



ANALISIS DE IMPACTO NORMATIVO

PROYECTO DE DECRETO

POR MEDIO DE LA CUAL SE LEGALIZA EL ASENTAMIENTO ARROZ BARATO, UBICADO EN LA LOCALIDAD INDUSTRIAL Y DE LA BAHÍA Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES

1. DEFINICION DEL PROBLEMA QUE SE BUSCA SOLUCIONAR CON EL PROYECTO DE REGULACIÓN

El presente acto administrativo pretende, en virtud de la legalización hecha por el Concejo Distrital al Alcalde Mayor, aprobar la Legalización Urbanística del Asentamiento Arroz Barato, ubicado en la Localidad 3 del Distrito de Cartagena, en los términos de la Ley 9ª de 1989, Ley 388 de 1997, Decreto Nacional 1077 de 2015 y demás normas concordantes.

2. DEFINICION DE LOS OBJETIVOS GENERALES Y ESPECIFICOS DE LA INTERVENCION DISTRITAL

OBJETIVO GENERAL

Aprobar la Legalización Urbanística del Asentamiento Arroz Barato, ubicado en la Localidad 3 del Distrito de Cartagena, en los términos de la Ley 9ª de 1989, Ley 388 de 1997, Decreto Nacional 1077 de 2015 y demás normas concordantes.

OBJETIVOS ESPECIFICOS DE LA INTERVENCION DISTRITAL

- Aprobar los Planos Urbanísticos oficiales del asentamiento, y expedir su reglamentación urbanística, así como la disponibilidad técnica de servicios y la regularización urbanística del asentamiento junto a las acciones de mejoramiento definidas por el Distrito.
- Cumplir con la facultad delegada por el Honorable Concejo Distrital mediante Acuerdo XXX de 2025.

3. DEFINICIÓN DE LAS ALTERNATIVAS DE INTERVENCION, TANTO REGULATORIAS COMO NO REGULATORIAS, QUE PERMITAN ALCANZAR LOS OBJETIVOS PLANTEADOS

En el presente caso, dada la naturaleza del acto administrativo y el asunto a regular, la alternativa de intervención se consolida APROBANDO la LEGALIZACIÓN URBANÍSTICA a través de este acto administrativo.

4. EVALUACION DE LAS ALTERNATIVAS, CON EL FIN DE IDENTIFICAR, CUANTIFICAR Y VALORAR LOS POTENCIALES IMPACTOS DE CADA UNA DE LAS ALTERNATIVAS DEFINIDAS

En el documento Memoria Justificativa del presente proyecto dentro de los antecedentes normativos y fácticos se hizo un recuento de las distintas acciones adelantadas que hacen necesaria la expedición de este proyecto de Decreto.

Sobre el asunto en particular, se indicó que, mediante oficio COR-OFI-001093-2023, CORVIVIENDA, atendiendo lo establecido en los artículos 2.2.6.5.1.2 y 2.2.6.5.1.3 del decreto 1077 de 2015, solicitó ante la Secretaría de Planeación Distrital el 20 de noviembre de 2023, dar inicio y trámite a la legalización urbanística de Arroz Barato.



ANALISIS DE IMPACTO NORMATIVO

PROYECTO DE DECRETO

POR MEDIO DE LA CUAL SE LEGALIZA EL ASENTAMIENTO ARROZ BARATO, UBICADO EN LA LOCALIDAD INDUSTRIAL Y DE LA BAHÍA Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES

Posteriormente, mediante Resolución N° 9103 de 28 de diciembre de 2023, la Secretaría de Planeación Distrital da inicio al proceso de trámite de legalización del asentamiento de Arroz Barato y dicta otras disposiciones relacionadas con el mismo, en virtud de lo dispuesto en el decreto 1077 de 2015.

Habiéndose cumplido todas las etapas establecidas en la norma, es procedente la aprobación de la Legalización, la cual está en cabeza del Alcalde Distrital en virtud de delegación realizada por el Concejo Distrital.

5. ELECCION DE LA MEJOR ALTERNATIVA, EXPLICANDO LAS RAZONES TÉCNICAS Y JURIDICAS DE DICHA ELECCIÓN

Tal y como se ha indicado en la Memoria Justificativa, se hace necesario concluir el procedimiento de Legalización Urbanística de Arroz Barato con la aprobación de la Legalización Urbanística, la cual está en cabeza del Alcalde Distrital en virtud de delegación realizada por el Concejo Distrital.

6. DISEÑO DE LA IMPLEMENTACION Y MONITOREO, ESTABLECIENDO LA FORMA DE IMPLEMENTACION DE LA ALTERNATIVA SELECCIONADA, INCLUYENDO LA DISPONIBILIDAD PRESUPUESTAL RESPECTIVA

En el presente caso no es necesario de disponibilidad presupuestal, ya que la implementación y monitoreo se consolida en el mismo Acto Administrativo.

