INFORMACIÓN GENERAL DEL CONTRATO	
1. NO. DE CONTRATO:	CD-06-2025-4833
2. NOMBRE DEL CONTRATISTA:	JESÚS GUILLERMO BANQUEZ MENDOZA
3. OBJETO DEL CONTRATO:	PRESTACIÓN DE SERVICIOS PROFESIONALES PARA ASESORAR EL PROYECTO DE TITULACIÓN DE PREDIOS FISCALES Y LEGALIZACIÓN URBANISTICA DE LA OFICINA DE HÁBITAT, ADSCRITA A LA SECRETARÍA DISTRITAL DE PLANEACIÓN
4. FECHA QUE CUBRE EL INFORME:	Periodo entre el 12 de agosto y el 11 de septiembre de 2025
5. FECHA DE PRESENTACIÓN DEL INFORME:	11 de septiembre de 2025
6. NOMBRE DEL INTERVENTOR/ SUPERVISOR:	CLAUDIA PATRICIA OROZCO CC No. 55312810
7. CARGO:	Supervisora Planeación
8. NO. DE INFORME DE GESTIÓN:	**003**
INFORME DE ACTIVIDADES EJECUTADAS	
9. OBLIGACIONES CONTRACTUALES:	

N°	Actividad / Función	
1	Revisar, actualizar, organizar los expedientes referentes de los proyectos que adelanta la Oficina de Hábitat.	
	Observación: En el marco del contrato suscrito con la Alcaldía de Barranquilla, cuyo objeto corresponde a la prestación de servicios profesionales para asesorar el proyecto de titulación de predios fiscales y legalización urbanística de la Oficina de Hábitat, verifiqué y organicé los expedientes, garantizando la integridad de la información mediante la contrastación de documentos físicos y digitales con las normativas vigentes; adicionalmente, actualicé los registros para asegurar que los datos estuvieran completos y actualizados, lo que facilitó la trazabilidad de cada inmueble.	
	Evidencias:	

		
2	Recolectar y digitar información física, económica, ambiental, social y/o jurídica de los predios o sectores establecidos para los programas y proyectos manejados por la Oficina de Hábitat y su digitalización.	
	Observación: En el marco del contrato con la Alcaldía de Barranquilla, recolecté y digitalicé información física, económica, ambiental, social y jurídica de los predios establecidos para los programas de la Oficina de Hábitat, asegurando la correcta captura y procesamiento de los datos, los cuales integré en registros sistemáticos que permiten su trazabilidad y disponibilidad para la gestión de la titulación de inmuebles fiscales y la legalización urbanística. En este caso se trabajó inicialmente con los predios identificados por las unidades de apoyo técnico.	
	Evidencias:	
		
3	Brindar asesoría requerida por los usuarios, acerca de los programas, proyectos, trámites y servicios que ofrece la Oficina de Hábitat.	
	Observación: Brindé asesoría a los usuarios sobre los programas, proyectos, trámites y servicios ofrecidos por la Oficina de Hábitat, garantizando la claridad en la orientación y la pertinencia	

	técnica de la información suministrada, con el fin de apoyar los procesos de titulación y legalización urbanística en concordancia con la normativa vigente.
	Evidencias:





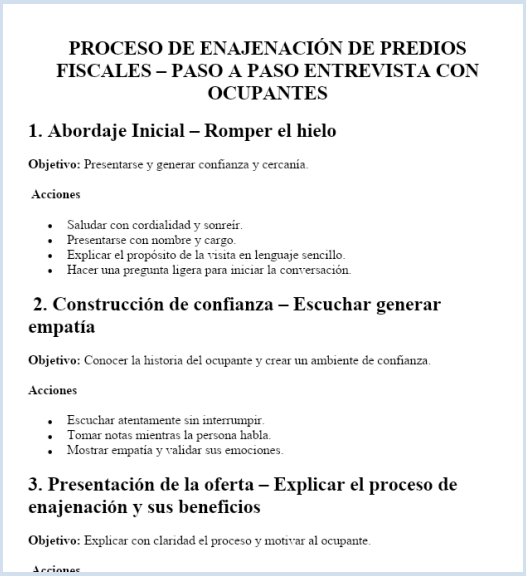
4	Realizar visitas y elaborar informes del diagnóstico técnico de los predios potenciales para el ingreso a los programas que imparte la oficina de Hábitat, en cumplimiento de los requisitos y normas establecidas.
	Observación: Participé activamente en la planeación estratégica que desembocará en la ejecución del proyecto de titulación y enajenación de predios fiscales de acuerdo a los objetivos y alcance de este proyecto desde lo institucional.
	Evidencias:





