



MEMORIA JUSTIFICATIVA

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. ANTECEDENTES Y RAZONES DE OPORTUNIDAD Y CONVENIENCIAS QUE JUSTIFICAN LA EXPEDICIÓN DE LA 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.

En ese sentido, se cuentan con los siguientes antecedentes normativos que fundamentan la expedición del acto administrativo:

- Artículos 51 y 311 de la Constitución Política de Colombia
- Ley 9ª de 1989
- Ley 388 de 1997
- Decreto Nacional 1077 de 2015
- Acuerdo Distrital 139 de 2024
- Acuerdo Distrital XXX de 2025
- Resolución N° 9130 de 29 de diciembre de 2023 de la Secretaría de Planeación Distrital.

ANTECEDENTES FACTICOS

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.

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.



MEMORIA JUSTIFICATIVA

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 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.

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



MEMORIA JUSTIFICATIVA

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

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 absolvieran 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.

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.

2. AMBITO DE APLICACIÓN DEL RESPECTIVO ACTO Y LOS SUJETOS A QUIENES VA DIRIGIDO



MEMORIA JUSTIFICATIVA

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

El presente Acto Administrativo, como expresión de la voluntad administrativa, tendrá un ámbito de aplicación tanto general como particular. Será general porque es un acto que se encarga de producir efectos jurídicos frente a un asunto de interés general y abstracto, y que tiene su origen en el procedimiento de Legalización Urbanística.

De igual forma, tendrá efectos particulares frente al solicitante de la Legalización Urbanística (CORVIVIENDA), los terceros e intervinientes en todo el trámite de la Legalización y en la comunidad ubicada dentro del perímetro del área a Legalizar.

3. VIABILIDAD JURIDICA DEL PROYECTO REGULATORIO

A. ANÁLISIS EXPRESO Y DETALLADO DE LAS NORMAS QUE OTORGAN COMPETENCIA PARA LA EXPEDICIÓN DEL CORRESPONDIENTE ACTO

Que el artículo 51 de la constitución política determinó que todos los colombianos tienen derecho a una vivienda digna y que el Estado fijará las condiciones para hacer efectivo este derecho.

Que el artículo 311 de la Constitución Nacional determinó que corresponde a las entidades territoriales la prestación de los *“(...) servicios públicos que determine la ley, construir las obras que demande el progreso local, ordenar el desarrollo de su territorio, promover la participación comunitaria, el mejoramiento social y cultural de sus habitantes y cumplir las demás funciones que le asignen la constitución y las leyes”*

Que la Ley 9ª de 1989 en su artículo 48, estableció que los concejos municipales podrán delegar en los alcaldes la legalización de las urbanizaciones constituidas por viviendas de interés social, añadiendo que la legalización implicará la incorporación al perímetro urbano o de servicios y la regularización urbanística del asentamiento humano.

Que la ley 388 de 1997 estableció que el urbanismo deberá cumplir una función pública, entre las cuales se destaca *“1. Posibilitar a los habitantes el acceso a las vías públicas, infraestructuras de transporte y demás espacios públicos, y su destinación al uso común, y hacer efectivos los derechos constitucionales de la vivienda y los servicios públicos domiciliarios.”* y *“4. Mejorar la seguridad de los asentamientos humanos ante los riesgos naturales.”*

Que el artículo 4 ibidem consagra que la administración distrital deberá fomentar la participación democrática en el ejercicio de las actividades que conforman la acción urbanística.

Que el decreto 1077 de 2015 en su artículo 2.2.6.5.1. define la legalización urbanística como el proceso mediante el cual se *“(...) reconoce, si a ello hubiere lugar, la existencia de un asentamiento humano con condiciones de precariedad y de origen informal, conformado por viviendas de interés social y usos complementarios que la soportan, que se ha constituido sin licencia de urbanización previo a su desarrollo o que aun cuando la obtuvo, esta no se ejecutó.”*

Que la norma ibidem señala que con la aprobación de la legalización urbanística se *“aprueban los planos urbanísticos y se expide la reglamentación urbanística, (...)”*, no



MEMORIA JUSTIFICATIVA

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

contempla el reconocimiento de los derechos de propiedad en favor de eventuales poseedores, ni la titulación de los predios ocupados por el asentamiento humano.”

Que el decreto 1077 de 2015 determinó que el proceso de legalización podría iniciarse de manera oficiosa por la autoridad distrital que estuviere facultada para ello.

Que de conformidad a lo dispuesto en el artículo 2.2.6.5.2.1. y siguientes de la norma ibidem, corresponde a la Secretaría de Planeación Distrital la evaluación de la solicitud de legalización urbanística y adelantar el trámite de legalización, dentro del cual se incluye, la definición de las condiciones y el estudio urbanístico final.

