

**TITULACIÓN DE PREDIOS POR PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO,  
POLÍTICA INCLUYENTE PARA EL ACCESO EFECTIVO A LA VIVIENDA DIGNA  
EN LA COMUNIDAD DE LA LOCALIDAD DE RAFAEL URIBE URIBE.**

**LADY FERNANDA CÁRDENAS PORTILLA**

**MONOGRAFÍA PARA OPTAR EL TÍTULO DE ESPECIALISTA EN  
PLANEACIÓN TERRITORIAL**

**ORIENTADORA  
MAG. MARÍA ANGÉLICA BERNAL GRANADOS  
ARQUITECTA**

**FUNDACIÓN UNIVERSIDAD DE AMÉRICA  
FACULTAD DE ARQUITECTURA  
ESPECIALIZACIÓN PLANEACIÓN TERRITORIAL  
BOGOTÁ D.C.**

**2021**

## NOTA DE ACEPTACIÓN

---

---

---

---

---

---

---

Firma Director de Especialización

---

Firma del Calificador

Bogotá D.C., agosto de 2021

## **DIRECTIVAS DE LA UNIVERSIDAD**

Presidente de la Universidad y Rector del claustro

Dr. Mario Posada García Peña

Consejero Institucional

Dr. Luis Jaime Posada García Peña

Vicerrectora Académica y de Investigación

Dra. Alexandra Mejía Guzmán

Vicerrector administrativo y Financiero

Dr. Ricardo Alfonso Peñaranda Castro

Secretario General

Dr. José Luis Macías Rodríguez

Decana Facultad de Arquitectura

Dra. María Margarita Romero Archbold

Director Especialización en Planeación Territorial

Dra. María Margarita Romero Archbold

Las directivas de la Universidad de América, los jurados calificadores y el cuerpo docente no son responsables por los criterios e ideas expuestas en el presente documento. Estos corresponden únicamente a los autores.

## **DEDICATORIA**

Dedico este logro principalmente a Dios, porque es Él quien me ha dado la fuerza para asumir este reto, aun cuando las condiciones eran tan difíciles y mi anhelo por concluirlo estaba tan lejano.

A mis padres y hermanos, con quienes hemos creado un lazo irrompible de amor, apoyo y confianza, y que siempre, con su cariño y palabras de resistencia no han dejado que me rinda ante las adversidades.

Finalmente, le dedico este esfuerzo a mi hijo Diego Alejandro, a quien, con solo verlo me llena de fuerza para luchar por cada uno de mis sueños; hijo, tú eres la razón más importante para seguir adelante a pesar de los obstáculos. Te amo y siempre serás la razón más importante.

## **AGRADECIMIENTOS**

Agradezco especialmente a mis docentes de la Universidad de América, que, sin importar las dificultades, con toda su sabiduría, conocimiento y apoyo estuvieron siempre dispuestos a compartir todo esto conmigo, motivándome a ser una mejor profesional.

Agradezco a mi directora de tesis, la Arquitecta Maria Angélica Bernal Granados, que no solo con su conocimiento como excelente docente y profesional, sino también con su gran calidez humana, no dejó de creer en mí y en la posibilidad de concebir la Planeación del Territorio, desde más allá de la parte física de este; a mi directora de tesis le agradezco por su confianza y apoyo incondicional.

Agradezco a mis padres Ofelia y Jorge por nunca dejar de creer en mí y a mis hermanos Osfann y Andrés que, con cada palabra de aliento, me impulsaron a concluir con este proyecto.

## TABLA DE CONTENIDO

	Pág
RESUMEN	10
INTRODUCCION	11
TEMÁTICA A DESARROLLAR	13
Línea de investigación	13
1. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA	14
Pregunta de investigación	14
2. ALCANCE	15
2.1 Delimitación geográfica	15
3. JUSTIFICACIÓN	16
4. ANTECEDENTES	17
5.OBJETIVOS	20
5.1 Objetivo general	20
5.2 Objetivos específicos	20
6. CAPÍTULO 1 -MARCO TEÓRICO	21
6.1 Economía informal y ciudad informal	21
6.2 Modelo de desarrollo de la ciudad colombiana	22
6.3 Los agentes sociales como productores de la ciudad	23
6.3.1 <i>La Comunidad.</i>	23
6.3.2 <i>El Estado</i>	24
6.4 Urbanización informal en Bogotá.	26
6.5 Mercado informal de suelo	26
6.6 Agentes relacionados con el mercado informal de suelo y vivienda	27
6.6.1 <i>La oferta</i>	27
6.6.2 <i>La demanda</i>	28
6.7 LAS PROBLEMÁTICAS SOCIALES INTERNAS DE LOS ASENTAMIENTOS INFORMALES	29
6.8 Subsidios y apoyo de organizaciones gubernamentales e independientes	30
6.9 Marco legal	31
6.9.1 <i>Constitución Política de Colombia, 1991.</i>	32

6.9.2 Código Civil Colombiano	32
6.9.3 Ley 388 de 1997. Ley de Desarrollo Territorial	34
6.9.4 Decreto 1077 de 2015, por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio.	35
6.9.5 Acuerdo 002 de 2016 de la Junta Administradora Local de Rafael Uribe Uribe	36
6.9.6 Decreto 1077 de 2015, por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio.	37
6.9.7 Ley 1561 de 2012 del Congreso de la Republica	37
10. CAPÍTULO 2. DESARROLLO DE LA SOLUCIÓN A LA PROBLEMÁTICA DE LA OCUPACIÓN ILEGAL DE SUELO EN LA LOCALIDAD DE RAFAEL URIBE URIBE, DE CONFORMIDAD CON LO ESTABLECIDO EN EL PLAN DE DESARROLLO LOCAL DE LA LOCALIDAD RAFAEL URIBE URIBE, ACUERDO 002 DE 2016	40
11. CAPÍTULO 3. IMPORTANCIA DE LA INCLUSIÓN DE FUNDAMENTOS SOCIALES Y JURÍDICOS EN LA IMPLEMENTACIÓN DE PROYECTOS INTEGRALES DE TITULACIÓN PARA PREDIOS QUE SE ENCUENTREN EN LA LOCALIDAD DE RAFAEL URIBE URIBE DE DOMINIO PRIVADO, EN PROCESOS JUDICIALES DE PERTENENCIA	43
12. CAPÍTULO 4. ARTICULACIÓN DE LOS PROYECTOS DE TITULACIÓN DE PREDIOS, CON LAS NORMAS JURÍDICAS PARA RESULTADOS EFECTIVOS E INTEGRALES	45
13. DISCUSION	47
14. CONCLUSIONES	48
BIBLIOGRAFIA	49



## LISTA DE FIGURAS

	pág.
Figura 1 - División territorial de la Localidad Rafael Uribe Uribe	17
Figura 2 - Pendiente de la Localidad Rafael Uribe Uribe	18
Figura 3 Problemáticas sociales internas de los asentamientos informales Fuente: adaptado de derecho a Bogotá, 2015	30
Figura 4 - Distribución de asentamientos informales que recibieron subsidios para vivienda	31
Figura 5- Zonas visitadas proyecto de titulación - Rafael Uribe Uribe	42
Figura 6- Formato 1. Concepto Social Fuente: Alcaldía Mayor de Bogotá.	43
Figura 7 - Tabla 1 – Estrategias y solución de la problemática	45

## RESUMEN

La vivienda informal en Colombia, es una problemática invisibilizada y abordada como un tema más entre los diferentes temas de la agenda del país. Debido a su naturaleza imprecisa y la falta de información sobre su origen se convierte en un fenómeno difícilmente medible, sin embargo, este al estar relacionado con la pobreza y las condiciones sociodemográficas de la población, es un tema de gran importancia para todos. Por tal motivo, en este trabajo se realiza una evaluación de los parámetros jurídicos que soportan la inclusión de proyectos de titulación integrales dentro de las políticas públicas, son el fin de generar un mejoramiento en la calidad de vida de las personas de la Localidad de Rafael Uribe Uribe. Para el desarrollo de este trabajo inicialmente se analizaron las posibles soluciones a la problemática de la ocupación ilegal de suelo en conformidad con lo establecido en el Plan de Desarrollo de la Localidad Rafael Uribe Uribe. Seguidamente, se determinó la importancia de la inclusión de fundamentos sociales y jurídicos en la implementación de proyectos de titulación para predios que se encuentran en la localidad de Rafael Uribe Uribe mediante un censo realizado a la población. Finalmente, se evaluó el alcance de estos proyectos para que puedan cumplir con la finalidad de la titulación de predios y sea posible la obtención de título de propiedad sobre los predios para las personas que los adquieran. De esta investigación se obtuvo que la principal responsabilidad del proceso de vivienda informal de la localidad Rafael Uribe Uribe, recae sobre los diferentes gobiernos locales y sus entes de control, que no logran un control suficiente y adecuado sobre los suelos ni una planeación apropiada y accesible para la población de la tierra urbana. También, se obtuvo que para desarrollar proyectos de titulación de predios es necesario considerar los aspectos sociodemográficos de la población en estudio.

Palabras claves: Titulación de predios, prescripción adquisitiva de dominio, normatividad de Ordenamiento Territorial.

## INTRODUCCION

La informalidad urbana sería un conjunto de irregularidades o (a) regularidades en materia de derechos: irregularidad urbanística, irregularidad constructiva e irregularidad en relación con el derecho de propiedad de la tierra (Abrano, Pedro, 2006, Alegría, 2006). Es por eso que el Control Urbanístico, se define como la regulación manual o automática sobre un sistema, que, aplicado al entorno urbano, se podría concebir de manera general como el seguimiento, la regulación, inspección, fiscalización e intervención sobre el medio urbano, entendiendo por este último el conjunto de componentes dinámicos que conforman una ciudad, sus interrelaciones, y las actividades económicas, sociales y ambientales que se desarrollan en ella. (Salazar, Angélica y Vergel, Erik 2009).

La proliferación de asentamientos ilegales de vivienda es considerada un fenómeno de orden mundial que afecta países desarrollados como España, Estados Unidos o Francia, pero que se convirtieron en una característica de la mayoría de las ciudades del llamado Tercer Mundo y que en América Latina han tomado una importancia mayor, específicamente en Colombia, y en especial en la ciudad de Bogotá D.C por ser una problemática de alto impacto social. Características como la conglomeración poblacional periférica en desarrollos habitacionales, en donde sus habitantes quienes por lo general son familias de bajos ingresos, no están en posición de adquirir vivienda legal y optan por predios ilegales clandestinos son propias de los asentamientos ilegales en Bogotá, debido a la inasistencia por parte de las entidades correspondientes. (Cuellar, 2018)

La necesidad de acceso al suelo por parte de las personas más vulnerables se ha convertido en una problemática con consecuencias graves de tipo social y económico en la ciudad de Bogotá D. C., principalmente entre los años 2004 y 2016, impactando a 13 de las 20 localidades de la capital. Necesidad que ha ocasionado la proliferación de desarrollos ilegales o informales de vivienda denominados urbanizaciones piratas las cuales se adelantan sin el cumplimiento de las normas urbanísticas. Generalmente son predios sin urbanizar, carentes de servicios públicos domiciliarios, infraestructuras, zonas verdes y áreas comunes etc., ubicados en zonas de alto riesgo por las amenazas de inundación y deslizamiento. (Cuellar, 2018)

El artículo 35 de la ley 388 de 1997 indica que los suelos de protección están constituidos por zonas y áreas de terreno localizados dentro de cualquier clasificación de suelo y que por sus

características geográficas, paisajísticas, ambientales, o por formar parte de las zonas de utilidad pública para la ubicación de infraestructura para la provisión de servicios públicos domiciliarios o de las áreas de amenaza y riesgo no mitigable para la localización de asentamientos humanos, tiene restringida la posibilidad de urbanizarse. (Bonilla et al., 2018)

Generalmente estos son predios sin urbanizar, alejados del perímetro urbano o zonas consolidadas urbanísticamente, sin ningún orden, planificación o articulación con la ciudad existente, carentes de servicios públicos domiciliarios, y ubicados en zonas de alto riesgo por amenaza de inundación y deslizamiento. (Herrera, 2009).