CONFORMACION DE EQUIPOS DE TRABAJO ENEJANEACION DE PREDIOS FISCALES				LIDER DEL PROGRAMA: IGNAT BARCELO
EQUIPO DE TRABAJO # 1		EQUIPO DE TRABAJO # 2		EQUIPO DE TRABAJO # 3
APOYO TECNICO		APOYO TECNICO		APOYO TECNICO
Irina Bonifas		Eady Fandiño		Luis Osorio
APOYO SOCIAL		APOYO SOCIAL		APOYO SOCIAL
Wilfrido Hernandez Jesús Banquez Jesús Miguel Ortega		Evelyn quintana Edwin Castelar Jesús Banquez Jesús Miguel Ortega		Yeneire Villafañe Roger Castillo Jesús Banquez Jesús Miguel Ortega
APOYO JURIDICO		APOYO JURIDICO		APOYO JURIDICO
Gerson Gómez Cely		Valentina Contreras		Milena Caballero
APOYO TECNOLOGICO		APOYO TECNOLOGICO		APOYO TECNOLOGICO
Erika Duran		Jhonatan Campo		Erika Duran

5	Elaborar informes consolidados con la información recolectada y procesada acorde con los proyectos manejados por la Oficina de Hábitat.
	Observación: elaboré informes consolidados a partir de la información recolectada y procesada en los proyectos de la Oficina de Hábitat, redactando los documentos de rigor que delinearan el trabajo de campo del equipo social. Estos informes serviran como insumo técnico para orientar la planeación y ejecución de actividades estratégicas y eficaces en territorio, garantizando la coherencia entre los diagnósticos, la normativa aplicable y los objetivos del proceso de titulación de inmuebles fiscales y legalización urbanística.
	Evidencias:



PROCESO DE ENAJENACIÓN DE PREDIOS FISCALES – PASO A PASO ENTREVISTA CON OCUPANTES

1. Abordaje Inicial – Romper el hielo

Objetivo: Presentarse y generar confianza y cercanía.

Acciones

- Saludar con cordialidad y sonreír.
- Presentarse con nombre y cargo.
- Explicar el propósito de la visita en lenguaje sencillo.
- Hacer una pregunta ligera para iniciar la conversación.

2. Construcción de confianza – Escuchar generar empatía

Objetivo: Conocer la historia del ocupante y crear un ambiente de confianza.

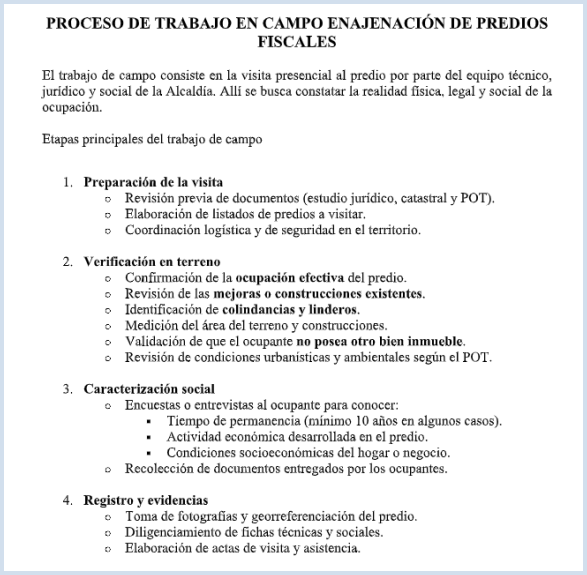
Acciones

- Escuchar atentamente sin interrumpir.
- Tomar notas mientras la persona habla.
- Mostrar empatía y validar sus emociones.

