 <p>ALCALDÍA DE SANTA MARTA Distrito Turístico, Cultural e Histórico</p>	LEGALIZACIÓN URBANÍSTICA DE ASENTAMIENTO URBANO	Código: MM-GHA-P-002
	GESTIÓN DE HÁBITAT	Versión: 1
	MACROPROCESO MISIONAL	Página 1 de 7

CONTROL DE CAMBIOS	
Versión	Descripción de la modificación
1. 21/06/2019	Adopción del procedimiento de legalización urbanística de asentamiento urbano mediante Resolución 3725 del 21 de junio de 2019, por medio de la cual se modifica el Mapa de Procesos de la Alcaldía

ELABORÓ	REVISÓ	APROBÓ
NOMBRE: JORGE BAUTISTA CARGO: SUB-SECRETARIO DE HÁBITAT FECHA: 29/08/2019 FIRMA: ORIGINAL FIRMADO	NOMBRE: LUIS DANIEL ACOSTA CARGO: APOYO SIG – CONTRATISTA OPS FECHA: 29/08/2019 FIRMA: ORIGINAL FIRMADO	NOMBRE: KAROL FUENTES SANGREGORIO CARGO: JEFE DE OFICINA DE SISTEMAS INTEGRADOS DE GESTIÓN FECHA: 29/08/2019 FIRMA: ORIGINAL FIRMADO

RESPONSABLES LÍDERES	Alcalde, Secretario de Planeación, Subsecretaria de Hábitat y servicios públicos
-----------------------------	--

OBJETIVO	Reconocer la existencia de asentamientos humanos constituido por viviendas de interés social en el Distrito de Santa Marta mediante la aplicación de los principios normativos y criterios técnicos en la materia, con el propósito de mejorar las condiciones de vida de los samarios y samarias y garantizar su derecho a la vivienda.
-----------------	--

ALCANCE	Inicia con la solicitud o iniciativa de oficio de la administración, continúa con la revisión del cumplimiento de las obligaciones normativas y los criterios técnicos y concluye con la aprobación de los actos administrativos de legalización.
----------------	---

 <p>ALCALDÍA DE SANTA MARTA Distrito Turístico, Cultural e Histórico</p>	LEGALIZACIÓN URBANÍSTICA DE ASENTAMIENTO URBANO	Código: MM-GHA-P-002
	GESTIÓN DE HÁBITAT	Versión: 1
	MACROPROCESO MISIONAL	Página 2 de 7

BASE LEGAL	Ley 9 de 1989
	Ley 308 de 1996
	Ley 388 de 1997
	Ley 1001 de 2005
	Decreto Nacional 3111 de 2004
	Decreto Nacional 564 de 2006
	Decreto Nacional 1100 de 2008

DEFINICIONES
<p>Legalización: La legalización es el proceso mediante el cual la administración distrital reconoce, si a ello hubiere lugar, la existencia de un asentamiento humano constituido por viviendas de interés social realizado antes del 27 de junio de 2003, aprueba los planos urbanísticos y expide la reglamentación urbanística, sin perjuicio de la responsabilidad penal, civil y administrativa de los comprometidos.</p> <p>La legalización urbanística implica la incorporación al perímetro urbano y de servicios, cuando a ello hubiere lugar, y la regularización urbanística del asentamiento humano, sin contemplar la legalización de los derechos de propiedad en favor de eventuales poseedores.</p> <p>El acto administrativo mediante el cual se aprueba la legalización hará las veces de licencia de urbanización, con base en el cual se tramitarán las licencias de construcción de los predios incluidos en la legalización o el reconocimiento de las edificaciones existentes.</p> <p>Barrios: parte de una población de extensión relativamente grande, que contiene un agrupamiento social, espontaneo y que tiene un carácter peculiar, físico, social, económico o étnico por el que se identifica.</p> <p>Asentamiento: es la radicación de un determinado conglomerado demográfico, con el conjunto de sus sistemas de convivencias, en un área físicamente localizada.</p> <p>Legalización de barrios: Es el procedimiento mediante el cual la Administración Distrital reconoce, si a ello hubiere lugar, la existencia de un asentamiento humano, aprueba planos, regulariza y expide la reglamentación para los desarrollos humanos realizados clandestinamente, sin perjuicio de la responsabilidad penal, civil y administrativa de los comprometidos.</p> <p>La legalización no implica el reconocimiento de las construcciones existentes ni la legalización de los derechos de propiedad a favor de los poseedores. En ningún caso la legalización urbanística constituirá título traslativo de dominio, ni modo de adquisición del derecho de propiedad.</p> <p>Trámite de legalización resuelto: Se entiende como trámite de legalización resuelto, el procedimiento por el cual el gobierno Distrital define las condiciones urbanísticas a través de estudios y conceptos técnicos y jurídicos para resolver la legalización positiva o negativa de la misma.</p>

