

**ANÁLISIS SOCIO JURÍDICO DEL PROCESO DE TITULACIÓN O
LEGALIZACIÓN DE TIERRAS EN EL BARRIO PATIO CENTRO DEL
MUNICIPIO DE LOS PATIOS**

**FRANKLIN MOISES CARDENAS GALVIS
EDWUARD GUZMAN MATEUS
JULIO CESAR QUINTERO RONDON**



**UNIVERSIDAD SIMON BOLIVAR SEDE CUCUTA
FACULTAD DE CIENCIAS JURIDICAS SOCIALES
PROGRAMA ACADEMICO DE DERECHO
SAN JOSE DE CUCUTA
2019-2**

**ANÁLISIS SOCIO JURÍDICO DEL PROCESO DE TITULACIÓN O
LEGALIZACIÓN DE TIERRAS EN EL BARRIO PATIO CENTRO DEL
MUNICIPIO DE LOS PATIOS**

**FRANKLIN MOISES CARDENAS GALVIS
EDWUARD GUZMAN MATEUS
JULIO CESAR QUINTERO RONDON**

*Producto de Trabajo de investigación presentado como prerrequisito para optar título de
Abogado*

Docente:
Dr. Jovany Gómez Vahos

**UNIVERSIDAD SIMON BOLIVAR SEDE CUCUTA
FACULTAD DE CIENCIAS JURIDICAS SOCIALES
PROGRAMA ACADEMICO DE DERECHO
SAN JOSE DE CUCUTA
2019-2**

CONTENIDO

CONTENIDO	3
TITULO	4
RESUMEN	5
1. PROBLEMA	6
1.1 Planteamiento y Formulación del Problema.	6
1.2 Justificación.	9
2. MARCO REFERENCIAL	11
2.1 Marco Teórico	16
3. OBJETIVOS	17
3.1 Objetivo General	17
3.2 Objetivos Específicos	17
4. METODOLOGIA	18
5. RESULTADOS DE LA INVESTIGACION	24
6. CONCLUSIONES	60
REFERENCIAS BIBLIOGRAFICAS	62

TITULO

**ANÁLISIS SOCIO JURÍDICO DEL PROCESO DE TITULACIÓN O LEGALIZACIÓN
DE TIERRAS EN EL BARRIO PATIO CENTRO DEL MUNICIPIO DE LOS PATIOS**

RESUMEN

ANÁLISIS SOCIO JURÍDICO DEL PROCESO DE TITULACIÓN O LEGALIZACIÓN DE TIERRAS EN EL BARRIO PATIO CENTRO DEL MUNICIPIO DE LOS PATIOS

Julio Cesar Quintero Rondón, Edward Augusto Guzmán Mateus , Franklin Moisés

Cárdenas , Jovany Gómez Vahos y Tutor

Resumen

La presente investigación abarca las problemáticas que se presentan en el proceso de legalización de la propiedad inconclusa y la legitimación de la propiedad en Colombia, analizando la importancia de la titulación o legalización de tierras, ya que con su ejecución se mejora la calidad de vida de los dueños, ofreciendo mayores posibilidades para acceder a los mercados de crédito que les permite realizar inversiones a largo plazo. Se presenta el marco normativo de los derechos de la propiedad en el país, definiendo las diferentes formas de tenencia y las principales causas de informalidad; se describen los procesos que actualmente ejecuta el Estado para la titulación o legalización de la propiedad, indicando sus alcances, sus potenciales favorecidos, las entidades a cargo con sus convenios y en último lugar las acciones que se tienen planeadas para llevar a cabo su cumplimiento.

Palabras clave: formalización, derechos de propiedad, acceso a tierras.

1. PROBLEMA

1.1 Planteamiento y Formulación del Problema.

El presente artículo tiene como objetivo abordar a nivel social y jurídico el tema del proceso de Titulación y/o legalización de tierras, donde existen múltiples factores internos y externos que pueden influir en el proceso de las políticas de urbanismos diseñadas para cada municipio.

La propiedad ilegal de vivienda o invasiones, es una realidad que aqueja a miles de individuos en América Latina y en Colombia, esta problemática de invasión de tierras que desafortunadamente se encuentra latente en el Siglo XXI, sobre todo en las ciudades o municipios con menores condiciones de ingresos.

En los países Latinoamericanos existen predios de propiedad del Estado (urbanos y rurales) que están invadidos o cuyos poseedores no tienen escrituras ni la propiedad del terreno, por tal motivo se consideran de la Nación. En uno y otro caso, sus tenedores se catalogan como ilegales. Siendo un gran reto lograr dirimir esta problemática social.

Para poder superar esta problemática o poder llevar a cabo una pronta solución, es necesario que en estos países se establezcan unos esquemas de regularización de asentamientos informales, y que los mismos estén considerados en los propósitos de desarrollo y planes de ordenamiento territorial, como estrategias a largo plazo, teniendo como meta optimizar las entornos de vida de las sujetos que viven en estos asentamientos precarios y la adecuada implementación de los mismos a la ciudad, obedeciendo las políticas de planeación, en especial las políticas ambientales.

El Gobierno Nacional inicio el proceso de titulación de los predios invadidos antes del 28 de julio de 1988. Lo que se pretende es que estas personas tengan acceso a mayor desarrollo económico, pues podrán obtener créditos, y además sus condiciones de vida como propietarios mejorarán, en lo que el presente artículo puede argumentarse en la medida que la necesidad local lo está ameritando ya que son múltiples los inconvenientes que tienen los ciudadanos para lograr la legalidad u formalidad del terreno siendo esta de gran utilidad para la población en la búsqueda de alternativas que busquen la favorabilidad para salir de esta situación de la propiedad incompleta.

Desde la perspectiva normativa se puede citar el estudio realizado por Ternera-Barrios y César Carranza-Álvarez (2010) titulada “Posesión y propiedad inmueble: historia de dos conceptos colindantes, el cual planteó como objetivo general analizar la posesión y propiedad. Las dos tienen un mismo eje: el disfrute, principalmente económico, de un bien, en este sentido la investigación se realizó bajo un enfoque descriptivo y analítico de los artículos de la constitución política de Colombia en el cual se llegó a la conclusión en Colombia por ejemplo diez años de posesión irregular sobre un inmueble llevan a la usucapión extraordinaria Art. 2532, ley 791 de 2002 un inmueble llevan a la usucapión extraordinaria decreto ley peruano 22612 acción publiciana, Art. 951 C.C. col.

En Colombia desde hace muchos años, las ciudades conviven con problemas de crecimiento urbano fuera del control del Estado, los cuales se manifiestan en la aparición de asentamiento humanos de origen ilegal conformándose los llamados cordones de

miseria y que posteriormente el Estado los denomina viviendas de interés social, convirtiéndose en áreas de terreno invadidas y legalizadas informalmente.

Esto se da por el déficit de vivienda, los escasos del suelo urbanizable, constituyéndose como una manifestación física y espacial de la pobreza y desigualdad de un país mayoritariamente urbano.

Dado lo anterior y con los estudios que se tienen, se puede evidenciar que en Colombia existen diversos municipios con problemas de titulación o legalización de tierras, también llamados baldíos en zonas rurales y en las zonas urbanas llamadas invasiones, naciendo así el problema de la propiedad incompleta, donde solo las personas son propietarios de las mejoras (construcción) sin tener la propiedad completa (propiedad del terreno), sin poder gozar con los beneficios que esto trae como son los créditos bancarios, subsidios para mejorar vivienda, créditos educativo, servicios como agua, luz, alcantarillado entre otros y tener la tranquilidad de tener la propiedad completa.

El asunto de la legalización de tierras es un reto del plan de urbanismo de los municipios desde la entidades de Planeación Municipal con toda esta problemática que viven los municipios a nivel internacional y nacional, especialmente a nivel nacional tenemos el caso específico en Norte de Santander en el Municipio de los Patios en el Barrio de Patio centro, se plantea como objetivo en este artículo de investigación, mostrar cómo el proceso de Legalización de tierras ha servido como ejemplo para otra serie de municipios, además que realizar este proceso tienen sus beneficios ya que con esto pueden recibir impuestos de los terrenos adjudicados y poder generar ingresos en sus arcas así poder invertir en el

crecimiento del municipio, ya que no solo las personas serán beneficiadas con la propiedad plena si no los mismos municipios para los intereses generales de la comunidad.

