



Libertad y Orden

Bogotá, D.C., octubre 18 de 2007

Rad.- 1200-E2-88555

Doctor
JORGE ELIÉCER BARBOSA SOLANO
Jefe Oficina de Planeación
Oficina Asesora de Planeación
Alcaldía Municipal de Barrancabermeja

ASUNTO: 4120- E1- 88555- Concepto sobre procedimiento legalización urbanística.

Respetado doctor Vargas:

En atención a su consulta relacionada con la viabilidad de realizar procedimientos de legalización de asentamientos humanos constituidos por viviendas de interés social en predios de propiedad privada o del INURBE – En Liquidación-, en los cuales no se ha realizado el proceso de escrituración y sobre cuál es el procedimiento cuando un asentamiento fue legalizado con anterioridad a la entrada en vigencia del Decreto 1600 de 2005 y se hicieron variaciones sustanciales al plano inicialmente aprobado, nos permitimos dar respuesta en los siguientes términos, no sin antes hacer la siguiente precisión.

El Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial señala la política en materia ambiental, habitacional, de desarrollo territorial, de agua potable y saneamiento básico, usos del suelo y de ordenamiento territorial; en ejercicio de lo cual emite conceptos de carácter general dentro de la abstracción que le permiten sus funciones y competencias, sin tratarse de una aplicación al caso particular y concreto.

En primer lugar, se considera importante aclarar que se entiende por desenglobe y ante quien se adelanta dicho procedimiento.

De acuerdo a lo señalado en el Concepto de la Procuraduría Primera Delegada para Casación, en Sentencia de Octubre 25 de 2001, Radicación 15149. Sala de Casación Penal M.P. Jorge E. Córdoba Poveda, define el desenglobe catastral como *“(…) un procedimiento administrativo de identificación individualizada de predios que han resultado de la división o parcelación de otro u otros de mayor extensión, que no legaliza un predio.”*

Este procedimiento se efectúa ante la oficina de catastro distrital o municipal, o ante la entidad que haga sus veces, donde se inscribirá la información correspondiente a los predios de una unidad orgánica catastral o parte de ella, teniendo como base sus aspectos físico, jurídico, fiscal y económico, así como, las mutaciones catastrales, esto es todo cambio que sobrevenga respecto de cualquiera de los elementos de los predios, tales como, cambio de propietario o poseedor, límites de los predios por agregación o segregación con o sin cambio de propietario o poseedor, entre otros, en los términos del artículo 93 de la Resolución 2555 de 1988.

En consecuencia los curadores urbanos o las autoridades municipales o distritales competentes para expedir licencias urbanísticas no tienen facultad para realizar el proceso de desenglobe de los predios.

Ahora bien, de conformidad con lo establecido en el artículo 7 de la Ley 810 de 2003 *“los notarios y registradores de instrumentos públicos no procederán a autorizar ni a inscribir respectivamente, ninguna escritura de división de terrenos o parcelación de lotes, sin que se acredite previamente el otorgamiento de la respectiva licencia urbanística, que deberá protocolizarse con la escritura pública correspondiente, salvo los casos de cumplimiento de una sentencia judicial”*.



En ese orden de ideas, de acuerdo con lo señalado en el artículo 122 del Decreto 564 de 2006 la legalización urbanística implica la incorporación al perímetro urbano y de servicios, cuando a ello hubiere lugar; así mismo, 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.

Aclarado lo anterior, no es viable que los curadores urbanos expidan licencia de desenglobe sino licencia de subdivisión en suelo urbano, definida en el artículo 6 de Decreto 564 de 2006, en los siguientes términos:

“Artículo 6. (...)