	LEGALIZACIÓN URBANÍSTICA DE ASENTAMIENTO URBANO	Código: MM-GHA-P-002
	GESTIÓN DE HÁBITAT	Versión: 1
	MACROPROCESO MISIONAL	Página 3 de 7

El acto administrativo mediante el cual se aprueba la legalización hará las veces de licencia de urbanización, con base en el cual se tramitarán las licencias de construcción de los predios incluidos en la legalización o el reconocimiento de las edificaciones existentes.

Las decisiones del trámite de legalización son de dos tipos:

- **Asentamiento de origen informal legalizado:** se entiende como un desarrollo o barrio de origen informal legalizado, cuando la Administración Distrital decide positivamente mediante acto administrativo, reconocer la existencia de éste, reglamenta y aprueba los planos urbanísticos correspondientes.
- **Asentamiento de origen informal negado:** se trata de un desarrollo o barrio de origen informal que habiendo sido sometido al trámite de legalización, la Administración Distrital decide negativamente el reconocimiento de usos urbanos como el de vivienda, por encontrarse ubicado totalmente en áreas con restricciones urbanísticas.

LINEAMIENTOS O POLÍTICAS DE OPERACIÓN:

El asentamiento formado solicita la inclusión al proceso de legalización de forma escrita

Se establece un comité de legalización.

Se procede a legalizar el asentamiento de origen informal


Improcedencia de la legalización: No procederá la legalización de asentamientos o la parte de ellos que se encuentren ubicados en suelo de protección en los términos del artículo 35 de la Ley 388 de 1997 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya, de conformidad con el Plan de Ordenamiento Territorial o de los instrumentos que lo complementen y desarrollen.

Iniciativa del proceso de legalización: Según el art. 124 del Decreto Nacional 564 de 2006, “Sin perjuicio de lo establecido en el artículo 48 de la Ley 9ª de 1989 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya, el proceso de legalización se podrá iniciar de oficio por la autoridad municipal o distrital facultada para el efecto o por solicitud del urbanizador, el enajenante, la comunidad afectada o los propietarios de terrenos.

Parágrafo: Cuando la iniciativa de la solicitud es de oficio la autoridad competente solicitará a los interesados en el proceso el aporte de la información y documentación de que tratan los artículos siguientes”

De la solicitud de legalización. Como lo establece el art. 125 del Decreto Nacional 564 de 2006, “Los interesados en que se adelante el proceso de legalización, presentarán ante la autoridad competente del municipio, distrito (...), una solicitud que contendrá, como mínimo, lo siguiente:

1. Nombre completo, identificación y dirección, si se conoce, del urbanizador, el propietario y poseedores de los predios que conforman el asentamiento humano.
2. Nombre completo e identificación del peticionario y dirección donde recibirá notificaciones.
3. Plano de loteo e identificación del predio o predios incluyendo sus linderos y, de ser posible, matrícula inmobiliaria del predio o predios que conforman el

	LEGALIZACIÓN URBANÍSTICA DE ASENTAMIENTO URBANO	Código: MM-GHA-P-002
	GESTIÓN DE HÁBITAT	Versión: 1
	MACROPROCESO MISIONAL	Página 4 de 7

asentamiento humano objeto de legalización.

