

DECRETO N° 0 1 9

"Por medio del cual se adoptan los procedimientos de legalización urbanística de asentamientos humanos de origen informal consolidados, constituidos por viviendas de interés social en el municipio de Acacias y se dictan otras disposiciones"

EL ALCALDE DEL MUNICIPIO DE ACACIAS

En ejercicio de sus facultades constitucionales y legales, en especial las conferidas por el artículo 315, numeral 1, de la Constitución Política; el artículo 8 de la Ley 388 de 1997, modificado por el artículo 27 de la Ley 2079 de 2021; el Decreto 149 de 2020; los artículos 224 y 226 del Acuerdo 021 de 2000, el Acuerdo 184 de 2011 (PBOT); y Acuerdo Municipal 621 de 2025 mediante el cual el Concejo de Acacias delega en el Alcalde las facultades para adelantar el proceso de legalización de asentamientos humanos de origen informal consolidados y,

CONSIDERANDO

Que la Constitución Política de Colombia en sus artículos 1 y 287 consagra a Colombia como un Estado social de derecho fundado en el respeto a la dignidad humana y reconoce la autonomía de los entes territoriales para la gestión de sus intereses dentro de los límites de la Constitución y la ley.

Que el artículo 51 de la Constitución Política reconoce el derecho de todos los colombianos a una vivienda digna, y dispone que el Estado fijará las condiciones necesarias para hacer efectivo este derecho, promoviendo planes de vivienda de interés social, sistemas adecuados de financiación y formas asociativas de ejecución.

Que el artículo 58 garantiza la propiedad privada y los demás derechos adquiridos con arreglo a las leyes civiles, señalando que la propiedad cumple una función social que implica obligaciones, y que como tal le es inherente una función ecológica. Así mismo, establece que en caso de conflicto entre derechos particulares y la necesidad pública o social reconocida por la ley, el interés privado debe ceder ante el interés público.

Que el artículo 311 ídem asigna a los municipios, como entidades fundamentales de la división político - administrativa del estado, la función de "(...) prestar los servicios públicos que determine la Ley, construir las obras que demande el progreso local, ordenar el desarrollo de su territorio, promover la participación comunitaria, el mejoramiento social y cultural de sus habitantes y cumplir las demás funciones que le asignen la constitución y las leyes"



Que el numeral 3 del artículo 315 constitucional prevé que corresponde al alcalde: "dirigir la acción administrativa del municipio; asegurar el cumplimiento de las funciones y la prestación de servicios a su cargo (...)"

Que conforme con lo establecido en el artículo 48 de la Ley 9 de 1989 "por la cual se dictan normas sobre planes de desarrollo municipal, compraventa y expropiación de bienes y se dictan otras disposiciones" se contempló la legalización de las urbanizaciones de origen informal como un acto en cabeza de los concejos municipales, delegable a los correspondientes alcaldes municipales, con el fin de incorporar dichas urbanizaciones al perímetro urbano o de servicios y de regularizar su situación urbanística, el cual prevé:

"Artículo 48.- 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."

Que con el objetivo de reglamentar el procedimiento para llevar a cabo los procesos de legalización de asentamientos informales estipulados en la normatividad nacional, teniendo en cuenta la dinamina urbana del municipio de Acacias, de acuerdo con el artículo 29 de la Ley 1551 de 2012, que modificó el artículo 91 de Ley 136 de 1994, se establece que los alcaldes tendrán entre otras funciones la de reglamentar los acuerdos municipales.

Que corresponde a los municipios organizar su territorio a través de acciones político-administrativas y de los instrumentos de planificación previstos en la Ley 388 de 1997 "Por la cual se modifica la Ley 9 de 1989 "por la cual se dictan normas sobre planes de desarrollo municipal, compraventa y expropiación de bienes y se dictan otras disposiciones." y la Ley 2 de 1991, los cuales se orientan al logro de los fines que cumple la función pública del urbanismo con sujeción a los principios que fundamentan el ordenamiento del territorio.

Que respecto de las normas urbanísticas que regulan el uso, la ocupación y el aprovechamiento del suelo, el artículo 15 de la Ley 388 de 1997 define las actuaciones urbanísticas necesarias para la administración de estos procesos, lo que incluye la legalización de asentamientos informales. Permite a los municipios desarrollar y ajustar sus planes de ordenamiento territorial.

Que el artículo 3 ídem "por la cual se modifica la Ley 9 de 1989 y la Ley 2 de 1991 y se dictan otras disposiciones" dispone que el ordenamiento del territorio constituye una función cuyo propósito es posibilitar a los habitantes el acceso a vías públicas, infraestructura de transporte y

demás espacios públicos, así como regular su destinación al uso común y hacer efectivos los derechos constitucionales a la vivienda y a los servicios públicos domiciliarios.

Que para garantizar una implementación efectiva de la legalización urbanística de los asentamientos humanos precarios en el municipio de Acacias, se requiere especificar acciones concretas y precisar los conceptos y plazos necesarios para solicitar y tramitar la legalización urbanística de asentamientos humanos de acuerdo con la estructura y funciones de la administración municipal, además de coordinar la gestión entre los diferentes actores públicos involucrados para mejorar la rapidez en la respuesta y la pertinencia del trámite, como resultado de las modificaciones realizadas al Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 "Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio."

Que el artículo 2.2.6.5.1. del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 modificado por el Decreto 149 de 2020, establece que la legalización urbanística es el proceso mediante el cual se aprueban los planos urbanísticos y se expida la reglamentación urbanística; además de reconocer la existencia de un asentamiento humano de origen informal conformado por viviendas de interés social.

Que conforme con la disposición antes mencionada, la legalización urbanística implica la incorporación en el perímetro urbano, cuando a ello hubiere lugar, sujeta a la disponibilidad técnica de servicios o a la implementación de un esquema diferencial en áreas de difícil gestión; y la regularización urbanística del asentamiento humano, entendida como la norma urbanística aplicable y la definición de las acciones de mejoramiento, así mismo que 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 de reconocimiento de las edificaciones existentes".

Que en los términos del artículo 2.2.6.5.2.5. ibídem, el acto administrativo mediante el cual se aprueba la legalización debe contener como mínimo "el reconocimiento oficial del asentamiento, la aprobación de los planos de loteo correspondientes, la reglamentación urbanística, las acciones de mejoramiento barrial, 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, así como el estudio urbanístico final que hará parte integral de la resolución".

Que conforme con el artículo 2.2.6.5.1. del Decreto 149 de 2020, la administración municipal tiene competencia para reconocer la existencia del asentamiento con las siguientes condiciones:

"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. (negrilla y subrayado fuera del texto)

(...) 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.

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 concordancia con Decreto nacional 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 parágrafo 1° del artículo 17 de la Ley 2044 de 2020 que dispone que es obligación de los municipios y distritos iniciar los procesos de legalización y regularización urbanística de los asentamientos humanos, que permitan reconocerlos como barrios legalmente constituidos, la legalización y regularización urbanística se adelantará conforme a los trámites previstos en dicho capítulo. (negrilla y subrayado fuera del texto)

Que de acuerdo con la norma citada anteriormente, se determina que la legalización urbanística 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 comprometidos. (negrilla y subrayado fuera del texto)

Que de acuerdo con lo establecido en la Ley 2044 de 2020, en concordancia con lo dispuesto en el Decreto Nacional 1077 de 2015, que regulan la definición y aplicación de la legalización urbanística, y en virtud de la autonomía territorial propia del municipio de Acacias para establecer sus propias condiciones urbanísticas y de usos del suelo, es necesario precisar las características urbanísticas y sociales que definen a los asentamientos humanos en condición de precariedad objeto de legalización urbanística, así como aquellos que aunque contaron con licencia de urbanización, no la ejecutaron en su totalidad. (negrilla y subrayado fuera del texto)

Que para evitar la segregación urbana y mejorar la eficiencia de la gestión administrativa, es fundamental garantizar que la legalización urbanística en el municipio de Acacias se aplique a los asentamientos humanos precarios que conforman una unidad territorial. Es decir, un área que se compone por espacios públicos y privados, definidos y permanentes, que se integran en una sola superficie formada por más de una manzana contigua o no.

Que respecto la improcedencia del proceso de legalización urbanística, el artículo 2.2.6.5.3. del Decreto 149 de 2020, se determina que no procederán los procesos de legalización de asentamientos humanos que se encuentren ubicados en suelo de protección, tal como lo prevé el artículo 35 de la Ley 388 de 1997, y los artículos 58 y 75 del Acuerdo 184 de 2011 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.

