

	<b>GESTIÓN DE SERVICIOS ACADÉMICOS Y BIBLIOTECARIOS</b>	<b>CÓDIGO</b>	FO-GS-15
		<b>VERSIÓN</b>	02
<b>ESQUEMA HOJA DE RESUMEN</b>		<b>FECHA</b>	03/04/2017
		<b>PÁGINA</b>	1 de 1
<b>ELABORÓ</b>	<b>REVISÓ</b>	<b>APROBÓ</b>	
Jefe División de Biblioteca	Equipo Operativo de Calidad	Líder de Calidad	

## RESUMEN TRABAJO DE GRADO

AUTOR(ES): NOMBRES Y APELLIDOS COMPLETOS

NOMBRE(S): WILLIAM ADRIAN APELLIDOS: VALDES SOMOZA

NOMBRE(S): \_\_\_\_\_ APELLIDOS: \_\_\_\_\_

NOMBRE(S): \_\_\_\_\_ APELLIDOS: \_\_\_\_\_

FACULTAD: ARTES Y HUMANIDADES

PLAN DE ESTUDIOS: ARQUITECTURA

DIRECTOR:

NOMBRE(S): CARLOS JOSE APELLIDOS: MARTINEZ VELAZCO

NOMBRE(S): \_\_\_\_\_ APELLIDOS: \_\_\_\_\_

TÍTULO DEL TRABAJO (TESIS): PROPUESTA URBANISTICA Y DISEÑO ARQUITECTONICO DE CENTRO COMUNITARIO PARA LA REGULARIZACION INSTITUCIONAL DEL ASENTAMIENTO HUMANO BUENOS AIRES DE CUCUTA, NORTE DE SANTANDER

EN ESTE PROYECTO SE TIENE EN CUENTA EL PAPEL QUE TIENE LA ALCALDIA DE LA CIUDAD DE CUCUTA, LA CUAL UNA DE LAS FUNCIONES IMPORTANTES ES LA REGULARIZACION DE BARRIOS INFORMALES GENERANDO BIENESTAR A TODAS LAS PERSONAS. SE EXAMINAN LAS PRINCIPALES PROBLEMAS SOCIALES DE EL SECTOR DE BUENOS AIRES DE CUCUTA; OBSERVANDOSE EN LAS FAMILIAS CON UN MENOR APOYO SOCIAL, UN MAYOR RIESGO DE DETERIORO. SE DESCRIBE COMO OBJETIVO FUNDAMENTAL DISEÑAR UNA PROPUESTA URBANISTICA Y DISEÑO ARQUITECTONICO DE CENTRO COMUNITARIO QUE APORTE A LA REGULARIZACION INSTITUCIONAL DEL ASENTAMIENTO HUMANO BUENOS AIRES DE CUCUTA, NORTE DE SANTANDER TENIENDO EN CUENTA LA CARACTERIZACION DE LAS DINAMICAS TERRITORIALES DEL ASENTAMIENTO.

PALABRAS CLAVES: REGULARIZACION, CARACTERIZACION, LEGALIZACION  
 CARACTERISTICAS:

PÁGINAS: 60 PLANOS:     ILUSTRACIONES:     CD ROOM:

PROPUESTA URBANÍSTICA Y DISEÑO ARQUITECTÓNICO DE CENTRO  
COMUNITARIO PARA LA REGULARIZACIÓN INSTITUCIONAL DEL  
ASENTAMIENTO HUMANO BUENOS AIRES DE CÚCUTA, NORTE DE  
SANTANDER

WILLIAM ADRIAN VALDES SOMOZA

UNIVERSIDAD FRANCISCO DE PAULA SANTANDER  
FACULTAD DE EDUCACIÓN, ARTES Y HUMANIDADES  
PLAN DE ESTUDIOS DE ARQUITECTURA  
SAN JOSÉ DE CÚCUTA

2019

PROPUESTA URBANÍSTICA Y DISEÑO ARQUITECTÓNICO DE CENTRO  
COMUNITARIO PARA LA REGULARIZACIÓN INSTITUCIONAL DEL  
ASENTAMIENTO HUMANO BUENOS AIRES DE CÚCUTA, NORTE DE SANTANDER

WILLIAM ADRIAN VALDES SOMOZA

*Proyecto presentado para optar al título de arquitecto*

Director

CARLOS JOSE MARTINEZ VELAZCO

UNIVERSIDAD FRANCISCO DE PAULA SANTANDER  
FACULTAD DE EDUCACIÓN, ARTES Y HUMANIDADES  
PLAN DE ESTUDIOS DE ARQUITECTURA

SAN JOSÉ DE CÚCUTA

2019

**ACTA DE SUSTENTACION DE TESIS – mediadas por las TIC  
PLAN DE ESTUDIOS DE ARQUITECTURA**

**Fecha:** octubre 23 de 2020

**TITULO:** PROPUESTA URBANISTICA Y DISEÑO ARQUITETONICO DE CENTRO  
COMUNITARIO PARA LA REGULACION INSTITUCIONAL DEL ASENTAMIENTO  
HUMANO BUENOS AIRES DE CUCUTA NORTE DE SANTANDER

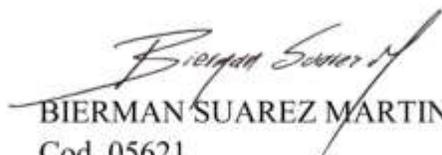
**Presentado por:** WILLIAM ANDRIAN VALDES SOMOZA, Código  
1500352

**Modalidad:** Pasantía

**JURADO** BIERMAN SUAREZ MARTINEZ  
LUIS ARMANDO JAIMES RAMIREZ  
MAURICIO ANDRES ARIAS CABRERA

**DIRECTOR:** CARLOS JOSE MARTINEZ VELASCO  
**CO DIRECTOR:** YALILA OREJUELA CARDONA.

<b>NOMBRE DEL ESTUDIANTE</b>	<b>CALIFICACIÓN</b>	<b>A. M. L.</b>
WILLIAM ANDRIAN VALDES SOMOZA	4.2	APROBADO

  
BIERMAN SUAREZ MARTINEZ  
Cod. 05621

  
LUIS ARMANDO JAIMES RAMIREZ  
  
MAURICIO ANDRES ARIAS CABRERA

  
CARMEN XIOMARA DIAZ PUENTES  
Directora Comité Curricular

## Tabla de contenido

	<b>Pág.</b>
Introducción	8
1. Problema	9
1.1 Título	9
1.2 Identificación del problema	9
1.3 Formulación del problema	10
1.4 Objetivos	10
1.3.1 Objetivo general	10
1.3.2 Objetivos específicos	10
1.5 Justificación	10
1.6 Alcances y limitaciones	11
1.6.1 Alcances	11
1.6.2 Limitaciones	12
1.7 Delimitaciones	12
1.7.1 Espacial	12
2. Marco referencial	13
2.1 Antecedentes	13
2.2 Marco teórico	14
2.2.1 Asentamiento Humano	16

2.2.2	Regularización institucional	17
2.3	Marco contextual	39
2.4	Marco legal	39
2.5	Glosario de términos	51
3.	Diseño metodológico	53
3.1	Tipo de investigación	53
3.2	Población y muestra	53
3.2.1	Población	53
3.2.2	Muestra	54
3.3	Técnicas e instrumentos de recolección de información	54
3.3.1	Técnicas	54
3.3.2	Instrumentos	54
4.	Marco administrativo	56
4.1	Recursos humanos	56
4.2	Recursos institucionales	56
4.3	Recursos materiales	56
4.4	Presupuesto	57
	Referencias bibliográficas	59

## Lista de tablas

	<b>Pág.</b>
Tabla 1. Diario de campo	54
Tabla 2. Presupuesto	57

## INTRODUCCIÓN

El presente proyecto se realizará en el asentamiento humano Buenos Aires ubicado en Cúcuta, Norte de Santander, con el objetivo general de diseñar una propuesta urbanística y diseño arquitectónico de centro comunitario que aporte a la regularización institucional.

Los asentamientos humanos son territorios habitados ilegalmente por un conjunto de personas, las cuales los alojan en casas en estados de precariedad y con las necesidades básicas insatisfechas, sobre todo en cuanto a los servicios públicos. Estos pueden ser llevados a la regularización de diversas maneras, en el presente proyecto se busca realizar una propuesta urbanística, todo esto con el fin de que el Estado los reconozca e introduzca como parte del entorno social y económico de la ciudad.

La metodología que se utilizará es descriptiva con enfoque cualitativo debido a que, primero se utilizará un diario de campo en donde se describan las dinámicas territoriales del asentamiento humano, y segundo, se aplicará una entrevista que permitirá conocer las problemáticas tangibles e intangibles, esta se realizará a los líderes y miembros de la misma comunidad.

## **1. Problema**

### **1.1 Título**

Propuesta urbanística y diseño arquitectónico de centro comunitario para la regularización institucional del asentamiento humano Buenos Aires de Cúcuta, Norte de Santander.

### **1.2 Identificación del problema**

Los asentamientos humanos son territorios habitados por un grupo de personas con viviendas en estado de precariedad, con las necesidades básicas cumplidas en la mínima expresión, constituidos ilegalmente en terrenos sin propiedad. Las personas que llegan a habitar en estos lugares, se toman una parte del terreno y construyen viviendas con características no válidas para habitar como tablas y plástico, los servicios públicos no están adecuados y son generalmente escasos, y las condiciones socioeconómicas son muy bajas.