4. Fecha de formación del asentamiento humano, sustentada siquiera con prueba sumaria”.

Anexos a la solicitud de legalización: Como lo establece el art. 126 del Decreto Nacional 564 de 2006, “A la solicitud de legalización se deberán adjuntar aquellos documentos que permitan identificar jurídica y físicamente el asentamiento, así como las condiciones de ocupación del mismo. Los planos que se anejen deben estar debidamente rotulados y contener la firma, nombre, identificación y matrícula profesional vigente del arquitecto o ingeniero responsable y del promotor, urbanizador o propietario o el responsable del trámite.

En todo caso, a la solicitud se deberán anexar como mínimo los siguientes documentos:

1. Certificado de tradición y libertad del predio o predios objeto de legalización, expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos correspondiente.
2. Fotocopias de las escrituras o promesas de compraventa de los predios que hacen parte del proceso de legalización.
3. Pruebas para establecer la fecha de la ocupación del asentamiento, las cuales podrán ser, entre otras, aerofotografías certificadas del Instituto Geográfico Agustín Codazzi o de la entidad que cumpla sus funciones, escrituras públicas y promesas de compraventa o cualquier otro medio de prueba válido.
4. Acta de conocimiento y aceptación del plano de loteo y del proceso de legalización firmada por el cincuenta y uno por ciento (51%) de los propietarios o poseedores de los inmuebles incluidos en la legalización”.
5. Plano de levantamiento del loteo actual, junto con las carteras de campo y hojas de cálculo, en la escala que determine la Oficina Planeación Municipal o Distrital, en caso de no existir la conservación catastral del asentamiento humano. En todo caso, cualquiera de estos planos deberá cumplir con los requerimientos técnicos que determine la autoridad competente e incluirá, entre otros aspectos, la delimitación del espacio público que se constituirá a favor del respectivo municipio o distrito y la regularización urbanística propuesta, que establezca las obligaciones y compromisos de las partes, sin que puedan ser modificadas posteriormente en el plano de levantamiento de loteo.

Evaluación preliminar de la documentación: Según el art. 127, del Decreto Nacional 564 de 2006 “La autoridad o dependencia competente evaluará la procedencia de la legalización del asentamiento humano y hará el estudio técnico y jurídico de la documentación a que se refiere el artículo anterior, para lo cual dispondrá de un término de quince (15) días hábiles.

La autoridad encargada del trámite, realizará una visita ocular al asentamiento humano y levantará un acta en que se consigne el resultado de la visita, al menos con los siguientes datos:

1. Existencia del asentamiento humano y su concordancia con lo consignado en el plano de levantamiento de loteo actual.
2. Grado de consolidación del asentamiento humano el cual será señalado en una copia del plano de levantamiento de loteo actual.
3. Identificación de las áreas públicas y privadas propuestas por el petionario.

Si no coincidieren los documentos aportados con lo verificado en la visita a la zona, la solicitud junto con sus anexos se devolverá a los interesados a través de

	LEGALIZACIÓN URBANÍSTICA DE ASENTAMIENTO URBANO	Código: MM-GHA-P-002
	GESTIÓN DE HÁBITAT	Versión: 1
	MACROPROCESO MISIONAL	Página 5 de 7

comunicación escrita en la que se señalen las inconsistencias, con el fin de que se realicen las correcciones a que haya lugar, para lo cual dispondrán de dos (2) meses contados a partir de la comunicación.

Una vez que se entreguen los planos y los documentos corregidos en debida forma se dejará constancia en un acta, mediante la cual se dará inicio al proceso de legalización. Dicha acta será suscrita por la autoridad competente y la oficina encargada del control de vivienda de la alcaldía municipal, distrital o Departamento Archipiélago de San Andrés, Providencia y Santa Catalina.