1.2 Justificación.

Existen múltiples factores internos y externos que pueden influir a nivel social y jurídico en el proceso de legalización de tierras en el Municipio de los Patios, entre ellos los elementos normativos en cuanto al proceso de legalización de tierras, por otra parte la localización de los asentamientos en el municipio y el tipo de procedimiento que se debe realizar para su legalización, dando cumplimiento de lo dispuesto en la Ley 716 de 2001, que ordena a cada Municipio o Distrito adelantar el saneamiento contable sobre los bienes inmuebles de su propiedad, a partir de la elaboración del inventario del patrimonio inmobiliario que tienen en su haber, jurídicamente saneado.

Dado la dimensión de este problema en el municipio de los patios, se escogido el análisis de esta problemática para contribuir en la solución justa y en derecho aquellas personas que por diversas circunstancias no han podido legalizar sus tierras, y que contribuirá a su bienestar económico y de estabilidad social y emocional.

Para esto se deberá tener en cuenta un estudio de títulos que 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.

Estudio urbanístico que 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.

Diagnóstico Catastral, que 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.

En un sentido social contribuirá con los impuestos de su infraestructura en proyectos de vías, desarrollo urbano, por ello, fue necesario realizar un análisis socio jurídico acerca del proceso de titulación o legalización de tierras del barrio Patio Centro del municipio de los Patios, así como examinar el proceso de apoyo por parte de las autoridades competentes para la titulación o legalización de tierras en el municipio, además de evidenciar el impacto de la normatividad en el proceso de titulación o legalización de tierras en el municipio de los Patios.

2. MARCO REFERENCIAL

En el proceso realizado para la investigación y la recolección de información se tomaron como referencias 17 antecedentes 9 de carácter Nacional y 8 de carácter internacional, los cuales contienen mucha información relacionada con el tema en el cual se quiere estudiar.

En cuanto a las investigaciones realizadas a nivel internacional relacionado con los procesos de legalización de tierras se encontraron 4 artículos que pueden destacarse y brindar mucha información que permitirá una perspectiva más clara y ofrecerá distintos puntos de vista sobre la problemática de legalización de tierras que se presentan no solo a nivel Nacional sino también a nivel Internacional. Por otra parte a nivel Nacional se destacan 4 artículos que permiten evidenciar los grandes vacíos legales que existen en Colombia para poder acceder a la legalización de tierras.

Cabe mencionar que a nivel internacional se tienen como antecedente tres importantes investigaciones, en primer lugar la investigación realizada por la Unidad Académica de ingeniería civil de la Universidad Técnica de Machala la cual lleva por título, Análisis de la legalización de viviendas informales y su efecto en la habitabilidad. Caso Barrio Nuevo Pilo, Cantón Machala, el cual tenía como objetivo principal Determinar las viviendas informales mediante la verificación del cumplimiento de la normas de Legalización y establecer sus condiciones de habitabilidad en el Barrio Nuevo Pilo del Canon Machala, la anterior investigación proporciona conclusiones muy interesantes ya que muestra unas estadísticas bastante claras que permiten analizar el proceso de legalización de Tierras a nivel internacional.

Por otra parte otro antecedente de gran importancia es el realizado el Colegio de México, Estudios Demográficos y Urbanos, publicado en el año 2000 el cual se titula De lo privado a lo público: género, ilegalidad y legalización de la tenencia de la tierra urbana, el cual tenía como objetivo principal Conceptualizar las connotaciones en términos de género de la ilegalidad y la legalidad de la tenencia de tierra, esta investigación muestra como resultado como las personas tienen que pasar por grandes batallas legales, sociales y económicas para poder acceder a la adquisición de un título de propiedad y así poder legalizar sus terrenos.

En los artículos internacionales encontrados es importante también destacar la investigación realizada por Calderón Cockburn Julio en abril de 2009, la cual lleva por título “Títulos de propiedad, mercados y políticas urbanas” el cual tiene como objetivos principales Analizar el impacto social y económico de la Política Nacional de Formalización de Tierras desarrollada por el gobierno Peruano y Evaluar el impacto de la titulación en la política urbana, este artículo es de gran importancia para la investigación que se pretende abordar ya que brinda una perspectiva del punto legal y económico.

Por otra parte en el ámbito Nacional se tienen unos antecedentes de gran relevancia que servirán como bases teóricas en la investigación que se realizara en este trabajo en primera medida se cuenta con el artículo realizado por la Universidad Nacional de Colombia el cual lleva por título Declaración de Bogotá sobre mejoramiento barrial y urbano como respuesta a una ciudad para todos el cual tiene como objetivo principal Buscar soluciones y alternativas desde distintos lugares para construir una ciudad para todos, estudio en el cual se pudo concluir que existen profundas desigualdades en las políticas públicas de

mejoramiento urbano para integrar y formalizar los barrios que se encuentran ubicados en zonas periféricas de las ciudad.

Para complementar de manera más clara el tema que se está abordando se analizara brevemente el artículo publicado por la Universidad pontificia Javeriana en 2010 que lleva por título Las tomas de tierras urbanas y las posibilidades de una crisis del régimen de propiedad, artículo en el cual se evidencia como la toma de tierras urbanas se ha convertido en una de las principales problemáticas en la relación entre barrios populares y el Estado, ya que debido a la situación económica tan precaria obligan a que el gobierno busque políticas económicas y sociales que permitan el mejoramiento y brindar la oportunidad a los habitantes de legalizar sus predios.

Pérez (2003) evidencio un paralelismo entre unas normas que buscan reformas y unas prácticas sociales en donde el Estado no se constituye como regulador efectivo para hacerlas cumplir; unas de las directrices que desde los modelos de desarrollo han impulsado el destierro de pobladores rurales, como estrategia para generar el crecimiento económico, generando una creciente demanda de legalización de predios.

Es significativo destacar igualmente la investigación realizada por Pérez (2003) titulada “La conformación territorial en Colombia: entre el conflicto, el desarrollo y el destierro”, el cual planteo como objetivo general Identificar los efectos de las políticas de Estado en cuanto al uso y tenencia de la tierra, así como las secuelas que han producido los modelos de desarrollo en la territorialización del medio rural en el país, en este sentido la investigación se realizó bajo un enfoque cualitativo, efectuando un estudio de caso y aplicando como técnica entrevistas semiestructuradas, realizadas a desplazados, habitantes

de las zonas rurales y grupos focales de víctimas del conflicto armado, dentro del cual se evidenció un paralelismo entre unas normas que buscan reformas y unas prácticas sociales en donde el Estado no se constituye como regulador efectivo para hacerlas cumplir. Y por otra, unas directrices que desde los modelos de desarrollo han impulsado el destierro de pobladores rurales, como estrategia para generar el crecimiento económico.

Hay que mencionar a sí mismo a nivel internacional de igual forma muy significativo el aporte de Cockburn (2011) titulada “Titulación de la propiedad y mercado de tierras” el cual planteó objetivo analizar la relación entre la tenencia de títulos de propiedad (registrados) y los mercados inmobiliarios en zonas de la ciudad que tuvieron un origen informal y/o ilegal. En este sentido la investigación se realizó mediante un enfoque es cuantitativa y cualitativa, aplicando cuestionarios de encuesta y entrevistas a los actores. Se plantea que ambas aproximaciones son complementarias y necesarias.

A diferencia de otros estudios meramente cuantitativos, se considera que una investigación sólo basada en encuestas resulta insuficiente y limitada y no permite entender, por ejemplo, las razones expuestas por los actores dentro del cual se evidenció la indagación central buscó establecer si los títulos de propiedad en los asentamientos están haciendo la diferencia con relación al establecimiento de mercados inmobiliarios formales, tal como lo señala la política de formalización y, a su vez, si están aportando a los valores de los predios, el aporte a nuestra investigación trata de la misma titularidad de estos predios que no la tienen, el método que se puede aplicar para llegar a una buena formalización de tierras.

