interpuesto extemporáneamente, se procederá por parte de Corvivienda el trámite respectivo para el registro de los actos administrativos ante el ORIP (Oficina de Registro de Instrumentos Públicos), el cual tiene como efecto, plena prueba del derecho de propiedad del cesionario, tanto del inmueble titulado, como la mejora o construcción que en el exista.

Una vez inscrito el título, el ocupante beneficiario de la cesión a título gratuito adquiere la calidad de propietario del inmueble.

La fase de entrega del título de propiedad, previa recepción de estos por parte de la ORIP se hará como a bien la entidad lo convoque, de manera masiva y pública, lo cual será comunicado a los beneficiarios o si bien prefiere llevarlo a cada hogar.



4.1.2 RECURSO HUMANO REQUERIDO PARA EL PROYECTO

Para efectos de la contratación para la ejecución del presente proyecto, a continuación, se relaciona el recurso humano necesario acuerdo a tipo de profesión, competencia y experiencia laboral:

EDUCACION	PROFESION	COMPETENCIA	EXPERIENCIA
Nivel profesional	Abogado especialista en derecho administrativo o público Opcional maestría en derecho	En actos de registro y notarial, estudios de títulos, elaboración de minutas y/o resoluciones	5 años
Nivel profesional	Abogado especialista en derecho procesal, civil o administrativo. Opcional maestría en derecho.	En procesos de pertenencia de viviendas de interés social.	2 años y acreditación de litigio mínimo dos (2) procesos de declaración de pertenencia expedida por juez de conocimiento
Nivel profesional	Trabajador social	En trabajo de campo y manejo de comunidades vulnerables.	2 años
Nivel profesional	Arquitecto y/o Ingeniero Civil	En levantamiento planimétrico predial.	2 años
Nivel profesional	Ingeniero civil	Perito evaluador de inmuebles con registro en Cámara de Comercio.	2 años
Nivel Tecnológico	Topógrafo	Que se encuentren registrado en el COPNIA.	2 años
Nivel Técnico	Bachiller Académico	En archivo y registro de documentos notariales.	2 años

4.1.3 DISPONIBILIDAD

Localidad 1. Histórica y del Caribe Norte.

Pedios de Corvivienda	Pedios del Distrito
Las Brisas	Santa maría
José Antonio Galán	Escallón villa (sector buenos aires)
La Gloria 1	Mirador del nuevo bosque
Tierra baja	Altos de nuevo bosque
	Nuevo Chile
	La conquista
	Junín

Localidad 2. De la virgen y turística.

Pedios de Corvivienda	Pedios del Distrito
Olaya Herrera: Sector Foco rojo, sector Ricaurte, Nuevo paraíso, Las Américas, Ucopin.	Zona del borde de la virgen (poligonal)
Pozón: Sector la conquista	Flor de campo
Villa zuldany (ciudadela 2000)	Cerezos

Localidad 3. Industrial y de la Bahía.

Pedios de Corvivienda	Pedios del Distrito
San José de los campanos: Campo alegre, Nueva victoria, Los cocos, Manantial, Rosales, Cristo rey, Sueños del futuro, primavera.	Antonio José de sucre
Nelson Mandela: El edén, Trupillos, Villa Gloria, Francisco de paula 2, Virgen del Carmen, Progreso	San José de los campanos (nueva esperanza)
Revivir de los campanos.	La Carolina



San Pedro mártir: Sector El Progreso, La Reina, Manuel Vergara Curí	Simón Bolívar
Corregimientos: Pasacaballos (Sector Benkos Bioho)	Los ciruelos (nueva victoria)
	Esmeralda 1 y 2
	Nazareno
	Ciudadela 2000
	Sor Teresa de Calcuta
	Luis Carlos Galán
	San Pedro Mártir
	Huellas Juan Pablo 2
	Huellas Alberto Uribe
	Nelson Mandela (Sector el Millo)
	Corregimientos: Pasacaballos - Primero de agosto - Tierra baja Bayunca: Lote de mayor extensión

Fuente: Distrito - Oficina de Apoyo Logístico y Corvivienda.

4.1.4 DURACIÓN DEL PROYECTO

El proyecto tiene como duración el cuatrienio de la actual administración distrital, correspondiente a los años 2020 al 2023.

