

CAPITULO II.

PROCESO DE LEGALIZACIÓN.

ARTÍCULO 124. INICIATIVA DEL PROCESO DE LEGALIZACIÓN. <Artículo compilado en el artículo [2.2.6.5.1.1](#) del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015. Debe tenerse en cuenta lo dispuesto por el artículo [3.1.1](#) del mismo Decreto 1077 de 2015> 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.

PARÁGRAFO. Cuando la iniciativa de la solicitud es de oficio la autoridad competente solicitará a los interesados en el proceso el aporte de la información y documentación de que tratan los artículos siguientes.

Notas de Vigencia

- Artículo compilado en el artículo [2.2.6.5.1.1](#) del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio, publicado en el Diario Oficial No. 49.523 de 26 de mayo de 2015. Debe tenerse en cuenta lo dispuesto por el artículo [3.1.1](#) del mismo Decreto 1077 de 2015.



ARTÍCULO 125. DE LA SOLICITUD DE LEGALIZACIÓN. <Artículo compilado en el artículo [2.2.6.5.1.2](#) del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015. Debe tenerse en cuenta lo dispuesto por el artículo [3.1.1](#) del mismo Decreto 1077 de 2015> Los interesados en que se adelante el proceso de legalización, presentarán ante la autoridad competente del municipio, distrito o del Departamento Archipiélago de San Andrés, Providencia y Santa Catalina, una solicitud que contendrá, como mínimo, lo siguiente:

1. Nombre completo, identificación y dirección, si se conoce, del urbanizador, el propietario y poseedores de los predios que conforman el asentamiento humano.
2. Nombre completo e identificación del peticionario y dirección donde recibirá notificaciones.
3. Plano de loteo e identificación del predio o predios incluyendo sus linderos y, de ser posible, matrícula inmobiliaria del predio o predios que conforman el asentamiento humano objeto de legalización.
4. Fecha de formación del asentamiento humano, sustentada siquiera con prueba sumaria.

Notas de Vigencia

- Artículo compilado en el artículo [2.2.6.5.1.2](#) del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio, publicado en el Diario Oficial No. 49.523 de 26 de mayo de 2015. Debe tenerse en cuenta lo dispuesto por el artículo [3.1.1](#) del mismo Decreto 1077 de 2015.

ARTÍCULO 126. ANEXOS A LA SOLICITUD DE LEGALIZACIÓN. <Artículo compilado en el artículo [2.2.6.5.1.3](#) del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015. Debe tenerse en cuenta lo dispuesto por el artículo [3.1.1](#) del mismo Decreto 1077 de 2015> A la solicitud de legalización se deberán adjuntar aquellos documentos que permitan identificar jurídica y físicamente el asentamiento, así como las condiciones de ocupación del mismo. Los planos que se anexen deben estar debidamente rotulados y contener la firma, nombre, identificación y matrícula profesional vigente del arquitecto o ingeniero responsable y del promotor, urbanizador o propietario o el responsable del trámite.

En todo caso, a la solicitud se deberán anexar como mínimo los siguientes documentos:

1. Certificado de tradición y libertad del predio o predios objeto de legalización, expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos correspondiente.
2. Fotocopias de las escrituras o promesas de compraventa de los predios que hacen parte del proceso de legalización.
3. Pruebas para establecer la fecha de la ocupación del asentamiento, las cuales podrán ser, entre otras, aerofotografías certificadas del Instituto Geográfico Agustín Codazzi o de la entidad que cumpla sus funciones, escrituras públicas y promesas de compraventa o cualquier otro medio de prueba válido.
4. Acta de conocimiento y aceptación del plano de loteo y del proceso de legalización firmada por el cincuenta y uno por ciento (51%) de los propietarios o poseedores de los inmuebles incluidos en la legalización.
5. Plano de levantamiento del loteo actual, junto con las carteras de campo y hojas de cálculo, en la escala que determine la Oficina Planeación Municipal o Distrital, en caso de no existir la conservación catastral del asentamiento humano. En todo caso, cualquiera de estos planos deberá cumplir con los requerimientos técnicos que determine la autoridad competente e incluirá, entre otros aspectos, la delimitación del espacio público que se constituirá a favor del respectivo municipio o distrito y la regularización urbanística propuesta, que establezca las obligaciones y compromisos de las partes, sin que puedan ser modificadas posteriormente en el plano de levantamiento de loteo.

Notas de Vigencia

- Artículo compilado en el artículo [2.2.6.5.1.3](#) del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio, publicado en el Diario Oficial No. 49.523 de 26 de mayo de 2015. Debe tenerse en cuenta lo dispuesto por el artículo [3.1.1](#) del mismo Decreto 1077 de 2015.

