



JOSÉ ALFONSO POLO JIMENEZ
ABOGADO
ASUNTOS ADMINISTRATIVOS Y RESPONSABILIDAD FISCAL

Montería, 22 de mayo de 2025

Doctor
JAIME BERNAL TOLOZA
Jefe Oficina Jurídica
Departamento del Magdalena

REFERENCIA: Contrato de Prestación de Servicios Profesionales N°PS1004-2023.

ASUNTO: Descargos por posible incumplimiento del Contrato PS1004-2023

Cordial saludo,

JOSE ALFONSO POLO JIMENEZ con personería para actuar en el presente proceso, reconocido en audiencia como abogado apoderado del señor **RAFAEL ANGEL BALLESTAS GARCIA**, identificado con la C.C. N° 10.771.971 de Montería, domiciliado en Montería, representante legal de **HBG ASESORÍAS JURÍDICAS Y TÉCNICAS S.A.S**, identificada con el NIT. 900668353-7, empresa que suscribió Contrato de Servicios Profesionales N°1004-2023, con la Gobernación del Magdalena, cuyo objeto es: “PRESTACIÓN DE SERVICIOS DE ASESORÍA JURÍDICA INTEGRAL Y ACOMPAÑAMIENTO EN LA REALIZACIÓN DE PROCESOS DE TITULACIÓN GRATUITA DE BIENES FISCALES DE PROPIEDAD DEL DEPARTAMENTO DEL MAGDALENA, UBICADOS EN EL DISTRITO DE SANTA MARTA Y EN LOS MUNICIPIOS DE CIÉNAGA, ZONA BANANERA Y SANTA ANA”, en atención Informe de Posible Incumplimiento del Contrato PS 1004-2023, enviado por correo electrónico el 28 de marzo de 2025, muy respetuosamente me permito manifestar lo siguiente:

FRENTE AL POSIBLE INCUMPLIMIENTO DEL PRODUCTO 2

1. Producto 2

Municipio de Santa Ana

“Detalle de los Presuntos Incumplimientos

1.1 *Primer requisito legal que no se cumple: el suelo a titular tiene que ser URBANO (Decreto 1077).*

PRESUNTO INCUMPLIMIENTO: *el uso de suelo es RURAL, por tanto, el contratista presuntamente incumplió al no garantizar el cumplimiento de este requisito”.*

Dentro de las Obligaciones generales para el contratante (Gobernación del Magdalena) indicadas en el numeral 11 literal (b) de las cláusulas adicionales del Contrato 1004-2023, la Gobernación del Magdalena, por medio del funcionario Joseph Polo, encargado nos suministró la siguiente documentación:

1. Oficio del 25 de junio de 2018 emitido por la Alcaldía del municipio de Santa Ana, por medio del cual solicita la legalización del predio del barrio la Paz, **y se informa que pasa de estar ubicado de zona rural a zona urbana.**
2. Certificado del 25 de junio de 2018, emitido por la Secretaría de Planeación del municipio de Santa Ana, en donde deja constancia del número de manzanas (23) y (235) lotes que están ubicados en el Barrio La Paz.
3. Certificado del 25 de junio de 2018, emitido por la Secretaría de Planeación del municipio de Santa Ana, en el que consta que los (235) predios del barrio La Paz a

Calle 12 número 5-45 VALLEDUPAR – CESAR
Celular 3017087322



JOSÉ ALFONSO POLO JIMENEZ

ABOGADO

ASUNTOS ADMINISTRATIVOS Y RESPONSABILIDAD FISCAL

incorporar en el programa de titulación del Barrio La Paz, **se encuentran en suelo urbano y tiene uso residencial, conforme al Acuerdo 114 del 5 de diciembre de 2014.**

4. Certificado del 25 de junio de 2018, emitido por la Secretaría de Planeación del municipio de Santa Ana, en el que deja constancia que los 235 predios del barrio La Paz a incorporar en el programa de titulación del Barrio La Paz, no se encuentran en zonas de reserva de obra pública o infraestructura básica del nivel nacional, regional o municipal, áreas no aptas para localización de vivienda, zonas de alto riesgo no mitigable, zonas de protección de recursos naturales, con fundamento en el Acuerdo 114 del 5 de diciembre de 2014.

Se observa con lo anterior que el contratante nos direccionó a que efectivamente el uso del inmueble era urbano llenando los requisitos del artículo 2.1.2.2.2.1. del Decreto 523 de 2021, sin embargo, dando cumplimiento a nuestras obligaciones contractuales solicitamos la expedición de uso de suelo para verificar y corroborar que de conformidad con el EOT, del municipio de Santa Ana nos permitiera seguir con el proceso de titulación predial, expidiendo dos certificaciones uno en el mes de octubre y otra el 29 de noviembre de 2023 en el que deja constancia que el inmueble identificado con el Código catastral 47707000300000003016300000000 y el Folio de matrícula inmobiliaria N°226-19447:

“es apto para desarrollar el uso de vivienda y /o para la localización de asentamientos humanos, no se encuentra ubicado en bienes de uso público, bienes destinados a fines institucionales de salud o educación, no forma parte de las zonas de utilidad pública para la ubicación de infraestructuras para la provisión de servicios públicos domiciliarios en áreas insalubres, de alto riesgo no mitigable, en zonas de conservación o protección ambiental, sin ninguna restricción para ser urbanizable”.

“Clasificación del suelo: **Urbano**

Uso principal: RESIDENCIAL 1

Uso compatible y complementario: COMERCIAL 1, COMERCIAL 3, INSTITUCIONAL 2, INDUSTRIAL 3

Uso condicionado o restringido: N/R

Uso prohibido: N/R

Amenazas: AMENAZA DE INUNDACION BAJA

Conflicto de usos: SIN CONFLICTO

Zona de protección: N/R

Licencias urbanísticas: el predio no cuenta con licencia urbanística en trámite o aprobada

Planes parciales: N/A”

De esta manera está claramente demostrado que el ente municipal desde el año 2018 está certificando el uso de suelo del barrio La Paz como urbano, tanto así que la alcaldesa del año 2018 informó a la Gobernación del Magdalena que dicha zona pasa de rural a urbana.

Ante estas precisiones no existía motivo alguno que generaran duda ante la certificación emitida por la máxima autoridad territorial que tiene a cargo el ordenamiento territorial del municipio, resaltando que el inmueble que corresponde al barrio La Paz, posee, las características de un inmueble urbano establecidas en la Ley 388 de 1997 y normas concordantes, es decir, construcciones habitacionales, calles, zonas para andenes, plaza o centros de recreación pública, servicios públicos domiciliarios, escuela, entre otros.

Teniendo en cuenta las certificaciones expedidas al contratante y de acuerdo a las visitas de campo que este predio cuenta con calles, áreas comunes, urbanismos, cumpliendo con la normativa de un predio urbano procedimos a continuar con el proceso.



JOSÉ ALFONSO POLO JIMENEZ

ABOGADO

ASUNTOS ADMINISTRATIVOS Y RESPONSABILIDAD FISCAL

La Gobernación del Magdalena en reunión del 18 de julio de 2024, se comprometió a realizar la correspondiente solicitud de aclaración del uso de suelo ante la Alcaldía de Santa Ana, teniendo en cuenta que se expidieron dos usos de suelo diferentes estando en vigencia la misma normatividad territorial, uno en año 2023 y otro en el año 2024.

De ninguna manera existió descuido en la verificación realizada prueba de ello, fue que conjuntamente en reunión del 20 de junio de 2024 se acordó que la Oficina de Planeación realizaría oficio dirigido a la Alcaldía del municipio de Santa Ana con el fin que realizara la respectiva aclaración en relación a los usos de suelo que se expidieron del barrio Santa Ana, pues la única entidad competente para realizar dicha aclaración es la Oficina de Planeación del municipio de Santa Ana.

No existe disparidad alguna entre los formatos R1, R2 y el certificado de uso de suelo entregado, la cédula catastral 477070003000000030163000000000 y los datos ahí insertados coinciden, así mismo tampoco existe un supuesto cambio de uso de suelo, pues como arriba se indicó la Gobernación del Magdalena entregó documentación que señalaba el uso de suelo del inmueble como urbano.

La empresa HBG Asesorías Jurídicas y Técnicas verificó la validez técnica de toda la información entregada por la Gobernación realizando tal labor y la hizo de la manera más idónea como es requiriendo a la Oficina de Planeación del municipio de Santa Ana para que expidiera el uso de suelo respectivo, es así como se expidió el uso de suelo del 5 de octubre y la última certificación de uso de suelo fue expedida el 29 de noviembre de 2023.

Si dentro de la labor de revisión de los insumos como lo indica el informe de Posible incumplimiento, corroboró el uso de suelo realizando nuevamente solicitud del uso de suelo del barrio La Paz del municipio de Santa Ana, expidiendo el municipio un uso de suelo diferente al expedido en el año 2023, no existe mala asesoría como lo afirma el Supervisor, tal discrepancia de los usos de suelo nace en las certificaciones expedidas por el ente municipal y no a una mala gestión del contratista, pues la razón de ser de un uso de suelo radica en la entidad que lo expide y no en el dicho de un tercero, en el archivo documental de la Gobernación radica el uso de suelo expedido por el municipio de Santa Ana desde el año 2018, además de la documentación donde consta que la zona donde se encuentra el barrio La Paz, pasó de rural a urbana.

PRUEBAS DEL CONTRATISTA QUE DESVIRTUAN PRESUNTO INCUMPLIMIENTO 1.1

1. Oficio del 25 de junio de 2018 emitido por la Alcaldía del municipio de Santa Ana.
2. Certificado del 25 de junio de 2018, emitido por la Secretaría de Planeación del municipio de Santa Ana.
3. Certificado del 25 de junio de 2018, emitido por la Secretaría de Planeación del municipio de Santa Ana.
4. Certificado del 25 de junio de 2018, emitido por la Secretaría de Planeación del municipio de Santa Ana.
5. Certificación de uso de suelo 29 de noviembre de 2023.
6. Imágenes sobrepuestas en Google earth

“1.2 Segundo requisito legal que no se cumple: que existan mejoras y/o construcciones con destino económico habitacional en un tiempo mayor a 10 años (Decreto 1077 y ley 1955).

PRESUNTO INCUMPLIMIENTO: *no garantizó que en los predios a titular existieran mejoras con destino habitacional ocupadas durante un tiempo mayor a 10 años”.*

Efectivamente el Decreto 523 de 2021 modificadorio del Decreto 1077 de 2015 en el artículo 2.1.2.2.5. que contiene los requisitos del hogar que pretende ser beneficiario de la cesión a título gratuito debe acreditar la ocupación ininterrumpida en el inmueble con mínimo diez

Calle 12 número 5-45 VALLEDUPAR – CESAR
Celular 3017087322



JOSÉ ALFONSO POLO JIMENEZ

ABOGADO

ASUNTOS ADMINISTRATIVOS Y RESPONSABILIDAD FISCAL

(10) años, teniendo en cuenta lo manifestado por usted, en calidad de titular del derecho real de dominio está en su plena discrecionalidad escoger a quien se le cede de manera gratuita un inmueble.

Cabe anotar hacer remembranza histórica de este predio de propiedad de la Gobernación, ubicado en lo que se denomina Barrio La Paz del municipio de Santa Ana: Los ocupantes lo tomaron a título de invasión en donde inician su proceso constructivo con zonas habitacionales rústicas en madera, polisombras, cubiertas en plástico, materiales reciclables, que con el pasar del tiempo los ocupantes con recursos propios lo van mejorando y construyendo de manera paulatina.

En relación a la afirmación que existen predios que no tienen mejoras con destino habitacional, no es cierta tal afirmación, dentro de la labor realizada para el momento de la caracterización el ocupante ERWIN PUELLO, habitaba el lote en una pieza en la parte de atrás del lote en materiales de madera, palma y una parte en bloque, como se observa en la ficha de caracterización del 29 de septiembre de 2023 y en el registro fotográfico allegado en la carpeta entregada a la Gobernación.

En ese orden de ideas las construcciones en mampostería que vienen realizándose por el ocupante del predio 107, las hace de acuerdo a sus capacidades económicas, que como es de conocimiento general, es un barrio sub normal, lo que nos indica que son construcciones que en muchas ocasiones se encuentran incompletas, sin embargo tienen un ocupante que les da el uso residencial según sus posibilidades, es de la facultad discrecional de la Gobernación determinar a quienes realiza la cesión gratuita siendo el titular del derecho de dominio.

En relación al presunto incumplimiento en el que *“el contratista propone al departamento ceder gratuitamente otros predios cuya área a ceder excede ostensiblemente la supuesta área construida, tal es el caso de la resolución en la que se cede gratuitamente el predio 80 al señor Javier Orellano donde se le ceden 2.887m² teniendo una supuesta mejora habitacional construida de apenas 18m²”*.

El artículo 2.1.2.2.5. del Decreto 523 de 2021, contiene los requisitos del hogar que pretende obtener la cesión a título gratuito del ente territorial, los cuales son los siguientes:

Requisitos del hogar. La cesión a título gratuito solo procederá para aquel hogar ocupante que reúna las siguientes condiciones:

1. No ser propietario de una vivienda en el territorio nacional.
2. 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.
3. 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,

Calle 12 número 5-45 VALLEDUPAR – CESAR
Celular 3017087322



JOSÉ ALFONSO POLO JIMENEZ

ABOGADO

ASUNTOS ADMINISTRATIVOS Y RESPONSABILIDAD FISCAL

emergencias, o atentados terroristas, o que haya sido abandonada o despojada en el marco del conflicto armado interno.