Que el Decreto 1470 de 2024 reglamenta el artículo 298 de la Ley 2294 de 2023 en lo relativo a la estrategia nacional Barrios de Paz, estableciendo lineamientos para impulsar procesos de legalización urbanística, mejoramiento integral y consolidación del hábitat en asentamientos humanos de origen informal ubicados en contextos de precariedad, exclusión territorial o conflicto social, tanto en suelo urbano como en áreas rurales consolidadas o de difícil gestión, a través de esquemas diferenciales, mecanismos de participación comunitaria y la implementación de Planes de Gestión del Hábitat, razón por la cual el Municipio de Acacias incorpora este enfoque en su política local de legalización urbanística, con el fin de garantizar condiciones de vida digna, seguridad en la ocupación del suelo y acceso progresivo a infraestructura básica y servicios públicos.

Que la Sala Especial de Seguimiento a la Sentencia T-025 de 2004 de la Corte Constitucional mediante Auto 373 de 2016, respecto de asentamientos irregulares señaló que "(...) La legalización y la regularización de estos asentamientos es la condición de posibilidad para el goce efectivo pleno del derecho a la vivienda, en la medida en la que permite superar barreras relacionadas con la ubicación del predio en zonas de riesgo, con falta de seguridad jurídica en la tenencia y con la falta de acceso a servicios públicos, escuelas, a centros de salud, a vías de acceso y demás obras de desarrollo e infraestructura social. Con ello, se atribuye al ejercicio de

otros derechos conexos, tales como el derecho a la educación, a la salud, a la libre circulación y a la seguridad e integridad personal de los habitantes de tales asentamientos (...) (subrayado fuera del texto original)

Que la política pública sobre la legalización de asentamientos humanos informales se articula principalmente a través de la Política Nacional de Mejoramiento Integral de Barrios, establecida por el Documento CONPES 3604 de 2009. Esta política busca mejorar las condiciones de vida de las poblaciones en extrema pobreza mediante la renovación de su entorno habitacional y la legalización y regularización de los asentamientos. Este proceso incluye la implementación de infraestructura básica y equipamientos, la ampliación de programas de titulación predial, y acciones específicas de mitigación de riesgos o reasentamiento cuando sea necesario.

Que con relación a la prestación de servicios públicos en asentamientos humanos de origen informal, la Corte Constitucional mediante Sentencia C-1189 de 03 de diciembre de 2008 declaró inexecutable el artículo 99 de la Ley 812 de 2003 "Por la cual se aprueba el Plan Nacional de Desarrollo 2003-2006, hacia un Estado comunitario": "Artículo 99. INEXEQUIBLE. Prohibición de invertir recursos públicos en invasiones, loteos y edificaciones ilegales. Queda absolutamente prohibida la inversión de recursos públicos en asentamientos originados en invasiones o loteos ilegales realizados con posterioridad a la vigencia de la presente ley. De la misma manera, las entidades prestadoras de servicios públicos se abstendrán de suministrarlos a las edificaciones que se ejecuten en estas condiciones", por considerar que el mismo impide la construcción de obras encaminadas a proteger a vida de las personas y la prestación de servicios públicos, los cuales deben estar al alcance de todos los colombianos sin que pueda existir norma alguna que excluya el acceso a ellos por razones de pobreza o marginalidad."

Que conforme con lo anterior, se tiene en dicha sentencia de la corte constitucional que (...) "los servicios públicos han de estar al alcance de todos los colombianos y ninguna norma puede excluir de su acceso a ciertas personas en razón a su condición de pobreza o de marginalidad, como lo hace la norma acusada. Al contrario, el artículo 13 de la Carta señala que la debilidad económica y la marginación deben ser el fundamento de acciones afirmativas en beneficio de quienes por su situación socioeconómica precaria se encuentran expuestos a riesgos, amenazas y vicisitudes que tienen un profundo impacto en su capacidad de llevar una vida digna y de integrarse a las actividades propias de una sociedad organizada. El Estado ha de propender por un crecimiento urbano sostenible y planificado, pero ello no debe hacerse a expensas de excluir del acceso al agua y otros servicios públicos, máxime si aquellos afectados son individuos bajo una situación de especial vulnerabilidad."

Que en ese mismo sentido, en la parte considerativa del Decreto Nacional 149 de 2020, se indicó: "(...) Que debido a la declaratoria de inexecutable del artículo 99 de la Ley 812 de 2003 por

parte de la Corte Constitucional mediante la sentencia C-1189 del tres (3) de diciembre de 2008, el cual fijaba una fecha máxima del 27 de junio de 2003 para "reconocer" los asentamientos humanos, resulta improcedente exigir la documentación relacionada con la fecha de formación y ocupación del asentamiento humano para adelantar el trámite de legalización urbanística."(subrayado fuera del texto)

Artículo 1. OBJETO.

Que al respecto a nivel municipal, el Acuerdo 021 de 2000 "Por medio del cual se adopta la revisión y ajuste del plan básico de ordenamiento territorial PBOT del municipio de Acacias y se dictan otras disposiciones". en su artículo 226 señala que el proceso de legalización delegado a los municipios por la Ley 09 de 1989, implica la incorporación al perímetro urbano y el ordenamiento urbanístico de los asentamientos humanos conformados por viviendas de interés social (...), los cuales deberán acogerse a todas las normas del presente estatuto luego de su incorporación al perímetro urbano.

Que artículo 1 del Acuerdo 184 de 2011 "Por medio del cual se adoptan modificaciones excepcionales al Plan Básico de Ordenamiento Territorial del municipio de Acacias contenido en el acuerdo 021 de 2000 y se dictan otras disposiciones" dicta que el PBOT fue concebido como un instrumento de planificación permanente, destinado a orientar, regular y promover a mediano y largo plazo, las actividades de los sectores público, privado y comunitario, con el objetivo de propender por el mejoramiento de la calidad de vida de sus habitantes, complementando la planificación económica y social del municipio con la dimensión territorial, racionalizando las intervenciones sobre el territorio y orientando su desarrollo y aprovechamiento sostenible; compuesto por tres partes: Normas Urbanísticas Estructurales, Normas Urbanísticas Generales y Normas Urbanísticas Complementarias."

Que con fundamento en los antecedentes constitucionales, legales y reglamentarios que respaldan la legalización urbanística de asentamientos humanos de origen informal consolidados, y en ejercicio de las facultades conferidas al alcalde municipal mediante el Acuerdo aprobado por el Concejo Municipal de Acacias, se estima procedente reglamentar el procedimiento aplicable en el municipio, con el fin de establecer los criterios, condiciones, competencias, instancias de coordinación y actuaciones administrativas requeridas para adelantar dicho trámite, en desarrollo de la autonomía territorial, la función social de la propiedad y los principios de la función administrativa.

En mérito de lo expuesto,

DECRETA

TÍTULO I
DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1. OBJETO.

El presente Decreto tiene por objeto reglamentar el procedimiento para la legalización urbanística de asentamientos humanos de origen informal consolidados, que podrá adelantar la administración municipal en virtud de la delegación conferida por el Concejo Municipal de Acacias. Para tal efecto, se establecerán las condiciones, requisitos y actuaciones administrativas necesarias para reconocer la existencia de dichos asentamientos conformados por viviendas de interés social y los usos complementarios que los soportan, desarrollados sin licencia de urbanización o respecto de los cuales, habiéndose otorgado, esta no fue ejecutada.

Artículo 2. ÁMBITO DE APLICACIÓN.

El presente Decreto se aplica a los asentamientos humanos de origen informal consolidados ubicados en el municipio de Acacias, que presenten condiciones de precariedad y sean susceptibles de legalización urbanística conforme a la normatividad vigente. Así mismo, establece las funciones, competencias y procedimientos que debe adelantar la administración municipal para dicho efecto.

ARTÍCULO 3. INDEPENDENCIA FRENTE A LOS PROCESOS DE TITULACIÓN.

De conformidad con el artículo 2 del Decreto 149 de 2020, que modificó el artículo 2.2.6.5.2 del Decreto 1077 de 2015, los procesos de titulación previstos en el artículo 277 de la Ley 1955 de 2019 y en el citado Decreto, podrán adelantarse de manera independiente del proceso de legalización urbanística de asentamientos humanos informales.

El presente procedimiento de legalización urbanística no implica reconocimiento de derechos de propiedad sobre los predios objeto del trámite, ni condiciona ni depende de procesos de titulación o saneamiento predial.

Artículo 4. DEFINICIONES.

Para efectos del presente Decreto, se adoptan las siguientes definiciones establecidas en el Acuerdo 621 de 2025:

1. **Áreas de cesión:** Son cargas urbanísticas y constructivas que deben asumir un propietario de un predio al realizar el desarrollo urbanístico del proyecto sobre este y que tiene por objeto generar los elementos del espacio público que deben ser asumidos solidariamente por los propietarios del suelo debido a la función pública del urbanismo.