También entramos en el ámbito nacional, donde es importante resaltar la investigación realizada por Ternera-Barrios y César Carranza-Álvarez (2010) titulada “Posesión y propiedad inmueble: historia de dos conceptos colindantes”, el cual plantea como objetivo general analizar la posesión y propiedad. Las dos tienen un mismo eje: el disfrute, principalmente económico, de un bien, en este sentido la investigación se realizó bajo un enfoque descriptivo y analítico de los artículos de la constitución política de Colombia en el cual se llegó a la conclusión en Colombia por ejemplo diez años de posesión irregular sobre un inmueble llevan a la usucapión extraordinaria Art. 2532, ley 791 de 2002 un inmueble llevan a la usucapión extraordinaria decreto ley peruano 22612 acción publiciana, Art. 951 C.C. col. Como conclusión, sostenemos que el reconocimiento de un derecho real en un patrimonio exige como causa jurídica el advenimiento de un modo. Con la prescripción adquisitiva o usucapión el poseedor se convierte en titular del derecho real sobre el bien. La investigación aporta el conocimiento de la legalización de tierras, estas investigaciones nos sirven como fundamento legales en Colombia con cada uno de los artículos de la constitución y soporte de lo que es la posesión y titularidad de las tierras.

De igual modo la investigación realizada por Godoy, Gutiérrez Toledo, Valenzuela (2008) titulada “Actitud de los habitantes de Curicó respecto de la adquisición de una vivienda a través del sistema de subsidio habitacional. : determinó la adquisición de una vivienda por medio de un subsidio habitacional es positiva, dado que existe un aceptable nivel de conocimiento del sistema, la anterior investigación aporta que el estudio pudo establecer la cantidad de personas que no tienen vivienda propia y debería establecer cómo ayudar a la sociedad y contribuir para que toda persona tenga un subsidio para su familia debería

implementarse en Colombia para aquellas personas que no tengan una vivienda digna sepan cómo adquirir este beneficio.

A grandes rasgos puede analizarse de los aportes anteriores guardan una relación directa a la presente investigación, ya que permite desde una visión más seria sobre las políticas públicas que han de implementarse y el proceso para lograr la titulación o legalización de tierras.

Este trabajo de investigación es de suma importancia para el trabajo que se está realizando debido a la gran realidad de la propiedad de la tierra y ofrece un conocimiento más profundo del tema, del cual puede hacerse una comparación acerca de que metodología y proceso será la más apropiada y pertinente para abordar para llegar a los resultados más claros y que ayuden a dar respuesta.

2.1 Marco Teórico

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.

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». Esto con el fin de disminuir el déficit cualitativo de vivienda que presenta Colombia, es así como el programa ayuda a mejorar las viviendas que son tituladas, al ingresarlas al mundo de la legalidad y generando un sinnúmero de oportunidades para los propietarios que son beneficiados, mejorando la calidad de vida de las familias.

3. OBJETIVOS

3.1 Objetivo General

Análisis socio jurídico del proceso de titulación o legalización de tierras en el Barrio Patio Centro del Municipio de los Patios

3.2 Objetivos Específicos

Analizar el proceso de titulación o legalización de tierras en el Barrio Patio Centro del Municipio de los Patios.

- Examinar el proceso de apoyo por parte de las autoridades competentes para la titulación o legalización de tierras en el Barrio Patio Centro del Municipio de los Patios.
- Delimitar el impacto de la normatividad en el proceso de titulación o legalización de tierras en el Barrio Patio Centro del Municipio de los Patios.

4. METODOLOGIA

Para el presente artículo, se utilizará el paradigma interpretativo, a través de esta se puede distinguir como son las cosas a partir de cómo nosotros pensamos que son en realidad, de las bases conceptuales del conocimiento.-Esto se refiere a que las cosas que surgen en la mente reflejan al mundo externo, que las cosas existen porque queremos que estén allí. No se debe tomar en cuenta la interacción física de las personas, sino el cómo se comprenden recíprocamente sus conciencias, como se establece el significado y la comprensión en el interior de las personas (Edmundo Husserl, 2006).

Se destaca que se toma para la interpretación las Normatividades, legislaciones o jurisprudencias de Colombia y algunos Países del Mundo; el cual permitirá a los investigadores describir conclusiones muy interesantes ya que muestra unas estadísticas bastante claras que permiten analizar el proceso de legalización de Tierras a nivel internacional y nacional.

Enfoque de la Investigación.

Asimismo, con un enfoque cualitativo, “una categoría de diseño de investigación que extraen descripciones a partir de las observaciones que adoptan la forma de entrevistas, narraciones, notas de campo, grabaciones, transcripciones de audios, videos, cassettes, registros de todo tipo, fotografías o películas y artefactos” (LeCompte, 1995).

Para interpretar y así conocer la aplicación del proceso de Legalización de tierras o titulación en el Mundo en el marco de las legislaciones vigentes de cada país se requiere de la Investigación cualitativa, situación que el estudio cuantitativo no lo permite. Consecuentemente, el enfoque cualitativo nos permite conocer la naturaleza de la situación acerca de la evolución Normativa vigente de la aplicación del proceso de Legalización de tierras o titulación en el Mundo.

Posteriormente un aporte importante que podría arrojar la investigación cualitativa con sus diversas técnicas e instrumentos de recolección de información (entrevista, observación...), se adquiere fácil y efectivamente la solución de los interrogantes de las necesidades del estudio como conocer la evolución Normativa vigente de la aplicación del proceso de Legalización de tierras o titulación en el Mundo.

El proceso de legalización de tierras en el municipio de los Patios nos permite realizar una investigación de tipo cuantitativa ya que mediante la utilización de instrumentos como encuestas tipo Likert podemos realizar estadísticas sobre esa problemática e identificar los elementos normativos, que conocimientos tienen los habitantes y la situación actual de la población del municipio de los patios y determinar el porcentaje de población afectada, así

como el área territorial invadida, teniendo en cuenta el Censo poblacional de las áreas afectadas, Censo de desplazados en personería de los Patios y por último el Informe POT del municipio de los Patios.

Diseño de la Investigación.

Igualmente se trabajará con un diseño “Fenomenológico”, “Estudia los fenómenos tal como son experimentados y percibidos por el hombre y, por lo tanto, permite el estudio de las realidades cuya naturaleza y estructura peculiar solo pueden ser captadas desde el marco de referencia interno del sujeto que las vive y experimenta.”, (Martínez, 1989).

Además, el diseño fenomenológico conlleva a la interpretación de la evolución Normativa acerca del proceso de Legalización de tierras o titulación en Colombia, entre otros Países, por medio de la descripción escrita de las Normas, Legislaciones o jurisprudencias, entre otros existentes en cada País y la correlación entre Colombia y otros países.

Finalmente se validaran los resultados para evaluar y sacar las conclusiones acerca de los datos obtenidos y del alcance de la investigación.

El alcance de nuestra investigación es tipo descriptivo, explicativo, ya que se estudiaran distintas variables y se explicaran las diferentes causas y problemáticas de la legalización de terrenos en Colombia y otros países para poder aplicar en el municipio de los Patios.

Informantes claves. Para el enfoque de investigación cualitativo se asignan como muestra los informantes claves, los cuales ofrecen información útil para el presente estudio. Estos

son escogidos para la aplicación de las técnicas y los instrumentos para la recolección de la información objeto de estudio.

Respecto a lo mencionado con anterioridad la información se obtendrá de normativas vigentes de Países como Colombia y otros que se definirán en el transcurso de la realización del diseño fenomenológico que apliquen al proceso de Legalización de tierras o titulación.

Población – Muestra.

La presente investigación se desarrolla en el municipio de los patios, Norte de Santander, la cual está compuesta aproximadamente por 77588 habitantes según datos del **DANE** obtenidos en el año 2017, dado que la población no supera los 100.000 habitantes, se considera que es una población finita, se encuentra ubicada en la frontera con el municipio de San José de Cúcuta, la que año a año se ha incrementado la irregularidad de terrenos también llamados invasiones. Así las cosas, se tomará en específico el barrio Patio Centro del Municipio de los patio, con un estrato entre 1, 2 y 3, que por sus condiciones socio-económicas se considera un lugar propicio para realizar la investigación.

Técnicas e instrumentos de recolección de datos.