El Distrito debe contar con una herramienta de orden administrativo y operativo de Atención y Control al fenómeno de asentamiento Ilegal, que le permita en primer lugar frenar la dinámica de asentamientos ilegales en las 13 localidades afectadas 4 con este fenómeno de las 20 que tiene la ciudad actualmente y que ha dejado un alto número de familias estafadas, así como un alto impacto a nivel territorial.

Así mismo, los Gobiernos y las instituciones públicas como privadas requieren tener sensibilidad para orientar los acontecimientos que guiarán el rumbo de la sociedad, adelantarse a su tiempo y tener la capacidad para gestionar los cambios necesarios para construir una sociedad cada vez más justa y sensible a sus problemas, con la finalidad de mejorar la calidad de vida. El principal inconveniente de estas entidades, radica primordialmente en la ausencia de una política clara de actuación a nivel de Atención y Control a la ocupación ilegal, con el suficiente musculo económico, que le permita a la administración una mayor coordinación en su actuación territorial, en prevención cómo en el control y en la atención a las ocupaciones ya existentes.

Por estas razones, en el presente trabajo se realiza un análisis de la titulación de predios por prescripción adquisitiva de dominio, política incluyente para el acceso efectivo a la vivienda digna en la comunidad de la localidad de Rafael Uribe Uribe, esta investigación es mixta, por cuanto se buscará interactuar los resultados predominantes del estudio cuantitativo, de la cual se espera obtener una perspectiva más amplia y profunda de las problemáticas que rodean la implementación de proyectos de titulación, en el marco del Plan de Desarrollo Local 2017-2020, en la localidad Rafael Uribe Uribe.

## **TEMÁTICA A DESARROLLAR**

### **Línea de investigación**

Ciudades competitivas.

Esto teniendo en cuenta que un aproximado del 21 % del suelo urbano de Bogotá ha sido urbanizado de manera informal; (Popular, 2017) y esto demuestra la necesidad que tiene la ciudad de incluir dentro de sus instrumentos de ordenamiento territorial la titulación de predios, como mecanismo para la legalización y generación de vivienda digna, dándole a la población posibilidades de acceso a equipamientos, servicios públicos, acceso a beneficios financieros, subsidios, vías y demás requerimientos necesarios para que se pueda desarrollar de una forma integral y con esto conllevar a la ciudad a ser más competitiva.

## **1. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA**

Dentro de los fines esenciales del Estado Colombiano, se encuentra garantizar la efectividad de los derechos consagrados en la Constitución Política de Colombia; manteniendo la integridad territorial y asegurando la convivencia pacífica y la vigencia de un orden justo (Artículo 2, 1991); incluyendo su artículo 58, el cual reconoció el derecho constitucional a la propiedad privada, que si bien es cierto se encuentra clasificado dentro del grupo de derechos de segunda generación, los denominados derechos sociales, económicos y culturales; es deber del Estado establecer las políticas incluyentes necesarias para hacer efectivo este derecho y con ello, propiciar el acceso formal a la propiedad privada.

Lo anterior tiene cabida, de conformidad con las condiciones socioeconómicas de las personas que habitan la localidad de Rafael Uribe Uribe, especialmente de aquellas que se encuentran en la parte centro y suroriente de esta, las cuales no tienen los recursos económicos para iniciar los procesos de pertenencia y es perentorio que el Estado, mediante sus políticas de desarrollo e instrumentos de planeación incluyan proyectos de titulación que versen sobre predios cuyo titular de derecho real de dominio sea un privado y del cual su principal herramienta, es precisamente mediante estos procesos judiciales.

Este es un fenómeno que se refleja en la realidad del país y que día a día se va incrementando y que además, no es fácil de contener ni controlar; toda vez que crece de conformidad con el crecimiento del mercado inmobiliario; que crece de forma acelerada y desordenada; ya que, las personas en condición de pobreza, son personas que incluso no alcanzan a cumplir con los requisitos para la adquisición de vivienda que provee el Estado; por lo que se ven obligadas a acudir a los urbanizadores piratas en aras de salvaguardar su necesidad de refugio.

### **Pregunta de investigación**

¿Qué parámetros jurídicos se pueden incluir proyectos integrales de titulación de predios a través de procesos de pertenencia por prescripción adquisitiva de dominio, para el mejoramiento de la vivienda digna de la comunidad de la localidad Rafael Uribe Uribe?

## 2. ALCANCE

El alcance de la presente investigación es describir y estudiar los parámetros jurídicos mínimos, para la implementación de proyectos de titulación de predios mediante procesos de pertenencia por prescripción adquisitiva de dominio, los cuales sean efectivos y conduzcan al objetivo real de estos proyectos, que se traduce en la obtención del título de dominio de los inmuebles de cada uno de los beneficiarios.

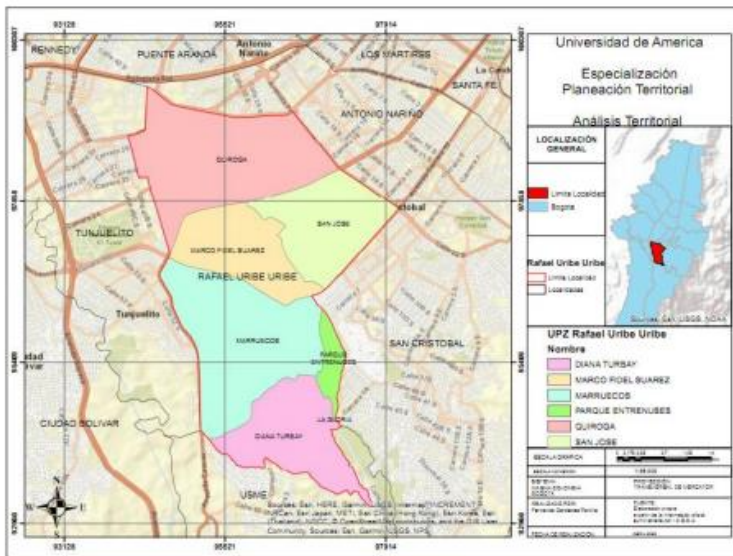
### 2.1 Delimitación geográfica

La delimitación geográfica de la presente investigación es la localidad Rafael Uribe Uribe, de la ciudad de Bogotá D.C.

Figura 1

*Localización de la Localidad Rafael Uribe –*

### LOCALIZACIÓN – RAFAEL URIBE URIBE



Se localiza en la parte sur de la ciudad de Bogotá, esta localidad cuenta con 1.383 hectáreas, las cuales están repartidas en 6 UPZ's, las cuales son las siguientes:

- UPZ 36 San José
- UPZ 39 Quiroga
- UPZ 53 Marco Fidel Suarez
- UPZ 54 Marrucos
- UPZ 55 Diana Turbay
- UPZ parque entre nubes (Esta UPZ tiene áreas compartidas entre esta localidad y la localidad de Usme)

Nota: Información general de la ubicación y delimitación de la Localidad Rafael Uribe Uribe

### **3. JUSTIFICACIÓN**

La presente investigación se realiza con el fin de plasmar la necesidad de fundamentar jurídicamente los proyectos de titulación de predios mediante procesos de pertenencia por prescripción adquisitiva de dominio en la comunidad de la localidad de Rafael Uribe Uribe, con la finalidad de generar una política de vivienda efectiva.

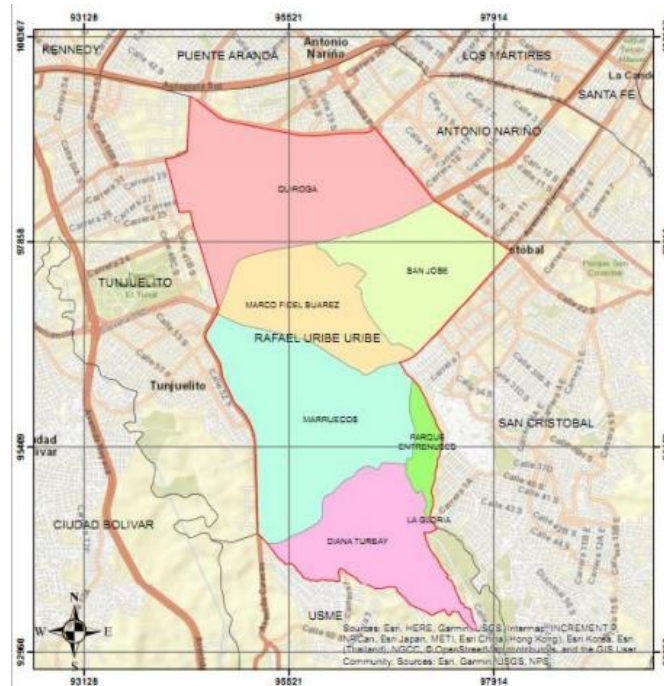
Lo anterior, para evitar que se ejecuten proyectos inconclusos que afecten la tranquilidad, la confianza y expectativas de las personas; la puesta en marcha de la administración de justicia en procesos judiciales que no van a tener su respectivo seguimiento y continuidad y, por último, el detrimento patrimonial generado por el mal uso de los recursos públicos.



## 4. ANTECEDENTES

Rafael Uribe es la localidad número 18 de la ciudad de Bogotá D.C., siendo de las localidades más nuevas de la ciudad, toda vez que, esta inicialmente hacía parte del municipio de Usme, hasta el año de 1972 que mediante el Acuerdo 26 de 1972 del Concejo de Bogotá se realizó la división territorial de la ciudad en 16 alcaldías menores, entre las cuales se encontraba la Localidad Antonio Nariño, localidad en la que se localizaba el territorio de lo que es hoy en día, gracias al Acuerdo 007 de 1974 del Concejo de Bogotá, la Localidad de Rafael Uribe Uribe, la cual actualmente se divide en 6 UPZs que son; Quiroga, Marruecos, Marco Fidel Suarez, Diana Turbay, San José y Parque Entre Nubes, esta última comparte área de terreno con la Localidad de San Cristóbal.

