

DECRETO.4112.010.20.0783 DE 2018

(diciembre 27)

Boletín oficial No.207. Año 2018, diciembre 28

ALCALDÍA DE SANTIAGO DE CALI

Por el cual se establece el procedimiento para la legalización urbanística de asentamientos humanos en Santiago de Cali y se dictan otras disposiciones.

EL ALCALDE DE SANTIAGO DE CALI,

en ejercicio de las atribuciones contenidas en el artículo 82, 209 y 315 de la Constitución Política, la Ley 388 de 1997, modificada por la Ley 810 de 2003, la Ley 136 de 1994 modificada por la Ley 1551 de 2012, el Decreto Nacional 1077 de 2015, el Acuerdo 0373 de 2014, el artículo 16 del Acuerdo 0411 de 2017 y demás normas concordantes;

CONSIDERANDO

Que el Artículo 51 de la Constitución Política de Colombia, consagra el derecho a la vivienda digna para todos los colombianos, en los siguientes términos: "Artículo 51. Todos los colombianos tienen derecho a vivienda digna. El Estado fijará las condiciones necesarias para hacer efectivo este derecho y promoverá planes de vivienda de interés social, sistemas adecuados de financiación a largo plazo y formas asociativas de ejecución de estos programas de vivienda."

Que la Constitución Política Colombiana, establece en el artículo 209 que las autoridades administrativas deben coordinar sus actuaciones para el adecuado cumplimiento de los fines del Estado.

Qué el artículo 315 de la Constitución Política Colombiana, señala que son funciones del Alcalde entre otras, dirigir la acción administrativa del municipio; asegurar el cumplimiento de las funciones y la prestación de los servicios a su cargo, en concordancia con lo anterior el artículo 82 de la Constitución Política, agrega qué es deber del Estado regular la utilización del suelo en defensa del interés común.

Que el artículo 48 de la Ley 9 de 1989, establece: "Los concejos, el consejo intendencia y las juntas metropolitanas podrán delegar en los alcaldes e Intendente de San Andrés y Providencia la legalización de las urbanizaciones constituidas por viviendas de interés social. La legalización implicará la incorporación al perímetro urbano o de servicios y la regularización urbanística del asentamiento humano".

Que el artículo 29 de la Ley 1551 de 2012, que modificó el artículo 91 de Ley 136 de 1994, establece que los alcaldes tendrán entre otras funciones la de reglamentar los acuerdos.

Que la Ley 1848 de 2017, en sus artículos 4 y 5, estableció la entrega de información catastral y de registro para soportar los procesos de legalización urbanística.

Que el Decreto Nacional 1077 de 2015, compiló los artículos 122 al 131 del Decreto Nacional 564

de 2006, en los artículos 2.2.6.5.1.1 a 2.2.6.5.2.5, "Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio", establecen expresamente las disposiciones generales, el proceso y el trámite para la legalización de asentamientos humanos constituidos por vivienda de interés social.

Que el artículo 17 del Decreto Nacional 1203 de 2017, modificó el artículo 2.2.6.5:1 del Decreto Nacional 1077 de 2015, quedando así: "(...) 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 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,

Que, en materia de legalización urbanística de asentamientos humanos como parte del proceso de mejoramiento integral del hábitat, el Acuerdo 0373 de 2014 en su literal j, numeral 2 de artículo 14, tiene como una de las estrategias de la Política de hábitat y uso racional del suelo; "Formular y adoptar la política de mejoramiento integral, la cual establecerá el esquema de coordinación interinstitucional, así como los criterios para la evaluación y desarrollo de proyectos de mejoramiento integral tanto en el área urbana como rural"

Que en el artículo 498 y 499 del Acuerdo 0373 de 2014, se establecen los programas de Mejoramiento integral Rural y Programa de Mejoramiento Integral en el Área Urbana, en este último se plantean dos subprogramas: (i) Subprograma de Mejoramiento integral de Asentamientos Humanos de Desarrollo Incompleto y (ir) Subprograma de Mejoramiento Integral de Barrios.

