



  
 20220801110954123223578  
 DECRETOS  
 Agosto 01, 2022 11:09  
 Radicado 202204000578



**“POR MEDIO DEL CUAL SE MODIFICA EL DECRETO MUNICIPAL 201904000143  
 Y SE ESTABLECE EL PROCEDIMIENTO PARA EL RECIBO FÍSICO, LEGAL,  
 REGISTRO E INCORPORACIÓN DE LAS CESIONES URBANÍSTICAS Y SE  
 DICTAN OTRAS DISPOSICIONES”.**

**EL ALCALDE MUNICIPAL DE BELLO**

El Alcalde del Municipio de Bello - Antioquia, según acta de posesión No 001 de 01 de enero de 2020 de la Notaría Primera de Bello y en uso de sus atribuciones constitucionales y legales, en especial las conferidas por el artículo 315 de la Constitución Política de Colombia, artículo 91 de la Ley 136 de 1994 modificada por el Artículo 29 de la Ley 1551 de 2012, en consonancia con la Ley 9 de 1989, Ley 388 de 1997, y los Decretos 1469 de 2010, 1077 de 2015 y 583 de 2017, Acuerdo 033 de 2009, Decreto Municipal 0193 de 2011 demás normativa complementaria y/o el Secretario Delegado mediante resolución,

**CONSIDERANDO**

Que el artículo 82 de la Constitución Política de Colombia determina que es deber del Estado velar por la protección de la integridad del espacio público y por su destinación al uso común, el cual prevalece sobre el interés particular.

Que el inciso 1 del artículo 5 de la Ley 9ª de 1989, define el espacio público en los siguientes términos: “Entiéndase por espacio público el conjunto de inmuebles públicos y los elementos arquitectónicos y naturales de los inmuebles privados, destinados por su naturaleza, por su uso o afectación, a la satisfacción de necesidades urbanas colectivas que trascienden, por tanto, los límites de los intereses individuales de los habitantes”.

Que el artículo 117 de la Ley 388 de 1997 adiciona un párrafo al artículo 5 de la Ley 9 de 1989, del siguiente contenido: "El espacio público resultante de los procesos de urbanización y construcción se incorporará con el sólo procedimiento de registro de la escritura de constitución de la urbanización en la Oficina de Instrumentos Públicos, en la cual se determinen las áreas públicas objeto de cesión y las áreas privadas, por su localización y linderos. La escritura correspondiente deberá otorgarse y registrarse antes de la iniciación de las ventas del proyecto respectivo".

Que el artículo 2.2.3.1.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015 establece que: “Es deber del Estado velar por la protección de la integridad del espacio público y por su destinación al uso común, el cual prevalece sobre el interés particular. En el cumplimiento de la función pública del urbanismo, los municipios y distritos deberán dar prelación a la planeación, construcción, mantenimiento y protección del espacio público sobre los demás usos del suelo”.



DECRETOS  
Agosto 01, 2022 11:09  
Radicado 202204000578



Que el citado decreto contiene las regulaciones relacionadas, entre otros aspectos, con el espacio público, las áreas de cesión, la incorporación de áreas públicas, la entrega material de las áreas de cesión y la entrega anticipada de cesiones. A su vez, los artículos 2.2.6.1.4.6 y 2.2.6.1.4.7 ídem, atribuyen a los municipios y distritos la función de determinar las demás condiciones y procedimientos para garantizar la incorporación de las áreas públicas al inventario inmobiliario municipal y establecer los mecanismos y procedimientos para asegurar el cumplimiento de las obras y dotaciones a cargo del urbanizador.

Que el Decreto Nacional 1077 de 2015 compiló lo reglamentado en el Decreto 1469 de 2010, en especial los artículos 57,58 y 59 y posteriormente fue modificado por el Decreto 583 de 2017.

Que el Acuerdo 033 de 2009 que revisó y ajustó el POT estableció dentro los principios que orientan el Plan de Ordenamiento Territorial el desarrollo y ocupación del territorio planificado y estratégico; en igual sentido la norma básica consagrada en el Decreto 193 de 2011, el Acuerdo 012 del 2000.