Estas obligaciones están definidas también como rangos, debido a metros cuadrados de cesión de suelo para zonas verdes y equipamientos. También forman parte de estas obligaciones la infraestructura vía requerida para la movilidad y acceso adecuado del proyecto sin impactar el entorno.

2. **Asentamiento humano informal consolidado:** Es el conformado por una vivienda o más, que por el paso del tiempo han logrado alcanzar un nivel de desarrollo escalonado, cuyas edificaciones son de carácter permanente, construidas con materiales estables, cuentan con la infraestructura de servicios públicos instalada, con vías pavimentadas, con edificaciones institucionales promovidas por el Estado, pero sus construcciones se encuentran ubicadas en predios públicos y/o privados sin contar con la aprobación del propietario y sin ningún tipo de legalidad, ni planificación urbanística.
3. **Asentamiento humano ilegal precario:** Se entiende por asentamiento humano ilegal precario el conformado por una vivienda o más, que presenta condiciones urbanísticas de desarrollo incompleto, en diferentes estados de consolidación, cuyas construcciones se encuentran ubicadas en predios públicos y/o privados sin contar con la aprobación del propietario y sin ningún tipo de legalidad, ni planificación urbanística.

Los asentamientos precarios se caracterizan por estar afectados total o parcialmente por:
a) Integración incompleta e insuficiente a la estructura formal urbana y a sus redes de soporte, b) Eventual existencia de factores de riesgo mitigable, c) Entorno urbano con deficiencia en los principales atributos como vías, espacio público y otros equipamientos, d) Viviendas en condición de déficit cualitativo y con estructuras inadecuadas de construcción (vulnerabilidad estructural), e) Viviendas que carecen de una adecuada infraestructura de servicios públicos y de servicios sociales básicos, f) Condiciones de pobreza, exclusión social y eventualmente población víctima de desplazamiento forzado.

4. **Esquema diferencial:** Conjunto de condiciones técnicas, operativas y de gestión para el aseguramiento del acceso al agua para consumo humano y doméstico y al saneamiento básico en una zona determinada, atendiendo las condiciones territoriales particulares.
5. **Legalización urbanística:** Puede ser definida como el proceso mediante el cual la administración municipal reconoce, si a ello hubiere lugar, la existencia de un asentamiento humano, la aprobación de planos, regularización y expedición de la reglamentación para desarrollos humanos constituidos por viviendas ilegales, sin perjuicio de la responsabilidad penal, civil y administrativa de los involucrados. La legalización no implica reconocimiento de las construcciones existentes, ni derechos de

propiedad a favor de los poseedores. En ningún caso, la legalización constituirá título traslativo de dominio, ni modo de adquisición del derecho de propiedad.

6. **Límite:** Es la línea real o imaginaria, divisoria entre dos áreas, lindero entre territorio que facilitan su administración, pero que trasciende s relaciones de vecindad y dinámicas poblacionales.
7. **Lote:** Fracción definida de un área de mayor extensión que se puede verificar en campo y la cual goza de propiedad debidamente obtenida o se presume de la misma.
8. **Predio:** Terreno o lote individualizado, de propiedad privada o bien fiscal, identificado con un folio de matrícula inmobiliaria.
9. **Grado de consolidación:** Porcentaje de predios del asentamiento que cuentan con edificaciones construidas.
10. **Regularización urbanística de asentamiento humano:** Es la norma urbanística aplicable y las acciones de mejoramiento definidas por el municipio o distrito en la resolución de legalización.
11. **Servicios públicos:** Los servicios públicos domiciliarios son definidos como aquellos que incluyen el suministro de acueducto, alcantarillado, aseo, energía eléctrica, telefonía pública básica conmutada, telefonía móvil rural y distribución de gas combustible.
12. **Suelo de Protección:** Constituido por las zonas y áreas de terrenos localizados dentro de cualquiera de las tres clases de suelo (urbano, de expansión urbana y rural), que por sus características geográficas, paisajísticas o ambientales, o por formar parte de las áreas de utilidad pública para las infraestructuras de provisión de servicios públicos domiciliarios o de las áreas de amenazas y riesgo no mitigable para la localización de asentamientos humanos, tienen restringida la posibilidad de urbanizarse o de utilizarse en actividades residenciales, productivas, agropecuarias, forestales u otras.
13. **Tratamiento de mejoramiento integral:** Puede ser definido como el tratamiento mediante el cual en determinadas áreas desarrolladas al interior del suelo urbano carecen o presentan deficiencias en espacio público, servicios públicos, vías o equipamientos, se establecen las directrices que permitan complementar los procesos de urbanización a fin de corregir y mejorar las condiciones físicas de estas áreas garantizando su habitabilidad.

14. Zona Verde: Espacio de carácter permanente, abierto y empedrado, de dominio o uso público que hace parte del espacio público efectivo y destinado al uso recreativo.

Artículo 5. COMITÉ TÉCNICO DE LEGALIZACIÓN.

Créase el Comité Técnico de Legalización como órgano consultivo interinstitucional, en cumplimiento de lo dispuesto en el parágrafo del artículo 3 del Acuerdo 621 de 2025.

El Comité estará integrado por: el Secretario Privado, el Secretario de Planeación y Vivienda Municipal, el Secretario de Infraestructura, el Secretario de Salud, el Gerente de la Empresa de Servicios Públicos del municipio, el Director de Tránsito Municipal, la Gerente del Hospital Municipal, con voz y voto; así como por el Agente del Ministerio Público y un representante del Concejo Municipal, quien deberá ser el presidente de la Comisión Administrativa y de Gobierno, con voz, pero sin voto.

Parágrafo primero. El reglamento interno del Comité Técnico de Legalización será adoptado por el mismo Comité, en ejercicio de su autonomía funcional y operativa, mediante acta formal aprobada por sus integrantes.

Parágrafo segundo. El Comité Técnico de Legalización Municipal tendrá como funciones generales las siguientes:

1. Asesorar técnicamente la verificación del cumplimiento de las obligaciones adquiridas por los propietarios, poseedores o comunidades, derivadas de la resolución de legalización, en especial aquellas relacionadas con la entrega material de áreas de cesión, el mantenimiento de zonas de protección y la construcción de equipamientos comunales básicos. Cuando lo considere necesario, podrá recomendar prórrogas para su cumplimiento y emitir concepto técnico en caso de incumplimiento.
2. Formular recomendaciones sobre las condiciones técnicas necesarias para la aplicación de esquemas diferenciales de servicios públicos domiciliarios en áreas de difícil gestión, conforme a lo previsto en el Decreto 1470 de 2024, siempre que así lo determine el análisis técnico emitido por la Empresa de Servicios Públicos del municipio y demás disposiciones vigentes.
3. Acompañar el proceso de revisión y seguimiento de los estudios de riesgo físico, amenazas naturales y condiciones ambientales cuando estos existan; así como asesorar a la administración para que ésta adelante la gestión ante las entidades competentes para su elaboración, en aquellos casos en que tales estudios sean necesarios para determinar la viabilidad del proceso de legalización del asentamiento informal.

4. Proponer, cuando sea requerido, la participación de invitados especiales con voz, pero sin voto, tales como delegados de autoridades ambientales, gestores catastrales, empresas de servicios públicos domiciliarios, y demás entidades técnicas, públicas o privadas, que cuenten con competencias en asuntos específicos del procedimiento de legalización.

5. Recomendar ajustes o medidas correctivas en cualquier etapa del proceso de legalización, cuando se evidencien deficiencias técnicas, y acompañar el seguimiento integral a las obligaciones impuestas y al desarrollo urbanístico posterior a la expedición de la resolución de legalización.

Artículo 6. CONDICIONES MÍNIMAS PARA LA LEGALIZACIÓN URBANÍSTICA DE ASENTAMIENTOS INFORMALES Y CONSOLIDACIÓN.

La legalización urbanística de asentamientos humanos informales consolidados procederá cuando se verifique el cumplimiento de los siguientes criterios mínimos, conforme al artículo 4 del Acuerdo 621 de 2025 y al artículo 2.2.6.5.4 del Decreto 1077 de 2015, adicionado por el artículo 7 del Decreto 1470 de 2024 que dispone:

1. El asentamiento deberá encontrarse parcialmente consolidado, con un mínimo del sesenta por ciento (60%) de lotes ocupados con construcciones habitadas, que conformen un área única integrada por una o varias manzanas, según inspección técnica de la Secretaría de Planeación y Vivienda Municipal.

2. El asentamiento deberá presentar una estructura urbana reconocible, como trazado vial, accesibilidad funcional, distribución predial definida y presencia de usos habitacionales predominantes.

3. No deberá estar totalmente ubicado en suelo de protección, de conformidad con la clasificación vigente del PBOT del municipio de Acacias y demás instrumentos normativos aplicables.

4. No deberá existir una decisión judicial o administrativa en firme que impida la permanencia o legalización del asentamiento.