El presente proyecto con modalidad pasantía se realizará en el asentamiento humano Buenos Aires ubicado en Cúcuta, Norte de Santander, el cual, como su mismo nombre lo dice, no está constituido legalmente, es así como el objetivo general es diseñar una propuesta urbanística y diseño arquitectónico de centro comunitario que aporte a la regularización urbanística de dicho sector, para esto, se debe realizar primero una observación detallada en el territorio con el fin de analizar la situación y comprender cuáles son las dinámicas territoriales que se establecen en el asentamiento humano, y segundo, se aplicará una entrevista a los líderes y a los miembros de la comunidad, para recolectar información de fuentes primarias, todo esto con el fin de arrojar resultados más objetivos.

### **1.3 Formulación del problema**

¿Cuál propuesta urbanística y diseño arquitectónico podría aportar a la regularización institucional del asentamiento humano Buenos Aires?

### **1.4 Objetivos**

#### **1.3.1 Objetivo general**

- Diseñar una propuesta urbanística y diseño arquitectónico de centro comunitario que aporte a la regularización institucional del asentamiento humano Buenos Aires de Cúcuta, Norte de Santander.

#### **1.3.2 Objetivos específicos**

- Caracterizar las dinámicas territoriales del asentamiento humano Buenos Aires.
- Identificar problemáticas tangibles e intangibles del asentamiento.
- Realizar una propuesta arquitectónica y urbanística que aporte a la regularización institucional del asentamiento humano Buenos Aires.

### **1.5 Justificación**

La regularización urbanística es “el proceso mediante el cual la Administración Distrital reconoce, si a ello hubiere lugar, la existencia de un asentamiento humano desarrollado y consolidado, constituido por viviendas de interés social de origen informal, aprueba los planos

urbanísticos...” (Secretaría Distrital del Hábitat, Alcaldía Mayor de Bogotá D.C.), es decir, es el momento en el que el Estado reconoce al asentamiento humano como un entorno bien constituido y distribuido, además de estar en condiciones aptas para vivir.

Para los asentamientos humanos, ser reconocidos por el Estado representa beneficios como la integración a la sociedad, la aprobación de los planos, la incorporación de los predios, licencia para trámites de construcción, oportunidad para subsidios de vivienda, valorización de la propiedad e inclusión en el plan de desarrollo territorial. (Secretaría Distrital del Hábitat, Alcaldía Mayor de Bogotá D.C.).

Debido a que el asentamiento humano Buenos Aires no está legalmente constituido, resulta necesario diseñar una propuesta urbanística que aporte a una futura regularización institucional, además, al programa de arquitectura de la Universidad Francisco de Paula Santander le aporta conocimientos en cuanto al tema.

## **1.6 Alcances y limitaciones**

### **1.6.1 Alcances**

Para el presente proyecto se busca llegar al cumplimiento del objetivo general que es diseñar una propuesta urbanística y diseño arquitectónico de centro comunitario que aporte a la regularización institucional del asentamiento humano Buenos Aires de Cúcuta, Norte de

Santander, el cual será entregado a los líderes del sector y a los jurados del proyecto de la Universidad Francisco de Paula Santander, quienes evaluarán el diseño.

### **1.6.2 Limitaciones**

El tiempo es la principal limitante debido a que se realiza en modalidad pasantía, la cual se realiza en horario de oficina, además, el asentamiento humano se encuentra retirado del centro de la ciudad.

## **1.7 Delimitaciones**

### **1.7.1 Espacial**

El proyecto se realizará en las instalaciones de la Universidad Francisco de Paula Santander, con acompañamiento del tutor del proyecto y el acceso a la biblioteca de la universidad. Además, con el acompañamiento de los trabajadores de la oficina en donde se están realizando las pasantías.

## 2. Marco referencial

### 2.1 Antecedentes

Para el presente proyecto, se encontraron dos antecedentes principales, el primero a nivel nacional titulado PROCEDIMIENTO PARA LA TITULACIÓN Y APORTE TÉCNICO PARA LA LEGALIZACIÓN DE UN ASENTAMIENTO HUMANO. CASO DE ESTUDIO: ASENTAMIENTO HUMANO LOS ACACIOS, se realizó en el municipio de San Vicente de Chucurí en Santander, Bucaramanga, por Diego Tapias. El objetivo general es determinar el procedimiento para la titulación y realizar el respectivo aporte técnico para la legalización del asentamiento humano denominado Los Acacios, que viabilice su incorporación dentro del Plan Básico de Ordenamiento Territorial del Municipio de San Vicente de Chucurí, Santander y sienta las bases para el mejoramiento de las condiciones de habitabilidad de la población.

La metodología utilizada tiene enfoque mixto, cualitativo y cuantitativo. Y la conclusión general es que esta investigación genera un aporte frente a posibles actuaciones en el corto mediano y largo plazo, a partir de unos lineamientos y acciones, con el debido soporte normativo que sirve como insumo para que las entidades directamente involucradas y la comunidad del asentamiento, se articulen y lleven jurídica y técnicamente a feliz término las acciones necesarias. El segundo antecedente que aporta a la realización de este proyecto es a nivel internacional, se titula ASENTAMIENTOS INFORMALES, CASO DE ESTUDIO INFRAVIVIENDA EN INVASIÓN POLÍGONO 4 DE MARZO EN HERMOSILLO, SONORA, MÉXICO, fue realizado por Daniela Acosta, para la Universidad politécnica de Cataluña en Barcelona, España. El objetivo general es establecer una metodología de investigación bibliografía en temas

relacionados con asentamientos informales, políticas y programas implementados en América Latina para después contraponerlas con las políticas que se han implementado en México y poder establecer directrices que puedan ser aplicable en México y específicamente en el caso de estudio. La metodología utilizada es de carácter cualitativo y de revisión bibliográfica, en la cual se utilizarán entrevista y encuesta como herramientas de recolección de información. La conclusión general del proyecto es que no hay una solución única para resolver el problema, sino que se necesitan integrar diferentes políticas, programas y ayudas para primero evitar la formación de nuevos asentamientos y segundo resolver los existentes viendo siempre por el bienestar de los habitantes. Estos dos antecedentes serán la base del proyecto debido a que aportan conocimientos sobre normas legales para los asentamientos humanos y cómo llevarlos a la legalización.

## **2.2 Marco teórico**

Es importante destaca que para el desarrollo del asentamiento urbanístico se dan a conocer nuevos factores que son generados para logro del cumplimiento de los objetivos de forma específica y d manera global, para ello se dan a conocer una serie de factores completos y determinados que aumentan el desempeño preciso de manera global, para ello hay múltiples enfoques con los que se debe fundamentar esta perspectiva teórica; por consiguiente, se considera importante la siguiente línea teórica compuesta por distintos autores de disciplinas como la ecología y de mejoramiento integral urbano: “El entorno urbano y los recursos espaciales deben ser diseñados desde una urdimbre de tratamiento integrada, para servir de acuerdo a sus capacidades, como productores de alimentos y energía, moderadores del clima, conservadores de recursos hidráulicos, plantas y animales, ambiente y ocio.

” De Las Rivas, et al. (2006) citando a Verneti, 1990 Para el desarrollo del marco teórico se utilizarán tres términos claves: regularización institucional, diseño urbanístico y asentamiento humano, los cuales serán el rumbo para el desarrollo de los objetivos.

De la misma manera se dan a conocer procesos que son evidenciados como enfoques completos que aumentan la estabilidad de manera lineal y con procesos acordes y estables que se deben colocar en práctica. Este enfoque está afinado con las bases de la ecología integrada al urbanismo sostenible, capaz de promover un desarrollo amigable en términos del uso adecuado y verdaderamente funcional del componente natural como elemento intraurbano de los espacios habitados por el ser humano.

En este sentido, los países que se han propuesto trabajar por un desarrollo sostenible o sustentable, como se le ha llamado también, entran en distintas categorías que se establecen de acuerdo con la filosofía y praxis que manejen al implementar tal modelo urbano. Al hablar de planificación del espacio, los autores como Odum (1950), plantea que se debían tener en cuenta aspectos del territorio y la clasificación de los suelos por áreas de protección, productivas, de compromiso, y artificiales. En el territorio la planificación juega un papel de moderador de los recursos para la subsistencia y asentamiento del hombre sobre éste. Por su parte, De Las Rivas Sanz, et al. (2008); en: *Ecología y Ciudad: Buscando modelos urbanos más sostenibles*; cita las siguientes condiciones y aportes de la ecología al Urbanismo con visión de sostenibilidad:

- Asegurar que la calidad del aire sea tal que no genere problemas ni en la salud de los habitantes de la ciudad, ni sobre los ecosistemas de su entorno.

- La resolución de problemas como el cambio climático o la reducción de la capa de ozono, de rango planetario, tiene que ver con las ciudades y no se afronta en abstracto, sino actuando en cada lugar y en cada caso.

### **2.2.1 Asentamiento Humano**

Según la página web GeoEnciclopedia, los asentamientos humanos son un sitio específico donde se establecen varias viviendas o refugios habitados. Generalmente se compone de una comunidad, ya que los seres humanos muy rara vez viven aislados entre sí. Todos los habitantes comparten un territorio común, pero cuentan con uno propio. Además, existen diversos tipos de asentamiento, a lo que se llama dinámicas territoriales, las cuales se identifican teniendo en cuenta la distribución del territorio/entorno, la actividad económica, las costumbres, en fin, todos los aspectos socio económicos que engloban a la población que se instala en el territorio. La función de estos asentamientos es refugiar a la población, y los seres humanos son recursivos para enfrentar cualquier situación. La página web GeoEnciclopedia los divide en tipos, los cuales son:

- **Asentamientos desarrollados:** Son aquellos generalmente planificados y ordenados según las normas de ordenación urbana. Como las ciudades, los pueblos, las granjas, las aldeas, etc.
- **Asentamientos informales/irregulares:** A diferencia de las anteriores, se erigen de forma improvisada y crecen sin orden, en condiciones de saneamiento y servicios deficientes o nulos. Las viviendas están hechas de materiales endebles como cartón y láminas, y sus habitantes

tienden a vivir hacinados. Reciben varios nombres según el país: favelas, barrios marginales, barrios bajos y arrabales, entre otros.