**ARTÍCULO 187. De las cesiones obligatorias para el sistema de espacio público y de equipamientos.** Están constituidas por áreas definidas y entregadas de manera obligatoria y gratuita por:

1. Los propietarios de terrenos o inmuebles sometidos al proceso de desarrollo por urbanización en los tratamientos de desarrollo, renovación urbana que localizaran las cesiones en la definición de planes parciales.
2. Los propietarios de terrenos o inmuebles sometidos al proceso de expansión que localizaran las cesiones en la definición de planes parciales.
3. Los propietarios de terrenos o inmuebles de mayor extensión sometidos al tratamiento de mejoramiento integral, al conformar el sistema de espacio público en la urbanización a mejorar siempre y cuando hayan promovido el asentamiento.
4. Los propietarios de lotes en los tratamientos de consolidación pagarán derechos de cesión de espacio público proporcionalmente al tamaño de las viviendas a construir y de las áreas a construir en otros usos. Los dineros captados en estos tratamientos se invertirán en las mismas en las zonas receptoras que se determinen para tal efecto.
5. Los propietarios de terrenos o inmuebles sometidos al proceso de urbanización por parcelación en los suelos suburbanos.



SECRETOS  
20220801110954123223578  
DECRETOS  
Agosto 01, 2022 11:09  
Radicado 202204000578



Que, el proceso de titulación, incorporación y entrega material de las cesiones urbanísticas requiere de un trabajo articulado entre diferentes dependencias administrativas, para titulación estarán involucrados la Secretaría de Planeación y la Secretaría General. En el proceso de incorporación y entrega la Secretaría de Planeación, la Secretaría General, la Secretaría de Obras Públicas, Secretaría de Movilidad y las Secretarías competentes según el caso.

Que, con la finalidad de ajustar el proceso para la titulación, incorporación y entrega material de las cesiones urbanísticas, conforme con el marco normativo nacional y las funciones propias de cada dependencia, establecidas en el manual de funciones y el procedimiento P01 para el manejo de bienes inmuebles, para reglamentar y promover la entrega de cesión, se hace necesario expedir el presente decreto.

En mérito de lo expuesto,

#### DECRETA:

#### CAPÍTULO I: OBJETO

**Artículo Primero - Objeto.** El presente decreto tiene como objeto establecer el procedimiento de recibo físico, legal, incorporación y entrega material de las cesiones urbanísticas a favor del Municipio de Bello.

#### CAPÍTULO II: ENTREGA ANTICIPADA DE ZONAS DE CESIÓN

**Artículo Segundo - Entregas Anticipadas de Zonas de Cesión.** Los propietarios de predios sin urbanizar, y que se enmarquen en los postulados del artículo 2° del Decreto 583 de 2017 podrán proponer al Municipio de Bello, o éste a ellos, la entrega anticipada de zonas de cesión que se recibirán a título gratuito, de desarrollos urbanísticos futuros, siempre y cuando resulten convenientes para proyectos de interés general o de utilidad pública contemplados en el Plan de Desarrollo o en el Plan de Ordenamiento Territorial o en los instrumentos que lo desarrollen o complementen.

La propuesta del propietario interesado se enviará a la Secretaría de Planeación y se acompañará de:

- Escritura pública del Inmueble
- Matricula Inmobiliaria del Inmueble
- Plano topográfico



202208011110954123223578

DECRETOS  
Agosto 01, 2022 11:09  
Radicado 202204000578



- Avalúo Comercial del predio elaborado por un evaluador inscrito en el RAA, en la categoría de urbano, rural o especial según corresponda discriminando los bienes de manera individual por matrícula, con su valor y uso de suelo.
- Si es persona jurídica debe acreditar certificado de existencia y representación legal mediante el documento legal idóneo, cuya fecha de expedición no sea superior a treinta (30) días calendario y autorización del órgano respectivo si sus estatutos así lo requieren.
- Poder debidamente otorgado por el propietario, donde se faculte de manera expresa para la entrega real y material de la cesión anticipada, cuando se actúe mediante apoderado.
- Estudio de títulos en el cual se precise la situación jurídica del predio o predios donde se ubica la cesión objeto de la entrega anticipada.

En la solicitud deberá quedar claramente determinada el área y los linderos del predio que se pretende ceder.

En este evento, la Secretaría de Planeación dentro del término legal para responder la solicitud, comunicará al interesado la fecha y hora para realizar visita donde se verificará el amojonamiento material (hitos físicos) realizado por el interesado, delimitando la zona de cesión a entregar anticipadamente de acuerdo al levantamiento topográfico allegado con la solicitud; se elaborará el acta de recibo anticipado con la concurrencia del propietario interesado y del funcionario de la Secretaría de Planeación designado, en la cual se identificará físicamente la zona de cesión por su localización, cabida y linderos conforme lo señala la escritura pública, además lo señalado en el mencionado levantamiento topográfico.