4.2 ESTUDIO DE MERCADO

4.2.1 PARTICIPANTES

4.2.1.1 IDENTIFICACIÓN DE LOS PARTICIPANTES

Tabla 3. Matriz de Identificación de Participantes

Actores	Roles de los Actores	Intereses o Expectativas del proyecto	Contribución o Gestión
Ministerio de Vivienda, ciudad y territorio	Cooperante	Desplegar acciones que	Lineamientos legales y técnicos.

		permitan reducir el déficit habitacional, para una mejora continua en las condiciones de existencia de las personas y sus familias.	
Distrito Cartagena de Indias	Cooperante	Garantizar el acceso a una vivienda digna a la población más vulnerable de la ciudad.	Presupuesto de Rentas, Recursos de Capital y Recursos de Fondos Espaciales.
Corvivienda	Cooperante	Construir comunidad desde el derecho fundamental a la vivienda digna, a la prosperidad y a un hábitat sostenible.	Disminuir el déficit de legalización y titulación.
Instituto geográfico Agustín Codazzi (IGAC)	Cooperante	Acciones que permitan reducir el déficit de legalización y titulación	Apoyo en la elaboración de la Carta catastral.
Juntas de Acción Comunal (JAL)	Cooperante	Mejorar la calidad de vida de sus habitantes	Apoyo a las comunidades y entidades en la localización y socialización del proyecto.
Oficina de Instrumentos Públicos	Cooperante	Ayudar a la población menos favorecida en su legalización y titulación de predios	Facilitar el trámite para la legalización de los predios
Notarias	Cooperante	Ayudar a la población menos favorecida en su legalización y titulación de predios	Apoyar en la gestión de la expedición de escrituras públicas.
Policía Nacional	Cooperante	Velar por el cumplimiento de las leyes y disposiciones generales.	Garantizar la seguridad del equipo técnico en sus labores de campo.
Población ocupante	Beneficiarios	Recibir la calidad de propietario del inmueble.	Mejoramiento de la Calidad de Vida.

Fuente: Plan de Desarrollo “Salvemos Juntos a Cartagena” 2020-2023

4.2.1.2 ANÁLISIS DE LOS PARTICIPANTES

El Distrito de Cartagena de Indias con su Plan de Desarrollo “Salvemos juntos a Cartagena” 2020-2023, a través del Fondo de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana Distrital Corvivienda, estableció la línea estratégica "Vivienda para Todos" para atender las necesidades habitacionales de la población vulnerable de la ciudad, más exactamente a la población ocupante de predios en situación de ilegalidad con su programa "Mi casa a lo Legal".

Corvivienda tiene la responsabilidad de ejecutar eficientemente el presupuesto asignado para tal fin y hacer realidad la titulación y/o legalización de 4.500 predios en el distrito, a través de coordinaciones con instituciones tales como el IGAC, instrumentos públicos, notarias, Policía Nacional, entre otros.

En este sentido se realizarán procesos de socialización con el apoyo de las juntas de acción comunal a la comunidad objetivo del proyecto, de los requisitos para la titulación, recepción de documentación, y divulgación a los ocupantes beneficiarios del proyecto.

4.2.2 POBLACIÓN

4.2.2.1 POBLACIÓN AFECTADA POR EL PROBLEMA

Tipo de Población:	Personas con déficit de legalización.
Número:	59.080
Localización:	Localidades 1, 2 y 3 Distrito Cartagena de indias
Fuente información:	Plan de desarrollo “Salvemos Juntos a Cartagena” 2020-20203.

Observación: Corvivienda maneja una variable numérica discreta de 4 personas por cada hogar.

4.2.2.2 POBLACIÓN OBJETIVO DE LA INTERVENCIÓN

Tipo de Población: Personas con déficit de legalización y titulación.

Número: 18.000

Localización: Localidades 1, 2 y 3 Distrito Cartagena de indias

Fuente información: Plan de Acción 2020-2023 Corvivienda.

Observación: Corvivienda maneja una variable numérica discreta de 4 personas por cada hogar.