4. Acreditación de la ocupación ininterrumpida en el inmueble con mínimo diez (10) años de anterioridad al inicio del procedimiento administrativo de cesión gratuita.

En ningún aparte de este artículo y en general en toda la normatividad del Decreto 523 de 2021, incorpora como requisito o condición para la cesión que se realice sobre un área determinada o que el trámite se genera sobre el área construida y dicho fundamento de esto se encuentra en los derechos posesorios de la normatividad general del derecho civil, el derecho de pertenencia se adjudica a la persona que este poseyendo un predio, sin limitación de área alguna.

Como forma de legalización de la propiedad irregular el estado ha implementado el mecanismo de la cesión a título gratuito para que el ocupante de los predios adquiera la titularidad con el cumplimiento de los requisitos anteriores, ahora bien, siendo el titular del derecho de dominio la Gobernación del Magdalena, es potestativo el otorgamiento del área que considere entregarle al ocupante a título gratuito.

Así mismo existe prueba de la ocupación por el señor Erwin Puello, allegada a su despacho como es la Certificación del presidente de Junta de Acción Comunal del barrio La Paz del municipio de Santa Ana.

Se evidencia también en el formulario trámite de cesión del 29 de septiembre de 2023, firmado por el ocupante al momento de la caracterización de conformidad con el artículo 2.1.2.2.2.3. Decreto 523 de 2021 hace las veces de declaración juramentada.

El señor Javier Orellano ocupa todo el predio como vivienda y desarrolla actividades económicas productivas en el mismo como: cría de cerdos, aves de corral y cultivos de pan coger como yuca y hortalizas, que se ejecutan en toda el área establecida en el plano topográfico del predio 80, por tal motivo no existe ninguna inconsistencia en el área levantada, pues legalmente no existe prohibición que limite el área a ceder al señor Orellano.

Para la ocupación solo se requiere el tiempo, en dicho lugar ocupado debe existir una mejora o construcción y los demás requisitos que señala la ley, en el que no establece una limitación en el área ocupada.

PRUEBAS DEL CONTRATISTA QUE DESVIRTUAN PRESUNTO INCUMPLIMIENTO 1.2

DOCUMENTALES

1. Ficha de caracterización del 29 de septiembre de 2023, predio 107.
2. Registro fotográfico de visita al predio al momento de la caracterización, predio 107.
3. Ficha de caracterización del 29 de septiembre de 2023, predio 80.
4. Registro fotográfico de visita al predio al momento de la caracterización, predio 80.
5. Certificación de presidente de Junta de Acción Comunal del barrio La Paz del municipio de Santa Ana.

2. Municipio Zona Bananera.

“2.1 Primer requisito legal que presuntamente no se cumple: técnicamente no está identificado el inmueble (Decreto 1077).”



JOSÉ ALFONSO POLO JIMENEZ

ABOGADO

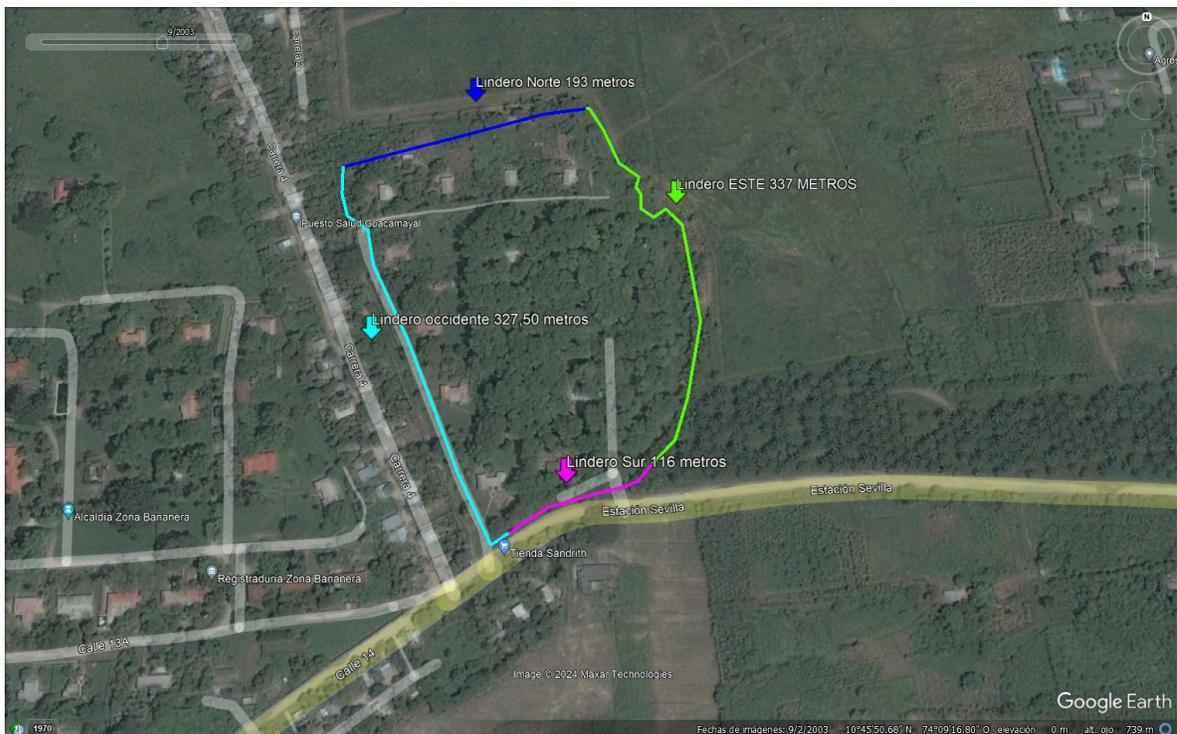
ASUNTOS ADMINISTRATIVOS Y RESPONSABILIDAD FISCAL

PRESUNTO INCUMPLIMIENTO: no identificó técnicamente el predio de propiedad del departamento del Magdalena”.

Las cédulas catastrales con las cuales se ha identificado el predio ubicado en el barrio El Caucho del municipio de Zona Bananera corresponden a su ubicación geográfica dentro de los linderos del lote de terreno descritos en la Resolución N°000873 del 30 de junio de 1994 del INCORA, como se muestra en las siguientes imágenes de la consulta en el geoportal de IGAC, en este orden de idea se está identificando técnicamente el inmueble en cumplimiento de uno de los requisitos del producto 2.

En las imágenes que abajo se insertan se sobrepuso el levantamiento topográfico que realizamos con el equipo de topografía RTK de alta precisión, con la cartografía de IGAC, el cual coincide con los linderos contenidos con el título de propiedad del inmueble en mención, coincidiendo esta información los polígonos indicados en las cédulas catastrales insertadas en la certificación de uso de suelo.

