

 Alcaldía Municipal Ibagué NIT. 800113389-7	PROCESO: PROCESO: PLANEACIÓN ESTRATEGICA Y TERRITORIAL	Código: MAN-PET-03	
		Versión: 03	
	MANUAL: LEGALIZACIÓN URBANÍSTICA DE ASENTAMIENTOS HUMANOS	Fecha: 05/09/2023	
		Página: 1 de 21	

MANUAL LEGALIZACIÓN URBANÍSTICA DE ASENTAMIENTOS HUMANOS DE ORIGEN INFORMAL DE LA CUIDAD DE IBAGUE - TOLIMA

 Alcaldía Municipal Ibagué NIT. 800113389-7	PROCESO: PROCESO: PLANEACIÓN ESTRATEGICA Y TERRITORIAL	Código: MAN-PET-03	
		Versión: 03	
	MANUAL: LEGALIZACIÓN URBANÍSTICA DE ASENTAMIENTOS HUMANOS	Fecha: 05/09/2023	
		Página: 2 de 21	

TABLA DE CONTENIDO

Introducción.....	3
1. Objetivo.....	3
2. Alcance	3
3. Definiciones	4
4. Base legal	9
5. Actividades.....	10
5.1. Procedimiento de legalización de los asentamientos humanos de origen informal	10
5.1.1. Etapa preliminar	10
5.1.2. Revisión Preliminar	10
5.1.3. Solicitud.....	11
5.2 Trámite según el Decreto Nacional 1077 de 2015	11
5.2.1 Evaluación de la documentación.....	12
5.2.2 Vinculación del urbanizador, el propietario y terceros interesados	12
5.2.3 Definición de las condiciones urbanísticas y estudio urbanístico final	13
5.2.4 Plano definitivo de loteo.....	13
5.3 Características del plano de loteo o plano topográfico	14
5.4 Estudio de concordancia de títulos.....	14
5.5 Información de las empresas de servicios públicos	15
5.6 Expedición de la resolución de inicio del proceso de legalización	15
5.7 Realización de los talleres informativos	15
5.8 El acto administrativo de legalización.....	15
5.9 Cartografía de la legalización	15
5.10 Notificación de la resolución de legalización	16
5.11 Regularización urbanística en los AHOI.....	16
5.11.1 Ámbito de aplicación.....	16
5.11.2 Regularización de perfiles viales	16
5.11.3 Niveles y paramentos	16
5.11.4 Aplicación de los estudios básicos del riesgo	16
5.11.5 Afectaciones.....	17
5.11.6 Áreas libres	17
5.11.7 Obligaciones frente al espacio público.....	17
5.11.8 Alternativas para generación de cesiones públicas.....	17
5.11.9 Transferencia del dominio y entrega física de las áreas de cesión obligatorias y gratuitas de espacio público	17
5.11.10 Término para la entrega.....	18
5.12 Acciones de mejoramiento barrial	18
5.13 Comité técnico de legalización	18
5.13.1 Integrantes	18
5.13.2 Invitados.....	19
5.13.3 Funciones del comité.....	19
5.13.4 Secretaría técnica.....	19
5.13.5 Sesiones.....	19
5.14 Las obligaciones y compromisos de la parte interesada o el responsable del trámite	20
6. Control de cambios.....	20
7. Ruta de aprobación	21

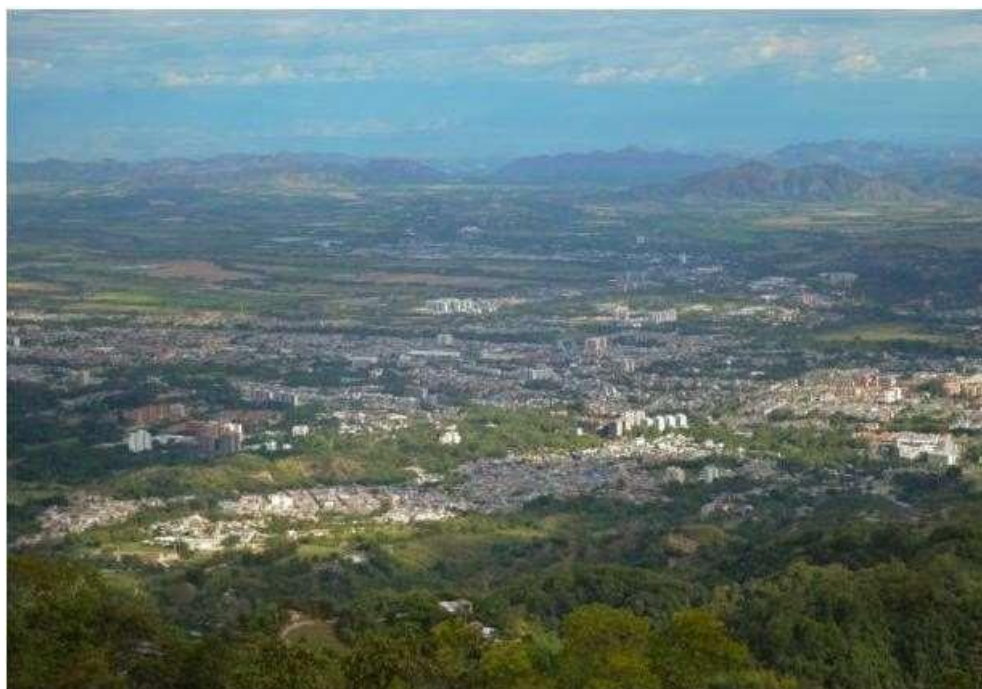
La versión vigente y controlada de este documento, solo podrá ser consultada a través de la plataforma institucional establecida para el Sistema Integrado de Gestión; la copia o impresión de este documento será considerada como documento NO CONTROLADO

 Alcaldía Municipal Ibagué NIT. 800113389-7	PROCESO: PROCESO: PLANEACIÓN ESTRATEGICA Y TERRITORIAL	Código: MAN-PET-03	
		Versión: 03	
	MANUAL: LEGALIZACIÓN URBANÍSTICA DE ASENTAMIENTOS HUMANOS	Fecha: 05/09/2023	
		Página: 3 de 21	

Introducción

El presente Manual tiene el propósito fundamental de establecer y describir el paso a paso que se debe desarrollar para ejecutar y obtener la legalización urbanística de los asentamientos humanos cuyo origen sea ilegal y este constituido por viviendas de interés social - VIS, lo anterior, con el fin de generar dinámicas urbanas que permitan una efectiva gestión e inclusión, promover el mejoramiento de la calidad de vida de los ciudadanos de dichos sectores y atender de manera adecuada y pertinente sus necesidades garantizando el acceso a sus derechos.

Este manual cuenta entonces con el proceso completo que se debe efectuar para la legalización y se establece el procedimiento y los tiempos de ejecución respectivos.



1. Objetivo

Brindar información completa y clara sobre el procedimiento que debe realizar tanto la Administración Municipal, como los ciudadanos interesados para legalizar un asentamiento humano de origen informal.

2. Alcance

El acto administrativo que expida la Secretaría de Planeación Municipal, mediante el cual se apruebe la legalización, hará las veces de licencia de urbanización, generando mejoramiento de condiciones urbanísticas y regularización en el Municipio de Ibagué.