*Figura 2 –  
División territorial de la Localidad Rafael Uribe Uribe*

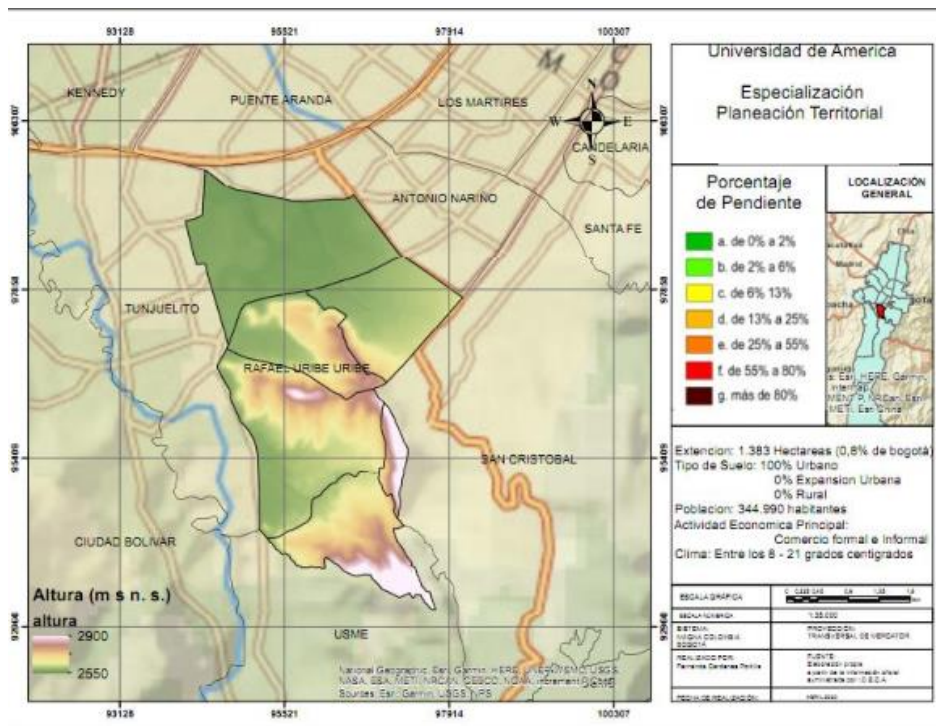


*Nota: Proyecto de titulación Rafael Uribe CI 268-2018- Presenta la delimitación geográfica de la Localidad Rafael Uribe Uribe; así como las Upz que conforman la misma.*

La localidad de Rafael Uribe Uribe, anteriormente era un acumulo de enormes haciendas tales como: Llano de la Mesa, Santa Lucía, Granjas de San Pablo, entre otras, que han dado lugar a muchos de los nombres de los barrios que conforman esta localidad; las cuales, dieron origen a los primeros asentamientos en la localidad, que comenzaron a surgir a partir de los primeros desplazamientos de las personas de zonas rurales a la capital, debido al conflicto armado que se estaba desarrollando en la época, esto a lo largo del siglo XX, donde no solo se generaron construcciones legales e ilegales. (Secretaría de Hacienda, 2004)-.

Esta es una localidad cuenta con áreas planas en su parte norte y noroccidental y áreas de pendientes muy montañosas como en el área sur y oriental de la localidad.

Figura 3 - Pendiente de la Localidad Rafael Uribe Uribe



Nota: Proyecto de titulación Rafael Uribe CI 268-2018- muestra los grados de pendiente que se encuentran en la Localidad, esto da cuenta de las zonas de alto riesgo por remoción en masa e inundación.

Adicionalmente, las áreas planas son aquellas donde se crearon las urbanizaciones más antiguas generadas de forma legal, las cuales se encuentran en la parte occidental de la

localidad, como el Quiroga, Restrepo, Santa Lucía, los que actualmente ya son barrios consolidados. No obstante, una vez se comienza a subir por la localidad hacia el lado oriental, los barrios centrales de la localidad, tales como Las Colinas, Granjas de San Pablo, Luis López de Mesa, Rio de Janeiro y demás; así como en la parte sur oriental (alta) como toda la UPZ de Diana Turbay fueron barrios que se crearon de forma ilegal, donde se constituyeron los primeros asentamientos informales debido a las invasiones sobre inmuebles o en su defecto el loteo de urbanizadores piratas o propietarios desconocedores de normas de urbanización, que en este proceso de creación de barrios y crecimiento de la ciudad, generaron asentamientos en los cuales, las personas al comprar su inmueble, lo hacían con la expectativa de comprar con título de propiedad y a lo largo del transcurrir de los años, esto no sucedía.

El capital económico, social y cultural de esta población, debido a la insuficiencia de recursos para lograr establecer un hábitat para ellos y su núcleo familiar, así como, las condiciones de violencia y discriminación que ha sufrido el país a lo largo de la historia, conlleva a que las personas que habitan el suelo rural, se vean obligadas a desplazarse al territorio urbano, padeciendo entre otras problemáticas, la ausencia de una vivienda digna; lo que genera una situación de indefensión y las personas se ven forzadas a establecer mecanismos para la apropiación del territorio urbano.

Estos mecanismos de apropiación del territorio urbano, resultan aún más complejos de conformidad con los niveles de ausencia de recursos y de educación que tienen las personas de este sector de la población, teniendo en cuenta que muchos de ellos no conocen las dinámicas del urbanismo en la ciudad, por lo que llegan con más facilidad, a ser víctimas de personas inescrupulosas, como los urbanizadores piratas, que además de vender solo expectativas sobre la titularidad de sus predios, se encargan de generar viviendas informales, con total ausencia de servicios públicos básicos, acceso a vías y demás equipamientos necesarios para el desarrollo integral de la vida de las personas; esto, en especial cuando se trata de familias compuestas por adultos mayores, niños en edad de escolaridad; los cuales requieren entre otras, acceso a espacio público efectivo.

## **5.OBJETIVOS**

### **5.1 Objetivo general**

Describir y estudiar los parámetros jurídicos que soporten la inclusión de proyectos de titulación integrales dentro de las políticas públicas, para generar un mejoramiento en la calidad de vida de las personas de la Localidad de Rafael Uribe Uribe.

### **5.2 Objetivos específicos**

- Analizar el desarrollo de la solución a la problemática de la ocupación ilegal de suelo en la Localidad de Rafael Uribe Uribe, de conformidad con lo establecido en el Plan de Desarrollo Local de la localidad Rafael Uribe Uribe, Acuerdo 002 de 2016.
- Analizar la importancia de la inclusión de fundamentos sociales y jurídicos en la implementación de proyectos integrales de titulación para predios que se encuentren en la localidad de Rafael Uribe Uribe de dominio privado, en procesos judiciales de pertenencia.
- Estudiar el alcance de estos proyectos de titulación en la Localidad de Rafael Uribe Uribe, para que cumplan con la finalidad de la titulación de predios y se pueda obtener el título de propiedad sobre sus predios, no meras expectativas del mismo; lo anterior, articulando la formulación de estos proyectos con las indicaciones dadas por las normas jurídicas para la ejecución de los procesos judiciales y así llevarlos a un feliz término.

## 6. CAPÍTULO 1 -MARCO TEÓRICO

### 6.1 Economía informal y ciudad informal

La informalidad tiene directa relación con la economía y con el concepto de economía informal que, desde finales de los años cincuenta y en la década de los sesenta, varias teorías económicas empezaron a utilizarlo para referirse y explicar lo que se quedaba por fuera del modelo pero que lo nutría. A finales de los sesenta y principios de los setenta la teoría desarrollista puso en boga el término de marginalidad urbana para referirse a esta misma problemática. Hoy en día, la informalización de la economía ya no es una característica exclusiva de los países del tercer mundo. Se le denomina economía negra o economía sumergida, y procesos como la proliferación de relaciones de trabajo atípicas o no salariales tienden ahora a ser caracterizados como síntomas de la expansión de la economía informal que se dan de manera global. (Torres, 2009)

La economía informal, se define como el predominio de actividades no declaradas o extralegales pero lícitas, que plantean la flexibilización del mercado de trabajo y, en general, el cese de la intervención del Estado en las actividades económicas. Es decir, es aquella economía no registrada, que se mantiene al margen de las cuentas nacionales. Incluye a la cuenta propia, los trabajadores independientes, el autoempleo y abarca una gama de trabajos tan amplia y tan heterogénea que se ha incluido desde el vendedor del semáforo hasta el comerciante de la plaza de mercado, desde el pequeño productor hasta el profesional independiente. (Torres, 2009)

Por otro lado, La ciudad informal o viviendas informales se desarrolla como consecuencia de este contexto económico y regulatorio. De esta manera se da una relación directa entre economía informal y vivienda informal, donde se evidencia que las normas, políticas y regulaciones gubernamentales existentes en la mayoría de los países, en vez de estimular la creatividad, la productividad y la superación de problemáticas, como el acceso al suelo, muchas veces se convierten en limitantes de la iniciativa de los individuos o de formas de producción que generen ingresos a las familias, siendo normal que la no legalidad ante el Estado se instaure como una de las características de la informalidad.(Torres, 2009).

## 6.2 Modelo de desarrollo de la ciudad colombiana

Colombia es un país que está determinado por el modelo de desarrollo asociado al modo de producción capitalista y con éste a su etapa más desarrollada, el neoliberalismo. Sus ciudades no son la excepción y por el contrario son referentes del avance del modelo en el país, particularmente la ciudad de Bogotá. Este modelo se refleja en todos los ámbitos de la vida de la ciudad, tanto en los públicos como en los privados y generan a su vez una visión territorial que se construye a través de los planes de ordenamiento territorial –POT–, espacializando un modo de producción que basa todo su crecimiento y progreso en las fuerzas del mercado. El modelo de ciudad propuesto por los POT pretende formular un modelo integral de desarrollo para cada ciudad y municipio, en el que se establecen las directrices y mecanismos necesarios para lograr un aprovechamiento territorial equilibrado, equitativo y eficiente. (Torres, 2009).

La gran mayoría de los modelos propuestos por los POT en las diferentes ciudades colombianas, se estructuran sobre una base eminentemente económica, donde se sitúa nuevamente al modelo de ciudad sobre un modelo de desarrollo exclusivamente económico, al cual se supeditan los demás aspectos. En el caso de la ciudad de Bogotá y bajo este concepto se contemplaron seis tipos de estrategias para ordenar tanto la ciudad existente como la prevista para 10 años: 1. conservación de los sectores construidos que se preservan en buen estado; 2. consolidación de los sectores construidos que permitan densificación; 3. mejoramiento de los barrios marginados; 4. renovación de los sectores urbanos deteriorados; 5. desarrollo ordenado de las zonas de expansión; y 6. protección de la estructura ecológica principal (DAPD, 2000: 6-7).

En su ajuste se propone para la ciudad promover el equilibrio y equidad territorial en la distribución y oferta de bienes y servicios a todos los ciudadanos, teniendo como objetivos la disminución de los factores que generan pobreza y vulnerabilidad urbana como la de gradación ambiental, la segregación socio espacial, la falta de cohesión social y espacial, la priorización de inversión pública en las zonas más vulnerables. Así mismo plantea generar suelo urbano para la Vivienda de Interés Social –VIS–, generar programas de dotación de equipamientos y mejoramiento integral en áreas deficitarias, reasentar población localizada en áreas de alto riesgo, y promover la inclusión de las variables sociales en los instrumentos y procesos de

planificación, un ejemplo de este modelo lo constituye la ciudad de Bogotá (DAPD, 2003: 4-5).