IMAGEN 1: LEVANTAMIENTO TOPOGRAFICO DEL POLIGONO DEL PREDIO



Fuente: Foto Google Earth año 2003

IMAGEN 2: LEVANTAMIENTO TOPOGRAFICO DEL POLIGONO DEL PREDIO CON LINDEROS DEL TITULO



JOSÉ ALFONSO POLO JIMENEZ
ABOGADO
ASUNTOS ADMINISTRATIVOS Y RESPONSABILIDAD FISCAL

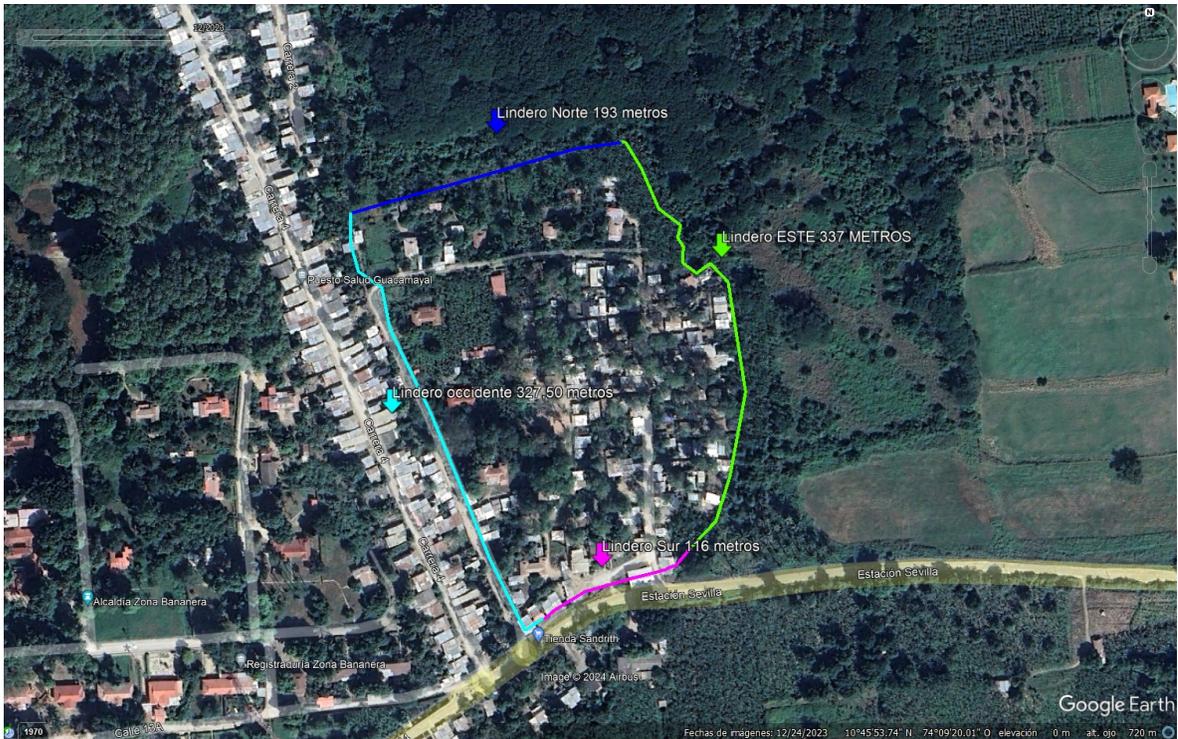


IMAGEN 2:Foto Google Earth año 2023

IMAGEN 3: LEVANTAMIENTO TOPOGRAFICO DEL POLIGONO DEL PREDIO DONDE SE VISUALIZA ÁREA CONFORME A TITULO DEL DOMINIO

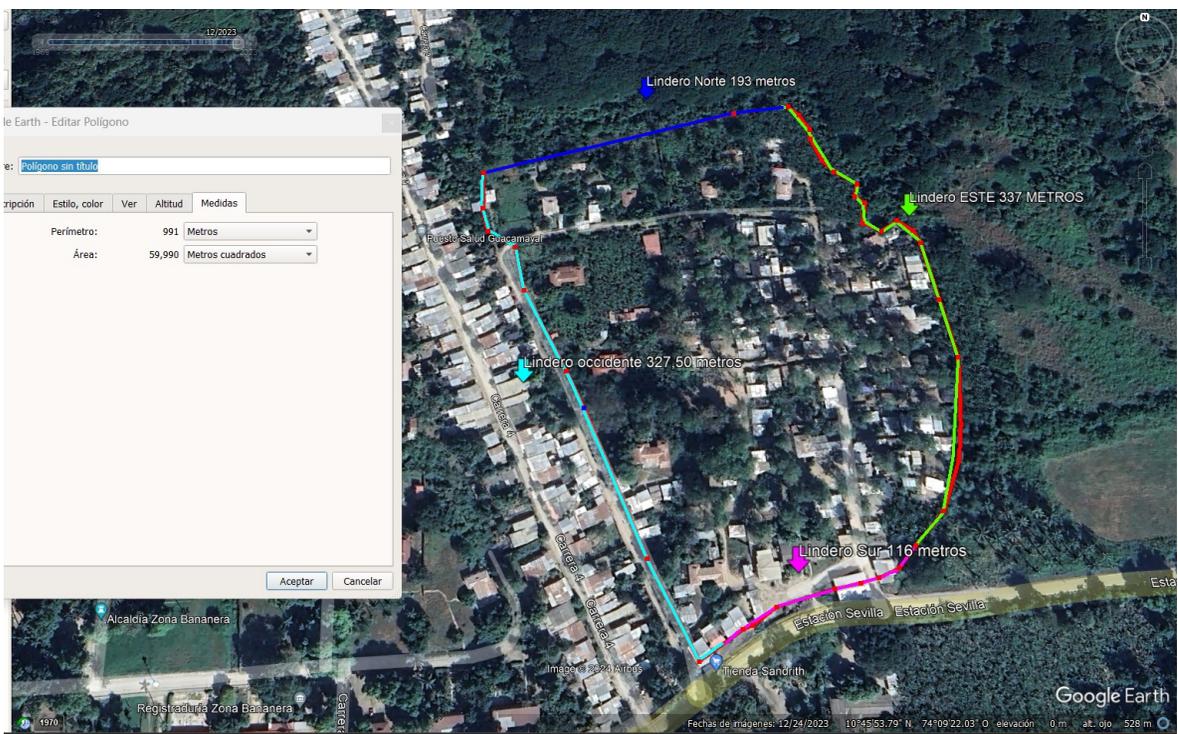


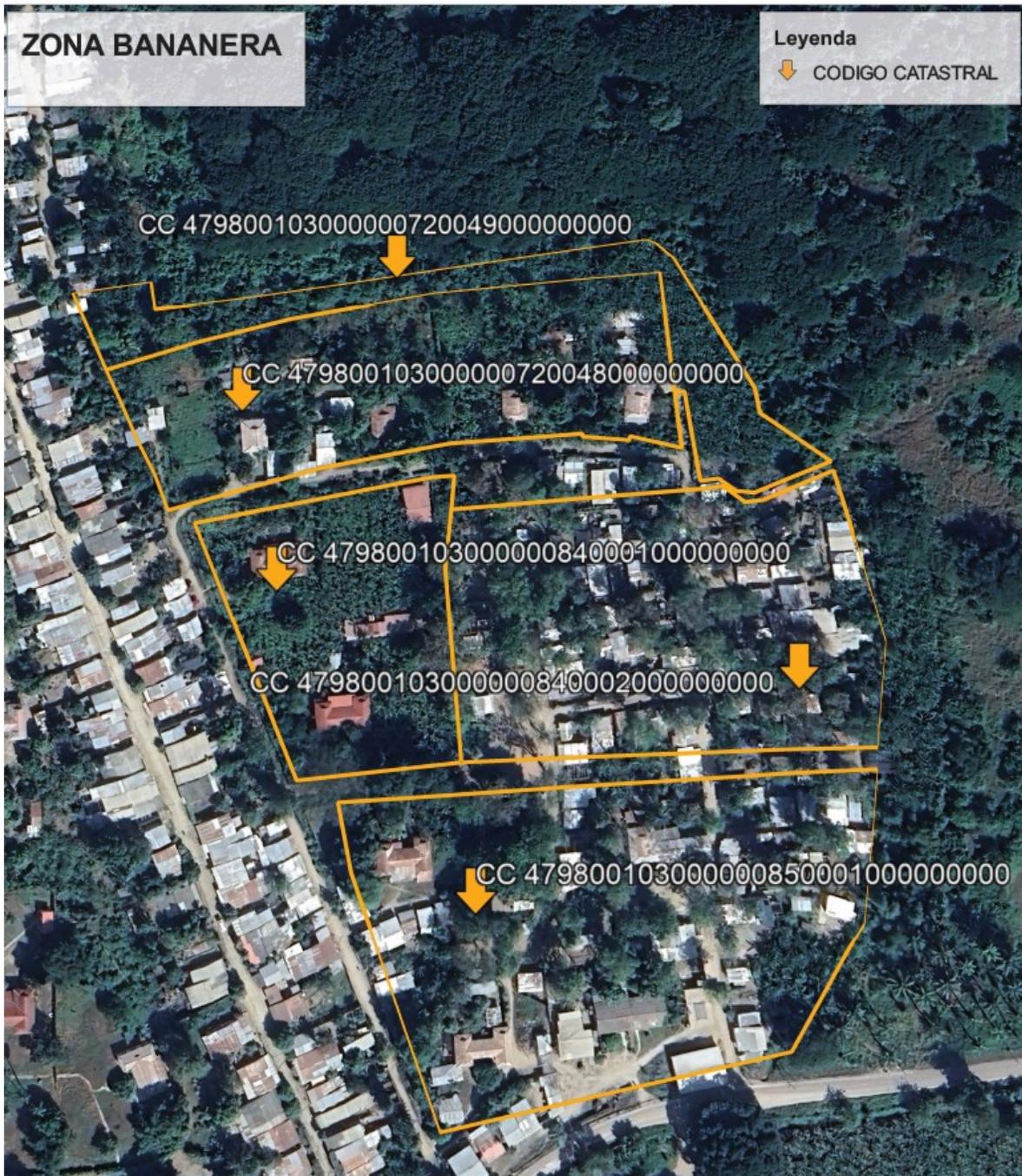
IMAGEN 3:Foto Google area 59.990 m2

IMAGEN 4: POLIGONOS DE IGAC INDIVIDUALIZADOS CON LAS CEDULAS CATASTRALES

Calle 12 número 5-45 VALLEDUPAR – CESAR
Celular 3017087322



JOSÉ ALFONSO POLO JIMENEZ
ABOGADO
ASUNTOS ADMINISTRATIVOS Y RESPONSABILIDAD FISCAL



De conformidad al polígono anterior se insertan los predios individualizados con su cédula catastral de acuerdo a la consulta en el Geoportal de IGAC, el cual coincide en sus áreas y linderos con la del título traslativo de dominio. Situación que ratifica la identificación jurídica, física y técnica del inmueble de conformidad al título traslativo de dominio.



JOSÉ ALFONSO POLO JIMENEZ

ABOGADO

ASUNTOS ADMINISTRATIVOS Y RESPONSABILIDAD FISCAL

IMAGEN 5: VISTA GENERAL DEL PREDIO CON LOS SHAPE DE IGAC

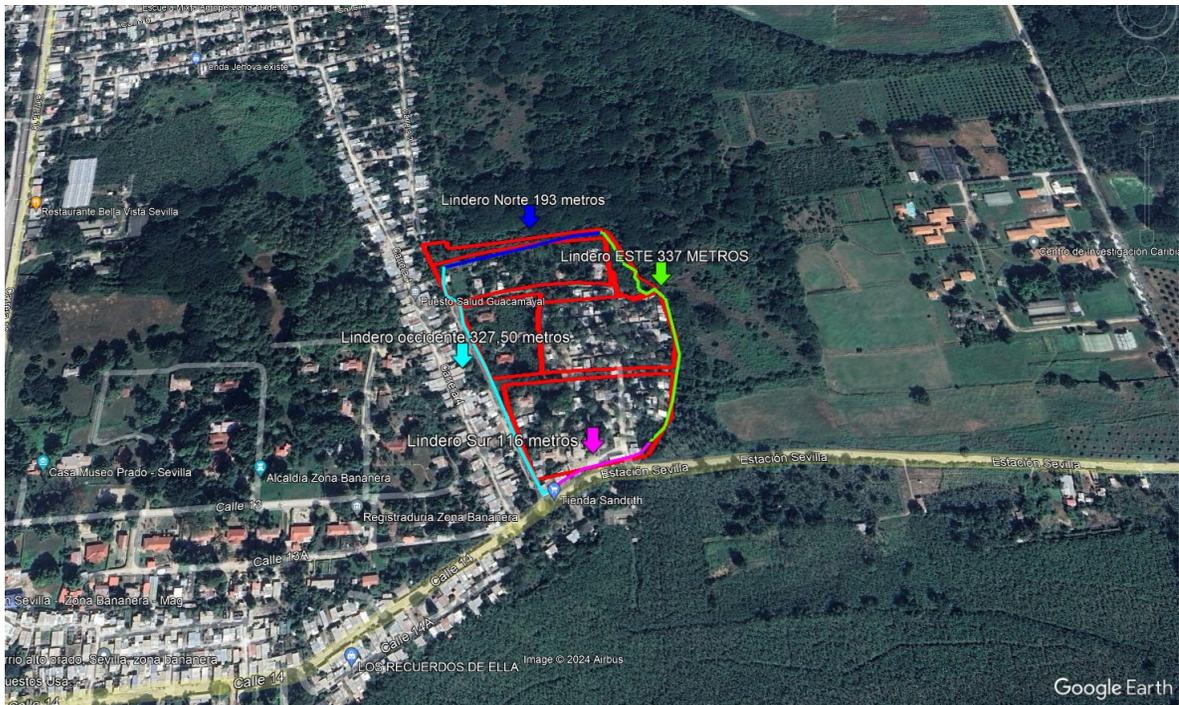
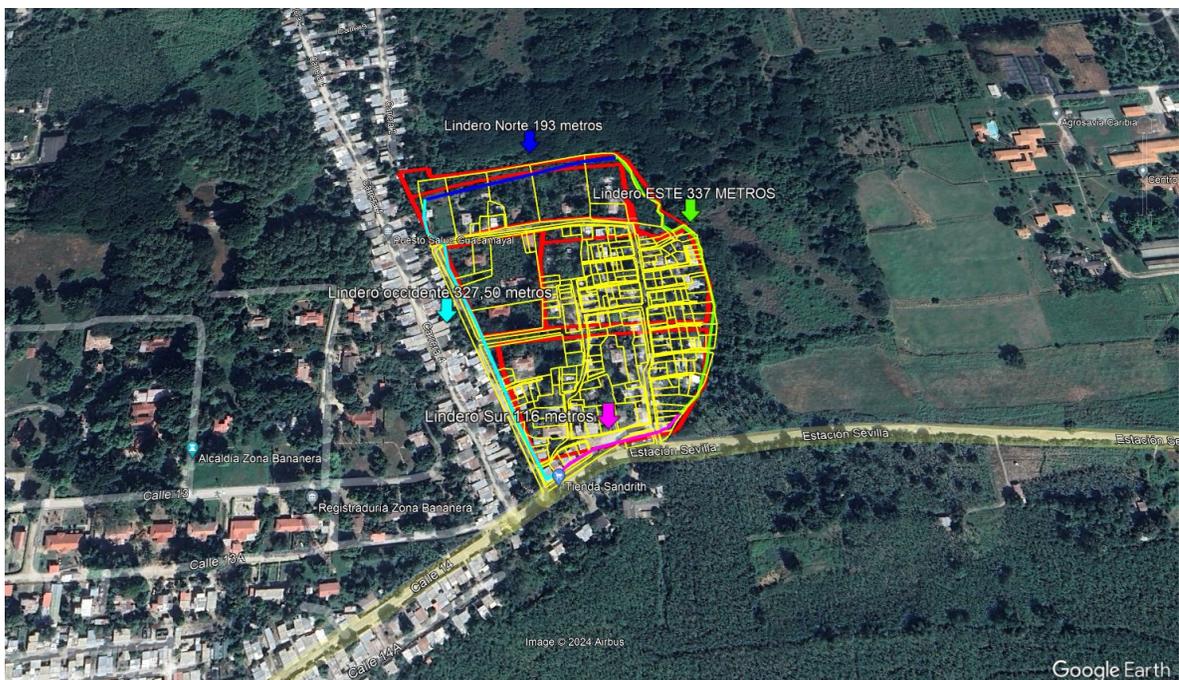


IMAGEN 6: LOTEO DE PREDIO OBJETO DE CESIÓN GRATUITA SOBREPUESTOS EN EL LEVANTAMIENTO TOPOGRAFICO Y LA CARTOGRAFIA DE IGAC



La certificación de uso de suelo expedido por la Oficina de Planeación del municipio de zona Bananera, el 19 de octubre de 2023, se indica que el inmueble que se identifica con las cédulas catastrales 479800103000000850001000000000, 479800103000000840001000000000, 798001030000008400020000000000, 479800103000000720048000000000 y 479800103000000720049000000000, es de propiedad de la Gobernación, que corresponde al predio Los Cauchos, no se encuentra ubicado en bienes de uso público, bienes destinados

Calle 12 número 5-45 VALLEDUPAR – CESAR
Celular 3017087322



JOSÉ ALFONSO POLO JIMENEZ

ABOGADO

ASUNTOS ADMINISTRATIVOS Y RESPONSABILIDAD FISCAL

a fines institucionales de salud o educación, no forma parte de las zonas de utilidad pública para la ubicación de infraestructuras para la provisión de servicios públicos domiciliarios en áreas insalubres, de alto riesgo no mitigable, en zonas de conservación o protección ambiental, sin ninguna restricción para ser urbanizable.

También afirma el supervisor en el informe de incumplimiento que *“El contratista para probar el uso de suelo utilizó un documento que certifica 5 cédulas catastrales que no pertenecen al departamento del Magdalena, y que son propiedad del municipio de Zona Bananera (3) y de la Asociación de Usuarios del Distrito de Adecuación de Tierras de Sevilla (2).”*

Ante ello manifiesto, que el uso de suelo es una certificación que emana de un ente territorial, en el que se manifiesta que se puede desarrollar en un terreno con fundamento en el POT, es decir, lo que se prueba con el uso de suelo no es más que las actividades que se pueden hacer uso en un lote de terreno, contrario a lo que se manifiesta en el párrafo anterior.

La titularidad de un inmueble se prueba con la inscripción en el folio de matrícula inmobiliaria respectiva, en los documentos allegados como pruebas no se anexa la prueba que indique que las 5 cédulas catastrales corresponden a predios que son propiedad del municipio de Zona Bananera (3) y de la Asociación de Usuarios del Distrito de Adecuación de Tierras de Sevilla (2), además en la certificación de uso de suelo expedida por el municipio de Zona Bananera, no se manifiesta por este municipio que las cedulas catastrales pertenezcan a predios de propiedad de su municipio u otros propietarios, teniendo en cuenta que los municipios manejan la base de datos de IGAC o entidad a cargo del catastro en la consulta previa a la expedición del certificado, no encontramos una negativa en que dichas cédulas catastrales no correspondían a la Gobernación del Magdalena, todo lo contrario, en el documento se manifiesta que pertenecen al barrio el Caucho de ese municipio y que es de propiedad de la Gobernación.

Así mismo tampoco se aportó en este informe de incumplimiento el número de cédula catastral que dice la Gobernación que corresponde al predio de departamento solo se limita a decir, que las 5 cédulas catastrales que resultaron de la consulta catastral que realizamos no pertenecen al departamento, existe un ocultamiento de la información pues, entre las obligaciones contractuales del departamento enumeradas en el numeral 11 de las cláusulas adicionales literal *“c) Suministrar al Contratista todos aquellos documentos, información e insumos que requiera para el desarrollo de la actividad encomendada.”*, como la información de los predios que tuvieron a su disposición, obligación no cumplida, pues si afirma con tanta vehemencia de que las cédulas catastrales que se colocaron a disposición en la documentación entregada no pertenece al predio de su propiedad, debió poner a disposición del contratista tal cédula catastral y hacer la observación en las revisiones de los productos entregados y aprobados desde el año 2023.

