



**TITULACIÓN Y LEGALIZACIÓN DE ASENTAMIENTOS INFORMALES EN
MEDELLIN**

Diana Marcela Ocampo Bernal

Trabajo de grado presentado para optar al título de Especialista en Derecho Urbanístico

Asesora

Luisa Cecilia Flórez Ruiz, Especialista (Esp) en Derecho Ambiental

Universidad de Antioquia
Facultad de Derecho y Ciencias Políticas
Especialización en Derecho Urbanístico
Medellín, Antioquia, Colombia

2022

Cita	(Ocampo Bernal, 2022)
Referencia	Ocampo, Bernal, D. M. (2022). Titulación y legalización de asentamientos informales en Medellín. [Trabajo de grado especialización]. Universidad de Antioquia, Medellín, Colombia.
Estilo APA 7 (2020)	



Especialización en Derecho Urbanístico, Cohorte V.



Seleccione biblioteca, CRAI o centro de documentación UdeA (A-Z)

Repositorio Institucional: <http://bibliotecadigital.udea.edu.co>

Universidad de Antioquia - www.udea.edu.co

Rector: John Jairo Arboleda Céspedes

Decano/Director: Sergio Iván Restrepo Ochoa

Jefe departamento: Ana Victoria Vásquez Cárdenas

El contenido de esta obra corresponde al derecho de expresión de los autores y no compromete el pensamiento institucional de la Universidad de Antioquia ni desata su responsabilidad frente a terceros. Los autores asumen la responsabilidad por los derechos de autor y conexos.

Resumen

El propósito del artículo es identificar el proceso de titulación y legalización de predios ubicados en asentamientos informales en la ciudad de Medellín y su incidencia en el ordenamiento de la ciudad. Para esto se realiza el estudio normativo y doctrinal que permita la identificación de factores y procedimientos en el proceso de titulación y legalización. Se concluye que la titulación y legalización de asentamientos informales logra cubrir ciertas necesidades para los propietarios, pero no resuelve de fondo la informalidad.

Palabras clave: Asentamientos humanos, Ciudad irregular, Regularización integral, Titulación de vivienda, Vivienda informal

Sumario Introducción. I. Regularización integral en el POT. II. Legalización de asentamientos informales. III. Titulación de asentamientos informales. IV. Conclusión. V. Referencias bibliográficas.

Introducción

El derecho de propiedad consagrado en el artículo 669 del Código Civil, ha sufrido una evolución a través de la historia. En Colombia se denota un cambio crucial con la Constitución Política de 1991, en la cual se introduce la función social y ecológica de la propiedad. La estipulación del artículo 58 de la Carta, genera un nuevo paradigma en la concepción del derecho de propiedad y por ende de la generación de ciudad.

La Corte Constitucional en la sentencia C- 595 de 1999 establece que “La función social tiene, por una parte, el significado de moderar y restringir el alcance del derecho de propiedad, mientras que, por otra parte, le corresponde el de implicar una mayor afirmación de ciertas clases de propiedad” (Corte Constitucional, 1999, Sent.C-959). Es decir que la propiedad pasa de ser un derecho absoluto a un derecho relativo que debe respetar la esfera social y ecológica.

En Colombia este crecimiento decantó en la creación de normativa urbanística, como la Ley 9 de 1989; conocida como la Ley de Reforma Urbana, la cual incorpora nuevas disposiciones en el ámbito del desarrollo municipal; la Ley 388 de 1997 como pilar fundamental, sin dejar de lado la promulgación de la Constitución Política de 1991 que pone al municipio como entidad territorial primordial en el desarrollo del país. Es preciso establecer que para este momento las ciudades colombianas se encontraban en un nivel de desarrollo bastante avanzado.

Posteriormente se desarrolla el Decreto 1077 de 2015, la Ley 1848 del 2017, la Ley 2044 de 2020, el Decreto 149 de 2020 y la Ley 2079 de 2021. Esta normativa permite incorporar el entramado para el desarrollo de la ciudad y el territorio. Con especial importancia el Decreto 2044 de 2020; por medio del cual se incorporan las normas para los saneamientos de predios ocupados por asentamientos humanos ilegales.

