

Bogotá D.C., 24 de junio de 2019

Señora:
MARÍA ALEJANDRA JIMENEZ

Ciudad

Radicado: 1-2019-30973.

Asunto: Respuesta derecho de petición de consulta – Segregación de predios legalizados.

Cordial Saludo:

Esta Dirección recibió la comunicación relacionada en el asunto, mediante la cual se eleva derecho de petición de consulta solicitando despejar las siguientes inquietudes:

“(…)

- 1) *La legalización del loteo aprobado mediante el acto administrativo de legalización de un predio de mayor extensión que hace parte de un Desarrollo se hace ante Notaria con fundamento en los planos urbanísticos aprobados dentro de dicho trámite o se requiere tramitar licencia de subdivisión como lo están solicitando algunos notarios y la oficina de registro?.*
- 2) *Como los legalizados abarcan grandes áreas de terrenos, las cuales por lo general están conformadas por varios predios de mayor extensión, sin embargo, ni en la resolución ni en los planos de loteo que se aprueban dentro de dicho trámite se hace relación específica acerca de este tema, como hace el Notario para tener la certeza jurídica de que el predio de mayor extensión del cual se van a segregar unos predios, ésta ubicado en determinado plano aprobado dentro del legalizado, si los linderos que parecen en el predio de mayor extensión son mojones antiguos inexistentes hoy en día y los legalizados no cuentan ni siquiera con plano topográfico?.*
- 3) *Se puede a través de la figura de otras actuaciones consagradas en el artículo 2.2.6.1.3.1. del Decreto 1077 de 2015, modificado por el artículo 7 del Decreto 1197 de 2016, Numeral 8 – Modificación de Planos Urbanísticos, de legalización y demás planos que aprobaron desarrollos o asentamientos, con fundamento en el numeral e) Cuando existan circunstancia de fuerza mayor o caso fortuito plenamente acreditadas que justifiquen la modificación, realizar los ajustes de los planos y de los cuadros de áreas para determinar con precisión*

EVITE ENGAÑOS: Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página www.sdp.gov.co link "Estado Trámite". Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.

Carrera 30 No. 25 - 90
Código Postal 111311
Pisos 5, 8 y 13
PBX 335 8000
www.sdp.gov.co
Info.: Línea 195



SC-CER259292



CO-SC-CER259292



GP-CER259293

**BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS**

Página 1 de 6

las áreas y los mojones de los lotes que se encuentran dentro de los predios de mayor extensión y con este documento proceder a segregar el área ante el Notario?”.

En primer término, se debe indicar que esta Dirección da respuesta a la petición conforme a las atribuciones dadas por el artículo 37 del Decreto Distrital 016 de 2013.

Respecto al interrogante 1 de la petición, para esta Dirección no es clara la pregunta cuando se refiere a “(...) La legalización del loteo aprobado mediante el acto administrativo de legalización (...)”, ya que esta no es una situación a la que se refiera la norma nacional y distrital.

Ahora bien, el artículo 17 del Decreto Nacional 1203 de 2017 dispone lo siguiente:

“ARTÍCULO 17. Modifíquese el artículo 2.2.6.5.1 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 del sector Vivienda, Ciudad y Territorio, el cual quedará así:

ARTÍCULO 2.2.6.5.1 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, de acuerdo con la reglamentación aplicable, la existencia de un asentamiento humano constituido por viviendas de interés social, aprueba los planos urbanísticos y expide la reglamentación urbanística, de acuerdo a las condiciones que establezca cada entidad territorial y sin perjuicio de la responsabilidad penal, civil y administrativa de los comprometidos.

La legalización urbanística implica la incorporación al perímetro urbano y de servicios, cuando a ello hubiere lugar, y la regularización urbanística del asentamiento humano, sin contemplar la legalización de los derechos de propiedad en favor de eventuales poseedores.

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.”. (Negrilla y subrayado fuera del texto original).

Conforme al procedimiento aplicable a la legalización de asentamientos de origen informal, se tiene que el artículo 2.2.6.5.1.2. del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, establece:

“ARTICULO 2.2.6.5.1.2 De la solicitud de legalización. Los interesados en que se adelante el proceso de legalización, presentarán ante la autoridad competente del municipio, distrito o del Departamento Archipiélago de San Andrés, Providencia y Santa Catalina, una solicitud que contendrá, como mínimo, lo siguiente:

1. Nombre completo, identificación y dirección, si se conoce, del urbanizador, el propietario y poseedores de los predios que conforman el asentamiento humano.

EVITE ENGAÑOS: Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página www.sdp.gov.co link “Estado Trámite”. Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.