Un numero catastral de un inmueble no da y no quita la titularidad de un inmueble, es solo un marco de referencia geográfico para la localización o ubicación del mismo, de hecho, en las certificaciones que emite IGAC, siempre se deja la nota aclaratoria que lo que certifican no constituye título de propiedad, por lo tanto, la certeza de la titularidad de un inmueble no la da un numero catastral sino el certificado de tradición.

Dentro del estudio de títulos realizado con fundamento en el folio de matrícula inmobiliaria N°222-19809, se inscribió en la anotación 1 la Resolución N°000873 del 30 de junio de 1994 del INCORA, mediante la cual el INCORA adjudicó 5 hectáreas 9.990 metros cuadrados a favor gobernación del Magdalena, es decir, la titularidad del derecho de dominio está en cabeza de la gobernación del Magdalena.



JOSÉ ALFONSO POLO JIMENEZ

ABOGADO

ASUNTOS ADMINISTRATIVOS Y RESPONSABILIDAD FISCAL

Ahora bien en cuanto a que si las cédulas catastrales corresponden al predio en mención, se solicitó en la mesa de trabajo del 18 de julio de 2024, me suministrara la información técnica y jurídica correspondiente y la memoria justificativa, donde se sustente que el predio posee otro número de cédula catastral, toda vez que el predio que identifica el funcionario Joseph Polo en dicha reunión como propiedad de la Gobernación identificado con la cédula catastral 479800003000000010344000000000, es un inmueble que no coincide en área, forma y ubicación y de acuerdo con el título de propiedad de la Gobernación, Resolución N°000873 del 30 de junio de 1994 del INCORA, teniendo en cuenta que posee aproximadamente 3 hectáreas y el predio de la Gobernación conforme a la Resolución N°000873 del 30 de junio de 1994 del INCORA, tiene un área de 5 hectáreas 9.990 metros cuadrados, en cuanto a su forma y linderos no coincide en ninguna de sus partes con los linderos del título arriba mencionado y en cuanto a la ubicación tal y como lo menciona el supervisor en su informe, queda a 500 metros aproximadamente al predio que física y jurídicamente es de propiedad de la Gobernación, lo cual como contratante se realizó el levantamiento topográfico, y el proceso de titulación correspondiente. Ahora bien, si existe una verdadera inconsistencia catastral como lo afirmo el funcionario Joseph Polo, es el titular del derecho real del derecho de dominio quien puede solicitar este trámite ante a la autoridad catastral correspondiente conforme a la Resolución 1040 de 2023. Lo anterior para mayor ilustración se aportan las consultas en el geoportal de IGAC sobrepuestas en la plataforma de Google earth

La identificación técnica tiene que ver con tres elementos la información geográfica, física y catastral en enlace con la información jurídica del predio.

Tal investigación se realizó coincidiendo la información obtenida de IGAC con la ubicación geográfica, forma y área del inmueble, como se detalla en las imágenes arriba adjuntas, lo cual se ratifica que se cumplió con el producto 2.

No es impedimento realizar la titulación en el municipio de Zona Bananera, pues la cédula catastral no otorga y no quita la titularidad de un inmueble, la cédula catastral es un referente geográfico, y en algunos casos no da certeza de la ubicación del predio tal como lo afirmo en funcionario Joseph Polo en reunión del 18 de julio de 2024, que existía un error en el IGAC en cuanto a la cédula catastral del inmueble, siendo este funcionario delegado por el supervisor para la revisión de los insumos técnicos desde el inicio de la ejecución del contrato.

No es cierto jurídicamente como lo afirma el informe de presunto incumplimiento que debe realizarse una actualización catastral para realizar la cesión a título gratuito, pues este no es requisito para la transferencia del derecho de dominio.

PRUEBAS DEL CONTRATISTA QUE DESVIRTUAN PRESUNTO INCUMPLIMIENTO 2.1

- Imágenes sobrepuestas de IGAC sobre la Plataforma de Google Earth del predio los Cauchos del municipio de Zona Bananera.
- Resolución N°000873 del 30 de junio de 1994 del INCORA.
- Certificado de matrícula inmobiliaria 222-19809 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Ciénaga.
- Imágenes del predio de consulta de geoportal de IGAC sobrepuestas en Google earth
- La certificación de uso de suelo expedido por la Oficina de Planeación del municipio de zona Bananera, el 19 de octubre de 2023.

2.2 Segundo requisito legal que presuntamente no se cumple: que existan mejoras y/o construcciones con destino económico habitacional en un tiempo mayor a 10 años (Decreto 1077 y ley 1955).



JOSÉ ALFONSO POLO JIMENEZ
ABOGADO
ASUNTOS ADMINISTRATIVOS Y RESPONSABILIDAD FISCAL

PRESUNTO INCUMPLIMIENTO: no garantizó el cumplimiento del requisito de existencia de mejoras con destino habitacional en el predio que cederá gratuitamente la Gobernación.

Efectivamente el Decreto 523 de 2021 modificador del Decreto 1077 de 2015 en el artículo 2.1.2.2.5. que contiene los requisitos del hogar que pretende ser beneficiario de la cesión a título gratuito debe acreditar la ocupación ininterrumpida en el inmueble con mínimo diez (10) años, teniendo en cuenta lo manifestado por usted, en calidad de titular del derecho real de dominio está en su plena discrecionalidad escoger a quien se le sede de manera gratuita un inmueble.

En relación a la afirmación de que existen predios que no tienen mejoras con destino habitacional, no es cierta tal afirmación, dentro de la labor realizada para el momento de la caracterización la ocupante YESENIA APARICIO CONTRERAS, habitaba el lote en una pequeña vivienda en materiales de reciclaje, teniendo en cuenta la observación realizada en este informe, me puse en contacto con la ocupante quien manifestó que debido a fuertes vientos y lluvia, la vivienda sufrió grandes daños que tuvo la necesidad de dismantelarla e irse a vivir donde familiares mientras esperaba unos recursos para levantarla nuevamente, en el registro fotográfico allegado en la carpeta entregada a la Gobernación y que se adjunta como anexo enviado por su despacho, al fondo del registro fotográfico se observa una vivienda, esto se constata en segunda visita que se realizó al inmueble el 27 de noviembre de 2023 y en el registro fotográfico aquí citado.



Al fondo se encuentra la vivienda

No existe falsedad e ilegalidad alguna, en la titulación de este predio, como se afirma pues la vivienda existía al momento de realizar la caracterización del predio, es normal que las circunstancias cambien y más en este tipo de viviendas por los materiales utilizados como polisombra, madera, etc., por lo tanto no es cierto que se haya inducido a la Gobernación del Magdalena a error o información falsa en las resoluciones de cesión, queda de parte de este ente territorial decidir si en estos casos de fuerza mayor cede o no el inmueble a favor del ocupante, pues a la fecha de la caracterización reunía todos los requisitos para otorgársele este derecho.

PRUEBAS DEL CONTRATISTA QUE DESVIRTUAN PRESUNTO INCUMPLIMIENTO 2.2

1. Ficha de caracterización.
2. Registro fotográfico de visita.
3. Declaración juramentada de la ocupante.

Calle 12 número 5-45 VALLEDUPAR – CESAR
Celular 3017087322



JOSÉ ALFONSO POLO JIMENEZ

ABOGADO

ASUNTOS ADMINISTRATIVOS Y RESPONSABILIDAD FISCAL

2.3 Tercer requisito legal que presuntamente no se cumple: el contratista incluyó en el municipio de Zona Bananera predios que tienen mejoras con destino económico, comercial y agropecuario (Decreto 1077 y Le 1955)

PRESUNTO INCUMPLIMIENTO: no garantizó el cumplimiento del requisito de que las mejoras tuvieran destino económico habitacional (Decreto 1077). El párrafo 1 del artículo 277 de la Ley 1955 impone que cuando las mejoras tengan uso diferente al habitacional procederá la figura de enajenación directa de los bienes fiscales y no la cesión a título gratuito como propone el contratista.

PREDIO 126: De conformidad a lo expresado por la ocupante en el momento de la entrevista manifestó que el inmueble estaba destinado a su vivienda y tenía una mesa de billar para ayudarse con los gastos diarios, negocio que ocupaba un pequeño espacio de la casa y el resto era la vivienda de esta familia, como se puede observar en el registro fotográfico entregado a la Gobernación y que se anexó al informe de presunto incumplimiento, al momento de la caracterización el inmueble no tenía aviso alguno de ese negocio.

Es de anotar que, como contratista de la Gobernación del Magdalena, se realizan entrevistas a los ocupantes de los predios para una posible cesión, en ese caso consideramos como el negocio ocupaba solo una parte de la vivienda debía realizarse la cesión a su favor, sin embargo, es potestativo de la Gobernación del Magdalena, que hogares va a incorporar al proceso de titulación.

Téngase en cuenta que las circunstancias son cambiantes cuando se inicia este tipo de procesos, en la actualidad el inmueble es habitado por el compañero de la señora ADIELA DIAZ, teniendo en cuenta que se separaron, por lo anterior en caso se incorpore este proceso debe realizarse con el señor NESTOR PAEZ, que es quien reside en el inmueble en la actualidad.

Lo que indica que el predio tiene dos destinaciones en cuanto a su uso, comercial y habitacional, teniendo en cuenta que conforme al criterio de la Gobernación del Magdalena no admite que el inmueble objeto de cesión tenga dos destinaciones es a discreción del contratante si procede a la titulación del mismo.

PREDIO 80: En relación al presunto incumplimiento en el que “el supervisor encontró que su real destino económico es agropecuario, por cuanto el 96,4% de los 3.668 m² que proyectó el contratista entregar gratuitamente está totalmente destinado al cultivo tecnificado de banano a una escala de producción comercial; de acuerdo a los formatos R1 y R2 presentados por el contratista, de los 3.668 m² que tiene el predio solo 133m² tienen mejoras con destino habitacional.”

El artículo 2.1.2.2.5. del Decreto 523 de 2021, contiene los requisitos del hogar que pretende obtener la cesión a título gratuito del ente territorial, los cuales son los siguientes:

Requisitos del hogar. La cesión a título gratuito solo procederá para aquel hogar ocupante que reúna las siguientes condiciones:

1. No ser propietario de una vivienda en el territorio nacional.
2. 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

Calle 12 número 5-45 VALLEDUPAR – CESAR
Celular 3017087322



JOSÉ ALFONSO POLO JIMENEZ

ABOGADO

ASUNTOS ADMINISTRATIVOS Y RESPONSABILIDAD FISCAL

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.

3. 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.

4. Acreditación de la ocupación ininterrumpida en el inmueble con mínimo diez (10) años de anterioridad al inicio del procedimiento administrativo de cesión gratuita.

En ningún aparte de este artículo y en general en toda la normatividad del Decreto 523 de 2021, incorpora como requisito o condición para la cesión que se realice sobre un área determinada o que el trámite se genera sobre el área construida y dicho fundamento de esto se encuentra en los derechos posesorios de la normatividad general del derecho civil, el derecho de pertenencia se adjudica a la persona que este poseyendo un predio, sin limitación de área alguna.

Como forma de legalización de la propiedad irregular el estado ha implementado el mecanismo de la cesión a título gratuito para que el ocupante de los predios adquiera la titularidad con el cumplimiento de los requisitos anteriores, ahora bien, siendo el titular del derecho de dominio la Gobernación del Magdalena, es potestativo el otorgamiento del área que considere entregarle al ocupante a título gratuito.

Así mismo en su informe indica que el inmueble tiene vivienda donde habita la familia ocupante, el formato de caracterización que se asimila a una declaración juramentada firmado por el ocupante al momento de la caracterización de conformidad con el artículo 2.1.2.2.3. Decreto 523 de 2021 hace las veces de declaración juramentada.

La ocupación en este caso se da en todo el predio como vivienda y desarrolla actividades económicas productivas en el mismo como: cría de cerdos, aves de corral y cultivos de plátano, que se ejecutan en toda el área establecida en el plano topográfico en este predio, por tal motivo no existe ninguna inconsistencia en el área levantada, pues legalmente no existe prohibición que limite el área de ceder a esta familia.

Para la ocupación se requiere que constituya la habitación del hogar susceptible de la cesión por el tiempo no menor a 10 años, en dicho lugar ocupado debe existir una mejora o construcción y los demás requisitos que señala la ley, en el que no establece una limitación en el área ocupada por la vivienda sea la que debe cederse a título gratuito, en este caso la ocupación es de todo el predio, pues área restante es usada para cultivo de pan coger y no es cierto que sea destinado para producción comercial de plátano, pues, es lógico que en un área tan pequeña como es la del predio de 3.668,20, de lugar para la producción comercial.

Es de parte de la Gobernación quien decide que predios excluye y cuales incluye en la cesión, como propietaria de los terrenos que ocupan las personas. Corresponde finalmente ponderar los derechos constitucionales para adecuar la norma a estos casos particulares, que presentan situaciones especiales.

