

RESOLUCIÓN No. 1284 DEL 7 DE SEPTIEMBRE DE 2022

**"POR LA CUAL SE LEGALIZA URBANÍSTICAMENTE EL ASENTAMIENTO HUMANO
DENOMINADO VILLA ESTEFANY DE SOLEDAD (ATLÁNTICO)".**

EL ALCALDE MUNICIPAL DE SOLEDAD (ATLÁNTICO)

En ejercicio de sus facultades constitucionales y legales, en especial las conferidas por los artículos 1, 2, 58, 82, 209, 311 y 315 de la Constitución Política de Colombia, artículo 48 de la Ley 9ª de 1989, artículo 3, numeral 1º de la Ley 388 de 1997, Acuerdo No. 0004 de 19 de enero 2002, Ley 1955 de 2019, el artículo 2.2.6.5.1 del Decreto Reglamentario 149 de 2020, artículo 1 de la Ley 2044 de 2020, Acuerdo Municipal No. 000240 de 2020, Decreto No. 214 del 1 de octubre de 2021, Resolución No. SPM-LEG-008 del 13 de mayo de 2022 "Por la cual se da inicio a la legalización del asentamiento humano denominado Villa Estefany", y,

CONSIDERANDO:

Que, el artículo 1 de la Constitución Política de Colombia dispone: "Colombia es un Estado social de Derecho, fundada con respeto a la dignidad humana, en el trabajo y la solidaridad de las personas que lo integren y en la prevalencia del interés general (...)"

Que, la misma carta política en el artículo 2, establece como fin esencial del Estado, servir a la comunidad, promover la prosperidad general y garantizar la efectividad de los principios, derechos y deberes.

Que, el artículo 58 de la Constitución Política señala que: "Se garantizan la propiedad privada y los demás derechos adquiridos con arreglo a las leyes civiles, los cuales no pueden ser desconocidos ni vulnerados por leyes posteriores. Cuando de la aplicación de una ley expedida por motivos de utilidad pública o interés social, resultaren en conflicto los derechos de los particulares con la necesidad por ella reconocida, el interés privado deberá ceder al interés público o social. La propiedad es una función social que implica obligaciones. Como tal, le es inherente una función ecológica."

Que, igualmente el artículo 82 de la Constitución Política de Colombia, establece que: "Es deber del Estado velar por la protección de la integridad del espacio público y por su destinación al uso común, el cual prevalece sobre el interés particular."

Que, el artículo 209 de la Constitución Política de 1991, respecto a la función administrativa del Estado, señala que: "está al servicio de los intereses generales y



RESOLUCIÓN No. 1284 DEL 7 DE SEPTIEMBRE DE 2022

**"POR LA CUAL SE LEGALIZA URBANÍSTICAMENTE EL ASENTAMIENTO HUMANO
DENOMINADO VILLA ESTEFANY DE SOLEDAD (ATLÁNTICO)".**

se desarrolla con fundamento en los principios de igualdad, moralidad, eficacia, economía, celeridad, imparcialidad y publicidad, mediante la descentralización, la delegación y la desconcentración de funciones. Las autoridades administrativas deben coordinar sus actuaciones para el adecuado cumplimiento de los fines del Estado (...)"

Que, el artículo 311 de la Constitución Política describe: "Al municipio como entidad fundamental de la división político-administrativa del Estado le corresponde prestar 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, el artículo 315 de la Constitución Política de 1991, en lo referente a las atribuciones del Alcalde, establece lo siguiente: "Son atribuciones del alcalde: (...)
3. Dirigir la acción administrativa del municipio; asegurar el cumplimiento de las funciones y la prestación de los servicios a su cargo (...)"

Que, con la expedición de la Ley 9 de 1989, de Reforma Urbana y la Ley 388 de 1997, de Desarrollo Territorial, en concordancia con lo fines del Estado Social de Derecho, se rinde importancia a la persona como ser individual y colectivo y garantiza la participación ciudadana en la toma de decisiones en el ordenamiento territorial, a través del cual se debe propender por el acceso a espacios públicos, vivienda digna, servicios públicos domiciliario e infraestructura social y vial.

Que, el artículo 48 de la Ley 9 de 1989, consagra que: "Los concejos, el consejo intendencial 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".

Que la Ley 388 de 1997, conocida como Ley de Desarrollo Territorial, indica que el ordenamiento territorial del Municipio, comprende un conjunto de acciones político administrativas y de planificación física concertadas, emprendidas por los Municipios, en ejercicio de la función pública que les compete, dentro de los límites fijados por la Constitución y las Leyes, esta función está orientada al desarrollo del territorio bajo su jurisdicción y regular la utilización, transformación y ocupación del

RESOLUCIÓN No. 1284 DEL 7 DE SEPTIEMBRE DE 2022

**"POR LA CUAL SE LEGALIZA URBANÍSTICAMENTE EL ASENTAMIENTO HUMANO
DENOMINADO VILLA ESTEFANY DE SOLEDAD (ATLÁNTICO)".**

espacio, en concordancia con las políticas públicas de desarrollo socio económico, en armonía con el medio ambiente y las tradiciones históricas y culturales

Que, el artículo 3, numeral 1º de la Ley 388 de 1997, la Ley 388 de 1997, definió en el marco de la función pública del urbanismo los fines de: "(...) 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"¹.

Que, mediante Acuerdo No. 0004 de 19 de enero 2002, el municipio de Soledad (Atlántico) adoptó el Plan de Ordenamiento Territorial (POT) denominado: "Un norte para el desarrollo en el siglo XXI".

Que, mediante la Ley 1955 de 2019, se expidió el Plan Nacional de Desarrollo 2018 – 2022, "Pacto por Colombia Pacto por la Equidad", el cual tiene como objetivo sentar las bases de legalidad, emprendimiento y equidad que permitan lograr la igualdad de oportunidades para todos los colombianos, en concordancia con un proyecto de largo plazo con el que Colombia alcance los Objetivos de Desarrollo Sostenible al año 2030.

Que, el artículo 2.2.6.5.1 del Decreto Reglamentario 149 de 2020, en lo relativo a la legalización urbanística, establece lo siguiente: " (...)La legalización urbanística implica la incorporación al perímetro urbano cuando a ello hubiere lugar, sujeta a la disponibilidad técnica de servicios o a la implementación de un esquema diferencial en áreas de difícil gestión; y la regularización urbanística del asentamiento humano, entendida como la norma urbanística aplicable y las acciones de mejoramiento definidas por el municipio o distrito en la resolución de legalización (...)".

Que, el artículo 1 de la Ley 2044 de 2020, respecto a la legalización de predios ocupados por asentamientos humanos, dispone que: "La presente ley tiene por objeto sanear de manera definitiva la propiedad de los asentamientos humanos ilegales consolidados y precarios en bienes baldíos urbanos, bienes fiscales titulables, y los que existan en predios de propiedad legítima a favor de particulares, cuya ocupación o posesión, sea mayor de diez (10 años) y cumplan con los

¹ Lineamientos para la consolidación de la política de mejoramiento integral de barrios, Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial, CONPES 3604 de 2009



RESOLUCIÓN No. 1284 DEL 7 DE SEPTIEMBRE DE 2022

**“POR LA CUAL SE LEGALIZA URBANÍSTICAMENTE EL ASENTAMIENTO HUMANO
DENOMINADO VILLA ESTEFANY DE SOLEDAD (ATLÁNTICO)”.**

requisitos establecidos en la presente ley, de igual modo la titulación de predios de uso público a favor de entidades territoriales, a fin de materializar el principio de equidad que permita el cumplimiento de las garantías ciudadanas en el marco del Estado Social de Derecho”.