4.2.2.3 CARACTERÍSTICAS DEMOGRÁFICAS DE LA POBLACIÓN OBJETIVO

Con base en el informe censo DANE - Proyecciones de población con base en el Censo Nacional de Población y Vivienda 2018.

Hombres: 8.820 y Mujeres: 9.180

4.2.3 BIEN O SERVICIO A ENTREGAR O DEMANDA A SATISFACER

Bien o servicio: Títulos de Propiedad.

Descripción: Tránsito de la propiedad a través de cesión a título gratuito de bienes inmuebles fiscales, ocupados ilegalmente con mejoras y/o construcciones de destinación económica.

Medido a través de: Número

Inicio historia: 2019

Final historia: 2020

Último año proyectado: 2023

Tabla 4. Serie histórica de la Titulación y/o Legalización de predios

Año	Oferta	Demanda	Déficit
2019	0	14.770	-14.770
2020	500	14.770	-14.220
2021	1.000	14.220	-13.220
2022	1.500	13.220	-11.770
2023	1.500	11.770	-10.220

Fuente: Plan de desarrollo “Salvemos Juntos a Cartagena” 2020-2023 / Corvivienda 2020.

4.3 SOSTENIBILIDAD

Si se analiza las diferentes situaciones que se presentan en los asentamientos, encontramos aquellos ocupantes que con el paso del tiempo mejoraron sus viviendas y ahora los avalúos superan el valor de una vivienda de interés social VIS.

Por otro lado, tenemos aquellos ocupantes que construyeron un inmueble cuyo uso es diferente al de una vivienda de interés social, los cuales vieron en el predio no solamente el lugar donde vivir con su familia, sino también la posibilidad de buscar el sustento diario para su familia, con la implementación de un negocio, dándole al predio un uso mixto (habitacional y comercial).

El uso diferente a vivienda se puede observar en la mayoría de los casos en predios construidos en donde la mitad es un negocio y la otra mitad, cuenta con todo lo necesario de una vivienda, el típico ejemplo es la tienda de barrio, la miscelánea, la peluquería, la farmacia, el restaurante, entre otros, en donde el ocupante tiene su negocio pero allí vive con su familia, solo que tiene un ingrediente especial y es que ese ocupante vio una oportunidad de ingresos para el sustento diario de su familia.

4.4 IMPACTO AMBIENTAL

En el momento de realizar los estudios de campo en los barrios objetivos, el equipo encuestador debe seguir directrices y lineamientos ambientales

para que el desarrollo de sus actividades no contamine el ambiente impactando negativamente la salud de la ciudadanía, es por esto que el equipo debe tener una cultura de reciclaje y gestión integral de residuos, se entiende como residuos sólidos: materiales, artículos, productos, desechos, basuras o desperdicios.

La educación ambiental y tomar conciencia de la problemática ambiental actual es lo más importante, ya que esto permite que el equipo encuestador le dé un manejo adecuado a los recursos usados en el trabajo de campo y, asimismo realicen una correcta disposición final de los mismos, esto con el fin de evitar la proliferación de animales transmisores de enfermedades en lugares donde hay acumulación de residuos y contaminación bacteriana.

Los tipos de residuos generados reciclables y ordinarios o comunes, son:

Tabla 5. Disposición de residuos

Tipo de Residuo	Contenedor y tipo de bolsa	Disposición y/o desactivación
Reciclables Papeles, plásticos, chatarra, vidrio, telas, radiografías, partes y equipos obsoletos o en desuso, entre otros.	 Contenedor Gris y Bolsa gris	Se entrega a la empresa que compra el material reciclado.
Ordinarios o comunes Residuos sólidos de oficinas, pasillos, áreas comunes, cafeterías y demás áreas de uso general	 Contenedor Verde y Bolsa Verde	Se deposita en el relleno sanitario.

Fuente. Procedimiento para la Gestión Y Disposición De Residuos Sólidos Y Peligrosos, Universidad de los Andes (2011)

Debido a que en el trabajo de campo no están disponibles el contenedor y tipo de bolsa empleados para la disposición de los residuos, estos se deben asegurar en un lugar seguro, y posteriormente hacer la correcta disposición.