En relación a la afirmación que existe una presunta falsedad que el número catastral



JOSÉ ALFONSO POLO JIMENEZ
ABOGADO
ASUNTOS ADMINISTRATIVOS Y RESPONSABILIDAD FISCAL

479800103000008500020000000000 esté registrado en el folio de matrícula inmobiliaria, con referencia a este predio y en los otros predios no existe falsedad alguna, ya que dicha afirmación solo corresponde al modelo de formato de resolución de cesión aprobado por la Gobernación del Magdalena, en el cual se nombra el número catastral 479800103000008500020000000000 y la matrícula inmobiliaria del predio.

La información insertada en los planos y resoluciones corresponde a la proporcionada por las entidades estatales correspondientes o la hallada en las plataformas digitales de consulta, como se ha detallado en este documento.

PRUEBAS DEL CONTRATISTA QUE DESVIRTUAN PRESUNTO INCUMPLIMIENTO 2.3

- 1.- Fichas de caracterización de los predios 80 y 126.
- 2.- Registro fotográfico al momento de la visita de caracterización
- 3.- Video de la mejora construida donde habita la familia en visita en el 2024.

3. Municipio de Ciénaga

3.1 Primer requisito legal que no se cumple: que existan mejoras con destino habitacional (A) (Decreto 1077).

PRESUNTO INCUMPLIMIENTO: uno de los predios tiene uso religioso (K), tal es el caso del predio identificado por el contratista con número 323

Sea lo primero indicar en relación al municipio de Ciénaga que el contratante no puede endilgar incumplimiento alguno, pues el inmueble identificado con la Matrícula inmobiliaria **222-13870**, no es de su propiedad, la obligación del contratante era realizar el trámite para que el Hospital San Cristóbal, de lo cual no logró su consecución, motivo por el cual dicho inmueble queda por fuera del proceso de cesión a título gratuito.

Sin embargo, se realizó la visita de los predios y se realizaron los levantamientos topográficos de los inmuebles que componen el área objeto de la posible de cesión a título gratuito.

Al igual que en las observaciones anteriores de inmuebles que presentan dos destinaciones, es en este caso habitacional y de culto religioso, me permito manifestar que es potestativo de la Gobernación otorgar títulos a los inmuebles que conforme a su concepto determine realizar de acuerdo a su destinación, de acuerdo a la información recaudada en campo, por tener en parte una destinación de vivienda se incluyó en el proceso de cesión.

No existe prohibición legal que impida la cesión de inmuebles que tengan dos destinaciones el Decreto 523 de 2021 modificadorio del Decreto 1077 de 2015 en el artículo 2.1.2.2.5., hace referencia a una ocupación no menor a 10 años, si bien el hogar habita el inmueble, no existe impedimento que ejerza su actividad de subsistencia en el mismo.

En relación a la Ley 1955 de 2019 (Plan nacional de desarrollo 2018-2022), es de señalar en el párrafo 1 hace referencia a cuando el destino de la mejora no es habitacional debe realizarse la enajenación directa. Por lo cual no existe la ilegalidad que alude el contratista, pues dentro del inmueble que se pretende la cesión gratuita habita una familia, por lo tanto, siendo la mejora una sola unidad constructiva, aun cuando se desarrolla una parte para culto religioso no puede aludirse de que no existe una destinación habitacional, queda a discreción de la Gobernación, otorgar o no la cesión para estos casos.



JOSÉ ALFONSO POLO JIMENEZ
ABOGADO
ASUNTOS ADMINISTRATIVOS Y RESPONSABILIDAD FISCAL

PRUEBAS DEL CONTRATISTA QUE DESVIRTUAN PRESUNTO INCUMPLIMIENTO 3.1

- 1.- Fichas de caracterización de los predios en mención.
- 2.- Registro fotográfico al momento de la visita de caracterización
- 3.2. Segundo requisito legal y contractual que presuntamente no se cumple: identificación jurídica, física, y técnica del inmueble a cederse gratuitamente (Decreto 1077).

PRESUNTO INCUMPLIMIENTO: existe un desfase de aproximadamente 1 hectárea entre el perímetro del predio Los Manguitos y el levantamiento topográfico realizado por el contratista

No es cierto que exista un traslape en el levantamiento topográfico realizado por HBG, el cual fue realizado con equipo de alta precisión, realizando la confrontación física del área de terreno con los linderos establecidos con la información cartográfica.

Dentro de la prueba del anexo 2 numeral 4, que corresponde a un dibujo con una imagen de un polígono sobrepuesto, no da cuenta técnicamente que existe un traslape en el predio, la información entregada por el suscrito está debidamente georeferenciada, incorporadas sus puntos de coordenadas donde se encuentra ubicado físicamente el predio del Hospital San Cristóbal del barrio Jorge Eliecer Gaitán.

Al realizar una confrontación técnica de un inmueble se requiere ir a los títulos traslativos del dominio, como es la Escritura Pública 48 del 26 de marzo de 1935, otorgada por la Notaría Primera de Ciénaga, en la cual se encuentran descritos los linderos específicos del predio y se señala que el área que se dona al Hospital San Cristóbal es de 8 hectáreas aproximadamente, reprochar el levantamiento topográfico por un desfase en el área no tiene cabida en este caso, pues el mismo título de propiedad está dando un aproximado en la cabida del inmueble, lo que indica que no existe un desfase en el levantamiento topográfico entregado a la Gobernación del Magdalena en el que se afirma que el levantamiento presentado tiene casi nueve hectáreas.

Por otro lado, es de tenerse en cuenta que el inmueble identificado con la Matricula inmobiliaria **222-13870**, no es de su propiedad, es del Hospital de Ciénaga, por lo tanto, el contratante no puede endilgar incumplimiento alguno, pues su obligación era realizar el trámite para que el Hospital San Cristóbal otorgara la titularidad para luego realizar el proceso de cesión gratuita a los hogares ocupantes.

Se argumenta que el levantamiento topográfico está desfasado, en otras palabras, realizando una afirmación que el levantamiento topográfico no está bien levantando, por lo cual en el mismo párrafo expresan que el levantamiento topográfico se encuentra bien georreferenciado y levantado **“aclorando que la topografía cuenta con buena georreferenciación y ubicación de los predios”**. Lo cual discrepa de los conceptos.

PARA ACLARAR

1. cuando se realizó el levantamiento topográfico se realizó bajo los criterios técnicos que exige la norma para esta clase de levantamientos, por lo cual el levantamiento topográfico se encuentra bien georreferenciado y buena ubicación de los predios, como lo expresa en el oficio de presunto incumplimiento.
2. Con respecto al polígono que se encuentra desfasado, no es cierto, el polígono se encuentra en su esencia con su área ubicación y georreferenciación; con fundamento en la información relacionada con cedula catastral, linderos del título y polígono a levantar, se realizó el

Calle 12 número 5-45 VALLEDUPAR – CESAR
Celular 3017087322



JOSÉ ALFONSO POLO JIMENEZ

ABOGADO

ASUNTOS ADMINISTRATIVOS Y RESPONSABILIDAD FISCAL

levantamiento “lote el Hospital”.

3. La inconsistencia que le llaman desface que se expresa en el oficio, es que a la hora de realizar el levantamiento topográfico en terreno se evidencia que varias viviendas o predios se encuentran por dentro y fuera del predio “lote Hospital”, acorde con lo expuesto en el punto 2 el levantamiento se realizó considerando lo que físicamente se encontraba en el inmueble, es decir, predio a predio, es decir el lote de terreno que conforma cada unidad constructiva.

PRUEBAS DEL CONTRATISTA QUE DESVIRTUAN PRESUNTO INCUMPLIMIENTO 3.2

1. Levantamientos topográficos entregados a la Gobernación mediante oficio OFC-HBG-TER-002159-2023 del 15 de noviembre de 2023, por medio del cual se entregaron los levantamientos topográficos del Barrio Jorge Eliecer Gaitán del municipio de Ciénaga entre otros.
2. Folio de matrícula inmobiliaria. (ciénaga)
3. Escritura Pública 48 del 26 de marzo de 1935, otorgada por la Notaría Primera de Ciénaga.
4. Oficio OFC-HBG-TER-0022483-2024 del 28 de junio de 2024, por medio del cual se solicita la información sobre el trámite de titulación a favor de la Gobernación.

4. Santa Marta

Estudio de título realizado por contratista sobre predio en Santa Ana no garantiza que, técnicamente, el bien sea susceptible de cederse. (Decreto 1077- 2015).

4.1 Se encontró en predio que el contratista asignó equivocadamente una cédula catastral a una persona beneficiaria de titulación, lo que impide una correcta identificación del bien a cederse.

En relación a esta observación no tiene asidero jurídico alguno que ante la desactualización catastral de predios el contratante señale que el proceso de cesión no se debe realizar hasta tanto no se realice la actualización catastral, pues si de tenerse este concepto no se realizaría en Colombia tramite de legalización alguna, pues como bien es sabido de antaño que el catastro en un alto porcentaje en los municipios está desactualizado.

No es requisito para realizar la cesión la actualización catastral para el caso particular el inmueble primero que todo está identificado jurídicamente con su folio de matrícula inmobiliaria y físicamente con el levantamiento topográfico que se hizo del mismo con sus coordenadas y linderos, que describe su ubicación exacta, contenido en el plano topográfico entregado a la Gobernación del Magdalena.

Por otro lado, las mejoras son inscritas por un mejoratario, una vivienda que no tiene escritura no tiene tradición, la cual puede inicialmente pasar de persona a persona, lo que no indica que su actual ocupante no sea su propietario.

En el proceso de identificación de cada inmueble se realizó entrevista a la familia del predio 97, correspondiendo el señor Jorge González como el jefe del hogar, posible beneficiario de la legalización por llenar los requisitos que ordena la Ley, como consta en la ficha de caracterización, así mismo entregó recibo del servicio de electricidad lo cual corrobora la veracidad en la ubicación del inmueble ocupado por él y su familia.

PRUEBAS DEL CONTRATISTA QUE DESVIRTUAN PRESUNTO INCUMPLIMIENTO 4.1

- Solicitud de cesión a título gratuito. (predio 97)

Calle 12 número 5-45 VALLEDUPAR – CESAR
Celular 3017087322



JOSÉ ALFONSO POLO JIMENEZ

ABOGADO

ASUNTOS ADMINISTRATIVOS Y RESPONSABILIDAD FISCAL

- Plano predial. (predio 97)
- Recibo del servicio de electricidad a nombre del ocupante. (predio 97)

5. El contratista no entregó información alguna que indicara, en el marco de una asesoría integral, cuáles eran las acciones que el departamento debía realizar tendientes a sanear fiscalmente los predios. Tampoco reposa en los expedientes documento paz y salvo de los predios.

5.1 El departamento no recibió ninguna asesoría por parte del contratista en lo relacionado a la situación fiscal de los predios, presuntamente incumpliendo su obligación de garantizar que el predio se encontrara libre de gravámenes. No existe en el expediente contractual documento en el que HBG dé cuenta sobre el estado del impuesto predial de cada uno de los predios en los cuatro municipios ni de las recomendaciones del contratista al respecto, ni reposa en los expedientes paz y salvo de impuestos.

No es cierto que no se indicara el procedimiento a seguir ante la obligación fiscal del pago del impuesto predial que tenía la Gobernación con los predios de su propiedad, en reiteradas ocasiones en reuniones de trabajo con el supervisor del contrato se le manifestó que debía gestionar el pago o la exención ante los Concejos municipales respectivos, de lo cual no se realizó gestión alguna, razón por la cual se realizó el requerimiento en forma escrita mediante oficios, así mismo en las solicitudes de prórroga del contrato se comunicó el trámite pendiente del pago del impuesto predial, que materializara la gestión para la entrega al suscrito del paz y salvo predial o su exención, como requisito para el registro de las resoluciones de cesión: oficio del 4 de abril de 2024, OFC-HBG-TER-00222465-2024 del 11 de junio, de 2024, OFC-HBG-TER-002318-2024 del 2 de agosto de 2024, OFC-HBG-TER-0022482-2024 del 28 de junio de 2024, OFC-HBG-TER-002327-2024 del 9 de agosto de 2024.

La identificación jurídica, física y técnica del inmueble tiene relación con tres aspectos fundamentales, la determinación del titular del dominio que lleva consigo que el propietario tenga la facultad y capacidad de la transferencia del dominio, ubicación correcta del inmueble y la identificación técnica se relaciona con el área total mencionada en el título de propiedad.

Una cosa es la viabilidad jurídica que indica que el predio está apto para cederse de manera gratuita y otra los requisitos que se deben cumplir, y dentro de estos requisitos existen unas obligaciones que son estrictamente de la Gobernación, como se señaló en el informe de Contraloría, que se anexa.

El impuesto predial es un tributo que no constituye una restricción para la transferencia del dominio, pues el único requisito que media es que debe cancelarse anualmente, como carga tributaria por el solo hecho de existir un inmueble, se requiere su pago.

En ningún aparte del contrato nos obliga a realizar la gestión sobre el pago del impuesto predial, pues, esta obligación es de la Gobernación como titular del derecho de dominio, por lo tanto, el saneamiento fiscal no es una obligación jurídica y mucho menos contractual de HBG Asesorías Jurídicas y Técnicas S.A.S, como es de conocimiento del común, cualquier persona que tenga una propiedad en Colombia sabe que le acarrea el pago del impuesto predial.

Tal fue el compromiso en nuestra labor que no siendo una obligación contractual se realizó la gestión de averiguar el estado de cuenta en los municipios, para el caso del municipio de santa Ana, realizamos el pago del mismo, con el fin de agilizar el proceso de titulación, expidiendo paz y salvo que se anexa lo cual era de conocimiento del Supervisor del Contrato Alonso Amador, en las reuniones de trabajo.



