

DIRECCION DE ESPACIO URBANO Y TERRITORIAL LEGALIZACIÓN DE ASENTAMIENTOS



Programa Mejoramiento Integral de Barrios –PMIB–



Octubre 2012



Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio
República de Colombia





DECRETO 564 DE 2006

Por el cual se reglamentan las disposiciones relativas a las licencias urbanísticas; al reconocimiento de edificaciones; a la función pública que desempeñan los curadores urbanos; a la legalización de asentamientos humanos constituidos por viviendas de interés social, y se expiden otras disposiciones.



DECRETO 564 DE 2006

LEGALIZACIÓN

Proceso mediante el cual la administración municipal, distrital o del Departamento Archipiélago de San Andrés, Santa Catalina, identifica 3 procesos:

La existencia de un asentamiento humano constituidos por viviendas de interés social desarrollados y consolidados antes del 27 de junio de 2003.

RECONOCE

Planos Urbanísticos

APRUEBA

Reglamentación Urbanística

EXPIDE

DECRETO 564 DE 2006

LA LEGALIZACIÓN
URBANÍSTICA

IMPLICA

La incorporación del ASENTAMIENTO HUMANO al perímetro urbano y de servicios.

La Regularización Urbanística del asentamiento humano

Acción de ordenar, normalizar y establecer los parámetros urbanísticos y arquitectónicos en los asentamientos que presentan alteraciones en sus espacios públicos.

El acto administrativo mediante el cual se aprueba la Legalización, hará las veces de LICENCIA URBANISTICA

Con base
en el cual
se
TRAMITAN

Licencias de construcción de predios.

Reconocimiento de edificaciones existentes.

DECRETO 564 DE 2006

IMPROCEDENCIA DE LA LEGALIZACION

No se procederá con la legalización de asentamientos o la parte de ellos que se encuentren ubicados en:

De conformidad con el Plan de Ordenamiento Territorial.

Zonas de
afectación
de riesgo

Suelo de
protección
ambiental
o reserva



RONDAS DE RIO – DESLIZAMINETOS



FRANJAS VIALES - RESERVA NATURAL - HUMEDALES

DECRETO 564 DE 2006

1

INICIATIVA DEL PROCESO DE LEGALIZACION

Se podrá iniciar de oficio por:

- Autoridad Municipal o Distrital competente.
- A solicitud del Urbanizador.
- A solicitud del Enajenante.
- A solicitud de la comunidad afectada.
- A solicitud de los propietarios de los predios.





DECRETO 564 DE 2006

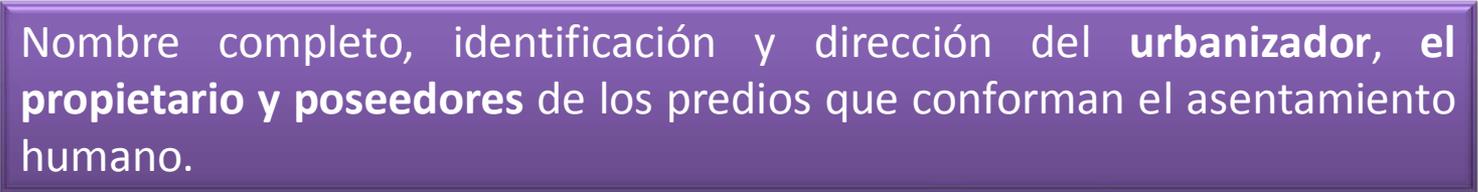


2

SOLICITUD DE LEGALIZACION



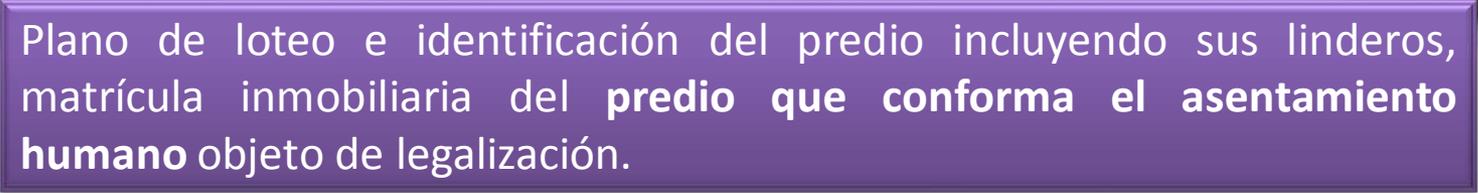
PROCESO DE LEGALIZACION



Nombre completo, identificación y dirección del **urbanizador**, el **propietario y poseedores** de los predios que conforman el asentamiento humano.



Nombre completo e identificación del **petionario** y dirección donde recibirá notificaciones.



Plano de loteo e identificación del predio incluyendo sus linderos, matrícula inmobiliaria del **predio que conforma el asentamiento humano** objeto de legalización.