Artículo 7. IMPROCEDENCIA DEL PROCESO DE LEGALIZACIÓN.

De conformidad con lo establecido en el artículo 2.2.6.5.3 del Decreto 1077 de 2015, modificado por el artículo 2 del Decreto 149 de 2020, no procederá la legalización de asentamientos humanos informales que se encuentren totalmente 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 Plan Básico de Ordenamiento Territorial o los instrumentos que lo complementen y desarrollen.

TITULO II PROCEDIMIENTO DE LEGALIZACIÓN DE ASENTAMIENTOS HUMANOS

CAPITULO I DISPOSICIONES GENERALES

ARTÍCULO 8. PROCESO DE LEGALIZACIÓN DE ASENTAMIENTOS HUMANOS.

La legalización urbanística es el proceso mediante el cual la Administración Municipal 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, habiéndola obtenido, esta no fue ejecutada. Mediante este proceso, y de acuerdo con las condiciones que establezca el municipio de Acacias, se aprueban los planos urbanísticos y se expide la reglamentación urbanística correspondiente, sin perjuicio de la responsabilidad penal, civil y administrativa de los comprometidos.

ARTÍCULO 10. INICIATIVA DEL PROCESO DE LEGALIZACIÓN.

La legalización urbanística podrá implicar, cuando a ello hubiere lugar, la incorporación al perímetro urbano o de servicios, sujeta a la disponibilidad técnica o a la implementación de esquemas diferenciales en áreas de difícil gestión, y conlleva la regularización urbanística del asentamiento humano, entendida como la norma urbanística aplicable y las acciones de mejoramiento definidas por el municipio en la resolución de legalización.

Parágrafo primero. El acto administrativo mediante el cual se apruebe la legalización hará las veces de licencia de urbanización, con base en el cual se tramitarán las licencias urbanísticas y el reconocimiento de las edificaciones existentes. No obstante, si con posterioridad al acto de legalización el Plan Básico de Ordenamiento Territorial o los instrumentos que lo desarrollan o complementan adoptan nuevas normas urbanísticas, las licencias y reconocimientos se tramitarán con base en esas nuevas normas, salvo disposición expresa en contrario.

Parágrafo segundo. La legalización urbanística no contempla el reconocimiento de derechos de propiedad en favor de eventuales poseedores, ni la titulación de los predios ocupados por el asentamiento humano.

Parágrafo tercero. Los procesos de titulación se podrán adelantar de manera independiente del proceso de legalización urbanística del asentamiento en los términos que indica el artículo 2.2.6.5.2. del Decreto 149 de 2020 o la norma que lo adicione, modifique y sustituya.

Artículo 9. LEGALIZACIÓN POR ETAPAS.

Podrán definirse por etapas en las propuestas urbanísticas de legalización de asentamientos con el único propósito de facilitar los procesos de constitución de urbanización para las unidades prediales de mayor extensión de manera independiente, sin que por esto se entienda que el asentamiento completo no se encuentra legalizado, o deba realizarse una actuación urbanística posterior. En la escritura pública de constitución de urbanización de la respectiva etapa se advertirá que las demás etapas se constituirán en su oportunidad, y a cada una se le aplicará el procedimiento de incorporación de áreas públicas descrito en este Decreto.

CAPITULO II

LEGALIZACIÓN DE ASENTAMIENTOS INFORMALES

SECCION 1

TRÁMITE SOLICITUD DE LEGALIZACIÓN

Artículo 10. INICIATIVA DEL PROCESO DE LEGALIZACIÓN.

En concordancia con el principio de participación en el proceso de legalización, el trámite de proceso de legalización urbanística podrá iniciarse de oficio por la Administración Municipal o por solicitud de parte interesada, sin perjuicio de lo previsto en el artículo 48 de la Ley 9 de 1989. Se entiende por parte interesada al urbanizador, enajenante, propietario del globo de terreno o comunidad interesada que habite el asentamiento, incluida la Junta de Acción Comunal, si la hubiere, o cualquier otra organización comunitaria formalmente reconocida.

Las organizaciones comunitarias podrán impulsar y promover el desarrollo del proceso de legalización con el acompañamiento técnico de la Secretaría de Planeación y Vivienda del municipio.

Parágrafo. Cuando la iniciativa sea de oficio, la Administración Municipal podrá requerir a las partes interesadas la información y documentación necesaria para adelantar el proceso.

Artículo 11. SOLICITUD DE LEGALIZACIÓN.

La solicitud de legalización deberá presentarse por escrito ante la Secretaría de Planeación y Vivienda del municipio, diligenciando el formato oficial que para tal efecto disponga la administración municipal.

La solicitud deberá identificar con claridad el asentamiento humano objeto de legalización, indicar la ubicación geográfica del predio o predios, contener los datos de contacto del solicitante y expresar el interés de adelantar el proceso conforme a lo previsto en este Decreto. Cuando la solicitud sea presentada por una organización comunitaria, deberá acreditarse la representación legal de dicha organización conforme a las normas vigentes.

Parágrafo primero. A la solicitud deberán anexarse los documentos que permitan identificar jurídica y físicamente el asentamiento y verificar sus condiciones de ocupación, conforme al artículo 2.2.6.5.1.3 del Decreto 1077 de 2015, modificado por el artículo 11 del Decreto 1470 de 2024, así:

1. Certificado de tradición y libertad del predio o predios objeto de legalización, expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos correspondiente, con una fecha de expedición no superior a treinta (30) días calendario anteriores a la fecha de radicación de la solicitud.
2. Copias simples de escrituras, cartas venta, documentos de adjudicación, pagos de impuesto predial, recibos de servicios públicos domiciliarios, promesas de compraventa u otro medio probatorio que acredite la ocupación o vínculo jurídico con los predios.
3. En el evento en que el proceso de legalización sea de iniciativa particular o comunitaria, se deberá aportar el acta de conocimiento y aceptación del plano de loteo y del proceso de legalización firmada al menos por el cincuenta y uno por ciento (51 %) de los propietarios, poseedores u ocupantes de los predios o inmuebles incluidos en la legalización, así como la indicación de los propietarios de los predios que conforman el asentamiento humano objeto de legalización y, de ser posible, la matrícula inmobiliaria de los mismos.
4. Plano de levantamiento del loteo actual, junto con las carteras de campo y hojas de cálculo, en la escala que determine la Secretaría de Planeación y Vivienda Municipal. Estos planos deberán incluir, entre otros aspectos, la delimitación de los espacios públicos, vías públicas, obras de infraestructura de servicios públicos domiciliarios y equipamientos que se constituirán a favor del respectivo municipio o distrito y la regularización urbanística propuesta, que establezca las obligaciones y compromisos de las partes.

Artículo 12. EVALUACION DE LA DOCUMENTACIÓN.

La Secretaría de Planeación y Vivienda Municipal, una vez recibida la solicitud con su documentación anexa, evaluará la procedencia de la legalización del asentamiento humano de

origen informal, y realizará el estudio técnico y jurídico correspondiente, dentro de un término máximo de cuarenta y cinco (45) días hábiles, conforme a lo previsto en el artículo 2.2.6.5.2.1 del Decreto 1077 de 2015, modificado por el Decreto 149 de 2020.

Durante esta etapa, se practicará una visita ocular al asentamiento, de la cual se levantará un acta que contendrá como mínimo:

1. Verificación de la existencia del asentamiento humano, así como de los espacios públicos y privados, vías públicas, obras de infraestructura de servicios públicos domiciliarios y equipamientos señalados en el plano de loteo aportado.
2. Determinación del grado de consolidación del asentamiento, señalado sobre copia del plano de levantamiento de loteo actual.

Parágrafo. Si se encuentran inconsistencias entre la documentación presentada y lo verificado en la visita, la Secretaría de Planeación y Vivienda comunicará por escrito a los interesados las correcciones requeridas, quienes dispondrán de un término de dos (2) meses contados a partir de la recepción de la comunicación para subsanar.

Artículo 13. ACTO ADMINISTRATIVO DE INICIO DEL PROCESO DE LEGALIZACIÓN.

En consonancia con el Decreto 1077 de 2015, una vez entregados los planos y los documentos corregidos en debida forma, el Alcalde municipal, dará inicio al proceso de legalización mediante la expedición del acto administrativo que defina la procedencia del trámite de legalización.

Parágrafo. En los casos en que no sea procedente el proceso de legalización se comunicará a los interesados mediante acto administrativo motivado, contra el cual procederán los recursos previstos en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

Artículo 14. VINCULACIÓN DEL URBANIZADOR, PROPIETARIO Y TERCEROS INTERESADOS.