Además, la técnica para recolectar la información, “entrevista”, “un instrumento valioso para la recolección de datos en investigaciones cualitativas orientadas a la comprensión del Mundo Vivido de las personas, se proponen orientaciones generales para encuadrar su realización en el contexto de investigaciones en psicología, psicoterapia y desarrollo humano. También se señalan dos dimensiones implicadas en las interacciones: 1) la relacional y 2) la técnica. Y se describen aspectos importantes de tomar en cuenta en cada

una de ellas al realizar las entrevistas.”, a través del instrumento “Guion de entrevista abierta”, “Aunque hay matices y escuelas, entenderemos la entrevista no estructurada o abierta en el sentido que Taylor y Bogdan definen la entrevista en profundidad. Taylor y Bogdan entienden la entrevista en profundidad como reiterados encuentros cara a cara entre el entrevistador y los informantes, dirigidos hacia la comprensión de las perspectivas que tienen los informantes respecto de sus vidas, experiencias o situaciones, tal y como las expresan con sus propias palabras.

Se empleará igualmente el análisis documental: revisión de textos; esta es entendida como la revisión de textos, como lo define Hurtado (2000, p.90): “Se entiende por revisión documental el proceso mediante el cual un investigador recopila, revisa, analiza, selecciona y extrae información de diversas fuentes, acerca de un tema particular (su pregunta de investigación), con el propósito de llegar al conocimiento y comprensión más profundos del mismo”.

En consecuencia se hará revisión documental de la Normatividad vigente en Colombia y otros países que serán definidos con el transcurso de la investigación, siendo estos una fuente de información secundaria; que permitirá describir detalladamente el significado de la Normatividad acerca del proceso de Legalización de tierras en cada País, obteniendo la expresión escrita de la evolución Normativa en el mundo y la correlación de estos con Colombia.

Es importante señalar que el análisis documental se llevará a cabo en cinco momentos: el primer paso es el rastreo e inventario de los documentos, el cual sería dichas

normatividades; en el segundo paso consiste en la clasificación de los documentos; en la tercera, se realizará una selección de los documentos pertinentes para el estudio; como cuarto paso se plantea realizar una lectura en profundidad de la información obtenida, con el fin de tomar los elementos de análisis y consignarlos por características como: características, tipo de normativa, aplicación acerca del proceso de Legalización de tierras , entre otros aspectos.

Técnicas de procesamiento y análisis de datos.

En este tipo de entrevistas el investigador es el instrumento de la investigación y no el protocolo o formulario de la entrevista. Su rol implica no sólo obtener respuestas, sino también aprender qué preguntas hacer y cómo hacerlas. Requiere de muchos encuentros con los informantes, el avance es muy lento, trata de aprender lo que es importante para los informantes antes de enfocar los intereses de la investigación. La historia de vida o la autobiografía sociológica utilizan este tipo de entrevista. Y en todos los casos los investigadores establecen rapport (relación de intimidad, sintonía o comprensión) con los informantes gracias a los repetidos encuentros que tienen (Taylor y Bogdan 1984)”.

La población de estudio con la cual trabajaremos son aproximadamente 3999 personas entre edades de 20 a 60 años para realizar nuestra investigación, a las cuales se les realizara una encuesta para establecer el grado de conocimientos, y los procedimientos necesarios para la legalización de los terrenos del municipio de los Patios. En cuanto el análisis del marco normativo se realizara la técnica de análisis documental.

5. RESULTADOS DE LA INVESTIGACION

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.

Desde la parte normativa se puede evidenciar que desde antes de la Constitución de 1991 y citando la sentencia del 09 de noviembre de 1989 de la Corte Suprema de Justicia 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”. Esto con el fin de disminuir el déficit cualitativo de vivienda que presenta Colombia, es así como el programa ayuda a mejorar las viviendas que son tituladas, al ingresarlas al mundo de la legalidad y generando un sinnúmero de oportunidades para los propietarios que son beneficiados, mejorando la calidad de vida de las familias.

1. INFORMALIDAD Y REGULARIZACIÓN DEL SUELO URBANO.

El fenómeno de la informalidad en el acceso al suelo urbano en las principales ciudades de América Latina, se ha convertido en uno de los principales mecanismos para que la gente de escasos recursos pueda tener acceso a una vivienda. Dicho fenómeno genera unos efectos negativos para las ciudades desde el punto de vista social, económico y ambiental, los cuales representan un alto costo social para la sociedad.

Para abordar dicha problemática, los gobiernos municipales y distritales establecen programas de regularización de asentamientos informales, los cuales no han generado los efectos deseados. Es por ello que se aconseja que dichos programas estén contenidos en los planes de desarrollo y planes de ordenamiento territorial, como estrategias a largo plazo, que tengan como objetivo mejorar las condiciones de vida de las personas que viven en estos asentamientos precarios y la adecuada incorporación de los mismos a la ciudad, respetando las normas de planeación, en especial las normas ambientales. Rodríguez, pág. 4. (2017).

2. CIUDAD INFORMAL COLOMBIANA.

Procesos Urbanos en Hábitat, Vivienda e Informalidad, Torres, artículo, (2015), Presenta de manera sucinta los resultados del análisis y la caracterización de los procesos de formación, transformación y consolidación urbana en barrios de origen informal desde la década de los noventa, en las diez principales ciudades de Colombia.

Se debe analizar la participación del Estado, la comunidad y la iniciativa privada como agentes sociales, y las interacciones que existen con los componentes de la estructura económica, jurídico-política e institucional como totalidad social integrada a la ciudad. Se

debe presentar otros aspectos característicos de los procesos urbanos latinoamericanos como son: la participación de los agentes sociales en el origen y formación de los asentamientos informales y los procesos de consolidación de los barrios –unidades urbanas–; la vivienda de bajos ingresos de origen informal en Bogotá, Medellín, Cali, Barranquilla, Cartagena, Bucaramanga, Manizales, Pereira, Ibagué y Cúcuta; aspectos relativos a la formación de los asentamientos.

Señalar algunas de las condiciones de funcionamiento de los servicios públicos y los equipamientos sociales existentes, las formas de participación de los agentes sociales en su construcción y funcionamiento dentro de la ciudad informal, y se debe relacionar aspectos relativos a la calidad de vida representada en las condiciones socioeconómicas de los habitantes y las formas de obtención, financiación y construcción de la vivienda y relacionados con el mejoramiento de los barrios de origen informal.

Hacer énfasis en los problemas de movilidad y desplazamiento forzado y su impacto en los ámbitos urbanos y en la configuración de la ciudad informal; presenta elementos que permiten identificar la mentalidad y la actitud cultural de las comunidades frente a la ciudad, las unidades urbanas y el medio ambiente, y reconocer los principales problemas ambientales generados por la implantación y el desarrollo de estas unidades urbanas en los asentamientos informales colombianos. Todos estos elementos se revelan en relación a las dinámicas y problemáticas detectadas en torno al proceso de urbanización en Colombia.

3. RESULTADOS Y DISCUSIÓN.

El objetivo es analizar a nivel social y jurídico el proceso de Titulación o legalización de tierras, en el Barrio Patio Centro del Municipio de los Patios, donde existen múltiples

factores internos y externos que pueden influir a nivel social y jurídico en el proceso de Titulación o legalización de tierras en el Municipio de los Patios, entre ellos los elementos normativos en cuanto al proceso de titulación de tierras, por otra parte la localización de los asentamientos en el municipio y el tipo de procedimiento que se debe realizar para su legalización, para así poder obtener todo beneficio que conlleva la titularización o legalización de la tierra.

4. CONSTITUCIÓN DE PREDIOS.

Colombia ha enfrentado un 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 o titularidad, y por tal motivo se consideran de la Nación. En estos casos, sus tenedores se identifican como ilegales. Solo en los patios existe un aproximado de 300 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 realizado por el Ministerio de vivienda y Desarrollo Territorial et al (2014), "Chocó es la parte 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 califican 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. 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).

Es importante destacar la investigación realizada por Calderón Cockbum (2009), la cual lleva por título Títulos de propiedad, mercados y políticas urbanas, el cual tiene como objetivos principales Analizar el impacto social y económico de la Política Nacional de Formalización de Tierras desarrollada por el gobierno Peruano y Evaluar el impacto de la titulación en la política urbana, este artículo es de gran importancia para la investigación que se pretende abordar ya que brinda una perspectiva del punto legal y económico, entre ellos los elementos normativos en cuanto al proceso de titulación de tierras, por otra parte la localización de los asentamientos en el municipio y el tipo de procedimiento que se debe realizar para su legalización, para así poder obtener todo beneficio que conlleva la titularización o legalización de la tierra.