Que mediante Acuerdo 0411 de 2017, se adoptó la Política pública de mejoramiento integral del hábitat de los asentamientos humanos precarios de Santiago de Cali - Mi Hábitat, la cual en su artículo 16, numeral 1, señala entre: los elementos de los programas de mejoramiento integral del hábitat, la legalización urbanística.

Que el Acuerdo 0411 de 2017, en su artículo 33 Tratamiento de Mejoramiento Integral, indica: "los programas de mejoramiento integral se asimilan al tratamiento de mejoramiento integral en los términos establecidos en la Ley 388 de 1987",

Que mediante Decreto No. 0516 de 2016, "Por el cual se determina la estructura de la Administración Central y las funciones de sus dependencias", se asignó al Departamento Administrativo de: Planeación entre otras las siguientes funciones: liderar la planificación de Santiago de Cali y su articulación intersectorial, dirigir y coordinar la formulación, seguimiento y

evaluación del Plan de Ordenamiento Territorial, el Plan de Desarrollo, y los demás instrumentos de planificación de Santiago de Cali, coordinar espacios intersectoriales e interinstitucionales para el ejercicio de: la planeación estratégica de Santiago de Cali.

De otra parte, a. la Secretaria de Vivienda Social y Hábitat se le asignó entre otras la función de formular, promover y ejecutar la política; planes, programas y proyectos urbanísticos de vivienda de interés social, prioritario y hábitat, de Santiago de Cali dando cumplimiento al uso adecuado y racional del territorio, formular, promover y ejecutar, planes, programas y proyectos en materia de mejoramiento integral y de regularización de predios.

Por lo anterior,

DECRETA:

ARTÍCULO 1. OBJETO. Reglamentar el proceso de legalización urbanística de asentamientos humanos en Santiago de Cali, descrito en el Capítulo 5, del Decreto Nacional 1077 de 2015 o el Decreto que lo modifique.



ARTÍCULO 2. ÁMBITO DE APLICACIÓN. Las normas contenidas en este Decreto, aplican a los asentamientos humanos existentes de origen informal, descritos en el Artículo 2, Mapa No. 1 "Áreas objeto del Programa de Mejoramiento Integral del Hábitat de los Asentamientos Humanos Precarios", del Acuerdo No. 0411 de 2017.

Son determinantes para la aplicación de la legalización urbanística, la informalidad del asentamiento humano, la existencia de viviendas precarias, las insuficiencias urbanísticas en servicios públicos, equipamientos, movilidad y espacio público, principalmente.



ARTÍCULO 3. PROCEDIMIENTO Y COMPETENCIA. El desarrollo del proceso de Legalización Urbanística comprende las siguientes etapas:

1. Conceptos de determinantes técnicos: Son expedidos por los organismos competentes en los temas ambientales - CVC - DAGMA; de gestión del riesgo; accesibilidad vial - DAPM; y de servicios públicos - EMCÁLI; donde se indicarán las posibilidades, condiciones e intervenciones requeridas sobre las cuales se fundamenta la permanencia total o parcial del Asentamiento Humano, en el territorio que ocupa.

2. Iniciativa: Acorde con lo indicado en el Artículo 2.2.6.5.1.1 Capítulo 5 - "Legalización Urbanística de Asentamientos Humanos", del Decreto Nacional 1077 de 2015, o el Decreto que lo modifique, el proceso se podrá iniciar de oficio por la Secretaria de Vivienda Social y Hábitat o por solicitud del urbanizado propietario o la comunidad.

Los interesados en que se adelante el proceso de legalización, presentarán además de lo dispuesto en los Artículos 2.2.6.5.1.2 y 2.2.6.5.1.3, del Decreto Nacional 1077 del 2015, o el Decreto que lo modifique. El Departamento Administrativo de Planeación, siguiendo lo dispuesto en el Artículo 2.2.6.5.2.1, del Decreto Nacional 1077 del 2015, o el Decreto que lo modifique, dará respuesta dentro de los 15 días hábiles siguientes a la radicación, mediante un acta que determinará el inicio o

no del proceso de legalización y lo remitirá al interesado para continuar con el proceso.