2. Subdivisión urbana. *Es la autorización para dividir materialmente uno o varios predios urbanizables no urbanizados ubicados en suelo urbano, de conformidad con las normas que para el efecto establezcan el Plan de Ordenamiento Territorial y los instrumentos que lo desarrollen o complementen.*

3. Reloteo. *Es la autorización para dividir, redistribuir o modificar el loteo de uno o más predios previamente urbanizados, de conformidad con las normas que para el efecto establezcan el Plan de Ordenamiento Territorial y los instrumentos que lo desarrollen y complementen.” (Subrayado fuera del texto).*

Por lo tanto, se considera que no es posible expedir la licencia de subdivisión urbana cuando los predios han sido urbanizados, la cual no se requerirá adicionalmente cuando la subdivisión haya sido aprobada mediante la respectiva licencia de urbanización o parcelación.

De otra parte, en los términos del artículo 122 del Decreto 564 de 2006, procede la legalización para reconocer la existencia de asentamientos humanos constituidos por viviendas de interés social realizados 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.

Así mismo, es importante resaltar que el párrafo segundo del artículo 122 del Decreto 564 de 2006, en concordancia con el artículo 131 *ibidem* son explícitas en indicar que en ningún caso la legalización urbanística constituirá título o modo de tradición de la propiedad.

En el caso que el asentamiento humano este ocupando ilegalmente bienes fiscales con vivienda de interés social, se procederá de conformidad con lo dispuesto en el artículo 2 de la Ley 1001 de 2005, que a letra expresa:

ARTÍCULO 2o. El artículo 14 de la Ley 708 de 2001 quedará así:

Las entidades públicas del orden nacional cederán a título gratuito los terrenos de su propiedad que sean bienes fiscales y que hayan sido ocupados ilegalmente para vivienda de interés social, siempre y cuando la ocupación ilegal haya ocurrido con anterioridad al treinta (30) de noviembre de 2001. La cesión gratuita se efectuará mediante resolución administrativa a favor de los ocupantes, la cual constituirá título de dominio y una vez inscrita en la Oficina de Instrumentos Públicos, será plena prueba de la propiedad.



Las demás entidades públicas podrán efectuar la cesión en los términos aquí señalados.

En ningún caso procederá la cesión anterior tratándose de bienes de uso público ni de bienes fiscales destinados a la salud y a la educación. Tampoco procederá cuando se trate de inmuebles ubicados en zonas insalubres o de riesgo para la población, de conformidad con las disposiciones locales sobre la materia.

PARÁGRAFO. En las resoluciones administrativas a título gratuito y de transferencias de inmuebles financiados por el ICT, se constituirá patrimonio de familia inembargable.”

En ese orden de ideas, es imperativo que las entidades públicas cedan a título gratuito los inmuebles fiscales ocupados con vivienda de interés social por comunidades y realice la transferencia del derecho de dominio de la vivienda al ocupante ilegal siempre que se reúnan las condiciones legalmente establecidas.

Ahora bien, si el asentamiento humano se encuentra en terrenos de propiedad de particulares o personas indeterminadas, el municipio o distrito debe orientar o asesorar a la comunidad que habita en el asentamiento para que inicie los trámites necesarios para adquirir la propiedad formalmente¹, así como garantizar la transferencia y recuperación de los bienes de uso público o de espacio público mediante el procedimiento que establezca el código de policía departamental o municipal y de acuerdo con la normativa vigente.

Por último, en caso que se haya construido en áreas no autorizadas en el plano inicialmente aprobado a un asentamiento legalizado, se considera que eventualmente podría estarse frente a una infracción urbanística que daría lugar a las sanciones previstas en el artículo 2 de la Ley 810 de 2003, según sea el caso; o bien, podría estudiarse la posibilidad de iniciarse un procedimiento para la legalización de las áreas que se encuentran ocupadas por asentamientos ilegales de vivienda de interés social, por fuera de los planos inicialmente aprobados, siempre que se cumpla con los presupuestos legales definidos en el Decreto 564 de 2006.

El presente concepto se expide de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 25 del Código Contencioso Administrativo.

Cordialmente,

Fdo. DIANA ESCOBAR ORTIZ
Jefe Oficina Asesora Jurídica

P. M. Muñoz
R. C. Carvajal.

¹ Guía Metodológica No. 2 “Procedimiento de Legalización de Asentamientos Humanos”. Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial – Dirección de Sistema Habitacional Pag. 19