De presentarse inconsistencias con la información allegada y la verificación física se dejará constancia en el acta y se concederá un término máximo de veinte (20) días hábiles al interesado para que realice las acciones necesarias para sus respectivas correcciones y se fijará una segunda visita.

En caso de que la Secretaría de Planeación advierta razones de inconveniencia para recibir la cesión propuesta, lo comunicará mediante oficio de manera motivada al interesado, en este caso no será necesaria la realización de la visita técnica.

Suscrita el acta por el funcionario de la Secretaría de Planeación, se allegará una copia de la misma a la Secretaría General con la información legal pertinente para que inicie el estudio de títulos y si es del caso inicien las acciones pertinentes para el recibo físico, legal, por lo cual el interesado deberá allegar el borrador de la escritura pública dentro de los diez (10) días siguientes a dicha Secretaría para la revisión,



20220801110954123223578  
 DECRETOS  
 Agosto 01, 2022 11:09  
 Radicado 202204000578



en caso de ser aprobada se remitirá al alcalde Municipal y/o el Secretario delegado mediante resolución, para suscribir con el propietario la escritura pública de cesión anticipada y su correspondiente inscripción ante la Oficina de Registro e instrumentos Públicos y la Dirección Administrativa de Catastro Municipal.

En todo caso si transcurrido un término de dos (2) meses a partir de la suscripción del acta sin que se suscriba la escritura pública, por razones imputables al interesado, se entenderá que el acta no surtió efectos jurídicos.

Cuando el interés para la cesión anticipada tenga origen en la administración, el comité de seguimiento de recibo físico y legal, realizará las acciones tendientes a obtener la entrega, dando la información por escrito a la Secretaría General de los bienes requeridos, su uso, destinación y áreas establecidas a ceder para que así la Secretaría General apoye la gestión realizando el correspondiente estudio de títulos y la revisión de la minuta tendiente a solemnizar en escritura pública.

**Parágrafo 1.** Para los desarrollos urbanísticos futuros, las zonas objeto de cesión anticipada debidamente entregada y escriturada, se contabilizarán dentro de los porcentajes de cesión exigidos por la normatividad urbanística aplicable en el momento del licenciamiento urbanístico.

**Parágrafo 2.** El titular del derecho de dominio o sus causas habientes, durante el término improrrogable de tres (3) años contados a partir de la fecha de suscripción de la escritura pública de entrega anticipada de cesiones, tendrá derecho a que se le respete la norma urbanística vigente en dicha fecha, siempre y cuando entregue la totalidad del área requerida por la entidad municipal.

En caso de cambio de norma urbanística durante el término aquí establecido, el propietario del predio podrá acogerse a la nueva norma. En dicho evento, deberá cumplir con la totalidad de las obligaciones urbanísticas derivadas de la normativa a la que se acoge, para lo cual se tendrá en cuenta la cesión anticipada que se efectúe.

### CAPÍTULO III: ESTADOS DE INCORPORACIÓN DE LAS ÁREAS DE CESIÓN

**Artículo Tercero- Estados de Incorporación de las Áreas de Cesión.** Para los efectos de este decreto y del proceso de incorporación de las áreas de cesión al inventario municipal de bienes se establecen en los siguientes estados:



20220801110954123223578  
DECRETOS  
Agosto 01, 2022 11:09  
Radicado 202204000578



**A- Área Proyectada.** Se incluirán en este estado las matrículas inmobiliarias con las áreas de cesión que por comunicación periódica de las Curadurías Urbanas se alleguen a la Secretaría de Planeación Municipal con la información de los proyectos licenciados que contengan vías públicas, zonas verdes, parques, equipamientos colectivos y espacio público en general.

Corresponde a la Secretaría de Planeación verificar que las Curadurías den cumplimiento al artículo 3° del decreto 583 de 2017 y envíen la información de manera periódica.

**B- Área Escriturada y Registrada.** Se incluirán en este estado las matrículas inmobiliarias con las áreas de cesión y el uso de esta que sean escrituradas y registradas ante la Oficina de Registro e Instrumentos Públicos, Dirección Administrativa de Catastro Municipal y Contabilidad a favor del Municipio por el urbanizador en el documento de constitución de la propiedad horizontal siempre que el título contenga:

1. Una cláusula en la cual se expresa que este acto implica cesión gratuita de las zonas públicas objeto de cesión obligatoria al municipio.
2. Una cláusula en la que se manifieste que el acto de cesión está sujeto a condición resolutoria tácita y o suspensiva, en el evento en que las obras y/o dotación de las zonas de cesión no se ejecuten en su totalidad durante el término de vigencia de la licencia o su revalidación.