### **6.3 Los agentes sociales como productores de la ciudad**

La construcción de la ciudad además de ser la sumatoria de fragmentos físico espaciales, se entiende como la construcción dinámica de tejido social a través de los diferentes agentes sociales que en ella intervienen, interactúan y se superponen, desarrollándose en las dimensiones económica, social, política e ideológica-cultural, las cuales se despliegan en un espacio concreto que transforma el medio natural.

La comunidad, el Estado y la iniciativa privada como agentes sociales prioritarios, y de acuerdo con sus intereses –sean estos sociales, políticos, económicos o culturales–, propician un tipo de ocupación y consumo del suelo urbano y, por ende, de estructura urbana, y a la vez son los gestores de la formación y consolidación de los barrios, las viviendas y el hábitat urbano en la denominada ciudad informal. (Torres, 2009)

#### **6.3.1 La Comunidad.**

Según Parsons (1965) la comunidad se entiende como “la colectividad cuyos miembros participan de una región territorial común como base de operaciones de sus actividades diarias”, concepto en el que prima la ubicación geográfica sobre los propósitos e intereses comunes de la colectividad.

A diferencia de Parsons (1965), Suranyi Unger (1979) enfatiza que los elementos determinantes de la comunidad son los factores sociales y económicos; siendo la comunidad el resultado de la interacción de una “creación económica” y la expectativa al conformar un grupo de intereses comunes.

La comunidad conformada por la población de bajos ingresos que habita las ciudades colombianas, se ha ido organizando para construir un techo, un abrigo, servicios básicos, mejorar sus condiciones de vida y tener una mayor participación política. Situación que la ha llevado a asumir, mediante variadas formas y mecanismos, diferentes etapas de confrontación con el Estado, en procura de encontrar soluciones y mejorar la calidad de vida. Este agente social se

caracteriza por encontrarse durante todo el proceso de formación, transformación y consolidación de los barrios, su actuación en el territorio es permanente y continua (Torres, 2009).

En las áreas urbanas de las ciudades colombianas han existido formas de organización espacial que se podrían definir como informales o ilegales, porque no cumple con las normas y parámetros básicos exigidos por las administraciones municipales para obtener su condición de *formalidad*, entre estas se encuentra:

- **Ilegal:** la persona natural, dueña del predio de mayor extensión, divide –lotea– y vende con o sin planos a un bajo costo y sin conexiones a redes de servicios públicos domiciliarios; desconoce las normas y las incumple.
- **Pirata:** aún más generalizada, auspiciada o promovida por personas o grupos inescrupulosos y mercantilistas que toman posesión sobre el suelo *urbanizable* para venderlo mediante *promesas de compra-venta* y que son denominados como urbanizadores piratas. Aunque conocen la existencia de la normativa hacen caso omiso de ésta y de las obligaciones que un urbanizador debe cumplir. Generalmente son poseedores de predios en áreas rurales contiguas a los perímetros urbanos que por la dinámica de crecimiento del proceso de urbanización van transformados sus usos y funciones.
- **Invasión:** la comunidad organizada o las personas a título individual se toman un terreno por iniciativa propia como única forma posible de resolver el problema de tener un techo y así garantizar el acceso a una vivienda y a la subsistencia. (Torres, 2009)

### 6.3.2 El Estado

Un Estado es un concepto político que se refiere a una forma de organización social soberana de un territorio determinado. El Estado es el agente social responsable de coadyuvar al desarrollo de las sociedades efectuando una redistribución de la riqueza con equidad en el conjunto de sus aso ciados, propiciando el desarrollo armónico de la Nación. El Estado es la estructura jurídico- política o la suma de la organización del país, que para el caso de Colombia



la Constitución lo define como, “Un Estado Social de Derecho, organizado en forma de República Unitaria, descentralizada, con autonomía participativa y pluralista, fundada en el respeto a la dignidad humana, en el trabajo y la solidaridad de las personas que la integran y en la prevalencia del interés general” (Constitución Política de Colombia, 1991).

Uno de los fines esenciales del estado es servir a la comunidad garantizándole espacios para la participación en la toma de decisiones que puedan afectarla en los campos de la salud, los servicios públicos, etc. Además, el Estado ha de regular “el control de calidad de bienes y servicios ofrecidos y prestados a la Comunidad” (Constitución Política de Colombia, 1991). Sin embargo, en la práctica, el Estado como agente social no desarrolla todos estos ámbitos. El cambio de rol definido por el nuevo contexto determinado por el neo liberalismo, ha limitado sus funciones a las de ente regulador de las relaciones entre la comunidad y el sector privado, siendo el sector privado el mayor beneficiado con este nuevo papel. (Torres, 2009)

Entre las funciones del estado para el proceso de construcción de la ciudad es fundamentalmente producir una infraestructura y equipamiento urbano en la construcción estatal de vivienda a través de sus entidades especializadas. Este otorga subsidios económicos para la adquisición de viviendas, es apoyo o patrocinador de acciones de gran envergadura a través de planes, programas y proyectos, como el caso del Programa Ciudad Bolívar en Bogotá (Banco Interamericano de Desarrollo –BID–, Alcaldía Mayor de Bogotá) o PRIMED I y II en la ciudad de Medellín, las declaratorias de emergencia social y económica o

las declaratorias de calamidad para determinadas áreas de las ciudades en los marcos de la política urbana y la política general que se haya trazado.

Sin embargo, las realizaciones del Estado en la ciudad son discontinuas y dependen de la capacidad de inversión del gasto de la Nación o los municipios, pero fundamentalmente se deben a las acciones que realiza para controlar el conflicto social que allí se presenta. De acuerdo con la intensidad de éste, serán mayores o menores los proyectos que se materialicen, es por ello que las comunidades mejor organizadas y con mejor representación política son las que logran un mayor apoyo del Estado en la consolidación de los barrios y de fragmentos de ciudad. (Torres, 2009)

#### **6.4 Urbanización informal en Bogotá.**

La informalidad urbana representa un conjunto de irregularidades en materia de derechos, como lo son; la irregularidad urbanística, irregularidad constructiva e irregularidad en relación con el derecho de propiedad de la tierra (Alegría, 2005). Actualmente, la urbanización informal en Bogotá es un fenómeno difícilmente mensurable debido a que actualmente existen tres maneras de acceder a la vivienda en la ciudad: la primera mediada por un contrato social o lógica de estado, el cual define la forma de acceso a la tierra, la segunda mediada por el mercado; que se encarga de encontrar la oferta con la demanda de tierra urbana y requiere de cierta acumulación de capital y la tercera que es determinada por la necesidad, en esta se encuentran quienes no tienen el capital institucional para acceder a la tierra a través del Estado ni el capital pecuniario para acceder a través del mercado. Es en esta última lógica en la cual se vinculan los asentamientos informales en Bogotá. (Sierra y Hurtado, 2013)

La informalidad urbana está asociada con determinados rasgos comunes y distintivos de la ciudad latinoamericana, entre ellos la existencia de un régimen de salarios bajos, un lento crecimiento económico en contraste con un alto crecimiento poblacional, persistencia de la economía informal, una aguda desigualdad, además esta se comporta como una peculiaridad de los mercados de suelo en América Latina. (Sierra y Hurtado, 2013)

#### **6.5 Mercado informal de suelo**

Una parte significativa de la población de las ciudades Latinoamericanas no cuenta con ingresos suficientes que les permitan cubrir los precios del mercado formal de suelo urbanizado y de vivienda, o no les resulta lo suficientemente atractivo en función de sus necesidades y de sus representaciones de la vivienda, por lo que prefieren optar por adquirir terrenos que le resulten más asequibles. Por tanto, el mercado informal de suelo y vivienda constituye el principal medio por el cual una porción importante de la población de bajos recursos, o que pertenece al llamado trabajo informal, ha accedido a la ciudad. Este mercado les permite obtener una vivienda de un tamaño y unas características más convenientes que las de la oferta formal y con posibilidades de

generación de rentas, aun a costa de los inconvenientes que representa adquirir de manera ilegal un bien tanpreciado.

En este orden de ideas, es posible afirmar que el fenómeno de urbanización informal no representa solo un problema de precio, sino que ofrece mecanismos más convenientes de acceso al suelo y es un producto inmobiliario que ofrece ventajas como tamaño, ubicación, posibilidad de ampliación y usos productivos.

El mercado informal de suelo está compuesto por tres submercados, el submercado de loteos irregulares, de compra venta de viviendas y de alquiler. El mercado de loteos irregulares, actualmente constituye una parte muy relevante de la estructuración del hábitat informal y explica la expansión de la ciudad informal. Los demás submercados, sin embargo, en los cuales el objeto de la transacción además del suelo es el espacio construido, son fundamentales en la consolidación y sobre todo en la densificación de los asentamientos, en tanto que la compra de vivienda y el arrendamiento de habitaciones o vivienda en barrios informales se constituye en el mecanismo de acceso a la ciudad para muchas personas. Más recientemente se han adelantado investigaciones sobre los procesos de densificación en los barrios legalizados en zonas que antes fueron periféricas pero que ya pasaron a ser centrales en la ciudad. (Sierra y Hurtado, 2013).

## **6.6 Agentes relacionados con el mercado informal de suelo y vivienda**

### **6.6.1 La oferta**

La oferta en el mercado informal de suelos representa al urbanizador pirata. Esta hace referencia a la manera en que el loteador ilegal adquiere el terreno y lo adecua para la venta.

Algunos campesinos o propietarios de extensiones de terrenos que los han adquirido por procesos de sucesión representan uno de los mecanismos principales de adquisición del globo de terreno inicial la compra (Carrol, 1993). Debido a la ilegalidad de este tipo de negocio, no siempre es necesario que se realice efectivamente una compra del terreno inicial, y algunos urbanizadores piratas alegan ser titulares de derechos y acciones en sucesión o poseedores con muchos años de estar allí. Además, en los últimos años han surgido nuevas figuras de “propietarios” en el proceso de urbanización ilegal, se trata de los llamados “terreros”, quienes invaden o toman por la fuerza la posesión de grandes extensiones de terrenos para lotearlos y venderlos a precios incluso

inferiores a los de las demás urbanizaciones piratas (Martin, 2000). En todos estos casos el concepto de propiedad que se tiene es meramente práctico y no está sujeto a ninguna definición jurídica. ((Sierra y Hurtado, 2013).

La fuente principal de las ganancias del urbanizador pirata son los incrementos en los precios del suelo que genera en este caso la expectativa de urbanización (regularización) futura. Luego de acceder al terreno, el urbanizador lo equipa, delimita los terrenos dejando algunos espacios para vías y de ser posible el acceso a algún servicio básico, y vende los terrenos a la población para que autoconstruya. Es común que el mismo urbanizador gestione procesos organizativos subordinados a su ejercicio, que se movilizan para gestionar los servicios básicos. Esta organización se vincula a procesos políticos que incluso acompañan todo el proceso de consolidación del asentamiento. (Sierra y Hurtado, 2013).