Fecha de formación del asentamiento humano

DECRETO 564 DE 2006

3

ANEXOS A LA SOLICITUD DE
LEGALIZACION

Certificado de tradición y libertad del predio o predios objeto de legalización, expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos

Pruebas para establecer la fecha de la ocupación del asentamiento, las cuales podrán ser, aerofotografías certificadas del IGAC, escrituras públicas y promesas de compraventa o cualquier otro medio de prueba válido.

PROCESO DE
LEGALIZACIONNos
permiten
identificarJurídica y física
del
Asentamiento.Condiciones de
ocupación.



DECRETO 564 DE 2006

3**ANEXOS A LA SOLICITUD DE
LEGALIZACION**

Acta de conocimiento y aceptación del plano de loteo y del proceso de legalización firmada por el (51%) de los propietarios o poseedores de los inmuebles incluidos en la legalización.

**INCLUIRÁ****Delimitación del espacio
público****La regularización
urbanística propuesta.**

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.

DECRETO 564 DE 2006

TRAMITE DE LA SOLICITUD DE LEGALIZACION

EVALUACIÓN PRELIMINAR DE LA DOCUMENTACIÓN 15 días hábiles

La autoridad competente evaluará la procedencia de la legalización del asentamiento:

ESTUDIO TÉCNICO Y JURÍDICO

VISITA OCULAR

Identificación de las áreas públicas y privadas propuestas por el peticionario.

VISITA OCULAR

Existencia del asentamiento humano y su concordancia con lo consignado en el plano de levantamiento de loteo actual.

Grado de consolidación del asentamiento humano el cual será señalado en una copia del plano de levantamiento de loteo actual.

DECRETO 564 DE 2006

Si los documentos **NO** coinciden con lo verificado

2 meses para ajustes

Se suscribe acta por la entidad competente.
Se da inicio al proceso de legalización.

SI EFECTÚA CORRECCIONES

Se entenderá desistida la petición y se archiva la solicitud.

NO EFECTÚA CORRECCIONES



DECRETO 564 DE 2006

VINCULACION DEL URBANIZADOR, EL PROPIETARIO Y TERCEROS

Si el trámite de legalización es iniciado por terceros la autoridad competente comunicara al urbanizador o propietario la iniciación del proceso y se citará a comparecer para determinar la forma de entrega del espacio público.

De conformidad con los artículos 14 y 15 del Código Contencioso Administrativo, la autoridad competente PUBLICARÁ EN DIARIO DE AMPLIA CIRCULACIÓN:



Iniciación del proceso de legalización

Numero de radicación

Horarios

Dependencia de consulta de expediente.



DECRETO 564 DE 2006

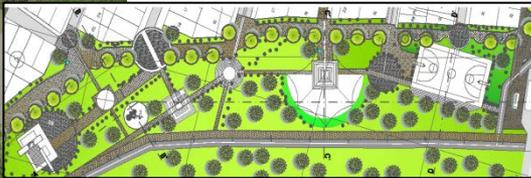
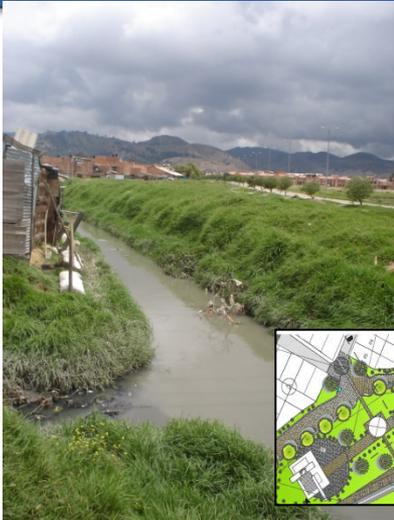
VINCULACION DEL URBANIZADOR, EL PROPIETARIO Y TERCEROS

El proceso de legalización podrá continuar siempre que el responsable del tramite o la comunidad afectada se comprometa a entregar:

ZONAS VERDES

ZONAS COMUNES

CESIÓN VÍAS



SE SUSCRIBE ACTA DE COMPROMISO DETALLANDO:

UBICACIÓN DE LAS ZONAS

TERMINO PARA LA ENTREGA AL MUNICIPIO O DISTRITO

DECRETO 564 DE 2006

DEFINICIÓN DE LAS CONDICIONES URBANÍSTICAS Y ESTUDIO URBANÍSTICO FINAL

Conforme a lo establecido en el POT

La autoridad competente adelantará el proceso de legalización en coordinación con entidades involucradas en el termino de **60 DIAS** contados a partir de la expedición del acto administrativo.

DEFINIRÁ

Las **condiciones urbanísticas** a las que se sujetará el asentamiento objeto de legalización.

