



Bogotá D.C.

ASUNTO: Radicado No. 2022ER0052606. Implementación y Control. Legalización Urbanística.

Respetado Señor Castañeda,

Se ha recibido en el Ministerio de Vivienda Ciudad y Territorio -MVCT-, el derecho de petición del asunto, en el que solicita:

“ (...) se me brinde información acerca de cuál es el procedimiento que deben aplicar las entidades territoriales en el marco de la legalización y regularización urbanística, más exactamente la Alcaldía de Manizales, lo anterior en virtud de la ley 2044 del 2020 artículo 17 y respectivo parágrafo, en el entendido de que tal procedimiento por mandato de ley ya debe que estar regulado, dado que actualmente en el Municipio existen asentamientos humanos que pueden hacerse beneficiarios de la mencionada ley.”

Al respecto, es importante determinar, que según lo definido por el Decreto Ley 3571 de 2011, el MVCT es la entidad encargada de formular, adoptar, dirigir, coordinar y ejecutar la política pública, planes y proyectos en materia del desarrollo territorial y urbano planificado del país, no correspondiéndole, pronunciarse sobre el proceder, legalidad y ejecutoriedad de las decisiones adoptadas, por los municipios y distritos.

Por lo anterior, los conceptos emitidos por el Ministerio abordan las consultas de manera general frente a lo dispuesto en la normatividad, y no tienen la finalidad de aplicarse a casos concretos, pues dichas situaciones particulares deben ser definidas por las respectivas autoridades, en el orden municipal o distrital, en el marco de sus competencias constitucionales y legales.

Realizadas las anteriores consideraciones y en respuesta a su consulta relacionada con el procedimiento para la legalización y regularización urbanística, es pertinente establecer que



Ley 9ª de 1989¹ en su artículo 48² contempló la legalización de las urbanizaciones constituidas por viviendas de interés social como un acto en cabeza de los concejos municipales y las juntas metropolitanas, delegable en los correspondientes alcaldes municipales o distritales, con el fin de incorporar dichas urbanizaciones al perímetro urbano o de servicios y de regularizar su situación urbanística, disposición que se encuentra reglamentada a nivel nacional en el Capítulo 5³ del Título 6 de la Parte 2 del Libro 2 del Decreto 1077⁴ de 2015,

Sobre el particular, es importante precisar que el artículo segundo del Decreto 523 de 2021 "Por el cual se modifica el Decreto 1077 de 2015, Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio, en lo relacionado con el saneamiento predial y la transferencia de bienes inmuebles fiscales" establece que para efectos de lo dispuesto en el párrafo 1º del artículo 17 de la Ley 2044 de 2020⁵, la legalización y regularización urbanística se adelantará conforme a los trámites previstos en dicho capítulo⁶.

La norma citada establece que la legalización urbanística⁷ es un proceso de competencia de la administración municipal o distrital con el cual se reconoce la existencia de un asentamiento humano y lo incorpora al perímetro urbano y de servicios, si a ello hubiere lugar, que cumpla con las siguientes condiciones generales: i) estar en situación de precariedad, ii) tener un origen informal, (iii) estar conformado por viviendas de interés social y usos complementarios que la soportan, (iv) que se hayan constituido sin licencia de urbanización previo a su desarrollo o que aun cuando la obtuvo, esta no se ejecutó y vi) estar sujeto a disponibilidad técnica de servicios o a la implementación de un esquema diferencial en áreas de difícil gestión. Además de estas condiciones generales, el proceso de legalización está sometido a las condiciones que establezca cada entidad territorial, sin perjuicio de la responsabilidad penal, civil y administrativa de los comprometidos⁸.

¹ "Por la cual se dictan normas sobre planes de desarrollo municipal, compraventa y expropiación de bienes y se dictan otras disposiciones".

² Ley 9ª de 1989. "Artículo 48º.- Los concejos, el consejo interdepartamental 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. (...)". (Subrayado fuera de texto).

³ Modificado por el artículo segundo del Decreto 149 de 2020.

⁴ "Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio".

⁵ "Por el cual se dictan normas para el saneamiento de predios ocupados por asentamientos humanos ilegales y se dictan otras disposiciones".

⁶ Decreto 523 de 2021. **ARTÍCULO 2.** Adiciónese el siguiente párrafo al artículo 2.2.6.5.1 del capítulo 5 del Título 6 de la Parte 2 del Libro 2 del Decreto 1077 de 2015:

PARÁGRAFO. Para efectos del párrafo 1º del artículo 17 de la Ley 2044 de 2020, la legalización y regularización urbanística se adelantará conforme a los trámites previstos en el presente capítulo. (Subrayado fuera de texto).

⁷ Decreto 1077 de 2015. "**ARTÍCULO 2.2.6.5.1 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.

Mediante la legalización urbanística y de acuerdo con las condiciones que establezca cada entidad territorial, se aprueban los planos urbanísticos y se expide la reglamentación urbanística, sin perjuicio de la responsabilidad penal, civil y administrativa de los comprometidos. (...)

La legalización urbanística 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. (...)". (Subrayado fuera de texto).

⁸ Código Penal Colombiano. **Artículo 318. Urbanización ilegal.**



Así mismo, la norma establece que no serán objeto de legalización los asentamientos humanos 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 POT o de los instrumentos que lo complementen o desarrollen⁹ y que el proceso de legalización urbanística podrá iniciarse de oficio por la autoridad municipal o distrital competente, o por solicitud de parte¹⁰.

El proceso de legalización urbanística culmina con la expedición de la resolución¹¹ por parte de la autoridad competente, de acuerdo con lo preceptuado en el artículo 2.2.6.5.2.5 ídem, en la cual se decidirá si se legaliza o no el asentamiento humano, se resolverán las objeciones o recomendaciones que hagan los interesados y terceros que se hicieron parte en el trámite y estará sujeto a los recursos en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo -CPACA-. La resolución contendrá, como mínimo, el reconocimiento oficial del asentamiento, aprobación del plano de loteo, la reglamentación urbanística, las acciones de mejoramiento barrial, las obligaciones de la parte interesada o el responsable del trámite, 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; el estudio urbanístico final hará parte integral de la resolución.

De acuerdo con lo expuesto le corresponde a la administración municipal o distrital determinar la procedencia para legalizar urbanísticamente los asentamientos humanos constituidos sin el cumplimiento de las normas urbanísticas, de acuerdo con los requisitos fijados en el Decreto 1077 de 2015 y las directrices definidas en el Plan de Ordenamiento Territorial (POT) vigente y las condiciones particulares establecidas para tal fin.

El presente pronunciamiento se emite en los términos del artículo 28¹² de la Ley 1437 de 2011.

Atentamente,

ÉDGAR O. PICÓN PRADO

Director de Espacio Urbano y Territorial

Elaboró: L. Lombana

Revisó: CM. González / C. Giner / M. Duque / D.Villa/ A. Martinez

Fecha: 13-05-2022

⁹ Decreto 1077 de 2015. **ARTICULO 2.2.6.5.3. Improcedencia de la legalización.**

¹⁰ Decreto 1077 de 2015. **ARTICULO 2.2.6.5.1.1. Iniciativa del proceso de legalización.**

¹¹ Decreto 1077 de 2015. **ARTICULO 2.2.6.5.2.5. Resolución de la legalización urbanística.**

¹² Sustituido por el artículo 1º de la Ley 1755 de 2015.