En los casos en que no sea procedente el proceso de legalización, se comunicará a los interesados exponiendo los motivos de la negativa. Contra este acto proceden los recursos de la vía gubernativa en los términos previstos en el Código Contencioso Administrativo.

En caso de no efectuarse las correcciones solicitadas en el término fijado, se entenderá desistida la petición y se ordenará el archivo de la solicitud.


Vinculación del urbanizador, el propietario y terceros interesados. Como lo establece el art. 128 del Decreto Nacional 564 de 2006, "En los eventos en que el trámite de legalización sea iniciado por personas diferentes al urbanizador o el propietario, una vez que se considere viable el proceso, la autoridad competente, mediante correo certificado, comunicará al urbanizador o propietario inscrito de acuerdo con lo indicado por el interesado, sobre la iniciación del proceso y lo citará para que comparezca y se haga parte dentro del trámite administrativo para hacer valer sus derechos y determinar la forma en que se hará la entrega de las zonas que conformarán el espacio público.

Igualmente, conforme lo previsto en los artículos 14 y 15 del Código Contencioso Administrativo, la autoridad competente hará una publicación en un diario de amplia circulación, en la que comunique a todos los terceros que puedan estar interesados o puedan resultar afectados con las decisiones que se tomen en el proceso de legalización, sobre la iniciación del mismo, indicando el número de radicación, los horarios y dependencias en que pueden consultar el expediente. Copia de esta comunicación y de la publicación se anexarán al expediente, al igual que el acta de la visita al terreno de que trata el artículo anterior.

En los eventos en que el urbanizador o propietario de los terrenos no concurra o no preste su consentimiento para el cumplimiento de las obligaciones, el proceso de legalización podrá continuar siempre y cuando el responsable del trámite o la comunidad afectada se comprometan de manera independiente a entregar las zonas verdes, comunales y demás que conformarán el espacio público. Para tal efecto, se suscribirá un acta de compromiso, en la cual se detallará la ubicación de dichas zonas y el término para su entrega al respectivo municipio o distrito".

Definición de las condiciones urbanísticas y estudio urbanístico final. Como lo establece el art. 129 del Decreto Nacional 564 de 2006, "De conformidad con las directrices establecidas en el Plan de Ordenamiento Territorial, la autoridad municipal o distrital competente para adelantar el proceso de legalización, en coordinación con las demás entidades involucradas en el trámite, en el término de sesenta (60) días contados a partir de la expedición del acto administrativo que defina la procedencia del trámite de legalización, definirá las condiciones urbanísticas a las que se sujetará el asentamiento objeto de legalización. Al efecto, se elaborará un estudio urbanístico que contenga:

1. La delimitación del área objeto del trámite de legalización.
2. Las zonas de reserva para el desarrollo de los sistemas generales de infraestructura vial y servicios públicos domiciliarios, entre otros, que inciden en el área.

	LEGALIZACIÓN URBANÍSTICA DE ASENTAMIENTO URBANO	Código: MM-GHA-P-002
	GESTIÓN DE HÁBITAT	Versión: 1
	MACROPROCESO MISIONAL	Página 6 de 7

3. Las determinantes del sector en relación con lo establecido en el Plan de Ordenamiento con respecto a:

- a) Elementos de las zonas de protección ambiental;
- b) Zonas de amenaza y riesgo no mitigable;
- c) Clasificación del suelo;
- d) Definición de usos del suelo;
- e) Programas, operaciones y proyectos estructurantes;
- f) Acciones de mejoramiento previstas;
- g) Lineamientos ambientales;
- h) Criterios para repartir cargas o beneficios resultantes del proceso de legalización.

4. Plano definitivo de loteo en el que se identifiquen las áreas a entregar y la regularización urbanística, así como las obligaciones y compromisos de las partes. El plano debe contener la firma, nombre, identificación y/o matrícula profesional del arquitecto o ingeniero responsable y del urbanizador, propietario o responsable del trámite.

