



**ANÁLISIS DE IMPACTO NORMATIVO EN
EL DISTRITO TURÍSTICO Y CULTURAL
DE CARTAGENA DE INDIAS –
PROYECTO DE DECRETO “POR MEDIO
DEL CUAL SE CREA LA CURADURÍA
PÚBLICA EN CARTAGENA Y SE DICTAN
OTRAS DISPOSICIONES”**





TABLA DE CONTENIDO

- 1. INTRODUCCIÓN
- 2. Definición y alcance del Análisis de Impacto Normativo AIN
- 3. Etapas del Análisis de Impacto Normativo:
 - 3.1 Definición del problema que se busca solucionar con el proyecto de regulación.
 - 3.2 Definición de los objetivos generales y específicos de la intervención Distrital.
 - 3.3 Definición de las alternativas de intervención, tanto regulatorias como no regulatorias, que permitan alcanzar los objetivos planteados.
 - 3.4 Evaluación de las alternativas, con el fin de identificar, cuantificar y valorar los potenciales impactos de cada una de las alternativas definidas.
 - 3.5 Elección de la mejor alternativa, explicando las razones técnicas y jurídicas de dicha elección.
 - 3.6 Diseño de la implementación y monitoreo, estableciendo la forma de implementación de la alternativa seleccionada, incluyendo la disponibilidad presupuestal respectiva.
 - 3.7 Consulta pública, describiendo el proceso de consulta pública que se llevó a cabo, así como los actores que participaron y los comentarios recibidos.
- 4. POLÍTICAS DE OPERACIÓN
- 5. DOCUMENTOS DE REFERENCIA
- 6. CONTROL DE CAMBIOS
- 7. VALIDACIÓN DEL DOCUMENTO



1. INTRODUCCIÓN.

El presente documento tiene como propósito sustentar mediante el Análisis de Impacto Normativo (AIN) el proyecto de decreto *“POR MEDIO DEL CUAL SE CREA LA CURADURÍA PÚBLICA EN CARTAGENA Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES”*. Esta iniciativa busca garantizar el ejercicio eficiente, técnico y accesible de las funciones asociadas al reconocimiento de edificaciones de viviendas de interés social que se ubiquen en asentamientos que hayan sido objeto de legalización urbanística, y donde se haya excluido la jurisdicción de los curadores urbanos, en concordancia con la normativa nacional vigente, respondiendo a una problemática persistente en el Distrito: la regularización y mejoramiento de condiciones de habitabilidad en sectores informales que ya han sido legalizados urbanísticamente. La memoria justificativa que aquí se presenta analiza las implicaciones, alternativas, impactos y el diseño de implementación del proyecto normativo, conforme a las directrices de mejora regulatoria establecidas a nivel nacional.

2. DEFINICIÓN Y ALCANCE DEL ANÁLISIS DE IMPACTO NORMATIVO – AIN.

El Análisis de Impacto Normativo (AIN) es una herramienta de mejora regulatoria que permite a la administración pública identificar, analizar y evaluar las consecuencias de adoptar una disposición normativa, asegurando que esta sea efectiva, eficiente y que responda adecuadamente al problema que se pretende resolver. En este caso, el análisis de impacto normativo se aplica al proyecto de decreto que pretende reglamentar el reconocimiento de edificaciones en asentamientos legalizados y establecer una Curaduría Pública distrital que asuma funciones específicas, actualmente bajo jurisdicción de los curadores urbanos, buscando así optimizar los procesos administrativos, garantizar la gratuidad para los solicitantes y cumplir con los principios de legalidad, seguridad jurídica y mejora en la prestación de servicios públicos.

3. ETAPAS DEL ANÁLISIS DE IMPACTO NORMATIVO

3.1 DESCRIPCIÓN DEL PROBLEMA

- ¿Cuál es el objetivo original de la regulación que se va a modificar o expedir?

El objetivo del proyecto normativo es reglamentar el ejercicio de las funciones para el reconocimiento de edificaciones de vivienda de interés social ubicadas en asentamientos legalizados urbanísticamente por el Distrito de Cartagena, delegando dicha competencia a la Dirección de Control Urbano y excluyendo estas zonas de la jurisdicción de los curadores urbanos. Esto en cumplimiento del artículo 2.2.6.4.3.1 del Decreto 1077 de 2015 y la Ley 1848 de 2017, con el fin de garantizar el acceso gratuito al trámite de reconocimiento para las comunidades vulnerables beneficiarias de procesos de legalización.