Vinculación a propietarios y Terceros: La vinculación a los propietarios y terceros, indicada en el Artículo 2.2.6.5.2.2 del Decreto Nacional 1077 del 2015 o el Decreto que lo modifique, estará a cargo de la Secretaría de Vivienda Social y Hábitat, a través de la Subsecretaría de Mejoramiento Integral y Legalización, quién adelantará la notificación al propietario y al urbanizador sobre el inicio de la legalización urbanística para poder ejercer la representación de sus derechos y determinar la entrega del espacio público; igualmente adelantará la publicación en un diario de amplia circulación sobre el inicio del proceso, que indique como consultar el expediente, todo lo anterior en un término de 15 días hábiles.

4. Elaboración del Estudio Urbanístico Final: El Estudio Urbanístico Final, estará a cargo de la Secretaría de Vivienda Social y Hábitat, a través de la Subsecretaría de Mejoramiento Integral y Legalización,

En el Estudio Urbanístico Final, se determinarán las condiciones urbanísticas, conforme a lo dispuesto en los Artículos 2.2.6.5.2.3 y 2.2.6.5.2.4 del Decreto Nacional 1077 de 2015, o el Decreto que lo modifique, sobre las cuales se definirán, acordarán y gestionarán las acciones de mejoramiento para el Asentamiento Humano, acciones pactadas en las mesas de concertación sectorial indicadas en el Artículo 5 del presente Decreto. Los estudios técnicos que soportan el estudio urbanístico final se realizarán de conformidad con lo indicado en los conceptos de determinantes técnicos establecidos en el numeral 1 del artículo 3 del presente decreto y se gestionarán por parte del solicitante: de la legalización urbanística.

Las áreas identificadas para espacio público en la iniciativa de legalización, podrán ser modificadas por razones de beneficio colectivo, debidamente soportado en el estudio urbanístico final.

5. Conformación del Espacio Público; En caso que no se logre llevar a cabo la entrega de las zonas de cesión de espacio público a favor del ente territorial, por parte del urbanizador o. propietario, la comunidad afectada se comprometerá de manera independiente a transferir las zonas que conforman el espacio público. Para tal efecto se suscribirá un acta de compromiso donde se indique el término para realizar la cesión unilateral al ente territorial. De conformidad con lo establecido en el artículo 2.2.6.5.2.2 del Decreto Nacional 1077 del 2015.

6. Resolución de Legalización Urbanística: El Departamento Administrativo de Planeación, elaborará y publicará la Resolución de Legalización Urbanística, la cual deberá garantizar la vinculación de los contenidos normativos, programáticos, acciones de mejoramiento y demás elementos y acuerdos definidos en el Estudio Urbanístico Final.

La Resolución de Legalización Urbanística, una vez: se encuentre debidamente ejecutoriada, causará un efecto inmediato sobre los predios objeto de legalización, asignándole atribuciones y características indicadas en el marco normativo adoptado mediante el acto administrativo de legalización.

PARÁGRAFO: El acto administrativo de Legalización Urbanística, deberá inscribirse como anotación ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, sobre los predios vinculados en el proceso, como determinantes para el desarrollo; Siguiendo lo establecido en la Ley 1579 de 2012 o

la ley que la modifique o sustituya.



ARTÍCULO 4. DEL ESPACIO PUBLICO EN ASENTAMIENTOS. Las áreas a ceder identificadas como equipamientos y espacio público, determinadas mediante el acto administrativo de Legalización Urbanística, serán cedidas por el urbanizador o propietario quien deberá gestionar dicha cesión al ente territorial, siguiendo los procedimientos establecidos por la Unidad Administrativa Especial de Gestión de Bienes y Servicios.