### **6.6.2 La demanda**

Los habitantes de asentamientos informales en general se caracterizan por ser una población de bajos ingresos (menos de 2 salarios mínimos), y la mayoría de estos tienen una vinculación informal al trabajo y nivel educativo.

Por tanto, el comprador de terrenos informales presenta aspectos como desplazamiento, y los principales demandantes de los terrenos ilegales son los arrendatarios de otros asentamientos de origen informal consolidados, quienes buscan una opción para acceder a una vivienda propia. Cerca del 80% de los hogares que adquiere un lote ilegal pagaba arriendo antes de adquirirlo, de ahí la importancia de entender las interrelaciones existentes entre el mercado de arrendamiento y el mercado de loteos ilegales. De un análisis simple se puede pensar que los precios pueden estar sobre determinados por el canon promedio de arrendamiento en los asentamientos populares, que representa en suma la capacidad de pago de la demanda. (Sierra y Hurtado, 2013)

La principal ventaja de los mercados informales de tierras es la flexibilidad en los mecanismos de pago y financiación, teniendo en cuenta las características de la demanda. Estas formas de pago obedecen a esquemas similares a los formales de financiación de vivienda, pero parecen ajustarse mejor a los patrones de consumo de la población. Las facilidades en la financiación de este tipo de lotes, en comparación con el crédito formal, tienen ventajas comparativas: la evaluación del riesgo es mínima, no se exige documentación de soporte, ni

declaraciones de renta, ni certificados bancarios, ni constancias de empleo o ingresos. En general no se exige ningún requisito para conceder un crédito, adicionalmente se ofrecen créditos blandos para la compra de materiales y se brinda asesoría para la construcción de las viviendas. La duración del pago del lote, independientemente de la modalidad o acuerdo, es relativamente corta: el 90% de los encuestados pagó la totalidad del lote antes de 5 años, y de los que pagaron la cuota inicial, la mayoría la terminó de pagar en el mismo año. (Sierra y Hurtado, 2013)

### **6.6.3 La iniciativa privada**

El sector privado como protagonista del escenario globalizado ha venido marcando las pautas de ordenamiento urbano, planificación y gestión del suelo, en este sentido entidades como las Cámaras de Comercio o agremiaciones como Camacol o Fedelonjas han venido incidiendo no solo en la apropiación de bienes y suelos para *engorde* o desarrollo de proyectos de vivienda o urbanísticos con altas utilidades sino también en la construcción de políticas públicas. Si bien la ciudad mantiene un fuerte monopolio sobre el suelo, en la actualidad se agudiza ante el uso de extensos terrenos en proyectos encaminados a adecuar la ciudad para las necesidades del mercado a las escalas regional, nacional e internacional, en detrimento de las condiciones de vida de amplios sectores de población de bajos ingresos. En este sentido el papel de la iniciativa privada debe orientar la mirada a las necesidades del conjunto de la población antes que seguir respondiendo de manera exclusiva a los estándares internacionales. (Sierra y Hurtado, 2013).

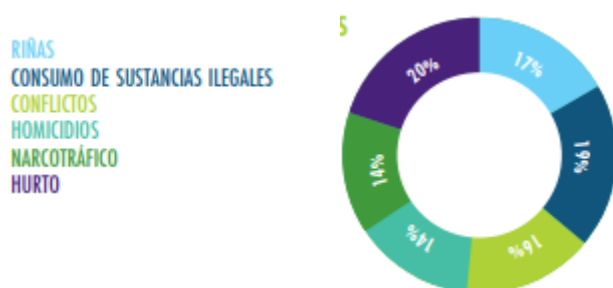
## **6.7 Las problemáticas sociales internas de los asentamientos informales**

La tasa de población urbana en Colombia es del 75% (Banco Mundial, 2015), mientras que en Bogotá se concentra el 16,3% de la población total del país (DANE, 2005). A pesar de los beneficios de la urbanización esta trae consigo muchas problemáticas sociales como conflictos, violencia, pobreza y desigualdad. Según el Centro Internacional de Investigaciones para el Desarrollo (2012), prácticamente la totalidad del crecimiento demográfico en las décadas por venir, tendrá lugar en países de ingresos bajos y medios, y se concentrará en las áreas marginalizadas urbanas y sus alrededores. Una de las mayores preocupaciones frente a este

crecimiento poblacional será la violencia y la inseguridad que podrá ser generada. De esta manera, el concepto de problemáticas sociales se entiende como aquellas situaciones o realidades que impiden el desarrollo social pleno de las comunidades. Por lo general estas problemáticas sociales que afectan a los habitantes de los asentamientos se relacionan con necesidades básicas insatisfechas, condiciones de segregación, pobreza y falta de oportunidades.

Figura 4

Problemáticas sociales internas de los asentamientos informales



Nota: adaptado de derecho a Bogotá, 2015, se muestran las problemáticas sociales internas de los asentamientos informales en cuanto a los aspectos que afectan las condiciones de vida y la integridad física y psicológica de sus habitantes.

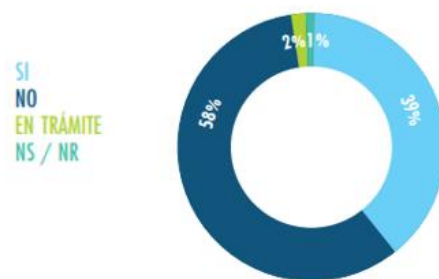
## 6.8 Subsidios y apoyo de organizaciones gubernamentales e independientes

Los Asentamientos Informales se han visto incluidos en los planes de desarrollo y actividades programáticas de las Organizaciones de la Sociedad Civil y gobiernos locales, como efecto directo del fenómeno de la globalización y del apoyo de la sociedad civil para incluir las dinámicas sociales en el panorama nacional e internacional. En la actualidad, Bogotá a través del Ministerio de Vivienda con su Programa de Mejoramiento Integral de Barrios (PMIB) incluye en sus intervenciones la oferta de vivienda nueva e inversiones en legalización, saneamiento básico y movilidad. El programa Subsidio Familiar de Vivienda también implementado por el Ministerio de Vivienda, permite un complemento para facilitar la adquisición de vivienda nueva, construcción en sitio propio o mejoramiento de vivienda.

Para acceder a los subsidios de vivienda entregados por las entidades estatales, las familias que habitan los Asentamientos Informales deben tener un ingreso menor a cuatro salarios mínimos vigentes, demostrando la relación directa entre las actividades y los ingresos económicos con la asignación de subsidios. Como se mencionó anteriormente, las familias que habitan los asentamientos no poseen recursos económicos suficientes para suplir sus necesidades fundamentales, por lo cual deben recurrir a subsidios que los apoyen. A pesar de una mayor inclusión de los barrios marginales en los programas de ayuda estatal, todavía existen grandes disparidades en el acceso a las ayudas públicas, encontrando algunos asentamientos beneficiados de muchas ayudas, mientras que otros todavía están muy marginalizados. **(Derecho a Bogotá, 2015)**

Figura 5 –

*Distribución de asentamientos informales que recibieron subsidios para vivienda*



Nota: adaptado de derecho a Bogotá, 2015, se muestra la distribución de asentamientos informales que recibieron subsidios para vivienda

## 6.9 Marco legal

El conocimiento del régimen legal sobre la propiedad inmobiliaria, la propiedad pública sobre bienes inmuebles es ejercida por la Nación, las entidades de derecho público del orden nacional y las entidades territoriales permiten identificar los elementos jurídicos necesarios para la ejecución de las políticas de saneamiento.

A continuación, se presenta el articulado de la legislación civil con las definiciones y conceptos sobre títulos, modos de adquirir el dominio, la tradición y los bienes sobre los cuales se ejerce la propiedad pública.

### **6.9.1 Constitución Política de Colombia, 1991.**

#### **Función Social de la propiedad**

«Artículo 58.- 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 motivo 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 social. La propiedad es una función social que implica obligaciones. Como tal le es inherente una función ecológica.

A partir de este artículo es posible crear la definición de las políticas de intervención en el territorio por parte de los Municipios y Distritos a través de la planeación y actuación urbanística, para lograr su manejo eficiente en la defensa de los intereses de la comunidad.

### **6.9.2 Código Civil Colombiano**

El Código Civil Colombiano identifica el derecho de dominio o propiedad sobre las cosas, y frente a la propiedad pública define los bienes que son de propiedad de la unión y las clases de bienes según su uso. Las principales definiciones que contiene el Código Civil sobre la propiedad y que sirven de fundamento legal para plantear el marco normativo propuesto, se presentan a continuación:

- ***Del Dominio***

«Artículo 669.- El dominio (que se llama también propiedad) es el derecho real en una cosa corporal, para gozar y disponer de ella arbitrariamente, no siendo contra Ley o contra derecho ajeno. La propiedad separada del goce de la cosa, se llama mera o nuda propiedad».



«Artículo 673.- Los modos de adquirir el dominio son la ocupación, la accesión, la tradición, la sucesión por causa de muerte y la prescripción».

«Artículo 674.- Se llaman bienes de la Unión aquellos cuyo dominio pertenece a la República. Si además su uso pertenece a todos los habitantes de un Territorio, como el de calles, plazas, puentes y caminos, se llaman bienes de la Unión de uso público o bienes públicos del Territorio. Los bienes de la Unión cuyo uso no pertenece generalmente a los habitantes, se llaman bienes de la Unión, o bienes fiscales».

«Artículo 675.- Son bienes de la Unión todas las tierras que estado situadas dentro de los límites territoriales, carecen de otro dueño».

- ***De La Ocupación***

«Artículo 706.- Estímense bienes vacantes los bienes inmuebles que se encuentran dentro del territorio respectivo a cargo de la Nación, sin dueño aparente o conocido; y mostrencos los bienes muebles que se hallen en el mismo caso».

- ***De La Tradición***

«Artículo 740.- La tradición es un modo de adquirir el dominio de las cosas, y consiste en la entrega que el dueño hace de ellas a otro, habiendo por una parte la facultad e intención de transferir el dominio, y por otra la capacidad e intención de adquirirlo. Lo que se dice del dominio se extiende a todos los otros derechos reales».

«Artículo 745.- Para que valga la tradición se requiere un título traslativo de dominio, como el de venta, permuta, donación, etc.».

«Artículo 749.- Si la Ley exige solemnidades especiales para la enajenación, no se transfiere el dominio sin ellas».

«Artículo 765.- El justo título es constitutivo o traslativo de dominio. Son constitutivos de dominio la ocupación, la accesión y la prescripción.

- ***De La Compraventa***

«Artículo 1857.- La venta se reputa perfecta desde que las partes han convenido en la cosa y en el precio, salvo las excepciones siguientes:

- La venta de los bienes raíces y servidumbres y la de una sucesión hereditaria, no se reputan perfectas ante la Ley, mientras no se ha otorgado escritura pública...»

Este artículo trata del concepto de solemnidad que debe revestir todo acto de disposición sobre bienes inmuebles, representado en la escritura pública. En este, no es posible transferir la propiedad inmobiliaria sino a través del otorgamiento de una escritura pública.