4.5 ESTUDIO ECONÓMICO - FINANCIERO

4.5.1 PRESUPUESTO DEL PROYECTO Y FUENTES DE FINANCIACIÓN

Este presupuesto representa los costos de las actividades del proyecto a lo largo de toda la vida del mismo, de tal forma que se pueda disponer de información económica del costo total del proyecto en su conjunto y también por periodos.

Tabla 6. Fuentes de Financiación

FUENTE	PERIODO 0 2020	PERIODO 1 2021	PERIODO 2 2022	PERIODO 3 2023
IPU 15%	\$630.421.465	\$697.500.000	\$728.900.000	\$761.700.000
Rendimientos financieros IPU Corvivienda	\$288.997.076	\$298.000.000	\$307.200.000	\$316.700.000
Sub total	\$919.418.541	\$995.500.000	\$1.036.100.000	\$1.078.400.000
Total	\$4.029.418.541			

Fuente: Secretaria de Hacienda Distrital – Presupuesto Corvivienda 2020

4.5.2 CLASIFICACIÓN PRESUPUESTAL

Programa presupuestal: 4001 – Acceso a soluciones de Vivienda

Subprograma presupuestal: 1400 – Intersubsectorial Vivienda y Desarrollo Territorial

4.5.3 IDENTIFICACIÓN DE INGRESOS Y BENEFICIOS

Tipo: Beneficios

Descripción: Ahorro de los costos de legalización y/o titulación de predios.

Datos procesados: Costo evitado = Número Predios x Costo de Legalización y/o Titulación
Costo evitado = X x (2 smlmv)

Medido a través de: Pesos m/cte.

Bien producido: Predio Titulado y/o Legalizado.

Corrección Monetaria: IPC 4.5% anual

Tabla 7. Valoración de Beneficios

Período	Cantidad	Valor Unitario	Ipc%	Valor Ipc	Valor Unitario + Valor Ipc	Valor Total
0	500	\$ 1.755.606	0,0%	\$ -	\$ 1.755.606	\$ 877.803.000
1	1000	\$ 1.755.606	4,5%	\$ 79.002	\$ 1.834.608	\$ 1.834.608.270
2	1500	\$ 1.834.608	4,5%	\$ 82.557	\$ 1.917.166	\$ 2.875.748.463
3	1500	\$ 1.917.166	4,5%	\$ 86.272	\$ 2.003.438	\$ 3.005.157.144
						\$ 8.593.316.877

Fuente: Formulator del Proyecto

Tipo: Ingresos

Descripción: Impuesto Predial Unificado es un impuesto que grava una propiedad o posesión inmobiliaria y se recauda anualmente por el distrito o municipio.

Datos procesados: Costo generado = (auto avalúo * tarifa aplicable) / 1.000 – 10% descuento
Costo generado = (\$ 30.000.000 * 3,0) / 1.000 – 10%

Medido a través de: Peso m/cte.

Bien producido: Predio Titulado y/ Legalizado

Corrección Monetaria: IPC 4.5% anual

Tabla 8. Valoración de Ingresos

Período	Cantidad	Valor Unitario	Ipc%	Valor Ipc	Valor Unitario + Valor Ipc	Valor Total
0	500	\$ 81.000	0,0%	\$ -	\$ 81.000	\$ 40.500.000
1	1000	\$ 81.000	4,5%	\$ 3.645	\$ 84.645	\$ 84.645.000
2	1500	\$ 84.645	4,5%	\$ 3.809	\$ 88.454	\$ 132.681.038
3	1500	\$ 88.454	4,5%	\$ 3.980	\$ 92.434	\$ 138.651.684
						\$ 396.477.722

Fuente: Formulator del Proyecto

5 PLANIFICACIÓN DEL PROYECTO

5.1 LÍNEA BASE DE ALCANCE

5.1.1 DEFINICIÓN DEL ALCANCE DEL PRODUCTO

El alcance del producto es la titulación y/o legalización de 4.500 predios en situación de ilegalidad en las localidades 1, 2 y 3 del Distrito de Cartagena de Indias. Los Predios serán de interés social y pretenden brindar la oportunidad de adquirir vivienda propia a población vulnerable en situación de pobreza extrema.

5.1.2 CADENA DE VALOR (PRODUCTO Y ACTIVIDAD)

Tabla 9. Cadena de Valor por Entregables.