- ¿Cuáles son las causas y consecuencias del problema?

Causas:

1. La existencia de un alto número de viviendas que no cuentan con reconocimiento de vivienda ubicadas en asentamientos legalizados urbanísticamente.



[CODIGO-QR]
[URL-DOCUMENTO]

2. Falta de claridad operativa sobre quién debe realizar el trámite de reconocimiento en dichos sectores, a pesar de que el marco normativo nacional lo asigna a los alcaldes distritales, incluso en municipios con curadurías.
3. Ausencia de una reglamentación específica en el Distrito que permita ejercer de forma efectiva esta competencia.

Consecuencias:

1. Persistencia de condiciones de informalidad e inseguridad jurídica en la tenencia y ocupación de las viviendas.
2. Altos costos económicos en el proceso del trámite de solicitud de reconocimiento de existencia de edificaciones en los asentamientos que sean objeto de legalización urbanística.

- ¿Cuáles son los principales cambios de la regulación o nueva regulación?

1. Delegación formal en la Dirección de Control Urbano de las funciones de reconocimiento de edificaciones en zonas legalizadas.
2. Creación de una Curaduría Pública que se encargue exclusivamente de los trámites urbanísticos en estos sectores.
3. Establecimiento del procedimiento técnico y jurídico para el acompañamiento, evaluación y reconocimiento de las viviendas, incluyendo requisitos, plazos y etapas.

- ¿Cuáles son los sectores potencialmente afectados e impactos esperados?

Sectores beneficiados:

1. Comunidades residentes en asentamientos legalizados que buscan acceder a reconocimientos y licencias.
2. Sector académico, que podrá participar a través de convenios en procesos técnicos como peritajes o levantamientos arquitectónicos.

Impactos esperados:

1. Mayor seguridad jurídica y habitacional para la población beneficiaria.
2. Descongestión del sistema de curadurías urbanas en la ciudad de Cartagena de Indias.
3. Mejora en la gestión territorial y planificación del desarrollo urbano en el Distrito.

3.2. DEFINICIÓN DE LOS OBJETIVOS GENERALES Y ESPECÍFICOS DE LA INTERVENCIÓN DISTRITAL.

- Alcance de la nueva regulación:

La regulación propuesta busca incidir de manera directa en los trámites administrativos que permitan el reconocimiento de edificaciones de viviendas de interés social ubicadas en asentamientos legalizados urbanísticamente por el Distrito de Cartagena, dicha propuesta va dirigida principalmente a:

1. Las comunidades residentes en los asentamientos legalizados urbanísticamente por el Distrito de Cartagena.
2. Las dependencias distritales encargadas de la planeación y el control urbano.



3. Los profesionales del sector de la construcción y el urbanismo que intervienen en los trámites de licenciamiento.
4. Universidades que participen como apoyo técnico.

La regulación abarca la creación de una figura especializada como sería la Curaduría Pública de Cartagena de Indias, y la delegación formal de funciones a la Dirección de Control Urbano, que actualmente tiene plena operatividad para asumir este rol. Así, se delimita con claridad quién tramita los reconocimientos y en qué condiciones, dando cumplimiento a los mandatos nacionales y mejorando la eficacia institucional.

- Objetivo general de la nueva regulación:

Establecer un marco normativo claro, operativo y eficaz que permita al Distrito de Cartagena ejercer de manera directa y especializada las funciones de reconocimiento de edificaciones de vivienda de interés social en asentamientos legalizados urbanísticamente, garantizando la gratuidad del trámite, la asistencia técnica a los solicitantes, la formalización de la ocupación del suelo y la mejora en las condiciones de habitabilidad.

- Objetivos específicos:

1. Delegar en la Dirección de Control Urbano de la Secretaría de Planeación Distrital las funciones relativas al trámite, evaluación y resolución de los reconocimientos de existencia de edificaciones.
2. Crear la Curaduría Pública de Cartagena de Indias, como instancia especializada para actuar en zonas excluidas de la jurisdicción de los curadores urbanos tradicionales.
3. Establecer los procedimientos técnicos y jurídicos para la presentación de solicitudes, acompañamiento técnico, requisitos y emisión del acto de reconocimiento.
4. Garantizar la participación de universidades acreditadas en los procesos de levantamiento arquitectónico y peritaje técnico, según lo dispuesto por la normativa nacional.
5. Contribuir a la consolidación de un entorno urbano formal, seguro y habitable para las familias que habitan en sectores previamente informales.