Las Curadurías en la respectiva licencia deberán informar al urbanizador la obligación de insertar en el documento de constitución dichas cláusulas y la de comunicar a la Secretaría General el otorgamiento de la escritura de constitución de la propiedad horizontal.

En todo caso, la Secretaría General implementará las acciones necesarias para comunicar al urbanizador la obligación de incluir la cláusula de cesión gratuita y la de condición resolutoria tácita y o suspensiva.

**C- Área Entregada.** Se incluirán en este estado las áreas de cesión que sean entregadas materialmente por el urbanizador y recibidas a entera satisfacción por la Administración Municipal.

**D- Área Incorporada.** Se incluirán en este estado las áreas de cesión que hayan sido escrituradas, registradas, entregadas de manera individual según su uso e incorporadas catastral y contablemente al inventario.



202208011110954123223578  
 DECRETOS  
 Agosto 01, 2022 11:09  
 Radicado 202204000578



**CAPÍTULO IV: ENTREGA MATERIAL DE LAS ÁREAS OBJETO DE CESIÓN OBLIGATORIA**

**Artículo Cuarto- Entrega Material de las Áreas Objeto de Cesión Obligatoria.** La entrega material de las zonas objeto de cesión obligatoria, según el Decreto 1077 de 2015, en su artículo 2.26.1.4.7, se realizará mediante acta de recibo (cesiones obligatorias) suscrita por el urbanizador y por un equipo interdisciplinario de la Administración Municipal con participación de la Secretaría de Planeación, Secretaría de Obras Públicas, Secretaría de Movilidad, Secretaría General y Secretaría de Hacienda a través de la Dirección Administrativa de Catastro Municipal y la Secretaría competente.

Cuando las cesiones correspondan a vías públicas o aspectos relacionados con la movilidad, se integrará a dicho equipo interdisciplinario a la Secretaría de Movilidad y cuando los bienes u obras estén relacionados con labores de otras Secretarías o dependencias, éstas se vincularán al Grupo interdisciplinario.

El acta de recibo (cesiones obligatorias) se anexa al presente Decreto y hace parte integral del mismo.

La solicitud escrita deberá presentarse por el urbanizador y/o el titular de la licencia ante la Secretaría de Planeación conforme se describe en el artículo siguiente. En cumplimiento a lo estipulado en el procedimiento "P01 para el manejo de Bienes Inmuebles" Esta dependencia procederá a fijar fecha y hora para llevar a cabo la diligencia de inspección que será sustento para la elaboración del acta de recibo (cesiones obligatorias de las zonas de cesión). La fecha y hora se comunicará dentro de los quince (15) días hábiles siguientes al interesado y a los secretarios o responsables de cada una de las dependencias que participan del grupo interdisciplinario para lo de su competencia.

El acta de recibo material de las zonas objeto de cesión obligatoria que se suscriba en la fecha fijada, será el medio probatorio para verificar el cumplimiento de las obligaciones a cargo del urbanizador establecidas en la respectiva licencia o en el acto administrativo que determine el monto equivalente, de la obligación urbanística.

Esta acta comprende el recibo material y físico de la totalidad de las zonas de cesión del urbanismo o de las etapas urbanísticas independientes autosuficientes, descritas en el cuadro de mojones y cesión de zonas de los planos vigentes aprobados por la autoridad competente.



DECRETOS  
Agosto 01, 2022 11:09  
Radicado 202204000578



20220801110954123223578



En el evento de verificarse un incumplimiento de las obligaciones por el urbanizador, se realizará el acta de visita, con la constancia de las razones del incumplimiento, de la cual se dejará copia al constructor y en esta se estipulará el término que se concede al urbanizador para ejecutar las obras o actividades que le den solución, en el menor tiempo posible.

La Secretaría de Planeación realizará el seguimiento al proceso de licenciamiento para el cobro de las obligaciones y notificará al constructor para requerir el cumplimiento de la obligación de entregay escrituración de las áreas públicas objeto de cesión obligatoria.

Comunicado el requerimiento sin que el urbanizador y/o titular de la licencia comparezca ante la entidad a realizar la entrega de las zonas de cesión, se iniciarán las acciones administrativas y/o judiciales correspondientes. En este caso, la Secretaría de Planeación remitirá el expediente a la Secretaría Jurídica o quien haga sus veces y a la Inspección de Control Urbano para lo de su competencia.

Para acreditar la ocurrencia de la condición resolutoria, bastará la certificación expedida por el grupo interdisciplinario acerca de la no ejecución de las obras y/o dotaciones correspondientes. En este caso, se entenderá incumplida la obligación de entrega de la zona de cesión y, por tanto, no se tendrá por urbanizado el predio.