Con el crecimiento de las ciudades se ha generado un mayor estudio y abordaje de los problemas de su construcción, problemas que no son solo propios de América Latina. El filósofo

y sociólogo francés Henri Lefebvre consolidó lo que se conoce como el Derecho a la ciudad, retomada posteriormente por autores como David Harvey y Jordi Borja entre otros.

La construcción de asentamientos informales en Colombia detenta de la segregación social y territorial. Lefebvre, analiza la situación de París en la segunda mitad del siglo XIX, y llega dos puntos clave de la segregación. La primera es la exclusión por parte del mercado capitalista al no producir vivienda o suelo accesible y la segunda es la “estrategia de clase”, que refiere al confinamiento de las clases obreras de París a barrios que no cuentan con los servicios urbanos básicos.

En Colombia la falta de adecuación jurídica entre los habitantes del predio y las formalidades que requiere la propiedad, como son la forma de adquirir el dominio descrito en el artículo 673 del Código Civil, confluyen con lo descrito en París por Lefebvre. Esto en razón a la poca oportunidad de acceso a la tierra por los altos costos; muchas veces generado por especulación. Conllevando a la consolidación del mercado informal de suelo y vivienda, el cual suele ser predominante en la periferia de la ciudad donde no se cuentan con los servicios básicos y alejados de las “clases altas”.

“El tratamiento jurídico de la irregularidad urbana responde entonces a la necesidad de reducir o “combatir” las formas de apropiación del territorio que van en contravía del modelo de la economía de mercado” (Granda & Mejía, 2013). Esta situación conduce a la creación de mecanismos como la regularización integral.

Teniendo en cuenta lo ya mencionado sobre el papel del municipio consagrado por la Constitución Política de 1991, es preciso establecer que, “a Medellín le corresponde la formulación, direccionamiento y gestión de las políticas públicas de acceso al suelo, a la vivienda y a la propiedad a través de los instrumentos de planificación y ordenamiento territorial regulados en el ordenamiento jurídico colombiano”. (Granda. 2010, p.24)

En Medellín, el artículo 135, del Acuerdo 46 de 2006, Plan de Ordenamiento Territorial, define la regularización integral como “una acción del mejoramiento integral de barrios orientada a los asentamientos urbanos resultado de las formas de producción espontánea e ilegal del hábitat y la vivienda”. Dentro de la regularización integral se encuentra el componente de la titulación y legalización de predios, entendida desde la perspectiva de la transferencia de dominio.

Actualmente el proceso de regularización integral se encuentra a cargo del Instituto Social de Vivienda y Hábitat de Medellín (ISVIMED). En materia del segundo componente que da cuenta de la legalización y titulación de predios, se establece la Curaduría Cero y Reconocimiento de Edificaciones; “en los cuales se incorporan y adaptan los momentos metodológicos sugeridos en el Modelo de Intervención Social del ISVIMED -MISI-: diagnóstico, planificación, ejecución, seguimiento y evaluación”. (ISVIMED. 2020)

En primer lugar, se hará un recorrido por la estructura de la regularización integral y los diferentes actores que confluyen en su producción de acuerdo con los POT de Medellín. Más adelante se realiza un abordaje del procedimiento y determinantes desde el planteamiento de la Ley nacional para la legalización y la titulación como componentes de la regularización integral. Finalmente se propone una conclusión sobre la implementación de esta política.

1. Regularización integral en el POT

Los procesos de informalidad derivan principalmente de la incapacidad del Estado para lograr soluciones de vivienda, ya sea porque no cuenta con políticas habitacionales o proyectos propios de vivienda. Adicionalmente, los proyectos producidos por los particulares se basan en “criterios elitistas de planificación urbana que pueden ser técnicamente ideales, pero que no reflejan las condiciones socioeconómicas de producción de la ciudad” (Fernández, 2008, p.4)