3. Presentación de la oferta – Explicar el proceso de enajenación y sus beneficios

Objetivo: Explicar con claridad el proceso y motivar al ocupante.

Acciones

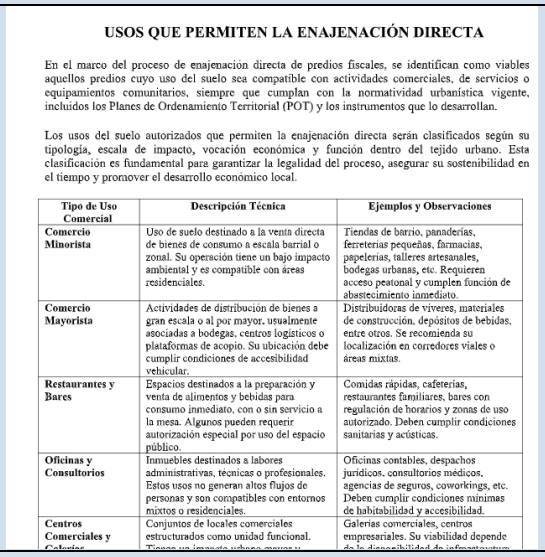


PROCESO DE TRABAJO EN CAMPO ENAJENACIÓN DE PREDIOS FISCALES

El trabajo de campo consiste en la visita presencial al predio por parte del equipo técnico, jurídico y social de la Alcaldía. Allí se busca constatar la realidad física, legal y social de la ocupación.

Etapas principales del trabajo de campo

1. **Preparación de la visita**
   - Revisión previa de documentos (estudio jurídico, catastral y POT).
   - Elaboración de listados de predios a visitar.
   - Coordinación logística y de seguridad en el territorio.
2. **Verificación en terreno**
   - Confirmación de la **ocupación efectiva** del predio.
   - Revisión de las **mejoras o construcciones existentes**.
   - Identificación de **colindancias y linderos**.
   - Medición del área del terreno y construcciones.
   - Validación de que el ocupante **no posea otro bien inmueble**.
   - Revisión de condiciones urbanísticas y ambientales según el POT.
3. **Caracterización social**
   - Encuestas o entrevistas al ocupante para conocer:
     - Tiempo de permanencia (mínimo 10 años en algunos casos).
     - Actividad económica desarrollada en el predio.
     - Condiciones socioeconómicas del hogar o negocio.
   - Recolección de documentos entregados por los ocupantes.
4. **Registro y evidencias**
   - Toma de fotografías y georreferenciación del predio.
   - Diligenciamiento de fichas técnicas y sociales.
   - Elaboración de actas de visita y asistencia.

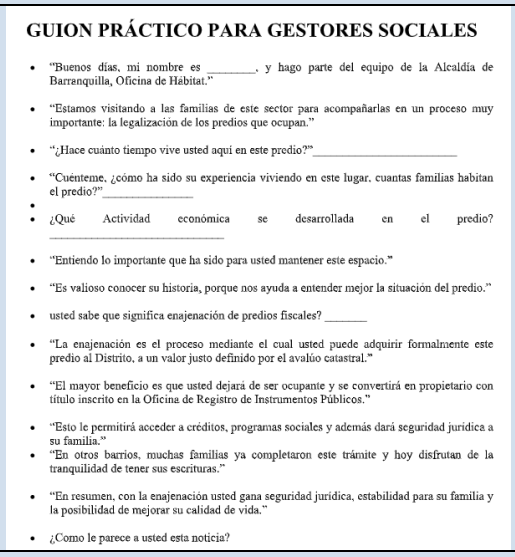


USOS QUE PERMITEN LA ENAJENACIÓN DIRECTA

En el marco del proceso de enajenación directa de predios fiscales, se identifican como viables aquellos predios cuyo uso del suelo sea compatible con actividades comerciales, de servicios o equipamientos comunitarios, siempre que cumplan con la normatividad urbanística vigente, incluidos los Planes de Ordenamiento Territorial (POT) y los instrumentos que lo desarrollan.