EDT	DETALLE	PERIODO 0 2020	PERIODO 1 2021	PERIODO 2 2022	PERIODO 3 2023
1.	Implementar mecanismos y estrategias de solución para la legalización y titulación de predios				
1.1	Títulos de Propiedad.	500	1.000	1.500	1.500
1.1.1	Otorgar 4.500 títulos de propiedad				

Fuente: Formulator del Proyecto

Tabla 10. Cadena de Valor por Coste

EDT	DETALLE	PERIODO 0 2020	PERIODO 1 2021	PERIODO 2 2022	PERIODO 3 2023
1.	Implementar mecanismos y estrategias de solución para la legalización y titulación de predios				
1.1	Títulos de Propiedad.	\$ 919.418.541	\$ 995.500.000	\$ 1.036.100.000	\$ 1.078.400.000
1.1.1	Otorgar 4.500 títulos de propiedad				

Fuente: Formulator del Proyecto



5.2 LÍNEA BASE DE TIEMPO

Con el alcance y presupuesto definido, mediante la técnica de juicio de expertos se determinó las actividades necesarias para cumplir con el producto establecido en la cadena de valor, por lo anterior se procede a secuenciar las actividades en la línea de tiempo.

5.2.1 CRONOGRAMA

Tabla 11. Estimación Duración de Actividades

PRODUCTO	DETALLE	PERIODO 0 2020	PERIODO 1 2021	PERIODO 2 2022	PERIODO 3 2023
Títulos de Propiedad	Otorgar 4.500 títulos de propiedad				

Fuente: Formulator del Proyecto

5.3 INDICADORES

5.3.1 INDICADOR DE PRODUCTO

Nombre del Indicador: Servicio de asistencia técnica y jurídica en saneamiento y titulación de predios.

Fórmula:
$$\frac{\text{Número de títulos otorgados}}{\text{Número de títulos programados}} \times 100$$

Unidad: Número

Año: 2020-2023

Meta: 4.500

Acumulativo: Si

Fuente de Verificación: Plan de Acción 2020-2023 Corvivienda

5.3.2 INDICADOR DE GESTIÓN

Nombre del Indicador: Depuración de registros de predios

Fórmula:
$$\frac{\text{Sumatoria de número de predios depurados}}{\text{Número de predios programados}} \times 100$$

Unidad: Número
Año: 2020-2023
Meta: 4.500
Acumulativo: Si
Fuente de Verificación: Plan de Acción 2020-2023 Corvivienda

5.4 RIESGOS

5.4.1 ANÁLISIS DE RIESGOS

Una vez realizado el análisis cualitativo (probabilidad de ocurrencia) de los riesgos identificados, se procedió a hacer el análisis cuantitativo (impacto). De acuerdo con el impacto evaluado sobre los riesgos, se procede a mitigarlos contrarrestando sus efectos o transfiriendo a terceros si es el caso, como se detalla a continuación.

Tabla 12. Identificación y Gestión de Riesgos

Tipo de Riesgo	Descripción del riesgo	Probabilidad	Impacto	Efectos	Medidas de mitigación
Nivel: Propósito (Objetivo General)					
Financieros	Recorte presupuestal destinado al fortalecimiento de Corvivienda.	Probable	Mayor	Disminución del numero de beneficiarios del proyecto.	Gestionar Recursos de diferentes fuentes de financiación Nacionales, departamentales, Privados.
Nivel: Componente (Productos)					
Administrativos	Tramites erróneos para legalización de predios.	Probable	Moderado	Incumpliendo del objetivo Planteado	Contratación de Profesionales idóneos en estos tipos de Procedimientos

Nivel: Actividad (Ruta Crítica)					
Operacionales	Alteración de la información real de los predios y afectación de personas que ostentan la propiedad los mismos.	Probable	Moderado	Comunidad sin posibilidades de acceso a mecanismos de financiación para mejoramiento de vivienda, por ausencia de títulos de propiedad.	Supervisión directa del trabajo de campo en los predios.