CAPITULO III.

TRÁMITE DE LA SOLICITUD DE LEGALIZACIÓN.

ARTÍCULO 127. EVALUACIÓN PRELIMINAR DE LA DOCUMENTACIÓN. <Artículo compilado en el artículo [2.2.6.5.2.1](#) del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015. Debe tenerse en cuenta lo dispuesto por el artículo [3.1.1](#) del mismo Decreto 1077 de 2015> La autoridad o dependencia competente evaluará la procedencia de la legalización del asentamiento humano y hará el estudio técnico y jurídico de la documentación a que se refiere el artículo

anterior, para lo cual dispondrá de un término de quince (15) días hábiles.

La autoridad encargada del trámite, realizará una visita ocular al asentamiento humano y levantará un acta en que se consigne el resultado de la visita, al menos con los siguientes datos:

1. Existencia del asentamiento humano y su concordancia con lo consignado en el plano de levantamiento de loteo actual.
2. Grado de consolidación del asentamiento humano el cual será señalado en una copia del plano de levantamiento de loteo actual.
3. Identificación de las áreas públicas y privadas propuestas por el peticionario.

Si no coincidieren los documentos aportados con lo verificado en la visita a la zona, la solicitud junto con sus anexos se devolverá a los interesados a través de comunicación escrita en la que se señalen las inconsistencias, con el fin de que se realicen las correcciones a que haya lugar, para lo cual dispondrán de dos (2) meses contados a partir de la comunicación.

Una vez que se entreguen los planos y los documentos corregidos en debida forma se dejará constancia en un acta, mediante la cual se dará inicio al proceso de legalización. Dicha acta será suscrita por la autoridad competente y la oficina encargada del control de vivienda de la alcaldía municipal, distrital o Departamento Archipiélago de San Andrés, Providencia y Santa Catalina.

En los casos en que no sea procedente el proceso de legalización, se comunicará a los interesados exponiendo los motivos de la negativa. Contra este acto proceden los recursos de la vía gubernativa en los términos previstos en el Código Contencioso Administrativo.

En caso de no efectuarse las correcciones solicitadas en el término fijado, se entenderá desistida la petición y se ordenará el archivo de la solicitud.

Notas de Vigencia

- Artículo compilado en el artículo [2.2.6.5.2.1](#) del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio, publicado en el Diario Oficial No. 49.523 de 26 de mayo de 2015. Debe tenerse en cuenta lo dispuesto por el artículo [3.1.1](#) del mismo Decreto 1077 de 2015.



ARTÍCULO 128. VINCULACIÓN DEL URBANIZADOR, EL PROPIETARIO Y TERCEROS INTERESADOS. <Artículo compilado en el artículo [2.2.6.5.2.2](#) del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015. Debe tenerse en cuenta lo dispuesto por el artículo [3.1.1](#) del mismo Decreto 1077 de 2015> En los eventos en que el trámite de legalización sea iniciado por personas diferentes al urbanizador o el propietario, una vez que se considere viable el proceso, la autoridad competente, mediante correo certificado, comunicará al urbanizador o propietario inscrito de acuerdo con lo indicado por el interesado, sobre la iniciación del proceso y lo citará para que comparezca y se haga parte dentro del trámite administrativo para hacer valer sus derechos y determinar la forma en que se hará la entrega de las zonas que conformarán el espacio público.

Igualmente, conforme lo previsto en los artículos [14](#) y [15](#) del Código Contencioso Administrativo, la autoridad competente hará una publicación en un diario de amplia circulación, en la que comunique a todos los terceros que puedan estar interesados o puedan resultar afectados con las decisiones que se tomen en el proceso de legalización, sobre la iniciación del

mismo, indicando el número de radicación, los horarios y dependencias en que pueden consultar el expediente. Copia de esta comunicación y de la publicación se anexarán al expediente, al igual que el acta de la visita al terreno de que trata el artículo anterior.

En los eventos en que el urbanizador o propietario de los terrenos no concurra o no preste su consentimiento para el cumplimiento de las obligaciones, el proceso de legalización podrá continuar siempre y cuando el responsable del trámite o la comunidad afectada se comprometan de manera independiente a entregar las zonas verdes, comunales y demás que conformarán el espacio público. Para tal efecto, se suscribirá un acta de compromiso, en la cual se detallará la ubicación de dichas zonas y el término para su entrega al respectivo municipio o distrito.