Que, el Acuerdo No. 00240 del 29 de mayo de 2020, por medio del cual se aprueba el “Plan de Desarrollo del Municipio de Soledad – Atlántico “Gran Pacto Social por Soledad”, para el periodo Constitucional 2020-2023” en su artículo 13.5, adopta como política pública de la legalización urbanística concerniente a: “(...) la legalización de asentamientos humanos subnormales, saneamiento de la propiedad inmobiliaria y de la vivienda y entornos dignos e incluyentes (...)”.

Que, el numeral 2 del artículo 13.5 del precitado Plan de Desarrollo Municipal, Acuerdo No. 00240 del 29 de mayo de 2020, busca promover programas de legalización urbanística en, al menos, quince (15) asentamientos humanos subnormales y de titulación o cesión gratuita de la propiedad en, al menos, veinte mil (20.000) predios fiscales del municipio de Soledad (Atlántico), que en la actualidad estén siendo ocupados como unidades de destinación económica habitacional por familia.

Que, es obligación de la administración municipal, en desarrollo de la función pública del urbanismo: “(...) propender por el mejoramiento de la calidad de vida de los habitantes (...)”.

Que, existe una estrecha relación entre los instrumentos de planeación utilizados a partir de la Ley 388 de 1997, y la facultad que la Ley 9 de 1989, confiere a los concejos para que las administraciones municipales adelanten los procesos de regularización y legalización urbanística en aquellos asentamientos que se hubieran generado sin ninguna planificación.

Que, específicamente, en el artículo 2 del Decreto Nacional No. 149 de 4 de febrero de 2020, “Por medio del cual se reglamentan los artículos 276 y 211 de la Ley 1955 de 2019, el artículo 41 de la Ley 1537 de 2012 y se modifica el Decreto No. 1077 de 2015 Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio, en lo relacionado con la transferencia de bienes inmuebles fiscales y la legalización urbanística de asentamientos humanos.” y modifica el capítulo 5 del Título 6 de la Parte 2 del Libro 2 del Decreto 1077 de 2015, a través del cual, define los

RESOLUCIÓN No. 1284 DEL 7 DE SEPTIEMBRE DE 2022

**"POR LA CUAL SE LEGALIZA URBANÍSTICAMENTE EL ASENTAMIENTO HUMANO
DENOMINADO VILLA ESTEFANY DE SOLEDAD (ATLÁNTICO)".**

presupuestos y los requisitos legales del proceso de legalización en materia urbanística.

1. CONCEPTUALIZACIÓN.

Que, mediante el proceso de legalización urbanística, se aprueban los planos urbanísticos y se expide la reglamentación urbanística a través del acto administrativo correspondiente, el cual hará las veces de licencia de urbanización, con base en el cual se tramitarán las licencias de construcción de los predios incluidos en la legalización o el reconocimiento de las edificaciones existentes, sin contemplar 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 artículo 2.2.6.5.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015, modificado por el Decreto Nacional 149 de 2020, define el proceso de legalización urbanística de la siguiente manera:

"Legalización urbanística. La legalización urbanística es 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 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 (...)" (Negrilla fuera del texto).

2. PROCESO DE LEGALIZACIÓN.

Que el artículo 2.2.6.5.1.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015, modificado por el Decreto Nacional N° 149 de 2020, establece la autoridad competente y los modos a través de los cuales se puede iniciar el proceso de legalización urbanística, de la siguiente forma:

"Iniciativa del proceso de legalización urbanística. Sin perjuicio de lo establecido en el artículo 48 de la Ley 9ª de 1989 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya, el proceso **de legalización se podrá iniciar**



RESOLUCIÓN No. 1284 DEL 7 DE SEPTIEMBRE DE 2022

"POR LA CUAL SE LEGALIZA URBANÍSTICAMENTE EL ASENTAMIENTO HUMANO DENOMINADO VILLA ESTEFANY DE SOLEDAD (ATLÁNTICO)".

de oficio por la autoridad municipal o distrital facultada para el efecto o por solicitud de la parte interesada.

Corresponderá a la parte interesada asumir las obligaciones del proceso de legalización urbanística.

Entiéndase por parte interesada, al urbanizador, el enajenante, la comunidad interesada o los propietarios de los terrenos.

Parágrafo 1°. Cuando la Iniciativa de la solicitud sea de oficio, la autoridad competente solicitará a los interesados en el proceso el aporte de la información y documentación de que tratan los artículos del presente capítulo." (Negrilla fuera del texto)

Que, el artículo 2.2.6.5.3 ibídem, establece que en ningún caso procederá la legalización de asentamientos 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 o de los instrumentos que lo complementen y desarrollen.

Que, mediante el Decreto No. 214 del 1 de octubre de 2021, se delegaron unas funciones a la Secretaría de Planeación de la Alcaldía Municipal de Soledad (Atlántico), y se dictaron otras disposiciones, en su artículo primero deprecia *"DELEGAR en el SECRETARIO DE PLANEACIÓN DEL MUNICIPIO DE SOLEDAD (ATLANTICO), la competencia para expedir el acto administrativo mediante el cual proceda a dar apertura de oficio el proceso de legalización urbanística de asentamientos humanos en el municipio de Soledad, y desarrollar todo el procedimiento para la legalización urbanística en el Municipio, de conformidad con los requisitos establecidos en el capítulo V del Decreto N° 1077 de 2015, "por medio de" cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio", modificado por el Decreto N° 149 de 2020, y demás normas concordantes y complementarias"*.

Que la Secretaría de Planeación Municipal de Soledad y su equipo técnico, de conformidad con el artículo 2.2.6.5.1.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015, modificado por el Decreto Nacional N° 149 de 2020, inició oficiosamente el proceso de legalización urbanística del asentamiento humano denominado VILLA ESTEFANY, mediante Resolución No. SPM-LEG-008 del 13 de mayo de 2022 "Por la



RESOLUCIÓN No. 1284 DEL 7 DE SEPTIEMBRE DE 2022

"POR LA CUAL SE LEGALIZA URBANÍSTICAMENTE EL ASENTAMIENTO HUMANO DENOMINADO VILLA ESTEFANY DE SOLEDAD (ATLÁNTICO)".

cual se da inicio a la legalización del asentamiento humano denominado Villa Estefany"; y como competente, solicitó a los interesados en el proceso del aporte y consolidación de la información y documentación de conformidad con el parágrafo 1 del artículo 2.2.6.5.1.1 del Decreto 149 de 2020, mediante publicación de aviso en la cartelera pública y fijado el 25 de mayo de 2022 en el Diario La Libertad, en su edición 13.305, en la página 5A.

Que, de conformidad con el estudio, técnico, jurídico y urbanístico, la Secretaría de Planeación Municipal de Soledad, el 1 de agosto de 2022, verificó que el asentamiento humano denominado VILLA ESTEFANY del municipio de Soledad (Atlántico), no se encuentra ubicado en áreas de alto riesgo conforme a lo establecido por la normatividad urbana vigente, teniendo en cuenta lo señalado en el artículo 2.2.6.5.2.3. del Decreto 149 de 2020.

3. TRÁMITE DEL PROCESO DE LEGALIZACIÓN URBANÍSTICA.

Que de acuerdo con el artículo 2.2.6.5.2.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015, modificado por el Decreto Nacional N° 149 de 2020, revisada la documentación correspondiente, la Oficina de Planeación evaluará la procedencia de la legalización del asentamiento humano, haciendo el estudio técnico y jurídico de la información aportada, para lo cual tendrá un término de cuarenta y cinco (45) días hábiles.

