

INSTRUMENTOS JURÍDICOS PARA ENFRENTAR LA PROBLEMÁTICA DE ASENTAMIENTOS INFORMALES EN COLOMBIA

Gloria Henao G.



CENSO	POBLACIÓN	PORCENTAJE
1938	Cabeceras	29.1%
	Áreas Rurales – Aldeas - Corregimientos	70.9%
1951	Cabeceras	42.6%
	Áreas Rurales – Aldeas – Corregimientos	57.4%
1964	Cabeceras	52 %
	Áreas Rurales – Aldeas – Corregimientos	48%
1973	Cabeceras	59%
	Áreas Rurales – Aldeas – Corregimientos	41%
1985	Cabeceras	69.9%
	Áreas Rurales – Aldeas – Corregimientos	30.1%

Su superficie es de 2 070 408 [km²](#), de los cuales 1. 141 748 km² corresponden a su territorio continental y los restantes 928 660 km² a su extensión marítima. De su territorio continental aproximadamente el 80% es rural.

Cuenta con 41,2 millones de habitantes (censo 2005) y con población proyectada a 2018 de 49,8 millones. Colombia es el tercer país más poblado de Latinoamérica y el 28 del mundo.

El 80 por ciento de la población es urbana y el 20 por ciento es rural.

A 2016, 13,4 millones de colombianos se encontraban debajo de línea de pobreza de los cuales 4 millones son considerados de extrema pobreza. En las cabeceras urbanas la incidencia de la pobreza extrema alcanzo 5.6% de la población y en los centros poblados y zona rural fue del 18.1%.

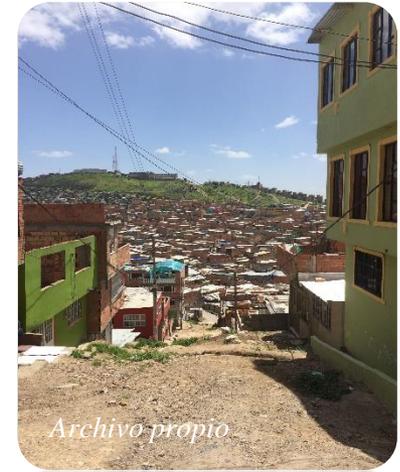
Tenemos un gran retraso en infraestructura vial y de servicios públicos. La economía se centraliza en cinco ciudades (Bogotá, Medellín, Cali, Barranquilla y Bucaramanga



Archivo propio



Archivo propio



Archivo propio

“Los datos empíricos indican que entre 30 y 50 % de los habitantes urbanos de los países en desarrollo no disponen de ningún tipo de título legal que atestigüe de su seguridad de ocupación de la tierra. Las agencias de desarrollo, los académicos, y los expertos sobre temas urbanos concuerdan en decir que el crecimiento informal se convirtió en el más importante modo de producción de viviendas en las ciudades de los países en desarrollos”.

(ONU – Hábitat, 2006: 92-93).

DÉFICIT DE VIVIENDA

- 1960 – Déficit cuantitativo 233.939 unidades - se construyeron 10.284 unidades por el ICT.
- 1969 - Déficit cuantitativo 497.438 unidades - se construyeron 26.522 unidades por el ICT.

Década de 1990 - la ocupación por asentamientos informales representó cerca de una tercera parte de los nuevos desarrollos en las ciudades.

Nuevo siglo - Déficit total de viviendas de 2,3 millones de unidades, 1.500.000 (déficit cuantitativo), 800.000 (déficit cualitativo).

2014 - Déficit de vivienda de 24.6%. Cuantitativo 9.3% y Cualitativo 15% (2.080.214 hogares)

2018 reducción del déficit cuantitativo de vivienda en 5.6%.