### **2.2.2 Regularización institucional**

En una cartilla del Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial de Colombia (2005), se expone un instructivo del procedimiento de legalización de asentamientos, el cual resulta sumamente importante para el proyecto y se expone de la siguiente manera:

El instructivo que propone la guía, como desarrollo del procedimiento de legalización establecido en el Decreto 564 de 2006 que deroga el Decreto 1600 de 2005, se subdividirá en etapas principales, cada una de las cuales a su vez cuenta con una serie de actividades, referenciadas a cada uno de los artículos del mencionado Decreto; cada etapa contará con un flujograma, en el cual se referenciarán cada uno de los pasos del proceso. Adicionalmente se relacionarán las recomendaciones del caso, las cuales profundizarán, complementarán o darán opciones a lo establecido en el procedimiento, sin perjuicio de lo determinado legalmente para la legalización.

La legalización es el proceso mediante el cual la administración municipal o Distrital reconoce, si a ello hubiere lugar y de conformidad con lo establecido en el Decreto 564 de 2006 que deroga el Decreto 1600 de 2005, la existencia de un asentamiento humano, de vivienda de interés social, desarrollado y consolidado antes del 27 de junio de 2003, aprueba los planos urbanísticos, regulariza sus usos, espacios públicos, zonas de preservación ambiental y expide la

reglamentación urbanística, sin perjuicio de la responsabilidad penal, civil y administrativa de los comprometidos en el proceso.

El proceso de legalización no constituye una obligación expresa para que la entidad territorial tenga que hacer la dotación de los servicios públicos domiciliarios, así como la construcción de las obras de infraestructura de las cuales carece el asentamiento. El proceso anteriormente descrito involucra la incorporación al perímetro urbano y la regularización urbanística del asentamiento humano sobre la cual se establecen los parámetros de intervención de los particulares y del Estado hacia el futuro, la cual no implica la formalización de los derechos de propiedad en favor de eventuales poseedores.

Se recomienda, en caso de tratarse asentamientos humanos de origen ilegal constituidos por viviendas de interés social, que ocupan bienes fiscales propiedad del municipio, que posterior a la legalización se continúe con el proceso de titulación gratuita en desarrollo del artículo 58 Ley 9 del año 1989. Para efectos de adelantar el saneamiento de la propiedad tanto de los particulares como de los bienes de uso público, posterior al proceso de legalización de asentamientos humanos de origen ilegal constituidos por viviendas de interés social, cuyo predio de mayor extensión sea de propiedad de particulares, se pueden iniciar los procesos legales a que haya lugar con el fin de garantizar las transferencias de los derechos de dominio, tanto de los particulares, así como de los bienes de uso público que se establezcan en la cartografía urbanística de la legalización.

Para esto, se puede optar por procedimientos como daciones en pago como resultado de procesos conciliatorios, la expropiación judicial por motivos de utilidad pública o expropiación

administrativa por motivos de utilidad pública<sup>2</sup> o procesos judiciales de prescripción adquisitiva del derecho de dominio, establecidos en el Código Civil y la Ley 9 de 1989, según sea el caso. Para profundizar la información correspondiente se recomienda consultar la guía de Saneamiento y Titulación de la Propiedad Pública Inmobiliaria, también expedida por el Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial.

De acuerdo con lo establecido en el documento Conpes 3305, previamente citado en la presentación, “Lineamientos Para Optimizar La Política de Desarrollo Urbano”, la legalización de asentamientos humanos de origen ilegal constituidos por viviendas de interés social es conveniente que se remita únicamente a los desarrollos de vivienda que se encuentren en el perímetro urbano. Según Consejo Nacional de Política Pública Y Social (2004). El acto administrativo mediante el cual se aprueba la legalización hará las veces de licencia de urbanización, según el artículo 122 del capítulo IV del Decreto 564 de 2006 que deroga el Decreto 1600 de 2005. Dicha licencia servirá de base para tramitar las licencias de construcción o de reconocimiento, de los predios y sus construcciones existentes, incluidos en la mencionada aprobación.

**Etapas preliminares (NO CONTEMPLADAS EN EL DECRETO 564 DE 2006 QUE DEROGA EL DECRETO 1600 DE 2005)**

Antes de iniciar legalmente el trámite ante la autoridad urbanística de la entidad territorial, el solicitante, ya sea una comunidad organizada, un particular o una entidad, debe recopilar una serie de documentos, necesarios para determinar la ocupación del predio, desde la legalidad de la propiedad o posesión, así como las condiciones urbanas, ambientales y morfológicas que lo

afectan y sobre las cuales se determina técnica y legalmente la viabilidad de la legalización. Para que esta etapa sea efectiva, y para que el solicitante conozca todos los posibles inconvenientes del proceso total, es de relevante importancia el acompañamiento por parte de la autoridad urbanística, en razón a la cantidad de tiempo, recursos logísticos y económicos que implica la legalización. De la misma manera, es conveniente que el interesado solicite concepto a las entidades territoriales encargadas de determinar las zonas sobre las cuales no es posible adelantar los trámites de legalización, para poder establecer el área efectiva de legalización o si definitivamente no es posible legalizar un determinado asentamiento.

Del proceso de legalización, podrán ser solicitantes válidos, fuera de la autoridad urbanística del ente territorial, las entidades territoriales constituidas como bancos inmobiliarios, o las que sean competentes para adelantar la titulación gratuita de predios en desarrollos de vivienda de interés social, de conformidad con lo establecido en el artículo 58 Ley 9 del año 1989, o las encargadas de la administración inmobiliaria municipal. En cuanto a los particulares, podrá ser un solicitante válido cualquier Junta de Acción Comunal con su debido auto de reconocimiento expedido por la autoridad correspondiente u otra organización comunitaria legalmente constituida y reconocida mediante personería jurídica.

Es de anotar, que, aunque el trámite lo encabezará una entidad o un colectivo de personas naturales en representación de una comunidad, debe existir un único interlocutor válido del proceso, ya sea el representante legal de la entidad, la que formalmente sea designada o quien haga sus veces. Formalmente, el proceso de legalización se podrá iniciar de oficio por la oficina de planeación, o a solicitud de parte de los solicitantes anteriormente mencionados. En todo caso, corresponderá a la entidad solicitante, al urbanizador, al propietario, a la comunidad organizada o

a todos en su conjunto, asumir las obligaciones de la legalización para asegurar el cumplimiento de las obligaciones urbanísticas y la entrega de las zonas que conformarán el espacio público.

- Actividad No. 3.1.1. Recomendación: Previa a la radicación formal, por la cual se entiende legalmente iniciado el proceso, es conveniente que el solicitante, adelante una consulta a la autoridad competente del municipio.

- Actividad No. 3.1.2. Recomendación: la autoridad competente del municipio o distrito, podrá adoptar un formato de requisitos o documentos que se anexan a la solicitud, el cual entregará al interesado en la consulta mencionada anteriormente y adicionalmente se le orientara sobre los tiempos, las posibilidades y eventualidades que pueden inferir sobre el proceso en particular.

- Actividad No. 3.1.3 a No. 3.1.6. (Artículo 126) El solicitante, en cabeza de la comunidad o de la organización que representa, adelanta el recaudo de la información pertinente para demostrar la propiedad o posesión de los predios que conforman el asentamiento, y sus condiciones de ocupación. Recomendación: Si no es posible establecer la propiedad mediante escritura pública y folio de matrícula inmobiliaria, la comunidad puede suministrar escrituras de promesas de compraventa o de protocolización de mejoras, y si no se dispone de este tipo de documentación, se pueden presentar declaraciones escritas, propias como de sus vecinos circundantes, para demostrar la posesión de los terrenos. Debido a que parte de la documentación previa al trámite de legalización generan gastos al solicitante, como los levantamientos topográficos entre otros, se puede buscar el apoyo institucional mediante la constitución de

convenios interadministrativos entre el solicitante y entidades públicas o privadas competentes para el desarrollo de levantamientos topográficos, estudio de títulos u obtención de información catastral. De igual manera y con el ánimo de ejecutar estos proyectos, los peticionarios pueden pedir un crédito a la Financiera de Desarrollo Territorial, empresa industrial y comercial del Estado FINDETER, la cual financia proyectos de mejoramiento integral de asentamientos humanos de origen ilegal constituidos por viviendas de interés social, e infraestructura para programas de Vivienda de Interés Social.

- Actividad No. 3.1.7. a No. 3.1.20. (Artículo 126) Dentro de una serie de documentos que se deben solicitar para verificar las restricciones de ocupación del asentamiento subnormal, así como de la viabilidad de suministro de servicios públicos si aún no los tiene, se establecen principalmente los que se emiten para determinar las áreas que no son sujeto de legalización, y que darán un parámetro al solicitante para continuar con el trámite.

No se legalizarán áreas o predios que se encuentren ubicados en:

- Suelo de protección en los términos del artículo 35 de la Ley 388 de 1997 en zonas de protección del medio ambiente y conservación de los recursos naturales. El Artículo 35 de la Ley 388 de 1997, establece: “SUELO DE PROTECCION. Constituido por las zonas y áreas de terrenos localizados dentro de cualquiera de las anteriores clases, (suelo urbano, rural y de expansión urbana) que por sus características geográficas, paisajísticas o ambientales, o por formar parte de las zonas de utilidad pública para la ubicación de infraestructuras para la provisión de servicios públicos domiciliarios o de las áreas de amenazas y riesgo no mitigable para la localización de asentamientos humanos, tiene restringida la posibilidad de urbanizarse.” (paréntesis fuera de texto). Conceptos que emiten: la oficina de planeación, las Curadurías

Urbanas, la oficina encargada de medio ambiente y la oficina de atención y prevención de emergencias del municipio.