De acuerdo con el artículo 2.2.6.5.2.2. del Decreto 149 del 2020, cuando el trámite de legalización sea iniciado por personas diferentes al urbanizador o el propietario del predio o predios de mayor extensión, una vez se expida el acto administrativo que define la procedencia del trámite de legalización previsto en el artículo anterior, la autoridad competente mediante correo certificado, comunicará al urbanizador o propietario inscrito 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 áreas que conforman el espacio público, vías públicas, obras de infraestructura de servicios públicos domiciliarios y equipamientos.

siguientes documentos:

1. Encuestas de vivienda.

Igualmente, conforme con lo previsto en el Capítulo V del Título III de la Parte Primera del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo - CPACA, la autoridad competente, hará una publicación en un diario de amplia circulación, comunicando 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, horarios y dependencias en que pueden consultar el expediente. Copia de esta comunicación y de la publicación se anexarán al expediente, así como 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 áreas que conforman el espacio público, vías públicas, obras de infraestructura de servicios públicos domiciliarios y equipamientos. Para tal efecto, se suscribirá un acta de compromiso entre el responsable del trámite o la comunidad afectada y la Secretaría de Planeación Municipal, en la cual se detallará la ubicación de dichas áreas y el termino para su entrega al Municipio.

SECCION 2 ETAPA DE LEGALIZACIÓN

Artículo 15. ETAPA DE LEGALIZACIÓN.

Una vez evaluada la solicitud, verificada la procedencia del trámite y superada la revisión técnica, documental y jurídica por parte de la Secretaría de Planeación y Vivienda, se remitirá al Alcalde municipal el expediente para la expedición del acto administrativo que da inicio a la etapa de legalización urbanística del asentamiento.

Esta etapa comprenderá, como mínimo, las siguientes acciones:

1. Caracterización social.
2. Caracterización Urbana.
3. Elaboración del Documento Técnico de Soporte del asentamiento - DTS.
4. Expedición del acto administrativo de legalización urbanística.

Artículo 16. CARACTERIZACIÓN SOCIAL.

Con el fin de medir el impacto social del proceso de legalización y como insumo del estudio urbanístico final, se realizará el reconocimiento de la población del asentamiento mediante as siguientes herramientas:

1. Encuestas demográficas.

2. Cartografía social.
3. Socializaciones.

Artículo 17. CARACTERIZACIÓN URBANA.

Con el fin de reconocer las características y el panorama urbano del asentamiento y, como insumo del estudio urbanístico final, se realizará la caracterización urbana mediante el siguiente procedimiento:

1. Comprobación del levantamiento topográfico in situ.
2. Registro fotográfico urbanístico general.
3. Fichas prediales.

Artículo 18. ESTUDIO URBANÍSTICO FINAL DEL ASENTAMIENTO.

De conformidad con las directrices establecidas en el Plan Básico de Ordenamiento Territorial – PBOT y la estructura urbana existente en el asentamiento humano, la Secretaría de Planeación y Vivienda Municipal, en coordinación con las demás entidades involucradas, dispondrá de un término de sesenta (60) días contados a partir de la expedición del acto administrativo que determine la procedencia del trámite de legalización, para definir las condiciones urbanísticas a las que se sujetará el asentamiento.

Con tal propósito se elaborará el estudio urbanístico final del asentamiento, el cual sustentará las decisiones contenidas en el acto administrativo de legalización.

Artículo 19. CONTENIDO MÍNIMO DEL ESTUDIO URBANÍSTICO DEL ASENTAMIENTO.

De conformidad con lo previsto en el artículo 12 del Decreto 1470 de 2024, que modificó el artículo 2.2.6.5.2.3 del Decreto 1077 de 2015, el estudio urbanístico final será presentado mediante Documento Técnico de Soporte – DTS y deberá contener como mínimo los siguientes elementos:

1. Delimitación del área objeto del trámite de legalización.
2. Certificado o concepto de disponibilidad para la prestación de servicios públicos domiciliarios, emitido por las empresas de servicios públicos correspondientes. En caso de no contar con acceso directo a redes primarias, el certificado deberá señalar las gestiones necesarias para garantizar la prestación del servicio o justificar la implementación de un esquema diferencial en áreas de difícil gestión.
3. Zonas de reserva para el desarrollo de infraestructura vial, redes de servicios públicos domiciliarios y demás sistemas que incidan en el área del asentamiento.
4. Determinantes de la zona, en relación con el PBOT, incluyendo:
 - a) Elementos de protección ambiental y lineamientos ambientales.

- b) Zonas de amenaza y riesgo, y estudios específicos sobre riesgo por inundación, remoción en masa o riesgos tecnológicos, si aplican, con el nivel de detalle suficiente para categorizar el riesgo y proponer medidas de mitigación.
 - c) Clasificación del suelo.
 - d) Definición de normas urbanísticas aplicables conforme al PBOT y a las condiciones del asentamiento.
 - e) Obligaciones urbanísticas a cargo de particulares.
5. Plano definitivo de loteo, con delimitación de espacios públicos, cesiones obligatorias para parques, zonas verdes, vías públicas, equipamientos e infraestructura de servicios públicos domiciliarios. El plano deberá estar suscrito por arquitecto o ingeniero con matrícula profesional vigente y por el responsable del trámite.

Parágrafo. Una vez iniciado el proceso de legalización urbanística, las empresas de servicios públicos podrán conceder una conexión provisional, mientras se ejecuta este proceso.

Artículo 20, PUBLICIDAD DEL ESTUDIO URBANÍSTICO FINAL.

El Alcalde municipal deberá someter a consulta pública el estudio urbanístico final del asentamiento por el término de diez (10) días, con el fin de dar a conocer a la comunidad y, cuando hagan parte del proceso, al propietario del terreno o al urbanizador, los derechos y obligaciones derivados del mismo.

Para tal fin, se fijará un aviso en la cartelera oficial de la Secretaría de Planeación y Vivienda y en la página web institucional (si se cuenta con esta), en el que se indique expresamente el lugar, fechas y horarios en que estará disponible el estudio para su consulta, y se advertirá que las observaciones, objeciones o recomendaciones deberán presentarse por escrito, a más tardar el último día del período de consulta. En el mismo aviso se dejará constancia de la fecha y hora de fijación y de desfijación del mismo, conforme a los principios de publicidad y transparencia administrativa.

Parágrafo. La Secretaría de Planeación y Vivienda deberá adelantar talleres informativos y de socialización sobre el proceso de legalización y los resultados del estudio urbanístico final, como mecanismo complementario de publicidad, conforme al parágrafo del artículo 2.2.6.5.2.4 del Decreto 1077 de 2015.

Artículo 21. EXPEDICIÓN DEL ACTO ADMINISTRATIVO DE LEGALIZACIÓN.

El proceso de legalización urbanística culminará con la expedición de la resolución por parte del Alcalde Municipal, mediante la cual se determinará, de manera motivada, si se legaliza o no el asentamiento humano objeto del trámite.

En esta resolución se deberán resolver expresamente las objeciones o recomendaciones formuladas por los interesados o terceros que hayan intervenido en el procedimiento, y estará sujeta a los recursos establecidos en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

La resolución de legalización contendrá como mínimo:

1. El reconocimiento oficial del asentamiento humano informal objeto del procedimiento.
2. La aprobación del plano de loteo definitivo.
3. La adopción de la reglamentación urbanística aplicable, conforme al PBOT.
4. La información sobre el trámite posterior para el reconocimiento de edificaciones existentes.
5. La incorporación integral del estudio urbanístico final (DTS) como anexo del acto.
6. Las obligaciones urbanísticas o de gestión a cargo de los interesados.
7. Las acciones de mejoramiento barrial que deban implementarse en el asentamiento legalizado.

La identificación expresa de las áreas definidas como espacio público, vías públicas, obras de infraestructura de servicios públicos domiciliarios y equipamientos, que quedarán afectas a esta destinación específica, aun cuando estén dentro de predios privados.

8. La referencia expresa a las directrices de tratamiento urbanístico aplicables, conforme al Plan Básico de Ordenamiento Territorial del municipio.

Parágrafo primero. En ningún caso la legalización urbanística constituirá título o modo de tradición de la propiedad, para la cual aplica las disposiciones del Capítulo 2 del Título 2 de la Parte 1 del Libro 2 del presente decreto único reglamentario 1077 de 2015, "Transferencia de bienes inmuebles fiscales entre entidades, cesión a título gratuito o enajenación de bienes fiscales ocupados ilegalmente"

Parágrafo segundo. El Alcalde municipal publicará en el medio oficial establecido para el efecto la resolución por la cual se resuelve la solicitud de legalización.

Parágrafo tercero. Para todos los efectos legales, las áreas que en el marco del proceso de legalización sean definidas como espacios públicos, vías públicas y obras de infraestructura de servicios públicos domiciliarios y equipamientos quedarán afectas a esta destinación y uso específico, aun cuando permanezcan dentro de predios privados. En todo caso, el plano de loteo podrá ser objeto de modificación de plano urbanístico, entre otras situaciones, cuando se requiera actualizar o precisar la delimitación de las áreas definidas como espacios públicos vías

públicas, obras de infraestructura de servicios públicos domiciliarios y equipamientos producto de estudios técnicos o actualización cartográfica, sin que esto represente una modificación a la resolución de legalización.