Foto: Diario Bogotano



“Un asentamiento irregular, asentamiento informal o infravivienda, es un lugar donde se establece una persona o una comunidad que no está dentro del margen de los reglamentos o las normas establecidas por las autoridades encargadas del ordenamiento urbano. Los asentamientos informales (coloquialmente referidos como "invasiones") por lo general son densos establecimientos que abarcan a comunidades o individuos albergados en viviendas auto-construidas bajo deficientes condiciones de vida”. (Pinto 2010)

MODALIDADES DE INFORMALIDAD



Foto: Periódico Vanguardia Liberal

Proceso urbanístico de un promotor privado que no cumple con los requisitos de ley y la transferencia del derecho de propiedad está viciado “barrios pirata”

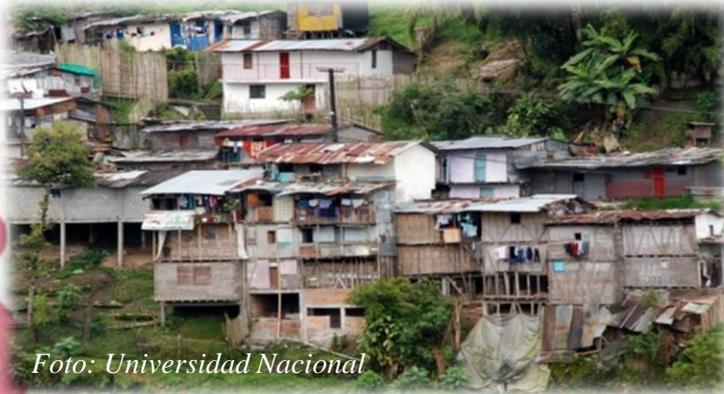


Foto: Universidad Nacional

La invasión, la cual se tipifica como aquellos desarrollos progresivos de viviendas en predios fuera del control de los propietarios.



Foto: Revista Destinde

Proyectos promovidos por el mismo estado cuyo proceso de desarrollo fue incompleto

CONSECUENCIA

- Deterioro de la calidad de vida (deficiencias en servicios públicos, obstrucción de la movilidad, precariedad en espacios públicos y la falta de equipamientos públicos)
- La precariedad de títulos y por tanto la evasión fiscal
- Extra-costos al presupuesto público. (inversión total es de 2,8 veces mas alto que de proyectos nuevos. La inversión en servicios públicos puede alcanzar hasta 5 veces que la de proyectos nuevos)
- Impacto ambiental por la ocupación de zonas no aptas para la urbanización, incluyendo daño a las fuentes de agua, pérdida de vegetación e incremento de las escorrentías, con la consecuente generación de situaciones de riesgo.
- La implicación económica y urbanística del costo de oportunidad para la ciudad, de no contar con suelo urbanizable ya que si se hubiese desarrollado de forma planificada podría ser adecuadamente densificado.

MARCO LEGAL DE LA REGULARIZACIÓN DE ASENTAMIENTOS HUMANOS

- Programas de Mejoramiento Integral (Apoyo del Gobierno Nacional) Desde la década de los 80.
- Ley 9 de 1989, señala instrumentos para la legalización de asentamientos de origen informal, el mejoramiento de viviendas, el acceso a servicios públicos e infraestructuras urbanas, y la titulación de Vivienda de Interés Social.
- Ley 388 de 1997 que señala las normas urbanísticas para los tratamientos urbanísticos, que incluye el de Mejoramiento Integral para aquellos barrios de origen informal.
- Decreto 564 de 2006 Reglamenta el Procedimiento de Legalización de Barrios (Dec 1077 /15 y 1203/17)
- CONPES 3604 de 2009 Política de mejoramiento integral de Barrios.



Foto: Periódico El Tiempo



Archivo propio

LEGALIZACIÓN DE ASENTAMIENTOS

Aquel que adelanta la administración municipal para barrios de origen precario y caracterizado por población de bajos ingresos, el cual tiene como objetivo fundamental, el reconocimiento de que el barrio existe desde el punto de vista urbanístico (identifica lo que *de facto* se destina al uso público, y al uso privado), efectúa la incorporación al perímetro urbano y sanitario y dicta normas para futuras construcciones y reconocimientos.



Archivo propio

NO tiene ningún efecto jurídico sobre el *derecho de propiedad* - No conlleva registro en la oficina de registros públicos.