- Áreas afectadas por obras públicas, de conformidad a lo establecido en el Plan de Ordenamiento Territorial, como ampliaciones de la malla vial arterial, malla vial secundaria, proyectos de transporte masivo, zonas de utilidad pública por construcción de redes de servicios públicos. Conceptos emitidos por: la oficina de planeación, las oficinas de desarrollo urbano, las oficinas de obras públicas, la empresa de acueducto y alcantarillado, la empresa de energía eléctrica, la empresa de gas natural domiciliario y la empresa de teléfonos.

Recomendación: adicional a los anteriores conceptos, y si es del caso solicitar:

- Zonas de riesgo no mitigable, de conformidad con el Plan de Ordenamiento Territorial o los instrumentos que lo complementen y desarrollen, como zonas de amenaza por remoción en masa o deslizamientos, alto riesgo geotécnico o fallas geológicas, y que no puedan reducirse o desaparecer con alguna obra o construcción, siendo necesario adelantar una reubicación de los ocupantes. Concepto emitido por la oficina de atención y prevención de emergencias del municipio.

- Áreas en las que la Dirección General Marítima tenga jurisdicción, de conformidad con el Decreto Ley 2324 de 1984. Según el Decreto mencionado, la dirección marítima establecerá, mediante dictamen técnico, cuáles son las áreas costeras y fluviales de su jurisdicción, las cuales corresponden con bienes de uso público y sobre los cuales no puede haber ocupaciones dado el régimen especial que las cobija. Si dado el caso se determinara que existen títulos de propiedad a

favor de particulares sobre las zonas objeto de legalización y que su uso fue restringido por la Dirección General Marítima, se adelanta un proceso de anulación de los títulos por parte del Instituto Colombiano de Desarrollo Rural INCODER, antes INCORA. Este concepto lo emite la Capitanía de puerto respectiva.

- Áreas de reserva correspondientes a las márgenes de seguridad para la aproximación de aeronaves a la pista de aterrizaje de los aeropuertos. Concepto emitido por el Departamento Administrativo de la Aeronáutica Civil Colombiana, Aerocivil.

Para lo anterior, y previa a la radicación formal de la solicitud de legalización, se deben pedir los conceptos respectivos, los cuales serán solicitados por el interesado y adjuntados a la solicitud. Estos conceptos servirán a la oficina de Planeación para determinar las zonas que se exceptúan de la legalización, lo cual se verá reflejado en el acto administrativo de aprobación. Adicional a los conceptos anteriores y que expiden las empresas de servicios públicos, se deben solicitar las viabilidades de provisión del servicio, si el asentamiento aún no cuenta con redes de suministro de algún servicio público en particular.

- Actividad No. 3.1.21. a No. 3.1.24. (Artículo 126) Una vez se ha determinado el área efectiva sujeto de legalización, se adelanta el levantamiento topográfico del sector, de acuerdo a las especificaciones establecidas por la oficina de planeación, como se establece en el numeral 6 de los documentos que deben aportarse a la solicitud. Recomendación: en lo posible la autoridad urbanística debe suministrar este insumo, para que la información sea lo más exacta posible, dentro de los requerimientos técnicos que se establezcan.

- Actividad No. 3.1.25. a No. 3.1.26. (Artículo 126) Una vez se cuenta con el plano resultado del levantamiento topográfico, este se presenta a la comunidad, indistintamente que se trate de un predio fiscal propiedad del municipio o distrito desarrollado para Vivienda de Interés Social, o de un predio de particulares, debido a que se trata que la población conozca y se ponga de acuerdo con el plano base de la aprobación urbanística. De este proceso, se firma el acta de conocimiento y aceptación del plano para legalización, mínimo por el 51% de los afectados. Recomendación: si no es posible obtener la concurrencia del mínimo establecido anteriormente, conforme lo previsto en los artículos 14 y 15 del Código Contencioso Administrativo, se hará una publicación en un diario de amplia circulación, en la que comunique a todos los afectados por el proceso para que conozcan el plano y firmen el acta respectiva.

- **Etapas de iniciación del proceso de legalización**

- Actividad No. 3.2.1. a No. 3.2.2. (Artículo 125) Los interesados en la legalización, presentarán ante la oficina de Planeación del municipio o distrito, una solicitud por escrito la cual se radicará formalmente, para adelantar el trámite de viabilidad de la legalización, la cual contendrá como mínimo la siguiente información:

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 asentamiento humano objeto de legalización.

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

Documentos que se deben aportar a la solicitud.

(Artículo 126) A la solicitud anteriormente descrita, se deberán adjuntar todos aquellos documentos que permitan identificar jurídica y físicamente el asentamiento, así como, las condiciones de ocupación del mismo.

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.

Recomendación: De acuerdo con el Decreto 564 de 2006 que deroga el Decreto 1600 de 2005, se establecen los requisitos mínimos anteriores, más sin perjuicio de lo anterior, la información puede complementarse de la siguiente manera:

1. Si el predio objeto de legalización es una bien fiscal propiedad del municipio o de la Nación, o se conoce el propietario, se debe presentar el certificado de tradición y libertad, expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos correspondiente, con una anterioridad no superior a un (1) mes. Si es un predio propiedad de particulares o de indeterminados, del cual no se ubica el folio matriz de matrícula inmobiliaria, se podrán presentar escrituras de protocolización de mejoras o declaraciones escritas del poseedor y de los vecinos, en las que se pruebe la posesión quieta y pacífica del inmueble, anterior al 27 de junio de 2003.
2. Fotocopias de las escrituras de compra o promesas de compraventa, de los predios que hacen parte del proceso de legalización.

3. Certificaciones catastrales y planchas de manzanas catastrales del asentamiento, si el sector ya ha sido sujeto de formación catastral.

4. Certificación del Alcalde Municipal o Distrital, en la que se establezca la fecha de la ocupación del asentamiento objeto de legalización, para lo cual se podrá servir de aerofotografías 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. Decreto Ley 1333 de 1986, Ley 136 de 1994.

5. Toda la documentación previa solicitada en la que se determinen las áreas no sujetas a legalización y las viabilidades de provisión de servicios públicos.

6. Plano de levantamiento del asentamiento, con la siguiente información y condiciones:

a. El levantamiento topográfico debe estar amarrado a las placas de control de coordenadas geográficas del municipio, debidamente suministradas por la entidad competente, cuya certificación se debe anexar, así como el cuadro de cálculo de coordenadas. El levantamiento debe iniciar y cerrar en placas de control de coordenadas del municipio. La precisión de las poligonales del levantamiento topográfico no debe ser menor de 1:10000 en distancia y de 20 por la raíz cuadrada de “n”, siendo “n” el número de vértices de la poligonal, calculando las coordenadas de cada uno de los vértices del polígono que define el asentamiento, consignándolas en un cuadro en el plano y anexando en folio independiente los cuadros de cálculo de las coordenadas. El polígono al que se hace referencia será el perímetro del área de regularización del asentamiento, el cual aparecerá debidamente amojonado y con las cotas de los linderos. El área total del asentamiento debe relacionarse en el cuadro de áreas generales.

b. En el plano deben aparecer los ejes de coordenadas geográficas norte o sur y este del municipio.

c. Se deben localizar los accidentes naturales del terreno, como ríos, quebradas, acequias, bordes de mareas máximas, playas, ciénagas, canales, etc.

d. Si el terreno es inclinado, se deben dibujar curvas de nivel, mínimo a .50 m y máximo a 2.00 m, de acuerdo con la pendiente del terreno y referenciadas a la altura media sobre el nivel del mar.

e. loteo actual de predios poseídos o de propiedad de particulares, demarcando construcciones existentes y lotes sin construir, con alindamiento acotado, numerados y referenciados en un cuadro de áreas de cabida de lotes por manzanas. De preferencia la numeración de lotes debe coincidir con el número catastral oficialmente asignado, así como la cabida debe coincidir con las escrituras o la certificación catastral.

f. Delimitación de las áreas de espacio público que se constituirá a favor del respectivo distrito o municipio, con sus perímetros debidamente amojonados y con los respectivos cuadros de áreas y amojonamiento. Dichas áreas se organizarán en zonas verdes, zonas verdes y comunales, zonas comunales, vías vehiculares, vías peatonales, zonas de control ambiental o la clasificación urbanística que la oficina de planeación determine, debidamente independizadas como un predio susceptible de desenglobarse del área de mayor extensión.

g. Respecto a las vías, deben graficarse los cortes transversales o perfiles viales, debidamente acotados y especificando el tipo de las mismas de acuerdo a la norma en la cual se establecen los anchos y los componentes de dicho perfil.

h. Nomenclatura vial y domiciliaria si ya está oficialmente asignada por el Catastro descentralizado o el Instituto Geográfico Agustín Codazzi.

i. Escala gráfica de presentación a 1:1000.

j. Esquema de localización escala 1:25000, con 100 metros de contorno de vecinos.

k. Rótulo, el cual deben contener: nombre del municipio y del departamento, nombre del asentamiento, firma, nombre, identificación y matrícula profesional del arquitecto o ingeniero responsable y del promotor, organización, urbanizador o propietario, escala y fecha.

l. Plano presentado en papel calco de 110 gramos en tamaño máximo de 100 cm. X 70 cm., con tres copias heliográficas y el archivo digital grabado en un disco compacto, si se dispone.

m. Anexar carteras de campo y hojas de cálculo del levantamiento topográfico.

- Actividad No. 3.2.3. Recomendación: (Artículo 127) Presentada la solicitud, la oficina de planeación abrirá un archivo exclusivo del proceso, en el cual quedará toda la documentación que en torno al proceso de legalización se presente o expida. Seguidamente hará el estudio técnico de la documentación referida, con el fin de emitir un concepto de viabilidad del trámite de legalización, para lo cual dispondrá de quince (15) días hábiles a partir de la fecha de radicación.