Carrera 30 No. 25 - 90
Código Postal 111311
Pisos 5, 8 y 13
PBX 335 8000
www.sdp.gov.co
Info.: Línea 195



SC-CER259292



CO-SC-CER259292



GP-CER259293

**BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS**

Página 2 de 6

2. Nombre completo e identificación del peticionario y dirección donde recibirá notificaciones.

3. **Plano de loteo e identificación del predio o predios incluyendo sus linderos y, de ser posible, matrícula inmobiliaria del predio o predios que conforman el asentamiento humano objeto de legalización.**

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

(Decreto 564 de 2006, art. 125).". (Negrilla y subrayado fuera del texto original).

Por su parte, el artículo 2.2.6.5.1.3 del Decreto Único Reglamentario ibídem señala:

"ARTICULO 2.2.6.5.1.3 Anexos a la solicitud de legalización. A la solicitud de legalización se deberán adjuntar aquellos documentos que permitan identificar jurídica y físicamente el asentamiento, así como las condiciones de ocupación del mismo. Los planos que se anexas deben estar debidamente rotulados y contener la firma, nombre, identificación y matrícula profesional vigente del arquitecto o ingeniero responsable y del promotor, urbanizador o propietario o el responsable del trámite.

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

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

2. Fotocopias de las escrituras o promesas de compraventa de los predios que hacen parte del proceso de legalización.

3. Pruebas para establecer la fecha de la ocupación del asentamiento, las cuales podrán ser, entre otras, aerofotografías certificadas del Instituto Geográfico Agustín Codazzi o de la entidad que cumpla sus funciones, escrituras públicas y promesas de compraventa o cualquier otro medio de prueba válido.

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

5. **Plano de levantamiento del loteo actual, junto con las carteras de campo y hojas de cálculo, en la escala que determine la Oficina Planeación Municipal o Distrital, en caso de no existir la conservación catastral del asentamiento humano. En todo caso, cualquiera de estos planos deberá cumplir con los requerimientos técnicos que determine la autoridad competente e incluirá, entre otros aspectos, la delimitación del espacio público que se constituirá a favor del respectivo municipio o distrito y la regularización urbanística propuesta, que establezca las obligaciones y compromisos de las partes, sin que puedan ser modificadas posteriormente en el plano de levantamiento de loteo.**

(Decreto 564 de 2006, art. 126). (Negrilla y subrayado fuera del texto original).

EVITE ENGAÑOS: Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página www.sdp.gov.co link "Estado Trámite". Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.

Carrera 30 No. 25 - 90
Código Postal 111311
Pisos 5, 8 y 13
PBX 335 8000
www.sdp.gov.co
Info.: Línea 195



SC-CER259292



CO-SC-CER259292



GP-CER259293

**BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS**

Página 3 de 6

Por su parte, el artículo 4 del Decreto Distrital 476 de 2015 define el plano de loteo como:

“(…)

Plano de loteo.	Es la representación gráfica del loteo de un desarrollo, generado a partir de un <u>levantamiento topográfico</u> , realizado bajo los requerimientos técnicos de las Secretarías Distritales del Hábitat y de Planeación.”.
-----------------	---

(…)” (Negrilla y subrayado fuera del texto original).

De lo expuesto, se tiene que el proceso de legalización reconoce la existencia de un asentamiento humano de origen informal, aprueba los planos urbanísticos y expide la reglamentación urbanística. Así mismo, la legalización implica la incorporación al perímetro urbano y de servicios, y no reconoce derechos de propiedad en favor de eventuales poseedores.

Conforme a lo expuesto, esta Dirección encuentra que el loteo de un desarrollo que fue aceptado por el cincuenta y uno por ciento (51%) de los propietarios o poseedores de los inmuebles incluidos en la legalización, tiene validez siempre que el mismo haya hecho parte integral del acto administrativo que legalizó el asentamiento de origen informal.

Ahora bien, en aras de atender el punto 2 de la petición, se debe indicar que además de las disposiciones normativas referidas para el punto 1, se tiene que dentro del trámite de legalización de un asentamiento de origen informal, la autoridad competente de adelantar el proceso de legalización deberá elaborar un estudio urbanístico, el cual de conformidad con el artículo 2.2.6.5.2.3 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 debe contener:

“(…) 1. La delimitación del área objeto del trámite de legalización.

2. Las zonas de reserva para el desarrollo de los sistemas generales de infraestructura vial y servicios públicos domiciliarios, entre otros, que inciden en el área.

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

3.1. Elementos de las zonas de protección ambiental.

3.2. Zonas de amenaza y riesgo no mitigable.

3.3. Clasificación del suelo.

3.4. Definición de usos del suelo.

3.5. Programas, operaciones y proyectos estructurantes.

EVITE ENGAÑOS: Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página www.sdp.gov.co link "Estado Trámite". Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.