3.3. DEFINICIÓN DE LAS ALTERNATIVAS DE INTERVENCIÓN, TANTO REGULATORIAS COMO NO REGULATORIAS, QUE PERMITAN ALCANZAR LOS OBJETIVOS PLANTEADOS.

Alternativa 1: No intervención.

Consiste en mantener la situación actual, en la cual no existe una reglamentación distrital clara que delegue de manera formal las funciones de reconocimiento de edificaciones en zonas legalizadas a la Dirección de Control Urbano ni se ha creado una Curaduría Pública específica para estos trámites.

Ventajas:

- No implica costos de implementación inmediatos.
- No requiere ajustes administrativos ni estructurales.

Desventajas:



[CODIGO-QR]
[URL-DOCUMENTO]

- Se mantiene la ambigüedad jurídica y operativa sobre quién es competente para estos reconocimientos.
- Se obstaculiza el acceso de las comunidades al reconocimiento gratuito de sus viviendas.
- Continúa la informalidad y la inseguridad jurídica sobre las edificaciones construidas en sectores ya legalizados.
- Se incumplen los lineamientos de la Ley 1848 de 2017 y el Decreto 1077 de 2015.

Alternativa 2: Intervención institucional vía acto administrativo reglamentario.

Consiste en expedir un decreto distrital que reglamente el ejercicio de las funciones de reconocimiento de existencia de edificaciones ubicadas en asentamientos legalizados, delegando dicha competencia a la Dirección de Control Urbano, creando la Curaduría Pública Distrital y estableciendo el procedimiento técnico y administrativo para la tramitación de estos actos.

Ventajas:

- Da cumplimiento al marco normativo nacional.
- Clarifica competencias administrativas y facilita el acceso gratuito a los trámites.
- Fortalece la capacidad institucional del Distrito y centraliza el control urbanístico.
- Permite incluir procesos de acompañamiento técnico, articulados con instituciones educativas.
- Mejora las condiciones de habitabilidad y seguridad estructural en zonas populares de la ciudad.

Desventajas:

- Requiere ajustes presupuestales y operativos para la creación y funcionamiento de la nueva Curaduría Pública.
- Implica mayor carga administrativa para la Dirección de Control Urbano.

En el marco de la elaboración del proyecto, se realizó la publicación en la página web de la Oficina Asesora Jurídica, del proyecto de decreto para que profesionales independientes, universidades con programas de arquitectura e ingeniería civil, organizaciones comunitarias y juntas de acción comunal de los barrios legalizados. Esta consulta permite recoger comentarios y sugerencias sobre la propuesta, validando la pertinencia de la intervención y garantizando la participación ciudadana.

Es menester informar que la consulta no generó observaciones por parte de la comunidad en general ni de las agremiaciones que presentan una relación con el proyecto de decreto.

3.4. EVALUACIÓN DE LAS ALTERNATIVAS, CON EL FIN DE IDENTIFICAR, CUANTIFICAR Y VALORAR LOS POTENCIALES IMPACTOS DE CADA UNA DE LAS ALTERNATIVAS DEFINIDAS

Una vez definidas las alternativas de intervención (regulatoria y no regulatoria), se procede a su evaluación con base en su capacidad para resolver el problema identificado, su alineación con los objetivos planteados y los impactos que generan en los grupos de interés.



[CODIGO-QR]
[URL-DOCUMENTO]

CRITERIO	ALTERNATIVA 1	ALTERNATIVA 2
Eficacia	Baja. El problema persiste por falta de claridad normativa.	Alta. El decreto establece competencias y procedimiento claros.
Cumplimiento normativo	No garantiza la aplicación del Decreto 1077 de 2015 ni la Ley 1848 de 2017.	Da cumplimiento al marco legal nacional vigente.
Impacto en la población beneficiaria	Negativo. Mantiene la inseguridad jurídica y la informalidad.	Positivo. Facilita el acceso gratuito al reconocimiento de VIS.
Carga administrativa	Baja, pero con ineficiencia y dispersión institucional.	Moderada, pero centraliza y ordena la función en una sola entidad.
Viabilidad técnica y operativa	Alta, pero ineficaz frente al problema.	Alta, requiere esfuerzos iniciales pero permite consolidación institucional.
Costos para el ciudadano	Potenciales costos ocultos (gestiones ante curadurías o abogados).	Trámite gratuito, con acompañamiento técnico distrital.
Seguridad jurídica	Baja. Ambigüedad sobre competencias.	Alta. Define responsable y procedimiento específico.
Tiempo de implementación	Inmediato, pero sin impacto en la solución del problema.	Requiere alistamiento institucional, pero con efectos sostenibles.