En el informe del Ministerio de Ambiente Vivienda y Desarrollo et al (2014), solamente en el municipio de los patios, recibe anualmente un aproximado de 10.000 millones de pesos por impuesto predial, está dejando de percibir unos 800 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, así como los predios que se encuentran en zona de alto riesgo, según datos del IGAC.

Según Beltrán (2011), las ciudades colombianas, a partir de la segunda mitad del siglo XX, sufrió 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 Bucaramanga) 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).

En el proceso de legalización de tierras existen innumerables factores de carácter interno y externo que vistos desde perspectivas sociales, económicos y jurídicos inciden e influyen de gran manera en la ilegalidad de los predios urbanos, ya que estas zonas están conformadas en su gran mayoría por habitantes de bajos recursos que buscan tener una vivienda propia donde formar sus hogares, y son quienes más se ven afectados por las diversas situaciones que se presentan en su entorno. Es el Estado a través de sus políticas y ofreciendo alternativas factibles que debe generar una solución a esta problemática.

En este sentido es de gran importancia citar y destacar la investigación realizada por Oscar A, Alfonso R, en su artículo “Reajuste de Derechos del Suelo urbano en ciudades de Japón y de Colombia, en el cual se puede evidenciar como el desarrollo económico y urbano de las ciudades ha producido una grave situación de esparcimiento de las economías de

urbanización, extendiendo el suelo urbano para los sectores más populares, sin tomar en cuenta alternativas de desarrollo que beneficien y ofrezcan un hábitat digno para las personas de estos sectores.

Por otra parte en cuanto al ámbito jurídico no existen políticas diseñadas para la solución de la problemática de legalización de predios, en este caso se puede citar a Oscar A, que plantea: Las principales limitaciones del proceso de reajuste de derechos de suelo se encuentra en no haber logrado un procedimiento jurídico para agilizar el proceso, al igual que la designación de un solo ejecutor para la edificación de todas las viviendas y una centralización de las haciendas para la edificación y el mejoramiento de estas.

Paralelamente cabe preguntarse si el Estado Colombiano ha brindado las herramientas y alternativas suficientes que permitan a las personas dueñas de estos predios poder acceder a los operaciones de legalización de sus tierras, por ende existe algo de infracción por parte del Estado en cuanto a la problemática que se evidencia en estos procesos de legalización en las zonas urbanas del territorio Nacional.

Por otra parte, también es importante señalar que los gobiernos departamentales y municipales también tienen la responsabilidad de diseñar estrategias que logren generar políticas que beneficien a los habitantes de estos sectores y que les permitan legalizar sus predios.

Prosiguiendo con el tema es de igual importancia resaltar la investigación realizada por Nora Clichensky 2009, que estudia a profundidad y realiza algunas consideraciones sobre el tema de la informalidad y la regularización del suelo urbano, “presentado una perspectiva en donde se pueden citar y catalogar distintos tipos de informalidad de

terrenos: “Las formas más comunes son ocupaciones de suelo directas o a través del mercado informal primario (suelo sin ocupación urbana anterior, comerciado de manera informal) o secundario, algunas de ellas de muy compleja forma de producción y uso; se distinguen la ocupación de tierra pública o privada en villa, favela, callampa, barriada (u otros nombres que asumen en cada realidad latinoamericana); los asentamientos; los loteos clandestinos o piratas; los loteos irregulares; la propiedad horizontal aplicada a la tierra urbana; venta de lotes rurales, como partes indivisas; la ocupación de inmuebles de propiedad fiscal o privada; los contratos de comodato entre municipios y ocupantes de inmuebles, indefinidos en el tiempo; la propiedad de origen social (ejidos o comunidades indígenas), incorporada al área urbana por medio de ventas ilegales; cooperativas agrícolas transformadas en urbanas; las casas y equipamientos tomados.”

En este sentido también se pueden nombrar los agentes que intervienen en esta problemática como los son el Estado, las industrias, el sector privado entre otros que son propietarios de terrenos de gran extensión donde están ubicados estos predios, simultáneamente se deben nombrar las problemáticas de carácter social que ahondan aún más la brechas de ilegalidad de predios como lo son la migración de extranjeros al país, la confrontación de grupos al margen de la ley por zonas específicas, que ocasionan que los habitantes de las zonas rurales migren hacia las ciudades, ocasionando que más predios informales sigan apareciendo.

De igual manera abordando el tema de la problemática del desplazamiento de los habitantes de zonas agrarias a zonas urbanas a causa del conflicto entre grupos armados y el Estado existe una investigación de gran relevancia que se debe citar realizada por Bersarion G, en el cual se analiza las políticas y normatividades en cuanto a la restauración

de tierras a las víctimas del conflicto armado que ha provocado el desplazamiento por miedo a retaliaciones de estos hacia ellos o sus familias.

En este caso se puede citar a Bersarion G, “El desplazamiento también ha acelerado procesos de urbanización y la migración, la inflación económica, aumentado las filas de los pobres urbanos, y la concentración de tierras ha exacerbado la inseguridad existente, la pobreza, la desigualdad y la seguridad alimentaria de la nación”.

En síntesis, son muchas las problemáticas que se tejen alrededor de la creciente demanda de predios en los municipios y ciudades lo que ocasiona que día a día emerjan más predios por legalizar y más terrenos de invasión en las bordes de las ciudades, en este caso es importante que el Estado diseñe políticas y estrategias viables y reales para corregir la situación de la legitimación de tierras.

Continuando con la situación de la constante aparición de terrenos ilegales en las zonas urbanas se tiene una investigación realizada por Giaretto M 2010, donde expone la gran crisis que genera la ocupación masiva de suelos urbanos que se forman a partir de asentamientos ilegales, donde cita Merklen1997: si bien los asentamientos se inician como una ocupación ilegal, no hay en ellos ningún cuestionamiento a la noción de propiedad privada; lejos de ello, lo que los vecinos buscan es acceder al lote propio por verse excluidos de otros mecanismos de asignación. En el sentido que se le da a la toma, la salida de la legalidad es sólo para reingresar a ella con un derecho reconocido. La propiedad que no se consigue en el mercado por la vía del ahorro se busca en otros terrenos sociales (Merklen, 1997).

De modo que se puede observar que la solución para esta problemática es lograr a través de mecanismos legales la legalización de los predios para obtener derecho reconocido y brindar mejores soluciones para poner fin a esta situación.

Dada esta problemática en Colombia, así como a nivel mundial, se evidencia y citando el estudio realizado por la Unidad Académica de ingeniería civil de la Universidad Técnica de Machala, la cual lleva por título, “Análisis de la legalización de viviendas informales y su efecto en la habitabilidad. Caso Barrio Nuevo Pilo, Cantón Machala”, realizado por los autores Ángel Correa y Washington Fabián, (2016), el cual tenía como objetivo principal Determinar las viviendas informales mediante la verificación del cumplimiento de la normas de Legalización y establecer sus condiciones de habitabilidad en el Barrio Nuevo Pilo del Canon Machala, la anterior investigación proporciona conclusiones muy interesantes ya que muestra unas estadísticas bastante claras que estudian el proceso de legalización de Tierras a nivel internacional.

Otro importante aporte que se puede citar, es el realizado por el Colegio de México, Estudios Demográficos y Urbanos, publicado en el año 2000 el cual se titula, “De lo privado a lo público género, ilegalidad y legalización de la tenencia de la tierra urbana”, el cual brinda en su objetivo principal la conceptualización de las connotaciones en términos de género de la ilegalidad y la legalidad de la tenencia de tierra, esta investigación muestra como resultado como las personas tienen que pasar por grandes batallas legales, sociales y económicas para poder acceder a la adquisición de un título de propiedad y así poder legalizar sus terrenos.

Por lo anterior es preciso resaltar que en Latinoamérica se ha venido abordando esta problemática y se ha venido trabajando sobre el tema de la legitimación de tierras dado que es de gran relevancia para el desarrollo de una zona puesto que los municipios de esta región enfrentan esta grave situación de la invasión de predios.