ARTÍCULO 5. MESAS DE CONCERTACIÓN SECTORIAL. Son mecanismos de gestión para el análisis y definición de las acciones de mejoramiento, las cuales equivalen a compromisos de los organismos de la administración central y descentralizada de Santiago de Cali, que tengan competencias acorde a sus funciones, para adelantar su proyección en los planes de acción y en la gestión de su ejecución, y concretar su inclusión en el Estudio Urbanístico Final que hará parte de la Resolución de Legalización Urbanística respectiva; dichas acciones de mejoramiento serán acordadas a través del Comité de direccionamiento "Mi Hábitat" apoyado por el Comité Técnico creado en el artículo 10 del Acuerdo No. 0411 de 2017, reglamentado por el Decreto No. 4112.010.20.0497 del 7 de julio de 2017.



ARTÍCULO 6. CONFORMACIÓN PREDIAL Y PROPIEDAD. La Subdirección de Catastro, conforme a la Ley 1848 del 1.8 de julio de 2017, brindará atención prioritaria sobre las solicitudes de información catastral correspondiente a los inmuebles ubicados en predios objeto de procesos de legalización en el marco de la Política Pública de Mejoramiento Integral del Hábitat. Será la Secretaría de Vivienda Social y Hábitat quien aportará la información resultante del proceso de Legalización Urbanística, siguiendo los lineamientos y estándares definidos por la Subdirección de Catastro, para adelantar la actualización de la formación catastral correspondiente.



ARTÍCULO 7. ARTÍCULO TRANSITORIO DE LAS REGULARIZACIONES VIALES Y REORDENAMIENTO URBANÍSTICO. Teniendo en cuenta la meta propuesta en el Plan de Desarrollo 2016-2019, "Cali progresa Contigo", sobre la regularización vial y el reordenamiento urbanístico indicado en el Decreto No. 0419 de 1999, se establece como régimen transitorio que las regularizaciones viales solo serán expedidas hasta la vigencia del año 2019 y deberán contar con los conceptos de determinantes a los que alude el numeral 1, artículo [3](#) del presente Decreto, una vez culminado éste periodo de transición, los procesos se adelantarán de acuerdo a las disposiciones aquí contenidas, sin perjuicio a que una vez adoptado este régimen normativo se inicien procesos para la Legalización urbanística de asentamientos humanos.

PARÁGRAFO 1: Las áreas en las cuales se realicen los procesos de Regularización Vial y Reordenamiento Urbanístico durante el vigente Plan de Desarrollo 2016-2019, deberán estar acorde con las áreas identificadas en el Acuerdo 0411 de 2017.

PARÁGRAFO 2: El levantamiento topográfico donde se identifiquen los predios que hacen parte de la Legalización Urbanística, deberá cumplir con las características técnicas definidas por la administración territorial, las cuales estarán consignadas en el formato de Solicitud de Legalización Urbanística de Asentamientos Humanos.



ARTÍCULO 8. IMPROCEDENCIA DE LA LEGALIZACIÓN. No serán objeto de legalización, aquellos sectores de Santiago de Cali sobre los cuales se haya ejecutado en su totalidad algún tipo de licencia urbanística en las clases de urbanización; parcelación y subdivisión; las áreas de los desarrollos humanos consolidados informalmente ubicados en zonas pertenecientes a la estructura ecológica principal; suelos 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.



ARTÍCULO 9. VIGENCIA Y DEROGATORIAS. El presente Decreto rige a partir de la fecha de su expedición y se publicará en el Boletín Oficial de Santiago de Cali y deroga las disposiciones que le sean contrarias, especialmente los artículos 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21 y 22 del Decreto 0419 de 1999.

PUBLÍQUESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE

Dado en Santiago de Cali, a los (27) días del mes de Diciembre 2018

MAURICE ARMITAGE CADAVID

Alcaldesa de Santiago de Cali



Disposiciones analizadas por Avance Jurídico Casa Editorial Ltda.

Normograma de CALI

n.d.

Última actualización: 30 de diciembre de 2025 - (Diario Oficial No. 53.335 - 15 de diciembre de 2025)



**ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI**