

DECRETO No. 064
(MAYO 21 de 2026)

"POR MEDIO DE LA CUAL SE REGLAMENTA EL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO PARA LA IDENTIFICACIÓN, TOMA DE POSESIÓN Y SANEAMIENTO JURÍDICO PARA LA TITULACIÓN DE PREDIOS DESTINADOS AL ESPACIO PÚBLICO EN EL MUNICIPIO DE RIOSUCIO, CALDAS. "

EL ALCALDE MUNICIPAL DE RIOSUCIO, CALDAS, en ejercicio de sus facultades constitucionales y legales, en especial las conferidas por los artículos 63, 82, 311 y 315 de la Constitución Política, la Ley 9 de 1989, la Ley 388 de 1997, la Ley 2044 de 2020, el Decreto 1077 de 2015, el Decreto 523 de 2021, la Ley 1755 de 2015 y demás normas concordantes, y

CONSIDERANDO

Que el artículo 63 de la Constitución Política dispone que los bienes de uso público son inalienables, imprescriptibles e inembargables, lo cual implica un régimen especial de protección que garantiza su destinación permanente al interés general, aún en ausencia de formalización registral.

Que el artículo 82 de la Constitución Política establece como deber del Estado velar por la protección de la integridad del espacio público y garantizar su destinación al uso común, el cual prevalece sobre el interés particular, imponiendo a las autoridades públicas la obligación de adoptar medidas jurídicas y administrativas para su protección, recuperación y formalización.

Que el artículo 311 de la Constitución Política establece que corresponde a los municipios ordenar el desarrollo de su territorio, lo cual comprende la planificación urbana, gestión del suelo y la administración del espacio público.

Que el artículo 5 de la Ley 9 de 1989 define el espacio público como el conjunto de bienes destinados a la satisfacción de necesidades colectivas, incluyendo vías, parques, zonas verdes, plazas, áreas de circulación, recreación y demás espacios destinados al uso común, estableciendo una definición de carácter funcional en la cual prima la destinación del bien sobre su situación registral, permitiendo reconocer como espacio público aquellos bienes que cumplen una función colectiva, aun cuando no se encuentren formalmente titulados.

Que el artículo 6 de la Ley 9 de 1989 establece que corresponde a los municipios la protección integral del espacio público, evitar su ocupación indebida y adelantar las acciones necesarias para su recuperación, lo cual incluye la adopción de

medidas administrativas orientadas a su identificación, saneamiento jurídico y formalización, especialmente en aquellos casos en que exista una discordia entre la realidad física y la situación registral del bien.

Que el artículo 37 de la Ley 388 de 1997 establece la obligación de los urbanizadores de ceder gratuitamente al municipios las áreas destinadas al espacio público, configurando cesiones urbanísticas obligatorias, cuya destinación al uso público surge desde la aprobación del instrumento urbanístico, lo cual implica que la afectación del bien al uso público es anterior a su formalización registral, habilitando a las entidades territoriales para adelantar procesos administrativos de reconocimiento y titulación.

Que el artículo 117 de la Ley 388 de 1997, adicionó el artículo 50 de la Ley 9 de 1989, con el siguiente párrafo: *"Párrafo. El espacio público resultante de los procesos de urbanización y construcción se incorporará con el solo 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 la Agencia Nacional de Contratación Pública – Colombia Compra Eficiente en Concepto 1645 de 2025 señaló que *"el área otorgada en virtud de cesión gratuita al ente territorial obedece a la contraprestación del urbanizador por la construcción del proyecto, de modo que esta constituye una carga obligatoria establecida por la ley, conforme al proceso de construcción y edificación que se llevó a cabo. En efecto la cesión corresponde al cumplimiento de una obligación que surge en cabeza del propietario con ocasión al desarrollo del proyecto de urbanización y se materializa con el sólo registro de la escritura respectiva en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos. De esta forma, no es el resultado de un negocio jurídico que surja de un acuerdo de voluntades en el que las partes cedan libremente el terreno"*, lo cual afianza la naturaleza de obligación legal del deber de ceder esta clase de espacios.