DERECHO A LA VIVIENDA DIGNA

1. *Seguridad jurídica de la tenencia;*
2. *Disponibilidad de servicios,*
3. *Materiales, e infraestructura;*
4. *Gastos soportables;*
5. *Habitabilidad;*
6. *Asequibilidad;*
7. *Lugar y Adecuación cultural*

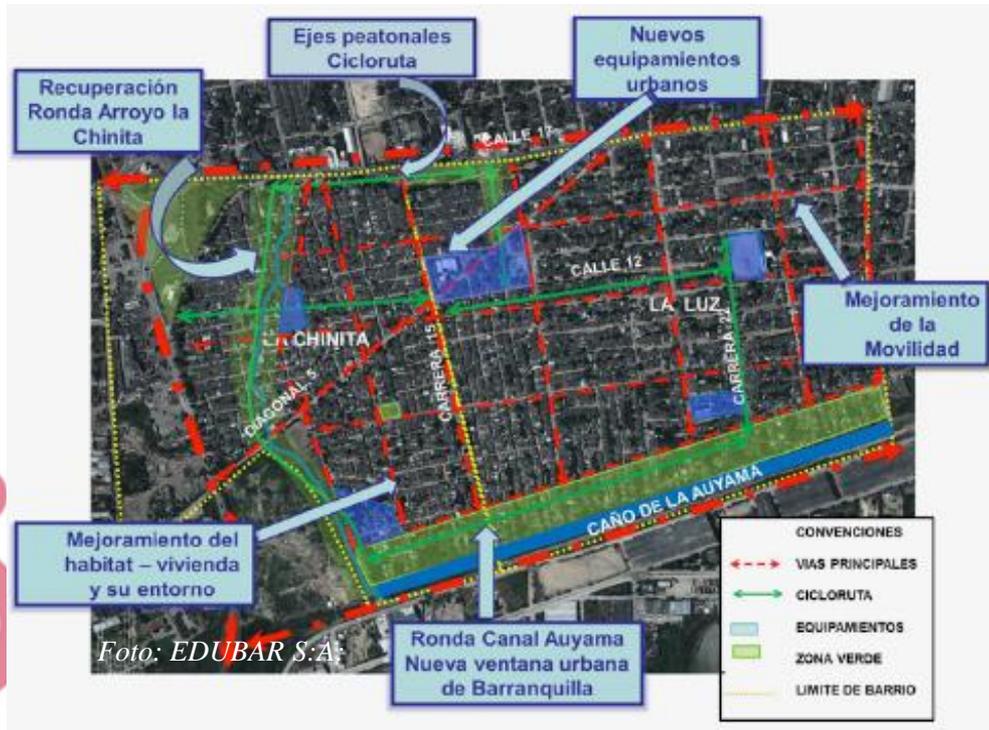


Foto: Periódico El Tiempo



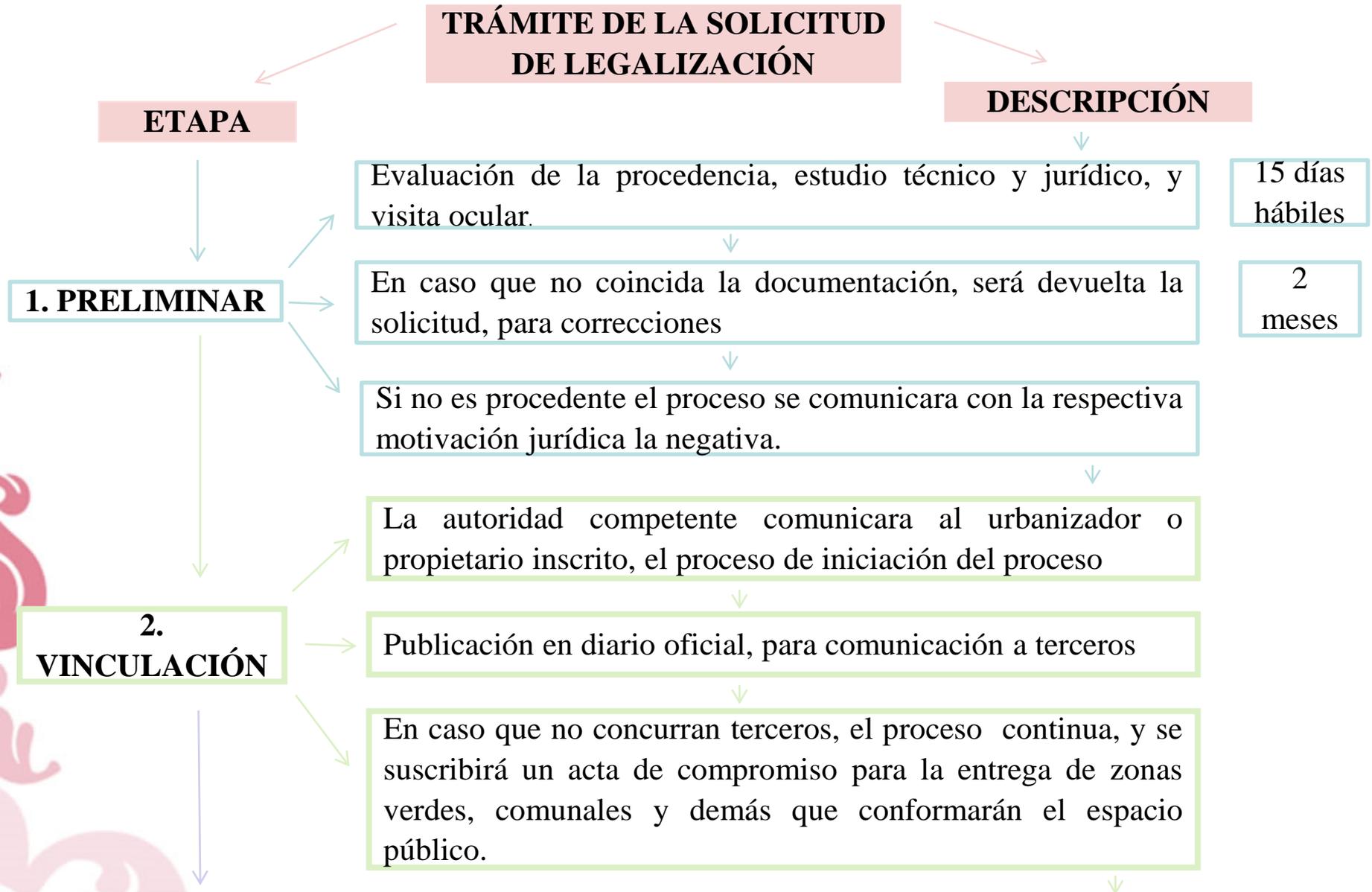
Archivo propio

CONDICIONES PARA LA LEGALIZACIÓN DE ASENTAMIENTOS

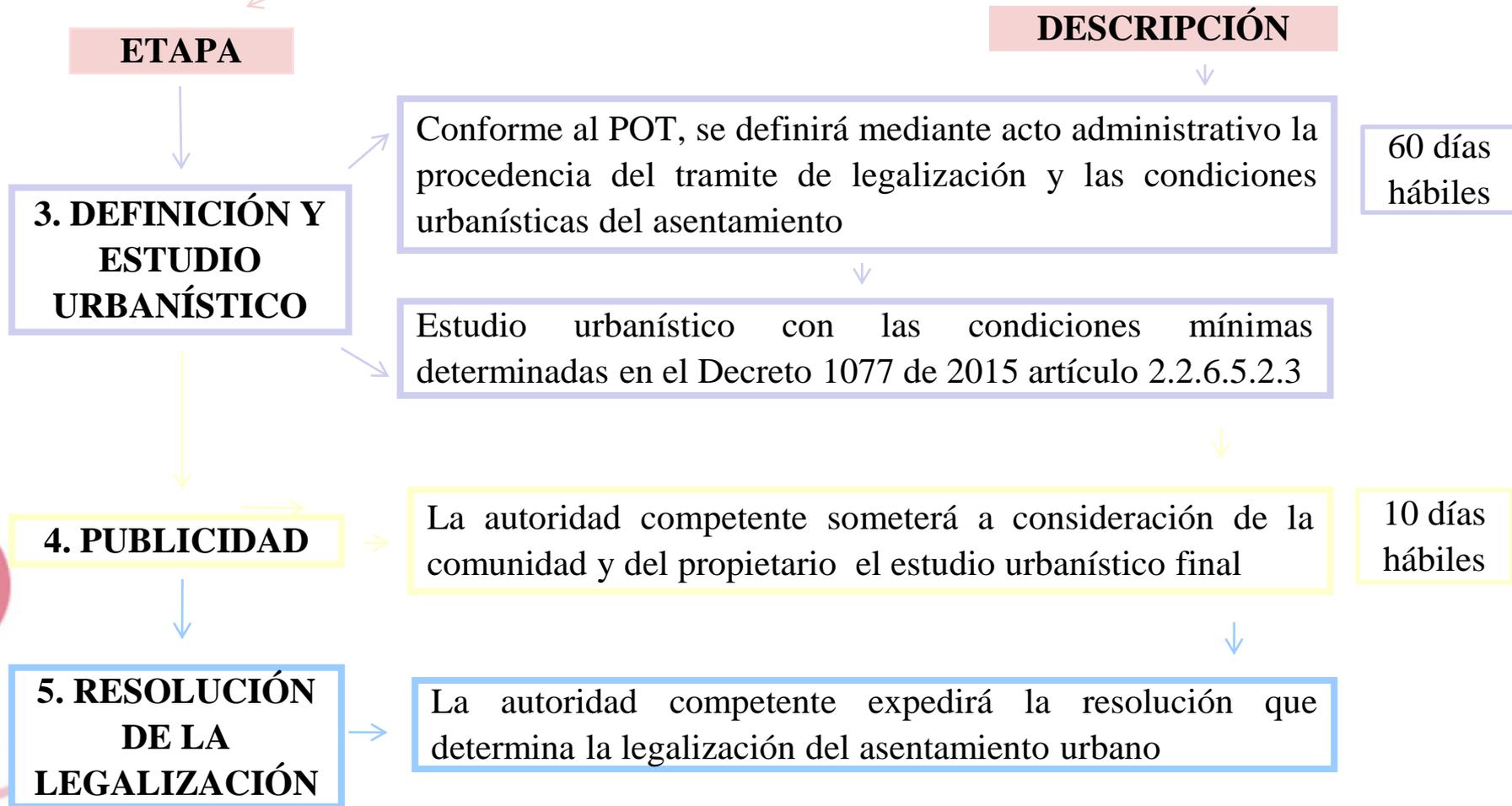


- No encontrarse en suelo de protección (Zonas de riesgo no mitigable y áreas de protección ambiental)
- Viviendas de Interés Social
- Temporalidad-Inconstitucional C-1189 del 03

PROCEDIMIENTO DE LEGALIZACIÓN



TRÁMITE DE LA SOLICITUD DE LEGALIZACIÓN



ACCIÓN DE UN PROGRAMA DE MEJORAMIENTO INTEGRAL DE BARRIOS

En el ámbito público: 1) identificación, prevención y mitigación de las condiciones de riesgo; 2) mejorar las condiciones de acceso y prestación de los servicios públicos domiciliarios; 3) acciones en recuperación, protección ambiental y manejo de áreas liberadas no susceptibles a ser urbanizadas; 4) acciones en accesibilidad y movilidad y 5) acciones en espacio público y equipamientos.

En el ámbito privado: 1) titulación de inmuebles; 2) mejoramiento de vivienda 3) la redensificación con nuevos desarrollos habitacionales para la generación de vivienda nueva que soporte el reasentamiento de hogares que se encuentran en zonas de riesgo

En el ámbito social y económico: Participación comunitaria, fortalecimiento institucional, seguridad ciudadana y generación de ingresos.