No obstante, si se presentan inconsistencias o se hace necesario pedir información adicional o aclaratoria, se otorgará un plazo de dos (2) meses para remitir la información adicional.

- Actividad No. 3.2.4. (Artículo 127) Para adelantar el estudio técnico referido, la oficina de planeación realizará una visita de inspección ocular y levantará un acta en que se consigne el resultado de esta, 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 peticionario.

- Actividad No. 3.2.5 a No. 3.2.8. (Artículo 127) Si en razón a la verificación en terreno, la autoridad urbanística determina que no hay concordancia con el levantamiento o con los conceptos emitidos para determinar las zonas no sujetas a legalización, deberá pedir las aclaraciones del caso. Una vez revisados los planos, los documentos radicados y la información aclaratoria que sea necesaria, habiendo comprobado que éstos se encuentren de conformidad con lo verificado en la visita a la zona y con el estudio urbanístico preliminar, la autoridad competente definirá la procedencia de continuar o no con el trámite de legalización, lo cual quedará plasmado en una comunicación oficial al solicitante. Si no coincidieren con lo verificado en la visita a la zona y con el estudio urbanístico preliminar, la oficina de planeación deberá mediante manifestación escrita, devolver al solicitante los planos y los documentos radicados, a fin de que se realicen las correcciones correspondientes, para lo cual dispondrán de dos (2) meses contados a partir de la comunicación. 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.

- Actividad No. 3.2.9. (Artículo 127) Cuando se entreguen los planos y los documentos corregidos se realizará nuevamente la verificación en terreno descrita anteriormente, para definir definitivamente la procedencia del trámite de legalización.

- Actividad No. 3.2.10. (Artículo 127) En los casos en que no sea procedente, se comunicará al interesado exponiendo los motivos del caso y se expedirá una resolución en la que se sustentará, con base a los documentos técnicos, las razones de la negativa de la legalización. Contra este acto procede el recurso de reposición ante la oficina de planeación o la dependencia que haga sus veces y el de apelación ante el alcalde en los términos previstos en el Código Contencioso Administrativo. Va a la Actividad No. 3.5.2. en “etapa de resolución de la legalización”.

- Actividad No. 3.2.11. Aprobado el estudio preliminar, se emite un concepto de viabilidad del trámite de legalización y se le comunica oficialmente al solicitante.

- Actividad No. 3.2.12. Del inicio del proceso de legalización se dejará constancia en un acta que suscribirán la oficina de planeación y la oficina encargada del control de vivienda de la alcaldía municipal o distrital, o quien haga sus veces, para que, de ese momento en adelante, cualquier actividad de enajenación en actividades urbanísticas ilegales, sea detectada.

• **ETAPA DE VINCULACIÓN DEL URBANIZADOR, EL PROPIETARIO Y TERCEROS INTERESADOS**

- Actividad No. 3.3.1. (Artículo 128) En los eventos en que el trámite de legalización sea iniciado por personas diferentes del urbanizador o el propietario, y con el fin de que la legalización se adelante en un justo proceso para todas las partes, una vez que se considere viable el proceso, la oficina de Planeación o la dependencia que haga sus veces, mediante correo certificado, comunicará al urbanizador o propietario indicado por el interesado, la iniciación del proceso y lo citará para que comparezca y se haga parte dentro del trámite administrativo para hacer valer su derechos y, si es del caso, proceda a entregar las zonas que conformarán el espacio público.

- Actividad No. 3.3.2. a No. 3.3.4. (Artículo 128) Igualmente, conforme lo previsto en los artículos 14 y 15 del Código Contencioso Administrativo, la oficina de Planeación 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, que se ha iniciado el mismo, indicando el número de radicación, los horarios y dependencias en que pueden consultar el expediente y que puede hacerse parte y hacer valer sus derechos mediante escritos dirigidos a esa oficina. Copia de esta comunicación y de la publicación se anexará al expediente, al igual que el acta de la visita al terreno que haga la oficina de planeación.

- Actividad No. 3.3.5. (Artículo 128) 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, se comprometa de manera independiente a entregar las zonas verdes, comunales y demás que

conformarán el espacio público, se suscribirán 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.

- Actividad No. 3.3.6. Se establece si el solicitante es una entidad territorial con facultad de titular gratuitamente en desarrollo de Vivienda de Interés Social, y ya se adelantó la entrega de títulos a particulares. En caso positivo va al Actividad 3.4.4. en “etapa de definición de las condiciones urbanísticas y estudio urbanístico final”.

- Etapa de definición de las condiciones urbanísticas y estudio urbanístico final

- Actividad No. 3.4.1. Recomendación: adelantar un estudio de concordancia de títulos o posesiones respecto al levantamiento. La autoridad urbanística, realizará un estudio comparativo entre la documentación de las escrituras públicas, los folios de matrícula inmobiliaria, la información catastral, o sea, boletín de nomenclatura y plano de manzana catastral, y el plano del levantamiento, con el fin que los loteos de particulares, plenamente adquiridos o constituidos de hecho, mediante un documento que no representa transferencia del derecho de dominio, tengan correspondencia con la cartografía que se usará para expedir el plano urbanístico de legalización. En caso positivo va a la Actividad 3.4.4.

- Actividad No. 3.4.2. a No. 3.4.3. Recomendación: Si la información estudiada por el funcionario competente no coincidiese, se solicitarán las aclaraciones respectivas de los títulos o de los documentos catastrales, directamente al interesado, por intermedio de su representante legal.

- Actividad No. 3.4.4. a No. 3.4.6. (Artículo 129) Una vez clarificada toda la información respecto de cada una de las unidades prediales que componen el asentamiento sujeto de legalización, se procede con el estudio de condiciones urbanísticas según las directrices establecidas en el Plan de Ordenamiento Territorial, y a las cuales debe sujetarse el desarrollo, asentamiento o barrio objeto de legalización. Al efecto, el funcionario competente elaborará un concepto técnico que contenga:

1. La delimitación del área sobre la cual se adelantará el trámite de legalización.
2. Las zonas de reserva para el desarrollo de los sistemas generales que inciden en el área.
3. Las determinantes del sector en relación con lo establecido en el Plan de ordenamiento

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 a tener en cuenta para la propuesta de legalización.
- h. Criterios para repartir cargas o beneficios resultantes del proceso de legalización.

4. Anexo al concepto técnico, se expedirá el plano definitivo de loteo, con base al plano del levantamiento topográfico, que identifique las áreas a entregar al municipio o distrito y la regularización urbanística lo cual se constituye en 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 promotor, urbanizador o propietario, así como la información de los

funcionarios competentes de los estudios técnicos y legales. Para este estudio se dispone de un término de sesenta (60) días contados a partir de la expedición del documento o acto administrativo en el que se define la procedencia del trámite.

- Actividad No. 3.4.7. a No. 3.4.9 PUBLICIDAD DEL ESTUDIO URBANÍSTICO

FINAL. (Artículo 130) La oficina de planeación municipal o distrital o la dependencia que haga sus veces, 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, a fin de dar a conocer los derechos y obligaciones derivados del mismo. Para el efecto, se fijará en la cartelera de dicha oficina 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, así como se procederá a informar por escrito al solicitante, para que por su intermedio la comunidad o la organización que representa, concurra a conocer el estudio urbanístico y el plano.

• ETAPA DE RESOLUCIÓN DE LA LEGALIZACION

- Actividad No. 3.5.1. a No. 3.5.7. (Artículo 131) El proceso de legalización, culminará con la expedición de una resolución por parte de la oficina de planeación municipal o distrital o la dependencia que haga sus veces, en la cual se determine si se legaliza o no el asentamiento urbanístico o barrio informal. 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 reposición y apelación 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. En ningún caso, la legalización urbanística constituirá título o modo de tradición de la propiedad. La autoridad competente publicará en el medio oficial establecido para el efecto, la resolución por la cual se resuelve la solicitud de legalización.

- ETAPA DE ENTREGA DE LAS ZONAS DE USO PÚBLICO (NO CONTEMPLADA EN EL DECRETO 564 DE 2006 QUE DEROGA EL DECRETO 1600 DE 2005)

- Actividad No. 3.6.1. a No. 3.6.4. Recomendación: Para la entrega de las zonas de uso público al municipio o distrito, procedimiento que quedará consignado en un acta, la oficina de planeación municipal o distrital o la dependencia que haga sus veces deberá delimitar y deslindar en los planos de loteo, los cuadros de áreas de zonas de uso público y en los esquemas o planos de deslinde de zonas, las áreas destinadas a parques y espacios peatonales correspondientes a plazas, plazuelas y alamedas y las destinadas al equipamiento comunal público, entre otras, acotando y amojonando de manera independiente los terrenos destinados a cada uno de estos usos.

- Actividad No. 3.6.5. Recomendación: Dentro de los ocho (8) días siguientes a la fecha de ejecutoria del acto administrativo, se presentará el proyecto de minuta de transferencia de la

propiedad de las zonas de uso público con sus respectivas áreas, el cual será remitido a la entidad municipal o distrital encargada de recibir las zonas de uso público.