Que, al respecto, el Consejo de Estado en sentencia del 28 de octubre de 2004 con ponencia de la Consejera Olga Inés Navarrete Barrero, destaca que el hecho de que el urbanizador no haya cumplido con la obligación de transferir el dominio mediante escritura pública no altera su naturaleza jurídica.

Que en la práctica administrativa se ha evidenciado que la existencia de múltiples áreas destinadas al espacio público que no fueron formalizadas mediante escritura pública ni registro, generando inseguridad jurídica y limitaciones en su gestión.

Que la Ley 1955 de 2019, por el cual se expide el Plan Nacional de Desarrollo (2018-2022) en sus artículos 236 y 237, establece mecanismos para la transferencia y cesión gratuita de bienes fiscales entre entidades públicas, con el fin de facilitar la regularización del patrimonio público.

Que la Ley 2044 de 2020 tiene como finalidad establecer mecanismos jurídicos y administrativos orientados al saneamiento definitivo de la propiedad y a la regularización de predios en condiciones de informalidad, incluyendo aquellos destinados al uso público, permitiendo a las entidades territoriales adelantar procesos administrativos de titulación y formalización.

Que el artículo 6 de la Ley 2044 de 2020 establece que los municipios podrán realizar la declaratoria de espacio público mediante acto administrativo, el cual podrá ser registrado en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos y constituye reconocimiento urbanístico y hace las veces de título de propiedad a favor de la entidad territorial.

Que el artículo 20 de la Ley 2044 de 2020 dispuso *"Los Registradores de Instrumentos Públicos, o las entidades que hagan sus veces, registrarán, mediante resolución administrativa que servirá de título, a favor de las entidades oficiales o entes territoriales, el derecho de dominio de los predios que están afectos al uso público, tales como vías, parques, plazoletas, edificaciones institucionales o dotacionales y de servicios públicos, siempre que dicha destinación y uso esté señalada en la cartografía oficial, aprobada por la entidad catastral y urbanística competente a nivel municipal, distrital, departamental o nacional, según corresponda"* y para tal efecto estableció los requisitos mínimos de la solicitud a la que alude la norma.

Que los artículos 20 y 21 de la Ley 2044 de 2020 al listar los documentos necesarios para solicitar la titulación de predios de uso público en zonas legalizadas, establece como requisito alternativo el acta de toma de posesión, y designa explícitamente a la autoridad competente para realizarla.

Que la presente reglamentación pretende que la actuación de la toma de posesión de espacio público por parte de la administración municipal permita legalizar, formalizar y subsanar la titularidad sobre los mismos de cara a que puedan ser intervenidos y objeto de mejora, mantenimiento y cuidado e inversión de recursos públicos.

Que la Superintendencia de Notariado y Registro expidió la Resolución 9176 del 30 de octubre de 2020 *"Por medio de la cual se reglamentan los artículos 20 y 21 de la Ley 2044 de 2020, por el cual se dictan normas para el saneamiento de predios*

ocupados por asentamientos humanos ilegales y se dictan otras disposiciones" estableciendo y definiendo las etapas, requisitos, tiempos y oportunidades respecto de la titulación de los predios que están afectos al uso público a favor de la entidad oficial o el ente territorial.

Que el Decreto 1077 de 2015 compila la reglamentación del sector vivienda, ciudad y territorio, estableciendo el marco normativo para el ordenamiento territorial, la planificación urbana y la gestión del suelo, incluyendo la regulación de las cesiones urbanísticas.

Que el Decreto 523 de 2021 establece las condiciones para el registro de las zonas de cesión acorde con la normatividad especial que allí se invoca.