Foto: CNN Español



MEJORAMIENTO INTEGRAL Y SEGURIDAD JURÍDICA DE LA POSESIÓN

Poseción en Bienes Privados: Estado debe prestar un apoyo a los ocupantes para adelantar los procesos de prescripción adquisitiva del dominio, cuyos plazos son más favorables, tratándose de viviendas de interés social (ordinaria de tres años y extraordinaria de cinco), mientras que para otros inmuebles el término es de diez años. Ley 1561 de 2012 creó un proceso verbal especial para otorgar títulos de propiedad al poseedor material de bienes inmuebles urbanos y rurales de pequeña entidad económica (máximo 250 smmlv)) y sanear la falsa tradición.

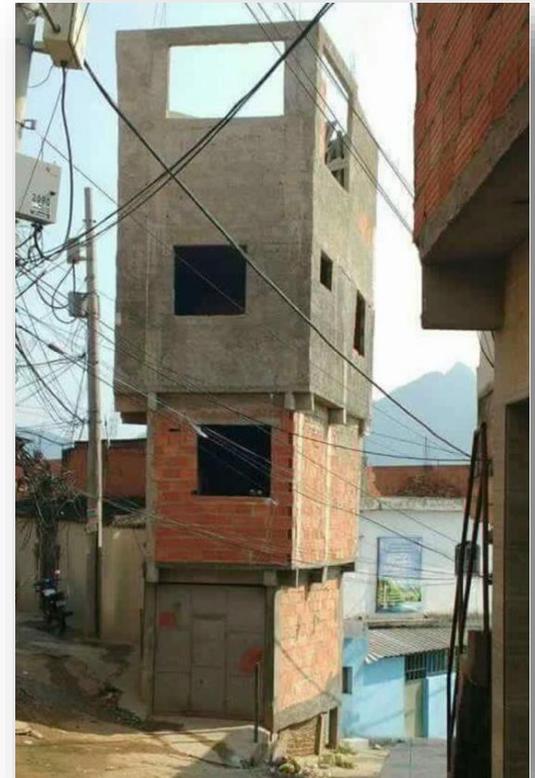
Poseción en Bienes Públicos: Obligación a las entidades públicas del orden Nacional, de ceder a título gratuito los bienes que hayan sido ocupados ilegalmente, para vivienda de interés social.

MEJORAMIENTO DE LA VIVIENDA

- Se puede tramitar el reconocimiento de la edificación siempre y cuando cumplan con el uso previsto por las normas urbanísticas vigentes, no invada espacio público y la edificación se haya concluido como mínimo cinco (5) años antes de la solicitud de reconocimiento.
- Se pueden solicitar subsidios de mejoramiento de vivienda.



Foto: Archivo propio



CONTROL URBANÍSTICO A LA OCUPACIÓN DE SUELO DE FORMA PRECARIA

1.Sanciones Policivas con agravantes ante la generación de impactos ambientales no mitigables o el deterioro irreparable de los recursos naturales o del patrimonio natural, urbanístico, arquitectónico, arqueológico y cultural o la reincidencia de conductas. No son aplicables, para poseedores de viviendas en programas de legalización y regularización urbanística de asentamientos de vivienda de interés social. Existe caducidad de la acción a los 3 años siempre y cuando sean en zonas aptas de urbanización.

2. En la Ley 812 de 2003 PND, **se prohibió la inversión de recursos públicos en invasiones o loteos ilegales** posteriores a la Ley, **e impidió que las entidades prestadoras de servicios públicos los suministraran**. Declarada inconstitucional por la Corte Constitucional C-1189 de 2008.

3. Para los vendedores de vivienda en *asentamientos informales*, la Ley 9 de 1989 determinó que **los compradores de vivienda de interés social que estén ocupando las mismas, no están obligados a pagar el saldo del precio pendiente** de pago a su vendedor, ni suma alguna por cualquier otro concepto, mientras éste no efectúe las obras de infraestructura de acueducto, alcantarillado, redes eléctricas, vías y suministre los servicios públicos que exijan las autoridades locales.



Foto: Radio Noticias Casanare

4. En materia penal la Ley 308 de 1996, consagra **dos tipos penales: la invasión de tierras o edificaciones y la urbanización ilegal**, con sanciones de multa y de prisión.