Parágrafo cuarto. El plano de loteo aprobado mediante la resolución de legalización deberá remitirse al gestor catastral, según corresponda, para su incorporación o actualización.

Parágrafo quinto. Las modificaciones, ajustes o actualizaciones de la resolución de legalización urbanística solo podrán realizarse por la instancia o autoridad competente sobre los asuntos objeto de cambio, conforme a la ley.

CAPITULO II

PROCEDIMIENTO EN CASO DE EXISTENCIA DE LEGALIZACIONES INCOMPLETAS

Artículo 22. LEGALIZACIONES INCOMPLETAS.

Son todos aquellos casos de legalización que no han dado cumplimiento a las obligaciones adquiridas en el acto administrativo de legalización inicial por el desarrollador del proyecto, la comunidad organizada o los propietarios, como son el no mantener el urbanismo aprobado en el acto administrativo de legalización y las zonas de cesión que se establecieron como áreas de espacio público se encuentran invadidas, por tal motivo, es necesario realizar un nuevo proceso de legalización.

Parágrafo. Podrán ser parte del procedimiento que trata el presente capítulo los asentamientos que hayan sido objeto de trámite de legalización antes de la expedición del presente decreto.

Artículo 23. SOLICITUD Y TRÁMITE DE LEGALIZACIONES INCOMPLETAS.

Para el trámite de la solicitud de legalización de que trata el artículo anterior, se realizará conforme con lo establecido en el artículo 11 del presente decreto.

Parágrafo primero. Los documentos adicionales a lo solicitado en el artículo 11, los cuales deben acompañar la solicitud de legalización son:

1. Solicitud de legalización de asentamientos donde se especifique los motivos del incumplimiento de las obligaciones adquiridas en el acto administrativo de legalización y se identifique el responsable de la solicitud y la calidad en la que actúa.
2. Copia del acto administrativo de legalización inicial del asentamiento.
3. Copia del plano urbanístico aprobado en la legalización del asentamiento.

Parágrafo segundo. De requerir completar y/o subsanar documentación, la secretaría de Planeación y Vivienda municipal, por escrito solicitará al interesado que allegue las correcciones pertinentes en un plazo máximo de dos (2) meses. En caso de no efectuarse lo solicitado, se entenderá desistida la petición y se ordenará el archivo mediante acto administrativo motivado.

Artículo 24. ESTUDIO Y EVALUACIÓN DE LAS CONDICIONES URBANÍSTICAS.

La secretaría de planeación y vivienda municipal contará con un término de hasta cuarenta y cinco (45) días hábiles a partir de la recepción de la solicitud de legalización, para evaluar las condiciones urbanísticas consagradas en el acto administrativo de legalización, el estudio urbanístico final, el plano de legalización y realizar visita ocular para verificar que no se hayan modificado las condiciones y se conserven los parámetros establecidos en el proceso de legalización inicial.

Parágrafo primero. En el caso de evidenciar modificaciones, cambios y contravenciones a lo establecido en la resolución de legalización y su plano anexo, los interesados contarán con el término de dos (2) meses para realizar la topografía del predio objeto de la solicitud de legalización y la propuesta de los ajustes a las contravenciones encontradas.

Parágrafo segundo. Presentadas las modificaciones, cambios o contravenciones de que trata el parágrafo anterior, el Alcalde municipal procederá a realizar la verificación de los nuevos compromisos adquiridos y procederá a realizar el acto administrativo de legalización. En caso de no cumplir con lo establecido, la Secretaría procederá a realizar el archivo del proceso.

CAPÍTULO III

LEGALIZACIÓN DE ASENTAMIENTOS HUMANOS INFORMALES RECONOCIDOS

Artículo 25. ASENTAMIENTO HUMANO INFORMAL RECONOCIDO.

Para que un asentamiento se considere perteneciente a esta categoría deberá cumplir con las siguientes condiciones:

1. Contar con acto administrativo de reconocimiento.
2. Contar con cobertura de servicios públicos domiciliarios.
3. No encontrarse en suelo de protección según lo establecido en el parágrafo artículo 5 del presente decreto.
4. Contar con áreas de espacio público como parques, canchas, polideportivos, plazoletas y/o equipamientos básicos de bienestar social, educativos, salud, cultural, culto y las demás que establezca la Ley.

Artículo 26. SOLICITUD Y TRÁMITE DE LEGALIZACIÓN DE ASENTAMIENTOS RECONOCIDOS.

Para el trámite de la solicitud de legalización se realizará conforme con lo establecido en la sección 11 del presente Decreto.

Artículo 27. ESTUDIO Y EVALUACIÓN DE LAS CONDICIONES URBANÍSTICAS.

La secretaría de planeación y vivienda municipal contará con un término de cuarenta y cinco (45) días hábiles a partir de la recepción de la solicitud de legalización, para evaluar las condiciones urbanísticas consagradas en el acto administrativo de reconocimiento y realizar visita ocular para verificar que no se hayan modificado las condiciones y se conserven los parámetros establecidos en el reconocimiento.

Parágrafo primero. En el caso de no encontrarse el acto administrativo de reconocimiento o al revisar el mismo, se evidencian modificaciones, cambios y contravenciones a lo establecido en el reconocimiento, los interesados contarán con el término de dos (2) meses para realizar la topografía del predio objeto de la solicitud de legalización, conforme con lo establecido en la Norma Técnica Colombiana NTC y/o con las coordenadas del Instituto Agustín Codazzi, partiendo de placas del mismo, conforme con el artículo 292 de PBOT o las normas que las modifiquen, adicionen o sustituyan y la propuesta de los ajustes a las contravenciones encontradas.

Parágrafo segundo. Presentada la topografía de que trata el parágrafo anterior y realizada la propuesta urbanística, el Alcalde municipal procederá a realizar la verificación de los nuevos compromisos adquiridos y procederá a realizar el acto administrativo de legalización. En caso de no cumplir con lo establecido, la Secretaría procederá a realizar el archivo del proceso.

CAPITULO IV

ETAPA DE CUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES ADQUIRIDAS Y DECLARATORIA DE ESPACIO PÚBLICO EN LA LEGALIZACIÓN DE ASENTAMIENTOS

Artículo 28. OBLIGACIONES RESULTANTES DEL PROCESO DE LEGALIZACIÓN.

Son aquellos compromisos y obligaciones adquiridas por la comunidad, el urbanizador, los propietarios, poseedores o tenedores involucrados en el proceso de legalización del asentamiento informal, estipulados en el acto administrativo de legalización, tales como la entrega de cesiones para espacio público, equipamiento comunal, obras infraestructura a cargo de la comunidad y la recuperación o cuidado de áreas de protección, así hayan quedado indicadas expresamente en el acto administrativo de legalización y el plano de aceptación de la propuesta urbanística, la cual fuere sido aceptada por la comunidad en un porcentaje del 51% en el estudio urbanístico final.

Parágrafo. Se entiende que de no establecerse obligaciones en los términos que señala el presente artículo, se omiten las disposiciones contenidas en este título.

Artículo 29. VIGENCIA PARA EL CUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES ADQUIRIDAS.

La vigencia para dar cumplimiento a las obligaciones urbanísticas derivadas del acto administrativo de legalización será de treinta y seis (36) meses, contados a partir de la fecha en que dicho acto quede en firme, prorrogables por una sola vez por un término adicional de doce (12) meses, conforme con lo establecido en el artículo 2.2.6.1.2.4.1 del Decreto 1077 de 2015, modificado por el Decreto 1783 de 2021.

Artículo 30. ENTREGA MATERIAL DE LAS ÁREAS DE CESIÓN.

La entrega material de las áreas de cesión deberá realizarse dentro del término de treinta y seis (36) meses, prorrogable por una sola vez hasta por doce (12) meses adicionales, contados a partir de la firmeza del acto administrativo de legalización. El propietario, los propietarios, la comunidad o el titular del proceso de legalización deberán solicitar por escrito la diligencia de inspección a la Secretaría de Infraestructura Municipal o a la dependencia que haga sus veces, dentro de los seis (6) meses siguientes al vencimiento del término de vigencia señalado, con el fin de levantar el acta de inspección que equivaldrá al recibo material de las áreas cedidas, siempre que se verifique el cumplimiento de las obligaciones contenidas en el acto administrativo de legalización y su plano anexo, conforme con lo previsto en el artículo 2.2.6.1.4.7 del Decreto 1077 de 2015, adicionado por el artículo 34 del Decreto 1783 de 2021, y en los términos del Decreto Municipal 082 de 2023 o la norma que lo modifique, adicione o sustituya.