Adicionalmente, realizará visita ocular al asentamiento, levantando un acta en el que se consignen como mínimo lo siguiente: (i) 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; y (ii) Grado de consolidación del asentamiento humano, el cual será señalado en una copia del plano de levantamiento de loteo actual.

Que, agotado el trámite antedicho, la Oficina de Planeación, dará inicio al proceso de legalización mediante la expedición del acto administrativo que defina la procedencia del trámite de legalización.

Que la Secretaría de Planeación Municipal del municipio de Soledad y su equipo técnico, mediante el proceso oficioso de legalización urbanística del asentamiento humano denominado VILLA ESTEFANY, corroboró que:

RESOLUCIÓN No. 1284 DEL 7 DE SEPTIEMBRE DE 2022

"POR LA CUAL SE LEGALIZA URBANÍSTICAMENTE EL ASENTAMIENTO HUMANO DENOMINADO VILLA ESTEFANY DE SOLEDAD (ATLÁNTICO)".

- 1) Existe el asentamiento con registro inicial de ocupación de hace más de veinte (20) años; y
- 2) Existen zonas reconocidas por la comunidad como parque y zonas verdes y vías para la constitución de áreas públicas y que carecen de equipamiento comunitario.

Que, en cumplimiento de lo anterior, secretario de Planeación Municipal de Soledad (Atlántico), dio apertura el proceso de legalización correspondiente, mediante la Resolución No. SPM-LEG-008 del 13 de mayo de 2022 "Por la cual se da inicio a la legalización del asentamiento humano denominado Villa Estefany".

4. DEFINICIÓN DE LAS CONDICIONES Y ESTUDIO URBANÍSTICO FINAL.

Que el artículo 2.2.6.5.2.3 del Decreto Nacional 1077 de 2015, modificado por el Decreto Nacional 149 de 2020, establece que de conformidad con las directrices establecidas en el Plan de Ordenamiento Territorial – POT, y la estructura urbana existente en el asentamiento humano, la autoridad municipal, por intermedio de la Secretaría de Planeación, y en coordinación con las demás entidades involucradas en el trámite, adelantará el proceso de legalización, y contará con 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, y definirá las condiciones urbanísticas a las que se sujetará el asentamiento objeto de legalización. Al efecto, se elaborará un estudio urbanístico que contenga:

- "1. La delimitación del área objeto del trámite de legalización.
2. 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.
3. 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.
4. Las determinantes de la zona en relación con lo establecido en el Plan de Ordenamiento Territorial con respecto a:
 - 4.1. Elementos de las zonas de protección y lineamientos ambientales.



RESOLUCIÓN No. 1284 DEL 7 DE SEPTIEMBRE DE 2022

"POR LA CUAL SE LEGALIZA URBANÍSTICAMENTE EL ASENTAMIENTO HUMANO DENOMINADO VILLA ESTEFANY DE SOLEDAD (ATLÁNTICO)".

4.2. 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.

4.3. Clasificación del suelo.

4.4. Definición de usos del suelo.

4.5. Programas, operaciones y proyectos estructurantes.

4.6. Acciones de mejoramiento previstas.

4.7. Obligaciones resultantes del proceso de legalización.

5. Plano definitivo de loteo en el que 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."

Que, de conformidad con la normatividad en cita, el estudio urbanístico final, deberá ser sometido a consideración de la comunidad y del propietario del terreno urbanizador, cuando se haga parte del proceso, por el término de diez (10) días, con el fin de dar a conocer los derechos y obligaciones derivados del mismo. Para el efecto, se fijará en la cartelera de dicha dependencia y en su página Web, si cuenta con esta, un aviso informando el lugar, fechas y horarios de consulta del estudio, advirtiéndole que las objeciones o recomendaciones que se hagan frente al mismo se deberán presentar por escrito a más tardar el último día de consulta del estudio. En el aviso se dejará constancia de la fecha y hora de fijación y de desfijación del mismo.

Que adicionalmente, las entidades territoriales deberán adelantar talleres informativos y de socialización sobre el proceso de legalización y los resultados del estudio urbanístico final, como mecanismo complementario de publicidad.

Que la Secretaría de Planeación Municipal de Soledad (Atlántico), verificó las determinantes urbanísticas contenidas en el Plan de Ordenamiento Territorial del municipio de Soledad (Atlántico), para la legalización del asentamiento humano



RESOLUCIÓN No. 1284 DEL 7 DE SEPTIEMBRE DE 2022

**"POR LA CUAL SE LEGALIZA URBANÍSTICAMENTE EL ASENTAMIENTO HUMANO
DENOMINADO VILLA ESTEFANY DE SOLEDAD (ATLÁNTICO)".**

denominado VILLA ESTEFANY del municipio de Soledad, de conformidad con el estudio técnico, jurídico y urbanístico de fecha 1 de agosto de mil 2022, elaborado por la Secretaría de Planeación Municipal, identificando que:

1. Que el Plan de Desarrollo del Municipio de Soledad – Atlántico "Gran Pacto Social por Soledad" para el periodo Constitucional 2020-2023 en su artículo 13.5, adopta como política pública la legalización de asentamientos humanos subnormales, saneamiento de la propiedad inmobiliaria y de la vivienda y entornos dignos e incluyentes".
2. Que el numeral 2 del artículo 13.5 del precitado Plan de Desarrollo, busca promover programas de legalización urbanística en, al menos, quince (15) asentamientos humanos subnormales.
3. Que es obligación de la administración municipal de Soledad, en desarrollo de la función pública del urbanismo, propender por el mejoramiento de la calidad de vida de los habitantes.

Que, de conformidad con el estudio técnico, jurídico y urbanístico realizado por la Secretaría de Planeación Municipal de Soledad el día primero de agosto de dos mil veintidós (1/08/2022), se evaluó la procedencia con concepto favorable de la legalización del asentamiento denominado Villa Estefany, según el artículo 2.2.6.5.2.1 del Decreto 149 de 2020.

Que producto del estudio técnico, jurídico y urbanístico del 1 de agosto de 2022, elaborado por parte de la Secretaría de Planeación Municipal de Soledad, la realización de visitas de campo en fecha siete de junio de dos mil veintidós (07/06/2022) al treinta de junio de dos mil veintidós (30/06/2022) articuladas y concertadas con integrantes del asentamiento humano denominado VILLA ESTEFANY y las mesas de trabajo realizadas en fecha dos de septiembre de dos mil veintidós (02/09/2022) al diez de septiembre de dos mil veintidós (10/09/2022) al asentamiento en mención; se brindó a esta comunidad el acompañamiento y la orientación necesaria con el propósito de reunir los requisitos para el reconocimiento de legalización del mismo, las cuales reposan en la carpeta.

Que la Secretaría de Planeación municipal informó la disponibilidad para la prestación de los servicios públicos domiciliarios de acueducto, saneamiento básico, energía eléctrica y gas natural mediante certificación SPM_ 1446- 2022 del



RESOLUCIÓN No. 1284 DEL 7 DE SEPTIEMBRE DE 2022

"POR LA CUAL SE LEGALIZA URBANÍSTICAMENTE EL ASENTAMIENTO HUMANO DENOMINADO VILLA ESTEFANY DE SOLEDAD (ATLÁNTICO)".

dieciocho de julio de dos mil veintidós (18/07/2022), debidamente suscrita por el jefe de oficina Socioeconómica de la secretaria de Planeación del municipio de Soledad (Atlántico).