Aunado a la falta de políticas de vivienda, la aplicación de la normativa urbanística no se ajusta a la realidad social y económica de ciertos municipios, que, dada la alta complejidad y burocracia para los procedimientos, terminan optando por realizar construcciones, subdivisiones entre otros procesos de manera informal. Esta consolidación de una ciudad informal que se acentúa principalmente en la periferia, como consecuencia de la segregación y la focalización del mercado informal en estas zonas, ha derivado en el proyecto de regularización integral. Una respuesta tardía del Estado para “intentar” corregir la informalidad concretada,

[...] Se trata del ordenamiento territorial no planeado y ex post que, frente a las demandas de las personas que habitan en dichos asentamientos urbanos, consolida jurídicamente el asentamiento irregular –al modificar las normas estructurales del ordenamiento territorial a la vez que acepta la transformación de facto de suelos rurales en áreas urbanas, modifica los mapas, incluye los barrios en el catastro y convierte a sus habitantes en sujetos formales de las relaciones jurídicas derivadas del suelo (Córdoba & Manosalva,2020,p.52) .

El desarrollo de la legislación urbanística a partir de la Ley 9 de 1989 y principalmente la Ley 388 de 1997, genera un nuevo hito para el crecimiento de la ciudad. En la década de los 80 y siguientes se inician proyectos de “rehabilitación de barrios subnormales”, lo que hoy se conoce como regularización integral. Estas intervenciones fueron lideradas inicialmente por el Programa Integral de Mejoramiento de Barrios Informales (PRIMED) y la Corporación de Vivienda y Desarrollo Social (CORVIDE) suprimida en 2002 mediante Decreto 153.

En 1990 se expide el Estatuto Municipal de Planeación, Usos del Suelo, Urbanismo y Construcción en Medellín por medio del Acuerdo 038, para establecer normas básicas reguladoras del desarrollo urbano. Posteriormente, Medellín produce su primer plan de ordenamiento territorial (POT) en 1999, por medio del Acuerdo 062, definiendo un modelo para la delimitación de las funciones del suelo rural, de expansión y urbano.

[...] al primero, se le atribuye una función ambiental y ecológica, agropecuaria y ecoturística, para lo cual deberá contar con el equipamiento e infraestructuras requeridas para su desarrollo integral y conexión con la ciudad. Al segundo, le adjudica la función de proteger los recursos ambientales y rurales y contener la presión de la expansión urbana. Al

tercero, le determina varias cuestiones ideales como el aprovechamiento de las áreas centrales, mejor dotadas de infraestructura pero degradadas, para los nuevos desarrollos; la integración del río Medellín a la ciudad y la cualificación de las infraestructuras aledañas; la incorporación del sistema hidrográfico y orográfico al sistema de espacio público; la jerarquización de las áreas de actividad múltiple; la recuperación del centro tradicional; la implementación del sistema integrado de transporte vinculado a las líneas del Metro; y, por último, la mezcla equilibrada de los usos del suelo. (Pérez, Patiño, Spera, García, Tarchópulos & Cardona, 2014.p.5)

En la articulación del POT se encuentran como factor determinante los tratamientos urbanísticos que, “de Acuerdo con las características físicas de cada zona y el modelo de ocupación propuesto, permiten establecer las normas urbanísticas para un manejo diferenciado de los distintos sectores del suelo urbano y de expansión urbana” (Decreto 1232, 2020, Art.1). Los tratamientos urbanísticos definidos por el POT para el desarrollo de la regularización son el tratamiento de Mejoramiento Integral (M.I.) y Consolidación (C.N) nivel 3.

Este modelo adoptado en el Acuerdo 062, se mantiene en la revisión y ajuste del año 2006 por medio del Acuerdo 046. Es de resaltar que con este Acuerdo se flexibiliza para la regularización los retiros de corrientes y estructuras hidráulicas, el cual se disminuye a 10 metros y prioriza la culminación de los proyectos de rehabilitación. El artículo 135 del POT contempla el programa de Mejoramiento Integral de Barrios (MIB), con el fin de disminuir el déficit cualitativo habitacional acumulado en Medellín, para ello se desarrolla el Subprograma de Regularización Integral de Barrios. Este subprograma cuenta con tres líneas de acción que son: Regularización y Legalización Urbanística, Titulación y Legalización de Predios y Reconocimiento de la existencia de edificaciones.