CAUSAS	CONSECUENCIAS
<p>Con relación a las luchas urbanas se estima que ha sido Gilma Mosquera una de las primeras en abordar este asunto al tratar de evidenciar la relación entre aquéllas y el tema del suelo urbano.</p>	<p>La estructura de la propiedad de la tierra donde se localizan los asentamientos.</p> <p>Existe una carencia de información cuantitativa respecto al fenómeno de la evolución de la formación de asentamientos</p>
<p>La intervención de lo político sobre las diferentes instancias de una formación social (incluido lo político) y sobre sus relaciones, con el fin de asegurar la reproducción ampliada del sistema; de regular las contradicciones no antagónicas; de reprimir las contradicciones antagónicas, asegurando, de esta forma, los intereses de la clase social dominante y la reproducción estructural del modo de producción dominante.</p>	<p>La información cuantitativa existente se encuentra dispersa entre los distintos organismos públicos con competencia en la materia, sin un intercambio formal de la misma, y se encuentra organizada en base a diferentes criterios.</p> <p>La información catastral respecto a valores promedio del metro cuadrado por barrios, la propiedad de los diferentes padrones, características físicas de los</p>

<p>Algunos marcos de interpretación de estas luchas urbanas los proponen las teorías de la acción colectiva</p>	<p>mismos, características de las construcciones, etc., se encuentra desactualizada o requiere, para su acceso, un plazo de tiempo superior al establecido para este estudio.</p> <p>No se pudo acceder a información sobre el mercado inmobiliario.</p>
---	--

### 2.3 Marco contextual

El presente proyecto se realizará en el asentamiento humano Buenos Aires, ubicado en Cúcuta, Norte de Santander.

### 2.4 Marco legal

El marco legal que se utilizará en el presente proyecto se tomó de la cartilla del Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial de Colombia (2005) y es el siguiente:

- NORMAS QUE RESPALDAN EL PROCEDIMIENTO DE LEGALIZACIÓN DE ASENTAMIENTOS HUMANOS DE ORIGEN ILEGAL CONSTITUIDOS POR VIVIENDAS DE INTERÉS SOCIAL.

- De conformidad con la Ley 9 del año 1989, contentiva de los lineamientos sobre reforma urbana, se establece formalmente la legalización de los desarrollos urbanísticos que cuenten con vivienda de Interés Social. Artículo 48: “Los concejos, el consejo intendencial y las juntas metropolitanas podrán delegar en los alcaldes e Intendente de San Andrés y Providencia la legalización de las urbanizaciones constituidas por viviendas de interés social. La legalización implicará la incorporación al perímetro urbano o de servicios y la regularización urbanística del asentamiento humano.

PARAGRAFO. Los asentamientos urbanos de viviendas de interés social, por fuera del perímetro urbano actual de los municipios, que existieran el 28 de julio de 1988, desarrollados por las organizaciones contempladas en el artículo 62, recibirán el mismo tratamiento que los incorporados al perímetro urbano y de servicios, serán regularizados urbanísticamente y podrán por consiguiente solicitar la prestación de servicios en los términos contemplados en el artículo 47 de la presente ley.” Desarrollando y complementando lo establecido en la Ley 9 del año 1989, en razón a las implicaciones de la legalización, la ley 388 del año 1997 establece que el urbanismo el cual se constituye como función pública, al servir de herramienta de gestión local, permite acceder al espacio público, realizar cambios de uso del suelo y mejorar la calidad de vida en las ciudades mediante la preservación del medio ambiente. ARTICULO 3: “FUNCION PUBLICA DEL URBANISMO. El ordenamiento del territorio constituye en su conjunto una función pública, para el cumplimiento de los siguientes fines:

1. Posibilitar a los habitantes el acceso a las vías públicas, infraestructuras de transporte y demás espacios públicos, y su destinación al uso común, y hacer efectivos los derechos constitucionales de la vivienda y los servicios públicos domiciliarios.

2. Atender los procesos de cambio en el uso del suelo y adecuarlo en aras del interés común, procurando su utilización racional en armonía con la función social de la propiedad a la cual le es inherente una función ecológica, buscando el desarrollo sostenible.
  
2. Propender por el mejoramiento de la calidad de vida de los habitantes, la distribución equitativa de las oportunidades y los beneficios del desarrollo y la preservación del patrimonio cultural y natural.
  
3. Mejorar la seguridad de los asentamientos humanos ante los riesgos naturales.” Es de anotar que la mencionada Ley 388 del año 1997, en su ARTICULO 15 modificado por el artículo 1 de la Ley 902 del año 2004 establece: “NORMAS URBANISTICAS. Las normas urbanísticas regulan el uso, la ocupación y el aprovechamiento del suelo y definen la naturaleza y las consecuencias de las actuaciones urbanísticas indispensables para la administración de estos procesos. Estas normas estarán jerarquizadas de acuerdo con los criterios de prevalencia aquí especificados y en su contenido quedarán establecidos los procedimientos para su revisión, ajuste o modificación, en congruencia con lo que a continuación se señala.” con lo cual las determinaciones de carácter urbanístico independizan la reglamentación del uso del suelo, de los posibles debates sobre la propiedad, situación que se presenta reiterativamente en los asentamientos humanos de origen ilegal constituidos por viviendas de interés social.

Por otro lado, mediante la Ley 812 de fecha 26 de junio de 2003, con la cual se aprueba el actual Plan de Desarrollo Nacional, Hacia un Estado Comunitario, se establece en su Artículo 98, la “Asesoría a entidades territoriales. El Gobierno Nacional a través del Ministerio respectivo

asesorará a las entidades territoriales e impulsará procesos de titulación de los predios de las familias hoy asentadas en desarrollos urbanos incompletos que obtuvieron u obtengan su legalización urbanística. Mediante estos procesos se legalizará la tenencia de los predios sin menoscabo de los derechos que le asistan a los titulares.” Por otro lado, y en relación al control estatal a los asentamientos humanos de origen ilegal constituidos por viviendas de interés social, el Artículo 99 establece la “Prohibición de invertir recursos públicos en invasiones, loteos y edificaciones ilegales. Queda absolutamente prohibida la inversión de recursos públicos en asentamientos originados en invasiones o loteos ilegales realizados con posterioridad a la vigencia de la presente ley. De la misma manera, las entidades prestadoras de servicios públicos se abstendrán de suministrarlos a las edificaciones que se ejecuten en estas condiciones.”

Respecto de las áreas públicas que aparecen en los asentamientos humanos de origen ilegal constituidos por viviendas de interés social, y de la misma manera como deben adelantarse el inventario tanto de los bienes de uso público como de los bienes fiscales, de conformidad con la Ley 716 del año 2001, en su ARTÍCULO 1o. se establece que “La presente ley regula la obligatoriedad de los entes del sector público de adelantar las gestiones administrativas necesarias para depurar la información contable, de manera que en los estados financieros se revele en forma fidedigna la realidad económica, financiera y patrimonial de las entidades públicas. Para el efecto, deberá establecerse la existencia real de bienes, derechos y obligaciones, que afectan el patrimonio público depurando y castigando los valores que presentan un estado de cobranza o pago incierto, para proceder, si fuera el caso a su eliminación o incorporación de conformidad con los lineamientos de la presente ley.” Subraya fuera de texto. La misma ley, cuya vigencia inicial fue prorrogada por el Artículo 1 de la Ley 901 del año 2004, hasta el 31 de diciembre de 2005, establece en su ARTÍCULO 4o. “DEPURACIÓN DE SALDOS

CONTABLES. Las entidades públicas llevarán a cabo las gestiones necesarias que permitan depurar los valores contables que resulten de la actuación anterior, cuando corresponda a alguna de las siguientes condiciones: (...) g) Los inmuebles que carecen de título de propiedad idóneo y respecto de los cuales sea necesario llevar a cabo el proceso de titulación para incorporar o eliminar de la información contable, según corresponda.”

Lo anterior indica, que, a nivel de bienes inmuebles, las entidades territoriales deben relacionar en sus inventarios contables, todos los bienes inmuebles que conforman patrimonio para el municipio, tanto bienes fiscales como bienes de uso público, indistintamente del Estado del saneamiento de la propiedad para lo cual pueden incorporar en cuentas de orden los predios que se encuentran en etapa de saneamiento de la titularidad, y en cuentas de balance lo que se encuentra saneado. Por último, el Decreto 564 de 2006 que deroga el Decreto 1600 de 2005, establece en su artículo 122 del título IV LEGALIZACION DE ASENTAMIENTOS HUMANOS “Legalización.

La legalización es el proceso mediante el cual la administración municipal, distrital o del Departamento Archipiélago de San Andrés, Providencia y Santa Catalina reconoce, si a ello hubiere lugar, la existencia de un asentamiento humano constituido 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. La legalización urbanística implica la incorporación al perímetro urbano y de servicios y la regularización urbanística del asentamiento humano, sin contemplar la legalización de los derechos de propiedad en favor de eventuales poseedores. 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”.

- **NORMAS QUE AMPARAN EL CONTROL DE LA APARICIÓN Y CRECIMIENTO DE LOS asentamientos humanos de origen ilegal constituidos por viviendas de interés social**

Respecto de las normas que amparan el control de la aparición y crecimiento de los asentamientos humanos de origen ilegal constituidos por viviendas de interés social, se pueden agrupar en dos tipos: las normas que controlan la enajenación de vivienda y las normas sobre el control físico del desarrollo urbano.

- **Normas para el control a la enajenación de vivienda**

En cuanto hace a las normas sobre las cuales se realiza el control a la enajenación de vivienda, se encuentra legislación desde el Código Civil, establecido desde 1887, sin embargo, solo se han formalizado más puntualmente desde mediados de la década de los sesenta y recientemente se han conformado como un serie de normas de implicaciones civiles, comerciales y penales, con las cuales es posible verificar toda transferencia mayor a cinco predios por parte del mismo propietario, lo que se constituye en una actividad de urbanización.