### **6.9.3 Ley 388 de 1997. Ley de Desarrollo Territorial**

Conforme con lo señalado en el artículo 1o de la Ley, los objetivos de ésta son:

- Armonizar y actualizar las disposiciones de la Ley 9a de 1989 con las nuevas normas de la Constitución Política, la Ley Orgánica del Plan de Desarrollo y la Ley Orgánica de Áreas Metropolitanas.
- Ofrecerle al municipio los mecanismos para que, en ejercicio de su autonomía, promueva el ordenamiento de su territorio, el uso equitativo y racional del suelo, Prevención de desastres en zonas de alto riesgo, así como la ejecución de acciones urbanísticas eficientes.
- Garantizar que la utilización del suelo por parte de sus propietarios se ajuste a la función social de la propiedad, hacer efectivo el derecho constitucional a la vivienda y a los servicios públicos domiciliarios y velar por la creación y defensa del espacio público.
- 

La Ley 388 de 1997 ha sido objeto de varias reglamentaciones a través de diferentes actuaciones legislativas, así:

- Tuvo una primera reglamentación general mediante el Decreto 879 de 1998, respecto al ordenamiento del territorio municipal y distrital y a los planes de ordenamiento territorial.
- El Decreto 1504 de 1998 reglamentó el manejo del espacio público en los planes de ordenamiento territorial.
- El Decreto 1507 de 1998 reglamentó los planes parciales y las unidades de
- actuación urbanística, las cuales fueron derogadas posteriormente por el Decreto 2320 de 2000.

- El Decreto 1599 de 1998 reglamentó las disposiciones referentes a la plusvalía.
- El Decreto 1052 de 1998 reglamentó las disposiciones referentes a las licencias de construcción, urbanismo, el ejercicio de la curaduría urbana y las sanciones urbanísticas.
- El Decreto 1198 de 1999, que reglamentó el artículo 124 de la Ley 388 de 1997.
- La Ley 507 de 1999 que la modificó globalmente.
- La Ley 614 de 2000 adicionó la Ley 388 de 1997 y creó los Comités de Integración Territorial.
- El Decreto 932 de 2002, que reglamentó parcialmente la Ley.
- La Ley 810 de 2002 modificó respecto de sanciones urbanísticas y algunas actuaciones de los curadores.
- El Decreto 2201 de 2003 reglamentó el artículo 10 de la Ley 388 de 1997.
- La Ley 902 de 2004 modificó también la Ley 388 de 1997 adicionando algunos artículos.

#### **6.9.4 Decreto 1077 de 2015, por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio.**

- Artículo 1.2.1.1.2 Fondo Nacional de Vivienda -FONVIVIENDA
- Artículo 1.2.1.1.2.1 Objetivo. El Fondo Nacional de Vivienda “FONVIVIENDA” tendrá como objetivos consolidar el Sistema Nacional de Información de Vivienda y ejecutar las políticas del Gobierno Nacional en materia de vivienda de interés social urbana, en particular aquellas orientadas a la descentralización territorial de la inversión de los recursos destinados a vivienda de interés social.
- Artículo 1.2.3.1. Fondo Nacional del Ahorro
- Artículo 1.2.3.1.1 Objeto. El Fondo Nacional de Ahorro administrará de manera eficiente las cesantías y contribuirá a la solución del problema de vivienda y de educación de los afiliados, con el fin de mejorar su calidad de vida, convirtiéndose en una alternativa de capitalización social.
- Artículo 2.1.1.1.1.1.3. Cobertura. “El Subsidio Familiar de Vivienda de Interés Social de que trata esta sección tiene cobertura nacional y se aplica en todas las zonas definidas como suelo urbano en los Planes de Ordenamiento Territorial”. (Decreto 2190 de 2009, art. 3).
- Artículo 2.1.1.1.1.1.4 Postulantes.” Son los hogares que carecen de recursos suficientes para adquirir, construir o mejorar una única solución de vivienda de interés social, cuyos ingresos

totales mensuales no sean superiores al equivalente a cuatro (4) salarios mínimos legales mensuales vigentes, que cumplan con los requisitos que señalan las leyes vigentes y la presente sección. Para los beneficiarios del subsidio en la modalidad de arrendamiento o arrendamiento con opción de compra los ingresos totales mensuales no pueden ser superiores al equivalente a dos (2) salarios mínimos legales mensuales vigentes”.

- Artículo 2.1.1.1.1.5. Entidades otorgantes del subsidio familiar de vivienda de interés social y recursos.

“Las entidades otorgantes del subsidio familiar de vivienda de que trata esta sección serán el Fondo Nacional de Vivienda con cargo a los recursos definidos en el Decreto-ley 555 de 2003, o la entidad que haga sus veces y las Cajas de Compensación Familiar con las contribuciones parafiscales administradas por estas, todo ello de conformidad con lo establecido en las normas vigentes aplicables a la materia”. De conformidad con lo dispuesto por el inciso 2° del artículo 91 de la Ley 388 de 1997, los recursos que destine el Gobierno Nacional para la asignación de los subsidios de vivienda de interés social que se canalizan por conducto del Fondo Nacional de Vivienda se dirigirán prioritariamente a atender las postulaciones de la población con menos recursos, dentro de la cual se encuentran las personas no vinculadas al sistema formal de trabajo.

### **6.9.5 Acuerdo 002 de 2016 de la Junta Administradora Local de Rafael Uribe Uribe**

Con este acuerdo se adopta el Plan de Desarrollo Económico, Social, Ambiental y de obras públicas para la Localidad de Rafael Uribe Uribe para el periodo 2017-2020.

El Plan de Desarrollo y cada una de las políticas, planes y programas que lo implementen, tendrán un enfoque basado en Derechos Humanos -EBDH- como herramienta transversal y estratégica tanto de la Política Pública Local como de la Planeación Territorial, cuyos Pilares son elementos estructurales de carácter prioritario para alcanzar el objetivo central del plan (Igualdad de Calidad de Vida, Democracia Urbana y Construcción de Comunidad) y están soportados en los Ejes Transversales (Sostenibilidad ambiental basada en la eficiencia energética y Gobierno legítimo, fortalecimiento local y eficiencia.) En desarrollo de este plan se busca reconciliar a la localidad con todo tipo de cultura y costumbres, eliminando brechas sociales, económicas, políticas, evidenciando a los ciudadanos y ciudadanas como actores claves en la participación comunitaria para la articulación sectorial e interinstitucional encaminada a la implementación de

políticas y programas que generen oportunidades para toda la población desde la Infancia hasta la vejez, donde se protejan a las poblaciones más vulnerables.

#### **6.9.6 Decreto 1077 de 2015, por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio.**

- Artículo 187. Vigilancia y control de las actividades de construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda. Los concejos municipales ejercerán la vigilancia y control de las actividades de construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda, de que trata el numeral 7. del Artículo 313 de la Constitución Política, dentro de los límites señalados al respecto por las disposiciones legales y reglamentarias vigentes.
- PARÁGRAFO TRANSITORIO. El ejercicio de las funciones de vigilancia y control de que trata este Artículo se llevará a cabo por parte de los municipios después de transcurridos seis (6) meses a partir de la vigencia de esta Ley, término dentro del cual la Superintendencia de Sociedades trasladará a los municipios los documentos relativos a tales funciones e impartirá la capacitación que las autoridades de éstos requieran para el cabal cumplimiento de las mismas.

#### **6.9.7 Ley 1561 de 2012 del Congreso de la Republica**

- **Artículo 1°. Objeto.** El objeto de la presente ley es promover el acceso a la propiedad, mediante un proceso especial para otorgar título de propiedad al poseedor material de bienes inmuebles urbanos y rurales de pequeña entidad económica, y para sanear títulos que conlleven la llamada falsa tradición, con el fin de garantizar seguridad jurídica en los derechos sobre inmuebles, propiciar el desarrollo sostenible y prevenir el despojo o abandono forzado de inmuebles.
- **Artículo 2°. Sujetos del derecho.** Se otorgará título de propiedad a quien demuestre posesión material sobre bien inmueble, urbano o rural, que cumplan los requisitos establecidos en la presente ley.

- Quien tenga título registrado a su nombre con inscripción que conlleve la llamada falsa tradición, tales como la enajenación de cosa ajena o la transferencia de derecho incompleto o sin antecedente propio, de conformidad con lo dispuesto en la ley registral, lo saneará, siempre y cuando cumpla los requisitos previstos en esta ley.
- **Parágrafo.** Si uno de los cónyuges con sociedad conyugal vigente o compañeros permanentes con sociedad patrimonial legalmente declarada o reconocida, accede al proceso especial previsto en la presente ley, el juez proferirá el fallo a favor de ambos cónyuges o compañeros permanentes.
- **Artículo 3°. Poseedores de inmuebles rurales.** Quien pretenda obtener título de propiedad sobre un inmueble rural mediante el proceso verbal especial establecido en la presente ley, deberá demostrar posesión material, pública, pacífica e ininterrumpida por el término de cinco (5) años para posesiones regulares y de diez (10) años para posesiones irregulares, sobre un predio de propiedad privada cuya extensión no exceda la de una (1) Unidad Agrícola Familiar (UAF), establecida por el Instituto Colombiano de Desarrollo Rural (Incoder) o por quien cumpla las respectivas funciones.
- Para efectos de la presente ley, también se entenderá por posesión material sobre un inmueble rural, la explotación económica, la vivienda rural y la conservación ambiental, certificada por la autoridad competente.
- **Artículo 4°. Poseedores de inmuebles urbanos.** Quien pretenda obtener título de propiedad de un inmueble urbano mediante el proceso verbal especial establecido en la presente ley, deberá demostrar posesión regular o irregular por los términos establecidos en la ley para la prescripción ordinaria o extraordinaria sobre bienes inmuebles urbanos cuyo avalúo catastral no supere los doscientos cincuenta salarios mínimos legales mensuales vigentes (250 smlmv).
- En el evento en que el bien objeto del proceso no cuente con avalúo catastral, se tendrá en cuenta su valor comercial, el cual será indicado por el demandante en la demanda y no deberá ser superior a doscientos cincuenta salarios mínimos legales mensuales vigentes (250 smmlv).

- **Parágrafo.** La declaración de pertenencia y el saneamiento de la falsa tradición de la vivienda de interés social se registrarán por las normas sustanciales para la prescripción establecidas en el artículo 51 de la Ley 9ª de 1989.
- **Artículo 5º. *Proceso verbal especial.*** Los asuntos objeto de esta ley se tramitarán por el proceso verbal especial aquí previsto y se guiarán por los principios de concentración de la prueba, impulso oficioso, publicidad, contradicción y prevalencia del derecho sustancial. En lo no regulado en esta ley, se aplicarán las disposiciones previstas para el proceso verbal de declaración de pertenencia en el estatuto general de procedimiento vigente.