Que, pese a la existencia del marco jurídico atrás expuesto, resulta necesario reglamentar el procedimiento administrativo interno orientado a adelantar las etapas previas a la solicitud que debe ser elevada a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos para obtener la titulación de predios destinados al espacio público en el Municipio de Riosucio, Caldas, con el fin de garantizar su identificación, saneamiento jurídico, formalización y su adecuada administración.

Que, de conformidad con el numeral 8 del artículo 8 del CPACA, el proyecto de reglamentación fue puesto a consideración de la ciudadanía y publicado para comentarios, garantizando de esa manera el derecho a la participación sobre esta materia.

Que, en mérito de lo expuesto,

DECRETA

I. DISPOSICIONES GENERALES

ARTÍCULO PRIMERO. OBJETO. El presente acto administrativo tiene por objeto reglamentar el procedimiento administrativo interno para la identificación, verificación, toma de posesión o aprehensión, saneamiento jurídico y titulación de predios destinados al espacio público a favor del Municipio de Riosucio, con el fin de garantizar su formalización jurídica, protección y adecuada administración.

ARTÍCULO SEGUNDO. ALCANCE. Las disposiciones contenidas en el presente acto administrativo se aplicarán a todos los predios que, conforme a instrumentos de planificación territorial, licencias urbanísticas, uso consolidado o destinación

material o disposición legal constituyan espacio público dentro del territorio del Municipio de Riosucio, Caldas.

ARTÍCULO TERCERO. NATURALEZA JURÍDICA DE LA ACTUACIÓN. El procedimiento regulado por el presente Decreto tiene carácter administrativo, declarativo y destinado al saneamiento de la titularidad, en tanto reconoce una situación jurídica preexistente derivada de la destinación del bien al uso público, sin que implique la creación de derechos nuevos sino la formalización de los ya existentes y respetando lo dispuesto por el artículo 58 de la Constitución Política de Colombia.

ARTÍCULO CUARTO. PRINCIPIOS El procedimiento administrativo de titulación de predios destinados al espacio público se regirá por los principios de legalidad, debido proceso, publicidad, prevalencia del interés general, función social y ecológica de la propiedad, seguridad jurídica, coordinación administrativa, eficiencia y eficacia. Para tal efecto, se seguirá lo dispuesto en la Ley 2044 de 2020, el Decreto 1077 de 2015, la Resolución 9176 de 2020, demás normas concordantes y aquellas que las sustituyan o modifiquen, en las respectivas etapas en las cuales resulten aplicables.

II. INICIO Y ETAPA DE IDENTIFICACIÓN

ARTÍCULO QUINTO. INICIO DEL PROCEDIMIENTO. El procedimiento administrativo podrá iniciarse de oficio por la Administración Municipal, a través de la Secretaría de Planeación, en ejercicio de las funciones asignadas por el artículo 311 de la Constitución Política y el artículo 6 de la Ley 9 de 1989.

Igualmente, podrá iniciarse el procedimiento por solicitud formulada por parte del sujeto obligado a la cesión, la ciudadanía en general u otras autoridades administrativas, conforme a lo dispuesto en la Ley 2044 de 2020.

En el marco de este procedimiento la administración municipal, por conducto de la Secretaría de Planeación, podrá requerir por escrito al titular del derecho real de dominio para que realice la escrituración y entrega material respectiva de las zonas de cesión obligatorias o espacio público en cumplimiento de su obligación legal.

PARÁGRAFO 1o. En todo caso, el procedimiento deberá adelantarse de manera individual por cada predio, garantizando su adecuada identificación y cumplimiento de las exigencias del sistema registral previstas en la Ley 1579 de 2012.

ARTÍCULO SEXTO. DEBER DE IDENTIFICACIÓN. La identificación de los predios destinados al espacio público se realizará con base en los instrumentos de ordenamiento territorial, las licencias urbanísticas, los planos aprobados,

disposiciones legales y actos administrativos que definan la destinación del suelo, en los términos de la Ley 388 de 1997 y el Decreto 1077 de 2015.