Foto: Periódico el Tiempo

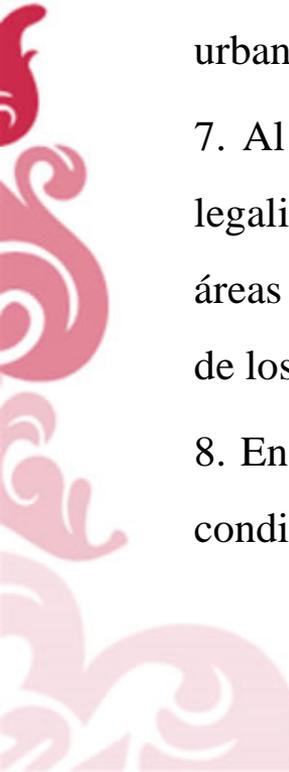
“El control urbanístico de las ocupaciones informales riñe con la protección a la población vulnerable. Para que la medida de desalojo forzoso resulte legítima es imperioso que esta: (i) atienda principios constitucionales, (ii) sea necesaria pues no es posible lograr el mismo fin por medios diferentes y (iii) debe utilizarse el mínimo de fuerza necesario con el objetivo de evitar vulneración en los derechos de los desalojados...”

Garantías que las autoridades deben seguir en los casos en que se lleve a cabo una diligencia de desalojo:

(i) garantizar el debido proceso, (ii) consultar previamente a la comunidad afectada, (iii) notificarla de la decisión de desalojo en un plazo suficiente y razonable, (iv) suministrar a los interesados, en un plazo razonable, información relativa a los desalojos previstos y a los fines que se destinarán las tierras o las viviendas; (v) estar presentes durante la diligencia; (vi) identificar a todas las personas que efectúen el desalojo; (vii) no efectuar desalojos cuando haga muy mal tiempo o de noche, salvo que las personas afectadas den su consentimiento; (viii) ofrecer recursos jurídicos efectivos a los afectados; y (ix) ofrecer asistencia jurídica a la comunidad para solicitar la garantía de sus derechos y, si es del caso, la reparación de los daños que les sean causado. (*Sentencia T-527 de 2010 Corte Constitucional*).

PROBLEMÁTICA DE LOS PROCESOS DE REGULARIZACIÓN URBANÍSTICA

1. Fracaso de los instrumentos policivos, administrativos o judiciales, que no han logrado controlar la informalidad y la caducidad de estas acciones.
2. Conflictos entre los propietarios o nudos propietarios y los poseedores de estas áreas informales, pues el estado no logra garantizar el derecho de propiedad que cuenta con fallos judiciales, ni la seguridad de la tenencia de la tierra de poseedores.
3. En cuanto a la legalización de Asentamientos, el proceso tiene graves falencias jurídicas pues la legalización termina siendo un procedimiento para reconocer una realidad y no un proceso cuyo objetivo sea garantizar la vivienda adecuada en sus diferentes componentes y la solución a la seguridad jurídica en la tenencia de la tierra se convierte en un proceso netamente individual y no colectivo.

- 
4. Altos costos de económicos y sociales de la legalización y la reubicación
 5. Resistencia de los habitantes al proceso de legalización, por que serán sujetos fiscales y usuarios de las Empresas de servicios públicos y no siempre viene acompañado de verdadera dotación de infraestructura y mejoramiento de las condiciones de la calidad de vida.
 6. Existencia en un alto porcentaje de estos barrios en zonas no aptas para la urbanización, lo cual impide totalmente su legalización y obliga al reasentamiento.
 7. Al ser viable la titulación de predios sin que se hayan adelantado los procesos de legalización de los asentamientos, implica que en muchas ocasiones se titulé a privados áreas que se requieren para el uso público, lo cual dificulta los procesos de legalización de los asentamientos y la mejora de sus infraestructuras.
 8. En cuanto a la legalización de las edificaciones, generalmente los POTs establecen condiciones normativas imposibles de cumplir

GRACIAS



Gloria Henao G.