Como ya se mencionó, las normas sobre el control de la construcción y la vivienda, se plasman desde el siglo XIX, a manera de esbozos generales de la reglamentación al crecimiento urbano y la construcción de vivienda, sin embargo, es hasta el año 1968, en el que se promulga la Ley 66, constituyéndose en la espina dorsal del control a la construcción de vivienda. Esta Ley, estableció en un principio que el Superintendente Bancario ejercería la inspección, vigilancia y control de las actividades de enajenación de inmuebles amarrados a procesos urbanísticos,

mayores a cinco (5) unidades prediales, previa inscripción del urbanizador ante la entidad, sin embargo y de acuerdo con la modificación establecida mediante el Decreto Ley 078 del año 1987, esta función es ejercida hoy en día por los concejos Municipales o distritales. Se establece también el tipo penal para la compraventa ilegal y la exigencia del permiso de anuncio y enajenación en desarrollo de planes urbanísticos o permiso de ventas, ampliado posteriormente por el mencionado Decreto Ley 078 del año 1987.

De acuerdo con las exigencias establecidas para adelantar la actividad comercial de urbanización por parte de particulares, se estableció que las personas jurídicas o naturales que adelanten actos urbanísticos sin su cumplimiento, podrán ser sujetos de la toma de posesión de negocios, bienes y haberes, como medida temporal, o de su liquidación como medida definitiva.

La Ley 66 del año 1968 también instituyó la facultad a los órganos de control respectivos, para imponer multas a los urbanizadores que realizaran publicidad engañosa, en relación a su actividad comercial, facultada posteriormente a los Municipios o Distritos mediante la modificación del Decreto Ley 078 del año 1987. El Decreto Ley 2610 del año 1979, el cual modifica Ley 66 del año 1968, amplía el rango de control sobre los predios enajenados en razón a procesos urbanísticos o de construcción, por parte del órgano gubernamental respectivo, en un principio, la Superintendencia Bancaria, hoy en día los Consejos Municipales o Distritales, de conformidad con el Decreto 078 de 1987.

También se incluyó como actividad de enajenación, aunque no perfecta al tenor de la Ley, la constitución de promesas de compraventa, o recibo de anticipos en dinero, lo cual constituirá al futuro una transferencia del derecho de dominio y así poder ser sujeto de control por parte del

ente respectivo, al tratarse de una potencial actividad de enajenación. Los delitos contra la enajenación legal, no solamente serán denunciados por la facultad de la Superintendencia Bancaria, sino los podrá denunciar cualquier ciudadano.

#### - NORMAS PARA EL CONTROL FISICO DEL CRECIMIENTO URBANO

Lo que respecta al control físico de las ciudades, de acuerdo con el artículo 10 de la Ley 66 del año 1968, aún vigente, se establece que las obras de urbanismo y dotación de servicios públicos le corresponden a los urbanizadores y no a los compradores, siendo una función indelegable, y que está amparada en la disposición constitucional que consagra el derecho a la vivienda digna. Por su naturaleza jurídica, esta es una de las normas que comienzan a puntualizar los controles sobre el ejercicio de los urbanizadores en Colombia, así como las posibilidades legales de carácter penal al ejercicio antiético de estos.

Según lo establecido en el Decreto Ley 078 del año 1987, modificadorio de la Ley 66 del año 1968, a los municipios o distritos les corresponde visitar las obras urbanísticas o de construcción con el fin de verificar el avance, y correspondencia con las especificaciones aprobadas por las autoridades urbanísticas, atender las quejas presentadas por infracciones en desarrollos urbanísticos y cancelar los registros urbanísticos de los infractores. La Ley 9 del año 1989, o Ley de Reforma Urbana, expidió las normas correspondientes al desarrollo municipal, al espacio público, la adquisición de bienes por parte de los entes públicos mediante enajenación voluntaria o expropiación, los planes de renovación urbana mediante la legalización de títulos para VIS, la regulación de licencias y los procesos de prescripción adquisitiva del derecho de dominio. Sin embargo, la Ley 9 del año 1989, en cuanto a los asentamientos humanos de origen ilegal constituidos por viviendas de interés social o barrios piratas dispuso que los compradores de

vivienda de interés social, no estaban obligados a pagar el saldo pendiente de pago en razón a la falta de dotación de servicios públicos domiciliarios y de las obras de infraestructura vial.

Por otro lado, también dispuso la facultad a los alcaldes municipales o distritales para imponer sanciones urbanísticas de carácter pecuniario o multas, para quienes parcelaran, urbanizaran o construyeran sin licencia o apartándose de lo establecido en ella, sin perjuicio de las ordenes de suspensión de la obra mediante sellamiento por parte de la autoridad policiva, así como la suspensión del suministro de los servicios públicos domiciliarios, y si era del caso, el poder de decretar la demolición total o parcial de los inmuebles, dependiendo de la infracción. En la Ley 308 de 1996 se crea el tipo penal de la enajenación ilegal, además se impone la obligación a que todo urbanizador, debidamente identificado mediante la licencia respectiva, se encuentra en la obligación de ejecutar todas las obras urbanísticas, así como la construcción de las obras de infraestructura que requiera el proyecto.

Modificatoria de la Ley 9 del año 1989, la Ley 388 del año 1997 estableció los instrumentos del ordenamiento territorial, así como todo lo relacionado con las licencias urbanísticas, requisito sin el cual no es posible adelantar cualquier obra de construcción o de urbanismo. Reglamentario de la Ley 388 del año 1997, aparece el Decreto 564 de 2006 que deroga el Decreto 1600 de 2005, en los cuales se profundiza sobre la denominación de las licencias, así como el surgimiento de la “legalización” como método de gestión local para generar ciudad. En la Ley 810 del año 2003 se establecen multas por infracciones urbanísticas y suspensión de servicios públicos por falta urbanística. Por último, en el Código Penal, Artículo 318 se relacionan los delitos contra el orden económico y social, en el que se configura la urbanización ilegal.

## - SÍNTESIS

De acuerdo a los antecedentes que respaldan la legalización y el proceso complementario de control de los asentamientos humanos de origen ilegal constituidos por viviendas de interés social, en apoyo a las facultades de descentralización administrativa y autonomía de las alcaldías o distritos, estos pueden encaminarse a consolidar procesos de desarrollo territorial efectivos, los cuales mejoren la calidad de vida de los habitantes y de paso, consolide la imagen institucional en razón al reconocimiento y valoración de lo que implica este tipo de desarrollos urbanos “populares” surgidos al margen legal, garantizando la gobernabilidad de la entidad territorial. De otro lado posterior al proceso legal de urbanismo al que nos referimos anteriormente, sigue la transferencia del derecho de dominio de los predios desenglobados a favor de los particulares adquirentes, así como de los bienes de uso público que deben quedar en cabeza del municipio o distrito, lo cual se garantiza mediante una escritura pública debidamente registrada, o el acto administrativo que corresponda, de acuerdo a las leyes de transferencia del derecho de dominio. Siendo este el caso contrario de lo sucedido con los asentamientos humanos de origen ilegal constituidos por viviendas de interés social, surgen dos opciones:

1. En el caso que el asentamiento subnormal se encuentre sobre un predio fiscal propiedad del municipio, se entiende que los bienes de uso público restantes al proceso de desenglobe y titulación a favor de particulares que ampara la Ley 9 de 1989, continúan en cabeza del municipio o distrito, solo faltaría que las condiciones y determinaciones urbanísticas que se establezcan en el proceso de legalización, reglamenten el uso y afectación de los predios que conforman espacio público.

2. Si el asentamiento subnormal se encuentra en terrenos de propiedad de particulares o indeterminados, se debe garantizar de la manera legal conveniente, que los bienes de uso público sean transferidos al municipio o distrito, así como se debe orientar o asesorar a la comunidad que habita el asentamiento para que inicie los trámites necesarios para adquirir formalmente la propiedad, como en los tramites preliminares de la legalización se explicará.

El procedimiento de legalización, entendido como un proceso con el cual se busque la legalidad urbanística de lo que se desarrolló urbanísticamente al margen legal, así como los procedimientos para contener el crecimiento y controlar la aparición de estos asentamientos humanos de origen ilegal constituidos por viviendas de interés social, no es otro que el requerimiento formal de las respectivas licencias establecidas en el Decreto 564 de 2006 que deroga el Decreto 1600 de 2005, por parte de la autoridad policiva territorial.

Por lo anterior, la legalización de asentamientos humanos de origen ilegal constituidos por viviendas de interés social, puede adoptarse como una política que resulte en la determinación, a nivel del Plan de Ordenamiento Territorial, de áreas generales de tratamiento urbanístico para lograr una integración a la legalidad urbana, y que no sea solamente cuando se requiere adelantar el estudio y aprobación de planes parciales de oficio o dependiendo de los requerimientos de los particulares. De la misma manera, la implementación de un procedimiento de control y contención, puede ser parte de la mencionada política.

Los incipientes procesos de legalización de asentamientos humanos de origen ilegal constituidos por viviendas de interés social que se han encontrado, están aislados de políticas o proyectos masivos de regularización urbana, así como de los direccionamientos de los Planes de

Ordenamiento Territorial, de procesos de construcción de Vivienda de Interés Social, mejoramiento de vivienda y del entorno.

Por otro lado, las normas sobre las cuales se ampara el control a la construcción de vivienda, las cuales aparecen desde el Código Civil de 1887, permiten frenar el crecimiento y aparición de asentamientos humanos de origen ilegal constituidos por viviendas de interés social, así como constituir claramente el tipo de delitos que implican, con sus consecuencias penales y pecuniarias en contra de quienes promuevan o incurran en ellos.

Entre las normas más destacables sobre el control urbano, podemos encontrar: La Ley 66 de 1968, relativa al control a la construcción de vivienda; El Decreto 2610 de 1979, el cual modifica Ley 66 de 1968, en relación a la cantidad de predios en venta que son sujeto de verificación por parte del órgano gubernamental respectivo; La Ley 9 de 1989, o Ley de Reforma Urbana, en la que se otorga la facultad a los alcaldes para imponer sanciones urbanísticas de tipo pecuniario; la Ley 308 de 1996 se crea el tipo penal de la enajenación ilegal; la Ley 388 de 1997 con la cual se establecieron los instrumentos del ordenamiento territorial así como todo lo relacionado con las licencias, reglamentado de conformidad con el Decreto 564 de 2006 que deroga el Decreto 1600 de 2005; y la Ley 810 de 2003 mediante la cual se establecen multas por infracciones urbanísticas y suspensión de servicios públicos por falta urbanística.