Para tal efecto, la administración municipal podrá apoyarse en información catastral, cartografía oficial, sistemas de información geográfica y verificación en campo, con el fin de establecer la existencia física del predio, su localización, delimitación y uso efectivo.

Este proceso comprenderá tanto los predios formalmente incorporados al espacio público como aquellos que, aún sin proceso de legalización urbanística, hayan sido destinados y utilizados como tales, en aplicación del artículo 21 de la Ley 2044 de 2020.

ARTÍCULO SÉPTIMO. CONFORMACIÓN DEL EXPEDIENTE. Para cada predio identificado se elaborará una ficha técnica que constituirá soporte del procedimiento administrativo. Esta deberá contener la información necesaria para individualizar el bien, incluyendo su ubicación, identificación catastral, área, linderos, destinación, origen y estado de ocupación, permitiendo establecer la correspondencia entre la realidad física y jurídica del predio.

III. ESTUDIO TÉCNICO Y JURÍDICO

ARTÍCULO OCTAVO. Se deberá elaborar un estudio técnico y jurídico integral que permita verificar la viabilidad de la declaratoria del predio como espacio público o la respectiva toma de posesión, este estudio incluirá el análisis de antecedentes registrales, la verificación de matrícula inmobiliaria o su inexistencia, la identificación del predio de mayor extensión cuando sea necesario, la delimitación georreferenciada, el levantamiento topográfico, el análisis de su destinación urbanística conforme a la Ley 388 de 1997 y la verificación de su uso público efectivo conforme al artículo 5 de la Ley 9 de 1989.

ARTÍCULO NOVENO. La Secretaría de Planeación municipal emitirá un concepto motivado en el que se determine si el predio cumple con las condiciones para ser declarado como espacio público o sobre él puede recaer la toma de posesión, teniendo en cuenta su destinación, uso y función colectiva, así como las disposiciones que en materia de ordenamiento territorial y urbanístico que rigen la materia aquí abordada.

IV. APREHENSIÓN O DECLARATORIA DE POSESIÓN DE LOS BIENES

ARTÍCULO DÉCIMO. Dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes al inicio del procedimiento, se garantizará la publicidad del trámite mediante la fijación de

aviso en lugar visible de la alcaldía, su publicación en medios de comunicación y su difusión en la página web institucional, en los términos del artículo 23 de la Ley 2044 de 2020, con el fin de garantizar el derecho de participación de terceros.

ARTÍCULO DÉCIMO SEGUNDO. La diligencia de toma de posesión será practicada por el Alcalde Municipal o quien este delegue formalmente. La delegación podrá recaer en funcionarios del nivel directivo o asesor, como el Secretario de Planeación, el Secretario de Gobierno o el Inspector de Policía, entre otros.

PARÁGRAFO. La diligencia deberá ser programada mediante auto o comunicación interna. En aras de garantizar el debido proceso, se notificará de la fecha y hora de la diligencia al titular del derecho de dominio que figure en el folio de matrícula inmobiliaria del predio de mayor extensión (si se conoce) y a los ocupantes o poseedores que se puedan identificar en el predio.

El día y hora señalados, la comisión designada se trasladará al predio objeto de la diligencia y procederá a: (i) Verificar en el terreno los linderos y el área del predio a aprehender, utilizando los planos y el levantamiento topográfico, (ii) Describir el estado actual del inmueble, su destinación, si existen construcciones, cerramientos o signos de ocupación por parte de terceros y (iii) el funcionario delegado declarará formalmente, en nombre del Municipio, que se toma posesión material del inmueble por ser una zona de cesión obligatoria destinada al uso público, con base en el acto administrativo que aprobó la urbanización.