**10. CAPÍTULO 2 DESARROLLO DE LA SOLUCIÓN A LA PROBLEMÁTICA DE LA OCUPACIÓN ILEGAL DE SUELO EN LA LOCALIDAD DE RAFAEL URIBE URIBE, DE CONFORMIDAD CON LO ESTABLECIDO EN EL PLAN DE DESARROLLO LOCAL DE LA LOCALIDAD RAFAEL URIBE URIBE, ACUERDO 002 DE 2016**

Para el desarrollo del objetivo específico número 1, frente al abordaje de esta problemática en la Localidad Rafael Uribe Uribe; este tiene cabida especialmente, con los llamados loteos, donde dueños de grandes extensiones de tierra, loteaban su inmueble con el fin de vender estas áreas de terreno y generarle a las personas que adquieren estos inmuebles, ya sea mediante documentos tales como, promesas de compraventa o documentos de entrega de inmuebles, las personas en su ignorancia, frente a temas jurídicos y legales; la expectativa que recae sobre ellos es muy grande y es hasta cuando llega el momento de la formalización, de la venta de su inmueble, de la intención de adquisición de créditos con garantías sobre su inmueble, se dan cuenta que efectivamente no son propietarios de sus predios y que han sido engañados a lo largo de todos los años.

Por todo lo señalado anteriormente, el Fondo de Desarrollo Local de la Alcaldía Local de Rafael Uribe Uribe, dentro del Plan de Desarrollo económico, social, ambiental y de obras públicas para la localidad de Rafael Uribe Uribe 2017-2020, adoptado mediante el Acuerdo 002 del 20 de octubre de 2016 se estableció dentro de uno de los programas, en el artículo 14, el de recuperación, incorporación, vida urbana y control de la ilegalidad, que señala: *“Por medio de este programa se realiza el monitoreo de áreas susceptibles de ocupación informal del suelo, para informar oportunamente a las autoridades locales sobre las ocupaciones identificadas, La administración local contempla dentro de éste programa La asesoría a personas en temas de legalización de barrios, con esto se pretende mitigar la problemática de ocupación informal y los riesgos que de ello se derivan para la población.”* cuya meta principal era la de presentar 550 demandas de titulación, acompañando a la comunidad desde la preparación, viabilidad, presentación y aceptación de la correspondiente demanda de titulación del predio. (Acuerdo Local No. 002, 2016).



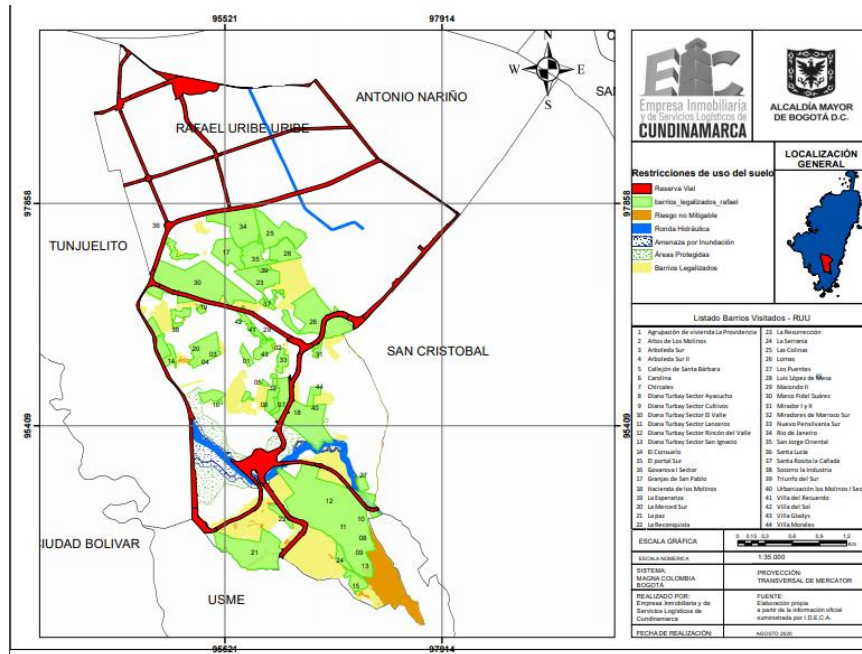
En este orden de ideas, el fondo de desarrollo local suscribió con la Empresa Inmobiliaria de Servicios Logísticos de Cundinamarca, contrato interadministrativo, cuyo objeto contractual señala “Realizar consultoría y acompañamiento técnico, social y jurídico que permita la conformación de los expedientes con la documentación requerida para la presentación de las demandas de declaración judicial de pertenencia; y con esto, llevar a cabo un seguimiento integral del proceso judicial *hasta su admisión*, en asuntos de titulación de predios en la localidad de Rafael Uribe”, (subrayado y cursiva fuera del texto original). (Contrato Interadministrativo 268-2018).

No obstante, se refleja tanto en el programa y la meta trazada por el Fondo de Desarrollo Local de la Localidad Rafael Uribe Uribe, como en el contrato suscrito entre la Empresa Inmobiliaria y de Servicios Logísticos de Cundinamarca, que el espíritu de la titulación de predios queda a media marcha, al tener alcance solo hasta el auto admisorio de la demanda, momento procesal en el cual se hace apertura formal del proceso judicial, que para el caso que nos ocupa es el de un Proceso Declarativo Verbal de Pertenencia, regulado por el artículo 375 del Código General del Proceso (LEY1564/2012, 2012).

Es importante señalar que, en el marco de la ejecución del referido contrato, se realizaron importantes labores de socialización y sensibilización del proyecto, en donde se atendieron las solicitudes de aproximadamente 650 personas interesadas en el proyecto, de 41 barrios legalizados de la localidad, tal como se evidencia en el mapa a continuación:

Figura 6-

Zonas visitadas proyecto de titulación - Rafael Uribe Uribe



Nota: Proyecto de Titulación Rafael Uribe Uribe. CI-, se muestra cuales fueron los barrios y las Upz en donde tuvo acogida el proyecto de titulación de la Localidad RUU

Este mapa refleja lo referido anteriormente, que los asentamientos informales se generan en la parte sur oriental y centro de la localidad que es donde se encuentran los barrios con condiciones socioeconómicas más complejas y que además, la necesidad de procesos de pertenencia en la Localidad de Rafael Uribe Uribe, como mecanismo para obtener la titulación de sus predios, es alta y requiere de una atención especial del Estado, donde se generen políticas y proyectos de titulación que realmente cumplan a cabalidad con el espíritu de la titulación, el cual es proveer a las personas un título de propiedad sobre sus inmuebles.

# 11. CAPÍTULO 3. IMPORTANCIA DE LA INCLUSIÓN DE FUNDAMENTOS SOCIALES Y JURÍDICOS EN LA IMPLEMENTACIÓN DE PROYECTOS INTEGRALES DE TITULACIÓN PARA PREDIOS QUE SE ENCUENTREN EN LA LOCALIDAD DE RAFAEL URIBE URIBE DE DOMINIO PRIVADO, EN PROCESOS JUDICIALES DE PERTENENCIA

Para el desarrollo del objetivo específico número 2 de la presente investigación se realizó un estudio de conceptos sociales a diferentes personas de la localidad de Rafael Uribe Uribe, mediante la aplicación del formato de Concepto social – Proceso de pertinencia de la Alcaldía Mayor de Bogotá. Este formato se muestra en el formato 1., en el cual se realiza la descripción detallada de las condiciones sociodemográficas de las familias encuestadas, el estilo y plan de vivienda con el que cuentan y el grado de aceptación de estas respecto al inicio del proceso de pertinencia, en este caso, la titulación de predios.

*Figura 7-  
Formato 1. Concepto Social.*

CONCEPTO SOCIAL - PROCESO DE PERTENENCIA					
FECHA DE DILIGENCIAMIENTO:					
NOMBRE:					
C.C. No. : 19.100.228			ESTADO CIVIL:		
TELÉFONO:			CELULAR: 310 882 5427		
DIRECCIÓN:		BARRIO	Villas del Recuerdo	LOCALIDAD	
CHIP:	AAA0010YK85	BARMANPRE:	001423 91 04		
DESCRIPCIÓN DETALLADA					
ACUERDOS Y CONCLUSIONES					
Los solicitantes manifiestan interés y disposición para iniciar el proceso de pertinencia. Los solicitantes cumplen con los requisitos sociales.					
VIABILIDAD SOCIAL: <b>SI</b> <b>X</b> <b>NO</b>					
<small>Las manifestaciones así expuestas se entenderán de conformidad con lo establecido en la Constitución Política de Colombia, Artículo 83. Las actuaciones de los particulares y de las autoridades públicas deberán ceñirse a los postulados de la buena fe, la cual se presumirá en todas las gestiones que aquellos adianten ante estas.</small>					
FIRMA: _____					
C.C. 1.015.447.404					
PROFESIONAL JURÍDICO (A): _____					
C.C. 1.098.882.346					

*Nota: Alcaldía Mayor de Bogotá. En este formato se resumía toda la labor social del proyecto para dar la viabilidad social para que la persona entrara al proyecto*

En este análisis, fueron entrevistadas 34 familias de la localidad de Rafael Uribe Uribe, de donde se obtuvo que todas las familias se ajustaban perfectamente a los requisitos necesarios para la aplicación de los proyectos y, además, manifestaron su interés y disposición para iniciar los procesos de legalización de sus viviendas informales.

El 100% de las familias encuestadas, desde el momento en que adquirieron el predio, han ejercido la posesión de manera pacífica, continua y han hecho las veces de señor y dueño. De este estudio, se observó que, las familias que habitan en estos predios, son muy variadas, es decir, tienen tipología de familia nuclear, donde viven los padres con sus hijos, tipología monoparental, mixta y hasta adultos mayores.

Además, se identifica que, en la mayoría de estas familias, generalmente solo trabaja una persona y tienen salarios por debajo de 1 salario mínimo vigente, incluso algunos se encuentran en estado de desempleo y se sostienen mediante las ayudas brindadas por el gobierno.

Finalmente, del estudio se tiene que algunas de las familias de la localidad de Rafael Uribe Uribe han tenido la posibilidad de iniciar la posesión en sus viviendas mediante la modalidad de promesa de compraventa, que como ya se ha señalado anteriormente, por la falta de conocimiento de las personas frente a los derechos de propiedad sobre sus predios, creen que este documento les proporciona la calidad de propietarios, siendo meramente poseedores sobre su inmueble y si es el caso, propietario de las mejoras, es decir la construcción que tiene el predio.

Es así como a lo largo del presente documento, podemos dar cuenta de la importancia de incluir los fundamentos sociales y jurídicos para que estos sean implementados en cada uno de los proyectos implementados por la administración pública; esto, teniendo en cuenta que las personas que quieren acceder a él; deben contar con todo el apoyo necesario no solo técnico y jurídico, sino también el de profesionales sociales que deben acompañar cada uno de los procesos, siendo no solo un apoyo para las personas, sino una forma de garantizarle a cada uno de ellos la efectividad de los alcances del proyecto para el cual son parte y para servir de conducto de comunicación con la administración pública.

## **12. CAPÍTULO 4. ARTICULACIÓN DE LOS PROYECTOS DE TITULACIÓN DE PREDIOS, CON LAS NORMAS JURÍDICAS PARA RESULTADOS EFECTIVOS E INTEGRALES**

Para el desarrollo del objetivo específico número 3. Inicialmente se evaluó el alcance de los proyectos de titulación, mediante una revisión bibliográfica de diferentes investigaciones y trabajos de campo, además se tuvieron en cuenta los resultados obtenidos durante el desarrollo del objetivo 2.