JOSÉ ALFONSO POLO JIMENEZ

ABOGADO

ASUNTOS ADMINISTRATIVOS Y RESPONSABILIDAD FISCAL

PRUEBAS DEL CONTRATISTA QUE DESVIRTUAN PRESUNTO INCUMPLIMIENTO 5.1

1. Oficio OFC-HBG-TER-002318-2024 del 2 de agosto de 2024
2. Oficio del 4 de abril de 2024, por medio del cual se solicita prórroga del contrato.
3. Oficio OFC-HBG-TER-0022482-2024 del 28 de junio de 2024.
4. OFC-HBG-TER-002327-2024 del 9 de agosto de 2024, por medio del cual se solicita el paz y salvo o exención del impuesto predial.
5. OFC-HBG-TER-00222465-2024 del 11 de junio, por medio del cual se solicita prórroga 2 del contrato.
6. Informe definitivo de la Contraloría departamental.
7. Paz y salvo del impuesto predial del municipio de Santa Ana.

6.En Todos Los Municipios

No realizó la identificación de las mejoras en los mapas georreferenciados.

Detalle del presunto incumplimiento

6.1 Aunque en los estudios previos se establece la obligación de entregar la información de las mejoras en los mapas georreferenciados, en los planos entregados por el contratista no se identifica el área construida de las mejoras ni se incluye demás información necesaria para la correcta identificación de la mejora ubicada en el predio a titular. Esta irregularidad se presenta en todos los municipios objeto del contrato: en Santa Ana, Zona Bananera, Ciénaga, y Santa Marta (barrio Santa Ana). Téngase muy en cuenta, además, que el contratista recibió información de base incluyendo planos catastrales correctamente elaborados para que los tomara de modelo de parte de las mejoras.

En un trabajo conjunto en comités y/o reuniones se realizaron las respectivas revisiones a cada uno de los planos e insumos técnicos de los municipios de Santa Ana, Zona Bananera, Ciénaga y el distrito de Santa Marta, por parte del funcionario Joseph Polo, técnico de la Secretaría de Infraestructura designado para esta labor, de lo cual se concertó e impartió la respectiva aprobación por parte del Secretario de Planeación y su equipo, teniendo en cuenta que el contrato se proyectó con un término de duración de 3 meses, en los cuales se debían surtir todas las etapas para realizar la cesión gratuita, y que debía hacerse el levantamiento topográfico de más de 1.000 predios; en atención a la observación realizada por el nuevo Secretario de Planeación Alonso Amador, a través de oficio del 9 de julio de 2024, se acogió la observación en cuanto a la inclusión del área construida en los planos teniendo en cuenta desde el momento se venían realizando mesas de trabajo y reuniones, con el apoyo del funcionario Joseph Polo, quien revisó los insumos técnicos que hacen parte del objeto contractual, no haciendo ninguna objeción a los productos entregados, sin embargo con el fin de atender su requerimiento se realizaron los ajustes pertinentes, conforme lo solicitado.

No existe congruencia con el detalle del incumplimiento y los hechos que se detallan, por lo siguiente: Sea lo primero resaltar que no es cierto que con los oficios OFC-HBG-TER-0022497-2024 y OFC-HBG-TER-0022498-2024, se anexaron como soporte de la cesión los mapas sin las mejoras, dichos oficios a que se hace referencia son de entrega de las meras resoluciones de cesión.

En relación a la afirmación relacionada con la solicitud de “aprobación de un formato de mapa y el mismo día, sin esperar respuesta del supervisor, remita las Resoluciones desacatando la corrección ya solicitada por el supervisor”, me permito indicar que en el mismo comité del 18 de julio de 2024, se negó dicha solicitud, indicando que ellos no podían suministrar modelo de plano u aprobar formato de plano, que esa labor correspondía al



JOSÉ ALFONSO POLO JIMENEZ

ABOGADO

ASUNTOS ADMINISTRATIVOS Y RESPONSABILIDAD FISCAL

contratista, tal como se está afirmando en este escrito, solicitud que se realizó teniendo en cuenta que hubo más de 5 correcciones a los formatos de resoluciones como consta en los oficios OFC-HBG-TER-002226-2024 del 8 de agosto de 2024, OFC-HBG-TER-0022489-2024 del 8 de julio de 2024, OFC-HBG-TER-0022463-2024 del 6 de junio de 2024, oficio del 23 de marzo de 2024, por medio del cual se aprueba el primer formato de resolución de cesión en el año 2024.

Así mismo no es cierto que se suministraron modelos como fueron los planos catastrales, dicha información correspondía a la documentación del anterior contratista y no fue entregada en el 2023 como afirma, en la que se encontraban fichas de caracterización, planos catastrales que es un insumo técnico de IGAC, que no se puede tomar de modelo para realizar un plano topográfico, pues no reúne los requisitos que conforme a la Resolución de IGAC, deben contener los planos para procesos con entidades del estado.

Como se indicó arriba dichos planos fueron revisados por el técnico Joseph Polo, el cual dio su aval para que el supervisor Iván Marín, lo aprobaran sin la inclusión de las mejoras, al realizarse la nueva observación a menos de un mes de terminarse el contrato se acató y se entregaron los planos ajustados, conforme a lo requerido, en el informe de supervisión del 9 de julio de 2024.

La consecuencia indicada en este numeral se sale del contexto legal, pues el acto administrativo cede a título gratuito un lote de terreno y no las mejoras, pues estas son de propiedad del ocupante, diferente es el requisito que el hogar ocupante que se ha postulado en este proceso de titulación debe habitar en el inmueble, circunstancia que se prueba con cualquiera de los medios probatorios determinado en la ley civil. Así mismo la inscripción catastral que es posterior al registro del título, realiza con fundamento en el área objeto de cesión y no en relación a la mejora, pues la cesión a título gratuito es netamente del terreno.

PRUEBAS DEL CONTRATISTA QUE DESVIRTUAN PRESUNTO INCUMPLIMIENTO 6.1

1. Oficio OFC-HBG-TER-002225-2024 del 8 de agosto de 2024, por medio del cual se entregaron los planos ajustados del barrio El Caucho del municipio de Zona Bananera.
2. Oficio OFC-HBG-TER-002324-2024 del 8 de agosto de 2024, por medio del cual se entregaron los planos del barrio Santa Ana del distrito de Santa Marta.
3. Oficio OFC-HBG-TER-002328-2024 del 9 de agosto de 2024, por medio del cual se entregaron los planos ajustados del municipio de Santa Ana, Zona Bananera y barrio El Portal de las Avenidas del distrito de Santa Marta.
4. Oficio OFC-HBG-TER-0022497-2024 del 19 de julio de 2024 por medio del cual se remitieron resoluciones de cesión del municipio de Santa Ana y Zona Bananera.
5. Oficio OFC-HBG-TER-002226-2024 del 8 de agosto de 2024, por medio del cual se remiten resoluciones de cesión a título gratuito.
6. Oficio OFC-HBG-TER-0022489-2024 del 8 de julio de 2024, por medio del cual se remiten resoluciones de cesión a título gratuito.
7. Oficio OFC-HBG-TER-0022463-2024 del 6 de junio de 2024, por medio del cual se remiten resoluciones de cesión a título gratuito.



JOSÉ ALFONSO POLO JIMENEZ
ABOGADO
ASUNTOS ADMINISTRATIVOS Y RESPONSABILIDAD FISCAL

8. Oficio del 23 de marzo de 2024, por medio del cual se aprueba el primer formato de resolución de cesión en el año 2024.

7. El documento entregado por el contratista no constituye una propuesta clara sobre cómo se realizará el proceso de titulación. Expresamente, el contratista afirma que en los cuatro municipios "no se podrá realizar la cesión a título gratuito".

Detalle del presunto incumplimiento

7.1 En cuanto al rechazo del producto 4, es menester indicar que el contratante no tiene claro, el contenido de lo que corresponde este insumo, sino que desvía del mismo contenido del contrato haciendo aseveraciones que no corresponden a las obligaciones del contratista en este producto.

Los estudios previos son claros cuando expresan que el primer insumo que corresponde a este producto es "UNA PROPUESTA PARA TODO EL PROCESO DE TITULACIÓN DE PREDIOS, INCLUYENDO LAS DIFERENTES ETAPAS QUE DEBE SURTIR EL DEPARTAMENTO DEL MAGDALENA"

Este primer documento se refiere a una guía a implantar en que se establecen condiciones y términos en que se debe surtir el proceso de titulación de aquí en adelante en el departamento del Magdalena, tal documento debe especificar las diferentes etapas del proceso, es decir, debe indicar como se va a realizar el proceso de titulación en cada una de ellas

En relación a este insumo la Gobernación del Magdalena no realizó observación alguna.

También se debe agregar a la propuesta:

1.- La información de todos los predios incluidos en el proceso y que ya se recopiló en los productos 2 y 3, lo que indica que se incluye el listado general de los predios caracterizados y el listado de los que resultan excluidos con los cruces del Ministerio de Vivienda.

2.- El listado de los ocupantes que pasarían a ser propietarios.

3.- La proyección de un modelo de acto administrativo de cesión a título gratuito a los potenciales propietarios.

4.- Las conclusiones para la administración.

5.- Las recomendaciones para la administración.

Es de resaltar que siendo el último producto del proceso constituye un resumen del resultado del mismo, lo cual fue entregado a cabalidad tal como se puede visualizar en los diferentes apartes de la propuesta de titulación.

En contratantes en las observaciones a este producto se limita a incluir observaciones insertadas en productos anteriores y no a especificar lo relacionado con el producto 4.

En la primera observación que realiza se refiere a la misma observación indicada para el producto 2 en el numeral 1.1. que ya fue abordada, sin embargo, nos permitimos esbozar nuevamente lo relacionado con esta observación.

La gestión predial realizada para la cesión a título gratuito se fundamenta en documentos que provienen de entidades del estado, para este caso el municipio de Santa Ana a través de la Oficina de Planeación expidió la certificación que establecía que el uso de suelo del Barrio



JOSÉ ALFONSO POLO JIMENEZ

ABOGADO

ASUNTOS ADMINISTRATIVOS Y RESPONSABILIDAD FISCAL

La Paz es urbano, siendo esta certificación en ejercicio de la función administrativa del máximo órgano territorial en el municipio que se encarga de implementar y hacen cumplir las normas y regulaciones establecidas en el POT, relacionadas con el uso del suelo y la ocupación del territorio, ofrecía la certeza de legalidad, y mucho más cuando la Gobernación había entregado certificaciones del año 2018 en las cuales daba constancia la Oficina de Planeación que el inmueble es urbano y que venía de un proceso de incorporación de suelo rural a urbano.

El inmueble reúne todas las características de urbano, pues está constituido por viviendas que reciben los servicios públicos domiciliarios, calles, colegio, cancha de fútbol, no había lugar a dudas que era un predio urbano.

No es cierto que el Supervisor solicitara la verificación del certificado de uso de suelo, su compromiso en la reunión era oficiar nuevamente a la Oficina de Planeación para que emitiera el certificado de uso de suelo del predio, actuación que fue de mala fe, pues tal solicitud ya la había realizado con anticipación a la reunión a tan solo un día después de la reunión del 20 de junio de 2024, ya tenía el certificado de uso de suelo que daba constancia que el inmueble es rural del 21 de junio de 2024, razón por la cual no se puede predicar un posible incumplimiento pues, la labor de legalización del barrio la Paz del municipio de Santa Ana se realizó con fundamento en un certificado con presunción de legalidad.

Se imputa una obligación al contratista de “no poner en conocimiento al departamento del estado del impuesto predial de cada predio”; entre las obligaciones del contratista no se encuentra que se debía realizar la gestión o tramite del impuesto predial, el requisito del impuesto predial es un requisito para el registro del título, mas no de la emisión del acto administrativo que otorga la cesión gratuita del inmueble a favor del ocupante, tal labor es netamente del propietario del inmueble en este caso el departamento del Magdalena, pues al no realizarla conlleva que el acto administrativo ejecutoriado no pueda registrarse, en este caso quien debió realizar la gestión de sacar los recibos de impuesto predial y realizar el pago de los mismos era la Gobernación del Magdalena, sin embargo desde el 4 abril de 2024 se informó formalmente por escrito que estaba pendiente este trámite cuando se solicitó la prórroga del contrato.

Tal es la responsabilidad del departamento que de conformidad con el informe definitivo de actuaciones especiales de fiscalización del 24 de julio de 2024, realizado a la Gobernación del Magdalena, por parte de la Contraloría Departamental del Magdalena, donde se establecen dos hallazgos con incidencia administrativa, el primero: *“Demora en la gestión ante los entes municipales para tramitar la obtención del paz y salvo de impuesto predial que impide seguir con el registro de las resoluciones de cesión”*.

En relación a la oportunidad para hacer la advertencia que según el informe del incumplimiento era en los productos 2 y 3, en la lista de entregables de los estudios previos: *“La entidad cedente deberá verificar que la titularidad de pleno dominio esté a su nombre y que, además se encuentre libre de gravámenes que impidan de transferencia”*.

En el derecho civil son gravámenes el usufructo, uso o habitación, servidumbres, hipotecas, prendas y medidas cautelares, algunos limitan el dominio y otros impiden la transferencia del dominio como el embargo y los que se imponen como garantías de las obligaciones, en el registro de matrícula inmobiliaria de los predios no existe inscripción de gravamen o limitación que impida su transferencia, el derecho de dominio en los inmuebles del municipio de Santa Ana, Zona Bananera y distrito de Santa Marta es pleno.

La etapa del contrato donde se ejecuta el producto 2 que corresponde a la identificación física y jurídica del inmueble, la titularidad de pleno dominio está libre de gravámenes que impidan su transferencia, porque los estudios previos se refieren a detectar las limitaciones



JOSÉ ALFONSO POLO JIMENEZ

ABOGADO

ASUNTOS ADMINISTRATIVOS Y RESPONSABILIDAD FISCAL

al derecho de dominio que impidan su transferencia. Cosa distinta es el impuesto predial que es un tributo y debe cancelarse para dar paso al registro de los actos administrativos de cesión.

PRUEBAS DEL CONTRATISTA QUE DESVIRTUAN PRESUNTO INCUMPLIMIENTO 7.1

1. Estudios previos
2. Normatividad que rige la cesión a título gratuito en Colombia.

8. Acto administrativo de notificación a terceros: indujo al departamento a publicar un acto presuntamente falaz y carente de fundamento técnico.

Acto administrativo de cesión: proyectó un acto desatendiendo la advertencia y requerimiento del supervisor, aportando información falsa en el documento para que el gobernador del Magdalena los firmara y publicara, cometiendo un acto administrativo ilegal.

Detalle del presunto incumplimiento

8.1 Acto administrativo de notificación a terceros: en Resolución 221 del 19 de junio de 2024 (Santa Ana) es falso que el predio cumpla con el Decreto 523-21 (que sea urbano), y que al menos en el predio 107 se cumpla el artículo 277 de la Ley 1955 (ocupación con mejoras habitacionales). En Resolución 220 (Zona Bananera) es falso que las 5 cédulas catastrales allí publicadas sean del dominio del departamento del Magdalena y sean el fundamento técnico-jurídico de la cesión; tampoco es verdad que, al menos, los predios 80, 126, y 156 cumplan con los requisitos legales.

Actos administrativos de cesión: las Resoluciones de cesión contienen información falsa en la parte resolutive e incluye como beneficiarios predios que ya habían sido objeto de descarte en el informe de supervisión por no cumplir los requisitos legales, lo que constituye un claro incumplimiento por parte del contratista.

No es cierto que exista incumplimiento en este punto, ya que la resolución de comunicación a terceros no es parte de los productos y de los documentos entregables, sin embargo, se hizo la gestión teniendo en cuenta que este acto administrativo hace parte del procedimiento del Decreto 523 de 2021, en relación a la información falsa sobre posibles beneficiarios en los puntos anteriores se desarrolló la respuesta a cada caso en particular.

Los documentos que se aportan son para ratificar la información dada en la encuesta del hogar, que se materializa en el formulario de caracterización del hogar, siendo este un documento suficiente como medio de prueba que se clasifica como declaración juramentada determinado en el artículo 165 de Código General del Proceso y el parágrafo 1 del artículo 2.1.2.2.2.3. del Decreto 523 de 2021.

PRUEBAS DEL CONTRATISTA QUE DESVIRTUAN PRESUNTO INCUMPLIMIENTO 8.1

Los documentos que se relacionan en los acápite anteriores.

9.-Primero: el contratista no acató indicaciones claras y específicas dadas por el supervisor.
Segundo: el contratista ha observado un presunto comportamiento desleal y de mala fe.

El contratista ha incumplido requerimiento realizado por el supervisor. El contratista no entregó el soporte técnico en el caso del municipio de Santa Ana solicitado por el supervisor, tampoco entregó la información de las mejoras en los mapas georreferenciados.



JOSÉ ALFONSO POLO JIMENEZ

ABOGADO

ASUNTOS ADMINISTRATIVOS Y RESPONSABILIDAD FISCAL

Detalle del presunto incumplimiento

Primero: el supervisor le solicitó al contratista entregar concepto técnico que soportara el certificado de uso de suelo del barrio La Paz en el municipio de Santa Ana. El contratista no entregó el concepto técnico, por tanto, desatendió esta indicación. Obsérvese que el certificado cuestionado por el supervisor hace referencia expresa al Decreto 114 municipal, y dado que este era el fundamento del supuesto cambio de uso de suelo del barrio La Paz, el contratista, a solicitud del supervisor, debió hacer la verificación del Decreto, y no lo hizo. No obstante, el supervisor cotejó el Decreto y encontró que, en efecto, era falso que el suelo del barrio la Paz fuera urbano.

Segundo: el supervisor le solicitó al contratista incluir la información de las mejoras en los mapas, y aún en el oficio del 9 de agosto entregó mapas sin las mejoras requeridas.

Tercero: el contratista ha tenido un comportamiento deshonesto y de mala fe con el supervisor y, por ende, con el departamento del Magdalena.

La mala fe y deslealtad no proviene del contratista, sino de los funcionarios de la Gobernación del Magdalena, que al leer las líneas de presente escrito pretende satanizar, desdibujar cada una de las situaciones que se presentan, sobre todo en este numeral y en lo que solo se vislumbra la falta de profesionalismo, madurez, bajeza y falta de conocimiento en el manejo de relaciones contractuales, llevándolas al punto de la ofensa, injuria y calumnia y que en ciertos puntos omitiré pronunciarme para no entrar en ese nivel.

La solicitud del supervisor de que el contratista entregara concepto técnico del uso de suelo del municipio de Santa Ana, apuntaba a inducirlo a error, pues teniendo pleno conocimiento en las comunicaciones verbales que llevó a cabo con funcionarios de la oficina de planeación del municipio de Santa Ana, sabía previamente del certificado corregido que se iba a expedir y que recibió un día después de la reunión que se llevó a cabo en el mes de junio de 2023 y que solo puso en conocimiento de mi poderdante un mes después cuando remitió el informe de supervisión.

Pretende endilgar una responsabilidad en cabeza del contratista que no le corresponde, ya que la certificación de uso de suelo del municipio de Santa Ana fue expedida por ese ente territorial y como todo acto proveniente de una entidad del estado está revestida por el principio de buena fe y legalidad.

Por otra parte, recibido dicho uso de suelo donde se corregía el que había sido entregado al contratista, el informe que tanto alude que no fue entregado pierde su razón de ser, pues la información que se esperaba aclarar fue realizada por la Oficina de Planeación del municipio de Santa Ana.

La información de las mejoras en los planos fue incorporada y allegada a la gobernación de manera digital a través de correos electrónicos del 8 y 9 de agosto de 2024, como se expresa en el numeral 6 de este escrito y se insertan las respectivas pruebas.

La mala fe y deshonestidad se prueba y este informe no hay pruebas de ello. El acta que se indica que se levantó en la reunión no es cierto, pues la redactaron y firmaron los funcionarios de la Gobernación posteriormente para ser enviada por correo al contratista.

10. El contratista ha incumplido requerimiento realizado por el supervisor.

Detalles del presunto incumplimiento



JOSÉ ALFONSO POLO JIMENEZ

ABOGADO

ASUNTOS ADMINISTRATIVOS Y RESPONSABILIDAD FISCAL

10.1 El contratista no entregó el soporte técnico en el caso del municipio de Santa Ana solicitado por el supervisor, tampoco entregó la información de las mejoras en los mapas georreferenciados.

Este numeral es repetición de anteriores, por ello se tendrán en cuenta los comentarios y pruebas arriba expuestos.

11. No prestó debidamente una "asesoría jurídica integral" objeto del contrato, tampoco prestó el acompañamiento que técnicamente se requirió.

Detalles del presunto incumplimiento

Por dos razones el contratista incumple su obligación de prestar una asesoría integral: primero, en Santa Ana, técnicamente falló al no verificar que en realidad el suelo de Santa Ana fuera urbano, incumpliendo no solo esta obligación sino que, al tiempo, hizo caso omiso de la solicitud que le hizo el supervisor, mientras que en Zona Bananera, consciente el contratista del yerro catastral, indujo a que el gobernador del Magdalena firmara y publicara las resoluciones utilizando 5 cédulas que no son del departamento; segundo, en el caso de Zona Bananera era obligación del contratista informar al departamento de la irregularidad de las 5 cédulas ubicadas y recomendarle al departamento, porque de eso se trata una asesoría, cuáles eran las acciones a realizar para corregir este defecto, y no lo hizo.

Se agrava esta última parte si se tiene en cuenta que en el producto 2, el contratista no presentó información sobre Zona Bananera, esto es: no presentó todo lo que le exige el producto 2 de los estudios previos para el municipio de Zona. Es de aclarar que la oportunidad que tenía el contratista para presentar esta inconsistencia y prestar la asesoría al departamento estaba en el producto 2, de modo que debía estar en el producto que entregó el 15 de noviembre de 2023, y no lo hizo.

Este numeral es repetición de anteriores, por ello se tendrán en cuenta los comentarios y pruebas arriba expuestos.

VII. OFERTA

12. Solo se aporta un recibo de aportes de seguridad social y parafiscales a nombre de Rafael Ballestas por valor de \$425,300 pesos para cada cuenta de cobro, con un IBC de \$1,500, 000 según se lee en las planillas de aportes.

PRUEBAS DEL CONTRATISTA QUE DESVIRTUAN PRESUNTO INCUMPLIMIENTO 12

1.- Hoja de vida de ingeniero catastral y pago de aportes a la seguridad social.

2.- Hoja de vida geógrafo y de aportes a la seguridad social.

Fundamentos de derecho y consideraciones legales en cuanto al cumplimiento del contrato:

Como fundamento esencial de nuestra defensa frente al plenario tomaremos tanto la normatividad vigente como la jurisprudencia colombiana sobre el tema desde la órbita doctrinal que permita al juzgador confirmar el cumplimiento de las obligaciones del contrato por parte del contratista amparado en las actividades realizadas en la ejecución del contrato y los productos entregados a la gobernación del Magdalena como meta u objetivo cumplido.

Sea lo primero traer a colación al consejo de estado colombiano que mediante del consejero ponente: JAIME ORLANDO SANTOFIMIO GAMBOA Bogotá D.C., diez (10) de septiembre de

Calle 12 número 5-45 VALLEDUPAR – CESAR

Celular 3017087322



JOSÉ ALFONSO POLO JIMENEZ
ABOGADO
ASUNTOS ADMINISTRATIVOS Y RESPONSABILIDAD FISCAL

dos mil catorce (2014). Radicación número: 68001-23-15-000-1994-09826-01(28875) nos ilustra sobre los parámetros que determinan un incumplimiento y nos incita a demostrarlo con la adecuación típica de:

El incumplimiento debe ser exclusivamente del contratista.

Para el caso que nos ocupa es deber del contratante demostrar que las tareas realizadas por el contratista no cumplen con las cláusulas del contrato, no alcanzan el objeto contractual y es por ello nuestra inconformidad frente a las acusaciones dado que si cumplimos con el objeto del contrato y aunado a ello presentamos un producto general siendo deber de la administración departamental realizar unas tareas propias del ente territorial que no se evidencian en el expediente como fueron las tareas de:

1. Acompañamiento institucional al contratista con la administración local municipio de Santa Ana para la concertación del uso de suelo con la alcaldía respectiva.
2. Entrega de títulos de propiedad de los lotes del departamento para ser intervenidos.
3. Acompañamiento institucional en la intervención del lote del hospital de ciénaga magdalena para su respectiva titulación.
4. Pago de los respectivos impuestos prediales en los barrios Santa Ana y el portal del municipio de santa marta.

Se debe demostrar la inejecución del contrato

Para demostrar la ejecución del contrato el contratista presenta el siguiente cuadro en el que podemos evidenciar los productos obtenidos por la gobernación que a la fecha no les ha dado el carácter que merecen, pero son sinónimo de cumplimiento.

Municipio	Total, caracterizados	No entraron al proceso	Excluidos	Total, para titular
Santa Ana	293	52	25	216
Zona bananera (predial)	210	51	18	141
Santa marta Portal	83	0	21	63
Santa marta santa Ana	277	2	50	225
Cienega (hospital)	435	60	12	363
	1.298.	165	126	1.008

Total, beneficiarios caracterizados. 1.298.

Total, beneficiarios que no cumplieron los requisitos 165.

Total, beneficiarios excluidos por FONVIVIENDA 126.

Total, beneficiarios con carpetas listas para titular 1.008.

Total, contrato 1.440.000.000.

Total, por beneficiario intervenidos 1.388.888.

Total, por caracterizados 1.109.399.

Que si bien es cierto para la firma de los respectivos títulos de los predios es necesaria la intervención de la gobernación del departamento en el cumplimiento de sus funciones indelegables al contratista no es procedente la declaratoria de incumplimiento al aprovechar la administración el producto general de la relación contractual emanado de los esfuerzos del contratista y amparado por las carpetas que reposan en las instalaciones del contratante.

La administración debe demostrar el daño.

Para la demostración del daño la oficina asesora jurídica del departamento debe acreditar elementos que dada la ejecución del contrato es imposible su consolidación al no cumplir la **certeza** como eje de cuantificación del supuesto incumplimiento, dicho en otras palabras, el



JOSÉ ALFONSO POLO JIMENEZ

ABOGADO

ASUNTOS ADMINISTRATIVOS Y RESPONSABILIDAD FISCAL

contratista se obligó al cumplimiento de un objeto contractual consistente en **acompañamiento**, por ello realizó actividades propias de titulación de barrios subnormales, se brindó **asesoría**, se le entregó a la gobernación las carpetas necesarias para caracterizar la población que pretendía beneficiarse del proyecto en la que se demostró cuáles cumplan con los requisitos legales para su formalización y cuáles no cumplan con la normatividad vigente para su posterior firma del acto administrativo al cual no se llegó por la mera falta de voluntad del contratante en la ejecución de sus tareas como suprema autoridad administrativa del departamento.