Como resultado de la diligencia, se levantará un acta de toma de posesión, la cual es el documento habilitante para la solicitud de titulación y deberá contener, como mínimo: (i) fecha y hora de la diligencia; (ii) nombres completos, cargos y documentos de identidad de los funcionarios delegados y demás personal técnico o de apoyo que asista; (iii) Mención expresa de los artículos aplicables de la Ley 2044 de 2020 como fundamento de la actuación; (iii) Nombre del proyecto urbanístico, Resolución o acto administrativo que lo aprobó, Dirección, linderos, cabida (área) y mojones, conforme al plano urbanístico aprobado y el levantamiento topográfico, Folio de matrícula inmobiliaria del predio de mayor extensión del cual se segrega, si es conocido; (iv) Una narración detallada de lo ocurrido, incluyendo la verificación de linderos y las observaciones sobre el estado del predio; (v) una manifestación clara e inequívoca de que el municipio asume la posesión material del bien como parte del espacio público por tratarse, entre otros, de espacios como áreas de cesión o similares y (vi) Firma de todos los funcionarios que intervinieron en la diligencia.

Parágrafo: Contra el acta de posesión procederán los recursos acorde con lo señalado en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

V. SOLICITUD

ARTÍCULO DÉCIMO TERCERO. Una vez en firme el acta de toma de posesión y consolidado el expediente, el Alcalde Municipal presentará la solicitud formal de titulación ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos competente. La solicitud deberá adjuntar todos los documentos listados por la Resolución 9176 de 2020 o la norma que la modifique o sustituya.

ARTÍCULO DÉCIMO CUARTO. La Alcaldía deberá estar atenta al trámite que adelante el Registrador, el cual – acorde con la normatividad actualmente vigente- incluye:

- (i) Publicidad: El Registrador publicará avisos para informar a terceros sobre la solicitud.
- (ii) Oposición: Los terceros interesados tendrán un término de cuarenta y cinco (45) días hábiles para oponerse.
- (iii) Resolución Final: Vencido el término, y si no hay oposición o esta no prospera, el Registrador expedirá la resolución que inscribe el dominio a nombre del municipio. Dicha resolución es el título de propiedad.

ARTÍCULO DÉCIMO QUINTO. El acta de toma de posesión es el documento que materializa la aprehensión del bien por parte del Estado y es un requisito indispensable para el trámite ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos.

VI. REGISTRO

ARTÍCULO DÉCIMO SEXTO. Una vez efectuada la posesión o aprehensión del bien, se procederá a solicitar su inscripción en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos correspondiente, conforme al procedimiento previsto en la Resolución 9176 de 2020 o la norma que la modifique o sustituya.

ARTÍCULO DÉCIMO SÉPTIMO. En los casos en que no exista matrícula inmobiliaria, se ordenará su apertura conforme a lo previsto en el artículo 21 de la Ley 2044 de 2020, registrando el predio a nombre del Municipio de Riosucio.

ARTÍCULO DÉCIMO OCTAVO. La inscripción del acto administrativo en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos constituirá pleno título de propiedad a favor del Municipio de Riosucio, Caldas, y permitirá su incorporación al inventario de bienes de uso público.

VII. DISPOSICIONES GENERALES

ARTÍCULO DÉCIMO NOVENO. Los predios titulados serán incorporados al inventario municipal de bienes de uso público.

ARTÍCULO VIGÉSIMO. Los predios tendrán el carácter de bienes de uso público, conforme al artículo 63 de la Constitución Política.

ARTÍCULO VIGÉSIMO PRIMERO. El presente acto administrativo rige a partir de su fecha de publicación de conformidad con lo dispuesto en el artículo 65 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

PUBLÍQUESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE

Dada en el Municipio de Riosucio, Departamento de Caldas, a los veintiún (21) días del mes de mayo de dos mil veintiséis (2026).



ABEL DAVID JARAMILLO LARGO

Alcalde Municipal

Revisó y ajustó: Novoa Abogados Asociados S.A.S. – Asesores jurídicos Externos.

Aprobó: Abel David Jaramillo Largo – Alcalde Municipal.