En 2014 se expide el Acuerdo 048, en el que se adopta la revisión y ajuste de largo plazo del POT, que en concordancia con los acuerdos previos define que el tratamiento de Mejoramiento Integral corresponde a

[...] las zonas homogéneas identificadas como “Áreas de Desarrollo Incompleto e Inadecuado”, donde se localizan los asentamientos humanos en situación de marginalidad

y segregación socioespacial, en los cuales se concentra población en situación crítica de pobreza, al margen de las oportunidades del desarrollo, con limitaciones de acceso a los bienes y servicios públicos esenciales como la educación y la salud, dando lugar a las bajas condiciones de vida de los habitantes. (Acuerdo 048, 2014, Art.235).

Actualmente, en Medellín hay 27 polígonos con Tratamiento de Mejoramiento Integral (MI) en suelo urbano y cuatro en suelo de expansión urbana, es importante resaltar que esta especificación debe estar contenida en el POT. Igualmente, las acciones de regularización urbanística deben expedirse mediante acto administrativo, pero con el fin de permitir el desarrollo se permite que se realice predio a predio, siempre que cumplan con los aprovechamientos definidos. Este desarrollo debe ir en concordancia con las normas respecto a no estar ubicadas en “zonas de alto riesgo no recuperable, retiros a quebrada, líneas de alta tensión, o que se requieran para la ejecución de obras de infraestructura, espacio público o equipamientos” (Acuerdo 048, 2014, Art.235).

Seguidamente, el Acuerdo define al tratamiento de Consolidación (C.N.) como “zonas homogéneas con tendencia a un desarrollo definido y estable. Orientados a consolidar los usos del suelo y a corregir el déficit que afecta su adecuado funcionamiento, teniendo en cuenta las condiciones de saturación a futuro” (Acuerdo 048, 2014, Art.234). Para el caso de la C.N. nivel 3 en el que se puede aplicar la regularización integral, corresponde a Generación, ya que, son “sectores o áreas urbanizadas que presentan una precaria capacidad de soporte, que se refleja en el déficit crítico de indicadores de espacio público, equipamientos, servicios públicos y densidad vial” (Acuerdo 048, 2014, Art.234).

La regularización integral se encuentra en los subsistemas de planificación complementaria, en el tercer nivel, siendo este subsistema un instrumento de escala intermedia para complementar la planificación y el desarrollo en pro del modelo de ocupación propuesto según el programa de ejecución. Es así, como el Acuerdo establece que los Planes de Legalización y Regularización

Urbanística (PLRU) se fundamentan en la “la consolidación y mejoramiento de la habitabilidad de los asentamientos en condiciones de desarrollo incompleto e inadecuado” (Acuerdo 048, 2014, Art.465).

El Plan de Legalización y Regularización Urbanística se podrá solicitar de parte o realizado de oficio y será adoptado por Decreto. Las disposiciones del PLRU, deben estar contenidas en el POT, adicionalmente las expensas del plan deben estar adecuadas de conformidad con lo dispuesto en el art 129 del Decreto 1469 de 2010. Asimismo, podrán de Acuerdo con el artículo 466 del Acuerdo 048, precisar, complementar y adicionar subsistemas de:

1. espacio público de esparcimiento y encuentro y de equipamientos colectivos
2. Movilidad
3. Servicios Públicos
4. Aprovechamientos y obligaciones urbanísticas
5. Usos del suelo

Igualmente, de acuerdo con el artículo mencionado, podrán excepcionar sobre normas generales para establecer normativa propia en los casos de:

- a) Criterios de manejo del sistema público y colectivo
- b) Norma general (Áreas mínimas de lote y aprovechamientos) de equipamientos.
- c) Norma general de vivienda.
- d) Normas volumétricas.
- e) Normas de Estacionamientos.
- f) Normas relacionadas con la habitabilidad y accesibilidad de las edificaciones.
- g) Normas de reconocimientos de edificaciones

Si bien el conjunto de las tres líneas de acción definidas en la regularización contempla un escenario de integralidad habitacional, no se puede perder de vista que esto es una solución paliativa de la inoperancia del Estado frente a las soluciones de vivienda. Adicionalmente este escenario utópico de integralidad urbanística, muchas veces se ve erosionado por la robusta burocracia para realizar la titulación y la legalización como se verá posteriormente. En este sentido

se visibiliza que son muchos los casos en los que se puede desarrollar una o dos de las líneas de acción del mejoramiento integral y rara vez se logra llegar a la integralidad del mejoramiento.