Los usos del suelo autorizados que permiten la enajenación directa serán clasificados según su tipología, escala de impacto, vocación económica y función dentro del tejido urbano. Esta clasificación es fundamental para garantizar la legalidad del proceso, asegurar su sostenibilidad en el tiempo y promover el desarrollo económico local.

Tipo de Uso Comercial	Descripción Técnica	Ejemplos y Observaciones
Comercio Minorista	Uso de suelo destinado a la venta directa de bienes de consumo a escala barrial o zonal. Su operación tiene un bajo impacto ambiental y es compatible con áreas residenciales.	Tiendas de barrio, panaderías, ferreterías pequeñas, farmacias, papelerías, talleres artesanales, bodegas urbanas, etc. Requieren acceso peatonal y cumplen función de abastecimiento inmediato.
Comercio Mayorista	Actividades de distribución de bienes a gran escala o al por mayor, usualmente asociadas a bodegas, centros logísticos o plataformas de acopio. Su ubicación debe cumplir condiciones de accesibilidad vehicular.	Distribuidoras de víveres, materiales de construcción, depósitos de bebidas, entre otros. Se recomienda su localización en corredores viales o áreas mixtas.
Restaurantes y Bares	Espacios destinados a la preparación y venta de alimentos y bebidas para consumo inmediato, con o sin servicio a la mesa. Algunos pueden requerir autorización especial por uso del espacio público.	Comidas rápidas, cafeterías, restaurantes familiares, bares con regulación de horarios y zonas de uso autorizado. Deben cumplir condiciones sanitarias y actísticas.
Oficinas y Consultorios	Inmuebles destinados a labores administrativas, técnicas o profesionales. Estos usos no generan altos flujos de personas y son compatibles con entornos mixtos o residenciales.	Oficinas contables, despachos jurídicos, consultorios médicos, agencias de seguros, coworkings, etc. Deben cumplir condiciones mínimas de habitabilidad y accesibilidad.
Centros Comerciales y Galerías	Conjuntos de locales comerciales estructurados como unidad funcional. Tienen un impacto urbano mayor y	Galerías comerciales, centros empresariales. Su viabilidad depende de la disponibilidad de infraestructura



GUION PRÁCTICO PARA GESTORES SOCIALES

- "Buenos días, mi nombre es _____, y hago parte del equipo de la Alcaldía de Barranquilla, Oficina de Hábitat."
- "Estamos visitando a las familias de este sector para acompañarlas en un proceso muy importante: la legalización de los predios que ocupan."
- "¿Hace cuánto tiempo vive usted aquí en este predio?"_____
- "Cuénteme, ¿cómo ha sido su experiencia viviendo en este lugar, cuantas familias habitan el predio?" _____
-
- ¿Qué Actividad económica se desarrollada en el predio? _____
- "Entiendo lo importante que ha sido para usted mantener este espacio."
- "Es valioso conocer su historia, porque nos ayuda a entender mejor la situación del predio."
- usted sabe que significa enajenación de predios fiscales? _____
- "La enajenación es el proceso mediante el cual usted puede adquirir formalmente este predio al Distrito, a un valor justo definido por el avalúo catastral."
- "El mayor beneficio es que usted dejará de ser ocupante y se convertirá en propietario con título inscrito en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos."
- "Esto le permitirá acceder a créditos, programas sociales y además dará seguridad jurídica a su familia."
- "En otros barrios, muchas familias ya completaron este trámite y hoy disfrutan de la tranquilidad de tener sus escrituras."
- "En resumen, con la enajenación usted gana seguridad jurídica, estabilidad para su familia y la posibilidad de mejorar su calidad de vida."
- ¿Como le parece a usted esta noticia?