De esto se entiende que la alternativa de no intervención presenta un impacto claramente negativo en términos de seguridad jurídica, eficacia institucional y bienestar para la población afectada. Por el contrario, la expedición del decreto permite solucionar integralmente el problema normativo, facilita el ejercicio de derechos a las comunidades, fortalece la institucionalidad distrital y se alinea con el marco legal nacional, aunque implique un esfuerzo administrativo de implementación.

3.5. ELECCIÓN DE LA MEJOR ALTERNATIVA, EXPLICANDO LAS RAZONES TÉCNICAS Y JURÍDICAS DE DICHA ELECCIÓN.

Alternativa seleccionada:

Se elige la **Alternativa 2: Intervención institucional vía acto administrativo reglamentario (proyecto de decreto propuesto)** como la medida más adecuada para atender de forma eficaz, técnica y jurídicamente válida el problema identificado.

Razones técnicas de la elección:

- 1. Permite centralizar el trámite del reconocimiento de edificaciones en una dependencia especializada, en este caso, la Dirección de Control Urbano que ya cuenta con competencias afines, capacidad operativa y experiencia en el control del cumplimiento de normas urbanísticas en el Distrito.
- 2. Establece un procedimiento claro, estructurado y accesible para la comunidad, lo cual garantiza mayor eficiencia en la tramitación de solicitudes.
- 3. Habilita la participación de universidades como aliados estratégicos en el levantamiento arquitectónico y peritaje técnico, lo que optimiza recursos, mejora la calidad de la información técnica y fortalece el vínculo con la academia.
- 4. Introduce una figura institucional específica como lo sería la Curaduría Pública de Cartagena de Indias para actuar en zonas excluidas de la jurisdicción de los



curadores urbanos, garantizando especialización y enfoque diferencial en contextos de alta vulnerabilidad.

Razones jurídicas de la elección:

1. Da cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 2.2.6.4.3.1 del Decreto 1077 de 2015, que establece que los alcaldes, incluso cuando exista curador urbano, deben tramitar los reconocimientos de VIS en asentamientos legalizados.
2. Se ajusta al artículo 122 del Decreto Ley 2106 de 2019, que impone como obligación garantizar que el trámite sea gratuito para el solicitante.
3. Respeta el principio de legalidad al definir expresamente la autoridad competente y las condiciones bajo las cuales se ejercerá esta función en el ámbito distrital.
4. Permite implementar mecanismos de apoyo técnico previstos en el artículo 123 del Decreto Ley 2106 de 2019, incluyendo la vinculación de instituciones educativas.

En síntesis, esta alternativa regulatoria propuesta mediante el decreto permite atender integralmente la problemática descrita, garantizar el cumplimiento del marco normativo nacional, reducir la informalidad urbana en zonas legalizadas y promover condiciones de habitabilidad dignas para las comunidades. Por tanto, su adopción es técnica, jurídica y socialmente justificable.

3.6. DISEÑO DE LA IMPLEMENTACIÓN Y MONITOREO, ESTABLECIENDO LA FORMA DE IMPLEMENTACIÓN DE LA ALTERNATIVA SELECCIONADA, INCLUYENDO LA DISPONIBILIDAD PRESUPUESTAL RESPECTIVA

Implementación de la alternativa seleccionada:

La implementación del proyecto de decreto se estructurará en tres fases:

a) Corto plazo (0 – 6 meses):

1. Publicación y divulgación del decreto a través de la página web de la oficina asesora jurídica.
2. Socialización interna con las dependencias involucradas (Dirección de Control Urbano, Oficina Asesora Jurídica).
3. Adopción de protocolos internos, instructivos técnicos, formatos y procedimientos operativos para el trámite de reconocimiento y licencias urbanísticas.
4. Inicio de la exclusión formal de zonas legalizadas de la jurisdicción de los curadores urbanos.
5. Definición de cronograma de acompañamientos técnicos a la ciudadanía.
6. Asignación preliminar de recursos humanos y técnicos.

b) Mediano plazo (6 – 18 meses):