La versión vigente y controlada de este documento, solo podrá ser consultada a través de la plataforma institucional establecida para el Sistema Integrado de Gestión; la copia o impresión de este documento será considerada como documento NO CONTROLADO

 Alcaldía Municipal Ibagué NIT. 800113389-7	PROCESO: PROCESO: PLANEACIÓN ESTRATEGICA Y TERRITORIAL	Código: MAN-PET-03	
		Versión: 03	
	MANUAL: LEGALIZACIÓN URBANÍSTICA DE ASENTAMIENTOS HUMANOS	Fecha: 05/09/2023	
		Página: 4 de 21	

3. Definiciones

Afectación: Acción urbanística por la cual se destina un terreno para proyectos estructurantes de servicios públicos y vías, y/o áreas de protección por razones ambientales de conformidad con la autoridad ambiental y lo previsto en la Ley .388/97. *(Decreto Municipal 1000-823 de 2014)*

Área: Superficie comprendida dentro de un perímetro. *(Decreto Municipal 1000-0823 de 2014)*

Áreas con condición de amenaza: son las zonas o áreas del territorio municipal zonificadas como de amenaza alta y media en las que se establezca en la revisión o expedición de un nuevo POT la necesidad de clasificarlas como suelo urbano, de expansión urbana, rural suburbano o centros poblados rurales para permitir su desarrollo. *(Decreto Nacional 1807 de 2014, art. 3 párrafo 1)*

Áreas con condición de riesgo: corresponden a las zonas o áreas del territorio municipal clasificadas como de amenaza alta que estén urbanizadas, ocupadas o edificadas, así como en las que se encuentren elementos del sistema vial, equipamientos (salud, educación, otros) e infraestructura de servicios públicos. *(Decreto Nacional 1807 de 2014, art. 3 párrafo 1)*

Área neta urbanizable "ANU": Es el área resultante de descontar del área bruta, las áreas para la localización de la infraestructura para el sistema vial principal y de transporte, las redes primarias de servicios públicos domiciliarios y las áreas de conservación y protección de los recursos naturales y paisajísticos. *(Decreto Nacional 1077 de 2015, art. 2.2.1.1)*

Área bruta: Es el área total del predio o predios objeto de la licencia de urbanización o delimitado(s) por un plan parcial. *(Decreto Nacional 1077 de 2015, art. 2.2.1.1)*

Áreas de cesión: Son cargas locales de la urbanización y comprenden las áreas de terreno con destino a la construcción de redes secundarias y domiciliarias de servicios públicos, vías locales, equipamientos colectivos y espacio público para parques y zonas verdes que se deben transferir a los municipios y distritos para que se incorporen al espacio público, como contraprestación a los derechos de construcción y desarrollo que se otorgan en las licencias de urbanización. *(Decreto Nacional 1077 de 2015, art. 2.2.1.1)*

Área útil: Es el área resultante de restarle al área neta urbanizable, el área de cesión. *(Decreto Municipal 1000-823 de 2014)*

Asentamiento humano de origen informal (AHOI): Se entiende por **AHOIP** el conformado por una vivienda o más, que presenta condiciones urbanísticas de desarrollo incompleto, en diferentes estados de consolidación. Y sus características son:

- Integración incompleta e insuficiente a la estructura formal urbana y a sus redes de soporte.
- Eventual existencia de factores de riesgo mitigable.
- Entorno urbano con deficiencia en los principales atributos como vías, espacio público y otros equipamientos.

La versión vigente y controlada de este documento, solo podrá ser consultada a través de la plataforma institucional establecida para el Sistema Integrado de Gestión; la copia o impresión de este documento será considerada como documento NO CONTROLADO

 Alcaldía Municipal Ibagué NIT. 800113389-7	PROCESO: PROCESO: PLANEACIÓN ESTRATEGICA Y TERRITORIAL	Código: MAN-PET-03	
		Versión: 03	
	MANUAL: LEGALIZACIÓN URBANÍSTICA DE ASENTAMIENTOS HUMANOS	Fecha: 05/09/2023	
		Página: 5 de 21	

- Viviendas en condición de déficit cualitativo y con estructuras inadecuadas de construcción (vulnerabilidad estructural).
- Viviendas que carecen de una adecuada infraestructura de servicios públicos y de servicios sociales básicos.
- Condiciones de pobreza, exclusión social y eventualmente población víctima de desplazamiento forzado. (*Ley 2044 de 2020*)

Cobertura o disponibilidad inmediata de servicios públicos: Es la viabilidad técnica de conectar el predio o predios objeto de la licencia de urbanización a las redes matrices de servicios públicos domiciliarios existentes. (*Decreto Nacional 1077 de 2015*)

Disponibilidad inmediata de servicios públicos domiciliarios: Es la viabilidad técnica de conectar el predio o predios objeto de la licencia de urbanización a las redes matrices de servicios públicos domiciliarios existentes. Los urbanizadores podrán asumir el costo de las conexiones a las redes matrices que sean necesarias para dotar al proyecto con servicios, de conformidad con lo previsto en la Ley 142 de 1994 y las normas que la adicionen, modifiquen o sustituyan. (*Decreto Nacional 1077 de 2015, art.2.2.1.1*)

Elementos expuestos: Se refiere a las personas, medios de subsistencia, servicios ambientales y recursos económicos y sociales, bienes culturales e infraestructura que por su localización pueden ser afectados por la manifestación de una amenaza. (*Servicio Geológico Colombiano, Guía Metodológica para estudios de amenaza, vulnerabilidad y riesgo por movimientos en masa. (2016) Bogotá, Colombia: Imprenta Nacional de Colombia*)

Equipamiento: Áreas, edificaciones e instalaciones de uso público o privado, destinadas a proveer a los ciudadanos de los servicios colectivos de carácter educativo, formativo, cultural, de salud, deportivo recreativo, religioso y de bienestar social y a prestar apoyo funcional a la administración pública y a los servicios urbanos básicos del municipio. (*Decreto Municipal 1000-823 de 2014*)

Espacio público: Es el conjunto de inmuebles públicos y los elementos arquitectónicos y naturales de los inmuebles privados, destinados por su naturaleza, por su uso o afectación, a la satisfacción de necesidades urbanas colectivas que trascienden, por tanto, los límites de los intereses individuales de los habitantes. Así, constituyen el Espacio Público de la ciudad, las áreas requeridas para la circulación, tanto peatonal como vehicular, las áreas para la recreación pública activa o pasiva, para la seguridad y tranquilidad ciudadana, las franjas de retiro de las edificaciones sobre las vías, fuentes de agua, parques, plazas, zonas verdes y similares, las necesarias para la instalación y mantenimiento de los servicios públicos básicos, para la instalación y uso de los elementos constitutivos del amoblamiento urbano en todas sus expresiones, para la preservación de las obras de interés público y de los elementos históricos, culturales, religiosos, recreativos y artísticos, para la conservación y preservación del paisaje y los elementos naturales del entorno de la ciudad, los necesarios para la preservación de las playas fluviales, en general, por todas las zonas existentes o debidamente proyectadas en las que el interés colectivo sea manifiesto y conveniente y que constituyan por consiguiente zonas para el uso o el disfrute colectivo. (*Decreto Municipal 1000-823 de 2014*)

La versión vigente y controlada de este documento, solo podrá ser consultada a través de la plataforma institucional establecida para el Sistema Integrado de Gestión; la copia o impresión de este documento será considerada como documento NO CONTROLADO

 Alcaldía Municipal Ibagué NIT. 800113389-7	PROCESO: PROCESO: PLANEACIÓN ESTRATEGICA Y TERRITORIAL	Código: MAN-PET-03	
		Versión: 03	
	MANUAL: LEGALIZACIÓN URBANÍSTICA DE ASENTAMIENTOS HUMANOS	Fecha: 05/09/2023	
		Página: 6 de 21	

Estudios detallados: Los estudios detallados están orientados a determinar la categorización del riesgo y establecer las medidas de mitigación correspondientes”, diagnóstico más explícito a una menor escala, teniendo en cuenta, tipología de la edificación de las condiciones de exposición y de su resistencia ante las demandas impuestas. Una vez que se tienen los escenarios se procede a realizar la zonificación de vulnerabilidad, la definición de criterios de seguridad, aceptabilidad, tolerancia del riesgo y, en segundo lugar, la zonificación del riesgo, para definir tipos de intervención y alcance de la reducción del riesgo. *(Decreto Nacional 1077 de 2015, art.2.2.2.1.3.1.4)*

Estudio de concordancia de títulos y posesiones: La autoridad urbanística, realizará un estudio comparativo entre la documentación de las escrituras públicas, los folios de matrícula inmobiliaria, la información catastral, es decir, boletín de nomenclatura y plano de manzana catastral, y el plano del levantamiento, con el fin que los loteos de particulares, plenamente adquiridos o constituidos de hecho, mediante un documento que no representa transferencia del derecho de dominio, tengan correspondencia con la cartografía que se usará para expedir el plano urbanístico de legalización. *(Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial. Guía Metodológica 2, Procedimiento de Legalización de Asentamientos Humanos. (2005). Bogotá, Colombia: Impresión Nuevas Ediciones Ltda.)*

Estructura urbana: es la forma en la que el suelo se usa en la disposición de las partes de un asentamiento urbano, generalmente una ciudad. Las viviendas, tiendas, calles, aceras, fábricas, oficinas, parques y áreas abiertas requieren ciertos tamaños y formas, por lo que se hace importante contar con una buena planificación urbana. El tipo de carreteras, vías férreas y pequeños cuerpos de agua influyen en el uso de la tierra y la localización de los edificios.

Evaluación de riesgo: Es el resultado de relacionar la zonificación detallada de amenaza y la evaluación de la vulnerabilidad. Con base en ello, se categorizará el riesgo en alto, medio y bajo, en función del nivel de afectación esperada. Para las zonas en alto riesgo se definirá la mitigabilidad o no mitigabilidad, a partir de las alternativas de intervención física para reducir y evitar el incremento de la amenaza y/o vulnerabilidad. Para estas alternativas se deberá evaluar su viabilidad de ejecución desde el punto de vista técnico, financiero y urbanístico. Bajo estas evaluaciones se obtendrá la definición del riesgo alto mitigable o riesgo alto no mitigable. *(Decreto Nacional 1807 de 2014, art. 18)*

Legalización urbanística: La legalización urbanística es el proceso mediante el cual la administración municipal, (...) 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, ésta no se ejecutó. *(Decreto Nacional 1077 de 2015, art.2.2.6.5.1)*

Malla o sistema vial: Es el conjunto de vías que constituyen la infraestructura necesaria para la movilización de bienes y personas. *(Decreto Municipal 1000-823 de 2014)*

Paramento: Plano vertical que delimita el inicio de la construcción en un predio. Cuando no existe antejardín coincide con la línea de demarcación. *(Decreto Nacional 1077 de 2015, art.2.2.1.1)*

La versión vigente y controlada de este documento, solo podrá ser consultada a través de la plataforma institucional establecida para el Sistema Integrado de Gestión; la copia o impresión de este documento será considerada como documento NO CONTROLADO

 Alcaldía Municipal Ibagué NIT. 800113389-7	PROCESO: PROCESO: PLANEACIÓN ESTRATEGICA Y TERRITORIAL	Código: MAN-PET-03	
		Versión: 03	
	MANUAL: LEGALIZACIÓN URBANÍSTICA DE ASENTAMIENTOS HUMANOS	Fecha: 05/09/2023	
		Página: 7 de 21	

Parte interesada: El urbanizador, el enajenante, la comunidad interesada o los propietarios de los terrenos. *(Decreto Nacional 1077 de 2015 art. 2.2.6.5.1.1)*

Perfil vial: Representación gráfica de una vía que esquematiza, en el sentido perpendicular al eje, el conjunto de elementos urbanísticos que la comprenden entre los paramentos de los inmuebles. *(Decreto Municipal 1000-823 de 2014)*

POT: Entiéndase como Plan de Ordenamiento Territorial al instrumento básico para desarrollar el proceso de ordenamiento del territorio municipal, definido como el conjunto de objetivos, directrices, políticas, estrategias, metas, programas, actuaciones y normas adoptadas para orientar y administrar el desarrollo físico del territorio y la utilización del suelo. *(Decreto Municipal 1000-823 de 2014)*

Parque: Espacio libre situado al interior de la ciudad, destinado a la recreación al aire libre y al contacto con la naturaleza. En el parque predominan los valores paisajísticos y naturales sobre cualquier elemento arquitectónico que lo conforme o se encuentre dispuesto en su interior. *(Decreto Municipal 1000-823 de 2014)*

Plano de loteo o plano de levantamiento topográfico: Es la representación gráfica a escala de una urbanización, parcelación, agrupación, conjunto, edificio y otras obras o superficies. *(Decreto Municipal 1000-823 de 2014)*

Plaza: Es la resultante de una agrupación de edificios en torno a un espacio libre, público por excelencia. *(Decreto Municipal 1000-823 de 2014)*

Plazoleta: Al igual que la plaza se caracteriza por ser un lugar público donde también prevalecen los elementos arquitectónicos que la conforman y la componen sin la connotación masiva que posee la plaza. *(Decreto Municipal 1000-823 de 2014)*

Predio: Terreno o lote individualizado, de propiedad privada o bien fiscal, identificado con un folio de matrícula inmobiliaria. *(Decreto Nacional 1077 de 2015, art.2.2.1.1)*

Red vial principal: Es la conformada por la malla vial principal, arterial y demás vías de mayor jerarquía que hacen parte de los sistemas generales o estructurantes del plan de ordenamiento territorial y que soportan los desplazamientos de larga distancia, permitiendo la movilidad dentro del respectivo municipio o distrito a escala regional, metropolitana y/o urbana. *(Decreto Nacional 1077 de 2015, art. 2.2.1.1)*

Red vial secundaria: Es la conformada por el conjunto de vías que permiten la movilidad y articulación entre la malla vial arterial o principal y la red vial local. *(Decreto Nacional 1077 de 2015, art. 2.2.1.1)*

Red vial local o red terciaria: Es la conformada por el conjunto de vías que permiten la comunicación entre las urbanizaciones y la red vial secundaria, garantizando la accesibilidad interna a cada una de las unidades prediales de la urbanización. *(Decreto Nacional 1077 de 2015, art. 2.2.1.1)*

La versión vigente y controlada de este documento, solo podrá ser consultada a través de la plataforma institucional establecida para el Sistema Integrado de Gestión; la copia o impresión de este documento será considerada como documento NO CONTROLADO

 Alcaldía Municipal Ibagué NIT. 800113389-7	PROCESO: PROCESO: PLANEACIÓN ESTRATEGICA Y TERRITORIAL	Código: MAN-PET-03	
		Versión: 03	
	MANUAL: LEGALIZACIÓN URBANÍSTICA DE ASENTAMIENTOS HUMANOS	Fecha: 05/09/2023	
		Página: 8 de 21	

Riesgo de desastres: Corresponde a los daños o pérdidas potenciales que pueden presentarse debido a los eventos físicos peligrosos de origen natural, socio-natural tecnológico, biosanitario o humano no intencional, en un período de tiempo específico y que son determinados por la vulnerabilidad de los elementos expuestos; por consiguiente, el riesgo de desastres se deriva de la combinación de la amenaza y la vulnerabilidad. *(Ley 1523 de 2012, artículo 4)*

Ronda hídrica: Comprende la faja paralela a la línea de mareas máximas o a la del cauce permanente de ríos y lagos, hasta de treinta metros de ancho.