Notas de Vigencia

- Artículo compilado en el artículo [2.2.6.5.2.2](#) del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio, publicado en el Diario Oficial No. 49.523 de 26 de mayo de 2015. Debe tenerse en cuenta lo dispuesto por el artículo [3.1.1](#) del mismo Decreto 1077 de 2015.



ARTÍCULO 129. DEFINICIÓN DE LAS CONDICIONES URBANÍSTICAS Y ESTUDIO URBANÍSTICO FINAL. <Artículo compilado en el artículo [2.2.6.5.2.3](#) del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015. Debe tenerse en cuenta lo dispuesto por el artículo [3.1.1](#) del mismo Decreto 1077 de 2015> De conformidad con las directrices establecidas en el Plan de Ordenamiento Territorial, la autoridad municipal o distrital competente para adelantar el proceso de legalización, en coordinación con las demás entidades involucradas en el trámite, en el término de sesenta (60) días contados a partir de la expedición del acto administrativo que defina la procedencia del trámite de legalización, definirá las condiciones urbanísticas a las que se sujetará el asentamiento objeto de legalización. Al efecto, se elaborará un estudio urbanístico que contenga:

1. La delimitación del área objeto del trámite de legalización.
2. Las zonas de reserva para el desarrollo de los sistemas generales de infraestructura vial y servicios públicos domiciliarios, entre otros, que inciden en el área.
3. Las determinantes del sector en relación con lo establecido en el Plan de Ordenamiento con respecto a:
 - a) Elementos de las zonas de protección ambiental;
 - b) Zonas de amenaza y riesgo no mitigable;
 - c) Clasificación del suelo;
 - d) Definición de usos del suelo;
 - e) Programas, operaciones y proyectos estructurantes;
 - f) Acciones de mejoramiento previstas;
 - g) Lineamientos ambientales;
 - h) Criterios para repartir cargas o beneficios resultantes del proceso de legalización.

4. Plano definitivo de loteo en el que se identifiquen las áreas a entregar y la regularización urbanística, así como las obligaciones y compromisos de las partes.

El plano debe contener la firma, nombre, identificación y/o matrícula profesional del arquitecto o ingeniero responsable y del urbanizador, propietario o responsable del trámite.

Notas de Vigencia

- Artículo compilado en el artículo [2.2.6.5.2.3](#) del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio, publicado en el Diario Oficial No. 49.523 de 26 de mayo de 2015. Debe tenerse en cuenta lo dispuesto por el artículo [3.1.1](#) del mismo Decreto 1077 de 2015.

ARTÍCULO 130. PUBLICIDAD DEL ESTUDIO URBANÍSTICO FINAL. <Artículo compilado en el artículo [2.2.6.5.2.4](#) del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015. Debe tenerse en cuenta lo dispuesto por el artículo [3.1.1](#) del mismo Decreto 1077 de 2015> La autoridad competente someterá a consideración de la comunidad y del propietario del terreno o urbanizador, cuando se haga parte dentro del proceso, por el término de diez (10) días, el estudio urbanístico final, con el fin de dar a conocer los derechos y obligaciones derivados del mismo. Para el efecto, se fijará en la cartelera de dicha dependencia un aviso informando el lugar y horario de consulta del estudio, y advirtiéndole que las objeciones o recomendaciones que se hagan frente al mismo se deben presentar por escrito hasta el último día de consulta del estudio. En el aviso se dejará constancia de la fecha y hora de fijación y de desfijación del mismo.

Notas de Vigencia

- Artículo compilado en el artículo [2.2.6.5.2.4](#) del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio, publicado en el Diario Oficial No. 49.523 de 26 de mayo de 2015. Debe tenerse en cuenta lo dispuesto por el artículo [3.1.1](#) del mismo Decreto 1077 de 2015.

ARTÍCULO 131. RESOLUCIÓN DE LA LEGALIZACIÓN. <Artículo compilado en el artículo [2.2.6.5.2.5](#) del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015. Debe tenerse en cuenta lo dispuesto por el artículo [3.1.1](#) del mismo Decreto 1077 de 2015> El proceso de legalización, culminará con la expedición de una resolución por parte de la autoridad competente, en la cual se determine si se legaliza o no el asentamiento humano. En este acto se resolverán las objeciones o recomendaciones que hagan los interesados y terceros que se hicieron parte en el proceso administrativo y estará sujeto a los recursos de la vía gubernativa previstos en el Código Contencioso Administrativo.

La resolución de legalización, contendrá, entre otros, el reconocimiento oficial del asentamiento, la aprobación de los planos correspondientes, la reglamentación respectiva y las acciones de mejoramiento barrial.