Fuente: Formulator del Proyecto

5.4.2 DESCRIPCIÓN DE LOS SUPUESTOS PARTIENDO DE LOS RIESGOS ASOCIADOS

Para la descripción de los supuestos se tuvo como referencia el análisis de los riesgos que tienen incidencia en la ejecución del proyecto y se planteo de manera de hipótesis los escenarios futuros favorables que deberían ocurrir en torno a aquellos factores internos y externos que han sido identificados con alguna probabilidad de riesgo para el logro de los objetivos planteados.

Tabla 13. Redacción de Supuestos a partir de Riesgos

Riesgos	Supuestos
Objetivos:	
Recorte presupuestal destinado al fortalecimiento de Corvivienda.	Apoyo de inversión del MVCT y recaudo de impuestos e ICLD acuerdo a los previsto para el cuatrienio.
Productos:	
Tramites erróneos para legalización de predios.	Control semanal por parte de la Dirección Jurídica del proceso de legalización y/o titulación.
Actividades:	
Alteración de la información real de los predios y afectación de personas que ostentan la propiedad los mismos.	Supervisión semanal por parte de personal especializado y con conocimiento en el tema de la información de sensible de los predios.

6 MATRIZ DE MARCO LÓGICO

Resumen narrativo	Descripción	Indicador			Fuente de verificación		Supuestos
		Nombre	Medido a través de	Meta	Tipo de fuente	Fuente	
Propósito (Objetivo General)	Reducir el déficit de legalización y titulación de predios en situación de ilegalidad en el Distrito Turístico y Cultural de Cartagena de Indias.	Déficit de legalización y titulación de predios.	Porcentaje	30,50	Informe	Plan de Desarrollo "Salvemos Juntos a Cartagena" 2020-2023.	Apoyo de Inversión del MVCT y recaudo de impuestos e ICLD acuerdo a lo previsto para el cuatrienio.
Componentes (Productos)	1.1 Servicio de asistencia técnica y jurídica en saneamiento y titulación de predios	Entidades territoriales asistidas técnica y jurídicamente	Número de entidades territoriales	4.500,0000	Documento oficial	Plan de Acción 2020-2023 Corvivienda	Control semanal por parte de la Dirección Jurídica del proceso de legalización y/o titulación.
Actividades del proyecto	1.1.1 Otorgar 4.500 títulos de propiedad.						Supervisión semanal por parte de personal especializado y con conocimiento en el tema de la información de sensible de los predios.



CONCLUSIONES

1. La ocupación ilegal de predios fiscales o privados en todas las épocas ha surgido como una necesidad urgente de solucionar el tema habitacional por parte de la población más vulnerable. El bajo nivel de ingresos de un amplio segmento de la población les impide tener acceso a viviendas en condiciones adecuadas dada la limitada oferta de casas para esta población, por lo que muchos hogares terminan construyendo sus viviendas en forma progresiva, utilizando sus propios recursos.
2. En Colombia, la necesidad de vivienda y la ausencia de una medida efectiva para solucionar el déficit, conlleva a la ocupación de predios de propiedad de entidades del estado, las cuales, según informe de 2009 - Programa Nacional de Titulación de Bienes Fiscales - Guía de Aplicación al Programa, el Ministerio de Vivienda Ciudad y Territorio, el 40% de las familias colombianas han tenido que acudir a la ocupación de predios fiscales o privados como mecanismo para solucionar su necesidad de vivienda.
3. Otro de los fenómenos que ha aumentado este tipo de asentamientos ilegales son, entre otros, las migraciones de las poblaciones menores hacia las grandes ciudades en busca de mejores condiciones económicas, como resultado de la violencia que lleva a la población a desplazarse a otros territorios y recientemente la llegada de nuestros hermanos venezolanos al país.
4. Estos asentamientos aun cuando al pasar del tiempo, la gran mayoría de ellos han recibido apoyo del estado por parte de los entes territoriales en cuanto a la instalación de servicios públicos, pavimentación de vías principales y secundarias, construcción de colegios y puestos de salud, se mantienen detenidos en el tiempo en cuanto a la propiedad privada, implicando con ello, una ausencia del desarrollo económico, pues el respaldo jurídico de la propiedad les brinda la posibilidad de acceder con facilidad al campo financiero, sin embargo lo que se observa es un bajo nivel en la calidad de vida de sus habitantes.