Así mismo hará parte de la ronda hídrica el área de protección o conservación aferente. Tanto para la faja paralela como para el área de protección o conservación aferente se establecerán directrices de manejo ambiental, conforme a lo dispuesto en la "Guía Técnica de Criterios para el Acotamiento de las Rondas Hídricas en Colombia". *(Decreto Nacional 2245 de 2017, art. 2.2.3.2.3A.2)*

Sistemas estructurantes: Es el conjunto de áreas y acciones urbanísticas, referidos a asuntos similares que resuelven uno o varios problemas urbanos que condicionan la vocación, uso y aprovechamiento de espacios urbanos y rurales en el interior del municipio. Tales sistemas estructurantes en el municipio de Ibagué son: el sistema ambiental, el de movilidad, el de servicios públicos, el de espacio público, el de equipamientos y el de Habitabilidad y Vivienda. *(Decreto Municipal 1000-823 de 2014, art. 27)*

Suelo urbano: Constituyen el suelo urbano, las áreas del territorio distrital o municipal destinadas a usos urbanos por el plan de ordenamiento, que cuenten con infraestructura vial y redes primarias de energía, acueducto y alcantarillado, posibilitándose su urbanización y edificación, según sea el caso. Podrán pertenecer a esta categoría aquellas zonas con procesos de urbanización incompletos, comprendidos en áreas consolidadas con edificación, que se definan como áreas de mejoramiento integral en los planes de ordenamiento territorial.

Las áreas que conforman el suelo urbano serán delimitadas por perímetros y podrán incluir los centros poblados de los corregimientos. En ningún caso el perímetro urbano podrá ser mayor que el denominado perímetro de servicios públicos o sanitario. *(Ley 388 de 1997 art. 31)*

Suelo rural: Constituyen esta categoría los terrenos no aptos para el uso urbano, por razones de oportunidad, o por su destinación a usos agrícolas, ganaderos, forestales, de explotación de recursos naturales y actividades análogas. *(Ley 388 de 1997 art. 33)*

Suelo de protección: Constituido por las zonas y áreas de terrenos localizados dentro de cualquiera de las anteriores clases en los artículos 31, 32, 33, 34 y que por sus características geográficas, paisajísticas o ambientales, o por formar parte de las zonas de utilidad pública para la ubicación de infraestructuras para la provisión de servicios públicos domiciliarios o de las áreas de amenazas y riesgo no mitigable para la localización de asentamientos humanos, tiene restringida la posibilidad de urbanizarse. *(Ley 388 de 1997 art. 35)*

Servicios públicos: Son los servicios de acueducto, alcantarillado, aseo, energía eléctrica, telefonía pública básica conmutada, telefonía móvil rural, y distribución de gas combustible. *(Ley 142 de 1994 art. 14)*

 Alcaldía Municipal Ibagué NIT. 800113389-7	PROCESO: PROCESO: PLANEACIÓN ESTRATEGICA Y TERRITORIAL	Código: MAN-PET-03	
		Versión: 03	
	MANUAL: LEGALIZACIÓN URBANÍSTICA DE ASENTAMIENTOS HUMANOS	Fecha: 05/09/2023	
		Página: 9 de 21	

Tratamientos urbanísticos: Son las determinaciones del Plan de Ordenamiento Territorial - POT- que, de acuerdo con las características físicas de cada zona y el modelo de ocupación propuesto, permiten establecer las normas urbanísticas para un manejo diferenciado de los distintos sectores del suelo urbano y de expansión urbana. (*Decreto Nacional 1077 de 2015, art.2.2.1.1*)

Tratamiento de mejoramiento integral: Tratamiento mediante el cual en determinadas áreas desarrolladas al interior del suelo urbano que carecen o presentan deficiencias en espacio público, servicios públicos, vías o equipamientos, se establecen las directrices que permitan completar los procesos de urbanización a fin de corregir y mejorar las condiciones físicas de estas áreas garantizando su habitabilidad. (*Decreto Nacional 1232 de 2020, art. 1*)

Uso del suelo: Es la destinación asignada al suelo por el plan de ordenamiento territorial o los instrumentos que lo desarrollen o complementen, de conformidad con las actividades que se puedan desarrollar sobre el mismo. Los usos pueden ser principales, compatibles, complementarios, restringidos y prohibidos. Cuando un uso no haya sido clasificado como principal, compatible, complementario o restringido se entenderá prohibido. (*Decreto Nacional 1077 de 2015, art.2.2.1.1*)

Vivienda de interés social (VIS): Se entiende por Viviendas de Interés Social, aquellas que se desarrollen para garantizar el derecho a la vivienda de los hogares de menores ingresos. En cada Plan Nacional de Desarrollo el Gobierno Nacional establecerá el tipo y precio máximo de las soluciones destinadas a estos hogares teniendo en cuenta, entre otros aspectos, las características del déficit habitacional, las posibilidades de acceso al crédito de los hogares, las condiciones de la oferta, el monto de recursos de crédito disponibles por parte del sector financiero y la suma de fondos del Estado destinados a los programas de vivienda. (*Ley 388 de 1994 art. 91*)

Vulnerabilidad: Susceptibilidad o fragilidad física, económica, social, ambiental o institucional que tiene una comunidad de ser afectada o de sufrir efectos adversos en caso de que un evento físico peligroso se presente. Corresponde a la predisposición a sufrir pérdidas o daños de los seres humanos y sus medios de subsistencia, así como de sus sistemas físicos, sociales, económicos y de apoyo que pueden ser afectados por eventos físicos peligrosos. (*Decreto Municipal 1000-823 de 2014.*)

Zona verde: Espacio de carácter permanente, abierto y empujado, de dominio o uso público, que hace parte del espacio público efectivo y destinado al uso recreativo. (*Decreto Nacional 1077 de 2015, art. 2.2.1.1*)

4. Base legal

Ver Normograma, código NOR-SIG-01.

 Alcaldía Municipal Ibagué NIT. 800113389-7	PROCESO: PROCESO: PLANEACIÓN ESTRATEGICA Y TERRITORIAL	Código: MAN-PET-03	
		Versión: 03	
	MANUAL: LEGALIZACIÓN URBANÍSTICA DE ASENTAMIENTOS HUMANOS	Fecha: 05/09/2023	
		Página: 10 de 21	

5. Actividades

Son asentamientos humanos todos los sectores de origen informal compuestos por Viviendas de Interés Social VIS, con condición de precariedad, que no han cumplido los procesos urbanísticos, ni los requisitos de ley a los cuales se somete todo proceso de urbanismo, dichos requisitos son:

- Solicitud de licencia de urbanismo o de construcción.
- Parcelación, loteo o subdivisión de predios.
- Construcción de las obras de urbanismo.
- Dotación de servicios públicos.
- Intervención y ocupación del espacio público.
- Construcción, ampliación, adecuación, reforzamiento estructural, modificación.
- Demolición de edificaciones.

El proceso de legalización de asentamientos humanos de origen informal, es el medio con el que cuenta la Administración Municipal para reconocer la existencia de un asentamiento humano, para lo cual aprueban planos urbanísticos, se regularizan los usos del suelo y se expide la reglamentación urbanística. Este proceso no constituye una obligación 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, ni tampoco implica la formalización de los derechos de propiedad en favor de eventuales poseedores.

De acuerdo a lo anterior los pasos que se deben seguir para realizar la legalización son los siguientes:

5.1. Procedimiento de legalización de los asentamientos humanos de origen informal

5.1.1. Etapa preliminar

La parte interesada o de oficio deberá allegar ante la Secretaría de Planeación Municipal la solicitud de consulta preliminar para que se adelante una revisión técnica donde se establezca la viabilidad del inicio del trámite, incluyendo por lo menos la siguiente información:

- Localización y nomenclatura de al menos uno de los predios.
- Ficha catastral de al menos uno de los predios que hagan parte del Asentamiento.