Que el plano de loteo final, fue aprobado en mayoría absoluta de los integrantes de la comunidad: poseedores, ocupantes o propietarios del asentamiento humano Villa Estefany, como consta en acta de 02 de septiembre de 2022, relacionada con "Acta de conocimiento y aceptación del plano de loteo del proceso de legalización del asentamiento humano denominado "VILLA ESTEFANY" del municipio de Soledad- Atlántico" la cual se adjunta y en la que se detalla las actuaciones de trazabilidad del taller informativo y de socialización sobre el proceso de legalización y los resultados del estudio urbanístico final (plan loteo), como mecanismo complementario de publicidad del proceso de legalización del asentamiento humano VILLA ESTEFANY en el municipio de Soledad (Atlántico).

Que mediante concepto de determinantes ambientales elaborado por el equipo técnico del municipio de Soledad y el equipo de profesionales de la ESAL, en el marco del Convenio de Asociación No SG-CA-2022-003, contenido en el respectivo estudio técnico, que hace parte integral de este acto administrativo, se concluye que: *"Este asentamiento con su respectiva área podrá ser desarrollado en su totalidad, teniendo en cuenta las actividades permitidas por la Administración Municipal conforme a los usos establecidos en el POT y las Normas Nacionales vigentes"*.

5. REQUISITOS DE LA RESOLUCIÓN DE LEGALIZACIÓN URBANÍSTICA.

Que el artículo 2.2.6.5.2.5 del Decreto Nacional 1077 de 2015, modificado por el Decreto Nacional 149 de 2020, establece:

"El proceso de legalización culminará con la expedición de la resolución por parte de la autoridad competente, en la cual se determine si se legaliza o no el asentamiento humano. En este acto se resolverán las objeciones o recomendaciones que hagan los interesados y terceros que se hicieron parte en el procedimiento administrativo y estará sujeto a los recursos en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

Man
20

RESOLUCIÓN No. 1284 DEL 7 DE SEPTIEMBRE DE 2022

"POR LA CUAL SE LEGALIZA URBANÍSTICAMENTE EL ASENTAMIENTO HUMANO DENOMINADO VILLA ESTEFANY DE SOLEDAD (ATLÁNTICO)".

La resolución de legalización contendrá, como mínimo, el reconocimiento oficial del asentamiento, la aprobación de los planos de loteo correspondientes, la reglamentación urbanística, las acciones de mejoramiento barrial, la identificación de áreas potenciales para la reubicación de viviendas y la información sobre el trámite posterior para el reconocimiento de la existencia de edificaciones, así como el estudio urbanístico final que hará parte integral de la resolución.

Igualmente, en la resolución de legalización se contemplarán de manera expresa las obligaciones de la parte interesada o el responsable del trámite.

El acto administrativo de legalización urbanística del asentamiento deberá incorporar las directrices y modalidades de intervención previstas en los tratamientos urbanísticos definidos por el plan de ordenamiento territorial del respectivo municipio o distrito.

Parágrafo 1°. En ningún caso la legalización urbanística constituirá título o modo de tradición de la propiedad.

(...)

Parágrafo 4°. El plano de loteo aprobado mediante la resolución de legalización deberá remitirse al gestor catastral, según corresponda, para su incorporación o actualización. " (Negrilla fuera del texto)

Que la trazabilidad de las actuaciones dentro presente proceso de legalización de asentamiento humano, acciones de apoyo, y de las actividades de seguimiento realizadas por el municipio de Soledad (Atlántico), a través de la Secretaría de Planeación Municipal, como dependencia promotora de iniciar de manera oficiosa el proceso de la legalización del asentamiento humano Villa Estefany, se indican las fechas y actores involucrados en tales actuaciones de conformidad con la siguiente relación:

1. Resolución SPM-LEG-008 DEL 13 DE MAYO DE 2022 "POR LA CUAL SE DA INICIO A LA LEGALIZACIÓN DEL ASENTAMIENTO HUMANO DENOMINADO VILLA ESTEFANY", expedida por el secretario de Planeación Municipal de Soledad (Atlántico).





RESOLUCIÓN No. 1284 DEL 7 DE SEPTIEMBRE DE 2022

**"POR LA CUAL SE LEGALIZA URBANÍSTICAMENTE EL ASENTAMIENTO HUMANO
DENOMINADO VILLA ESTEFANY DE SOLEDAD (ATLÁNTICO)".**

2. Publicación de la comunicación del 25 de mayo de 2022, página 5A, año 43, No. 13.335 del Diario La Libertad de amplia circulación en la región, identificado con NIT 901188935-7 y Licencia No. 000698, a través de la cual se comunicó a terceros o interesados, según lo ordenado en la Resolución No. SPM-LEG-011 del 13 de mayo de 2022 "POR LA CUAL SE DA INICIO A LA LEGALIZACIÓN DEL ASENTAMIENTO HUMANO VILLA ESTEFANY".
3. Certificación SPM_ 1446- 2022 del 18 de julio de 2022, expedida por jefe de oficina socioeconómica de la Secretaría de Planeación Municipal de Soledad (Atlántico), que hace constar la disponibilidad de servicios públicos domiciliarios del asentamiento humano Villa Estefany y que este no presenta afectación por riesgo, excepto aquellos afectados por ronda hídrica señalados en el plano.
4. Acta del Taller Informativo y de Socialización sobre el proceso de legalización y los resultados del estudio urbanístico final (Plano de Loteo), del dos de septiembre de dos mil veintidós (2/09/2022), como mecanismo complementario de publicidad del proceso de legalización del asentamiento humano Villa Estefany, en la cual en las conclusiones del taller los líderes comunales aportaron Quinientas sesenta y cinco (565) firmas de aceptación y conocimiento del plano de loteo y del proceso de legalización del asentamiento Villa Estefany del total de los propietarios, poseedores u ocupantes de este asentamiento, que representan el cincuenta y tres por ciento (51%) de las firmas exigidas en el Decreto Nacional 149 de 2020, las cuales se anexan integralmente al acta del taller Informativo y de Socialización suscrita por el doctor Pedro Sarmiento Utría en calidad de Abogado representante de la Secretaría de Planeación y el doctor Jorge Donado Gámez en calidad de Administrador delegatario de la entidad cooperante en la ejecución de este proyecto y demás firmas anexas de la comunidad.
5. El plano de loteo final fue aprobado en mayoría absoluta, de los integrantes del asentamiento humano Villa Estefany, poseedores, ocupantes o propietarios, como consta en acta del dos de septiembre de dos mil veintidós (2/09/2022), la cual se adjunta y en la que se detalla las actuaciones de trazabilidad del taller informativo y de socialización sobre el proceso de legalización y los resultados del estudio urbanístico final (plan loteo), como mecanismo complementario de publicidad del proceso de

Handwritten signature and initials



RESOLUCIÓN No. 1284 DEL 7 DE SEPTIEMBRE DE 2022

"POR LA CUAL SE LEGALIZA URBANÍSTICAMENTE EL ASENTAMIENTO HUMANO DENOMINADO VILLA ESTEFANY DE SOLEDAD (ATLÁNTICO)".

legalización del asentamiento humano VILLA ESTEFANY en el municipio de Soledad (Atlántico).

6. Que conforme al estudio técnico, jurídico y urbanístico realizado por parte de la Secretaría de Planeación Municipal de Soledad el día primero de agosto de dos mil veintidós (1/08/2022), se cumplen los requisitos establecidos en el Decreto Nacional 1077 de 2015, modificado por el Decreto Nacional 149 de 2020, y demás normatividad aplicable, para la legalización urbanística del asentamiento humano VILLA ESTEFANY del municipio de Soledad (Atlántico), proceso que inició a partir de la Resolución N° SPM-LEG-008 del 13 de mayo de 2022, razón por la cual, será expedido el acto administrativo de conformidad con las condiciones señaladas en el artículo 2.2.6.5.2.5 del referido Decreto.