Que mediante Acuerdo Distrital 139 de 29 de mayo de 2024 se adoptó el Plan Distrital de Desarrollo 2024 – 2027 “Cartagena, Ciudad de Derechos”, el cual en su Línea Estratégica N° 2 denominada: Vida Digna, adoptó el Programa: Mi Territorio Mi orden, donde se designaron las siguientes metas en materia de legalización urbanística:

- Elaborar (5) Documentos Técnicos de Soporte para la solicitud de legalización de 100 hectáreas en asentamientos humanos priorizados del Distrito (Responsable Corvivienda)
- Adoptar seis (6) documentos normativos para la legalización de 122 hectáreas en asentamientos humanos (Responsable – Secretaría de Planeación)
- Actualizar un (1) sistema de información de vivienda (Responsable – Corvivienda)

Asimismo, el Decreto 0812 de 2023, por el cual se compila, actualiza y modifica el Manual Específico de Funciones y Competencias Laborales para los empleos de la Planta de Personal de la Alcaldía Mayor de Cartagena de Indias, estableció en la planta de personal, específicamente en el cargo PROFESIONAL ESPECIALIZADO CODIGO 222 GRADO 45 de la Secretaría de Planeación Distrital la función de Proyectar documentos y adelantar las diligencias preliminares para la legalización de urbanizaciones, barrios o construcciones.

Que, en cuanto a la delegación que trata el artículo 48 de la Ley 9ª de 1989, el Concejo Distrital emitió el Acuerdo Distrital **031 de junio 19 de 1991**, por medio del cual delegó en el Alcalde Distrital, 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.

Que en ese sentido, corresponde al Despacho del Alcalde aprobar la Legalización Urbanística de los asentamientos, cuya facultad le fuera delegada por el Honorable Concejo Distrital.

B. VIGENCIA DE LA LEY O NORMA REGLAMENTADA O DESARROLLADA

De conformidad con el artículo 2.2.6.5.2.5. del Decreto Nacional 1077 de 2015, la vigencia del acto administrativo que apruebe la legalización urbanística será INDEFINIDA.

C. DISPOSICIONES DEROGADAS, SUBROGADAS, MODIFICADAS O SUSTITUIDAS CON LA EXPEDICION DEL RESPECTIVO ACTO



MEMORIA JUSTIFICATIVA

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

Teniendo en cuenta el asunto que se busca regular y el objeto de la parte resolutive del Decreto, este acto administrativo no deroga, subroga, modifica o sustituye norma vigente sobre la materia.

D. REVISION Y ANÁLISIS DE LAS DECISIONES JUDICIALES DE LOS ÓRGANOS DE CIERRE DE CADA JURISDICCION QUE PUDIERAN TENER IMPACTO O SER RELEVANTES PARA LA EXPEDICION DEL ACTO

Teniendo en cuenta el objeto del Acto Administrativo, su naturaleza y los aspectos que busca regular, no se identifican decisiones judiciales que pudieran tener impacto para la expedición del acto, ya que se trata de un acto administrativo que aprueba una legalización urbanística, y como indica el parágrafo 1º del artículo 2.2.6.5.2.5 del Decreto 1077 de 2015, en ningún caso la legalización urbanística constituirá título o modo de tradición de la propiedad, para la cual aplica las disposiciones del Capítulo 2 del Título 2 de la Parte 1 del Libro 2 del citado decreto único reglamentario "Transferencia de bienes inmuebles fiscales entre entidades, cesión a título gratuito o enajenación de bienes fiscales ocupados ilegalmente"

E. ADVERTENCIA DE CUALQUIER OTRA CIRCUNSTANCIA JURIDICA QUE PUEDA SER RELEVANTE PARA LA EXPEDICIÓN DEL ACTO

En su articulado, el acto administrativo que aprueba la legalización urbanística produce unos efectos a nivel urbanístico y catastral, que debe materializarse en distintas entidades, por lo que su materialización es fundamental para que este produzca los efectos deseados.

4. DISPONIBILIDAD PRESUPUESTAL, SI FUERE EL CASO

En el presente caso no se configura el presente requisito.

5. IMPACTO MEDIOAMBIENTAL O SOBRE EL PATRIMONIO CULTURAL DE LA NACION, SI FUERE EL CASO

En el presente caso no se configura el presente requisito ya que la regulación no causa ningún impacto medioambiental o sobre el patrimonio cultural de la nación.

6. CUALQUIER OTRO ASPECTO QUE LA DEPENDENCIA CONSIDERE RELEVANTE O DE IMPORTANCIA PARA ADOPTAR LA DECISIÓN

N/A.

7. CONSTANCIA DE PUBLICACION DEL DOCUMENTO

Con el objeto de garantizar el principio de publicidad y el cumplimiento del artículo 8º de la Ley 1437 de 2011, este Decreto deberá ser publicado al menos en la página electrónica de la entidad, y en los canales digitales de difusión de la entidad.

Atentamente,



MEMORIA JUSTIFICATIVA

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**

Camilo Rey Sabogal
Secretario de Planeación

Proyectó: Germán González Torres – Asesor Jurídico Externo SPD

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