5.1.2. Revisión Preliminar

La Secretaría de Planeación Municipal – Dirección de Ordenamiento Territorial Sostenible, considerará viable el inicio del trámite de legalización de AHOI, cuando se verifique el cumplimiento de las siguientes condiciones:

- Contar con una estructura urbana establecida con conexión a la malla vial del Municipio.
- Contar con cobertura de servicios públicos de acueducto y alcantarillado, energía eléctrica, gas domiciliario.
- Conformarse por un mínimo de 50 unidades de Vivienda de Interés Social - VIS

La versión vigente y controlada de este documento, solo podrá ser consultada a través de la plataforma institucional establecida para el Sistema Integrado de Gestión; la copia o impresión de este documento será considerada como documento NO CONTROLADO

 Alcaldía Municipal Ibagué NIT. 800113389-7	PROCESO: PROCESO: PLANEACIÓN ESTRATEGICA Y TERRITORIAL	Código: MAN-PET-03	
		Versión: 03	
	MANUAL: LEGALIZACIÓN URBANÍSTICA DE ASENTAMIENTOS HUMANOS	Fecha: 05/09/2023	
		Página: 11 de 21	

- D. Ubicarse al interior del Perímetro urbano de acuerdo a lo establecido en el Decreto Municipal 1000-0823 de 2014.
- E. No encontrarse ubicado en Suelos de Protección.
- F. No encontrarse ubicado en suelos con condición de amenaza según el POT.

Aquellos AHOI que se encuentren en áreas con condición de amenaza o riesgo alto o medio, estarán sujetos a resultados de Estudios Detallados, los cuales deberán ser elaborados por la administración o por la parte interesada, previo al inicio del trámite.

Si el AHOI cumple con las condiciones descritas en el artículo anterior, la Secretaría de Planeación Municipal – Dirección de Ordenamiento Territorial Sostenible, determinará la viabilidad del asentamiento previo al trámite de Legalización Urbanística contenido en el capítulo III del presente Decreto, a través de oficio el cual no constituirá obligación a la Secretaría de Planeación ni derechos de la parte interesada por tratarse de un concepto.

No procederá la legalización de AHOI, que se encuentren ubicados en suelo de protección en los términos del artículo 35 de la Ley 388 de 1997 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya, de conformidad con el Plan de Ordenamiento Territorial Decreto Municipal 1000-823 de 2014 o de los instrumentos que lo complementen y desarrollen.

5.1.3. Solicitud

La parte interesada luego de contar con el oficio o concepto de viabilidad preliminar, deberá solicitar por escrito el inicio del proceso ante la Secretaría de Planeación Municipal – Dirección de Ordenamiento Territorial Sostenible, acompañándola de los documentos indicados en el artículo 2.2.6.5.1.3 del Decreto Nacional 1077 de 2015.

La Secretaría de Planeación Municipal – Dirección de Ordenamiento Territorial Sostenible, dentro de los diez (10) días siguientes a la radicación de la solicitud, realizará una revisión previa a los documentos allegados y comprobará que se hallan aportado la totalidad de los mismos, e indicará a la parte interesada mediante oficio que la solicitud del trámite se encuentra radicado en legal y debida forma.

Si los documentos estuviesen incompletos, la Secretaría de Planeación Municipal - Dirección de Ordenamiento Territorial Sostenible, requerirá a la parte interesada para que los complete en el término máximo de un (1) mes, de acuerdo al artículo 17 de la Ley 1437 de 2011 y/o la norma que la adicione, modifique o sustituya.

5.2 Trámite según el Decreto Nacional 1077 de 2015

El trámite de Legalización de AHOI en la ciudad de Ibagué, se desarrollará conforme lo dispuesto en el Libro 2, Parte 2, Título 6, Capítulo 5, Sección 2 “Trámite de solicitud de legalización” del Decreto Nacional 1077 de 2015 y/o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.

El trámite es el siguiente:

La versión vigente y controlada de este documento, solo podrá ser consultada a través de la plataforma institucional establecida para el Sistema Integrado de Gestión; la copia o impresión de este documento será considerada como documento NO CONTROLADO

 Alcaldía Municipal Ibagué NIT. 800113389-7	PROCESO: PROCESO: PLANEACIÓN ESTRATEGICA Y TERRITORIAL	Código: MAN-PET-03	
		Versión: 03	
	MANUAL: LEGALIZACIÓN URBANÍSTICA DE ASENTAMIENTOS HUMANOS	Fecha: 05/09/2023	
		Página: 12 de 21	

5.2.1 Evaluación de la documentación

La Secretaría de Planeación Municipal, evaluará la procedencia de la legalización del asentamiento humano y hará el estudio técnico y jurídico de la documentación a que se refiere el artículo anterior, para lo cual dispondrá de un término de cuarenta y cinco (45) días hábiles.

Dicha entidad realizará una visita ocular al asentamiento humano y levantará un acta en que se consigne el resultado de la visita, al menos con los siguientes datos:

- A. Existencia del asentamiento humano y de los espacios públicos y privados, vías públicas, obras de infraestructura de servicios públicos domiciliarios y equipamientos presentados en el plano de loteo aportado con la solicitud de legalización urbanística.
- B. Grado de consolidación del asentamiento humano, el cual será señalado en una copia del plano de levantamiento de loteo actual.

Si no coincidieren los documentos aportados con lo verificado en la visita a la zona, la solicitud junto con sus anexos se devolverá a los interesados a través de comunicación escrita en la que se señalen las inconsistencias, con el fin de que se realicen las correcciones a que haya lugar, para lo cual dispondrán de dos (2) meses contados a partir de la recepción de la comunicación. En caso de no efectuarse las correcciones solicitadas en el término fijado se entenderá desistida la petición y se ordenará el archivo de la solicitud.

Una vez entregados los planos y los documentos corregidos en debida forma, la Secretaría de Planeación Municipal, dará inicio al proceso de legalización mediante la expedición del acto administrativo que defina la procedencia del trámite de legalización. En los casos en que no sea procedente el proceso de legalización se comunicará a los interesados mediante acto administrativo motivado, contra el cual procederán los recursos previstos en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

5.2.2 Vinculación del urbanizador, el propietario y terceros interesados

Cuando el trámite de legalización sea Iniciado por personas diferentes al urbanizador o el propietario del predio o predios de mayor extensión, una vez se expida el acto administrativo que define la procedencia del trámite de legalización previsto en el artículo anterior, la autoridad competente, mediante correo certificado, comunicará al urbanizador o propietario inscrito de acuerdo con lo indicado por el interesado, sobre la iniciación del proceso y lo citará para que comparezca y se haga parte dentro del trámite administrativo para hacer valer sus derechos y determinar la forma en que se hará la entrega de las áreas que conforman el espacio público, vías públicas, obras de infraestructura de servicios públicos domiciliarios y equipamientos.

Igualmente, conforme a lo previsto en el Capítulo V del Título III de la Parte Primera del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, la autoridad competente hará una publicación en un diario de amplia circulación, en la que comunique a todos los terceros que puedan estar interesados o puedan resultar afectados con las decisiones que se tomen en el proceso de legalización, sobre la iniciación del mismo, indicando el número de radicación, los horarios y dependencias en que pueden consultar el expediente. Copia de esta comunicación y de la publicación se anexarán al expediente, al igual que el acta de la visita al terreno de que trata el artículo anterior.

La versión vigente y controlada de este documento, solo podrá ser consultada a través de la plataforma institucional establecida para el Sistema Integrado de Gestión; la copia o impresión de este documento será considerada como documento NO CONTROLADO

 Alcaldía Municipal Ibagué NIT. 800113389-7	PROCESO: PROCESO: PLANEACIÓN ESTRATEGICA Y TERRITORIAL	Código: MAN-PET-03	
		Versión: 03	
	MANUAL: LEGALIZACIÓN URBANÍSTICA DE ASENTAMIENTOS HUMANOS	Fecha: 05/09/2023	
		Página: 13 de 21	

En los eventos en que el urbanizador o propietario de los terrenos no concurra o no preste su consentimiento para el cumplimiento de las obligaciones, el proceso de legalización podrá continuar siempre y cuando el responsable del trámite o la comunidad afectada se comprometan de manera independiente a entregar las áreas que conforman el espacio público, vías públicas, obras de infraestructura de servicios públicos domiciliarios y equipamientos. Para tal efecto, se suscribirá un acta de compromiso entre el responsable del trámite o la comunidad afectada y la Secretaría de Planeación Municipal, en la cual se detallará la ubicación de dichas áreas y el término para su entrega al respectivo municipio.

5.2.3 Definición de las condiciones urbanísticas y estudio urbanístico final

De conformidad con las directrices establecidas en el Plan de Ordenamiento Territorial y la estructura urbana existente en el asentamiento humano, la autoridad municipal o distrital competente para adelantar el proceso de legalización, en coordinación con las demás entidades involucradas en el trámite, en el término de sesenta (60) días contados a partir de la expedición del acto administrativo que determina la procedencia del trámite de legalización previsto en el artículo 2.2.6.5.2.1, definirá las condiciones urbanísticas a las que se sujetará el asentamiento objeto de legalización.

Al efecto, se elaborará un estudio urbanístico que contenga:

- A. La delimitación del área objeto del trámite de legalización.
- B. Certificado o concepto de disponibilidad para la prestación de servicios públicos domiciliarios emitido por la respectiva empresa prestadora o acceso a un esquema diferencial en áreas de difícil gestión.
- C. Las zonas de reserva para el desarrollo de los sistemas generales de infraestructura vial y servicios públicos domiciliarios, entre otros, que inciden en el área.
- D. Las determinantes de la zona en relación con lo establecido en el Plan de Ordenamiento Territorial con respecto a:
 - i. Elementos de las zonas de protección ambiental y lineamientos ambientales.
 - ii. Zonas de amenaza y riesgo. El estudio de amenaza, riesgo y/o vulnerabilidad por inundación y remoción en masa del asentamiento, Incluidos los riesgos tecnológicos, adelantado de manera puntual sobre el asentamiento a intervenir, esto es, con el nivel de detalle requerido para categorizar el riesgo y determinar las medidas de mitigación.
 - iii. Clasificación del suelo.
 - iv. Definición de usos del suelo.
 - v. Programas, operaciones y proyectos estructurantes.
 - vi. Acciones de mejoramiento previstas.
 - vii. Obligaciones resultantes del proceso de legalización.

5.2.4 Plano definitivo de loteo

Se identifiquen los espacios públicos a entregar, vías públicas, obras de infraestructura de servicios públicos domiciliarios y equipamientos y la regularización urbanística, así como las obligaciones y compromisos de las partes. El plano debe contener la firma, nombre, identificación y/o matrícula profesional del arquitecto o ingeniero responsable y la parte interesada o responsable del trámite.

La versión vigente y controlada de este documento, solo podrá ser consultada a través de la plataforma institucional establecida para el Sistema Integrado de Gestión; la copia o impresión de este documento será considerada como documento NO CONTROLADO

 Alcaldía Municipal Ibagué NIT. 800113389-7	PROCESO: PROCESO: PLANEACIÓN ESTRATEGICA Y TERRITORIAL	Código: MAN-PET-03	
		Versión: 03	
	MANUAL: LEGALIZACIÓN URBANÍSTICA DE ASENTAMIENTOS HUMANOS	Fecha: 05/09/2023	
		Página: 14 de 21	

5.3 Características del plano de loteo o plano topográfico

El plano de loteo o plano de levantamiento topográfico del AHOI, referido en el numeral 4 del artículo 2.2.6.5.1.3 del Decreto Nacional 1077 de 2015, será presentado cumpliendo las siguientes condiciones técnicas:

- A. Georreferenciación a las coordenadas del municipio, calculando las coordenadas de cada uno de los vértices del polígono del asentamiento, consignándolas en un cuadro en el plano y anexando en folio independiente los cuadros de cálculo de las coordenadas. El polígono al que se hace referencia será el perímetro del área de regularización del asentamiento, el cual aparecerá debidamente amojonado y con las cotas de los linderos. El área total del asentamiento debe relacionarse en el cuadro de áreas generales.
- B. Ejes de coordenadas geográficas norte o sur, este y oeste del municipio.
- C. Accidentes naturales del terreno, como ríos, quebradas, acequias, bordes de mareas máximas, canales, etc.
- D. Curvas de nivel, mínimo a 0.50 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. Predios en posesión o de propiedad de particulares, demarcando construcciones existentes y lotes sin construir, con alindamiento acotado, 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.
- F. Áreas de espacio público que se constituirán a favor del Municipio, con sus perímetros debidamente amojonados con sus cuadros de áreas. Clasificándolas en zonas verdes, zonas comunales, vías vehiculares y peatonales.
- G. Graficar los cortes transversales o perfiles viales, debidamente acotados, indicando los anchos, sus componentes e indicando su clasificación de acuerdo a lo contenido en el artículo 127 del Plan de Ordenamiento Territorial.
- H. Nomenclatura vial y domiciliaria si ya está oficialmente asignada por la Secretaría de Planeación Municipal.
- 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 deben 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.
- L. Anexar carteras de campo y hojas de cálculo del levantamiento topográfico.

Cuando la parte interesada manifieste expresamente dentro de la solicitud y bajo la gravedad de juramento, que no cuenta con la capacidad económica para asumir los costos del levantamiento topográfico, el municipio conforme a las metas establecidas en el Plan de Desarrollo, y cuando cuente con la capacidad técnica podrá adelantar dicho levantamiento.

5.4 Estudio de concordancia de títulos

La Secretaría de Planeación Municipal – Dirección de Ordenamiento Territorial Sostenible, adelantará un estudio de concordancia de títulos o posesiones respecto al levantamiento topográfico del AHOI, verificando que los loteos de particulares guarden concordancia con la cartografía que se usará para expedir los Planos Urbanísticos de Legalización.

La versión vigente y controlada de este documento, solo podrá ser consultada a través de la plataforma institucional establecida para el Sistema Integrado de Gestión; la copia o impresión de este documento será considerada como documento NO CONTROLADO

 Alcaldía Municipal Ibagué NIT. 800113389-7	PROCESO: PROCESO: PLANEACIÓN ESTRATEGICA Y TERRITORIAL	Código: MAN-PET-03	
		Versión: 03	
	MANUAL: LEGALIZACIÓN URBANÍSTICA DE ASENTAMIENTOS HUMANOS	Fecha: 05/09/2023	
		Página: 15 de 21	

Cuando dentro del proceso de legalización del AHOI, no se encuentre una concordancia de áreas entre los documentos de propiedad o de posesión de algunos de los inmuebles y el plano de levantamiento topográfico, los interesados deberán suscribir un acta de compromiso donde se responsabilicen de ajustar dicha área ante la autoridad competente.

5.5 Información de las empresas de servicios públicos

La Secretaría de Planeación Municipal – Dirección de Ordenamiento Territorial Sostenible, solicitará a las Empresas Prestadoras de Servicios Públicos Domiciliarios el certificado o concepto de disponibilidad de servicios públicos y la demarcación de los trazados de redes, colectores, líneas de alta tensión, tuberías de gas y todo lo que pueda generar una afectación dentro del polígono del AHOI.

5.6 Expedición de la resolución de inicio del proceso de legalización

Una vez entregados los planos y los documentos corregidos en debida forma, la Secretaría de Planeación Municipal – Dirección de Ordenamiento Territorial Sostenible, dará inicio al proceso de legalización mediante resolución que defina la procedencia del trámite de legalización.

5.7 Realización de los talleres informativos

La Secretaría de Planeación Municipal – Dirección de Ordenamiento Territorial Sostenible, realizará por lo menos 2 talleres informativos con la comunidad del AHOI, donde socializará:

- A. Resolución de Inicio del Proceso de legalización.
- B. Estudio Urbanístico Final.

5.8 El acto administrativo de legalización

La Secretaría de Planeación Municipal, (previo aval o visto bueno de la Dirección de Ordenamiento Territorial Sostenible) expedirá el Acto Administrativo conformado por la Resolución de Legalización y los Planos Urbanísticos, marco normativo general sobre usos, edificabilidad, volumetría, accesibilidad y demás aspectos técnicos y harán las veces de Licencia de Urbanismo, con base en la cual se expedirán las futuras licencias urbanísticas del sector.