7. CONSULTA PÚBLICA, DESCRIBIENDO EL PROCESO DE CONSULTA PÚBLICA QUE SE LLEVÓ A CABO, ASÍ COMO LOS ACTORES QUE PARTICIPARON Y LOS COMENTARIOS RECIBIDOS

Se indican las acciones fácticas que llevan a la expedición de este Decreto, así:

Que mediante oficio COR-OFI-001093-2023, CORVIVIENDA, atendiendo lo establecido en los artículos 2.2.6.5.1.2 y 2.2.6.5.1.3 del decreto 1077 de 2015, solicitó ante la Secretaría de Planeación Distrital el 20 de noviembre de 2023, dar inicio y trámite a la legalización urbanística de Arroz Barato.

Que la División de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial de la Secretaría de Planeación Distrital, con el equipo de la Oficina Asesora de Planeación de CORVIVIENDA, realizaron mesa de trabajo el día 22 de noviembre de 2023, con el fin de evaluar la documentación entregada. Los resultados de esta mesa de trabajo se evidencian en el Acta N° 312.

Que en cumplimiento del artículo 2.2.6.5.2.1 del decreto 1077 de 2015, la secretaría de planeación distrital, en compañía de CORVIVIENDA, realizaron visita ocular el 30 de noviembre del 2023 en el asentamiento de Arroz Barato, evidenciando la información consignada en el plano de loteo del proceso de legalización de Arroz Barato, especialmente lo relacionado con los espacios públicos y privados, las vías, obras de infraestructura de servicios públicos domiciliarios y equipamientos; así como también el grado de consolidación del asentamiento.



ANALISIS DE IMPACTO NORMATIVO

PROYECTO DE DECRETO

POR MEDIO DE LA CUAL SE LEGALIZA EL ASENTAMIENTO ARROZ BARATO, UBICADO EN LA LOCALIDAD INDUSTRIAL Y DE LA BAHÍA Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES

Que de la visita a terreno antes mencionada, se pudo evidenciar que el asentamiento presenta un alto grado de consolidación informal, déficit de zonas verdes, de equipamientos y de vías públicas.

Que mediante Resolución N° 9103 de 28 de diciembre de 2023, la Secretaría de Planeación Distrital da inicio al proceso de trámite de legalización del asentamiento de Arroz Barato y dicta otras disposiciones relacionadas con el mismo, en virtud de lo dispuesto en el decreto 1077 de 2015.

Que en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 2.2.6.5.2.2 del decreto 1077 de 2015, la Secretaría de Planeación Distrital mediante oficios, citó a los propietarios de los predios de mayor extensión para que se hicieran parte del proceso de legalización.

Que, aunque algunas de las citaciones pudieron ser entregadas a los propietarios quienes residen en la ubicación de los predios objeto de asentamiento, alguna de estas no pudo ser entregadas por distintas razones, entre las que se destacan la no residencia de la persona en la dirección o la no existencia de dicha nomenclatura dada la calidad de asentamiento.

A raíz de lo anterior y en cumplimiento del artículo 2.2.6.5.2.2 del decreto 1077 de 2015, la Secretaría de Planeación Distrital publicó Aviso en el diario El Universal el día 20 de junio de 2024 comunicando a aquellos propietarios que no pudieron ser notificados personalmente a la fecha o que no habían participado hasta la fecha de la solicitud de legalización urbanística, a los terceros determinados o indeterminados que se creyeran con derechos en este, que se estaba adelantando el proceso de legalización urbanística

Que, surtido el término de las publicaciones antes mencionadas, no se recibieron objeciones ni oposiciones en esta instancia por parte de propietarios, terceros determinados o indeterminados del proceso de Legalización Urbanística.

Que conforme a la solicitud de Legalización Urbanística de Arroz Barato allegada a la Secretaría, y de acuerdo con las competencias, se realizó el estudio urbanístico final, a partir de los lineamientos normativos contenidos en el Decreto 0977 de 2001 "*Plan de Ordenamiento Territorial del Distrito Turístico y Cultural de Cartagena de Indias*", y la realidad del territorio consolidado, con los documentos que lo describen, y se tuvieron en cuenta las normas de las diferentes escalas territoriales que reglamentan la legalización urbanística de asentamientos.

Que el día 30 de agosto de 2024 fue publicada la propuesta de Estudio Urbanístico final del asentamiento Arroz Barato, con el fin de dar a conocer las condiciones urbanísticas y la reglamentación aplicable una vez legalizado el asentamiento, a través de la página web oficial de la entidad (<http://planeacion.cartagena.gov.co>) y (<https://www.cartagena.gov.co/noticias/arroz-barato-cada-vez-mas-cerca-legalizacion-urbanistica>). Lo anterior, para que, dentro de los 10 días hábiles siguientes, se recibieran objeciones o recomendaciones al mismo. Dicho estudio también fue notificado de manera directa a la Junta de Acción Comunal de Arroz Barato, mediante Oficio AMC-OFI-0109074-2024.