DECRETO 564 DE 2006

DEFINICIÓN DE LAS CONDICIONES URBANÍSTICAS Y ESTUDIO URBANÍSTICO FINAL



Al efecto, se elaborará un estudio urbanístico que contenga:

- 1.** La delimitación del área objeto del trámite de legalización.

DECRETO 564 DE 2006

DEFINICIÓN DE LAS CONDICIONES URBANÍSTICAS Y ESTUDIO URBANÍSTICO FINAL



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.

Al efecto, se elaborará un estudio urbanístico que contenga:

DECRETO 564 DE 2006

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. Lineamientos ambientales.

f. Programas, operaciones y proyectos estructurantes.

e. Definición de usos del suelo.

d. Clasificación del suelo.

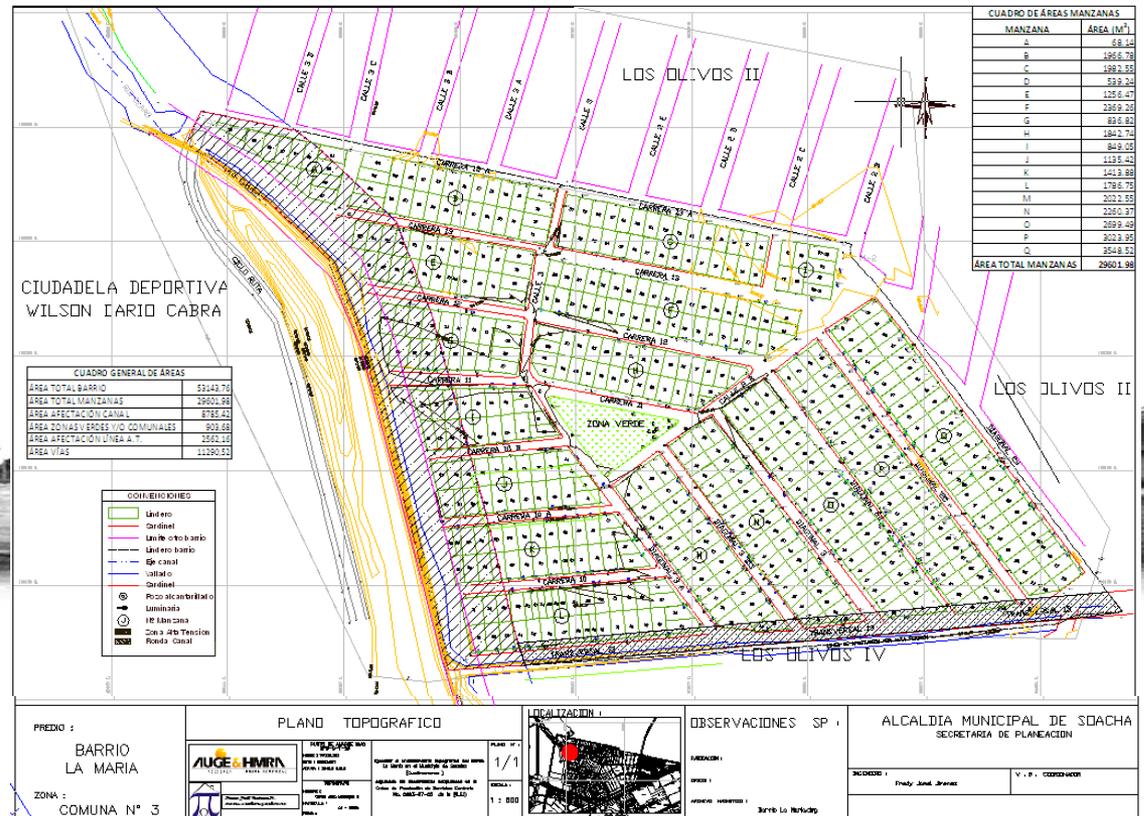
g. Criterios para repartir cargas o beneficios resultantes del proceso de legalización.

h. Acciones de mejoramiento previstas.



DECRETO 564 DE 2006

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.



DECRETO 564 DE 2006

PUBLICIDAD DEL ESTUDIO URBANÍSTICO FINAL

La **autoridad competente** someterá a consideración de la comunidad y del propietario del terreno o urbanizador, 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.

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.



DECRETO 564 DE 2006

RESOLUCIÓN DE LA LEGALIZACIÓN

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.

Contendrá:

- El reconocimiento oficial del asentamiento
- La aprobación de los planos correspondientes
- La reglamentación respectiva
- Las acciones de mejoramiento barrial

Resolución 835 del 28 de diciembre de 2000

Contemplan de manera expresa las obligaciones del:



URBANIZADOR

PROPIETARIO

COMUNIDAD

RESPONSABLE DEL TRAMITE



DECRETO 564 DE 2006

RESOLUCIÓN DE LA LEGALIZACIÓN

La Legalización 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.