La Resolución de Legalización de un AHOI, no guarda relación con la titularidad de derechos reales, posesión sobre inmuebles, título traslativo de dominio y/o cualquier otro modo adquisitivo del derecho de propiedad. El acto administrativo de legalización ordenará la incorporación de la planimetría adoptada a los planos del Decreto Municipal 1000-823 de 2014.

5.9 Cartografía de la legalización

La cartografía que se aprobará en la resolución de legalización del asentamiento humano, será la siguiente:

- A. Plano de Delimitación.
- B. Plano de Usos del suelo.

La versión vigente y controlada de este documento, solo podrá ser consultada a través de la plataforma institucional establecida para el Sistema Integrado de Gestión; la copia o impresión de este documento será considerada como documento NO CONTROLADO

 Alcaldía Municipal Ibagué NIT. 800113389-7	PROCESO: PROCESO: PLANEACIÓN ESTRATEGICA Y TERRITORIAL	Código: MAN-PET-03	
		Versión: 03	
	MANUAL: LEGALIZACIÓN URBANÍSTICA DE ASENTAMIENTOS HUMANOS	Fecha: 05/09/2023	
		Página: 16 de 21	

- C. Plano de Tratamientos.
- D. Plano de Amenaza y riesgo.
- E. Plano Vial y Nomenclatura vial.
- F. Plano de Afectaciones.
- G. Plano de Niveles y Paramentos
- H. Plano de Suelos de Protección.
- I. Plano de Equipamiento.
- J. Plano de Urbanismo.

Cuando sea necesario y dependiendo de la complejidad del proceso de legalización el acto administrativo podrá adoptar planos adicionales.

5.10 Notificación de la resolución de legalización

La Resolución de Legalización se notificará al titular del trámite o a la parte interesada; así mismo se remitirá copia a la Secretaría de Gobierno, Secretaría Administrativa, Secretaría de Infraestructura, Curadores Urbanos, Corporación Autónoma Regional del Tolima - Cortolima, Empresas Prestadoras de Servicios Públicos y al Instituto Geográfico Agustín Codazzi – IGAC.

5.11 Regularización urbanística en los AHOI

La Regularización Urbanística es el instrumento a través del cual se indican los ajustes urbanísticos y normativos a implementar en los AHOI, luego de surtido el proceso de legalización.

5.11.1 Ámbito de aplicación

La Regularización Urbanística en los procesos de legalización del AHOI se ejecutará aplicando la normatividad contenida el presente Decreto, el Decreto Municipal 1000-823 de 2014 y en los demás instrumentos que lo desarrollen y complementen.

5.11.2 Regularización de perfiles viales

Dentro del trámite de legalización del AHOI se demarcarán los perfiles viales, identificando la red vial primaria, red vial secundaria y red vial terciaria o local.

5.11.3 Niveles y paramentos

Aquellos predios del AHOI que se encuentren afectados por reservas viales dentro de la demarcación de niveles y paramentos, deberán realizar el respectivo retroceso y darle cumplimiento al perfil vial demarcado.

5.11.4 Aplicación de los estudios básicos del riesgo

En el trámite de legalización del AHOI, se aplicarán los resultados de los estudios básicos adoptados por el Plan de Ordenamiento Territorial en temas relacionados con áreas que se encuentren en condición de amenaza. Cuando el AHOI cuente con un Estudio de Detalle de riesgo debidamente adoptado por el Plan de Ordenamiento Territorial, se aplicarán las conclusiones particulares que este haya arrojado.

La versión vigente y controlada de este documento, solo podrá ser consultada a través de la plataforma institucional establecida para el Sistema Integrado de Gestión; la copia o impresión de este documento será considerada como documento NO CONTROLADO

 Alcaldía Municipal Ibagué NIT. 800113389-7	PROCESO: PROCESO: PLANEACIÓN ESTRATEGICA Y TERRITORIAL	Código: MAN-PET-03	
		Versión: 03	
	MANUAL: LEGALIZACIÓN URBANÍSTICA DE ASENTAMIENTOS HUMANOS	Fecha: 05/09/2023	
		Página: 17 de 21	

5.11.5 Afectaciones

Se excluyen del proceso de legalización, aquellas viviendas o predios del AHOI que se encuentren afectadas por los Aislamientos determinados en el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Ibagué.

5.11.6 Áreas libres

Las áreas libres de construcciones continuas y/o producto de englobes iguales o superiores a 100 M2, podrán ser reservadas para suplir el déficit de espacio público y/o equipamiento público o relocalizar población en zona de riesgo no mitigable. Las áreas libres que no sean objeto de dicha reserva, quedan excluidas del área de legalización y en consecuencia se sujetarán al tratamiento de desarrollo rigiéndose por las normas urbanísticas vigentes.

5.11.7 Obligaciones frente al espacio público

De manera excepcional y hasta tanto la administración municipal expida la reglamentación específica para el tratamiento de mejoramiento integral, y únicamente en el marco del proceso de legalización del AHOI adelantados por la Secretaría de Planeación Municipal – Dirección de Ordenamiento Territorial Sostenible, la generación de las cesiones públicas obligatorias se determinará de la siguiente manera:

Para parques, zonas verdes y equipamientos como mínimo un 16% y máximo 35% del área neta urbanizable – ANU, dependiendo de la disponibilidad del área al interior del polígono.

5.11.8 Alternativas para generación de cesiones públicas

De no ser posible realizar la entrega material al interior del AHOI, se deberá cumplir conforme a lo dispuesto en el artículo 315 del Plan de Ordenamiento Territorial, así como de las normas que reglamentan, adicionan, y desarrollan dichas disposiciones.

5.11.9 Transferencia del dominio y entrega física de las áreas de cesión obligatorias y gratuitas de espacio público

Para la entrega de las zonas de uso público al Municipio, la parte interesada del proceso de legalización del AHOI, deberá suscribir Acta de Compromiso y Entrega Provisional previo a la expedición del acto administrativo de legalización y allegarla a la Secretaría de Planeación – Dirección de Ordenamiento Territorial Sostenible, en donde se especificará el área, la localización y estado de cada uno.

La Secretaría de Planeación Municipal – Dirección de Ordenamiento Territorial Sostenible, deberá delimitar en los planos respectivos, cada una de las áreas de cesión entregadas en el Acta Compromiso y Entrega Provisional.

 Alcaldía Municipal Ibagué NIT. 800113389-7	PROCESO: PROCESO: PLANEACIÓN ESTRATEGICA Y TERRITORIAL	Código: MAN-PET-03	
		Versión: 03	
	MANUAL: LEGALIZACIÓN URBANÍSTICA DE ASENTAMIENTOS HUMANOS	Fecha: 05/09/2023	
		Página: 18 de 21	

5.11.10 Término para la entrega

Dentro del primer mes siguiente a la fecha de expedición del acto administrativo de Legalización del AHOI, la parte interesada, presentará el proyecto de minuta de transferencia de la propiedad de las zonas de cesión con sus respectivas áreas, el cual será remitido a la Dirección de Espacio Público y Control Urbano, encargados de recibir las zonas de uso público, dando cumplimiento al procedimiento establecido en el Decreto Municipal 1000-377 de 2017.

5.12 Acciones de mejoramiento barrial

Las acciones de mejoramiento barrial, son aquellas actuaciones las cuales contribuyen a mejorar la calidad de vida de la población vulnerable, mediante la renovación de su entorno habitacional de manera conjunta entre el municipio y la comunidad. Estas acciones contribuyen al mejoramiento del ordenamiento de la urbanización y la ejecución de obras de infraestructura básica y equipamientos.