Que, en mérito de lo expuesto, el alcalde Municipal de Soledad (Atlántico)

RESUELVE:

ARTÍCULO 1°. RECONOCIMIENTO Y APROBACIÓN DE LOS PLANOS. De conformidad con el estudio técnico, jurídico y urbanístico realizado por la Secretaría de Planeación el **primero de agosto de dos mil veintidós (1/08/2022)**, reconózcase urbanísticamente el asentamiento humano denominado VILLA ESTEFANY localizado en el Ente territorial, de acuerdo con el plano de sectorización por barrios del suelo urbano del municipio de Soledad (Atlántico); y que se encuentra compuesto por los predios identificados a continuación:

Con la siguiente relación de presuntos propietarios:

codigo	codigo_ant	Nombre	Identifica Direccion	Area_terre	Area_const	Matricula1	shape_Leng	shape_Area
0875801020000494000100000000	08758010204940001000	CONSTRUCTORA VILLA LINDA LTDA	0 K 14 47 62	40546	3502	802,506,909	41290,93	1225
0875801020000500000100000000	08758010205000001000	MARLUST LO CARLOS Y OTROS	8658128 LAS MORAS PORC ON DOS	41664	0		424,4232	8179,35313
0875801020001330000200000000	08758010213300002000	QUINTERO CANTILLO MARIA-JEJE	22252538 LAS NUBES 2	76633	0		1391,530421	72205,360653
0875801020002008000100000000	08758010220080001000	S/N INFORMACION	0	0	0		135,06021	1149,495731

Fuente: IGAC, Oficina de Impuestos Municipal, Superintendencia de notariado y registro.

El polígono del asentamiento humano de **VILLA ESTEFANY** tiene una Superficie de 12,3 ha (123.568 m2).

RESOLUCIÓN No. 1284 DEL 7 DE SEPTIEMBRE DE 2022

"POR LA CUAL SE LEGALIZA URBANÍSTICAMENTE EL ASENTAMIENTO HUMANO DENOMINADO VILLA ESTEFANY DE SOLEDAD (ATLÁNTICO)".

El polígono del área objeto de estudio, presenta las siguientes coordenadas geográficas, según levantamiento topográfico:

PERÍMETRO BARRIO VILLA ESTEFANY

Punto	Coordenada x	Coordenada y	Punto	Coordenada x	Coordenada y
1	922345,34761	1698716,17924	9	922577,887494	1698408,41283
2	922404,615702	1698726,0002	10	922651,502051	1698391,93161
3	922428,858421	1698719,77793	11	922628,629623	1698188,66593
4	922425,806454	1698688,04479	12	922489,053701	1698207,99182
5	922629,318173	1698622,12723	13	922347,069306	1698245,96247
6	922625,860579	1698607,78514	14	922333,530961	1698329,62513
7	922610,421052	1698530,3482	15	922370,828845	1698632,17475
8	922597,037027	1698532,17516	16	922350,739326	1698690,7606

Tabla 8– Cuadro de coordenadas – Villa Estefany.

Fuente: Datos espaciales ARCGIS.

ARTÍCULO 2º. ÁREA DE PLANIFICACIÓN. De acuerdo con los resultados del estudio técnico, jurídico y urbanístico de fecha **primero de agosto de dos mil veintidós (1/08/2022)**, elaborado por la Secretaría de Planeación del municipio de Soledad, el área de planificación sobre la cual, se aplica la normatividad de la presente Resolución, es la siguiente:

Comprende una superficie total de 12,3 ha (123.568 m²). El Perímetro del área de planificación es como sigue:

DESCRIPCIÓN	
Área del asentamiento (en m ²)	123.568
Área de predios (en m ²)	77.358
Área de espacio público (en m ²)	46.210
Cantidad de manzanas	43
Cantidad de predios	1.100
Predios afectados por servidumbre eléctrica	0
Predios que ocupan ronda hídrica	0

Tabla 10– Cuadro de áreas y conformación predial – Villa Estefany.



RESOLUCIÓN No. 1284 DEL 7 DE SEPTIEMBRE DE 2022

“POR LA CUAL SE LEGALIZA URBANÍSTICAMENTE EL ASENTAMIENTO HUMANO DENOMINADO VILLA ESTEFANY DE SOLEDAD (ATLÁNTICO)”.

PARAGRAFO: La delimitación de las áreas anteriores se observa en la Tabla #10 de los respectivos estudios técnicos.

ARTÍCULO 3°. DEL ESTUDIO URBANÍSTICO FINAL. Integrar a esta Resolución de legalización de asentamientos humanos, el documento técnico de soporte y los planos que con ella se protocolizan, del dos de septiembre de 2022, de conformidad con los considerandos y aprobación por la comunidad, los cuales constituyen el estudio urbanístico final de que trata el Decreto Nacional 149 de 2020, así como los anexos, tablas e ilustraciones del mismo, el cual se desarrolló y se estableció de conformidad con los artículos 2.2.6.5.2.3 y 2.2.6.5.2.4 del Decreto N° 149 de 2020, elaborado por la **Secretaría de Planeación Municipal de Soledad (Atlántico)**, como autoridad del proceso de **legalización del asentamiento VILLA ESTEFANY**.

PARAGRAFO. El plano de levantamiento del loteo actual, junto con las carteras de campo y hojas de cálculo, en la escala determinada por la Secretaría de Planeación Municipal de Soledad (Atlántico), incluye, entre otros aspectos, la delimitación de los espacios públicos, vías públicas, obras de infraestructura de servicios públicos domiciliarios y equipamientos que se constituirán a favor del municipio de Soledad (Atlántico) y la regularización urbanística que se adopta mediante la presente resolución, estableciéndose las obligaciones y compromisos de las partes, de conformidad con el artículo 2.2.6.5.1.3 del Decreto 149 de 2020.

ARTÍCULO 4°. ALCANCES. El presente acto administrativo, hará las veces de LICENCIA DE URBANIZACIÓN, con base en la cual se tramitarán las LICENCIAS DE CONSTRUCCIÓN de los predios incluidos en la legalización o el reconocimiento de las existentes, para las adiciones a las construcciones ya existentes, para las construcciones nuevas y los equipamientos colectivos.

PARAGRAFO. No procederá la legalización de los sectores del respectivo asentamiento que se encuentren ubicados en SUELO DE PROTECCIÓN en los términos del artículo 35 de la Ley 388 de 1997 o en las normas que lo modifiquen.

ARTÍCULO 5°. NO RECONOCIMIENTO AL DERECHO DE PROPIEDAD. La legalización urbanística que se aprueba mediante este acto administrativo no contempla el reconocimiento de los derechos de propiedad en favor de eventuales poseedores, ni la titulación de los predios ocupados por el **asentamiento humano VILLA**



RESOLUCIÓN No. 1284 DEL 7 DE SEPTIEMBRE DE 2022

"POR LA CUAL SE LEGALIZA URBANÍSTICAMENTE EL ASENTAMIENTO HUMANO DENOMINADO VILLA ESTEFANY DE SOLEDAD (ATLÁNTICO)".

ESTEFANY, de conformidad con el artículo 2.2.6.5.1 del Decreto Reglamentario 149 de 2020.