Esta normatividad se profundizará en el capítulo “estrategia de control al desarrollo de asentamientos humanos de origen ilegal constituidos por viviendas de interés social”, con el fin de dar un amplio margen legal a las entidades territoriales respecto del control estatal sobre los asentamientos humanos de origen ilegal constituidos por viviendas de interés social, lo cual es

una necesidad apremiante ya que los costos administrativos, legales y por supuesto económicos que debe asumir el Estado por estos asentamientos, son muy elevados en comparación al proceso legal de urbanismo, más aun con el hecho que los pocos recursos con los que cuentan los municipios o distritos debe utilizarse lo más eficientemente para atender todas las necesidades locales.

## **2.5 Glosario de términos**

- Urbano: hace referencia a aquello perteneciente o relativo a la ciudad. Una ciudad es un área con una alta densidad de población y cuyos habitantes, por lo general, no se dedican a las actividades agrícolas.
  
- Asentamiento: A nivel general, se conoce como asentamiento al sitio en que se produce el establecimiento de un grupo de individuos. Una aldea y una ciudad, en este marco, son asentamientos humanos. En la actualidad, el uso más habitual del concepto se vincula al proceso que se desarrolla para ocupar y poblar terrenos.
  
- Rural: es un adjetivo que hace referencia a lo perteneciente o relativo a la vida en el campo.
  
- Regularización: se refiere a lograr que una cosa sea acorde a lo establecido por una ley, una norma o una regla.

- Precariedad: aquello que carece de recursos, es poco estable o no está en condiciones de sostenerse en el tiempo.
  
- Necesidades básicas insatisfechas (NBI): La metodología de NBI busca determinar, con ayuda de algunos indicadores simples, si las necesidades básicas de la población se encuentran cubiertas. Los grupos que no alcancen un umbral mínimo fijado, son clasificados como pobres. Los indicadores simples seleccionados, son: Viviendas inadecuadas, Viviendas con hacinamiento crítico, Viviendas con servicios inadecuados, Viviendas con alta dependencia económica, Viviendas con niños en edad escolar que no asisten a la escuela.
  
- Diseño urbanístico: Es un diseño urbano que tenga en cuenta las características y necesidades propias del entorno, con propuestas de paisaje, ocupación, imagen urbana, y de mobiliario, enfatizando la identidad cultural, texturas, colores y espacios verdes.

### **3. Diseño metodológico**

#### **3.1 Tipo de investigación**

Para el presente proyecto se realizará una investigación descriptiva, que como su nombre lo indica, “buscan especificar propiedades, características y rasgos importantes de cualquier fenómeno que se analice.” (Danhke, 1989).

El enfoque que se utilizará es cualitativo, y las herramientas de recolección de información serán un diario de campo elaborada por los autores para detallar las dinámicas territoriales del asentamiento, y se aplicará una entrevista a los líderes y miembros de la comunidad con el fin de obtener resultados más objetivos sobre la situación actual que se presenta en el territorio.

#### **3.2 Población y muestra**

##### **3.2.1 Población**

El concepto de población “se puede definir como un conjunto de elementos, de medidas, o el recuento de todas las unidades que presentan una característica común. Donde el elemento o unidad puede ser una persona, familia, empresa, zona, animal u objeto” (Martínez, C. Pág. 314), para el presente proyecto la población está conformada por los asentamientos ubicados en Cúcuta, Norte de Santander.

### 3.2.2 MUESTRA

La muestra es el asentamiento humano Buenos Aires y los habitantes del sector.

## 3.3 Técnicas e instrumentos de recolección de información

### 3.3.1 Técnicas

Para el cumplimiento del objetivo general que es diseñar una propuesta urbanística que aporte a la regularización del asentamiento humano Buenos Aires de Cúcuta, Norte de Santander, se realizará: primero un diario de campo en el que se expondrá información sobre los ámbitos culturales, sociales, territoriales, etc., con el fin de lograr un primer reconocimiento del territorio y conocer de cerca cómo se puede trabajar con ellos, y segundo, como complemento a la información recopilada, se aplicará una entrevista a los líderes y miembros de la comunidad, quienes son la fuente primaria, esta información se analizará para identificar problemas tangibles e intangibles que se estén presentando en el asentamiento.

### 3.3.2 INSTRUMENTOS

**Tabla 1.** Diario de campo

<b>DIARIO DE CAMPO</b>			
Fecha:	Hora:	Observador:	N°
<b>CONTENIDO</b>			



## **4. Marco administrativo**

### **4.1 Recursos humanos**

- William Adrián Valdés Somoza – Ejecutor del proyecto.
- Carlos José Martínez Velazco – director.
- Juan Carlos Ramírez Bermúdez – Asesor Metodológico.

### **4.2 Recursos institucionales**

- Universidad Francisco de Paula Santander (UFPS).
- Biblioteca Eduardo Cote Lemus de la UFPS.
- Plan de estudios de Arquitectura UFPS.

### **4.3 Recursos materiales**

- Computador portátil.
- Cámara fotográfica.
- Libros, manuales y catálogos.
- Artículos.

#### 4.4 Presupuesto

**Tabla 2.** Presupuesto

<b>RECURSOS FINANCIEROS</b>				
<b>Descripción</b>	<b>Tiempo (Horas)</b>	<b>Cantidad (Unid)</b>	<b>Costo</b>	
			<b>Valor Unitario</b>	<b>Valor Total</b>
Papelería e impresiones		160	\$ 50	\$ 8.000
Transporte (Gasolina)		25	\$3.000	\$ 75.000
Internet	10		\$ 1.200	\$ 12.000
Horas del director	4	12000		\$ 48.000
Horas del ejecutor del proyecto	60	4000		\$ 240.000
Otros			\$ 50.000	\$ 50.000
<b>TOTAL</b>				<b>\$ 433.000</b>

Nombre de la Actividad	Mes 1				Mes 2				Mes 3				Mes 4			
	S1	S2	S3	S4												
Recopilar información sobre los asentamientos humanos y regularización de los mismos.																
Aplicar a la ficha de recolección de información para analizar la información.																
Realizar diario de campo teniendo en cuenta las dinámicas territoriales.																
Seleccionar los aspectos más relevantes del diario de campo.																
Definir el paso a paso que llevara el paso a paso que llevara el asentamiento humano.																
Finalizar el proyecto por medio de un análisis completo del proyecto.																

### Referencias bibliográficas

Acosta, D. (2015). ASENTAMIENTOS INFORMALES, CASO DE ESTUDIO

INFRAVIVIENDA EN INVASIÓN POLÍGONO 4 DE MARZO EN HERMOSILLO,  
SONORA, MÉXICO. Tomado de:

[https://upcommons.upc.edu/bitstream/handle/2117/77794/ACOSTA\\_DANIELA\\_TESIS.p  
df](https://upcommons.upc.edu/bitstream/handle/2117/77794/ACOSTA_DANIELA_TESIS.pdf)

DANE. NECESIDADES BÁSICAS INSATISFECHAS NBI. Tomado de:

[https://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/pobreza-y-condiciones-de-  
vida/necesidades-basicas-insatisfechas-nbi](https://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/pobreza-y-condiciones-de-vida/necesidades-basicas-insatisfechas-nbi)

Danhke. (1989). Citado por Sampieri, Collado y Baptista. (2006) en METODOLOGÍA DE LA  
INVESTIGACIÓN CUARTA EDICIÓN.

Definición.De. ASENTAMIENTO. Tomado de: <https://definicion.de/asentamiento/>

Definición.De. REGULARIZACIÓN. Tomado de: <https://definicion.de/regularizacion/>

Definición.De. RURAL. Tomado de: <https://definicion.de/rural/>

Definición.De. URBANO. Tomado de: <https://definicion.de/urbano/>

Geoenciclopedia. ASENTAMIENTOS HUMANOS. Tomado de:

<https://www.geoenciclopedia.com/asentamientos-humanos/>

Martínez, C. (2002). ESTADÍSTICA Y MUESTREO ONCEAVA EDICIÓN. Pág. 314.

Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial. (2005). PROCEDIMIENTO DE  
LEGALIZACIÓN DE ASENTAMIENTOS HUMANOS. Tomado de:

<http://www.minvivienda.gov.co/POTPresentacionesGuias/Gu%C3%ADa%20Legalizaci%C3%B3n%20de%20Asentamientos.pdf>

Secretaria distrital del hábitat. LEGALIZACIÓN URBANÍSTICA. Alcaldía mayor de Bogotá

D.C. Tomado de: <https://www.habitatbogota.gov.co/transparencia/informacion-interes/glosario/legalizaci%C3%B3n-urban%C3%ADstica>

Secretaria distrital del hábitat. BENEFICIOS QUE SE GENERAN. Alcaldía mayor de Bogotá

D.C. Tomado de: <http://historico1.habitatbogota.gov.co/index.php/legalizacion-de-asentamientos-humanos/beneficios-que-se-generan>

Tapias, D. (2017). PROCEDIMIENTO PARA LA TITULACIÓN Y APORTE TÉCNICO PARA

LA LEGALIZACIÓN DE UN ASENTAMIENTO HUMANO. CASO DE ESTUDIO:

ASENTAMIENTO HUMANO LOS ACACIOS. Tomado de:

<https://repository.usta.edu.co/bitstream/handle/11634/12433/2018diegotapias.pdf?sequence=1&isAllowed=y>