**Parágrafo 1.** En lo referente a las entregas parciales de zonas de cesión, el urbanizador podrá realizar la entrega individual de las vías o de parques o de zonas verdes o zonas comunales, siempre y cuando cada una de las mencionadas zonas a entregar se encuentre total y debidamente construida y dotada.

**Parágrafo 2.** En el caso de zonas de cesión con destinación para vías públicas, se recibirán de acuerdo con la discriminación y amojonamiento señalados en los planos urbanísticos vigentes. No se recibirán porciones de vías públicas.

Excepcionalmente se podrán recibir porciones de vías públicas, atendiendo a criterios técnicos y de conveniencia, siempre que así lo recomiende el comité interdisciplinario creado en el presente decreto.

**Parágrafo 3.** En todo caso, las entregas parciales de zonas de cesión a la entidad no eximen de responsabilidad al urbanizador respecto de la entrega y escrituración de las restantes zonas de cesión al Municipio.



DECRETOS  
Agosto 01, 2022 11:09  
Radicado 202204000578



**Artículo Quinto- Requisitos para la Entrega Material de Cesiones Obligatorias.** Para la entrega material de las cesiones obligatorias, el titular de la licencia urbanística deberá presentar, junto con la solicitud de recibo a la Secretaría de Planeación, la siguiente documentación en medio física y digital:

1. Licencia urbanística del proyecto, con sus prórrogas, modificaciones y/o revalidaciones, si las hay.
2. Avalúo comercial del predio elaborado por un evaluador inscrito en el RAA, en la categoría de urbano, rural o especial según corresponda, discriminando los bienes de manera individual por matrícula, con su valor y uso de suelo.
3. Plano aprobado e incorporado en la cartografía oficial de la Secretaría de Planeación, escaneado y remitido en medio digital.
4. Proyecto urbanístico aprobado en medio digital, georreferenciado bajo los parámetros del sistema de referencia espacial para el territorio colombiano, actualmente Magna-Sirgas coordenadas cartesianas locales, en formato dxf, dwg, shape, mdb o cualquier otro formato de archivo que garantice la localización de los elementos geográficos y su respectiva proyección.
5. Adicionalmente, las zonas de cesión obligatoria deberán estar debidamente amojonadas y descritas en el cuadro de mojones del plano aprobado con sus respectivas áreas, y entregadas en una hoja de cálculo, según lo determine la Secretaría de Planeación.
6. Si es persona jurídica debe acreditar su existencia y representación legal mediante el documento legal idóneo, cuya fecha de expedición no sea superior a un mes y autorización del órgano respectivo si sus estatutos así lo requieren.
7. Poder debidamente otorgado por el propietario, donde se faculte de manera expresa para la entrega real y material de la cesión, cuando se actué mediante apoderado.
8. Cuando las áreas objeto de cesiones correspondan a construcciones y/o dotaciones se deberán allegar los documentos relacionados en el anexo uno (1), el cual hace parte integral del presente decreto.
9. Copia de las pólizas de estabilidad de las obras ejecutadas sobre las zonas de cesión expedidas a favor del Municipio de Bello.



DECRETOS  
 Agosto 01, 2022 11:09  
 Radicado 202204000578



**Artículo Sexto- Recibo de Zonas de Cesión Adicionales por Aumento de Edificabilidad.** Cuando en aplicación de lo establecido en el Plan de Ordenamiento Territorial o los instrumentos que lo reglamenten y complementen, se autorice aumento de edificabilidad a cambio de zonas de cesión adicionales, éstas se entregarán y escriturarán conjuntamente con las zonas de cesión que se generen en el proyecto urbanístico, y de conformidad con las especificaciones de la licencia urbanística respectiva.

**Artículo Séptimo- Proyectos por Etapas.** En las urbanizaciones por etapas, la ejecución de las obras y dotaciones a cargo del urbanizador se hará de manera proporcional al avance del proyecto urbanístico. El Comité de Ordenamiento Territorial definirá la forma como se entregarán las obras y dotaciones. La Secretaría de Planeación validará el cumplimiento de las mismas y para la entrega material se realizará el procedimiento descrito en los artículos 4° y 5° del presente decreto.

**CAPÍTULO V: ENTREGA MATERIAL DE LAS ÁREAS OBJETO DE CESIÓN VOLUNTARIA**

**Artículo Octavo- Entrega Material de las Áreas Objeto de Cesión Voluntaria.** Cuando el propietario de un inmueble manifieste interés en entregar de manera voluntaria zonas de cesión a favor del Municipio se tendrá en cuenta lo dispuesto en el artículo 5° del presente decreto para la solicitud.