ARTÍCULO 6°. PREVALENCIA NORMATIVA Y USOS DEL SUELO. Son aplicables al área objeto de este Proyecto, las normas estructurantes y generales establecidas en el Plan de Ordenamiento Territorial para el Municipio de Soledad o las normas que lo modifiquen, adicionen o sustituyan. La norma básica general de la ciudad se aplicará en lo que no sea contrario a las siguientes disposiciones.

Para el asentamiento humano objeto de legalización urbanística, denominado Villa Estefany, se determinan los usos para zona residencial R1, y eje múltiple EM2 en los corredores mixtos definidos en los planos de la propuesta urbanística, a partir de la cual se promoverá la presencia racional y respetuosa de actividades económicas compatibles con la vivienda, protegiendo este uso como principal.

En la siguiente tabla se establecen las actividades principales permitidas, para este asentamiento humano de acuerdo a lo establecido en el POT municipal vigente.

ZONA	USOS PRINCIPALES	USOS COMPATIBLES	USOS RESTRINGIDOS
RESIDENCIAL 1-R1	<ul style="list-style-type: none"> - Vivienda unifamiliar - Vivienda bifamiliar pareada - Vivienda bifamiliar no pareada - Vivienda multifamiliar - Conjunto residencial 	<ul style="list-style-type: none"> - Comercio grupo 1: en un área no superior a 30 metros cuadrados en el primer piso y como complementario del uso residencial. - Recreativo grupo 1 - Institucional grupo 1 	Recreativo grupo 2
EJE MULTIPLE 2-EM2	<ul style="list-style-type: none"> - Comercio grupo 1 y 2 - Todos los tipos de vivienda 	<ul style="list-style-type: none"> - Recreativos 1 y 2 	<ul style="list-style-type: none"> - Industria grupo 5



RESOLUCIÓN No. 1284 DEL 7 DE SEPTIEMBRE DE 2022

**“POR LA CUAL SE LEGALIZA URBANÍSTICAMENTE EL ASENTAMIENTO HUMANO
DENOMINADO VILLA ESTEFANY DE SOLEDAD (ATLÁNTICO)”.**

ZONA	USOS PRINCIPALES	USOS COMPATIBLES	USOS RESTRINGIDOS
<ul style="list-style-type: none">- Los usos industriales del grupo 5 solo podrán ser autorizados en los ejes múltiples 2 o en los lotes dentro de los ejes múltiples 2 que no compartan límites o medianerías con zonas R3.- Cuando el funcionamiento de los usos autorizados en los ejes múltiples 2 causen impactos negativos en el área donde se ubiquen o molestias a sus vecinos se podrá desautorizar su funcionamiento hasta tanto se hayan controlado los factores que ocasionan las molestias o problemas al sector y sus habitantes. En edificaciones que contemplen usos mixtos, residenciales, comerciales y/o industriales, se permitirá el uso comercial o industrial en el primer piso y en un área no superior al 40% del área construida en el primer piso.			

Para efectos del reconocimiento de las construcciones localizadas en las áreas de planificación, siempre que las mismas no se encuentren comprometidas con los proyectos y programas que se formulan, se aplicarán las normas que se consagran a continuación.

ARTÍCULO 6.1. RECONOCIMIENTO EN EDIFICACIONES COMPROMETIDAS CON NORMAS ESTRUCTURANTES. Las edificaciones localizadas en áreas comprometidas con normas estructurantes, tales como retiros a arroyos, suelo de protección, líneas de alta tensión, no podrán ser objeto de reconocimiento, **todo esto de conformidad con el Plan de Ordenamiento Territorial (POT) vigente del Municipio de Soledad aprobado mediante acuerdo No. 0004 del diecinueve de enero de dos mil dos (19/01/2002), “PROYECTO DE ACUERDO POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL 2001-2009 PARA EL MUNICIPIO DE SOLEDAD-UN NORTE PARA EL DESARROLLO EN EL SIGLO XXI”.**

ARTÍCULO 6.2. NORMAS ESPECÍFICAS DE RECONOCIMIENTO PARA EL ÁREA DE PLANIFICACIÓN.

6.2.1. Lote mínimo. Serán objeto de reconocimiento todas las viviendas existentes sin consideración al área del lote o predio donde se hallen construidas y no se encuentren comprometidas por el planteamiento urbano. Los lotes menores de 20 m2 podrán crecer hasta la altura máxima de tres pisos con una sola destinación de vivienda.



RESOLUCIÓN No. 1284 DEL 7 DE SEPTIEMBRE DE 2022

**"POR LA CUAL SE LEGALIZA URBANÍSTICAMENTE EL ASENTAMIENTO HUMANO
DENOMINADO VILLA ESTEFANY DE SOLEDAD (ATLÁNTICO)".**

6.2.2 Área de vivienda. Serán objeto de reconocimiento todas las unidades de viviendas existentes sin consideración a su área construida y no se encuentren comprometidas por el planteamiento urbano.

6.2.3. Iluminación y ventilación. Los espacios deben estar iluminados y ventilados en forma directa a través de las fachadas, patios o vacíos. Se admite la iluminación y ventilación indirecta a través de otros espacios que den a patios o vacíos, para áreas de servicio tales como cocinas y servicios sanitarios; estos últimos también pueden tener iluminación artificial y ventilación mediante buitrones.

6.2.4. Patios y vacíos. No habrá exigencias mínimas para las dimensiones de patios y vacíos para las viviendas existentes, siempre y cuando los espacios de las viviendas cuenten con adecuadas condiciones de iluminación y ventilación. Las viviendas producto de obra nueva o ampliaciones deberán cumplir con la norma vigente en estos aspectos.

De no ser posible la generación inmediata de patios o vacíos, en el acto de reconocimiento se dejará constancia de las obras necesarias, las cuales deberán cumplirse dentro de los 6 años siguientes a la fecha de vigencia del acto de reconocimiento.

6.2.5. Tapasoles. Podrán adecuarse en la zona pública entre el andén y el paramento sólo en los corredores barriales establecidos en la Resolución de Legalización que adopte cada asentamiento humano. El material de los apoyos deberá ser móvil y en la fachada no podrán estar anclados en el piso y no se permitirán estructuras como machones, columnas de concreto y afines como soportes fijos. La altura mínima permitida entre el nivel de piso acabado y el tapasol será de 2.10 m, para el efecto se deberá considerar siempre la pendiente del andén en toda la extensión frontal del tapasol.

6.2.6. Voladizo y balcones. Para el reconocimiento de edificaciones con voladizos y balcones, deberán observarse las normas establecidas en el POT vigente.

6.2.7. Escalas por fuera de paramento: El reconocimiento de edificaciones con escalas fuera de paramento, deberá ajustarse a los perfiles viales definido en los planos de formulación para la propuesta del sistema vial de cada barrio,

RESOLUCIÓN No. 1284 DEL 7 DE SEPTIEMBRE DE 2022

"POR LA CUAL SE LEGALIZA URBANÍSTICAMENTE EL ASENTAMIENTO HUMANO DENOMINADO VILLA ESTEFANY DE SOLEDAD (ATLÁNTICO)".

6.2.8. Alturas. Se podrán reconocer todas las construcciones existentes, independientemente de su altura, siempre que con prueba sumaria se acredite por medio de los resultados del estudio de suelos en relación con la capacidad portante y las condiciones de sismo resistencia demuestren la posibilidad técnica de edificación

6.2.9. Registro entre fachadas y entre distintas unidades de vivienda: Se aceptarán los retiros existentes entre fachadas siempre y cuando se respeten las disposiciones del Código Civil en lo atinente al control de los registros visuales.