8	Las demás que le sean asignadas por la Oficina de Hábitat de la Secretaría Distrital de Planeación.
	Observación: Se apoya la redacción y organización técnico-jurídico del MANUAL

PROCEDIMENTAL PARA LA TITULACION DE PREDIOS FISCALES ENAJENACIÓN DIRECTA Y ADJUDICACIÓN (según última observaciones técnicas consistentes en la inclusión de los incisos de la evidencia).

Evidencias:

8.1.4.1 cesión a título gratuito de predios fiscales

Es el procedimiento mediante el cual el gobierno local transfiere gratuitamente la propiedad de bienes públicos (inmuebles fiscales) para destinarlos a usos como vivienda de interés social, desarrollo comunitario, entre otros, conforme a las normas aplicables.

8.1.4.2 Marco normativo general

- **Artículo 277 de la Ley 1955 de 2019**
  Establece los requisitos legales para que un predio fiscal sea cedido gratuitamente a ocupantes o beneficiarios sin título formal.
- **Ley 2044 de 2020 y Decreto 523 de 2021**
  Complementan la regulación, estableciendo requisitos adicionales que se deben cumplir para acceder al beneficio.
- **Decreto 4825 de 2011**
  Reglamenta la transferencia gratuita de bienes fiscales urbanos destinados a vivienda de interés social, en desarrollo de la Ley 1001 de 2005.

Este no sé cómo lo puedes agregar compañero…

Particularidades en Barranquilla (Alcaldía)

Incorporación y entrega de áreas de cesión

- El propietario o urbanizador que desarrolla un proyecto urbano debe **transferir al municipio ciertas áreas obligatorias**, conforme a los planos y licencias aprobadas.
- Requisitos típicos incluyen:
  - Solicitud formal de incorporación
  - Licencia urbanística o de construcción vigente
  - Escrituras del inmueble
  - Certificado de tradición y libertad
  - Constancia de entrega de pólizas, obras, vías, entre otros documentos técnicos
- Se realiza una **visita técnica** para verificar el cumplimiento. En caso afirmativo, se otorga constancia formal de recepción.
- Aplicación:

Baldío: Lote o predio sin propietario y como no, lo tiene hay que realizar una declaración de Baldío.

Marco Legal para Adjudicar: Acuerdo 0003 de 2024 Gaceta Distrital.

Concertación de cesiones urbanísticas

- Para proyectos sin Esquema Básico de Implantación (EBI), se debe concertar la ubicación de las áreas de cesión directamente con la Secretaría de Planeación. Se requiere solicitud de licencia de urbanismo.

Proceso general de cesión gratuita (título gratuito)

Aunque específico del nivel nacional (como del Ministerio de Vivienda), este modelo aplica como base para procedimientos locales:

1. **Solicitud formal del interesado**, junto al formato correspondiente (ej. TSP-F-01).
2. **Estudio de viabilidad técnica y jurídica** por profesionales designados.
3. **Resolución de emplazamiento**: se notifica públicamente la intención de ceder el bien.
4. **Plazo de oposición**: se analiza si hay terceros interesados en intervenir.
5. **Acto administrativo de cesión o terminación del trámite**, según corresponda.
6. **Constancia de ejecutoria** y entrega formal de documentos al beneficiario.

8.1.5 SOCIALIZACION

1. Verificación de la Ocupación

Antes de declarar un predio como baldío urbano, la administración municipal debe constatar si existe o no ocupación:

- **Visita técnica y ocular** realizada por funcionarios de la alcaldía (Secretaría de Planeación, Jurídica o de Control Urbano).
- **Acta de visita**: debe incluir ubicación, fotografías, identificación de construcciones, delimitación del área y constatación de ocupación.
- **Verificación en catastro** (IGAC o entidad descentralizada): para comprobar si el predio está en uso, si figura con mejoras o edificaciones y quién aparece como ocupante o poseedor de hecho.



Jesús Guillermo Banquez Mendoza
CC. No. 9044910 de San Onofre