Por otra parte, se tienen estudios sobre este tema, con una gran importancia, que servirán como bases teóricas, entre otros se tiene el estudio realizado por la Universidad Nacional de Colombia el cual lleva por título Declaración de Bogotá sobre mejoramiento barrial y urbano como respuesta a una ciudad para todos el cual tiene como objetivo principal Buscar soluciones y alternativas desde distintos lugares para construir una ciudad para todos, artículo en el cual se pudo concluir que existen profundas desproporciones en las estrategias públicas de mejoramiento urbano para integrar y formalizar los barrios que se encuentran ubicados en zonas periféricas de las ciudad.

Asimismo otro aporte muy importante es el estudio realizado por Pérez (2003) titulado La conformación territorial en Colombia: entre el conflicto, el desarrollo y el destierro, el cual planteó como objetivo general Identificar los efectos de las políticas de Estado en cuanto al usufructo y tenencia de la tierra, así como las consecuencias que han producido los modelos de desarrollo en la territorialización del medio rural en el país, en este sentido la investigación se realizó bajo un enfoque cualitativo, efectuando un estudio de caso y aplicando como técnica entrevistas semiestructuradas, realizadas a desplazados, habitantes de las zonas rurales y grupos focales de víctimas del conflicto armado, dentro del cual se evidenció un paralelismo entre unas normas que buscan reformas y unas prácticas sociales en donde el Estado no se constituye como regulador efectivo para hacerlas

cumplir teniendo unas directrices que desde los modelos de desarrollo han impulsado el destierro de pobladores rurales, como estrategia para generar el crecimiento económico.

En el municipio de los patios, según las sucesivas etapas o fases de ocupación del territorio producidas a partir de la dinámica del crecimiento histórico y por estar en zona fronteriza muestra un proceso dispuesto en semicírculos que toma como punto de partida el núcleo central del municipio, y en donde la disposición geográfica por ser zona fronteriza con el país de Venezuela, representa un límite (barrera) de mucha consideración para la configuración estructural.

La dinámica urbana del municipio se ha caracterizado, como en la gran parte de las ciudades o municipios latinoamericanos, por un crecimiento a partir del centro histórico en dirección a centros alternos, dadas las atracciones generadas al realizar vínculos productivos, de suministro y de prestación de servicios entre los poblados. (Ospino, 2004).

La expansión del municipio de los patios 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 del municipio no le ha permitido responder adecuadamente a los requerimientos de los nuevos colonos, especialmente los relacionados con servicios públicos y equipamiento social.

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.

El continuo crecimiento demográfico producto de la pobreza, migraciones, desplazados y demás, incrementa la presión sobre el municipio y, en consecuencia, las tasas de

desempleo, el crecimiento del subempleo o empleo informal, la creación de barrios informales; esto aumenta los porcentajes de insatisfacción de necesidad y baja calidad de vida; esto aumenta el déficit en la prestación de los servicios sociales como la salud, educación, vivienda, cultura, recreación y deporte; hace que la prestación de los servicios públicos domiciliarios tengan una cobertura muy baja; se aumenta la violencia en el área urbana; y dadas las particularidades de los barrios en los cuales se han ubicado los desplazados y los demás tenedores, se intensifica el problema de en cuanto a lo poblacional y habitacional.

De las consecuencias de las urbanizaciones ilegales cabe explicitar una serie de consideraciones interpretativas sobre los problemas que plantea el desarrollo de la ciudad de manera informal en el caso del municipio de los Patios.

El municipio de los patios presenta una altísima segregación socio-espacial porque los barrios pertenecientes a cada estrato se hallan ubicados por sectores y claramente diferenciados, como el barrio bonito, donde en el 2015 con la indicación de la Superintendencia de Notariado y Registro se realizó la legalización de 80 terrenos que pertenecían al municipio de los patios, ubicados en una zona muy alejada del centro del municipio.

Citando una publicación del 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 fue realizado por diario 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. Citando 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 estrategia para frenar este fenómeno de la ilegalidad ha sido aguda, desde el año 2016 el Instituto Geográfico Agustín Codazzi viene realizando la actualización en todo el país del sistema catastral con lo que se espera que se complete la información de cerca de 3 millones de predios.

Ante la creciente aparición de barrios ilegales se vienen organizando programas de titulación de predios, que se realizan 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.

De esta manera, quien se postule a ser beneficiario del programa de legitimación de predios mediante la figura de la cesión gratuita de bien fiscal, estos deberán cumplir con los requisitos establecidos para el subsidio de vivienda de interés social, de acuerdo con lo preceptuado por el artículo 10 de la misma Ley.

Citando el Decreto 4825 de diciembre 20 de 2011 el Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial, el cual 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 análisis sobre el avance 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 coexisten con problemas de aumento urbano fuera de control del Estado, los cuales se muestran en los asentamientos humanos de origen ilegal conformados 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).

Citando el diagnóstico de los lineamientos para optimizar la política de desarrollo urbano realizado por 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 y sus municipios, 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).

Citando las normas establecidas por 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.

5. LA POSESIÓN.

La posesión es un derecho que puede oponerse a la titularidad del derecho real. En este sentido se puede identificar, dos posiciones de dos derechos reales diferentes: el usufructuario del bien corporal y su dueño. El primero, aunque ejerce de manera autónoma y soberana los poderes de la propiedad, uso, goce, no es el titular del derecho de dominio . De esta manera podemos citar que la posesión es definida por el Código Civil colombiano como la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor y dueño (Art.762 C.C. col.).

Citando la jurisprudencia colombiana, particularmente la Corte Constitucional, ha considerado que la posesión es un derecho real particular y un derecho real provisional,

por oposición a los derechos reales. Para este ente estatal I, la posesión se diferencia de la propiedad en que ésta tiene un carácter definitivo, mientras que aquélla puede caer frente a la acción que se deriva de la propiedad. En efecto, la Corte Constitucional consideró que la posesión es un derecho real provisional, que, si bien se encuentra protegida por ciertas acciones reales, está sometida al azar de verse interrumpida por la acción reivindicatoria del propietario del bien.

6. DE LA POSESIÓN A LA PROPIEDAD.

El usufructo, además de ser reconocido como un derecho real provisional, permite, la obtención del dominio o de otro derecho real sobre un bien material. En efecto, no hay extinción si no hubo posesión previa y continua durante el término establecido por la ley.

En Colombia, citando la legislación en materia civil, tres años de posesión regular para muebles y cinco años de posesión regular para inmuebles conducen a la usucapión ordinaria (Art. 2529 C.C. mod. Ley 791 de 2002, Art. 4 col.); diez años de posesión irregular sobre un mueble o inmueble conducen a la usucapión extraordinaria (Art. 2532 C.C. mod. Ley 791 de 2002, Art. 6 co), dicho en otras palabras la ley establece que el derecho real precario o provisional: posesión, se transforme en un derecho real definitivo como es la propiedad.

Por consiguiente, la posesión debe ser fundamentada como una acción, como una característica acompañada de una demanda de reconvención contra su demandante inicial (Art. 2513 inc. 2 C.C. col.); es decir, el proceso de legitimación puede promoverse de forma independiente o puede formularse dentro de un proceso de reivindicación, con una

demanda de reconvención, cuya exigencia consista en la declaración de la posesión por usucapión del dominio sobre un bien.

De esta manera citando el (Art. 407 num. 1 C. de P. C. col.) “la acción de declaración de pertenencia quien ha poseído el bien por el término exigido por la legislación los sujetos pasivos de la demanda de pertenencia son los titulares de derechos reales principales (propiedad, usufructo, uso o habitación”.Art. 407 num. 5 C. de P.C. col.).

7. PROCEDIMIENTO DE LEGALIZACIÓN.

Citando 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. De esta manera la legalización es el proceso mediante el cual la gobierno municipal o Distrital reconoce necesidad de políticas efectivas en el proceso de regularización de predios.

Ahora bien, el proceso de legitimación de predios no constituye un deber expreso 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).

Este asunto involucra agregar al perímetro urbano y la legalización urbana del asentamiento humano sobre la cual se constituyen las medidas de participación de los particulares y del Estado hacia el futuro, la cual no implica la legalización de los derechos

de propiedad en favor de ocasionales poseedores. Por otra parte, 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 cuente con el proceso de titulación gratuita en desarrollo del artículo 58 Ley 9 del año 1989.