6.2.10. Retiros de construcción. Las áreas de las viviendas que se localicen por fuera del parámetro definido en el sistema vial propuesto no serán objeto de reconocimiento y las mejoras serán adquiridas por el Municipio para la ejecución del proyecto urbano

6.2.11. Normas para adiciones futuras de construcciones. Las adiciones a las construcciones existentes deberán cumplir con las normas urbanísticas vigentes al momento de la solicitud. En todo caso, las construcciones de vivienda objeto de licencia distinta al reconocimiento, no podrán superar los tres (3) pisos de altura en toda el área de planificación, para los predios existentes mayores de 60 m² de un (1) y dos (2) pisos les es permitido crecer un piso adicional, no podrán superar la densidad máxima permitida.

6.2.12. Parqueaderos. No se exigirá el requisito de parqueaderos privados ni para visitantes a las construcciones existentes localizadas en el área de intervención para su reconocimiento. Los proyectos de vivienda nueva deberán cumplir con la reglamentación específica vigente para el efecto.

ARTÍCULO 6.3. NORMAS PARA NUEVOS DESARROLLOS. Los desarrollos urbanísticos para obra nueva, deberán sujetarse a las normas específicas vigentes del POT al momento de la solicitud de la licencia.

ARTÍCULO 7°. MODELO DE OCUPACIÓN. El modelo de ocupación del área de planificación se orienta a la consolidación de un Municipio evolucionado desde la perspectiva regional – urbana, con mejor calidad ambiental y paisajística, que sea viable, competitivo y sostenible, en armonía con el Plan de Ordenamiento Territorial; el proyecto regional - urbano regulará la forma de ocupación del suelo acorde con proyecciones de población actual y futura entendiendo la relación

RESOLUCIÓN No. 1284 DEL 7 DE SEPTIEMBRE DE 2022

**"POR LA CUAL SE LEGALIZA URBANÍSTICAMENTE EL ASENTAMIENTO HUMANO
DENOMINADO VILLA ESTEFANY DE SOLEDAD (ATLÁNTICO)".**

directa entre los sistemas de espacios públicos y privados, para el equilibrio territorial, en armonía con los usos del suelo que permitan mejorar la calidad de vida y la integración social y espacial con el entorno inmediato, reconociendo la morfología del asentamiento humano, el espacio público como ordenador y soporte de la redefinición predial que construye sobre lo construido, la protección a los moradores, y la participación activa de la comunidad organizada para lograr el mejoramiento integral del asentamiento humano Villa Estefany del Municipio de Soledad – Atlántico-

PARÁGRAFO: Se adoptan como componentes urbanísticos los siguientes:

1. Articulación adecuada del polígono con la zona y el Municipio a partir de las redes primarias de movilidad.
2. Generación de espacios públicos a través de la apertura y ampliación de vías vehiculares y peatonales y plazoletas y recuperación de zonas verdes, que permitan una adecuada movilidad en la zona y su entorno, con el fin de lograr una apropiación de la comunidad con su Asentamiento.
3. Propender por la disminución de la ilegalidad en la tenencia derivada de la forma de urbanización y construcción de las edificaciones y la disminución de los conflictos derivados de las relaciones entre espacio privado y espacio público, garantizando el derecho a la propiedad y la consolidación del patrimonio familiar.
4. Estimular el cumplimiento del principio de solidaridad social a través de la participación comunitaria, logrando la cohesión del tejido social.

ARTÍCULO 8°. OBJETIVOS DE LA LEGALIZACIÓN. Son objetivos de la presente Resolución de Legalización Urbanística, los siguientes:

Objetivo General.

1. Planificar, gestionar y consolidar el mejoramiento integral del área de planificación a partir de la aplicación de los objetivos y el modelo del Municipio adoptados por el Plan de Ordenamiento Territorial de Soledad, privilegiando el reconocimiento de las particularidades de la zona a partir de su proceso de ocupación, buscando la generación de espacio público y equipamiento comunitario como constructor de ciudadanía a partir de la garantía de escenarios de participación de la comunidad organizada, soporte para el desarrollo sostenible de los proyectos de beneficio colectivo,

RESOLUCIÓN No. 1284 DEL 7 DE SEPTIEMBRE DE 2022

**"POR LA CUAL SE LEGALIZA URBANÍSTICAMENTE EL ASENTAMIENTO HUMANO
DENOMINADO VILLA ESTEFANY DE SOLEDAD (ATLÁNTICO)".**

potencializando un mejor aprovechamiento del suelo, promoviendo la integración inmobiliaria de predios, y una intervención sistémica y por etapas regida por la protección a los moradores.

Objetivos Específicos.

1. Fortalecimiento institucional local.
2. Generación de suelo urbano normalizado y crecimiento del stock habitacional local en condiciones dignas.
3. Integración del asentamiento humano asentado actualmente en 375 hectáreas a las legales dinámicas urbanas.
4. Fortalecimiento del municipio en el cumplimiento y acatamiento de sus normas consagradas en el Estatuto Urbano y su control.
5. Mayor cohesión, legitimidad y desarrollo social.
6. Mejoría en la convivencia y seguridad ciudadana.
7. Mayor viabilidad a la inversión social.
8. Crecimiento y recuperación del inventario inmobiliario público
9. Ampliación de la infraestructura de los servicios públicos domiciliarios de Acueducto, Alcantarillado, Aseo, Energía Eléctrica y Gas Natural.
10. Mayores posibilidades de participar en otros programas sociales promovidos por el gobierno nacional como el de mejoramiento integral de barrios.
11. Crecimiento del territorio de forma auto sostenible, de forma ambientalmente amigable y contribuyendo a la reducción del calentamiento global.
12. Reducción de asentamientos humanos en zonas de riesgo no mitigable.
13. Consolidación de una estadística probable de familias beneficiarias a programas de reubicación habitacional.

ARTÍCULO 9°. ESTRATEGIAS TERRITORIALES APLICADAS. El proyecto para la legalización urbanística del sector **VILLA ESTEFANY del Municipio de Soledad** (Atlántico), actuación urbana integral que concreta al modelo de Municipio y de sociedad propuestos en el Plan de Ordenamiento Territorial y el Plan de Desarrollo Económico y Social, materializa las siguientes estrategias generales y específicas:

9.1. En el sistema de espacio público artificial:

- 9.1.1. Redefinición de la estructura predial actual, en los asentamientos al que aplique esta estrategia, para la generación de nuevo suelo a partir de las integraciones inmobiliarias que permitan consolidar los nuevos sistemas de

RESOLUCIÓN No. 1284 DEL 7 DE SEPTIEMBRE DE 2022

**"POR LA CUAL SE LEGALIZA URBANÍSTICAMENTE EL ASENTAMIENTO HUMANO
DENOMINADO VILLA ESTEFANY DE SOLEDAD (ATLÁNTICO)".**

espacios públicos: plazoletas y zonas verdes, a partir de la demolición y relocalización de las viviendas estrictamente necesarias para cumplir con tal fin.

- 9.1.2. Consolidar equipamiento básico comunitario al interior de los asentamientos en que se proponga nuevos equipamientos, para afianzar los escenarios de participación comunitaria.

9.2. Sistema vial y de movilidad:

- 9.2.1. Articular la red vial interna y externa, peatonal, mejorando las especificaciones técnicas y la movilidad al interior del sector y de la zona en la ciudad.
- 9.2.2. Construcción y adecuación del sistema vial que sirve de conexión con la zona y la ciudad.
- 9.2.3. Generación de movilidad peatonal interna que permita circulación en el interior y desde el exterior al asentamiento.

9.3. En el sistema de ocupación del espacio privado:

- 9.3.1. Adelantar procesos de acompañamiento en la legalización apoyando el mejoramiento de las condiciones de habitabilidad y estructural de los predios y las viviendas.
- 9.3.2. Promover diversificación de usos en los corredores viales de potenciales actividades múltiples.
- 9.3.3. Adjudicar previamente, de conformidad con la Ley 1001 de 2005, a título gratuito el aseguramiento jurídico de la tenencia de los predios, a las familias que ocupan las viviendas dentro del asentamiento y que están debidamente identificadas en el censo realizado dentro de los procesos establecidos para legalización urbanística.
- 9.3.4. Compensación de las viviendas que resulten afectadas en el proyecto urbano.

RESOLUCIÓN No. 1284 DEL 7 DE SEPTIEMBRE DE 2022

**"POR LA CUAL SE LEGALIZA URBANÍSTICAMENTE EL ASENTAMIENTO HUMANO
DENOMINADO VILLA ESTEFANY DE SOLEDAD (ATLÁNTICO)".**

9.3.5. Promoción a proyectos de nuevos desarrollos multifamiliares de Vivienda de Interés Social VIS, que se lleguen a desarrollar por iniciativa privada o público-privada, en el suelo generado a partir de las integraciones Inmobiliarias previamente convenidas.

ARTÍCULO 10°. ÁREAS DE CESIÓN PÚBLICA. Con el fin de generar espacio público y lograr el mejoramiento armónico en la distribución espacial del asentamiento, se determinan las siguientes áreas de cesión que conforman el sistema de espacios públicos de esparcimiento y encuentro, y de equipamientos:

JERARQUÍA	LONGITUD (ML)	%
Vía Arteria	0	0,0
Vía Colectora K 14	290	6,2
Vía Local	4.357	93,8
Total	4.647	100,0

Tabla 11 - Cuadro de Jerarquía vial – Villa Estefany

Fuente: Datos espaciales ARCGIS.

ARTÍCULO 10.1°. TITULACIÓN DE PREDIOS DE USO PÚBLICO. A partir de la vigencia de esta Resolución, que hace las veces de Licencia Urbanística, la Secretaría de Planeación Municipal de Soledad (Atlántico), adelantará ante el Registrador de Instrumentos Públicos competente, el registro, mediante resolución administrativa que sirve como acto de título, a favor del Municipio de Soledad (Atlántico), el derecho de dominio de los predios que están afectos al uso público, tales como vías, parques, plazoletas, edificaciones institucionales o dotacionales y de servicios públicos, siempre que dicha destinación y uso esté señalada en la cartografía oficial, aprobada por la entidad catastral y urbanística competente del municipio de Soledad (Atlántico), de conformidad con el artículo 20 de la Ley 2044 de 2020.

ARTÍCULO 11°. DEL CONCEPTO DE HABITABILIDAD. Está relacionado con el mejoramiento de la calidad de vida de los soledenses, en busca de una óptima habitabilidad con los equipamientos básicos, el acceso a los servicios públicos y demás actividades propias de los sistemas urbanos. Este concepto busca optimizar



RESOLUCIÓN No. 1284 DEL 7 DE SEPTIEMBRE DE 2022

"POR LA CUAL SE LEGALIZA URBANÍSTICAMENTE EL ASENTAMIENTO HUMANO DENOMINADO VILLA ESTEFANY DE SOLEDAD (ATLÁNTICO)".

la calidad de los espacios públicos e integrar el asentamiento al Municipio de manera armónica y coordinada.

ARTÍCULO 12°. ACCIONES DE MEJORAMIENTO BARRIAL. Conforme al diagnóstico determinado a partir de las inspecciones oculares, en conjunto con el estudio urbanístico que hace parte integral de la presente Resolución, se han determinado las siguientes acciones prioritarias:

- 12.1. Mejoramiento infraestructura vial
- 12.2. Mejoramiento en las condiciones de redes de servicios públicos
- 12.3. Generación de zonas verdes
- 12.4. Mejoramiento urbano y de vivienda

ARTÍCULO 13°. REMISIÓN DE LOS PLANOS AL GESTOR CATASTRAL. El plano de loteo aprobado mediante la presente resolución de legalización deberá remitirse al gestor catastral, según corresponda, para su incorporación o actualización, de conformidad con el artículo 2.2.6.5.2.4 Decreto Reglamentario 149 de 2020.

ARTÍCULO 14°. IDENTIFICACIÓN DE INSTANCIAS DE APOYO Y PROGRAMAS PARA EL DESARROLLO DE LA LEGALIZACIÓN Y REGULARIZACIÓN URBANÍSTICA. La Administración Municipal, por medio de la Secretaría de Planeación, será la encargada de hacer seguimiento y apoyo al desarrollo adecuado de la presente resolución de Legalización Urbanística y para tal efecto será la responsable de velar por el cumplimiento de las normas en él contenidas y las del ordenamiento jurídico colombiano.

ARTÍCULO 15°. VIGENCIA DEL PROYECTO DE LEGALIZACIÓN. El plazo de ejecución de la presente resolución de Legalización Urbanística y la vigencia de las normas en él contenidas se establece en tres (3) años a partir de la fecha de publicación en la página web oficial del municipio de Soledad (Atlántico).

Las normas aquí contenidas conservarán su vigencia, luego del vencimiento del plazo si no se modifica de manera expresa el contenido del mismo.

Durante su vigencia podrán llevarse a cabo modificaciones por solicitud de los propietarios de inmuebles o de la administración municipal, siguiendo los mismos procedimientos e instancias que se han tenido en cuenta para su formulación y adopción.

RESOLUCIÓN No. 1284 DEL 7 DE SEPTIEMBRE DE 2022

"POR LA CUAL SE LEGALIZA URBANÍSTICAMENTE EL ASENTAMIENTO HUMANO DENOMINADO VILLA ESTEFANY DE SOLEDAD (ATLÁNTICO)".

La solicitud de modificación o ajuste deberá ser sustentada en razones como:

1. Cambio sustancial en las condiciones del sector que hacen inviable la ejecución del proyecto.
2. Ocurrencia de un caso fortuito o fuerza mayor que restringen de manera drástica o impiden el desarrollo de la resolución de Legalización y Regularización Urbanística.

PARÁGRAFO. En caso de solicitarse la modificación o ajuste del Proyecto de Legalización y Regularización Urbanística, corresponde a los interesados presentar memoria justificativa indicando con precisión la conveniencia.

ARTÍCULO 16°. VIGENCIA Y DEROGATORIAS. La presente Resolución de Legalización de un asentamiento humano rige a partir de su publicación y deroga las disposiciones que le sean contrarias.

ARTÍCULO 17°. RECURSOS. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 2.2.6.5.2.5 del Decreto compilatorio 1077 de 2015, modificado por artículo 2 del Decreto 149 de 2020, contra la presente Resolución procede el recurso de reposición ante el Despacho del Alcalde, el cual deberá interponerse al correo electrónico: secretariadeplaneacion@soledad-atlantico.gov.co, dentro del término de diez (10) días contados a partir de la notificación personal o por aviso del presente acto administrativo, en los términos y condiciones establecidos en los artículos 76 y 77 de la Ley 1437 de 2011.

PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE

Dada en el municipio de Soledad (Atlántico), a los siete (7) días del mes de septiembre de 2022.



RODOLFO UCRÓS ROSALES
Alcalde Municipal de Soledad

Proyectó: Pedro Pastor Sarmiento Utría – Asesor Jurídico Ext.- Sec de Planeación Mpal.
Aprobó: Leonardo Pereira Guerrero – secretario de Planeación.