Igualmente, en la resolución de legalización se contemplarán de manera expresa las obligaciones del urbanizador, el propietario, la comunidad organizada o el responsable del trámite.

El acto administrativo que legalice urbanísticamente el asentamiento, debe supeditarse a las directrices y modalidades de intervención previstas en el tratamiento de mejoramiento integral del respectivo municipio o distrito.

PARÁGRAFO 1o. En ningún caso, la legalización urbanística constituirá título o modo de tradición de la propiedad.

PARÁGRAFO 2o. La autoridad competente publicará en el medio oficial establecido para el efecto, la resolución por la cual se resuelve la solicitud de legalización.

Notas de Vigencia

- Artículo compilado en el artículo [2.2.6.5.2.5](#) del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio, publicado en el Diario Oficial No. 49.523 de 26 de mayo de 2015. Debe tenerse en cuenta lo dispuesto por el artículo [3.1.1](#) del mismo Decreto 1077 de 2015.

TITULO V.

DISPOSICIONES FINALES.



ARTÍCULO 132. RÉGIMEN DE TRANSICIÓN PARA ASOCIACIONES Y CONVENIOS INTERADMINISTRATIVOS. <Artículo derogado por el artículo [138](#) del Decreto 1469 de 2010> Las asociaciones o convenios interadministrativos entre municipios para encargar conjuntamente la expedición de licencias a curadores urbanos, seguirán rigiéndose por las normas que les dieron origen hasta tanto los términos de los mismos o la voluntad de las partes implique su terminación. En todo caso, una vez terminado y liquidado el convenio o asociación con las formalidades de ley, cada uno de los municipios que hiciera parte del mismo deberá garantizar que el servicio de estudio, trámite y expedición de licencias sea prestado, al menos, por dos curadores urbanos. Para tal efecto, dispondrán de sesenta (60) días a partir de la fecha de liquidación del convenio o asociación para convocar el concurso de méritos para designar un segundo curador urbano, en los términos de que trata el Capítulo III del Título III de este decreto.



ARTÍCULO 133. RÉGIMEN DE TRANSICIÓN PARA LA EXPEDICIÓN DE LICENCIAS. <Artículo derogado por el artículo [138](#) del Decreto 1469 de 2010> Salvo lo dispuesto en el Decreto 097 de 2006, las solicitudes de licencias que hubieren sido radicadas en legal y debida forma antes de la publicación del presente decreto, continuarán rigiéndose por las disposiciones vigentes al momento de su radicación.



ARTÍCULO 134. EVALUACIONES ANUALES. <Artículo derogado por el artículo [138](#) del Decreto 1469 de 2010> La ponderación de las evaluaciones anuales de que trata el literal a) del artículo [88](#) del presente decreto solo tendrá en cuenta el número de años restantes o su fracción en el caso de la evaluación del desempeño de los curadores que culminan su período individual después de la entrada en vigencia del presente decreto.



ARTÍCULO 135. TRÁMITE DE LICENCIAS POR PARTE DE LAS OFICINAS MUNICIPALES ENCARGADAS DE EXPEDIR LICENCIAS. <Artículo derogado por el artículo [138](#) del Decreto 1469 de 2010> Las entidades municipales o distritales encargadas de estudiar, tramitar y expedir licencias, deberán sujetarse en un todo a la reglamentación que establece la Ley [388](#) de 1997, el presente decreto y las normas que lo adicionen, sustituyan o modifiquen.



ARTÍCULO 136. VIGENCIA Y DEROGATORIAS. <Artículo derogado por el artículo [138](#) del Decreto 1469 de 2010> El presente decreto rige a partir de la fecha de su publicación y deroga todas las disposiciones que le sean contrarias, en especial los artículos 35 a 74, 80 y 81 del Decreto 1052 de 1998, los Decretos 089 y 1347 de 2001, el Decreto 047 de 2002 y el Decreto 1600 de 2005, salvo lo dispuesto en el inciso primero de su artículo 57 y modifica y adiciona los parágrafos de dicho artículo.

Publíquese y cúmplase.

Dado en Bogotá, D. C., a 24 de febrero de 2006.

ÁLVARO URIBE VÉLEZ

La Ministra de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial,

SANDRA SUÁREZ PÉREZ.



Disposiciones analizadas por Avance Jurídico Casa Editorial Ltda.

Normograma de la Administradora Colombiana de Pensiones - Colpensiones

ISSN 2256-1633

Última actualización: 31 de marzo de 2018