De esta revisión se obtiene que los proyectos de titulación deben tener un amplio alcance y que son muy necesarios para mejorar las condiciones de vida de los habitantes de la localidad de Rafael Uribe Uribe, ya que estos cuentan con características sociodemográficas que son de especial protección; ya que estas familias son de estrato 1 y 2, con una gran cantidad de población adulto mayor, lo que genera que la mayoría de ellos cuente con restricciones para obtener ingresos económicos iguales o superiores al salario mínimo legal vigente; adicionalmente, se evidencia que son familias numerosas, en las cuales la estabilidad económica depende de una o dos personas. Es importante recalcar que, dentro de los beneficiarios, existe un número significativo de ellos que no son originarios de Bogotá D.C., siendo algunos, víctimas del conflicto armado y desplazados por la violencia.

A partir de la elaboración del marco normativo sobre la ocupación ilegal del suelo en Colombia y específicamente en la localidad de Rafael Uribe Uribe en Bogotá, se identificaron las estrategias que pueden conllevar a la mitigación del problema e incluso pueden ofrecer una solución temporal o total del problema. Las estrategias, se presentan en la tabla 1.

Figura 8 –

Tabla 1 – Estrategias y solución de la problemática

Estrategias	Solución
Alianzas de organizaciones	Considerando que los valores y puntos de vista del Estado y las comunidades en asentamientos informales pueden ser asuntos complementarios que deben develarse en dicho proceso. Se propone la creación de asociaciones con diferentes entidades públicas y el Estado, con el fin de obtener la legalización progresiva de dichos asentamientos, a través de empresas públicas que proveen la infraestructura de servicios públicos.

<p>Iniciativas gubernamentales de contacto</p>	<p>Con estas iniciativas se pretende crear proyectos de titulación que permitan informar y capacitar a las poblaciones pertenecientes a viviendas informales de la localidad Rafael Uribe Uribe, para que puedan tomar las medidas necesarias y obtengan la correcta legalización de sus viviendas. Además, esta capacitación permite que las futuras generaciones tengan conocimiento y no caigan en la trampa de las personas que se lucran con el mercado de loteos.</p>
<p>Demandas sobre bienes y servicios</p>	<p>La negociación como uno de los mecanismos alternativos para la resolución de conflictos puede operar cuando lo que entra en transacción entre dos actores, está relacionado con los objetivos y valores en disputa, pero no cuando se trata de necesidades básicas:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- La negociación para la resolución de conflictos es posible cuando se trata de objetivos y valores, pero no cuando se trata de necesidades básicas. Las necesidades básicas tienen que ser respetadas: no son negociables. Pero lo que podemos solicitar es que no se insulten las necesidades básicas; si lo hacen, entonces las cosas empiezan a tornarse serias: insultar necesidades básicas: eso es violencia.</li> <li>- Por tanto, para los casos en que la negociación no tiene cabida, es necesario generar acciones colectivas protagonizadas por pobladores urbanos con la intención de expresar en el escenario público sus demandas sobre bienes y servicios urbanos, respecto a sus derechos fundamentales, ampliaciones democráticas y participación en el manejo de sus destinos como colectividad, y de presionar respuestas eficaces a las autoridades.</li> <li>- Es por esto que los proyectos de titulación de predios que se planteen dentro de los planes de desarrollo de los entes territoriales debe tener una cabida completa desde la viabilidad para iniciar el proceso de pertenencia por prescripción adquisitiva de dominio, siguiendo por la conformación del expediente, hasta el acompañamiento por parte de profesionales del derecho hasta la obtención de la sentencia judicial en firme que decida los derechos solicitados al juez en las pretensiones del proceso judicial.</li> </ul>

Nota: Elaboración Propia

### 13. DISCUSION

El proyecto va dirigido a la comunidad de Rafael Uribe Uribe en Bogotá, la cual concentra 4,4% de la población de la ciudad, de las cuales 50,5% son mujeres y 49,5% hombres, conformando 4,2% de los hogares de Bogotá, cuenta con una población de 350.946 habitantes (DANE, 2017). Del total de hogares de la localidad 84,5% consideran que sus ingresos cubren los gastos mínimos o más, el 52% se consideran estrato 2 y registró 70.141 personas catalogadas como informales bajo la definición DANE y 88.300 en la informalidad fuerte. Con estos resultados la localidad incrementó en el 2017 su tasa de informalidad DANE en 1,6 p.p. (43,3%) y la tasa de informalidad fuerte en 4,1 p.p. (54,5%).

Adicionalmente, se identificó que 41,5% de las viviendas de la localidad son propiedad de sus habitantes, 50,6% están habitadas bajo la modalidad de arriendo o leasing (la segunda localidad con el mayor porcentaje de viviendas habitadas bajo esta modalidad en la ciudad), 4,8% en usufructo y 3,2% en otras modalidades. Rafael Uribe Uribe cuenta con 71.832 apartamentos (63,9%), 37.858 casas (33,7) y 2.747 hogares ubicados en habitaciones (2,4%).

Por tanto, el proyecto de titulación va dirigido a toda la población de la localidad Rafael Uribe Uribe, es decir a quienes viven en “casa propia”, bajo arriendo, en modalidad de leasing, usufructo y otras modalidades diferentes, ya que cualquiera de estos tiene la posibilidad de haber adquirido un terreno mediante el mercado de loteos, desconociendo su verdadera condición frente a la titularidad de dominio del predio.

Para el desarrollo de estos proyectos de titulación en la Localidad de Rafael Uribe Uribe, para que cumplan con la finalidad de la titulación de predios y se pueda obtener el título de propiedad sobre sus predios fue necesario ajustarse a las indicaciones dadas por las normas jurídicas para la ejecución de los procesos judiciales.

## 14. CONCLUSIONES

- La responsabilidad del proceso de vivienda informal y en algunos casos ilegal de la localidad Rafael Uribe Uribe, recae sobre los diferentes gobiernos locales y sus entes de control, que no logran un control suficiente y adecuado sobre los suelos ni una planeación apropiada y accesible para la población de la tierra urbana. Incumpliendo con lo establecido en el marco legal del país y la región.
- Para desarrollar proyectos de titulación de predios es necesario considerar los aspectos sociodemográficos de la población en estudio. Sabiendo que este es un espacio diverso, y no solo por los diferentes tipos de poblamiento y pobladores sino también por las diferentes etapas y procesos que pasa cada uno, además de los problemas a los que se enfrentan estas comunidades diariamente.
- Por parte de los gobiernos existe una falsa transparencia y manipulación de la opinión, ya que estos hacen creer que los pobladores ocupantes son los únicos responsables de estos procesos ilegales de apropiación del suelo. Es decir, la administración municipal comúnmente suele despojarse de su responsabilidad como primera autoridad a cargo del manejo del tema.
- Una vez realizado el estudio y análisis del marco legal de los procesos de pertenencia por prescripción adquisitiva de dominio, se advierte que es fundamental que los entes territoriales, en la formulación de proyectos para la titulación de predios por este mecanismo, sean integrales e incluyan dentro de estos proyectos el seguimiento continuo de los procesos judiciales hasta la obtención de la sentencia en firme de este proceso y así, garantizándoles además, que sus procesos judiciales estarán bajo la continua vigilancia y seguimiento de un profesional idóneo, que, además, de conocer el proceso judicial, conozca las problemáticas de la comunidad y tenga empatía con ella.



## BIBLIOGRAFIA

- Junta de Administrativo Local –Localidad Rafael Uribe Uribe Acuerdo Local No. 002. (20 de 10 de 2016). *Plan De Desarrollo Economico, Social, Ambiental Y De Obras Públicas Para La Localidad De Rafael Uribe URIBE 2017-2020*. Bogotá D.C. [Archivo en pdf]. <http://www.gobiernobogota.gov.co/sgdapp/sites/default/files/normograma/ACUERDO%20LOCAL%20002%20DEL%2020%20DE%20OCTUBRE%20DE%202016.pdf>
- Colombia. Constitución Política (1991) Fines esenciales del Estado Art 2.
- Contrato Interadministrativo 268-2018. (s.f.).
- ley 1564 DE 2012. Por medio de la cual se expide el Código General del Proceso y se dictan otras disposiciones. 12 de julio de 2012 D.O 48.489
- Cajd de Vivienda Popular, (29 de 12 de 2017). Formulación Proyecto de Inversión No. 471. *Titulación de predios y Gestión de Urbanizaciones*. Bogotá. [Archivo en pdf]. <https://www.cajaviviendapopular.gov.co/sites/default/files/Proyecto%20471%20-%20DUT%20-%20Versi%C3%B3n%2055.pdf>
- Secretaría Distrital de Hacienda. (2004). *Recorriendo Rafael Uribe Uribe*. [Archivo en pdf]. <https://www.shd.gov.co/shd/sites/default/files/documentos/Recorriendo%20RAFAEL%20OURIBE.pdf>.
- Carroll, A. Las subdivisiones piratas y el mercado para lotes residenciales en Bogotá. En: *Misión Bogotá siglo XXI, el futuro de la capital: estudio prospectivo de vivienda*. Bogotá. 1993.
- Parsons, T. (1968). *La estructura de la acción social*. Madrid: Ediciones Guadarrama.
- Martín, J. (2000) *Formación y consolidación de la ciudad espontánea en Bogotá. El caso de Altos de La Estancia en Ciudad Bolívar*. Bogotá, [Tesis de Maestría] Repositorio Digital. Universidad de los Andes. <https://repositorio.uniandes.edu.co/handle/1992/7016>
- Camargo Sierra, A., Hurtado Tarazona, A., *Urbanización informal en Bogotá: agentes y lógicas de producción del espacio urbano* Revista INVI, 28, (78), mayo-agosto, 2013, pp. 77-108 Universidad de Chile Santiago, Chile

- Suranyi-Unger, T. (1975): “La escuela histórica”, en Enciclopedia Internacional de las Ciencias Sociales, 7, pp. 749-752. Madrid: Águila
- Torres Tovar C., (2009), Ciudad informal colombiana, Barrios construidos por la gente, Grupo de Investigación “Procesos Urbanos en Hábitat, Vivienda e Informalidad”.
- Derecho a Bogotá, informe de asentamientos informales, Techo. (2015)
- Informalidad DANE: Empleados particulares, trabajadores cuenta propia, patrones o empleadores que laboran en empresas de hasta 5 personas, trabajadores familiares sin remuneración en empresas u otros hogares y empleados domésticos. Excepto los independientes profesionales y empleados del gobierno.
- Cuéllar Melo., E., (2018). Proliferación de asentamientos ilegales en Bogotá D.C. Bogotá D.C., [Tesis de Maestría] Repositorio Digital Pontificia Universidad Javeriana.  
<https://repository.javeriana.edu.co/browse?type=author&value=Cu%C3%A9llar%20Melo,%20Ernesto%20Camilo>
- Herrera M. C, (2009). Proceso Urbanos Informales - Universidad Nacional de Colombia  
Alcaldía Mayor de Bogotá, D. C. (13 de ENERO de 2020). Ficha de Estadística Básica de Inversión Distrital EBI-D. Bogotá D.C., Colombia