Parágrafo. Las áreas de cesión destinadas al espacio público efectivo deberán ser objeto de construcción, adecuación y dotación por parte del titular del proceso de legalización o del urbanizador, de manera proporcional al avance del asentamiento, conforme con los lineamientos técnicos, procedimientos y especificaciones establecidas por la Secretaría de Infraestructura Municipal o la dependencia competente, en los términos del Decreto Municipal 082 de 2023 o la norma que lo modifique, adicione o sustituya, y de acuerdo con lo previsto en el artículo 2.2.6.1.4.7 del Decreto 1077 de 2015, adicionado por el artículo 34 del Decreto 1783 de 2021 y las condiciones definidas en el acto administrativo de legalización.

Artículo 31. ESCRITURA DE CONSTITUCIÓN DE URBANIZACIÓN.

Es obligación del o los propietarios de los predios que conforman el asentamiento protocolizar la escritura pública de constitución de la urbanización legalizada y adelantar las actuaciones necesarias ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos (ORIP) para la inscripción de dicho acto administrativo en el folio de matrícula inmobiliaria, en el término de seis (6) meses a partir de la suscripción del acta de entrega material de las áreas de cesión.

El o los propietarios de los predios que conforman el asentamiento deberán adelantar la cesión a título gratuito de las áreas destinadas al espacio público mediante la escritura pública de constitución de la urbanización. Las áreas objeto de entrega, deberán ser debidamente definidas, identificadas y referenciadas a partir del plano final de legalización, la Resolución de legalización y el acta de entrega material que trata el artículo anterior. Será obligación del propietario informar a la Secretaría o dependencia competente de la administración municipal para que concurra a la firma de la escritura pública, en señal de aceptación.

Artículo 32. REVISIÓN DE CUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES.

Será obligación del Comité de legalización, conforme con cada obligación estipulada en el acto administrativo de legalización, determinar si se ha dado o no cumplimiento con la totalidad de las obligaciones. Para esto, deberán reunirse en un plazo de treinta (30) días hábiles posteriores al vencimiento de la vigencia de acto administrativo de legalización.

Parágrafo. El comité técnico de legalización podrá establecer prórroga para el cumplimiento de las obligaciones, hasta por un término de doce (12) meses adicionales al término inicial de acuerdo con la normatividad vigente.

Artículo 33. DECLARATORIA DE INCUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES ADQUIRIDAS Y NOTIFICACIÓN.

Una vez el Comité Técnico de Legalización Municipal, en su calidad de órgano consultivo, emita una recomendación técnica en la que se evidencie la existencia de incumplimiento de las obligaciones adquiridas en los términos establecidos en el presente Decreto, el Alcalde Municipal podrá expedir el acto administrativo mediante el cual se derogue y deje sin efectos la resolución de legalización correspondiente.

Parágrafo primero. De adoptarse la recomendación y declararse el incumplimiento por el Alcalde Municipal, este contará con el término de quince (15) días hábiles para expedir el acto administrativo del que trata el presente artículo.

Parágrafo segundo. Contra el acto administrativo de declaratoria de incumplimiento procederá el recurso de reposición, conforme a lo establecido en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo (CPACA).

Parágrafo tercero. En el caso de las obligaciones derivadas de la entrega de cesiones para el uso público, la administración municipal podrá adelantar el procedimiento de declaratoria de espacio público en los términos del presente decreto.

CAPITULO V

PROCEDIMIENTO PARA LA TRANSFERENCIA DE PROPIEDAD DE LAS ÁREAS DESTINADAS A ESPACIO PÚBLICO

Artículo 34. TRANSFERENCIA DE PROPIEDAD A NOMBRE DEL MUNICIPIO DE LAS ÁREAS DESTINADAS AL ESPACIO PÚBLICO.

Es obligación del propietario o propietarios de los predios que conforman el asentamiento, transferir la propiedad de las áreas afectas a espacio público a favor del municipio, de acuerdo con los términos establecidos en la Resolución de legalización. La Secretaría de Planeación y Vivienda municipal, en un término de diez (10) días hábiles posterior a la expedición de la Resolución de legalización, deberá notificar a la Secretaría de infraestructura, para que se sirva comunicar con los involucrados en la entrega de las áreas de cesión y espacio público con el fin de informar los términos del procedimiento.

De conformidad con lo señalado en la Resolución 09176 de 2020 de la Superintendencia de Notariado y Registro, si en el estudio urbanístico final se establece que es viable proceder mediante declaratoria de espacio público, la Secretaría de Planeación y Vivienda municipal procederá en un término de treinta (30) días posteriores a la expedición de la resolución de legalización, solicitar a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos municipal, la expedición del acto administrativo que decide la titulación de los predios que están afectados al uso público.

Artículo 35. OBTENCIÓN DE LA PROPIEDAD DE LAS ÁREAS PARA CESIONES A FAVOR DEL MUNICIPIO MEDIANTE DECLARATORIA DE ESPACIO PÚBLICO.

Conforme con lo consagrado en la Ley 2044 del 2020, se establece el mecanismo de declaratoria de espacio público como medio para obtener la titularidad a favor del municipio de los elementos que conforman el espacio público.

Artículo 36. DECLARATORIA DE ESPACIO PÚBLICO.

La administración municipal podrá realizar la declaratoria de espacio público mediante acto administrativo, con base en la verificación técnica realizada por la dependencia competente o en el concepto de recomendación emitido por el Comité Técnico de Legalización, el cual servirá como reconocimiento urbanístico del espacio público existente y hará las veces de título de propiedad a favor del municipio. El acto de declaratoria de espacio público será reconocido inmediatamente por las autoridades urbanísticas y catastrales competentes en el municipio, y se tramitará ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos la apertura del folio de matrícula inmobiliaria correspondiente y su inscripción en el registro.

Parágrafo primero. Dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la expedición del acto administrativo de declaración de espacio público, el propietario legítimo o sus herederos interesados en oponerse a la declaratoria que trata el presente artículo, podrán presentar un documento de oposición a dicha declaración. Este deberá ser contestado en los términos de Ley.

Artículo 37. CONTENIDO DEL ACTO ADMINISTRATIVO DE DECLARATORIA DE ESPACIO PÚBLICO.

El acto administrativo de declaratoria de espacio público contendrá:

1. La declaración del dominio pleno a nombre del municipio y la determinación de área y linderos.
2. El concepto técnico - jurídico elaborado que, en el caso de legalización de asentamientos en las diferentes modalidades, será parte del estudio urbanístico.
3. Deberá allegar el plano catastral o en su defecto, el plano topográfico firmado por un profesional como topógrafo, ingeniero civil o catastral con matrícula profesional vigente autorizado por el Gestor Catastral.
4. Para el caso de centros poblados urbanos, la descripción de cabida y linderos se podrá obtener de cualquier documento cartográfico basado en cartografía oficial con coordenadas magna-sirgas que identifiquen con claridad los linderos, coordenadas x, y, de los vértices y la cabida superficial en metros cuadrados del perímetro urbano aprobado por el concejo del ente territorial que reposa en el instrumento de ordenamiento territorial vigente.
5. La solicitud de apertura del folio de matrícula inmobiliaria correspondiente.
6. El municipio expedirá tres (3) copias de la Resolución de declaración de espacio público así: un original que reposará en el archivo municipal, un original con destino a la oficina de Registro de Instrumentos Públicos y una en copia común con destino a la oficina de catastro competente.

CAPÍTULO VI CONDICIONES URBANÍSTICAS APLICABLES A LOS PROCESOS DE LEGALIZACIÓN DE ASENTAMIENTOS

Artículo 38. CONDICIONES URBANÍSTICAS.

Son el conjunto de características urbanas y arquitectónicas mínimas que deben cumplir los asentamientos humanos informales objeto de legalización.

Artículo 39. ASENTAMIENTO HUMANO INFORMAL CONSOLIDADO.

Es el conformado por una vivienda o más, que por el paso del tiempo han logrado alcanzar un nivel de desarrollo escalonado, cuyas edificaciones son de carácter permanente, construidas con

materiales estables, cuentan con la infraestructura de servicios públicos instalada, con vías pavimentadas, con edificaciones institucionales promovidas por el Estado, pero sus construcciones se encuentran ubicadas en predios públicos y/o privados sin contar con la aprobación del propietario y sin ningún tipo de legalidad, ni planificación urbanística. Es el nivel de desarrollo urbanístico del asentamiento que se expresa en el porcentaje de lotes con mejoras habitables sobre el número total de lotes del asentamiento. En los términos del presente decreto, serán objeto de legalización los asentamientos humanos de origen informal que cuenten con estructura urbana, como mínimo un trazado vial existente en terreno y porcentaje igual o superior al sesenta por ciento (60%) de lotes ocupados con construcciones habitadas, continuas o no, que conformen un área única que integre una o varias manzanas.