Carrera 30 No. 25 - 90
 Código Postal 111311
 Pisos 5, 8 y 13
 PBX 335 8000
www.sdp.gov.co
 Info.: Línea 195



SC-CER259292



CO-SC-CER259292



GP-CER259293

**BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS**

Página 4 de 6

3.6. Acciones de mejoramiento previstas.

3.7. Lineamientos ambientales.

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

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

(Decreto 564 de 2006, art. 129)".

Así las cosas, se evidencia que el plano de loteo es generado a partir de un levantamiento topográfico, que hace parte del expediente urbano del desarrollo a legalizar, contiene las áreas a entregar y a regularizar, por tanto es este el insumo cartográfico de la legalización.

Ahora bien, es importante mencionar que en el proceso de formulación para la legalización de un asentamiento humano la Secretaría Distrital de Hábitat conforma el expediente urbano, en el cual se realiza el análisis jurídico catastral de el/los predio/s de mayor y segregados objeto de legalización, en aras de identificar los propietarios o poseedores de los predios que conforman el desarrollo para hacerlos parte del proceso.

Es importante señalar que los actos administrativos mediante los cuales se adoptan las legalizaciones no amparan ningún derecho de propiedad relacionado con la tenencia de la tierra, en consecuencia sus efectos inciden únicamente en el derecho público, es decir, con relación a la legalidad urbana, mejoramiento de servicios públicos y comunales, y normas correspondientes al ordenamiento físico del sector.

En relación con el punto 3 de la petición, se tiene que de conformidad con el numeral 8 del artículo 2.2.6.1.3.1 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, modificado por el artículo 10 del Decreto Nacional 2218 de 2015 y por el artículo 7 del Decreto Nacional 1197 de 2016, la modificación de planos urbanísticos, de legalización y demás planos que aprobaron desarrollos o asentamientos corresponde a "(...) los ajustes a los planos y cuadros de áreas de las urbanizaciones aprobadas y ejecutadas cuya licencia este vencida o de los planos y cuadros de áreas aprobados y ejecutados según actos de legalización y demás que aprobaron asentamientos tales como loteos, planos de localización, planos topográficos y demás. Esta actuación no conlleva nuevas autorizaciones para ejecutar obras, y solo implica la actualización de la información contenida en los planos urbanísticos. (Sic) de legalización y demás en concordancia con lo ejecutado."

Además, la cita norma dispone los eventos en los cuales habrá lugar a modificación de planos urbanísticos, de legalización y demás planos que aprobaron desarrollos o asentamientos, entre los que se encuentra "Cuando existan circunstancias de fuerza mayor o caso fortuito plenamente acreditadas que justifiquen la modificación."

EVITE ENGAÑOS: Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página www.sdp.gov.co link "Estado Trámite". Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.

Carrera 30 No. 25 - 90
Código Postal 111311
Pisos 5, 8 y 13
PBX 335 8000
www.sdp.gov.co
Info.: Línea 195



SC-CER259292



CO-SC-CER259292



GP-CER259293

**BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS**

Página 5 de 6

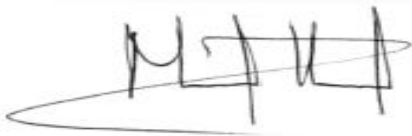
Respecto a la fuerza mayor y el caso fortuito, el artículo 64 del Código Civil Colombiano lo considera como “(...) fuerza mayor o caso fortuito el imprevisto a que no es posible resistir, como un naufragio, un terremoto, el apresamiento de enemigos, los actos de autoridad ejercidos por un funcionario público, etc.”.

De las citadas normas, se aduce que se podrán ajustar los planos y cuadros de áreas de un legalizado por la ocurrencia de un imprevisto, acto que solo permite la actualización de la información ya contenida en el plano de loteo, y no con lleva a una nueva autorización para ejecutar obras.

Finalmente, esta Dirección reitera que las consultas de norma nacional del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio deben ser elevadas ante el Ministerio.

El presente concepto se emite en los términos del artículo 28 de la Ley 1437 de 2011, sustituidos por el artículo 1º de la Ley 1755 de 2015.

Cordialmente,



Miguel Henao Henao
Dirección de Análisis y Conceptos Jurídicos

Proyectó: Anyela Vivieth Mamian Ramos – P.E. DACJ

EVITE ENGAÑOS: Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página www.sdp.gov.co link "Estado Trámite". Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.

Carrera 30 No. 25 - 90
Código Postal 111311
Pisos 5, 8 y 13
PBX 335 8000
www.sdp.gov.co
Info.: Línea 195



SC-CER259292



CO-SC-CER259292



GP-CER259293

**BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS**

Página 6 de 6