1. Formalización operativa de la Curaduría Pública Distrital mediante planta de personal, estructura orgánica y reglamento interno.
2. Establecimiento de convenios con universidades acreditadas que cuenten con facultades de arquitectura e ingeniería para realizar el levantamiento arquitectónico y el peritaje técnico.
3. Ejecución de jornadas de caracterización, visitas técnicas y levantamientos en los asentamientos legalizados priorizados.
4. Revisión y ajustes a los procedimientos internos conforme a la experiencia operativa y retroalimentación ciudadana.



c) Largo plazo (más de 18 meses):

1. Monitoreo continuo del volumen de trámites, tiempos de respuesta y calidad técnica de los reconocimientos.
2. Consolidación de un sistema de información que permita identificar, rastrear y analizar los avances en la formalización de edificaciones en zonas legalizadas.
3. Evaluación del impacto de la medida en las condiciones de habitabilidad y regularización urbana en el Distrito.

Seguimiento y monitoreo:

La Dirección de Control Urbano en conjunto con la oficina asesora jurídica será la encargada del monitoreo de la implementación del decreto. Se establecerán indicadores de gestión como:

1. Número de solicitudes radicadas y resueltas.
2. Tiempo promedio de respuesta.
3. Número de predios formalizados.
4. Nivel de satisfacción de los usuarios.

También se prevé la creación de informes semestrales de seguimiento institucional, así como auditorías internas que verifiquen el cumplimiento de los objetivos y detecten oportunidades de mejora.

3.7. CONSULTA PÚBLICA, DESCRIBIENDO EL PROCESO DE CONSULTA PÚBLICA QUE SE LLEVÓ A CABO, ASÍ COMO LOS ACTORES QUE PARTICIPARON Y LOS COMENTARIOS RECIBIDOS.

Proceso de consulta pública realizado:

En cumplimiento de las directrices de la Política de Mejora Normativa adoptada mediante el Decreto Distrital 0708 de 2023, se realizó un proceso de consulta pública para la formulación del proyecto de decreto *“por medio del cual se implementa la curaduría pública en el Distrito de Cartagena y se dictan otras disposiciones”*.

Dicho proceso incluyó:

- **Publicación del proyecto normativo** en la página web institucional de la Alcaldía Mayor de Cartagena de Indias, junto con la memoria justificativa, para recibir comentarios de la ciudadanía, gremios y entidades interesadas.
- **Difusión en medios institucionales** (redes sociales, comunicaciones internas) para promover la participación ciudadana y técnica.

4. POLÍTICAS DE OPERACIÓN

El presente proyecto de decreto hace parte de la **Política de Mejora Normativa** adoptada por el Distrito mediante el **Decreto Distrital 0708 de 2023**, y está alineado con los principios de eficiencia, legalidad, seguridad jurídica, participación ciudadana y simplificación normativa.

Este proyecto normativo fue incluido en la **Agenda Regulatoria Distrital** y se formula



[CODIGO-QR]
[URL-DOCUMENTO]

bajo criterios de buena gobernanza, priorizando el interés general y el derecho de las comunidades a acceder a procesos gratuitos, claros y técnicos para el reconocimiento de existencia de edificaciones de asentamientos que hayan sido objeto de legalización urbanística.

La dependencia responsable de su implementación es la **Dirección de Control Urbano**, adscrita a la Secretaría de Planeación, que deberá adoptar los manuales, instructivos, protocolos e instrumentos de gestión interna necesarios para su operación y seguimiento.

5. DOCUMENTOS DE REFERENCIA

- **Constitución Política de Colombia**, artículos 2, 209 y 315.
- **Ley 1848 de 2017** (modificada por el Decreto Ley 2106 de 2019), artículos 8 y 9.
- **Ley 388 de 1997**, artículo 101.
- **Ley 400 de 1997** y el **Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10**.
- **Decreto Nacional 1077 de 2015**, artículos 2.2.6.4.1.1, 2.2.6.5.1 y 2.2.6.4.3.1 y siguientes.
- **Decreto Distrital 0708 de 2023**, por el cual se implementa la Política de Mejora Normativa en el Distrito de Cartagena.
- **Resoluciones 1025 y 1026 de 2021** del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio.
- **Guía para la Elaboración del Análisis de Impacto Normativo (AIN)**, Alcaldía de Cartagena.
- Proyecto de Decreto *“por medio del cual se implementa la curaduría pública en el Distrito de Cartagena y se dictan otras disposiciones”*.