Al plenario se agrega que el contratista entrega una base de datos de 1.298. caracterizaciones con sus respectivos productos de georreferenciación, topografía, formularios y demás entregables que reposan en las carpetas y una totalidad de borradores de actos administrativos de titulación de 1.008. beneficiarios que una vez la gobernación culmine con sus obligaciones podrá satisfacer esta necesidad trazada y llevar a feliz término el contrato.

Por su parte es pertinente anotar que la gobernación no está en posición de pretender una indemnización al no demostrar el incumplimiento del contrato, al no demostrar que exista un daño al no demostrar que las actividades realizadas por el contratista no llevo al contratante a recibir un beneficio, no llevo a los gestores fiscales a ocasionar un detrimento al erario público; sumado a lo anterior a la demostrable tesis que quien ha dejado de cumplir con sus obligaciones ha sido el contratante.

La administración debe demostrar sus diligencias y cumplimiento de sus obligaciones.

En este acápite es cuando solicitamos a la gobernación del departamento la evidencia de las labores realizadas para:

1. Acompañamiento institucional al contratista con la administración local municipio de Santa Ana para la concertación del uso de suelo con la alcaldía respectiva.
2. Entrega de títulos de propiedad de los lotes del departamento para ser intervenidos.
3. Acompañamiento institucional en la intervención del lote del hospital de ciénaga magdalena para su respectiva titulación.
4. Pago de los respectivos impuestos prediales en los barrios Santa Ana y el portal del municipio de santa marta.

Siendo la misma norma quien nos da la línea de acreditación tanto de las culpas como de los atenuantes dado que si la administración departamental no demuestra nuestro incumplimiento, no acredita sus diligencias los actos administrativos que emanen en declaratorias de reproche al contratista carecerá de nuestro siguiente postulado que es la falsa o indebida motivación.

11. OBLIGACIONES GENERALES DEL CONTRATANTE

a) Ejercer el respectivo control en el cumplimiento del objeto del contrato y expedir el recibo de cumplimiento a satisfacción. b) Pagar el valor del contrato de acuerdo con los términos establecidos. c) Suministrar al Contratista todos aquellos documentos, información e insumos que requiera para el desarrollo de la actividad encomendada. d) Prestar su colaboración para el cumplimiento de las obligaciones del Contratista.

Falta o indebida motivación para declarar el incumplimiento¹ para lo cual tomaremos como referencia Cfr. SANTOFIMIO GAMBOA, Jaime Orlando. Tratado de Derecho Administrativo. Tomo II. Bogotá, Universidad Externado de Colombia, 2007, pp. 399 y ss. En el que nos explican los orígenes de este flagelo que puede ser error de hecho o de derecho siendo precisos en el caso que nos ocupa adecuamos dicho error a una indebida interpretación de



JOSÉ ALFONSO POLO JIMENEZ

ABOGADO

ASUNTOS ADMINISTRATIVOS Y RESPONSABILIDAD FISCAL

hechos que postulan un incumplimiento (inexistente) y llevan a la oficina asesora jurídica a un error de derecho por lo mencionado anteriormente en la demostración del daño y los preceptos técnicos expuestos en la presente que desvirtúan cada punto de las inconsistencias que relata el auto de citación.

Se está en frente de un acto administrativo errado cuando se demuestra:

i) inexistencia de las normas en que se basó la Administración; ii) **ausencia de relación entre los preceptos que sirvieron de fundamento a la manifestación de voluntad de la Administración y los supuestos de hecho objeto de decisión; y finalmente iii) cuando se invocan las disposiciones adecuadas, pero se hace una interpretación errónea de las mismas**" (negritas propias)

la administración departamental firma un contrato en el que no cuantifica la población que pretende intervenir, pero si tiene la supuesta certeza que el producto obtenido no cumple con sus expectativas es por ello que la totalidad de las carpetas entregadas cumplen como una contraprestación al clausulado firmado por las partes.

La indebida interpretación que está realizando la gobernación está demostrada en la declaratoria de incumplimiento de un objeto contractual el cual se evidencia más la falta de diligencia del contratante en paralelo con los informes entregados por el contratista.

Otro de los mayores errores en los que puede incurrir la oficina jurídica es confundir los contratos de prestación de servicios con los contratos de obra a lo cual hacemos referencia con el respeto que nos caracteriza dado que es preciso aterrizar los conceptos y basados en el objeto del contrato solicitamos se revise desde la óptica de la solemnidad de los contratos estatales y la firma consultora realice las actividades a las que se obligó como fueron asesoría, acompañamiento proyección de los actos administrativos y demás tareas propias de la consultoría alejados de la prerrogativa de que trata el informe de incumplimiento en el que se acusa de no cumplir con la titulación encasillando el éxito del contrato solo a las labores hechas por el contratista y dejando de lado las obligaciones del contratante.

Los contratos de servicios y de obra se diferencian principalmente en el tipo de obligación que generan: el primero exige diligencia en la ejecución, mientras que el segundo requiere alcanzar un resultado concreto.

El contrato de servicios, también conocido como contrato por prestación de servicios, es una figura jurídica mediante la cual una parte (el prestador) se compromete a realizar una o varias actividades para otra (el cliente) sin asumir la obligación de obtener un resultado concreto.

De las características del contrato de servicios podemos destacar dos la primera sería la de realizar unas actividades y cómo podemos notar de las (1298) carpetas caracterizadas estaríamos frente al escenario del cumplimiento del contrato dada la segunda característica que no esta el contratista obligado a la titulación de los predios como resultado concreto si no de prestar la asesoría, el acompañamiento, la revisión de los requisitos de los beneficiarios y la posterior entrega de los proyectos de actos administrativos de titulación los cuales fueron entregados al supervisor.

Este tipo de contrato se basa en una **obligación de medios**, es decir, el prestador debe actuar con la **diligencia y competencia profesional adecuadas**, pero no garantiza el éxito del encargo.

¹ Consejo de Estado, Sala de lo Contencioso Administrativo, Sección Tercera, Subsección C, Sentencia del 20 de marzo de 2013, Exp. 22.523.



JOSÉ ALFONSO POLO JIMENEZ

ABOGADO

ASUNTOS ADMINISTRATIVOS Y RESPONSABILIDAD FISCAL

Ilustrada la doctrina sobre el tema y consolidada en las sentencias que sobre el tema expone el consejo de estado podemos visualizar las diligencias propias del contrato de prestación de servicios en la ejecución contractual y la competencia profesional del consultor no ha sido reprochada por el contratante, pero se da por hecho notorio dado el producto o recibido por parte del departamento.

El cliente puede **resolver el contrato** si acredita que el prestador no ha actuado con la **competencia exigible**, pero **no puede reclamar por la falta de un resultado específico**, dado que este tipo de contrato no implica una obligación de resultado.

En el caso que nos ocupa la posición de cliente la tiene la gobernación del departamento del magdalena no puede resolver las diferencias con el contratista por medio de un incumplimiento contractual al no acreditar su diligencia, al ser manifiesta la competencia del operador, al no poder exigir un resultado específico aunado a la insistencia del sujeto pasivo de la ecuación que exige de su contratante la realización de unas actividades para lograr la firma de los actos administrativos de adjudicación a la población beneficiaria cuantificable dado el esfuerzo del contratista.

PETICIÓN ESPECIAL:

1. Conforme a lo expuesto solicitamos el archivo de la respectiva investigación en contra de la firma HBG ASESORÍAS JURÍDICAS Y TÉCNICAS S.A.S. por presunto incumplimiento del contrato de prestación de servicios 1004 de 2023.

PRUEBAS.

1. Oficio del 25 de junio de 2018 emitido por la Alcaldía del municipio de Santa Ana.
2. Certificado del 25 de junio de 2018, emitido por la Secretaría de Planeación del municipio de Santa Ana.
3. Certificado del 25 de junio de 2018, emitido por la Secretaría de Planeación del municipio de Santa Ana.
4. Certificado del 25 de junio de 2018, emitido por la Secretaría de Planeación del municipio de Santa Ana.
5. Certificación de uso de suelo 29 de noviembre de 2023.
6. Imágenes sobrepuestas en Google earth.
7. Ficha de caracterización del 29 de septiembre de 2023, predio 107.
8. Registro fotográfico de visita al predio al momento de la caracterización, predio 107.
9. Ficha de caracterización del 29 de septiembre de 2023, predio 80.
10. Registro fotográfico de visita al predio al momento de la caracterización, predio 80.
11. Certificación de presidente de Junta de Acción Comunal del barrio La Paz del municipio de Santa Ana.
12. Imágenes sobrepuestas de IGAC sobre la Plataforma de Google Earth del predio los Cauchos del municipio de Zona Bananera.
13. Resolución N°000873 del 30 de junio de 1994 del INCORA.
14. Certificado de matrícula inmobiliaria 222-19809 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Ciénaga.
15. Imágenes del predio de consulta de geoportal de IGAC sobrepuestas en Google earth
16. La certificación de uso de suelo expedido por la Oficina de Planeación del municipio de zona Bananera, el 19 de octubre de 2023.
17. Ficha de caracterización.
18. Registro fotográfico de visita.
19. Declaración juramentada de la ocupante.
20. Fichas de caracterización de los predios 80 y 126.
21. Registro fotográfico al momento de la visita de caracterización
22. Video de la mejora construida donde habita la familia en visita en el 2024.

Calle 12 número 5-45 VALLEDUPAR – CESAR
Celular 3017087322



JOSÉ ALFONSO POLO JIMENEZ

ABOGADO

ASUNTOS ADMINISTRATIVOS Y RESPONSABILIDAD FISCAL

23. Fichas de caracterización de los predios (Ciénaga)
24. Registro fotográfico al momento de la visita de caracterización
25. Levantamientos topográficos entregados a la Gobernación mediante oficio OFC-HBG-TER-002159-2023 del 15 de noviembre de 2023, por medio del cual se entregaron los levantamientos topográficos del Barrio Jorge Eliecer Gaitán del municipio de Ciénaga entre otros.
26. Folio de matrícula inmobiliaria. (ciénaga)
27. Escritura Pública 48 del 26 de marzo de 1935, otorgada por la Notaría Primera de Ciénaga.
28. Oficio OFC-HBG-TER-0022483-2024 del 28 de junio de 2024, por medio del cual se solicita la información sobre el trámite de titulación a favor de la Gobernación.
29. Solicitud de cesión a título gratuito. (predio 97)
30. Plano predial. (predio 97)
31. Recibo del servicio de electricidad a nombre del ocupante. (predio 97)
32. Oficio OFC-HBG-TER-002318-2024 del 2 de agosto de 2024
33. Oficio del 4 de abril de 2024, por medio del cual se solicita prórroga del contrato.
34. Oficio OFC-HBG-TER-0022482-2024 del 28 de junio de 2024.
35. OFC-HBG-TER-002327-2024 del 9 de agosto de 2024, por medio del cual se solicita el paz y salvo o exención del impuesto predial.
36. OFC-HBG-TER-00222465-2024 del 11 de junio, por medio del cual se solicita prórroga 2 del contrato.
37. Informe definitivo de la Contraloría departamental.
38. Paz y salvo del impuesto predial del municipio de Santa Ana.
39. Oficio OFC-HBG-TER-002225-2024 del 8 de agosto de 2024, por medio del cual se entregaron los planos ajustados del barrio El Caucho del municipio de Zona Bananera.
40. Oficio OFC-HBG-TER-002324-2024 del 8 de agosto de 2024, por medio del cual se entregaron los planos del barrio Santa Ana del distrito de Santa Marta.
41. Oficio OFC-HBG-TER-002328-2024 del 9 de agosto de 2024, por medio del cual se entregaron los planos ajustados del municipio de Santa Ana, Zona Bananera y barrio El Portal de las Avenidas del distrito de Santa Marta.
42. Oficio OFC-HBG-TER-0022497-2024 del 19 de julio de 2024 por medio del cual se remitieron resoluciones de cesión del municipio de Santa Ana y Zona Bananera.
43. Oficio OFC-HBG-TER-002226-2024 del 8 de agosto de 2024, por medio del cual se remiten resoluciones de cesión a título gratuito.
44. Oficio OFC-HBG-TER-0022489-2024 del 8 de julio de 2024, por medio del cual se remiten resoluciones de cesión a título gratuito.
45. Oficio OFC-HBG-TER-0022463-2024 del 6 de junio de 2024, por medio del cual se remiten resoluciones de cesión a título gratuito.
46. Oficio del 23 de marzo de 2024, por medio del cual se aprueba el primer formato de resolución de cesión en el año 2024.
47. *El documento entregado por el contratista no constituye una propuesta clara sobre cómo se realizará el proceso de titulación. Expresamente, el contratista afirma que en los cuatro municipios "no se podrá realizar la cesión a título gratuito".*

[https://drive.google.com/drive/folders/1C2qPza6dXQO8RIDGeQv_6zi0te4UVKy1?usp=drive link](https://drive.google.com/drive/folders/1C2qPza6dXQO8RIDGeQv_6zi0te4UVKy1?usp=drive_link)

Atentamente

JOSE ALFONSO POLO JIMENEZ

C.C. 1.605.582.205.

T.P. 207-457. C.S.J.

Calle 12 número 5-45 VALLEDUPAR – CESAR
Celular 3017087322