Parágrafo. Previo a definir el grado de consolidación del asentamiento se debe verificar que éste cuente con un trazado urbano compuesto de vías y agrupación de lotes o viviendas que conformen manzanas.

Artículo 40. ASIGNACIÓN DE USOS DE SUELO PARA LOS PROCESOS DE LEGALIZACIÓN.

En el caso de asentamientos humanos informales que no se encuentren dentro del suelo con tratamiento de mejoramiento integral y que no cuenten con determinación de áreas de actividad del Suelo Urbano dentro PBOT, les será asignado el tratamiento de mejoramiento integral y alguna de las siguientes áreas de actividad, cuya asignación deberán ser justificadas en el estudio urbanístico final:

1. área actividad Residencial 1 (AAR1)
2. área actividad Residencial 2 (AAR2)
3. área actividad Comercial 1 (AAC1)

Parágrafo: El régimen de usos a aplicar será el establecido en el PBOT para cada área de actividad.

Artículo 41. CESIÓN PARA ESPACIO PÚBLICO EFECTIVO.

Se reconocerán como áreas de cesión para zonas verdes, en los términos que trata el artículo 241 del POT, aquellas existentes e identificadas históricamente por la comunidad, las cuales deben ser presentadas en el levantamiento topográfico y quedar consignadas en el plano urbanístico final. En todo caso el área mínima será el equivalente al 1% del área neta legalizable y nunca menos de 200 m² obligatorios, la exigencia anterior podrá ser entregada en varios globos de terreno de no menos de 200 m² los cuales deberán tener acceso directo al menos por una vía reconocida como publica accesible por toda la comunidad y no ubicarse en terrenos cuya pendiente exceda el 25%.

Artículo 42. CESIÓN PARA EQUIPAMIENTO COMUNITARIO.

Se reconocerán como áreas para equipamiento comunitario, en los términos establecidos en el artículo 241 del PBOT, aquellas existentes e identificadas históricamente por la comunidad, así como aquellas áreas libres que se destinen específicamente para este propósito, las cuales deben ser presentadas en el levantamiento topográfico y quedar consignadas en el plano urbanístico final. En todo caso, dicha área no podrá ser inferior a setenta y dos metros cuadrados (72 m²).

Parágrafo. El equipamiento comunitario podrá localizarse en el mismo predio o predios destinado a zonas verdes sin restar el área mínima obligatoria para cada cesión.

Artículo 43. FORMAS PARA EL CUMPLIMIENTO DE LA EXIGENCIA DE CESIONES CON DESTINO A ESPACIO PÚBLICO.

Para el cumplimiento de las áreas mínimas de cesión se pueden optar por alguna de las siguientes opciones:

1. Por generación al interior del asentamiento.
2. Por compensación en desarrollo de los instrumentos de financiación y gestión que se reglamenten en el municipio para cada caso.
3. Por compensación en dinero conforme con el artículo 250 del Acuerdo 021 de 2000 - PBOT o en otro inmueble que estar ubicada en un lugar apropiado según lo determinado por el PBOT, sin importar su localización siempre y cuando cumpla con los criterios necesarios de espacio público.
4. Traslado a áreas deficitarias de espacio público, en los casos que el asentamiento generador de la obligación no pueda cumplir con la materialización in situ.

Parágrafo. Para el cumplimiento de los 200 m² mínimos obligatorios del área de cesión para zonas verdes, únicamente aplica el numeral 1 del presente artículo.

Artículo 44. MALLA VIAL LOCAL. Se admite el reconocimiento de vías vehiculares y peatonales existentes en el asentamiento siempre que se respeten los siguientes criterios mínimos:

1. Vías vehiculares
 - a. El ancho mínimo total de las calzadas vehiculares será de 3 metros lineales.
 - b. El ancho mínimo de los andenes será de 1 metro lineal por cada costado de la calzada vehicular.
2. Vías peatonales: Toda vía menor a 5 metros lineales de ancho será considerada vía peatonal.

Parágrafo. Las vías que insitu sean utilizadas como vehiculares y no cumplan con los criterios del numeral 1 del presente artículo, serán reconocidas como peatonales.

SECCIÓN 3 DISPOSICIONES URBANÍSTICAS PARA DESARROLLOS POR CONSTRUCCIÓN POSTERIORES A LA LEGALIZACIÓN

Artículo 45. EDIFICABILIDAD.

La edificabilidad y los índices de construcción y ocupación serán el resultado de la correcta aplicación de las normas urbanísticas definidas en cada proceso de legalización en relación con las condiciones volumétricas de alturas, aislamientos, retrocesos y antejardines.

Artículo 46. ALTURAS.

La altura máxima de las edificaciones al interior de los asentamientos legalizados será de 3 pisos.

Artículo 47. ÁREA MINIMA.

El área mínima de los lotes al interior de los asentamientos legalizado será de 72 m² y mínimo 6 metros lineales de frente y 12 metros lineales de fondo

Artículo 48. ANTEJARDÍN.

Los antejardines corresponderán a lo aprobado en el plano urbanístico final, en todo caso para nuevos desarrollos por construcción se deberá expedir por parte de la Secretaría de Planeación el respectivo certificado de perfil vial donde se definirá la distancia del antejardín a aplicar respetando el correcto empate con las construcciones colindantes.

Parágrafo primero: en el caso de existir diferencias entre los antejardines de cada costado del predio a desarrollar, se aprobará el empate con el más restrictivo de acuerdo con el certificado de perfil vial.

Parágrafo segundo: Para predios que no tengan edificaciones colindantes a los costados, se exigirá antejardín de un (1) metro.

Parágrafo tercero: No se admite ningún tipo de construcción ni cubierta sobre antejardines.

Parágrafo cuarto: No se admiten cerramientos en los antejardines.

ARTICULO 49. AISLAMIENTO POSTERIOR.

El aislamiento posterior entendido como la distancia entre el plano vertical posterior de la construcción y el correspondiente lindero posterior del predio será de mínimo 2 metros lineales.

Parágrafo. En lotes de esquina el aislamiento posterior se reemplaza por un patio interior de mínimo 2 metros lineales por cada costado y mínimo 12 m² de área total.

Artículo 50. AISLAMIENTO LATERAL.

Para los procesos de legalización no se exige aislamiento lateral salvo disposición y justificación expresa en el estudio urbanístico final.

ARTICULO 51. VOLADIZOS.

Se permite la generación de voladizo de hasta un 50% de la distancia del antejardín.

Parágrafo: En caso de no contar con antejardín no se permite el voladizo.

**CAPITULO VII
OTRAS DISPOSICIONES**

Artículo 52. PUBLICIDAD.

El presente acto administrativo será publicado en los términos del artículo 65 de la Ley 1437 de 2011 Código de Procedimiento Administrativo y de los Contencioso Administrativo – CPACA.

Artículo 53. COMUNICACIONES.

A partir de la entrada en vigencia del presente Decreto, la secretaría de planeación y vivienda municipal remitirá copia del mismo a las diferentes dependencias de la administración municipal involucradas en el proceso.

Artículo 54. DEROGATORIAS

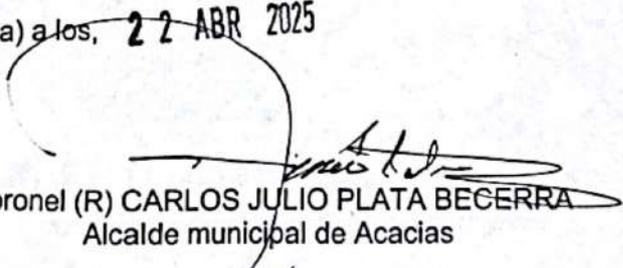
El presente decreto deroga todas las disposiciones que le sean contrarias.

Artículo 55. VIGENCIA.

El presente Decreto rige a partir de su fecha de expedición.

COMUNIQUESE, PUBLIQUESE Y CUMPLASE

Expedido en Acacias (Meta) a los, **22 ABR 2025**


Coronel (R) CARLOS JULIO PLATA BECERRA
Alcalde municipal de Acacias

V.º B.º: Edgar Iván Balcázar Mayorga/Jefe oficina jurídica
V.º B.º: Sandra Patricia Fonseca Avella/Secretaría de planeación y vivienda
Revisó: Paula Murillo / Asesora jurídica CPS Oficina Jurídica
Reviso: José Villalobos Celis / Asesor jurídico CPS Oficina Jurídica
Revisó: Mario Romero Arismendy/Asesor CPS SPV
Proyectó: Erika Sánchez Zarate/Abogada CPS SPV
Proyectó: Daniel Arias Duque/ Arquitecto CPS SPV