TITULO IV

LEGALIZACIÓN DE ASENTAMIENTOS HUMANOS



PASOS DEL PROCESO DE LEGALIZACIÓN URBANÍSTICA :

Estudios de Riesgo.

Estudios urbanísticos.

Acciones de Mejoramiento

Estudios Técnicos de Levantamientos Topográficos.

Condiciones de Viabilidad en la prestación de Servicios Públicos

Estudios Generales de la Propiedad de Predios de mayor extensión.

Fichas Prediales del Barrio.



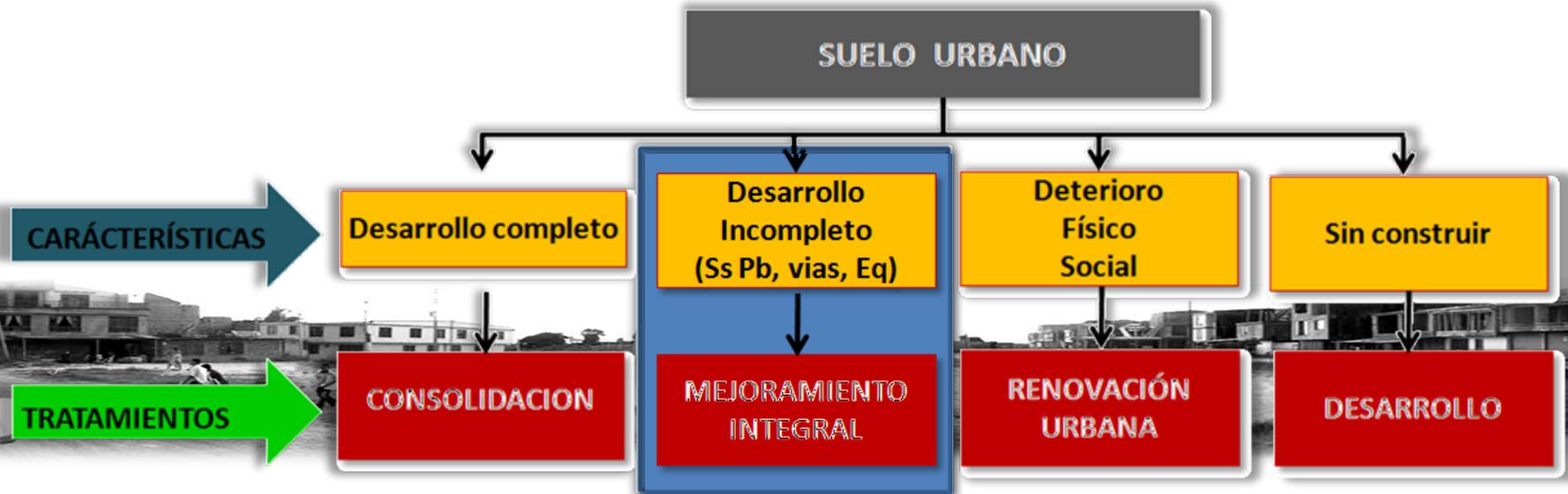
BUEN DIA!





TRATAMIENTOS URBANISTICOS

Son instrumentos normativos que orientan de manera diferenciada, las intervenciones que se puedan realizar en el territorio, el espacio público y las edificaciones según las características físicas y las dinámicas del ámbito de aplicación, acorde al Modelo de Ordenamiento adoptado.



IMPORTANTE: Se deben dejar suelos destinados a la construcción de VIS

TRATAMIENTO DE MEJORAMIENTO INTEGRAL

CORRESPONDE A LAS ZONAS DE DESARROLLO INCOMPLETO E INADECUADO, DONDE SE LOCALIZAN ASENTAMIENTOS HUMANOS EN CONDICIÓN DE MARGINALIDAD Y SEGREGACIÓN SOCIO ESPACIAL QUE NECESITAN:

REORDENAMIENTO

REGULARIZACIÓN

DOTACIÓN SERVICIOS SOCIALES Y PÚBLICOS BÁSICOS

EQUIPAMIENTO COLECTIVO

INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE

ADECUADO USO DEL SUELO

REEQUILIBRIO DEL ESPACIO PÚBLICO Y PRIVADO

Integrando estas zonas al resto de la ciudad, acorde al Modelo de Ordenamiento Urbano.



TRATAMIENTO DE MEJORAMIENTO INTEGRAL

REGULA

La normatividad urbanística

PLANEACIÓN

Escala intermedia zonal en:

Condiciones ambientales, las situaciones de riesgo potencial, y la ubicación en áreas afectadas.

Viabilidad o dotación de Servicios Públicos.

Movilidad y Accesibilidad.

Dotación de equipamientos.

Condiciones de habitabilidad y tenencia de las viviendas.