Publicidad del estudio urbanístico final. Como lo establece el art. 130 del Decreto Nacional 564 de 2006, “La autoridad competente someterá a consideración de la comunidad y del propietario del terreno o urbanizador, cuando se haga parte dentro del proceso, por el término de diez (10) días, el estudio urbanístico final, con el fin de dar a conocer los derechos y obligaciones derivados del mismo. Para el efecto, se fijará en la cartelera de dicha dependencia un aviso informando el lugar y horario de consulta del estudio, y advirtiendo que las objeciones o recomendaciones que se hagan frente al mismo se deben presentar por escrito hasta el último día de consulta del estudio. En el aviso se dejará constancia de la fecha y hora de fijación y de desfijación del mismo”.

Resolución de la legalización. Como lo establece el art. 130 del Decreto Nacional 564 de 2006, “El proceso de legalización, culminará con la expedición de una resolución por parte de la autoridad competente, en la cual se determine si se legaliza o no el asentamiento humano. En este acto se resolverán las objeciones o recomendaciones que hagan los interesados y terceros que se hicieron parte en el proceso administrativo y estará sujeto a los recursos de la vía gubernativa previstos en el Código Contencioso Administrativo.


La resolución de legalización, contendrá, entre otros, el reconocimiento oficial del asentamiento, la aprobación de los planos correspondientes, la reglamentación respectiva y las acciones de mejoramiento barrial.

Igualmente, en la resolución de legalización se contemplarán de manera expresa las obligaciones del urbanizador, el propietario, la comunidad organizada o el responsable del trámite.

El acto administrativo que legalice urbanísticamente el asentamiento, debe supeditarse a las directrices y modalidades de intervención previstas en el tratamiento de mejoramiento integral del respectivo municipio o distrito.

Parágrafo 1°. En ningún caso, la legalización urbanística constituirá título o modo de tradición de la propiedad.

Parágrafo 2°. La autoridad competente publicará en el medio oficial establecido para el efecto, la resolución por la cual se resuelve la solicitud de legalización”.

 <p>ALCALDÍA DE SANTA MARTA Distrito Turístico, Cultural e Histórico</p>	LEGALIZACIÓN URBANÍSTICA DE ASENTAMIENTO URBANO	Código: MM-GHA-P-002
	GESTIÓN DE HÁBITAT	Versión: 1
	MACROPROCESO MISIONAL	Página 7 de 7

DESCRIPCIÓN DEL PROCEDIMIENTO				
No.	Descripción de la actividad	Área Responsable	Cargo responsable	Registros
1	Recepcionar de legalización (de oficio o por solicitud de la comunidad afectada, el enajenante o urbanizador)	Subsecretaria Hábitat y Vivienda	Técnico Operativo	Copia de solicitud
2	Evaluación jurídica de los documentos adjuntos a la solicitud de legalización.	Subsecretaria Hábitat y Vivienda	Profesional Universitario	Informe de evaluación
3	Evaluación técnica de los documentos adjuntos a la solicitud de legalización.	Subsecretaria Hábitat y Vivienda	Profesional Universitario	Informe de evaluación
4	Notificación a urbanizador, el propietario y terceros interesado para que se haga parte del proceso, en caso de que él no sea el solicitante	Subsecretaria Hábitat y Vivienda	Técnico Operativo	Copia de notificación
5	Definición de las condiciones urbanísticas y estudio urbanístico final	Subsecretaria Hábitat y Vivienda	Profesional Universitario	Informe de evaluación
6	Publicación del estudio urbanístico final	Subsecretaria Hábitat y Vivienda	Técnico Operativo	Copia de publicación
7	Elaboración de Resolución de la legalización	Subsecretaria Hábitat y Vivienda	Profesional Universitario	Resolución
8	Realización de acto protocolario para entregar la resolución de legalización.	Subsecretaria Hábitat y Vivienda	Subsecretario	Archivo gráfico

DOCUMENTOS RELACIONADOS:	
Nombre:	Código: