

Avances de la Gestión en la Legalización de Predios en Barrios con Población
Vulnerable – Barranquilla

Autor(es)

Viviana Beatriz Vergara Contreras
Milagro de Jesús Villalobos Caballero

Universidad Nacional Abierta y a Distancia – UNAD
Escuela de Ciencias Administrativas, Contables, Económicas y de Negocios - ECACEN
Especialización en Gestión Pública
Barranquilla – 2017

Avances de la Gestión en la Legalización de Predios en Barrios con Población
Vulnerable – Barraquilla

Viviana Beatriz Vergara Contreras
Milagro de Jesús Villalobos Caballero

Trabajo de grado modalidad Monografía para optar al título de
Especialista en Gestión Pública

Asesor
Ariel Pineda Navarro
Magíster en Administración de Negocios - MBA

Universidad Nacional Abierta y a Distancia – UNAD
Escuela de Ciencias Administrativas, Contables, Económicas y de Negocios – ECACEN
Especialización en Gestión Pública
Barraquilla – 2017

Dedicatoria

Nuestro trabajo de grado va dedicado a Dios, a nuestras madres e hijos, que han sido y seguirán siendo los motores de nuestras vidas para culminar cada una de las metas propuestas, pues nos han acompañado y dado fuerzas en cada momento; es indudable que sus aportes al proceso de formación nos han enriquecido significativamente como personas, permitiéndonos esforzarnos al máximo, y han contribuido a nuestro desarrollo profesional y al crecimiento familiar.

Agradecimientos

En el desarrollo de este proyecto muchas personas han realizado un aporte relevante dentro de su punto de vista, a las cuales expresamos nuestra gratitud por habernos apoyado en la consecución de los objetivos planteados.

Agradecemos primeramente a la Universidad Nacional Abierta y a Distancia, por permitirnos alcanzar una formación especializada en un tema que contribuye a nuestro desarrollo profesional, ya que fortalece nuestras competencias en gestión pública. Agradecemos el apoyo de sus líderes académicos, administrativos y tutores.

En el desarrollo de la investigación enfrentamos muchos obstáculos que con el apoyo de amigos y compañeros conocedores del tema logramos superar, pues con su apreciación pudimos retomar el rumbo de la investigación y poder concretar el trabajo con aportes de información fundamental para el logro de los objetivos.

Tabla de Contenidos

Introducción	11
Planteamiento del Problema	13
Antecedentes de la constitución de predios en Colombia.....	13
Justificación	22
Objetivos	24
Objetivo General.....	24
Objetivos Específicos.....	24
Marco Conceptual.....	25
Marco teórico	27
La Constitución política y la función social de la propiedad.....	27
Código Civil.....	30
Legislación territorial y urbanística	30
Decreto 1222 de 1986. Código de Régimen Departamental.....	30
Decreto 1333 de 1986. Código de Régimen Municipal.....	31
Ley 9ª de 1989. Ley de reforma Urbana	31
Utilidad Pública	31
Ley 388 de 1997. Ley de Desarrollo Territorial	33
Propiedad Pública Inmobiliaria.....	35
Procedimiento de legalización.	44
Etapa de Iniciación del proceso de legalización.	45
Documentos que se deben aportar a la solicitud.....	45
Legalización de predios en Barranquilla.....	49

Barranquilla situación histórica y asentamientos urbanos.....	50
Crecimiento infraestructura y urbanísticos	52
Limitación geográfica de Barranquilla	60
Red articulación -Proceso de legalización de predios.....	63
Programa Nacional de Titulación de Predios Fiscales.....	64
Titulación de predios.....	65
Gestión legalización de predios en Barranquilla	66
Gestión de SNR.....	66
Gestión ente territorial- alcaldía.....	67
Beneficios o desventaja de la legalización de predios	69
Normas que regulan la legalización de predios en Colombia.....	74
Normas para el control a la enajenación de vivienda	76
Normas para el control físico del crecimiento urbano.....	78
Metodología	81
Tipo de metodología	81
Técnicas y métodos de recolección de información.	81
Métodos de investigación.	81
Determinación de la población y la muestra.....	82
Población.....	82
Conclusiones	83
Bibliografía	88

Lista de tablas

Tabla 1 Uso de suelo por ciudades	14
Tabla 2 Viviendas y familias por estratos en Barranquilla.....	55
Tabla 3 Población y viviendas requeridas por habitantes en Barranquilla	56
Tabla 4 Barrios de Barranquilla.....	58
Tabla 5 Localidades de Barranquilla-2014.....	63
Tabla 6 Titulación de predios por departamentos 2015.....	65

Lista de figuras

Figura 1. Crecimiento de viviendas formales e informales en Barranquilla.....	60
Figura 2. Mapa límites Barranquilla	61
Figura 3. Dimensión geográfica-localidades	62
Figura 4. Proceso de legalización de predios-2014	64
Figura 5. Beneficios legalización de predios	69

Resumen

El desarrollo urbano es un aspecto que conlleva a que la población en las ciudades alcance cierta calidad de vida. Sin embargo en Colombia de manera relativa este desarrollo no se ha dado de manera organizada y con legitimidad, por la existencia de barrios subnormales, viviendas ubicadas en predios ilegales, producto de procesos sociales que han incitado a que cierta población se ubique en las periferias; este fenómeno afecta a la mayoría de las ciudades en el país, entre estas Barranquilla. No obstante el gobierno nacional a través del Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial ha venido impulsando por medio de la política de desarrollo urbano, que los entes territoriales adelanten procesos de legalización de predios en sus territorios, en convenio con el Sistema Nacional de Registro.

Hay una normatividad que respalda el proceso de legalización de predios, la cual sirve de base para que se consolide el sistema integrado por el Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial, las alcaldías y el Sistema Nacional de Registro (SNR), mecanismo por medio del cual se impulsa la legalización de predios para aquellas personas que no tengan derecho de posesión de ellos. En esta materia la alcaldía de Barranquilla ha gestionado en convenio con la oficina de Instrumentos públicos, donde una gran cantidad de predios hayan sido legalizados en los últimos años. En tal sentido la administración pasada y la de turno ha venido desarrollando la gestión de la legalización de un número considerable de predios, lo cual ha llevado a que gran cantidad de personas se beneficien y les permitan gozar de ciertos privilegios legales en el territorio, como acceso a servicios públicos y a programas de asistencia social y económica, beneficios con los que anteriormente no contaban.

Palabras claves: Predio, bien inmueble, convenio, legalización, título de propiedad.

Abstract

Urban development implies that the population of cities reaches a certain quality of life. However, in Colombia this development has not been organized and legitimized at all, due to the existence of subnormal neighborhoods. This means, houses located in illegal properties as a product of social processes that have forced a certain population to be located in the periphery. This phenomenon affects most of the cities of the country, including Barranquilla. However, the national government through the Ministry of Environment, Housing and Territorial Development has promoted, through urban development policies, land legalization processes in their territories, according to the National Registry System.

There are regulations that support the process of legalization of land and this serves as a basis for the consolidation of the system composed by the Ministry of Environment, Housing and Territorial Development, Municipal Halls and the National Registration System (SNR). Through this mechanism the legalization is promoted to favor all those who do not have their land legal property. In this matter, the mayor of Barranquilla has achieved together with the Office of Public Instruments, that a large number of properties have been legalized in recent years. This is how both past and current administrations have been managing the legalization of a considerable number of properties, benefiting a large number of people and allowing them to enjoy certain legal privileges that they did not have previously such as access to public services, social assistance programs and Economic development.

Keywords: Property, real estate, agreement, legalization, title deed.

INTRODUCCIÓN

En la presente investigación se aborda el tema de la legalización de predios urbanos en Barranquilla (Colombia), describiendo los acontecimientos que se han venido dando hasta hoy, donde se evidencia que en las ciudades Colombianas, entre ellas Barranquilla, se ha dado un proceso de urbanización ilegal, lo que ha incitado al gobierno nacional a través de las administraciones territoriales a adelantar el proceso de legalización de predios en convenio con el Sistema de Notariado y Registro (SNR), lo cual ha dado como resultado que una considerable parte de la población de la ciudad se beneficie de esta gestión pública. En este orden de ideas se hace una compilación de literatura existente en el país en materia de urbanización y legalización de predios, analizando hechos naturales en el proceso de urbanización ilegal en la ciudad de Barranquilla y posteriormente se aborda el proceso de gestión administrativa y operativa adelantado por la alcaldía local en el convenio con el SNR.

Las ciudades colombianas, a partir de la segunda mitad del siglo XX, sufrieron un proceso de expansión y crecimiento acelerado, producto de la masiva migración de campesinos que buscaban abandonar el escenario donde se desarrollaba la violencia bipartidista de entonces (Torres, 2009).

Igualmente Torres (2009) en su estudio sobre las ciudades sostiene que muchas de las poblaciones que han crecido en las periferias de las grandes ciudades de Colombia han sido producto del desplazamiento interno del país. Relata que la expansión de Barranquilla se ha dado de manera espontánea, sin una mínima planificación y coordinación por parte de las distintas autoridades que direccionan la ocupación ordenada y armónica del territorio; sumando a lo anterior, en algunos territorios la debilidad administrativa y financiera de los municipios menores

no les ha permitido responder adecuadamente a los requerimientos de los nuevos habitantes, especialmente los relacionados con servicios públicos y equipamiento social (Torres, 2009).

Se recopila información jurídica que sustenta el proceso de legalización de predios en Colombia, basado en la constitución política de Colombia, el código civil, la legislación territorial y urbanística. Estas bases legales teóricas sirven para que los entes territoriales hagan su respectiva gestión y la población ejerza sus derechos.

En términos metodológicos se hace uso de la descripción de hechos que permiten analizar el contexto colombiano en materia de urbanización, la legalización de predios y la gestión realizada por entidades como la alcaldía y el SNR.

Se muestra el proceso de gestión de legalización de predios en la ciudad de Barranquilla, a partir de su situación histórica y sus asentamientos urbanos, distribución geográfica en el territorio, teniendo en cuenta el tamaño de Barranquilla, capital del departamento del Atlántico, y primera ciudad de la costa Caribe Colombiana con la mayoría de habitantes concentrada en el área urbana.

Se documenta la red que articula el proceso de legalización de predios en Colombia, y el programa de titulación de predios, mecanismo por el cual el Gobierno Nacional faculta a las entidades públicas para transferir los predios de su propiedad, ubicados en el perímetro urbano, a las familias de escasos recursos que los han ocupado de manera ilegal, con vivienda de interés social (Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial). Se relaciona la gestión de legalización de predios realizadas por la alcaldía, y el SNR, en los últimos mandatos locales y beneficios que perciben los habitantes que proceden a la legalización de su predio con la aplicación de la normatividad vigente en el país

PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

ANTECEDENTES DE LA CONSTITUCIÓN DE PREDIOS EN COLOMBIA

Colombia ha enfrentado un acentuado proceso de urbanización durante los últimos 50 años, pasando de representar un 39% de la población en cabeceras en 1950, a un 74% en 2005 y se estima un 75% en los últimos años (Dane, 2014).

Según datos del Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial (2014), hay casi 700 mil predios de propiedad del Estado (urbanos y rurales) que están invadidos o cuyos poseedores no tienen escrituras, y por tal motivo se consideran de la Nación. En uno y otro caso, sus tenedores se catalogan como ilegales. Solo en Barranquilla son 50.765 los predios ocupados irregularmente. Por las características se trata de terrenos que fueron tomados hace más de 20 años (Ministerio del Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial, 2014)

De acuerdo con el informe del Ministerio de vivienda y Desarrollo Territorial et al (2014), "Chocó es el departamento del país con el mayor porcentaje de habitantes que no tienen sus propiedades escrituradas, por lo cual se consideran como terrenos del Estado; de los 31.552 predios urbanos existentes allí, 22.451, es decir, el 71,16 por ciento, no están legalizados. Le sigue Guainía, donde 1.362 de los 2.848 predios urbanos se consideran de propiedad de la Nación, o sea el 47 por ciento". Sin embargo no todos estos problemas se presentan en pueblos alejados o pobres. En Bogotá, entre las calles 65 y 67, junto a la avenida Circunvalar y al lado de un sector exclusivo, está el barrio Juan XXIII, en donde hay 116 predios que fueron invadidos al Distrito entre 1965 y 1968. También hay situaciones similares en las localidades de Kennedy, Ciudad Bolívar, Usme, Rafael Uribe, San Cristóbal y Chapinero (Ministerio de vivienda y Desarrollo Territorial et al. 2014).

El problema tampoco es exclusivo de los municipios. Según el periódico El tiempo (2003) " se tienen casi 20.000 predios invadidos. De estos, 7.000 están en Barranquilla, 2.000 en Cartagena, 1.000 en Buenaventura, 1.000 en Santa Marta y otros 2.000 en Bogotá. Ya se inició el proceso de titulación a los actuales poseedores". Las cifras, si se calcula en 70 metros cuadrados el promedio de los lotes urbanos invadidos, sumando los 575.269 que hay en el país se tendría una ciudad de 40,2 kilómetros cuadrados, sin contar vías, zonas verdes ni parques (El Tiempo, 2003).

En el informe del Ministerio de Ambiente Vivienda y Desarrollo et al (2014), solamente Barranquilla, que recibe anualmente unos 22.000 millones de pesos por impuesto predial, está dejando de percibir unos 2.000 millones de pesos por los predios sin escrituración. Según el Instituto Agustín Codazzi, (IGAC), una de las situaciones que se aprecia es la escasez de suelos para la construcción en el país, según datos del IGAC.

Tabla 1 *Uso de suelo por ciudades*

Ciudades	Suelo urbano de uso residencial	Suelo de expansión urbana para uso residencia	Viviendas potenciales
Bogotá	20.409	2.058	205.800
Cali	9.455	1.600	160.000
Medellín	7.640	519	51.900
Bucaramanga	1.914	107	10.700
Barranquilla	2.318	947	94.700
Total	41.736	5.231	523.100

Fuente: IGAC- 2011

Según Beltrán (2011), "las ciudades colombianas, a partir de la segunda mitad del siglo XX, sufrieron un proceso de expansión y crecimiento acelerado, producto de la masiva migración de campesinos que buscaban abandonar el escenario donde se desarrollaba la violencia bipartidista de entonces".

El arribo de esa población a las principales ciudades del país jalonó el proceso de urbanización, el cual se dio de una manera forzada e improvisada ante la falta de una respuesta estatal que permitiera incorporar a esas primeras masas de desplazados en un plan de crecimiento urbano organizado. Según Torres (2009) "El desbalance entre las escasas ofertas oficiales de vivienda de interés social y la demanda creciente de soluciones de vivienda barata o popular es el 'caldo de cultivo' en que hace su aparición el urbanizador pirata o ilegal, quien se encarga de satisfacer esa demanda no resuelta a través de asentamientos en zonas periféricas o "cinturones de miseria" que tornan cada vez más difíciles y complejas las estrategias y planes de ordenamiento territorial".

Los asentamientos urbanos ubicados en las periferias de las ciudades se constituyen en una población que no ha participado del mercado formal de vivienda, pues sus condiciones económicas no lo han permitido. "Se ha consolidado así un mercado de tierras al margen de todo control legal que resulta en nuevos predios urbanos carentes de todos los servicios públicos, vías de acceso o infraestructura mínima, pero con la gran ventaja de poder competir con bajos precios frente a la oferta legal y especulativa" (Albuquerque, 2001).

Al igual que la mayoría de los países de América Latina, "Colombia se configura como un país altamente urbanizado, con el 75% de su población total viviendo en ciudades. El proceso de urbanización indica que más del 27,4% del total de la población de Colombia, se concentra en las cuatro principales ciudades del país (Bogotá, Medellín, Cali y Barranquilla) y que en los siguientes 15 años, más del 80% de la población estará ubicada en las zonas urbanas del país, lo que implica una población urbana aproximada de 43 millones de colombianos para 2020" (Dane, 2006).

Barranquilla, "según las sucesivas etapas o fases de ocupación del territorio distrital generadas a partir de la dinámica del crecimiento histórico, muestra un proceso dispuesto en semicírculos que toma como punto de partida el núcleo central de la ciudad, y en donde la disposición geográfica del río Magdalena representa un límite-barrera de mucha consideración para la configuración estructural del patrón actual" (El Herald, 2016). "La dinámica urbana de la ciudad se ha caracterizado, como en la mayoría de las ciudades latinoamericanas, por un crecimiento a partir del centro histórico en dirección a centros alternos, dadas las atracciones generadas al realizar vínculos comerciales, de abastecimiento y de prestación de servicios entre los poblados" (Ospino, 2004).

Actualmente Barranquilla se encuentra "conurbada con el municipio de Soledad, el cual, conjuntamente con Malambo, vienen absorbiendo buena parte del crecimiento demográfico, especialmente de los sectores poblacionales de estratos 1 a 3 y la expansión física de Barranquilla, también denominada área metropolitana de Barranquilla. La tendencia de crecimiento en la escala metropolitana muestra un crecimiento en dos direcciones, uno al norte, hacia Puerto Colombia, y otro hacia el sur, en dirección a Soledad y Malambo" (Torres et al., 2009).

Esta expansión de Barranquilla se ha realizado de una manera espontánea, sin una mínima planificación y coordinación entre las distintas autoridades que orienten la ocupación ordenada y armónica del territorio; la debilidad administrativa y financiera de los municipios menores no les ha permitido responder adecuadamente a los requerimientos de los nuevos habitantes, especialmente los relacionados con servicios públicos y equipamiento social (Torres et al., 2009).

Toda la implicación de un desarrollo no planificado trae como consecuencia que algunos asentamientos poblacionales se encuentren ubicados en predios ilegales, lo cual no permite que se dé un desarrollo planificado. De acuerdo a Torres et al (2009). "El continuo crecimiento demográfico producto de las migraciones, incrementa la presión sobre Barranquilla y su área metropolitana y, en consecuencia, las tasas de desempleo, el crecimiento del subempleo o empleo informal, la creación de barrios informales; esto aumenta los índices de necesidades básicas insatisfechas y calidad de vida; incrementa el déficit en la prestación de los servicios sociales (salud, educación, vivienda, cultura, recreación y deporte); hace que la cobertura en la prestación de los servicios públicos domiciliarios sea muy baja; se acrecienta la violencia en el área urbana; y dadas las características de los barrios en los cuales se han ubicado los desplazados se intensifica el problema de las densidades (poblacional-habitacional)".

De acuerdo a Plan de desarrollo de Barranquilla (2016), "el 78% de la población de Barranquilla se concentra en estratos medios bajos y bajos, reflejo de problemas estructurales de fondo y de condiciones de vida y habitabilidad que requieren de especial atención y tratamiento". Una de las condiciones actuales ante la potencia del incremento de la demanda, es el desarrollo y magnitud de la informalidad urbana. "Más de la mitad de la población de la ciudad de Barranquilla reside en asentamientos informales y barrios de origen pirata en condiciones infrahumanas. Se estima que el 30% de la población total vive en barrios informales, entre los que se identifican alrededor de 56 asentamientos en condiciones deficientes, en cuanto a prestación de servicios públicos domiciliarios y estructura de la vivienda. Para 2003 se habían legalizado 3.402 predios, localizados en los barrios de origen informal de la ciudad. Existen 60.000 predios por legalizar en Sur Occidente, Barlovento, Baratea, Cangrejera, entre otros" (Plan de desarrollo de Barranquilla, 2016).

De las consecuencias de las urbanizaciones ilegales cabe explicitar una serie de consideraciones interpretativas sobre los problemas que conlleva el desarrollo de la ciudad informal en el caso de la ciudad de Barranquilla.

De acuerdo al estudio de Torres et al (2009), para la ciudad de Barranquilla se analizaron 10 barrios cuyo surgimiento o mayor crecimiento se situó en la década de los años noventa y cuyo poblamiento se originó en procesos de invasión, como por ejemplo La Luz, La Chinita, El Progreso, La Cordialidad 2 Sector, Las Flores, San Vicente, Villa Rosa, Siape, Villa Nueva y La Pradera.

Barranquilla presenta una altísima segregación socio-espacial porque los barrios pertenecientes a cada estrato se hallan ubicados por sectores y claramente diferenciados. Los barrios Cordialidad y La Pradera están ubicados en la zona suroccidente de Barranquilla, el primero pertenece a la Comuna 1 y el segundo a la Comuna 4 (Plan de desarrollo de Barranquilla, 2016)

Según el periódico El Tiempo (2015), "nadie tiene una cifra global sobre el problema de predios invadidos y barrios piratas. Lo cierto es que, a pesar de la intensa cruzada emprendida por el Estado en los últimos cinco años por normalizar la situación de las tierras urbanas, los porcentajes de predios ilegales son altísimos en muchas ciudades colombianas".

El sondeo de El Tiempo en 15 municipios grandes, medianos y pequeños indica que entre un 30 y un 40 por ciento de las zonas habitadas están en condición de ocupación o ilegalidad, bien porque sus ocupantes invadieron el terreno público o privado, bien porque no han legalizado la obra construida o porque no tienen al día la documentación (El Tiempo (2015),

El Estado es el primer perjudicado por esta situación. Según cifras del Minambiente, hasta el año 2015, "unos 700 mil terrenos oficiales (entre urbanos y rurales) de propiedad de la

Nación, municipios y gobernaciones estaban invadidos. El informe de esa cartera señala que en las áreas urbanas están invadidos 575.269 inmuebles y en las rurales 109.366, sin incluir a Cali y Medellín" (Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial, 2015).

La lucha por frenar el fenómeno de la ilegalidad ha sido intensa. Por ejemplo, el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (2016), realiza un programa de actualización catastral en todo el país. Por medio de este, el año 2015 unos 105 municipios se actualizaron (Bogotá, Cartagena, Sincelejo, Villavicencio, Armenia, Pereira, entre otros) y en el 2016 unos 50 están en ese proceso (Santa Marta, Barranquilla, Cúcuta, Cali, etc.), con lo que se espera completar la información de 3 millones de predios más.

Ante la inminente evolución de los barrios ilegales se vienen adelantando programas de titulación de predios, que se adelantan sobre los terrenos de propiedad de los Municipios, y tienen como fundamento normativo el artículo 2 de la Ley 1001 de 2005 que faculta a los Municipios a ceder gratuitamente a los ocupantes, los predios fiscales ocupados con vivienda de interés social siempre que el bien no se encuentre en zona de alto riesgo o insalubre y que no tenga una destinación dentro del POT para salud o Educación.

Así mismo, quien pretenda ser beneficiario del programa de titulación de predios mediante la figura de la cesión gratuita de bien fiscal, deberá cumplir con los requisitos que se establecen para el subsidio de vivienda de interés social, de acuerdo con lo preceptuado por el artículo 10 de la misma Ley. Con la expedición del Decreto 4825 de diciembre 20 de 2011 el Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial, reglamentó el procedimiento para la aplicación de la Ley 1001 de 2005 en especial los artículos 2, 4,6 y 7 de esta la Ley (Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial, 2015).

En el recuento sobre la evolución de la urbanización en Colombia, específicamente se muestra la falta de legalización urbana en el territorio nacional, es decir el crecimiento de la urbanización ilegal. "En Colombia, las ciudades conviven con problemas de crecimiento urbano fuera de control del Estado, los cuales se manifiestan en la aparición de asentamientos humanos de origen ilegal constituidos por viviendas de interés social, convirtiéndose en áreas de terreno que en ocasiones superan en proporción, al suelo urbano legalmente construido" (Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial, 2014).

De acuerdo con el diagnóstico de los lineamientos para optimizar la política de desarrollo urbano del Consejo Nacional de Política Económica y Social, documento Conpes 3305, "el crecimiento de las ciudades colombianas ha seguido un patrón desequilibrado entre los fenómenos espaciales resultantes se encuentra el predominio de los asentamientos precarios en las periferias, la expansión irracional y el deterioro y despoblamiento de las zonas interiores de las ciudades. En términos sectoriales, sobresale el déficit cuantitativo y cualitativo de vivienda, la escasez del suelo urbanizable en la mayoría de las ciudades, la sostenibilidad de los incrementos de cobertura en agua y saneamiento, así como el desorden del transporte público (Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial, 2014).

El Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial (2014), "de conformidad con el Artículo No. 98, de la Ley No. 812 del año 2003, y las funciones establecidas en los Decretos No. 216 del año 2003 y No. 3266 del año 2002, brindará capacitación y asesorará a las autoridades urbanísticas de las entidades territoriales, con el fin de adelantar procesos de legalización de asentamientos humanos de origen ilegal constituidos por viviendas de interés social, así como de la reglamentación de una política de contención de este tipo de

construcciones, a partir de la normatividad ya establecida y la revisión de los Planes de Ordenamiento Territorial".

De lo anterior surge una serie de interrogantes en relación a la gestión del gobierno, los distintos entes territoriales junto con algunas entidades descentralizadas relacionadas con el tema de la legalización de predios:

¿Cuál ha sido el avance de la gestión institucional realizada por los entes territoriales y el SNR en materia de legalización de predios en Barranquilla - Colombia-?

¿Qué beneficios o desventajas han surgido de la legalización o no de predios en Barranquilla - Colombia?

¿En qué consiste la gestión administrativa y operativa que realiza el SNR en la legalización de predios en Barranquilla?

¿Cuáles son las entidades que hacen parte de la red que articula la legalización de predios?

¿Qué normas regulan la titulación de predios en Colombia?

JUSTIFICACIÓN

Ante al auge del desarrollo urbanístico, existen algunos obstáculos que impiden que este se logre de manera efectiva e integral, ya que algunas limitaciones legales relacionadas con "el derecho urbanístico en materia de régimen del suelo, que contempla la incidencia de la ordenación urbanística sobre el derecho de propiedad a través de la clasificación y la calificación de los terrenos, el manejo de licencias, inciden el crecimiento urbanístico ante la falta de legitimidad" (Padilla, 2003). Por ello con la presente investigación se busca generar conciencia tanto para la población en general que no tiene en cuenta la normatividad urbana como para los entes territoriales e instituciones que a través de su gestión pueden mejorar las condiciones que se han formado a lo largo del tiempo en el desarrollo urbanístico con manifestaciones ilegales. Por todos estos acontecimientos, como los avances que se han logrado, es relevante generar bases, instrumentos y procedimientos que dinamicen los procesos de desarrollo urbano.

La legalización de predios y barrios trae beneficios en cuanto a servicios, acueducto, alcantarillado, pavimentación, zonas verdes, mayores inversiones, que garantizan ciertos logros que no tienen los predios y los barrios que no se encuentran legalizados. Es fundamental instar porque los habitantes de ciertos sectores en las ciudades tengan una mejor calidad de vida.

En el contexto hay muchos actos ilegales por desconocimiento de los procedimientos por parte de la población, sobre todo al ignorar los fundamentos legales de ciertos actos administrativo que ante la ilegalidad de hechos pasados se promulgan para mejorar algunas condiciones sociales; por ello el gobierno nacional dentro de su política de desarrollo urbanístico a través del Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial ha determinado que los entes territoriales desarrollen proyectos de legalización de barrios, titulación de predios, entre otros.

El conocimiento de los procedimientos de legalización de predios y de la normatividad que rige el proceso, se constituye en fuente de información relevante, que conlleva a que se produzca una mayor articulación y llene de confianza a los diferentes actores que intervienen en el proceso. Las condiciones económicas se convierten en primera instancia en un objetivo primordial de la legalización de predios, tanto para las familias, como para las ciudades y las finanzas de los entes territoriales.

OBJETIVOS

OBJETIVO GENERAL

- Identificar los avances de la gestión institucional adelantada por el Ente territorial y el SNR, en materia de legalización de predios en Barranquilla - Colombia.

OBJETIVOS ESPECÍFICOS

- Conocer los beneficios o desventaja producto de la legalización o no de predios en la ciudad de Barranquilla.
- Identificar la red de instituciones que hacen parte de la red que articula el proceso de legalización de predios.
- Conocer los procedimientos de la gestión administrativa y operativa adelantada por el SNR para la legalización de predios.
- Identificar la normatividad que regula el proceso de legalización de predios en Colombia.

MARCO CONCEPTUAL

Bien fiscal: Predio que le pertenecen a una entidad pública.

Bien de uso público: Es el bien de una entidad pública (municipio, gobernación, departamento, nación) al servicio de la comunidad (parques, centros deportivos, ciclo rutas, centro de salud, etc.).

Convenio interadministrativo: Relación de compromisos, obligaciones y deberes entre dos o más partes, naturales o jurídicas, establecidas dentro de un marco normativo y con una duración en el tiempo.

Derecho de dominio o de propiedad; Es un derecho fundamental según la Constitución Nacional. Es el derecho real que tiene una persona sobre una cosa corporal, para gozar y disponer de ella.

Oficina de Registro de Instrumentos Públicos / ORIP: Dependencia de la SNR, encargada entre otras funciones del registro de la tradición jurídica de los bienes inmuebles en Colombia.

Ocupación: Hace referencia a la relación jurídica que una persona tiene con un predio inmobiliario; se da cuando se hace uso de un predio baldío o de un bien fiscal, es decir se utilizan predios de propiedad del estado o de una entidad pública.

Plan Anual de Gestión: Definido el Plan de Desarrollo Estratégico de la SNR, el plan anual de Gestión (PAG), es el componente fundamental para asegurar la real y efectiva ejecución de la estrategia institucional. Mediante éste se busca un proceso participativo, a fin de determinar las acciones a realizar para la consecución de los objetivos estratégicos, al igual que para garantizar los medios.

Posesión: Cuando se hace uso del predio sin tener el derecho de dominio ni la autorización del propietario para hacerlo.

Tenencia: Cuando se usa y se ocupa un predio con autorización del titular del derecho o propietario bajo unos requisitos y un tiempo determinado (hay acuerdo de voluntades). El tenedor reconoce que existe un propietario.

Título de Propiedad: Es el documento que acredita la adquisición de unos derechos de dominio sobre un bien inmueble.

Titulación: Es el proceso que se da para obtener un título de propiedad.

MARCO TEÓRICO

A continuación se relacionan las distintas teorías que servirán de base para el desarrollo de la presente investigación. La propiedad pública sobre bienes inmuebles es ejercida por la Nación, las entidades de derecho público del orden nacional y las entidades territoriales, y por lo tanto, el conocimiento del régimen legal sobre la propiedad inmobiliaria les permite identificar los elementos jurídicos necesarios para la ejecución de las políticas de saneamiento.

LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA Y LA FUNCIÓN SOCIAL DE LA PROPIEDAD.

Según el Artículo 58. - Se garantizan la propiedad privada y los demás derechos adquiridos con arreglo a las leyes civiles, los cuales no pueden ser desconocidos ni vulnerados por leyes posteriores. Cuando de la aplicación de una Ley expedida por motivo de utilidad pública o interés social, resultaren en conflicto los derechos de los particulares con la necesidad por ella reconocida, el interés privado deberá ceder al interés público social (Constitución política de Colombia, 1991).

La propiedad es una función social que implica obligaciones. Como tal le es inherente una función ecológica. Este artículo constituye el eje para la definición de las políticas de intervención en el territorio por parte de los Municipios y Distritos a través de la planeación y actuación urbanística, para lograr su manejo eficiente en la defensa de los intereses de la comunidad.

Al respecto, la Corte Constitucional, en sentencia C-595 de 1995 ha desarrollado este principio advirtiendo que «la propiedad, en tanto que función social, puede ser limitada por el legislador, siempre y cuando tal limitación se cumpla en interés público o beneficio general de la comunidad, como, por ejemplo, por razones de salubridad, urbanismo, conservación ambiental,

seguridad, etc.; el interés individual del propietario debe ceder, en estos casos, ante el interés social» (Corte constitucional, 2003).

Con la precisa regulación del artículo 58 de la Carta Política, la propiedad privada adquiere un alcance «no sólo como un derecho sino como un deber que implica obligaciones», garantizando de esta manera su función social y ecológica a través de la integración entre los derechos del propietario y los intereses de la colectividad (Constitución política de Colombia, 1991).

Ya desde antes de la Constitución de 1991 la Corte Suprema de Justicia había advertido mediante sentencia del 9 de noviembre de 1989 con ponencia de Fabio Morón Díaz, lo siguiente: «no siendo en verdad suficiente la actuación indirecta del Estado por la mera limitación de las libertades privadas, el Legislador puede señalar como obligación social de los propietarios atender los procesos de planeación y gestión urbanística y, en estas condiciones, puede o no admitir una facultad absoluta de los propietarios para decidir sobre la existencia y disposición de las ciudades y condicionar la garantía al derecho de propiedad a su uso social planificado, en términos de construcción y urbanización». (Saneamiento y titulación de la propiedad pública inmobiliaria, 2002).

En desarrollo de lo planteado por el artículo 58 de la Constitución Política (1991), se indican los principios constitucionales que regulan la relación entre la propiedad privada y el interés colectivo, así:

- Garantía de la propiedad privada.
- Primacía del interés público o social sobre el privado. Función social de la propiedad privada.
- Compromiso ambiental reflejado en la función ecológica de la propiedad.

- Expropiación mediante sentencia judicial e indemnización por motivos de utilidad pública.

Artículo 63.- Los bienes de uso público, los parques naturales, las tierras comunales de grupos étnicos, las tierras de resguardo, el patrimonio arqueológico de la Nación y los demás bienes que determine la Ley, son inalienables, imprescriptibles e inembargables» (Constitución política de Colombia, 1991).

«Artículo 102.- El territorio, con los bienes públicos que de él forman parte, pertenecen a la Nación.» Este artículo establece lo que la Corte Constitucional denomina «dominio eminente», por medio del cual el Estado ejerce la soberanía sobre todos los bienes situados dentro del territorio, sean de dominio privado o público. Al respecto la Corte Constitucional en sentencia C-595 de 1995, expresó:

«El artículo 102 de la Constitución, al referirse al territorio y a los bienes públicos que de él forman parte, para señalar que pertenecen a la Nación, consagra el llamado dominio eminente; el Estado no es titular del territorio en el sentido de ‘ser dueño’ de él, sino en el sentido de ejercer soberanía sobre él (Constitución política de Colombia, 1991).

"El dominio eminente es un poder supremo sobre el territorio, vinculado a la noción de soberanía. Se ejerce potencialmente sobre todos los bienes situados dentro del Estado, ya se trate dentro del dominio privado o público del mismo o de la propiedad de los particulares o administrados. El dominio público es un conjunto o suma de bienes sometido a un régimen jurídico especial, distinto del que rige los bienes de dominio privado" (Saneamiento y titulación de la propiedad pública inmobiliaria, 2002).

Artículo 332.- El Estado es propietario del subsuelo y de los recursos naturales no renovables, sin perjuicio de los derechos adquiridos y perfeccionados con arreglo a las leyes

preexistentes.» Sobre el particular, la Corte Constitucional (2002) en la misma sentencia ha precisado:

«Son del Estado el subsuelo y los recursos naturales no renovables de conformidad con el artículo 332 de la Constitución Política; el mar territorial, la zona contigua, la plataforma continental, la zona económica exclusiva, el espacio aéreo, el segmento de la órbita geoestacionaria, el espectro electromagnético, así como los bienes que posee como propiedad privada, en iguales condiciones que los particulares (Constitución política de Colombia, 1991).

Código Civil

El Código Civil Colombiano identifica el derecho de dominio o propiedad sobre las cosas, y frente a la propiedad pública define los bienes que son de propiedad de la nación y las clases de bienes según su uso. A continuación se exponen las principales definiciones que contiene el Código Civil sobre la propiedad y que sirven de fundamento legal para plantear el marco normativo propuesto (Código civil colombiano, 2003).

Legislación territorial y urbanística

La legislación sobre la propiedad pública inmobiliaria está conformada, además de la contemplada en el Código Civil, por las recientes normas de carácter territorial y urbanístico que regulan situaciones particulares de los inmuebles de propiedad de las entidades territoriales, ya se trate de bienes fiscales o de uso público.

Decreto 1222 de 1986. Código de Régimen Departamental

Este régimen no sufrió mayores modificaciones con la Constitución de 1991, salvo la supresión de las figuras de Intendencias y Comisarías correspondientes a los llamados territorios nacionales.

Con base en la Ley 3ª de 1986, se definió el marco legal moderno para la organización y funcionamiento de los Departamentos, dejando a las autoridades un amplio margen de libertad para el desarrollo y complementación de los principios jurídicos que los rigen.

Decreto 1333 de 1986. Código de Régimen Municipal

Los municipios venían siendo regulados en su organización y funcionamiento por la Ley 4ª de 1913, cuyas múltiples modificaciones y reformas impedían una coherencia normativa de este Código.

El nuevo Régimen Municipal, (Decreto 1333 de 1986), incorporó varios temas que inciden directamente en las actuaciones de orden urbanístico que corresponden a los Municipios, tales como regular la planeación, el urbanismo, las zonas de reserva agrícola, etc. También delimita el marco constitucional y legal de los municipios concebidos como entidades territoriales, entre otros.

Ley 9ª de 1989. Ley de reforma Urbana

Uno de los primeros y grandes avances que produjo la Ley de reforma urbana se refiere a la relación planteada entre el interés general y la propiedad privada. En este sentido, incorporó significativos avances en aspectos tales como utilidad pública, expropiación, afectación y extinción de dominio:

- **Utilidad Pública:** El artículo 10º de la Ley 9 de 1989, sustituido por el artículo 58 de la Ley 388 de 1997, estableció declarar de utilidad pública o interés social la adquisición de los inmuebles urbanos y suburbanos, previa a la declaración de su expropiación, y destinados a la ejecución de proyectos de construcción de infraestructura social en los sectores de la salud, educación y recreación; desarrollo de proyectos de viviendas de interés social, que incluye la legalización de títulos en urbanizaciones irregulares, además

de la reubicación de asentamientos humanos ubicados en sectores de alto riesgo; ejecución de programas y proyectos de renovación urbana y provisión de espacios públicos; funcionamiento de las sedes administrativas de las entidades públicas; constitución de zonas de reserva para la expansión de futuras ciudades, entre otras.

- Expropiación: Esta figura fue establecida en el artículo 11 de la Ley 9 de 1989, sustituido por el artículo 59 de la Ley 388 de 1997, como un instrumento para la adquisición y expropiación de inmuebles. Se adquiere el pleno derecho de dominio con sus elementos constitutivos, así como los demás derechos reales.
- Afectación: Definida como toda restricción impuesta por una entidad pública sobre un inmueble con el fin de limitar o impedir la expedición de licencias de urbanización, de parcelación, de construcción o de funcionamiento por causa de una obra pública o por protección ambiental, tal como lo señala el artículo 37 de la Ley 9 de 1989, aún vigente.
- Extinción de dominio: A partir del principio constitucional de la función social de la propiedad, los propietarios de inmuebles tienen la obligación de usarlo y explotarlos social y económicamente. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 52 de la Ley 388 de 1997, se iniciará proceso de enajenación forzosa en pública subasta por incumplimiento de la función social de la propiedad sobre los siguientes predios:
 - Aquellos localizados en suelos de expansión declarados como de desarrollo prioritario, que no se urbanicen dentro de los tres años siguientes a su declaratoria.
 - Aquellos urbanizables no urbanizados localizados en suelo urbano.
 - Predios urbanizados sin construir, declarados como de construcción prioritaria, que no se construyan dentro del año siguiente a su declaratoria

De la misma manera, la Ley de reforma urbana estableció conjuntos de instrumentos urbanísticos y de actuaciones urbanísticas. Entre los primeros incorporó los planes de renovación urbana, áreas suburbanas, perímetro urbano. Entre las actuaciones urbanísticas se encuentran el Banco de Tierras y el Reajuste/integración inmobiliaria.

Conforme con el artículo 71 de la Ley 9ª de 1989, modificado por la Ley 388 de 1997, los Bancos de Tierras son establecimientos públicos locales encargados de adquirir por enajenación voluntaria, expropiación o extinción de dominio, los inmuebles para cumplir los fines establecidos en la Ley 9 de 1989.

En este proceso se busca desarrollar áreas no desarrolladas previstas en el Plan de Desarrollo, por medio del englobe de lotes de terrenos y posteriormente de la subdivisión y dotación de obras de infraestructura urbana básica, tales como vías, parques, redes de acueducto, energía, etc., tal como lo establece el artículo 77 de la Ley 9ª de 1989, también adicionado por la Ley 388 de 1997.

El espacio público también fue definido por el artículo 5º de la Ley 9ª de 1989, adicionado por la Ley 388 de 1997. Al respecto, se delegó en cabeza de los Municipios la administración, desarrollo, mantenimiento y apoyo financiero del espacio público, el patrimonio inmobiliario y las áreas de cesión obligatoria para vías, zonas verdes y servicios comunales. Igualmente, facultó a los municipios la contratación con entidades privadas para la administración, mantenimiento y aprovechamiento económico del espacio público.

Ley 388 de 1997. Ley de Desarrollo Territorial

Con esta Ley culmina la formalización del ordenamiento territorial dentro de la estructura jurídica colombiana. Conforme con lo señalado en el artículo 1º de la Ley, los objetivos de ésta son:

- Armonizar y actualizar las disposiciones de la Ley 9ª de 1989 con las nuevas normas de la Constitución Política, la Ley Orgánica del Plan de Desarrollo y la Ley Orgánica de Áreas Metropolitanas.
- Ofrecerle al municipio los mecanismos para que en ejercicio de su autonomía, promueva el ordenamiento de su territorio, el uso equitativo y racional del suelo, prevención de desastres en zonas de alto riesgo, así como la ejecución de acciones urbanísticas eficientes.
- Garantizar que la utilización del suelo por parte de sus propietarios se ajuste a la función social de la propiedad, hacer efectivo el derecho constitucional a la vivienda y a los servicios públicos domiciliarios y velar por la creación y defensa del espacio público. La Ley 388 de 1997 ha sido objeto de varias reglamentaciones a través de diferentes actuaciones legislativas, así:
 - Tuvo una primera reglamentación general mediante el Decreto 879 de 1998, respecto al ordenamiento del territorio municipal y distrital y a los planes de ordenamiento territorial.
 - El Decreto 1504 de 1998 reglamentó el manejo del espacio público en los planes de ordenamiento territorial.
 - El Decreto 1507 de 1998 reglamentó los planes parciales y las unidades de actuación urbanística, las cuales fueron derogadas posteriormente por el Decreto 2320 de 2000.
 - El Decreto 1599 de 1998 reglamentó las disposiciones referentes a la plusvalía.
 - El Decreto 1052 de 1998 reglamentó las disposiciones referentes a las licencias de construcción, urbanismo, el ejercicio de la curaduría urbana y las sanciones urbanísticas.

- El Decreto 1198 de 1999, que reglamentó el artículo 124 de la Ley 388 de 1997, siendo esta última Ley modificada globalmente por la Ley 507 de 1999.
- La Ley 614 de 2000 adicionó la Ley 388 de 1997 y creó los Comités de Integración Territorial.
- El Decreto 932 de 2002, que reglamentó parcialmente la Ley 388 de 1997.
- La Ley 810 de 2002 modificó lo concerniente a sanciones urbanísticas y algunas actuaciones de los curadores.
- El Decreto 2201 de 2003 reglamentó el artículo 10 de la Ley 388 de 1997.
- La Ley 902 de 2004 modificó también la Ley 388 de 1997 adicionando algunos artículos.

Propiedad Pública Inmobiliaria

De título y modo.

Para adquirir la plena propiedad de un bien inmueble se requiere del título y el modo.

Justo título es todo hecho o acto jurídico apto para la transferencia del dominio. El modo es la forma de ejecutar el título, es decir, es la manera como se adquiere un derecho real (Saneamiento y titulación de la propiedad pública inmobiliaria, 2002).

La adquisición de los derechos reales requiere, además del título que genera obligaciones, el modo que lo ejecuta. Es decir, el título es un hecho generador de obligaciones y no un instrumento de adquisición (Saneamiento y titulación de la propiedad pública inmobiliaria, 2002).

Clases de Títulos.

Título constitutivo y traslativo de dominio.

El título es constitutivo cuando constituye dominio, tal como ocurre con la ocupación, accesión y la prescripción; y traslativo si transfiere el dominio, como la venta, la permuta, la donación entre vivos, etc (Saneamiento y titulación de la propiedad pública inmobiliaria, 2002).

Títulos de adquisición o propiedad y títulos de mera tenencia.

Los títulos de adquisición o propiedad son aquellos que pueden generar la adquisición del derecho de dominio, tales como la compraventa y la donación. El título es de mera tenencia cuando no da la posibilidad de adquirir el derecho de propiedad y sólo da la tenencia de la cosa, por ejemplo, el arrendamiento, el comodato, y el depósito (Saneamiento y titulación de la propiedad pública inmobiliaria, 2002).

Títulos atributivos y declarativos.

Los títulos declarativos sirven para declarar un derecho preexistente y los atributivos permiten adquirir el dominio, tales como la compraventa, etc.

Títulos universales y singulares.

El título es universal cuando implica la transferencia de todos los bienes de un sujeto en su conjunto o de una cuota de ellas, tales como la sucesión por causa de muerte. Es singular cuando genera traspaso de bienes de una o más especies o cuerpos ciertos, debidamente identificados (Saneamiento y titulación de la propiedad pública inmobiliaria, 2002).

Títulos gratuitos y onerosos.

Es gratuito cuando el título no implica para el adquirente una erogación, o cuando sólo tiene la utilidad para una de las partes en perjuicio del patrimonio de otra. Es oneroso cuando el título acarrea obligaciones recíprocas para las partes intervinientes.

Clases de Modos.

El modo ha sido definido como la forma jurídica mediante la cual se ejecuta o realiza el título. "El artículo 673 del Código Civil identifica los modos de adquirir el dominio, definidos por la doctrina, así:

- La ocupación: Por la ocupación se adquieren las cosas que carecen de dueño. Es un modo originario de adquisición del dominio; no transfiere la propiedad ya que no se recibe de nadie.
- La accesión: El dueño de una cosa se hace dueño de lo que ella produce y de lo que a ella se adjunta. Implica la unión de dos o más cosas, de diferentes dueños formando un todo indivisible.
- La tradición: Consiste en la entrega que el dueño hace de la cosa a otro, habiendo por una parte la intención de transferir y por la otra la intención de adquirir.
- La sucesión por causa de muerte: Es el hecho jurídico mediante el cual el patrimonio del causante, previo el trámite de la liquidación gerencial, judicial o notarial, se transfiere a quienes de una u otra forma entran en la condición de sucesores.
- La prescripción: Mediante este modo, se adquieren los derechos reales con base en la posesión quieta, pacífica e ininterrumpida de las cosas"(Saneamiento y titulación de la propiedad pública inmobiliaria, 2002).

Procesos para el Saneamiento de la Propiedad Pública Inmobiliaria.

Algunos inmuebles de propiedad pública presentan situaciones irregulares en su tradición que, además de afectar el estado contable de las entidades territoriales del orden nacional, departamental, distrital y municipal, impiden realizar inversiones y actos de disposición, generando incertidumbre en la identificación de los recursos físicos. "Constituye una obligación

legal de las entidades territoriales, a la luz de la Ley 716 de 2001, modificada por la Ley 901 de 2004, iniciar los procesos de saneamiento pleno de la propiedad pública inmobiliaria, para lo cual se establecerán a continuación los mecanismos y procedimientos que permitan obtener este resultado" (Saneamiento y titulación de la propiedad pública inmobiliaria, 2002).

"Una vez establecido el diagnóstico de la situación jurídica de cada inmueble de propiedad pública, se procederá a aplicar el procedimiento más adecuado para sanear el inmueble, dependiendo de la naturaleza jurídica del bien. En este sentido, se identifican tres tipos de acciones principales a realizar: estudio de títulos, estudio urbanístico y diagnóstico catastral con base en visita a terreno" (Saneamiento y titulación de la propiedad pública inmobiliaria, 2002).

- Estudio de títulos: "Es la evaluación de la tradición histórica del inmueble, con el fin de identificar limitaciones, afectaciones, gravámenes o cualquier otro acto que genere incertidumbre sobre la propiedad del inmueble, ocurrido durante los últimos veinte años, o durante los últimos diez años, a partir de la entrada en vigencia de la Ley 791 de 2002. Se pretende que el estudio de títulos permita definir la viabilidad jurídica y los instrumentos requeridos para sanear el inmueble" (Saneamiento y titulación de la propiedad pública inmobiliaria, 2002).
- Estudio urbanístico: "Forma parte del diagnóstico general que se debe hacer del inmueble, destinado a identificar la situación del predio de conformidad con las determinaciones de carácter urbanístico, adoptadas con base en los planes de ordenamiento territorial que señalan los usos del suelo, tipos de construcción, afectaciones urbanísticas, entre otros. La fuente principal de este diagnóstico proviene de las certificaciones o constancias dadas por la autoridad competente representada en las

Curadurías Urbanas, en las Oficinas de Planeación o en la entidad que haga sus veces" (Saneamiento y titulación de la propiedad pública inmobiliaria, 2002).

- Diagnóstico Catastral por visita a terreno: "Es la visita técnica realizada al predio, con el fin de verificar en terreno la situación cierta y real del inmueble para establecer, entre otros, situaciones de invasión, la cabida, los linderos y el área construida. El Instituto Geográfico Agustín Codazzi es la autoridad nacional en materia de catastro de los municipios, con excepción de Bogotá, Cali, Medellín y Antioquia que cuentan con catastro independiente" (Saneamiento y titulación de la propiedad pública inmobiliaria, 2002).

Cada uno de los procedimientos que se señalan a continuación incluye la identificación de los actos mediante los cuales los municipios pueden adquirir, enajenar o sanear su propiedad inmobiliaria, culminando con el registro del documento en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos.

Procedimientos para la ejecución de los programas de titulación.

Con el fin de dar aplicación a la cesión a título gratuito, en aplicación de lo dispuesto en la Ley 9ª de 1989, en la Ley 812 de 2003 y, en los Decretos 540 de 1998 y 975 de 2004, con el fin de definir cuáles son los predios fiscales en los que se pueden ejecutar proyectos masivos de titulación ocupados con Vivienda de Interés Social. Los Municipios o Distritos deberán identificar las áreas en las cuales se realizará el inventario de predios que las componen y cuáles son las condiciones jurídicas, catastrales y de registro de los mismos (Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial, 2002).

Análisis de los predios: Para establecer quién es el titular del derecho de dominio de los predios y cuál es el estado actual de las zonas previamente determinadas, con base en la

información recopilada se elaborará el estudio jurídico y técnico de los predios. "Para el estudio jurídico se utiliza la información disponible que tenga la Entidad, la existente en las oficinas de registro de instrumentos públicos, notarias, oficinas de planeación y demás dependencias que tengan información sobre la materia, de utilidad al respecto. Para el estudio técnico se definirá el área, linderos y demás características de los predios en mayor extensión, el número de lotes ocupados con viviendas de interés social, se identificarán las manzanas existentes y, si es del caso, se verificará dicha información con el respectivo levantamiento topográfico" (Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial, 2002).

Cumplimiento de los requisitos legales exigidos para adelantar procesos de titulación:

"Una vez definidas las áreas en las cuales se adelantará el programa de legalización, se verificará respecto a dichas áreas, el cumplimiento de la reglamentación establecida en los Decretos 540 de 1998, 975 de 2004, teniendo particular cuidado en aspectos como:

- a). Que los predios a titular se encuentren en un área destinada a uso residencial por el POT y que no se encuentren localizadas en zonas de afectación para la construcción de vías o de obras de infraestructura nacionales, departamentales, municipales o distritales.
- b). Que el asentamiento ubicado en el predio se encuentra legalizado urbanísticamente.
- c). Que el predio no se encuentre ubicado en zona de alto riesgo no mitigable, insalubre o que presente peligro para la población.
- d). Que el predio se encuentre debidamente saneado en su titularidad, libre de embargos, limitaciones al dominio o medidas cautelares que puedan afectarlo y debidamente inscrito en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos.
- e). Que las familias beneficiarias del subsidio hayan ocupado los predios sin mediar una relación legal o contractual.

f) Que el predio haya sido ocupado por familias que construyeron sus viviendas antes del 28 de julio de 1988.

g) Que no se trate de bienes de uso público y que no estén destinados a salud o educación.

Sensibilización del proceso" (Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial, 2002)

Se deberá realizar un proceso de acompañamiento que garantice el éxito del programa, basado en la adecuada transmisión a las entidades del orden nacional, departamental, municipal o distrital que participen en la ejecución del proyecto, como la debida sensibilización a todas y cada una de las familias ocupantes de las áreas susceptibles de titular, suministrando la información requerida sobre cada una de las fases del proceso. "Esta sensibilización permitirá un mejor desempeño y articulación de todos los actores del proceso, el Municipio, el IGAC, las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos, los líderes y la comunidad beneficiaria del proyecto" (Saneamiento y titulación de la propiedad pública inmobiliaria, 2002).

Este proceso tendrá dos etapas, la primera de motivación a la comunidad, en la cual se dará toda la información respecto al programa, requerimientos, condicionantes, etc. "La segunda etapa comprende el acompañamiento social al trabajo de campo, por medio del cual se despejarán las dudas que surjan durante el proceso y se recopilará la información requerida para legalizar los predios" (Saneamiento y titulación de la propiedad pública inmobiliaria, 2002).

Conservación dinámica de los predios.

"Con el fin de lograr la identificación física de los predios a titular que puede hacerse a través de un certificado plano con coordenadas georreferenciadas, realizar el avalúo del inmueble que determine si se trata de vivienda de interés social; una vez desarrollado el proceso de

sensibilización, conocidas las áreas y teniendo el listado de predios, el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), por medio de sus dependencias locales deberá iniciar el trabajo de conservación dinámica, el cual está compuesto por tres actividades principales: la primera corresponde al desarrollo de la revisión de las zonas de titulación. La segunda incluye los trabajos de conservación tendientes a la obtención de toda la información para la posterior elaboración del certificado plano catastral. La tercera corresponde a la entrega de los documentos e información final (Registros 1 y 2, Cartas Catastrales, Certificaciones Catastrales en plano y el avalúo)" (Saneamiento y titulación de la propiedad pública inmobiliaria, 2002).

Definición de beneficiarios a legalizar.

El Municipio o Distrito establecerá, a partir de la información suministrada por el IGAC, las gestiones realizadas por la entidad propietaria y los formularios de solicitud remitidos por los interesados, que son las personas que cumplen con todos los requisitos exigidos para la cesión a título gratuito. "Previo a este paso y en cumplimiento a lo establecido en el Decreto 540 de 1998 en su artículo 5º, se publicará aviso en un periódico de amplia difusión nacional del listado de todos y cada uno de los predios incursos en las áreas a titular, que correspondan a viviendas de interés social, incluyendo la identificación del inmueble al cual se refiere la petición o peticiones, su nomenclatura y el o los peticionarios que solicitan su titulación" (Saneamiento y titulación de la propiedad pública inmobiliaria, 2002). Así mismo se fijarán avisos en las oficinas encargadas de la titulación en cada Municipio o Distrito.

Emisión de las resoluciones individuales.

Una vez cumplidos los plazos establecidos en la publicación, la entidad propietaria adelantará la elaboración física de la resolución administrativa por medio del cual se transfiere a título gratuito el bien.

Proceso de notificación de titulación.

Una vez emitidas por parte de la entidad propietaria las resoluciones administrativas, estas deben ser notificadas personalmente a cada uno de los beneficiarios, concediéndoseles el plazo legal para interponer los recursos pertinentes al proceso, si es del caso. "Aquellas resoluciones que no puedan ser notificadas personalmente se notificarán mediante edicto, (o por estado) el cual se colocará en sitio visible de la oficina competente o en la Alcaldía del Municipio o Distrito" (Saneamiento y titulación de la propiedad pública inmobiliaria, 2002).

Trámite ante la oficina de registro.

Una vez se encuentren notificadas las resoluciones de transferencia del dominio, la entidad propietaria las debe remitir a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos correspondiente con el fin de que proceda su registro y posterior expedición del Certificado de Tradición y Libertad con la expresa constancia del registro.

Definición de beneficiarios a legalizar.

"El Municipio o Distrito establecerá, a partir de la información suministrada por el IGAC, las gestiones realizadas por la entidad propietaria y los formularios de solicitud remitidos por los interesados, cuales son las personas que cumplen con todos los requisitos exigidos para la cesión a título gratuito, previo a este paso y en cumplimiento a lo establecido en el Decreto 540 de 1998 en su artículo 5°, se publicará aviso en un periódico de amplia difusión nacional del listado de todos y cada uno de los predios incursos en las áreas a titular, que correspondan a viviendas de interés social, incluyendo la identificación del inmueble al cual se refiere la petición o peticiones, su nomenclatura y el o los peticionarios que solicitan su titulación" (Saneamiento y titulación de la propiedad pública inmobiliaria, 2002).

Así mismo se fijarán avisos en las oficinas encargadas de la titulación en cada Municipio o Distrito.

Emisión de las resoluciones individuales.

Una vez cumplidos los plazos establecidos en la publicación, la entidad propietaria adelantará la elaboración física de la resolución administrativa por medio del cual se transfiere a título gratuito el bien.

Procedimiento de 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" (Saneamiento y titulación de la propiedad pública inmobiliaria, 2002).

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 de 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" (Saneamiento y titulación de la propiedad pública inmobiliaria, 2002).

Etapas de Iniciación del proceso de legalización.

De acuerdo al 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 (Procedimiento de Legalización de asentamientos Humanos, 2005):

- Nombre completo, identificación y dirección, si se conoce, del urbanizador, el propietario y poseedores de los predios que conforman el asentamiento humano.
- Nombre completo e identificación del peticionario y dirección donde recibirá notificaciones.
- 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.
- 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:

- Certificado de tradición y libertad del predio o predios objeto de legalización, expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos correspondiente.
- Fotocopias de las escrituras o promesas de compraventa de los predios que hacen parte del proceso de legalización.
- 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.
- 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" (Procedimiento de Legalización de asentamientos Humanos, 2005).
- Plano de levantamiento del loteo actual, junto con las carteras de campo y hojas de cálculo, en la escala que determine la oficina de 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"
(Procedimiento de Legalización de asentamientos Humanos, 2005).

- 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:
- "Si el predio objeto de legalización es un 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" (Procedimiento de Legalización de asentamientos Humanos, 2005).
- "Fotocopias de las escrituras de compra o promesas de compraventa, de los predios que hacen parte del proceso de legalización.
- Certificaciones catastrales y planchas de manzanas catastrales del asentamiento, si el sector ya ha sido sujeto de formación catastral.
- 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).

- Toda la documentación previa solicitada en la que se determinen las áreas no sujetas a legalización y las viabilidades de provisión de servicios públicos".
- 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 deben 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" (Procedimiento de Legalización de asentamientos Humanos, 2005).
 - b. En el plano deben aparecer los ejes de coordenadas geográficas norte o sur y este u oeste 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 alineamientos acotados, 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 debe 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"
- (Procedimiento de Legalización de asentamientos Humanos, 2005).

LEGALIZACIÓN DE PREDIOS EN BARRANQUILLA.

Barranquilla situación histórica y asentamientos urbanos.

Barranquilla es la capital del departamento del Atlántico, primera ciudad de la costa Caribe Colombiana con la mayoría de habitantes concentrada en el área urbana. Sin embargo esta ciudad al igual que muchas otras ciudades del país condensa una dualidad urbana de lo formal y lo informal. Esta ciudad ha tenido un carácter histórico de puerto, lo cual le ha imprimido un sello comercial y de intercambio, que la hace atractiva para sus pobladores y foráneos (El Heraldó, 2015).

Atraídos por el auge comercial, muchos ciudadanos de origen alemán, norteamericano, italiano, español, sirio, árabe y libanés se establecieron en la ciudad y dieron origen a muchas de las empresas que ayudaron a fortalecer su empuje industrial y económico, que la convirtieron en una de las cuatro ciudades más importantes del país, con gran densidad demográfica. "La ciudad comenzó a ganar importancia al iniciarse la navegación a vapor a mediados del siglo XIX, con lo cual se ponía en contacto con las ciudades y poblaciones del interior del país" (El Heraldó, 2015).

En 1936 se construyó el terminal marítimo y se le otorgó el apelativo de Puerta de Oro de Colombia, por ser el primer puerto del país. En 1993 el congreso de la República le dio el carácter de Distrito Especial, Industrial y Portuario (Vergara, 2012). A lo largo de sus 200 años de historia, en Barranquilla se han establecido colonias de inmigrantes provenientes de todas las partes del mundo, quienes con sus culturas, conocimientos, valores y empresas contribuyeron de manera trascendental al desarrollo de la ciudad.

Según Vergara (2012), "las migraciones de extranjeros al territorio colombiano se dieron por motivos económicos y políticos. Los árabes se ubicaron especialmente en la Costa Norte del país (Barranquilla, Cartagena, Santa Marta, Montería, Sincelejo y Maicao) y poco a poco

comenzaron a penetrar el interior del país, con excepción de la zona paisa donde encontraron una fuerte competencia a su actividad mercantil. Las primeras olas de inmigrantes sirio-libaneses llegaron a Puerto Colombia a partir de la primera mitad del siglo XIX: hubo una primera oleada (pioneros) de esta inmigración sirio-libanesa en Barranquilla, que se ha vuelto la segunda ciudad más importante del país con mayor población sirio-libanesa". Con el tiempo, sus familiares y amigos llegarán con su auspicio, activando las afinidades sociales o las redes sociales de apoyo, ya que los inmigrantes establecidos necesitaban a personas de confianza que les ayudaran en sus almacenes o negocios. De allí, surgieron entonces las llamadas "cadenas de ayuda" en la medida que el inmigrante establecido en Colombia enviaba un monto de dinero o un pasaje para facilitar el viaje de uno o varios de sus familiares. De esta forma, se iban configurando y fusionando redes sociales que estimulan, facilitan o apoyan la llegada de inmigrantes, igual que su integración social (sobre todo cuando son recién llegados). Sin duda, la adaptación de quienes llegaron después de los pioneros fue más fácil porque, en su condición de recién llegados, encontraban a paisanos establecidos que les brindaban apoyo o estaban dispuestos a brindarles información" (Vergara, 2012).

Así mismo, la inmigración sirio-libanesa, palestina y jordana, conocida en Colombia como la inmigración "turca", es tal vez la más importante que haya tenido el país desde la instauración de la República por haber dejado un gran impacto económico, político y cultural en la sociedad colombiana en general y en particular en la zona norte: "una de las colonias más reconocidas son los sirio-libaneses, quienes desde 1880 comenzaron a llegar al país, particularmente a Barranquilla. En esta ciudad, así como en buena parte de la región Caribe y a lo largo del río Magdalena, los sirio-libaneses se dedicaron al intercambio de mercancía y a la actividad comercial" (Cárdenas & Mejía, 2006, p. 27).

Dentro de las migraciones extranjeras también se destaca la judía. Los inmigrantes judíos, y en especial los provenientes de Polonia, también formaron una colonia prominente en el país.

"La primera oleada de inmigrantes arribó en la década de los veinte y se establecieron en comunidades compactas en Cali, Bogotá, Medellín y Barranquilla. En su gran mayoría, se emplearon en oficios artesanales, a los que se dedicaban en su país de origen, y como vendedores, lo que no requería grandes inversiones de capital. Otra de las colonias de inmigrantes que le aportaron a la ciudad se encuentran los alemanes, sobre todo en negocios relacionados con el transporte, navegación, aviación y ferrocarril" (Vergara, 2012).

"Los chinos por su parte se dedicaron al cultivo de hortalizas y al comercio. Los norteamericanos por su parte también jugaron una pieza fundamental, se encargarían de urbanizar parte de la ciudad a comienzos del siglo XX; uno de los más importantes sin duda fue Karl C. Parrish, urbanizador del barrio el Prado. Estas migraciones han marcado el rumbo de desarrollo de las ciudades en Colombia, entre ellas Barranquilla; sin embargo no solo se ha dado el proceso de desarrollo urbanístico organizado, sino también el incremento de la problemática de desplazamiento forzado, la cual ubica a esta ciudad en el noveno lugar entre los municipios que más personas recibieron por esta causa entre 1999 y 2005" (Vergara, 2012).

Actualmente Barranquilla es producto de la mezcla de diferentes etnias y culturas; primero los indígenas, negros y españoles; más tarde, durante las guerras mundiales, la ciudad se convirtió en el refugio predilecto para judíos, alemanes, polacos e italianos; adicionalmente, por los conflictos en el Medio Oriente y por el carácter comercial de la ciudad, llegaron muchos viajeros venidos de Arabia Saudita, Turquía y Líbano.

Crecimiento infraestructura y urbanísticos

Para 1870, "Barranquilla empezó a ser una arteria importante para el desarrollo del país debido a la construcción e inauguración en 1871 del ferrocarril al puerto de Sabanilla, lo que le trajo a la ciudad una independencia en cuanto a importaciones y exportaciones a través del puerto marítimo ubicado en ese tiempo en Puerto Colombia. Con la vuelta del país al esquema centralista, en 1905 se estableció el departamento del Atlántico, compuesto por las provincias de Sabanalarga y Barranquilla".(Palacio, 2012). En el proceso de urbanización de la ciudad, convertirla en zona residencial dotada de acueducto y el servicio de energía eléctrica estuvo a cargo de los norteamericanos Karl y Robert Parrish junto con Manuel de la Rosa, lo que significó un gran avance para la ciudad.

"En 1908, Barranquilla era la segunda ciudad más importante del país por su acelerado desarrollo económico, social y demográfico. Por esos tiempos se emprendió la construcción de la primera calzada de la carretera a Usiacurí, y con ella empezó el desarrollo vial del departamento. En los años sesenta y setenta Barranquilla creció aceleradamente, tanto que sus barrios se extendieron hasta localidades vecinas con lo que se creó el fenómeno de conurbación, esto "originó que en 1981 a través de la ordenanza 028 de la Asamblea Departamental del Atlántico, se creara el área metropolitana de Barranquilla, integrada por esta ciudad y los municipios de Soledad, Malambo y Puerto Colombia; esta decisión abrió la puerta a la posibilidad de una planificación conjunta. En 1988, a esa área se incorporó también el municipio de Galapa (Palacio, 2012).

La dinámica urbana de la ciudad se ha caracterizado, como en la mayoría de las ciudades latinoamericanas, "por un crecimiento a partir del centro histórico en dirección a centros alternos, dadas las atracciones generadas al realizar vínculos comerciales, de abastecimiento y de prestación de servicios entre los poblados. La tendencia de crecimiento en la escala

metropolitana muestra un crecimiento en dos direcciones, uno al norte, hacia Puerto Colombia, y otro hacia el sur, en dirección a Soledad y Malambo". En el primer caso, se produjo la expansión de estratos medios y altos, tanto con vivienda permanente como con viviendas de carácter recreativo; igualmente, con instituciones de educación superior, colegios y clubes sociales. Se destaca que las playas de Salgar, Pradomar y Puerto Colombia"(Palacio, 2012) que constituyen la zona recreativa más importante de toda la población del área metropolitana y del departamento.

La segunda etapa, se dio con la construcción de viviendas para población de ingresos medio, bajos y bajos, en especial en urbanizaciones de interés social financiadas por el Estado, tales como la Arboleda, Soledad 2000, El Concorde, entre otras. Componentes de la infraestructura urbana de importancia tales como el aeropuerto, la central de abastos, la terminal de transportes y el estadio metropolitano, están igualmente localizados sobre esta área. Por último, buena parte de la industria manufacturera, se ubica sobre la calle 30 Autopista al Aeropuerto y la calle 17, en el territorio de Soledad y Malambo (Plan de ordenamiento territorial de Barranquilla, 2000). La expansión de Barranquilla se ha realizado de una manera espontánea, sin una mínima planificación y coordinación entre las distintas autoridades que se orienten la ocupación ordenada y armónica del territorio; la debilidad administrativa y financiera de los municipios menores no les ha permitido responder adecuadamente a los requerimientos de los nuevos habitantes, especialmente los relacionados con servicios públicos y equipamiento social.

"Uno de los rasgos más impactantes del fenómeno de la pobreza y la miseria en Barranquilla está constituida por la ubicación en la ciudad de personas desplazadas de otras zonas de la región y el interior del país, por motivos generalmente asociados con los conflictos entre Estado, guerrilla y paramilitarismo. Se insertan en la ciudad de manera indiscriminada,

buscan, con prioridad, ubicarse en zonas marginales, periféricas, deshabitadas o de reserva ambiental, donde carecen de todos los servicios y ocasionan problemas ambientales (Torres, 2009).

Se estima que solo a la ciudad de Barranquilla han ingresado unos 106.400 desplazados (POFT, 1997: 26), equivalentes al 76% del total de desplazados en el departamento, que se han ubicado en la zona del corregimiento de La Playa y el barrio Las Flores (en terrenos ganados a la Ciénaga de Mallorquín), La Pradera, La Paz, Nueva Colombia, Las Malvinas, La Chinita y en el centro de la ciudad (Plaza de la Paz, de la Catedral Metropolitana) (El Herald, 1998). Dado que Barranquilla es un centro estratégicamente situado para la región y centro comercial de la misma, que le da una dinámica cultural que potencialmente es renovadora (esto incluye también a las personas migrantes voluntarias), mentalidad que le permite mayores expresiones culturales en el ámbito local.

Este continuo crecimiento demográfico producto de las migraciones, incrementa la presión sobre Barranquilla y su área metropolitana y, en consecuencia, las tasas de desempleo, el crecimiento del subempleo o empleo informal, la creación de barrios informales; esto aumenta los índices de necesidades básicas insatisfechas y calidad de vida; incrementa el déficit en la prestación de los servicios sociales (salud, educación, vivienda, cultura, recreación y deporte); hace que la cobertura en la prestación de los servicios públicos domiciliarios sea muy baja; se acrecienta la violencia en el área urbana; y dadas las características de los barrios en los cuales se han ubicado los desplazados se intensifica el problema de las densidades (poblacional-habitacional). (Plan de ordenamiento territorial de Barranquilla, 2000)

Tabla 2 Viviendas y familias por estratos en Barranquilla

Descripción	Número viviendas	Total familias	Total personas
Nivel 1	48.650	60.814	262.838

Nivel 2	64.324	84.447	327.166
Nivel 3	22.275	30.861	98.726
Nivel 4	8.421	11.600	34.372
Nivel 5	1.941	2.690	6.909
Nivel 6	16	23	35
TOTAL	145.627	190.435	730.046

Fuente: Alcaldía de Barranquilla-2014

Más de la mitad de la población de la ciudad de Barranquilla reside en asentamientos informales y barrios de origen pirata en condiciones infrahumanas, con menos de 3mts cuadrados construidos por persona (Oficina de planeación Barranquilla, 2014). "Se estima que el 30% de la población total vive en barrios informales, entre los que se identifican alrededor de 56 asentamientos en condiciones deficientes, en cuanto a prestación de servicios públicos domiciliarios y estructura de la vivienda. Para 2003 se habían legalizado 3.402 predios, localizados en los barrios de origen informal de la ciudad. Existen 60.000 predios por legalizar en Sur Occidente, Barlovento, Baratea, Cangrejera, entre otros.(Torres, 2009).

Tabla 3 Población y viviendas requeridas por habitantes en Barranquilla

Ciudad	Población	Población	Diferencia	Viviendas requeridas 4 hab/viv	Viviendas requeridas 4,5 hab/viv	Viviendas requeridas 4 hab/viv
Barranquilla	1'272.116	2'141.699	869.583	173.917	193.241	217.396
Soledad	350.000	557.550	207.550	41.510	46.122	51.888
Malambo	105.000	167.265	62.265	12.453	13.837	15.566
Puerto Colombia	31.119	49.572	18.453	3.691	4.101	4.613
Galapa	25.000	39.825	14.825	2.965	3.294	3.706
TOTAL			1'172.676	234.535	260.595	260.595

Fuente: Alcaldía de Barranquilla-2014

A continuación se presenta un breve recuento de la formación por periodos de los asentamientos humanos de origen informal en la ciudad de Barranquilla.

"En el Periodo 1897-1905. El primer plano que se conoce de Barranquilla data de 1897, en el cual la ciudad ocupaba 386,47 ha y contaba con una población aproximada de 21.953 habitantes. En ese momento la periferia correspondía a los barrios Chiquinquirá, Rebolo y a una parte de San Roque, que sumaban el 39% del área total de la ciudad en ese momento. El barrio Abajo, en el otro extremo, con condiciones similares a las anteriores, representaba el otro 18%, para así sumar el 57,3%" (Abelló y Giamo, 2000: 118).

En el Periodo 1905- 1922. Los hechos urbanos más importantes en este lapso fueron: "la aparición de la primera invasión, correspondiente a 6 manzanas del barrio Montecristo aledaño a Barrio Abajo en 1916 (que representaba el 17,4% del área de expansión de la ciudad) y la realización de la primera urbanización, el barrio El Prado, en 1922" (Abelló y Giamo, 2000: 119). Estas invasiones correspondieron a migrantes en busca de oportunidades en la ciudad con mayor pujanza en ese momento en Colombia. En el periodo 1922-1944. El área de urbanizaciones en este periodo fue de 1.087,4 hectáreas (76% del área total), mientras un 14,2% correspondió a invasiones (barrios Atlántico, Alfonso López, San Isidro, Loma Fresca, Buena Esperanza, Pumarejo) y el 9,8% a loteo (parcelación simple de terrenos y delimitaciones de espacios comunales sin servicios públicos) (Ospino, 2000: 121).

En el 1944-1957. Según Porfirio Ospino (2000)," el 91% del área de expansión de este periodo correspondía a urbanizaciones y solo el 8,3% fue producto de invasiones (barrios La Sierra y La Ceiba, este barrio se convirtió en la primera zona de tolerancia–), en la periferia sur" .

Periodo 1957-1963. Porfirio Ospina (2000), "encontró que 487.83 hectáreas correspondían al crecimiento, predio a predio, del centro histórico. Al mismo tiempo, 269,5 hectáreas (9,4%) se ocuparon como producto de invasiones y 346,05 hectáreas (12%) correspondían a loteo sin servicios".

Crecimiento urbano según periodos 1897-1993. Invasiones y loteos.

Tabla 4 Barrios de Barranquilla

Periodo	Barrio	Desarrollo	Hectáreas
A 1922	Montecristo	Invasión	3,19
A 1944	Chiquinquirá	Invasión	7,57
	San Francisco	Invasión	32,65
	San Salvador	Invasión	17,78
	Rebolo	Invasión	30,63
	Montes	Loteo	64,69
	Atlántico	Invasión	17,02
	Alfonso López	Invasión	21,59
	San Isidro*	Invasión	49,39
	Loma Fresca	Invasión	8,33
	Buena Esperanza*	Urb. Invasión	28,89
	Pumarejo	Invasión	17,66
	Urb. El Valle	Loteo	27,89
	Urb. San Felipe	Loteo	47,57
A 1957	Barranquillita	Loteo	205,72
	La Sierra	Invasión	34,75
	La Ceiba	Invasión	28,92
A 1963	Buenos Aires	Invasión	33,49
	Santuario	Invasión	68,49
	Carrizal	Invasión	101,06
	El Bosque	Invasión	204,04
	Cuchilla de Villate	Invasión	17,37
	San Felipe	Loteo	22,08
	San Salvador	Invasión	17,78
	Siape	Invasión	7,96
A 1983	Rebolo	Invasión	15,22
	La Chinita	Invasión	36,79
	El Ferry	Invasión	21,43
	Barlovento	Invasión	12,29
	José A. Galán	Invasión	29,2
	San Nicolás	Invasión	12,37
	Villa Blanca	Invasión	16,04
	Los Continentes	Invasión	14,04

	Kennedy	Invasión	23,4
	La Sierrita	Invasión	49,97
	Las Américas	Invasión	35,01
	Sto. Domingo Guzmán	Invasión	16,14
	7 de Abril	Invasión	169,05
	Santa María	Invasión	35,01
	20 de Julio	Invasión	25,56
	San Luis	Loteo	29,43
	El Bosque	Invasión	204,04
	Evaristo Sourdis	Invasión	100,42
	Lipaya	Invasión	19,21
	7 de Agosto	Invasión	14,94
	La Esmeralda	Invasión	80,34
	Ciudad Modesto	Invasión	30,84
	Nueva Colombia	Invasión	36,09
	Carlos Meisel	Invasión	29,78
	La Libertad	Invasión	5,14
	Me Quejo	Invasión	36,62
	La Manga	Invasión	40,46
	La Paz	Invasión	65,97
	Los Olivos I y II	Invasión	82,24
	Por Fin	Invasión	47,96
	La Pradera 1ª Etapa	Invasión	66,26
A 1993	Los Girasoles	Urb. invasión	ND
	7 de Abril	Invasión	169,05
	Villa San Pedro I	Loteo	4,78
	Villa San Pedro II	Loteo	9,5
	Romance	Invasión	9,8
	California	Invasión	8,66
	Villa Flor	Invasión	7,05
	Cordialidad	Invasión	16,11
	San Pedro Alejandrino III	Loteo	12,14
	La Gloria	Invasión	4,28
	Las Malvinas	Invasión	70,18
	Los Rosales	Invasión	11,35
	La Pradera	Invasión	66,26

Urb. Los Laureles	Loteo	5,19
	Autogestión	
Urb. El Milagro	Loteo	ND
	Autogestión	

Fuente: Alcaldía de Barranquilla-2014

La tabla anterior ilustra la evolución de la ilegalidad de urbanización informal en Barranquilla, en donde en estos barrios de desarrollo subnormal, que se encuentran en la periferia de la ciudad presentan las mismas condiciones.

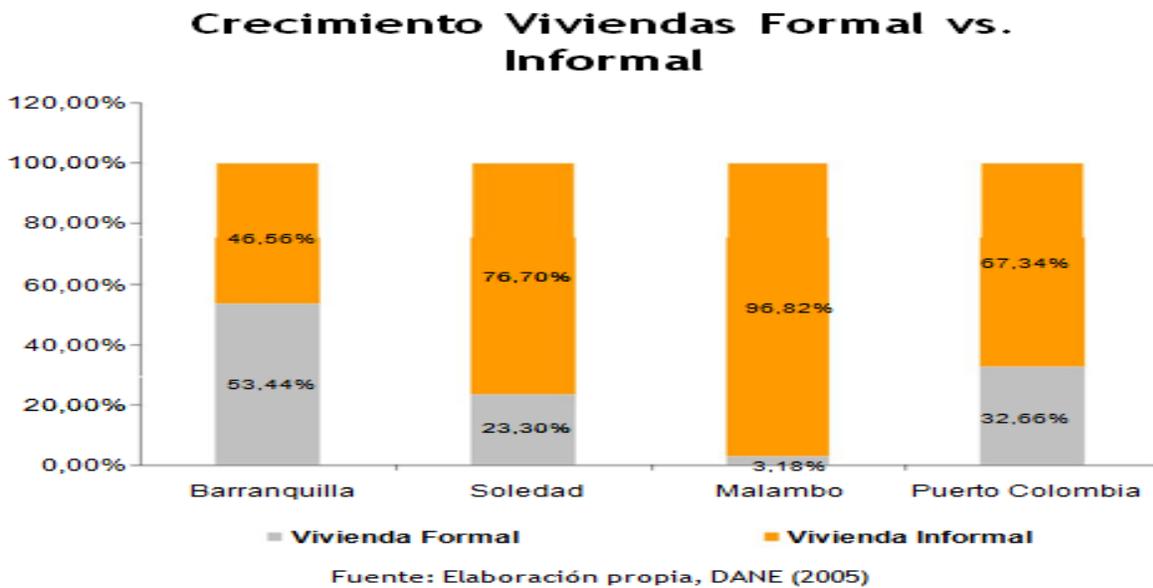


Figura 1. Crecimiento de viviendas formales e informales en Barranquilla

El crecimiento urbano en términos de vivienda en el área metropolitana de Barranquilla "ha sido principalmente informal dado que el total de unidades entre 1993 y 2005 fueron 111.171 viviendas de las cuales el 37% fue formal (41.103 unidades) y el 63% informal (70.068 unidades)" (Tovar, 2009).

Limitación geográfica de Barranquilla

El Distrito de Barranquilla está localizado al norte del Departamento de Atlántico sobre la margen occidental del Río Magdalena, a escasos 20 kilómetros de su desembocadura, localizada

a los $10^{\circ} 57' 42''$ de latitud norte y $74^{\circ} 46' 54''$ de longitud oeste con una altura sobre el nivel del mar de 18m. Políticamente, Barranquilla limita al oriente con el departamento del Magdalena (de por medio el río Magdalena), al norte con el municipio de Puerto Colombia y con el Mar Caribe (predios de la ciénaga de Mallorquín, tajamar occidental y Puerto Mocho), al occidente con los municipios de Puerto Colombia, Galapa y Tubará y al sur con el municipio de Soledad" (Alcaldía de Barranquilla, 2015).



Figura 2. Mapa límites Barranquilla

Dimensión geográfica-localidades



Figura 3. Dimensión geográfica-localidades

Según el Acuerdo Distrital No. 006 de agosto de 2006, el Distrito Especial, Industrial y Portuario de Barranquilla se organiza con cinco (5) localidades: Localidad Sur Occidente, Localidad Metropolitana, Localidad Sur Oriente, Localidad Norte Centro Histórico y Localidad Ríomar (Alcaldía de Barranquilla, 2015).

Localidad Metropolitana: Se encuentra ubicada dentro de los siguientes límites: "Al sur oriente con la acera este de la carretera de la Cordialidad empalmando con la acera oeste de la calle Murillo (45) con carrera 21. Al suroeste con la carretera Circunvalar. Incluye zonas de expansión urbana y rural, cuenta con 23 barrios" (Alcaldía de Barranquilla, 2015).

Localidad Norte Centro Histórico: "limita al nororiente con el río Magdalena, al norte con la acera sur de la carrera 46-Autopista Paralela al Mar hasta la calle 84 siguiendo hasta la calle 82 con carrera 64 hasta empalmar con el río Magdalena. Al sur con la carrera 38-Carretera del Algodón y al occidente con la carretera Circunvalar, incluyendo zona de expansión urbana y rural, en la actualidad cuenta con 36 barrios" (Alcaldía de Barranquilla, 2015).

Localidad Ríomar: Se encuentra ubicada dentro de los siguientes límites: "Al norte con el río Magdalena, al occidente con los límites del municipio de Puerto Colombia, al sur con la acera norte de la carrera 46-Autopista Paralela al Mar hasta la calle 84, y al oriente de la carrera 46 con calle 84 siguiendo hasta la calle 82 y el arroyo de la calle 84, finalizando en el río Magdalena. Incluye zonas de expansión urbana y rural y el corregimiento de La Playa, cuenta con 25 barrios" (Alcaldía de Barranquilla, 2015).

Localidad Sur Occidente: "Con 67 barrios, se encuentra ubicada dentro de los siguientes límites: al norte con la carrera 38, al sur oriente con la acera oeste de la carretera de la Cordialidad. Al este con la acera oeste de la calle Murillo y al sur occidente con los límites del

municipio de Galapa, incluyendo zonas de expansión urbana y rural y el corregimiento de Juan Mina" (Alcaldía de Barranquilla, 2015).

Localidad Sur Oriente: Se encuentra ubicada dentro de los siguientes límites: "Al norte con la carrera 38, al suroriente con el río Magdalena, al suroccidente con la acera este de la avenida Murillo, y al sur con los límites del municipio de Soledad. Tiene 40 barrios" (Alcaldía de Barranquilla, 2015).

Habitantes y barrios por localidades

Tabla 5 Localidades de Barranquilla-2014

Localidades	Habitantes	No. de Barrios*
Sur Occidente	372.441	61
Norte / Centro Histórico	190.212	44
Sur Oriente	291.475	39
Metropolitana	258.143	23
Ríomar	81.396	27
Total	1.193.667	194

Fuente: Cálculos de la Oficina de Desarrollo Económico con base en las proyecciones de población

Dane y el Sistema de Información Geográfico.-2014

RED ARTICULACIÓN -PROCESO DE LEGALIZACIÓN DE PREDIOS

La titulación es el mecanismo por el cual el Gobierno Nacional faculta a las entidades públicas para transferir los predios de su propiedad ubicados en el perímetro urbano a las familias de escasos recursos que los han ocupado de manera ilegal con vivienda de interés social antes del 30 de noviembre de 2001 (Ministerio de Ambiente vivienda y Desarrollo Territorial, 2014). En ese sentido, es necesario precisar que los procesos de titulación establecidos en la normativa vigente se adelantarán solo sobre los bienes en cabeza de las entidades públicas del orden nacional y territorial (municipios o distritos) y no podrán ser objeto de estos programas

aquellos asentamientos que se encuentren ubicados sobre predios de carácter privado o de propiedad de personas naturales.

De igual modo, no podrán incluirse los predios o asentamiento que se encuentren ubicados en zonas de riesgo, protección o proyección de las obras contempladas en el Plan de Desarrollo Municipal, bienes de uso público así como aquellos que se encuentren por fuera del rango de vivienda d interés social.

Programa Nacional de Titulación de Predios Fiscales



Figura 4. Proceso de legalización de predios-2014

El programa de Titulación del Gobierno Nacional busca llegar a las familias más vulnerables del país, que durante muchos años han ocupado predios fiscales y no han tenido acceso a un título de propiedad sobre los mismos. Este programa tendrá cobertura nacional, para garantizar la participación de todos los entes territoriales, en desarrollo del derecho constitucional de acceder a una vivienda digna.

La propuesta para adelantar estos procesos masivos de titulación de asentamientos humanos incompletos, en predios fiscales ocupados con vivienda de interés social, es la tercerización en cabeza de las entidades territoriales del orden Municipal y Distrital, para que allí se desarrollen y ejecuten los instrumentos técnicos, jurídicos y sociales que componen el

programa, contando con la capacitación, acompañamiento y asesoría de Minvivienda. De este modo, los ocupantes que cumplan con los requisitos legales podrán acceder a la propiedad del predio, adquiriendo beneficios paralelos, como la posibilidad de adquirir créditos o mejorar su vivienda, a través de los subsidios que para el efecto ha establecido el Gobierno Nacional (Ministerio de Ambiente vivienda y Desarrollo Territorial, 2014).

Titulación de predios

De acuerdo al plan de acción del Ministerio de Vivienda y medio ambiente, señala una meta de generar 7500 títulos de transferencia, a título gratuito, de la propiedad de bienes fiscales ocupados con vivienda de interés social, en el marco del programa Nacional de Titulación, de acuerdo con lo establecido en el artículo 2º de la Ley 1001 de 2005 y sus reglamentos. Con corte al 30 de septiembre de 2016, en el marco del PNT se generaron 4.107 títulos de propiedad, como se detalla en la siguiente tabla (Titulación de predios, 2016)

Tabla 6 Titulación de predios por departamentos 2015

Departamento	Municipio y/o Entidad Pública	Títulos
Atlántico	Barranquilla	1.097
Cesar	Aguachica	534
	Valencia	193
Córdoba	Puerto Libertador	599
	Montería	520
Cundinamarca	Bogotá	478
Guajira	Gobernación	112
Magdalena	Santa Marta	222
	Gobernación	334
Valle del Cauca	Dagua	18
TOTAL		4.107

Fuente: Grupo de Titulación y Saneamiento Predial - MVCT-2015

"El Programa Nacional de Titulación- PNT tiene como finalidad promover, ante las entidades territoriales y/o entidades públicas nacionales, los procesos de titulación de predios

fiscales urbanos ocupados con VIS, mediante apoyo técnico y jurídico para que las referidas entidades puedan ceder a título gratuito los terrenos de su propiedad, a aquellos hogares que cumplan los requisitos señalados en el artículo 2º de la Ley 1001 de 2005" (Titulación de la Propiedad de Predios Fiscales, 2016). El Plan de Acción para la vigencia 2016 definió la meta de asistir 20 entes territoriales en el marco del PNT. En consecuencia, se adelantó una convocatoria para que las entidades territoriales y/o sus entidades del sector central o descentralizado, interesadas en el acompañamiento técnico y jurídico, postularan los predios de su propiedad que pretendieran incorporar en el PNT.

En desarrollo de la convocatoria, 26 entidades territoriales presentaron predios de su propiedad, los cuales fueron evaluados por el GTSP y, con base en los resultados de la evaluación, se suscribieron 21 convenios Interadministrativos con las entidades territoriales que cumplieron los requisitos de la convocatoria. Adicionalmente, teniendo en consideración el cambio de administraciones municipales, se capacitaron funcionarios de 10 municipios con los cuales se suscribieron convenios en el año 2015 y se encuentran vigentes (Titulación de la Propiedad de Predios Fiscales, 2016).

GESTIÓN LEGALIZACIÓN DE PREDIOS EN BARRANQUILLA

Gestión de SNR

El Sistema Nacional de Registro (2015), adelanta dentro de su gestión la suscripción de convenio interadministrativo con los entes territoriales para adelantar procesos de saneamiento y formalización de la propiedad del proceso de formalización de títulos urbanos.

Dentro de sus objetivos y campo de acción se encuentran:

- Contribuir a la disminución de los índices de ocupación, posesión y tenencia irregular de la tierra.

- El procedimiento se desarrolla en los municipios y en la sede de la Superintendencia Delegada para la protección, restitución y formalización de Tierras.
- El procedimiento tiene como clientes internos a los funcionarios que pertenecen a la Delegada para Tierras, especialmente al Grupo Interno de Trabajo de formalización de Tierra.
- Impulsar el ejercicio seguro del derecho de dominio sobre la propiedad inmobiliaria en la población que se encuentre en condiciones de vulnerabilidad.

Dentro de las actividades de suscripción del convenio se destacan:

- Invitar al alcalde del municipio con el que se pretende firmar el convenio para que haga parte del Plan de Formalización a través del convenio interadministrativo.
- Recepcionar los documentos necesarios (11) por parte del Municipio para la suscripción del convenio.
- La oficina Jurídica (Nivel Central de la Superintendencia de Notariado y Registro) revisa la documentación aportada por el municipio y si están todos los documentos elabora el convenio.
- La oficina Jurídica envía el convenio para la firma del Superintendente de notariado y Registro y el alcalde del Municipio.

Gestión ente territorial- alcaldía

En el Plan de Desarrollo 2012 – 2015 “Barranquilla Florece para todos”, se dispuso titular 5.000 predios durante el cuatrienio tramitados directamente por la Secretaría de Planeación, a través de la Oficina Hábitat.(alcaldía de Barranquilla, 2012)

El programa de Titulación de Predios Fiscales, se desarrolla en asocio con el Ministerio de Vivienda Ciudad y Territorio –MVCT, a través del convenio No. 063 del 2013, cuyo objeto es

“la cooperación entre el Ministerio y el Distrito para adelantar los procesos de revisión, evaluación y titulación de predios fiscales ocupados con viviendas de interés social, en las zonas definidas por el Distrito, mediante la capacitación y apoyo en los temas jurídicos, técnicos y la financiación en algunos componentes por parte del Ministerio. El Distrito durante los cuatro años del presente gobierno logró sanear 7.026 predios fiscales a través este programa.

La alcaldía Distrital de Barranquilla, en convenio con el Ministerio de Vivienda, a través del programa Asistencia Legal a comunidades, del Fondo de Seguridad, junto con la secretaria de Planeación Distrital y en desarrollo del contrato de aporte suscrito con la Universidad Simón Bolívar, en cooperación con la fundación Acceso a la justicia," viene desarrollando el programa de Titulación de Predios Fiscales en cumplimiento de la Ley 1001 de 2005, la cual permite a los entes territoriales ceder de manera gratuita la propiedad que tiene sobre dichos predios, a personas que demuestren la ocupación sobre los mismos".(Universidad simón Bolívar, 2014)

La universidad Simón Bolívar en cooperación con la Fundación Acceso a la Justicia, socializa el programa, recolecta la información en campo y elabora los expedientes para que las personas inicien su trámite de solicitud de cesión a título gratuito ante la Secretaría de Planeación Distrital. "En el programa se incluye visitas a los barrios para su socialización en las casas de habitantes de la localidad sur occidente, a la cual se ha logrado llegar a 27 barrios, entre ellos: Santo Domingo de Guzmán, Las Malvinas, El Bosque, La Alboraya, Las Flores, Montecristo, Los Olivos etapa 1 y 2, Ciudad Modesto, California, Evaristo Sourdis, Veinte de Julio, La Manga, La Chinita y Carrizal" (Universidad simón Bolívar, 2014)

Luego de realizadas las visitas a los predios los habitantes proceden a asistir a los puntos de atención (Fundación Acceso a la Justicia) con la documentación exigida por la Alcaldía

Distrital de Barranquilla. Allí son atendidas por abogados especializados en temas de inmuebles que conocen previamente la situación de cada predio, con base en la información contenida.

Para el trámite de legalización de predios se debe contar con los siguientes documentos.

- Foto que muestra la identificación del predio.
- Fotocopia de la cédula del ocupante.
- Documento que acredite la ocupación.
- Copia de un recibo de servicio público.
- Copia del recibo del impuesto predial, lote (000).
- Copia del recibo del impuesto predial, mejora (001)
- Certificado individual soporte de revisión de documentación.
- Certificado de ocupación

BENEFICIOS O DESVENTAJA DE LA LEGALIZACIÓN DE PREDIOS

Los habitantes con predios legalizados se benefician de una serie de actividades o eventos que anteriormente no podían acceder pero después del proceso de legalización si gozan de esos beneficios. Entre los cuales podemos mencionar.

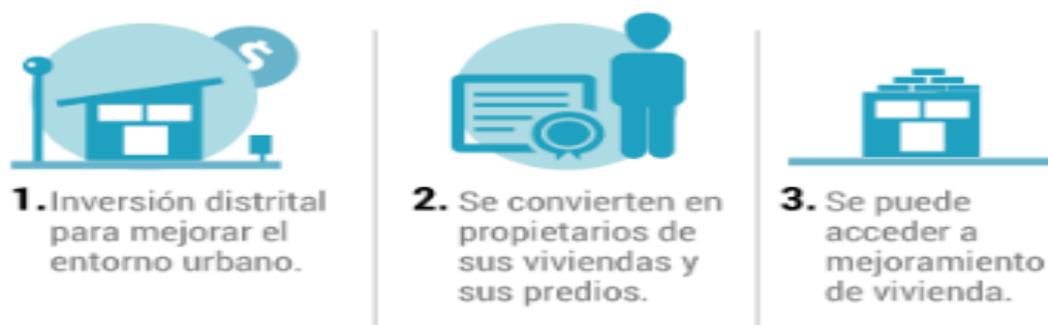


Figura 5. Beneficios legalización de predios

Fuente: Secretaria de Hábitat.

Además de lo anterior la comunidad que realiza el proceso de legalización de predio recibe beneficios como:

- Reconocimiento por parte de la Administración distrital de la existencia del asentamiento humano, integrándolo a la estructura urbana de ciudad.
- Aprobación de plano de loteo e incorporación de los predios que hacen parte del desarrollo legalizado en la cartografía oficial del Distrito.
- El acto administrativo de legalización hace las veces de licencia de urbanismo, con lo cual pueden iniciar el trámite de licencias de construcción.
- Oportunidad para acceder a créditos y subsidios para mejoramiento de vivienda.
- Valorización y comercialización de la propiedad.

Los hechos muestran que con la legalización se focaliza recursos de la Administración distrital para el mejoramiento integral del barrio, orientados a ejecución de obras de infraestructura y de equipamientos dotacionales de servicios sociales y/o recreativos (Alcaldía de Barranquilla, 2015).

Unas de las ventajas de dejar la informalidad, es que los propietarios pueden acceder a créditos con garantía sobre los inmuebles, convirtiéndose en sujetos de bancarización e incluso, facilitando la subsidio de mejoramiento de vivienda.

En el marco constitucional colombiano uno de los principios fundamentales del Estado Social de derecho es la dignidad humana. Más que un derecho en sí mismo, la dignidad es el presupuesto esencial de la consagración y efectividad del entero sistema de derechos y garantías contemplado en la Constitución. Por ello con la legalidad de predios se le está reconociendo derechos fundamentales a cierta población que ha estado fuera de la legalidad. "El artículo 51 de la Constitución Política consagra el derecho a la vivienda digna. No obstante, la norma

constitucional va más allá cuando le impone al Estado el deber de garantizar mediante políticas públicas este derecho. El Estado fijará las condiciones necesarias para hacer efectivo este derecho y promoverá planes de vivienda de interés social, sistemas adecuados de financiación a largo plazo y formas asociativas de ejecución de estos programas de vivienda” Además, en la sentencia T-1017 de 2007 la Corte Constitucional, abrió la posibilidad de que exista una conexidad entre el contenido material del derecho a la vivienda digna con derechos fundamentales (Decastro, 2011).

En ese sentido, la legalización de barrios y/o predios informales es una de las formas como el Estado garantiza el derecho a la vivienda digna. La integración de barrios y/o predios informales a la ciudad no sólo lleva a un reconocimiento jurídico simbólico. "Una vez incorporado a la ciudad, el llamado barrio y/o predio informal, tendrá derecho a recibir servicios públicos (electricidad, agua, alcantarillado, entre otros) y el Distrito deberá impulsar políticas para lograr la misma cobertura educativa y de salud de la que gozan los demás barrios o predios. Mediante esta decisión más familias acceden a los beneficios que ofrece la ciudad formal como son: Prestación formal de servicios públicos, acceso al Programa de Mejoramiento Integral, al subsidio para construcción y mejoramiento de vivienda, entre otros. Estos programas están orientados a reparar las posibles deficiencias en términos físicos y de higiene de la vivienda como por ejemplo: cocina, baño, techos o estructura simple (lo que soporta la construcción: paredes, columnas y vigas, es decir se encuentra inmerso en el programa de mejora de viviendas" (Ministerio de Ambiente, vivienda y Desarrollo Territorial).

Hay aspectos que muestran como que el no tener predios legalizados, no permite a los habitantes acceder a ciertos beneficios de inversión pública de parte de las administraciones locales, pues en relación al control estatal a los asentamientos humanos de origen ilegal

constituídos por viviendas de interés social, el Artículo 99 (Ley 812 de 2003), 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. Por esta razón resulta relevante la legalización de los predios en la ciudad de Barranquilla.

En el proceso de legalización interviene el Estado y los personas que desean legalizar sus predios, en la documentación analizada se logra identificar que la población y hasta el mismo estado perciben beneficios del proceso pero no se identifica que exista una desventaja pues al contrario se llega a la legalidad que le permite gozar de algunos derechos que no tenían los poseedores de los predios y el Estado logra que en el territorio haya un número mayor de predios para fines impositivos. Lo que sí es una realidad es que el Estado desde el punto de vista económico incurre en mayores inversiones, "debido a que debe correr con los gastos de dotación de servicios públicos, en la obra pública de infraestructura vial y por supuesto, los costos administrativos de la legalización por parte de la oficina de planeación respectiva, responsabilidades que en un proceso legal de urbanización, están a cargo del promotor del proyecto o urbanizador responsable, de conformidad con la Ley 308 del año 1996" (Legalización de asentamientos, 2002).

Además de lo anterior para el caso colombiano, estos desarrollos urbanos al margen de los lineamientos del ordenamiento territorial, presentan una serie de problemas, que en conjunto constituyen una cadena de degradación urbana, y entre los que se cuentan:

- La inseguridad.

- El bajo o nulo suministro de servicios públicos domiciliarios.
- La falta de acceso a la infraestructura urbana vial y a la infraestructura de servicios comunitarios.
- La imposibilidad de acceso al transporte urbano masivo. La reducción del bienestar social y familiar.
- La dificultad de acceder a una vivienda propia, digna y a su mejoramiento físico.
- El desmejoramiento progresivo del entorno natural y del espacio público construido.
- Volver a la población en potencial víctima o causante de desastres naturales.

Lo anterior demuestra que de no hacerse la legalización de predios, la situación de ilegalidad de estos si se constituye en una desventaja para los personas poseedoras de estos predios." Pues no hay generación de espacio público suficiente y digno, sobre todo en estos desarrollos de vivienda de interés social donde la escasez de recursos económicos de la población no le permite acceder fácilmente a la recreación, a la cultura y a la educación, acentuando las condiciones en las que el subdesarrollo está amarrado a la subeducación, y la degradación ambiental a la pobreza" (Legalización de asentamientos, 2002).

Para encaminar la acción del Estado a solucionar estos problemas, "el Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial, formula la política general y adelanta el seguimiento a los procesos de Desarrollo Territorial, en los cuales la legalización, que hace parte de un engranaje más complejo al que se le suman procesos de saneamiento e inventario de la propiedad pública; generación, recuperación y sostenibilidad de espacio público construido y no construido, con los cuales se podrá garantizar el mejoramiento de la calidad de vida en las ciudades" (Legalización de asentamientos, 2002).

El desarrollo integral de los anteriores aspectos, hacen visible la intervención del Estado en el mejoramiento de la movilidad, en la cohesión social, en la generación de arraigo cultural, en las condiciones de equidad social, en la generación de lugares de recreación y el acceso a la vivienda digna, lo cual hace tangible el mejoramiento de la calidad de vida de los habitantes del territorio.

Según la Guía Legalización de asentamientos(2002), "el origen ilegal constituidos por viviendas de interés social es el proceso mediante el cual la administración municipal o Distrital, reconoce la existencia de un asentamiento humano constituido por viviendas de interés social, desarrollado y consolidado antes del 27 de junio de 2003", se adelanta la incorporación al perímetro urbano, se aprueban los planos urbanísticos, se regularizan los usos del suelo y se expide la reglamentación urbanística, sin perjuicio de las actuaciones legales que recaen en los responsables de estos procesos ilegales. "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, así como tampoco implica la formalización de los derechos de propiedad en favor de eventuales poseedores" (Legalización de asentamientos, 2002).

NORMAS QUE REGULAN LA LEGALIZACIÓN DE PREDIOS EN COLOMBIA

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 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".

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 (MVDT, 2015).

"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. (MVDT, 2015). 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 impulsara procesos de titulación de los predios de las familias hoy asentadas en desarrollos urbanos incompletos que obtuvieron u obtengan su legalización urbanística."

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.

De acuerdo a la normatividad colombiana hay leyes 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 físico 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.

METODOLOGÍA

TIPO DE METODOLOGÍA

Técnicas y métodos de recolección de información.

La investigación que se realizó es de carácter exploratoria ya que se requería detectar los avances que se han logrado en materia de legalización de predios, los beneficios o desventaja que estos traen a la población.

El trabajo que se realizó necesitó de información básica, de carácter secundaria, es decir informes, estudios relacionados en la legalización de predios.

Métodos de investigación.

El método utilizado fue el descriptivo, ya que se tiene como finalidad definir, clasificar, catalogar o caracterizar el objeto de estudio. Según Sampieri (2006), los estudios descriptivos buscan especificar propiedad, características y los perfiles de personas, grupos, comunidades, procesos, objetivos, o cualquier otro fenómeno que se sometan al análisis. los estudios descriptivos pretenden medir o recoger información de manera independiente o conjunto sobre los conceptos o las variables a las que se refiere. Los métodos descriptivos pueden ser cualitativos o cuantitativos. Los métodos cualitativos se basan en la utilización del lenguaje verbal y no recurren a la cuantificación. Los principales métodos de la investigación descriptiva es el observacional.

Respecto a la información se utilizó información secundaria, teniendo en cuenta la realidad y problemática abordada, basados en revistas, textos, tesis, internet. La recolección de datos una vez planteado los objetivos se han determinado variables de estudios tomados con base a los criterios de selección de información recopilada. Se utilizó información cualitativa,

complementada con cuantitativa en aras de alcanzar el desarrollo de los objetivos. La investigación se adelantó con información secundaria a nivel nacional y local.

Determinación de la población y la muestra.

El crecimiento de la ciudad de manera desorganizada ha traído repercusiones negativas sobre el Plan de Ordenamiento Territorial (POT), que es una herramienta de gestión y concertación para dar un orden dinámico y funcional a las ciudades (Constitución Política de Colombia, 1991). La actualización por ejemplo es la renovación de la información física, jurídica y económica de los predios de la ciudad están sujeto a variaciones o cambios de áreas y de destino.(IGAC, 2014).

Población.

La población en el presente proyecto la constituyen los Predios ubicados en los distintos barrios de la ciudad de Barranquilla, haciendo énfasis en los barrios que se constituyen como subnormales. Según el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, Igac, en Barranquilla hay 320.000 predios, en los 194 barrios en sus cinco localidades, de los cuales en los últimos años 70.068 predios son ilegales (Alcaldía de Barranquilla, 2015).

CONCLUSIONES

La legalización de predios en Colombia viene amparada a nivel institucional, de acuerdo a la reglamentación legal; 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. La legalización urbanística implica la incorporación al perímetro urbano, de servicios públicos 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.

De acuerdo a la normatividad colombiana hay leyes que amparan el control de la aparición y crecimiento de los asentamientos humanos de origen ilegal constituidos por viviendas de interés social. Ésta se pueden agrupar en dos tipos: las normas que controlan la enajenación de vivienda y las normas sobre el control físico del desarrollo urbano.

A nivel de planificación el Plan de Desarrollo 2012 – 2015 “Barranquilla Florece para todos”, se dispuso titular 5.000 predios durante el cuatrienio, tramitados directamente por la Secretaría de Planeación, a través de la Oficina Hábitat, con lo cual obtuvo resultados importantes. Mediante el programa de Titulación de Predios Fiscales, se desarrolló en asocio con el Ministerio de Vivienda Ciudad y Territorio –MVCT, el convenio No. 063 del 2013, cuyo objeto fue la cooperación entre el Ministerio y el Distrito para adelantar los procesos de revisión, evaluación y titulación de predios fiscales ocupados con viviendas de interés social, en las zonas definidas por el Distrito, mediante la capacitación y apoyo en los temas jurídicos, técnicos y la

financiación en algunos componentes por parte del Ministerio. El Distrito durante los cuatro años del pasado gobierno logró sanear 7.026 predios fiscales a través este programa.

Cabe destacar que la política impulsada por el gobierno nacional, a través del Ministerio de Vivienda, no tendría ninguna eficacia si no se hubiese incorporado la gestión de los entes territoriales, como es el caso de las alcaldías; particularmente la de Barranquilla, que en convenio con el Sistema Nacional de Registro, han avanzado en la gestión de legalización de predios, es decir que la suscripción del convenio interadministrativo ha permitido adelantar procesos de saneamiento y formalización de la propiedad del proceso de formalización de títulos urbanos. Esta entidad, dentro de sus objetivos y campo de acción, ha logrado contribuir a la disminución de los índices de ocupación, posesión y tenencia irregular de la tierra, logrando a su vez la integración de la suscripción de actividades a través de convenios, tales como:

- Invitar al alcalde del municipio con el que se pretende firmar el convenio para que haga parte del Plan de Formalización a través del convenio interadministrativo.
- Recepcionar los documentos necesarios por parte del Municipio para la suscripción del convenio.
- La oficina Jurídica (Nivel Central de la Superintendencia de Notariado y Registro) revisa la documentación aportada por el municipio y si están todos los documentos elabora el convenio.
- La oficina Jurídica envía el convenio para la firma del Superintendente de notariado y Registro y el alcalde del Municipio.

La alcaldía Distrital de Barranquilla, en convenio con el ministerio de Vivienda, a través del programa ha impulsado la asistencia legal a comunidades, del Fondo de Seguridad, junto con la secretaria de Planeación Distrital y en desarrollo del contrato de aporte suscrito con la

Universidad Simón Bolívar, en cooperación con la fundación Acceso a la justicia ha desarrollado el programa de Titulación de Predios Fiscales en cumplimiento de la Ley 1001 de 2005, la cual permite a los entes territoriales ceder de manera gratuita la propiedad que tienen sobre dichos predios, a personas que demuestren la ocupación sobre los mismos.

Barranquilla, como muchas ciudades del país, ha presentado un crecimiento urbanístico en los últimos años, donde prima un crecimiento no planificado, es decir, prolifera la urbanización informal de barrios ilegales, lo cual ha requerido de los programas impulsados por el gobierno nacional, también gestionados por el ente territorial y la oficina de instrumentos públicos, para los cuales los trámites de legalización de predios debe contar con una serie de requisitos que les permita acceder a ellos, como es contar con los siguientes documentos

- Fotografía que muestre la identificación del predio.
- Fotocopia de la cédula del ocupante.
- Documento que acredite la ocupación.
- Copia de un recibo de servicio público.
- Copia del recibo del impuesto predial, lote (000).
- Copia del recibo del impuesto predial, mejora (001)
- Certificado individual soporte de revisión de documentación.
- Certificado de ocupación.

Las personas que han accedido a la legalización de sus predios, han logrado alcanzar una serie de beneficios, entre los cuales se pueden mencionar:

- Reconocimiento por parte de la Administración distrital de la existencia del asentamiento humano, integrándolo a la estructura urbana de ciudad.

- Aprobación de plano de loteo e incorporación de los predios que hacen parte del desarrollo legalizado en la cartografía oficial del Distrito.
- El acto administrativo de legalización hace las veces de licencia de urbanismo, con lo cual pueden iniciar el trámite de licencias de construcción.
- Oportunidad para acceder a créditos y subsidios para mejoramiento de vivienda.
- Valorización y comercialización de la propiedad.
- La administración distrital ha focalizado recursos para el mejoramiento integral de barrios, orientados a ejecución de obras de infraestructura y de equipamientos dotacionales de servicios sociales y/o recreativos.

Una de las ventajas de dejar la informalidad la constituye el hecho de que los propietarios pueden acceder a créditos con garantía sobre los inmuebles, convirtiéndose en sujetos de bancarización e incluso, facilitando la adquisición de subsidio de mejoramiento de vivienda. En cambio si no tienen legalizados los predios no podrían gozar de esos privilegios. Por esta razón resulta relevante la legalización de los predios en la ciudad de Barranquilla.

En términos generales con la información compilada en la presente investigación se puede concluir, que se ha dado respuesta a los interrogante planteados a través de los objetivos, pues lo hechos evidencian que si se ha logrado avanzar en materia de legalización de predios en la ciudad de Barranquilla. Además, el desarrollo del proceso de legalización conlleva a que los habitantes y el mismo Distrito se vean beneficiados; en tanto la gestión administrativa y operativa de la alcaldía y el SNR resulta fundamental en la dinámica del proceso que articula la red en cabeza del Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial.

También se logró conocer que la política del Ministerio se sustenta de una normatividad que impulsa el proceso de legalización en el país. De no ser así el proceso no tendría base

jurídica para que las alcaldías en convenio con el SNR realizaran la gestión de la legalización de predios, que permite que los habitantes hagan uso de ciertos derechos, como el de propiedad, acceso a servicios e inversión por parte del estado. También se logró observar que el proceso en sí no genera ninguna desventaja, más bien, hay aspectos que demuestran que si los habitantes no tienen los predios legalizados no pueden acceder a ciertos beneficios de inversión pública de parte de las administraciones locales, pues en relación al control estatal a los asentamientos humanos de origen ilegal constituidos por viviendas de interés social, el Artículo 99 (Ley 812 de 2003), 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. Por esta razón resulta relevante la legalización de los predios en la ciudad de Barranquilla.

BIBLIOGRAFÍA

Alcaldía de Barranquilla (2014). Con asistencia legal a comunidades, avanza programa de titulación de predios fiscales. Recuperado

de:<http://www.barranquilla.gov.co/component/content/article/54-mas-noticias/5482-con-asistencia-legal-a-comunidades-avanza-programa-de-titulacion-de-predios-fiscales>

Alburquerque, F (2001). Desarrollo económico local y descentralización en América Latina: Análisis comparativo. CEPAL. Santiago de Chile. Recuperado de:

http://repositorio.cepal.org/bitstream/handle/11362/2691/S2001704_es.pdf

Ballén, S (2007). Vivienda social en altura. Universidad Nacional. Bogotá 2007.

Recuperado de:http://www.facartes.unal.edu.co/otros/tesis_Habitat/vivienda_social_altura.pdf

Consejo de Barranquilla. Plan de desarrollo de Barranquilla- 2016-2019. Recuperado de:
http://www.barranquilla.gov.co/normas/Articulado_PDB_05-ABRIL-2016_IMPRESION_CONCEJO27042016.pdf.

Díaz (2001). Titulación de los predios fiscales ocupados ilegalmente con vivienda de interés social. Universidad Simón Bolívar. Barranquilla. Recuperado de:
[Dhttp://publicaciones.unisimonbolivar.edu.co/rdigital/ojs/index.php/justicia/article/view/665/667](http://publicaciones.unisimonbolivar.edu.co/rdigital/ojs/index.php/justicia/article/view/665/667)

El Tiempo (2003). Colombia tiene 700 mil predios estatales invadidos. Bogotá. Recuperado de: <http://www.eltiempo.com/archivo/documento/MAM-1016344>

El Heraldo (2015). <https://www.elheraldo.co/>

Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial (2002). Saneamiento y Titulación de propiedad pública Inmobiliaria. Recuperado de http://portalterritorial.gov.co/apc-aa-files/7515a587f637c2c66d45f01f9c4f315c/EP6_SA_1_1.PDF.

Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial. Procedimiento de legalización de asentamientos humanos (2002). Recuperado de: http://portalterritorial.gov.co/apc-aa-files/7515a587f637c2c66d45f01f9c4f315c/Legalizacion_Asentamientos_1.pdf

Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial. Informe para la rendición de cuentas. Titulación (2016). Recuperado de: <http://www.minvivienda.gov.co/Documents/Participaci%C3%B3n%20Ciudadana/RESUMEN%20EJECUTIVO%20DEL%20INFORME%20DE%20GESTI%C3%93N%20DEL%20MVCT%202015.pdf>

Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial (2002), Titulación de Predios Fiscales. Recuperado de: <http://www.minvivienda.gov.co/viceministerios/viceministerio-de-vivienda/vis-y-vip/titulaci%C3%B3n-de-predios-fiscales>.

Palacio, A (2012). Barranquilla y el Período Republicano Mercantil. CUC.Barranquilla.2012. Recuperado de: <file:///C:/Users/hp%2014-d040la/Downloads/27-109-1-PB.pdf>

Salazar, A (2009). Control Urbano en Aglomeraciones Urbanas. Universidad Nacional de Colombia. Bogotá 2009. Recuperado de: <http://www.institutodeestudiosurbanos.info/descargasdocs/eventos/seminarios-de-investigacion-urbano-regional-aciur/memorias-vii-seminario-aciur-2008/mesa-2/254-control-urbano-en-aglomeraciones-urbanas-1/file>

Sampieri, R.2006. Metodología de la investigación 4 edición.Mc Graw Hill 2006.

Recuperado de: https://competenciashg.files.wordpress.com/2012/10/sampieri-et-al-metodologia-de-la-investigacion-4ta-edicion-sampieri-2006_ocr.pdf

Secretaria Distrital de Hábitat. Beneficios de la legalización de predios. Bogotá.

Recuperado de: <https://www.habitatbogota.gov.co/index.php/legalizacion-de-asentamientos-humanos/beneficios-que-se-generan>

Superintendencia de Notariado y Registro (2013). Informe de Gestión. SNR. Bogotá.

Recuperado de:

<https://www.supernotariado.gov.co/portalsnr/images/archivosupernotariado/informegestioninstitucional2013/informegestion2013.pdf>

Torres, C (2009). Ciudad informal colombiana Barrios construidos por la gente.

Universidad Nacional de Colombia. Recuperado de:

http://www.facartes.unal.edu.co/otros/libros_habitat/ciudad_informal.pdf.

Viva (2001). Titulación de Predios. Recuperado de: <http://www.viva.gov.co/wp-content/uploads/2016/01/MANUAL-TITULACION%CC%81N.pdf>

Vergara, R (2012). Maritimidad en Barranquilla etapas de desarrollo urbano y su relación con el puerto. Universidad del Norte Barranquilla, Colombia 2012. Recuperado de:

http://www.scielo.org.co/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0121-32612012000100001.