El acto administrativo de legalización contendrá un capítulo donde se definan las acciones de mejoramiento necesarias en el AHOI, en donde se especifiquen las siguientes actuaciones:

- A. Plantear la recuperación de suelos de protección mediante procesos policivos realizados por la autoridad competente.
- B. Plantear las necesidades de mejoramiento respecto a la ejecución técnica actualizada de la prestación de servicios públicos y obras complementarias que se requieran.
- C. Plantear las obras de mitigación en aquellos asentamientos que tengan estudios de detalle y que su riesgo pueda ser mitigado.
- D. Plantear la construcción y mejoramiento de obras necesarias y complementarias para los equipamientos del asentamiento.
- E. Plantear acciones para el mejoramiento, protección y embellecimiento del entorno.

5.13 Comité técnico de legalización

El Comité Técnico de Legalización de AHOI, como un órgano consultivo, el cual tiene por objeto asesorar y brindar información actualizada de manera eficaz a la Secretaría de Planeación Municipal – Dirección de Ordenamiento Territorial Sostenible dentro del trámite de Legalización, según su competencia.

5.13.1 Integrantes

El Comité Técnico de Legalización estará integrado por secretarios de despacho, directores y/o sus delegados, de las siguientes dependencias:

- A. Secretaría de Planeación Municipal.
- B. Secretaría de Gobierno.
- C. Secretaría de Hacienda.
- D. Secretaría de Ambiente y Gestión del Riesgo.
- E. Oficina Jurídica.
- F. Secretaría de Infraestructura.
- G. Secretaría Administrativa.

La versión vigente y controlada de este documento, solo podrá ser consultada a través de la plataforma institucional establecida para el Sistema Integrado de Gestión; la copia o impresión de este documento será considerada como documento NO CONTROLADO

 Alcaldía Municipal Ibagué NIT. 800113389-7	PROCESO: PROCESO: PLANEACIÓN ESTRATEGICA Y TERRITORIAL	Código: MAN-PET-03	
		Versión: 03	
	MANUAL: LEGALIZACIÓN URBANÍSTICA DE ASENTAMIENTOS HUMANOS	Fecha: 05/09/2023	
		Página: 19 de 21	

5.13.2 Invitados

El Comité Técnico de Legalización estará integrado por los siguientes invitados:

- A. Empresa Ibaguereña de Acueducto y Alcantarillado – IBAL S.A. E.S.E. Oficial
- B. Gestora Urbana – Banco Inmobiliario de Ibagué
- C. Corporación Autónoma Regional del Tolima – CORTOLIMA.
- D. Empresa de Energía CELSIA.
- E. Empresa de gas natural ALCANOS.
- F. Instituto Geográfico Agustín Codazzi – IGAC

Se podrá invitar a las demás entidades que se consideren necesarias según el caso.

5.13.3 Funciones del comité

Serán funciones del Comité Técnico de Legalización las siguientes:

- A. Coadyuvar de forma coordinada y armónica a la Secretaría de Planeación en las actuaciones que sean necesarias dentro del proceso de legalización de los asentamientos humanos de acuerdo a sus funciones y competencias.
- B. Brindar información técnica y/o jurídica de manera oportuna sobre los asentamientos objeto de legalización desde cada una de sus funciones y competencias.
- C. Plantear estrategias para la protección del espacio público en los asentamientos humanos de origen informal.
- D. Coordinar y apoyar las acciones de mejoramiento integral de barrios.

5.13.4 Secretaría técnica

La Secretaría Técnica será ejercida por la Dirección de Ordenamiento Territorial Sostenible de la Secretaría de Planeación Municipal y tendrá las siguientes funciones:

- A. Remitir los documentos técnicos pertinentes del asentamiento que será sujeto a la legalización de acuerdo a la competencia de los integrantes.
- B. Citar o convocar a los integrantes o invitados del Comité a las sesiones mediante oficio o memorando con cinco (5) días hábiles de anticipación a la realización de la sesión a la cual se adjuntará copia de orden del día que se llevará a cabo.
- C. Realizar las actas de las sesiones la cual contendrá como mínimo: el orden del día, observaciones realizadas por los integrantes del Comité y los compromisos.

De considerarse necesario por parte de la secretaria técnica, las actas producto de las sesiones del Comité harán parte integral del acto administrativo de legalización emitida por la Secretaría de Planeación Municipal.

5.13.5 Sesiones

El Comité se reunirá cada vez que lo solicite la Secretaría Técnica, quien realizará las citaciones por el medio que considere idóneo mínimo con cinco (5) días de antelación.

La versión vigente y controlada de este documento, solo podrá ser consultada a través de la plataforma institucional establecida para el Sistema Integrado de Gestión; la copia o impresión de este documento será considerada como documento NO CONTROLADO

 Alcaldía Municipal Ibagué NIT. 800113389-7	PROCESO: PROCESO: PLANEACIÓN ESTRATEGICA Y TERRITORIAL	Código: MAN-PET-03	
		Versión: 03	
	MANUAL: LEGALIZACIÓN URBANÍSTICA DE ASENTAMIENTOS HUMANOS	Fecha: 05/09/2023	
		Página: 20 de 21	

5.14 Las obligaciones y compromisos de la parte interesada o el responsable del trámite

La parte interesada deberá transferir el dominio y entrega física de las zonas o áreas de cesión obligatorias y gratuitas de espacio público a nombre del Municipio, después de que se expida el acto administrativo de legalización del AHOI, este proceso se realizará según lo estipulado por el Decreto Municipal 1000-0377 de 2017.

Si la parte interesada o responsable del trámite no realiza la minuta de transferencia del dominio y la entrega física de las zonas o áreas de cesión dentro del término establecido en el artículo 29 del presente decreto y no es entregada a la entidad correspondiente para que hagan parte del patrimonio público del municipio, se aplicará para estos casos el capítulo IV, artículos 18 al 23 del Decreto Municipal N° 1000-0377 de 2017.

6. Control de cambios

Versión	Vigente desde	Descripción del cambio
01	30/10/2019	Primera Versión, creación del Manual
02	03/12/2020	Se ajustan los tiempos a 180 días para cumplimiento a normativa. Se elimina la información respecto a inclusión de los sectores ilegales en el perímetro urbano. Se actualiza información legal, con el Decreto 149 del 04 de febrero del 2020 Se hicieron cambios como Dirección POT por Dirección OTS Se cambiaron los nombres de los funcionarios de las dependencias
03	05/09/2023	Se reglamenta el proceso de legalización de asentamientos humanos de origen informal para el municipio de Ibagué, mediante la expedición de la resolución 479 de 2021. Se adiciona la reglamentación expedida por el decreto 479 de 2021. Se modificaron las definiciones. Se adicionó la creación del comité de legalización de asentamientos humanos. Se añadieron unas etapas, la etapa previa y la etapa preliminar. Se agregó la regulación urbanística de los asentamientos humanos. Y se adicionó las acciones de mejoramiento barrial. Se adopta el nuevo formato según el instructivo de elaboración de documentos de SIGAMI

La versión vigente y controlada de este documento, solo podrá ser consultada a través de la plataforma institucional establecida para el Sistema Integrado de Gestión; la copia o impresión de este documento será considerada como documento NO CONTROLADO

 Alcaldía Municipal Ibagué NIT. 800113389-7	PROCESO: PROCESO: PLANEACIÓN ESTRATEGICA Y TERRITORIAL	Código: MAN-PET-03	
		Versión: 03	
	MANUAL: LEGALIZACIÓN URBANÍSTICA DE ASENTAMIENTOS HUMANOS	Fecha: 05/09/2023	
		Página: 21 de 21	

7. Ruta de aprobación

Elaboró	Revisó	Aprobó
Profesionales y contratistas Dirección de Ordenamiento Territorial Sostenible	Director(a) Ordenamiento Territorial Sostenible	Secretario(a) de Planeación