Por lo tanto para los procesos que se deben adelantar para la depuración de la propiedad tanto de los particulares como de los bienes de uso público, posteriores al proceso de legalización de asentamientos humanos de origen ilegal, cuyo predio de mayor extensión sea de propiedad de particulares, se deben preparar los procesos legales a que haya lugar con la finalidad de garantizar las transmisiones de los derechos de dominio, tanto de los particulares, como de los bienes de uso público que se establezcan en la geografía urbanística de la legalización (Saneamiento y titulación de la propiedad pública inmobiliaria, 2002).

Por otra parte, para los procesos de la transmisión de predios en donde estén construidas viviendas y se considere por parte de la Secretaria de Planeación Municipal que no es zona de alto riesgo, debe sanearse el lote de terreno del servicio público.

Citando los procedimientos establecidos por la ley para adjudicación de predios Municipales el solicitante deberá presentar petición de adjudicación por escrito, la cual debe ir junto con los siguientes documentos:

1. Certificación del Instituto Geográfico Agustín Codazzi en la que conste que al adjudicatario no es propietario de vivienda en este Municipio o que la que posee es única propiedad.

2. Certificación expedida por la Secretaria de Planeación Municipal sobre la ocupación y ubicación del predio y que el mismo no se encuentre en la zona de Alto Riesgo.
3. Certificado de Nomenclatura expedido por la Secretaria de Planeación Municipal.
4. Recibo de pago del Impuesto Predial (de las mejoras si están registradas en el IGAC) y complementario.

Por otra parte la misma norma indica que una vez recibida la petición de adjudicación y si cuenta con los requisitos señalados, se procederá a fijar edicto por termino de diez (10) días donde se llamaran a las personas que se consideren con derecho sobre el predio, para que se presente objeciones a la adjudicación, de igual manera copia del mismo será entregado al interesado al interesado para su publicación por una sola vez en un periódico de circulación local y regional y en una radio difusora de amplia sintonía en el municipio.

En esa misma línea el solicitante adjuntara copia del edicto con la constancia del Director de la Radio Difusora de haberse leído, autenticada y la página del periódico donde se publicó el edicto, autenticada o firmada por el Director del mismo.

Si no hay impedimento a la adjudicación, se expedirá resolución concediendo el predio, previo el pago del valor de la transferencia conforme a lo establecido en el literal del Artículo 4° del Acuerdo 019 del 10 de diciembre de 1,997.

Citando la ley 70 de 1931, Las concesiones de Predios Municipales, que realiza el Estado es con la finalidad de aportar a la mitigación de la problemática de vivienda que se presenta en el país, ya que para asegurar el justo desempeño del objeto de la concesión es necesario incluir en las escrituras respectivas la prohibición de enajenar los mismos dentro

de los cinco (5) años siguientes a la fecha de su adjudicación. De esta manera se asegura a los hogares favorecidos con la adjudicación y el goce de la vivienda, el beneficiario deberá constituir patrimonio de la familia (ley 70 de 1.931).

8. DOCUMENTOS QUE SE DEBEN APORTAR A LA SOLICITUD.

Citando el Artículo 126 del Procedimiento de Legalización de Asentamientos Humanos junto con los documentos anteriormente descritos., se deberán adjuntar todos aquellos documentos que permitan identificar jurídica y físicamente el asentamiento, así como, las circunstancias de función del mismo, a continuación, se citan los requisitos y documentos que deben acompañar la solicitud:

- Certificado de tradición y libertad del predio o predios objeto de legalización, expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos correspondiente (si están registrados).
- 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).

9. RECOMENDACIÓN.

Citando el Decreto 564 de 2006 que deroga el Decreto 1600 de 2005, en el cual se establecen los requisitos mínimos anteriores, la información puede perfeccionar de la manera que a continuación se cita:

- Si el predio objeto de legitimación es una bien fiscal propiedad del municipio o de la Nación, o se conoce el propietario, se debe presentar el certificado de tradición y libertad, expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos correspondiente, con una anterioridad no superior a un (1) mes. Si es un predio propiedad de particulares o de indeterminados, del cual no se ubica el folio matriz de matrícula inmobiliaria, se podrán presentar escrituras de 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. (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 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).

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 perfeccionar estos procesos masivos de titulación de asentamientos humanos incompletos, en predios fiscales ocupados con viviendas sociales, es la tercerización en cabezado por las entidades territoriales del orden Municipal y Distrital, para que se desarrollen y establezcan los instrumentos técnicos, jurídicos y sociales que ajustan el programa, contando con la capacitación, acompañamiento y asesoría de Ministerio de vivienda. De este modo, los solicitantes que cumplan con los requisitos legales podrán acceder a la propiedad del predio, consiguiendo beneficios paralelos, como la posibilidad de adquirir créditos o mejorar su vivienda, a través de los mecanismos que para el efecto ha establecido el Gobierno Nacional (Ministerio de Ambiente vivienda y Desarrollo Territorial, 2014).

Citando el al plan de acción del Ministerio de Vivienda y medio ambiente, en el cual se señala una meta de generar 7500 títulos de transmisión, de manera gratuita, de la propiedad de bienes fiscales ocupados con viviendas sociales, 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. (Titulación de predios, 2016)

10. BENEFICIOS O DESVENTAJA DE LA LEGALIZACIÓN DE PREDIOS.

Los habitantes con predios legalizados se favorecen de un conjunto de actividades o eventos a los cuales anteriormente no podían acceder, pero después del proceso de legitimación si gozan de esos beneficios. Entre los cuales podemos citar los siguientes:

- 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.
- un evento 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 centran los 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.

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

En el marco constitucional de Colombia uno de los principios esenciales del Estado Social de derecho es la dignidad humana. De ahí que, la dignidad es el postulado esencial de la consagración y efectividad del entero método 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. Citando el artículo 51 de la Constitución Política consagra “el derecho a la vivienda digna”. Es evidente que la norma constitucional abarca más cuando le atribuye al Estado la obligación de garantizar mediante políticas públicas ese derecho.

El Estado está en la obligación de crear las condiciones necesarias para hacer real este derecho y promover los planes de vivienda, y los 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, se abrió la posibilidad de que exista una conectividad entre el contenido material del derecho a la vivienda digna con derechos fundamentales (Decastro, 2011).

En ese caso , la legalización de los sectores y predios informales es una de las maneras como el Estado reconoce 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 las 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 cuanto al control estatal a los asentamientos humanos ilegales constituidos por viviendas de interés social, citando el Artículo 99 (Ley 812 de 2003), establece la Prohibición de invertir recursos públicos en invasiones, loteos y edificaciones ilegales.

El cual dicta de la siguiente manera:

“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”. Por otra parte, establece que, las entidades prestadoras de servicios públicos se abstendrán de suministrarlos a las edificaciones que se ejecuten en estas condiciones. Por esta razón resulta de gran importancia la legalización de los predios en el municipio de los Patios.

En el proceso de legalización interviene el Estado y las 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 exista un número mayor de predios para fines de entrega.

Lo que sí es una realidad y citando la Ley 308 del año 1996 “el Estado desde la perspectiva económica incurre en grandes 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”.(Legalización de asentamientos, 2002).

En el caso colombiano, estos procesos urbanos junto con los lineamientos del ordenamiento territorial, muestran un conjunto de problemas, que unidos constituyen un enlace de inequidad urbana, y entre algunos se puede citar:

- 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 este si se constituye en una desventaja para las personas poseedoras de estos predios. Pues no existe una capacidad de espacio público suficiente y digno para albergarlos, sobre todo en estos perfeccionamientos de vivienda de interés social donde la escasa inversión de recursos económicos de la población no les admite acceder fácilmente a la recreación, cultura y educación, resaltando las condiciones en las que el subdesarrollo está amarrado a la subeducación, y la degradación ambiental a la pobreza (Legalización de asentamientos, 2002).

Para orientar la acción del Estado para reparar estos problemas, el Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial, enuncia la política general y adelanta el seguimiento a los procesos de Desarrollo Territorial, en los cuales la legitimación, que forma parte de un mecanismo al que se le añaden procesos de reparación 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 proceso integral de los anteriores aspectos, hacen notable la intervención del Estado en el perfeccionamiento de la movilidad, en el enlace social, en la concepción 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.

Citando 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).

11. NORMAS QUE REGULAN LA LEGALIZACIÓN DE PREDIOS EN COLOMBIA.

De conformidad con la Ley 9 del año 1989, que contiene de los lineamientos sobre reforma urbana, estableciendo formalmente la legalización de los desarrollos urbanísticos que

cuenten con vivienda de Interés Social. citando el a Artículo 48 de esa ley : “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”.

Citando lo establecido en la Ley 9 del año 1989, en razón a las implicaciones de la legalización, y 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 urbanas regulan el uso, el goce y el disfrute del suelo y definen la naturaleza y el producto de las actuaciones urbanas necesarias para la administración de estos procesos. Estas normas estarán ponderadas de conformidad con los criterios de prevalencia especificados y en su contenido quedarán determinados los procedimientos para su revisión, ajuste o modificación.. Con lo cual las decisiones de carácter urbano liberan 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, citando la Ley 812 de fecha 26 de junio de 2003, mediante la cual se aprueba el actual Plan de Desarrollo Nacional, Hacia un Estado Comunitario, y citando su Artículo 9 “la Asesoría a entidades territoriales. El Gobierno Nacional a través del Ministerio respectivo asesorará a las entidades territoriales e estimulara procesos de titulación de los

predios de las familias hoy asentadas en desarrollos urbanos parciales que obtuvieron u obtengan su legalización urbanística.” (Ley 812/ 06/ 2003 Art 9)

La legitimación es el proceso mediante el cual el gobierno 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.

Citando la ley 564 de 2006 la cual en su artículo 122 sobre la legalización de asentamientos humanos define la legalización como : “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 realizado 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”.

De acuerdo con las normas colombianas, hay leyes que escudan el control de la aparición y crecimiento de los asentamientos humanos de origen ilegal constituidos por viviendas de interés social, citándolas 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 continuación, se citarán estas normas para su mejor comprensión:

12. NORMAS PARA EL CONTROL A LA ENAJENACIÓN DE VIVIENDA.

La normativa sobre las cuales se realiza el control a la enajenación de vivienda, se encuentra estipulada desde la creación del Código Civil, establecido desde 1887, sin embargo, solo se han establecido más puntualmente desde la década de los sesenta y actualmente se han conformado como un conjunto de normas con 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 anteriormente se indicó, las normas sobre el control de la construcción y la vivienda, se reglamente, a manera de esquemas generales de la reglamentación al crecimiento urbano y la construcción de vivienda, sin embargo, es hasta el año 1968, mediante la Ley 66, que constituye la columna vertebral sobre el control a la construcción de vivienda.

Según lo establecido por esta norma en un principio el Superintendente Bancario es que tendría facultad para ejercer la inspección, vigilancia y control de las actividades de enajenación de inmuebles sujetos a procesos urbanísticos, mayores a cinco (5) unidades prediales, previa inscripción del urbanizador ante la entidad, pero con la modificación establecida mediante el Decreto Ley 078 del año 1987, esta vigilancia es ejercida hoy en día por los concejos Municipales o distritales.

Por otra parte, el Decreto Ley 078 del año 1987, estipula 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

En este asunto y de acuerdo con las exigencias estipuladas en la Ley 078 del año 1987 “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.”

Del mismo modo citando la Ley 66 del año 1968 la cual estableció 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.

Citando el Decreto Ley 2610 del año 1979, el cual modifica Ley 66 del año 1968, la cual 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.

De igual manera se incluyó como actividad de enajenación, aunque no perfecta al argumento de la Ley, la constitución de promesas de compraventa, o recibo de anticipos en dinero, lo cual constituirá al futuro una transmisión del derecho de dominio y así poder ser sujeto de control por parte de la entidad respectiva, 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.

6. CONCLUSIONES

Para resumir, se tiene el proceso sobre la legalización de predios en el municipio de los Patios, tiene bases que le aportan factibilidad, y es el gobierno municipal que a través de políticas y estrategias quien establezca los criterios a seguir para lograr este objetivo.

En conclusión, sustentamos que el reconocimiento de un derecho real en un patrimonio exige como causa lícita la presentación de un modo formal la legalización de las tierras. Con la prescripción de la adquisición o caducidad el poseedor se convierte en titular del derecho real sobre el bien.

Por otra parte, para finalizar, la legalización de las tierras en Colombia está protegida a nivel institucional, y en concordancia a la reglamentación legal; estas 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.

Además es importante destacar que el gobierno Nacional, y que estas políticas no tendría ninguna eficacia si no se hubiese agregado la gestión de los organismos territoriales, como son las alcaldías; particularmente la del Municipio de Los Patios, la cual en convenio con el Sistema Nacional de Registro, han evolucionado en la gestión de legalización de predios, es decir que la suscripción del convenio ha permitido avanzar en los procesos de saneamiento y legalización de la propiedad y del proceso de legitimación de títulos urbanos.

En suma, de lo anterior el municipio de los Patios, como muchas de las ciudades y municipios 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.

Agregando a lo anterior, el desarrollo del proceso de legalización conlleva a que los habitantes y el mismo Municipio se vean beneficiados; 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.

Finalmente se logró identificar que la política del Ministerio está sustentada de una norma 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 efectuaran 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 si 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.

REFERENCIAS BIBLIOGRAFICAS

- ✓ CORREA PINEDA, Washington Fabián. CARRILLO LANDIN, Ángel Antonio, Análisis de la legalización de viviendas informales y su efecto en la habitabilidad. Caso Barrio Nuevo Pilo, Cantón Machala, editorial Machala, Ecuador, 29-Nov-2016.
- ✓ Cockburn, J. C. (2009). Títulos de propiedad, mercados y políticas urbanas. *Centroh*, (3), 47-62.
- ✓ VARLEY, Ann De lo privado a lo público: género, ilegalidad y legalización de la tenencia de la tierra urbana.
- ✓ Estudios Demográficos y Urbanos, núm. 44, mayo-agosto, 2000, pp. 253-285 El Colegio de México, A.C. Distrito Federal, México.
- ✓ Informales, P. U. Declaración de Bogotá sobre mejoramiento barrial y urbano como respuesta a una ciudad para todos. *Bitácora urbano\territorial*; Vol. 23, núm. 2 (2013): Mejoramiento Barrial y Urbano *Bitácora Urbano-Territorial*; Vol. 23, núm. 2 (2013): Mejoramiento Barrial y Urbano 2027-145x 0124-7913.
- ✓ Carranza-Álvarez, C., & Ternera-Barrios, F. (2010). Posesión y propiedad inmueble: historia de dos conceptos colindantes. *Revista Estudios Socio-Jurídicos*, 12(2), 87-108.
- ✓ Martínez, M. E. P. (2003). La conformación territorial en Colombia: entre el conflicto, el desarrollo y el destierro. *Cuadernos de desarrollo rural*, (51), 61-90.
- ✓ Titulación de la propiedad y mercado de tierras, Julio Calderón Cockburn vol 37 | no 111 | mayo 2011 | pp. 47-77 | artículos | ©EURE.

- ✓ La conformación territorial en Colombia, Manuel Enrique Pérez. <http://www.redalyc.org/pdf/117/11705104.pdf>. (2003), Cuadernos de desarrollo rural, (51).
- ✓ Posesión y propiedad inmueble: historia de dos conceptos colindantes, Francisco Ternera-Barrios y César Carranza-Álvarez, Revista Estudios Socio-Jurídicos, 2010, 12,(2), pp. 87-108.
- ✓ Actitud de los habitantes de Curicó respecto de la adquisición de una vivienda a través del sistema de subsidio habitacional, Vega Godoy, Ximena Gutiérrez Toledo, Álvaro Valenzuela Abacá, Fredy, DSpace Biblioteca Universidad de Talca (v1.5.2), 2008-08-06, T15:39:05Z, <http://www.tesislatinoamericanas.info/>.
- ✓ Albuquerque, 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.
- ✓ Díaz (2001). Titulación de los predios fiscales ocupados ilegalmente con vivienda de interés social. Universidad Simón Bolívar. Barranquilla. Recuperado de: <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>.
- ✓ 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> .