ANALISIS DE IMPACTO NORMATIVO

PROYECTO DE DECRETO

POR MEDIO DE LA CUAL SE LEGALIZA EL ASENTAMIENTO ARROZ BARATO, UBICADO EN LA LOCALIDAD INDUSTRIAL Y DE LA BAHÍA Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES

Como consecuencia de lo anterior, tres (3) personas presentaron formalmente objeciones y/o inquietudes de la siguiente manera:

- Mediante documento con radicado No. EXT-AMC-24-0115727 del 4 de septiembre de 2024, el señor Marcial De Jesús Hormiga Downs identificado con la Cedula de Ciudadanía No. 1.047.486.808, solicita la revocatoria inmediata de la designación como espacio público al lote 45 de la manzana 18 del estudio urbanístico final.
- Mediante documento con radicado No. EXT-AMC-24-0115730 del 4 de septiembre de 2024, la señora Olga Cecilia Hormiga Downs identificada con la Cedula de Ciudadanía No. 1.047.474.884, solicita la revocatoria inmediata de la designación como espacio público al lote 44 de la manzana 18 del estudio urbanístico final.
- Mediante documento con radicado No. EXT-AMC-24-0119279 del 11 de septiembre de 2024, el señor Luis Felipe Mendoza Flórez identificado con la Cedula de Ciudadanía No. 1.069.466.096, solicita la revocatoria inmediata de la designación como espacio público al lote 6 de la manzana 16 del estudio urbanístico final.

Adicionalmente, el día 23 de septiembre de 2024 se realizó una mesa de trabajo en la Institución Educativa San Francisco de Asís de Arroz Barato con el objetivo de aclarar dudas e inquietudes con relación al estudio urbanístico final, por parte de vecinos del asentamiento que se acercaron físicamente a la entidad el 16 de septiembre con el objeto de conocer el contenido y alcance del Estudio Urbanístico y de qué forma afectaba los predios que habitan. Dentro de las dudas que se absolvieron estos días se encontraban las siguientes: (1) Qué es un estudio urbanístico y cómo hace parte del proceso de legalización urbanística; (2) Qué alcance tiene el estudio urbanístico; (3) Cuál es la consecuencia jurídica de los bienes que quedaren destinados para uso público; (4) Qué significan las distintas convenciones de los planos del Estudio Urbanístico Final; y (5) Qué etapa del proceso de legalización urbanística nos encontramos. Al final de esta reunión se elaboró un acta, y no se presentaron objeciones adicionales.

Estudiadas las objeciones presentadas por los señores OLGA CECILIA HORMIGA DOWNS, MARCIAL DE JESUS HORMIGA DOWNS y LUIS FELIPE MENDOZA FLOREZ, se realizaron los ajustes pertinentes en el Estudio Urbanístico Final, específicamente en el aparte de equipamientos, y estos fueron socializados con los citados señores así:

- Con los señores LGA CECILIA HORMIGA DOWNS y MARCIAL DE JESUS HORMIGA DOWNS el día 20 de octubre de 2024
- Con la señora LUZ NELLY FLOREZ, en representación del señor LUIS FELIPE MENDOZA FLOREZ, el 29 de noviembre de 2024.

En dicha reunión ambos mencionaron conformidad con los nuevos acuerdos tanto de manera verbal como escrita; no obstante, se adoptará el Estudio Urbanístico Final ajustado en el acto administrativo que adopta la presente legalización urbanístico.



ANALISIS DE IMPACTO NORMATIVO

PROYECTO DE DECRETO

POR MEDIO DE LA CUAL SE LEGALIZA EL ASENTAMIENTO ARROZ BARATO, UBICADO EN LA LOCALIDAD INDUSTRIAL Y DE LA BAHÍA Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES

Que mediante Oficio AMC-OFI-0023058-2025 de 04 de marzo 2025, la Secretaría de Planeación Distrital remitió a la Oficina Asesora Jurídica, los insumos generados en el marco del estudio y trámite de la solicitud de Legalización Urbanística del Asentamiento, a fin de que el Alcalde adopte su legalización en los términos de las facultades otorgadas por el Concejo Distrital y mediante Acuerdo Distrital XXX de 2025.

Atentamente,

Camilo Rey Sabogal

Secretario de Planeación

Proyectó: Germán González Torres – Asesor Jurídico Externo SPD

Vo. Bo.: Paola Saladén – Asesora Jurídica Externa SPD