



Bogotá D.C.

Señora
GINA LORENA LOZA JARA

Asunto: Radicados Nos. 2017IE0007883 y 2017ER0068097.
Solicitud de información sobre legalización de barrios.

Respetada Señora Gina:

En atención a la solicitud de información presentada al Viceministerio de Vivienda y remitida por competencia a este Despacho, por el Coordinador del Grupo de Titulación y Saneamiento Predial, para dar respuesta al punto cuatro (4) sobre el procedimiento para la legalización de barrios y urbanizaciones, se otorga respuesta a la misma en los siguientes términos:

En primera medida, es preciso indicar que la Ley 9ª de 1989 en su artículo 48, permitió a los concejos municipales o distritales y a las juntas metropolitanas, delegar en los alcaldes e intendentes, la competencia para adelantar la legalización de las urbanizaciones constituidas por viviendas de interés social, tal como se cita a continuación:

***"Artículo 48º.-** 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."*
(Énfasis fuera de texto)

Así mismo, debe recordarse que el procedimiento para la legalización urbanística de un asentamiento humano constituido por vivienda de interés social se encuentra reglamentado en el Capítulo 5, del Título 6, de la Parte 2, del Libro 2 del Decreto 1077 del 26 de mayo de 2015 "*Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio*".

En este sentido, la legalización urbanística consiste en el acto de reconocimiento de un asentamiento humano, cuando a ello hubiere lugar, lo que implica su incorporación al perímetro urbano y de servicios, junto con su regularización, planos y reglamentación urbanística, de acuerdo con las condiciones que establezca cada entidad territorial y sin perjuicio de la responsabilidad penal, civil y administrativa de los comprometidos.

Igualmente, debe precisarse que la legalización urbanística de un asentamiento humano, no contempla la legalización de los derechos de propiedad en favor de eventuales poseedores, por lo que no tiene ningún efecto jurídico sobre el derecho de propiedad, pues el respectivo acto no legaliza la tenencia de ningún predio, ni limita o afecta los derechos de los propietarios, conforme lo establece el artículo 2.2.6.5.1 del Decreto 1077 de 2015, así:

"ARTICULO 2.2.6.5.1 Legalización. *La legalización 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, de acuerdo con la reglamentación aplicable, la existencia de un asentamiento humano constituido por viviendas de interés social, aprueba los planos urbanísticos y expide la reglamentación urbanística, de acuerdo a las condiciones que establezca cada entidad territorial y sin perjuicio de la responsabilidad penal, civil y administrativa de los comprometidos.*

La legalización urbanística implica la incorporación al perímetro urbano y de servicios, cuando a ello hubiere lugar, y la regularización urbanística del asentamiento humano, sin contemplar la legalización de los derechos de propiedad en favor de eventuales poseedores.

El acto administrativo mediante el cual se aprueba la legalización 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." (Énfasis fuera de texto)

Por otro lado, en consideración a que el asentamiento legalizado se incorpora al perímetro urbano, deberá asegurarse la disponibilidad

inmediata de los servicios públicos domiciliarios en los términos establecidos en el parágrafo 2º del artículo 12 de la Ley 388 de 1997, el cual establece:

"Artículo 12º.- Contenido del componente general del plan de ordenamiento. El componente general del plan de ordenamiento deberá contener: (...)

Parágrafo 2º.- En cumplimiento del mandato constitucional contenido en el artículo 367 de la Constitución Política, y a fin de evitar que pueda haber zonas urbanas sin posibilidad de cobertura de servicios públicos domiciliarios, en adelante el perímetro urbano no podrá ser mayor que el denominado perímetro de servicios". (Énfasis fuera de texto)

Es importante tener en cuenta que no serán objeto de legalización los asentamientos o parte de ellos que se encuentren ubicados en zonas pertenecientes a la estructura ecológica principal, suelo de protección, áreas de reserva para la construcción de infraestructura de servicios públicos, áreas de afectación para el desarrollo y funcionamiento de los sistemas generales, áreas de alta amenaza y/o alto riesgo no mitigable por remoción en masa y/o inundación, de acuerdo con lo establecido en el artículo 2.2.6.5.3 del Decreto 1077 de 2015, así:

"ARTICULO 2.2.6.5.3 Improcedencia de la legalización. No procederá la legalización de asentamientos o parte de ellos que se encuentren ubicados en suelo de protección en los términos del artículo 35 de la Ley 388 de 1997 o la norma que la adicione, modifique o sustituya, de conformidad con el Plan de Ordenamiento Territorial o de los instrumentos que lo complementen y desarrollen."

Adicionalmente, cabe señalar que la iniciativa del proceso de legalización urbanística puede darse "de oficio" por parte de las autoridades municipales o distritales o por solicitud de la comunidad afectada, según lo dispuesto en el artículo 2.2.6.5.1.1 del Decreto 1077 de 2015, así:

"ARTICULO 2.2.6.5.1.1 Iniciativa del proceso de legalización. 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 de oficio por la autoridad municipal o distrital facultada para el efecto o por solicitud del urbanizador, el enajenante, la comunidad afectada o los propietarios de terrenos.

Corresponderá al urbanizador, al propietario, a la comunidad organizada o a todos en su conjunto, asumir las obligaciones de la legalización. (...)" (Énfasis fuera de texto)

Visto lo anterior, se concluye que es la administración municipal o distrital la competente para determinar si procede o no la legalización urbanística de los asentamientos constituidos por vivienda de interés social sin el cumplimiento de las normas y que la dependencia municipal o distrital competente podrá iniciar de oficio el trámite de legalización urbanística según el procedimiento establecido en el Decreto 1077 de 2015 y las directrices definidas en el respectivo Plan de Ordenamiento Territorial, en concordancia con la reglamentación local expedida para tal efecto.



El presente pronunciamiento se emite en los términos del artículo 28 de la Ley 1437 de 2011 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo², en el marco de las competencias definidas para esta Dirección por el Decreto Ley 3571 de 2011,³ relacionadas con las funciones de formulación de políticas y orientación de procesos de desarrollo territorial, con fundamento en las cuales se emiten conceptos de carácter general sin abordar asuntos particulares ni concretos.

Cordial saludo,



RODOLFO BELTRAN CUBILLOS
Director de Espacio Urbano y Territorial

Copia: Doctor Lino Roberto Pombo Torres
Coordinador Grupo de Titulación y Saneamiento Predial
Ministerio de Vivienda Ciudad y Territorio

Elaboró: L. Lombana 
Revisó: C. Carmona 



² Sustituido por el artículo 1º de la Ley 1755 de 2015.