La Secretaría de Planeación verificará las razones de conveniencia para recibir las cesiones propuestas, en caso de no resultar útil para la administración, se comunicará de manera motivada al interesado.

En el evento de que la cesión voluntaria reporte provecho para la entidad, la Secretaría de Planeación fijará fecha y hora para la visita y convocará al grupo interdisciplinario y al interesado para diligencia física de entrega; se dejará constancia mediante acta de recibo (cesión obligatoria) suscrita por los intervinientes, de acuerdo con el formato establecido en SGI (Sistema de gestión integral).

Realizada la entrega material de la cesión, la Secretaría de Planeación, o la dependencia delegada, con acompañamiento de la Secretaría General, realizará las acciones tendientes al proceso de suscripción y registro de la correspondiente escritura pública. Así lo dispone en los artículos artículos 2.2.6.1.4.6. Y 2.2.6.1.4.7 del Decreto 1077 de 2015.



DECRETOS  
 Agosto 01, 2022 11:09  
 Radicado 202204000578

20220801110954123223578



**CAPITULO VI: GARANTIAS**

**Artículo Noveno- De las Garantías.** Las garantías previstas en el presente decreto amparan la entrega y estabilidad de las obras y/o dotaciones proyectadas para las zonas de cesión obligatoria gratuita al Municipio de Bello de conformidad con la licencia de urbanismo o del acto administrativo que disponga la obligación, así como la estabilidad y calidad de las obras a cargo del urbanizador responsable. El urbanizador deberá presentar dentro de los diez (10) días calendarios siguientes a la diligencia de entrega las correspondientes pólizas ante la Secretaría de Obras Públicas para su aprobación.

**Artículo Decimo- Estabilidad de las Obras de Urbanismo.** Su vigencia deberá ser por cinco (5) años contados desde el acta de entrega. El valor asegurable será correspondiente al cincuenta por ciento (50%) del presupuesto de la obra realizada en las zonas de cesión a cargo del urbanizador responsable, de conformidad con el presupuesto que para el efecto estructuró el representante legal, contador y/o revisor fiscal del propietario del predio y/o urbanizador responsable el cual deberá presentarse a la Secretaría de Obras Públicas para su revisión y aprobación.

El beneficiario de la póliza será el Municipio de Bello. Corresponderá a la Secretaría de Obras Públicas establecer las demás condiciones de información en relación con esta garantía.

**CAPITULO VII: ENTREGA MATERIAL DE LAS ÁREAS OBJETO DE CESIÓN NO ENTREGADAS EN AÑOS ANTERIORES DE MANERA FÍSICA POR LAS CONSTRUCTORAS**

Es importante precisar en el evento que los inmuebles a nombre de la Administración Municipal, en el cual no haya evidencia de la entrega física por parte de la constructora y de la cual no se encuentren un acta de recibo por parte de la entidad cedente, se debe tener un concepto previo por la Secretaría de Planeación y la Dirección Administrativa de Catastro Municipal que determinen las siguientes condiciones.

**Artículo Decimo Primero- Destinación Económica de los Inmuebles.** Es la clasificación que otorga la autoridad encargada de la gestión catastral, para fines estadísticos a cada inmueble en su conjunto - terreno, construcciones o edificaciones, en el momento de la identificación predial, de conformidad con la actividad predominante que en él se desarrolle.

**Artículo Decimo Segundo- Destinación Económica Habitacional.** Es la clasificación que se da al inmueble cuyo destino corresponde a vivienda, en la cual se incluyen parqueaderos, garajes y depósitos ligados a la vivienda, cuente o no con reglamento de propiedad horizontal.



DECRETOS  
Agosto 01, 2022 11:09  
Radicado 202204000578



El artículo 276 de la enunciada ley 1955 del año 2019, establece que los bienes inmuebles fiscales de propiedad de las entidades públicas del orden nacional de carácter no financiero, que hagan parte de cualquiera de las ramas del poder público, así como de los órganos autónomos e independientes que no los requieran para el ejercicio de sus funciones, podrán ser transferidos a título gratuito a las entidades del orden nacional y territorial con el fin de atender necesidades en materia de infraestructura y vivienda, señalando que transferido el inmueble la entidad receptora será la encargada de continuar con el saneamiento y titulación del mismo, además que las entidades territoriales podrán igualmente ceder a título gratuito a entidades del orden nacional bienes inmuebles fiscales de su propiedad.

En el marco del numeral 8° del artículo 16 del Decreto Ley 3571 de 2011, el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio mediante la asistencia técnica prestada a las entidades territoriales evidenció la necesidad de efectuar ajustes y precisiones al procedimiento de legalización urbanística de asentamientos humanos con el fin de facilitar su implementación.

En el desarrollo de las funciones anteriormente mencionadas, el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio determinó que para el adecuado proceso de legalización urbanística se requiere identificar la estructura urbana del asentamiento humano, entendida como predios ocupados, áreas públicas y privadas, vías públicas, zonas verdes, obras de infraestructura de servicios públicos domiciliarios, equipamiento y la regularización urbanística.

Que así mismo los espacios públicos y equipamientos definidos en la resolución de legalización y aprobados en el plano de loteo que se adopte, quedarán afectas a esta destinación y uso específico, aun cuando permanezcan dentro de predios privados, una vez entendida el análisis individual de los inmuebles que no han ingresado a la administración de la Secretaría General corresponde.

Al representante legal (alcalde) y/o quien delegue sus funciones, deberá declarar bajo la gravedad de juramento conforme el decreto que lo preside, bajo los siguientes criterios.

1. Estado jurídico del inmueble.
2. Certificado que esté libre de invasiones u ocupaciones de cualquier índole.
3. Certificado de libertad y tradición otorgado por la oficina respectiva de donde se origina el registro de propiedad.
4. Ficha catastral.



20220801110954123223578  
 DECRETOS  
 Agosto 01, 2022 11:09  
 Radicado 202204000578



5. Registro fotográfico (incluye visita al inmueble).
6. Avalúo comercial del inmueble (determina valor de la póliza) o en su defecto la liquidación realizada mediante acto administrativo y anexo de la ficha técnica elaborada por la Secretaría de Planeación, más su respectiva indexación discriminando los bienes de manera individual por matrícula, con su valor y uso de suelo.

**Parágrafo 1:** La Administración municipal, en cada caso determinará mediante análisis costo beneficio, la mejor alternativa de elaborar un avalúo comercial o hacer uso de la liquidación oficial indexada, para efectos de reconocimiento e incorporación en los estados financieros de la entidad.

7. Clasificación de destinación y uso del inmueble.
8. Planos que identifique el lote (incluye resolución y licencia debidamente protocolizada de la escritura pública que otorga la cesión a título gratuito).

**Parágrafo 2:** En el evento que los inmuebles se encuentren con asentamientos humanos, se debe dar tratamiento jurídico y remitir a la Secretaría de Medio Ambiente, Vivienda y Desarrollo Rural y legalizar predios que reúnan las condiciones del Decreto 149 del año 2020 y 543 del año 2021. 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.

Si, el bien es requerido por la Administración Municipal para el cumplimiento de sus labores institucionales se notificará por la Secretaría de General, a la Secretaría de Seguridad y Convivencia Ciudadana con el fin de que se inicie el proceso de restitución del espacio.

De acuerdo con el artículo 35 de la ley 388 de 1997 no procederá la legalización de los asentamientos humanos que se encuentren totalmente ubicados en suelo de protección, de conformidad con el Plan de Ordenamiento Territorial o de los instrumentos que lo desarrollen o complementen.



  
 20220801110954123223578  
 DECRETOS  
 Agosto 01, 2022 11:09  
 Radicado 202204000578



Decreto 149 de 2020, artículo 2.1.2.2.1.1. **Ámbito de aplicación.** El presente capítulo se aplica en su primera sección a los artículos 276 y 277 de la Ley 1955 de 2019. La segunda sección se refiere a la cesión a título gratuito o enajenación de bienes fiscales ocupados ilegalmente, en aplicación del artículo 277 de la Ley 1955 de 2019. La tercera sección se ocupa de la transferencia de dominio de bienes fiscales entre entidades, en aplicación del artículo 276 de la Ley 1955 de 2019; y la cuarta sección a asuntos relacionados con la licencia de subdivisión, zonas de cesión obligatoria y levantamiento de hipotecas.

**Parágrafo 3:** lo citado en este Artículo será por un periodo transitorio no superior a las dos (02) años partir de la vigencia de este Decreto.

### CAPÍTULO VIII: DISPOSICIONES FINALES.

**Artículo Décimo Tercero- Obligación de Suministrar Información de Licencias Otorgadas.** Que según el Decreto 1077 de 2015, artículo 2.2.6.1.2.3.12. Las Curadurías Urbanas de Bello remitirán por escrito o por medios digitales a la Secretaría de Planeación dentro de los primeros diez (10) días hábiles de cada mes, la información sobre las licencias urbanísticas (prórrogas, modificaciones, nuevas licencias o trámites sobre zonas de uso público en desarrollos legalizados) en firme que hayan sido expedidas y que generen zonas de cesión.

En igual sentido, la Secretaría de General remitirá la documentación técnica pertinente, respecto de las zonas de cesión, a la Secretaría de Obras Públicas, para efectos de hacer seguimiento a las especificaciones técnicas de la construcción de las mismas.

La Secretaría de Planeación realizará seguimiento de la información que le suministren las Curadurías Urbanas, con el fin de realizar los estudios correspondientes ante el incumplimiento en la entrega y titulación de las zonas de cesión.

**Artículo Décimo Cuarto- Comité de Seguimiento para la Titulación, Incorporación y Entrega Material de las Cesiones Urbanísticas al Municipio de Bello.** El Comité tiene como objeto coordinar, articular y fijar las acciones para garantizar el flujo de información y las debidas actuaciones interinstitucionales con el fin de armonizar la incorporación efectiva de las zonas de cesión.



DECRETOS  
Agosto 01, 2022 11:09  
Radicado 202204000578



El comité de seguimiento estará integrado por las siguientes dependencias

- Secretaría General.
- Secretaría de Planeación.
- Secretaría de Obras Públicas.
- Secretaría de Movilidad.
- Secretaría de Hacienda (Dirección Administrativa Catastro Municipal).
- Secretarías Competentes según cada proceso.

La Secretaría de General liderará el comité y convocará mensualmente o de manera extraordinaria de ser necesario.

Podrán ser invitados funcionarios de otras entidades o dependencias que se consideren pertinentes.

**Artículo Décimo Quinto- Funciones del Comité de Seguimiento.** Las funciones del Comité de seguimiento son las siguientes:

1. Formular recomendaciones técnicas para el recibo eficaz y oportuno de las zonas de cesión obligatoria y gratuita, de cada caso presentado al comité.
2. Apoyar el componente técnico desde la competencia de cada una de las dependencias para que los urbanizadores puedan entregar las zonas de cesión.
3. Generar análisis y escenarios de discusión para formular las alternativas de solución definitiva en aquellos casos complejos en la entrega material y titulación de zonas de cesión.
4. Apoyar la elaboración de documentos técnicos y conceptos de apoyo para la toma de decisión para el recibo de zonas de cesión.
5. Formular estrategias de articulación y mejoramiento para lograr recibos de las zonas de cesión.
6. Presentar los informes técnicos y hacer el seguimiento al recibo efectivo de las zonas de cesión de los casos puestos a consideración del comité.
7. Aprobar las soluciones definitivas a implementar en los casos complejos en la entrega material y titulación de zonas de cesión.



DECRETOS  
 Agosto 01, 2022 11:09  
 Radicado 202204000578



**Artículo Décimo Sexto: Inscripción de Propiedades Horizontales.** La Secretaría de Planeación se abstendrá de registrar y posteriormente certificar sobre la existencia y representación legal de las propiedades horizontales, que, al momento de otorgar la escritura de constitución, no incluyan las cláusulas correspondientes a las cesiones obligatorias y condición resolutoria en los términos del artículo tercero del presente decreto.

**Artículo Décimo Séptimo- Vigencia.** El presente decreto rige a partir de la fecha de su publicación.

Dado en Bello - Antioquia, a los ( ) días del mes de \_\_\_\_\_ de dos mil veintidós (2022)

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE**

**ÓSCAR ÁNDRES PÉREZ MUÑOZ**

Alcalde Municipal

Proyectó: Andrés Felipe Arroyave, Abogado Contratista Secretaría de Obras Públicas,  
 Claudia Yaneth Hernández Higueta, Abogada Contratista Secretaría General,  
 Jaime Alberto Correa Álvarez, Abogado Contratista Secretaría de Planeación.

Revisó: José Rolando Serrano Jaramillo, Secretario General,  
 Julián Marcelo Machado Cadavid, Secretario de Planeación,  
 Ana María Madrid, Secretaria de Obras Públicas.

Visto Bueno: Juan David Arango Peláez, Secretario Jurídico.

**DOCUMENTOS ANEXOS:**

- ACTA DE RECIBO (Cesiones Obligatorias)
- ACTA DE VERIFICACIÓN (Cesiones Obligatorias no recibidas antes de la vigencia del Decreto de 201904000143 del 23 de abril del 2019).
- LISTA DE CHEQUEO.