2. Legalización de asentamientos informales.

La construcción organizada de las ciudades no fue un factor determinante en el desarrollo de las ciudades colombianas, entre ellas Medellín. “El fenómeno de los asentamientos no había sido considerado un problema público, razón por la cual no fue un asunto en el que intervinieran los gobiernos locales en los últimos 20 años.” (Timarán, 2019, p.20). La ausencia del Estado en la intervención de la ocupación informal ha configurado un entramado de situaciones jurídicas inconclusas, que han permitido la gestación de derechos en hábitats con déficits urbanísticos.

El crecimiento de las ciudades generó que la capacidad habitacional fuera rebasada, lo cual concluyó en la creación de viviendas por parte de los habitantes que no podían acceder a proyectos habitacionales. Esta urbanización ha concluido en una aceptación por parte del Estado, el cual ha procurado por evitar la confrontación con los habitantes por lo que terminan siendo regularizados y legalizados. En parte esta construcción informal resuelve el déficit de vivienda, pero esta “solución” a su vez, produce un crecimiento insalubre y sin dotaciones, contrariando así, lo dispuesto en la norma urbanística. (Delgadillo.2016 y Pérez, & Magrinyà, 2015).

“En el contexto colombiano, los loteos clandestinos e irregulares contribuyeron significativamente a la constitución de asentamientos informales, principalmente en las grandes capitales del interior del país, donde se les conoce como barrios piratas (Bogotá), subnormales (Medellín), e informales (Cali)”. (Pinedo & Lora, 2016, p.13). Esta situación se ha convertido en un tema crucial en la discusión internacional, para lograr la incorporación de programas que combatan la informalidad como son

los programas de regularización que se refieren a la cuestión de la legalización de los asentamientos y sus ocupantes [...] habiendo una presión internacional de parte del Banco

Mundial, del Banco Interamericano de Desarrollo y de otras agencias con el sentido de "legalizar lo ilegal" (Fernandes, 2008, p. 34).

Al igual que otros países de Latinoamérica, Colombia, ha implementado diferentes instrumentos jurídicos que permiten el desarrollo de la legalización y así mitigar el daño por la omisión en los procesos de crecimiento de las ciudades. El Decreto 1077 de 2015 en el capítulo 5, modificado por el Art. 2 del Decreto 149 de 2020, desarrolla la legalización de los asentamientos informales, y establece que este es el procedimiento por medio del cual se realiza la incorporación de los asentamientos informales al perímetro urbano. Al hablar de legalización se debe entender como un procedimiento diferente a la titulación, y que por lo tanto la legalización no presupone el reconocimiento del derecho de propiedad o titulación de los habitantes del asentamiento informal.

Es preciso establecer que dicha legalización no se puede realizar desconociendo el artículo 35 de la Ley 388 de 1997, en el entendido de que los suelos de protección “tienen restringida la posibilidad de urbanizarse”. Ya que, la administración tiene el deber de reconocer si hay lugar a la legalización de Acuerdo con las condiciones que ha establecido cada entidad territorial, mediante esquema diferencial para áreas de difícil gestión. En este sentido ha señalado la Corte Constitucional que:

los alcaldes deben llevar a cabo un inventario de las zonas que presenten altos riesgos para la localización de asentamientos humanos, por estar sujetas a derrumbes o deslizamientos, entre otros factores; (ii) también adelantar programas de reubicación de quienes se encuentran en estos sitios, o adelantar las medidas necesarias para eliminar el respectivo riesgo. De igual manera, la misma Ley impone que las zonas de alto riesgo deben ser desalojadas de manera obligatoria, por tanto, en el evento en que quienes las habitan se nieguen a desalojarlas, los alcaldes deben ordenar la desocupación en concurso con la policía, así como la demolición de las construcciones averiadas, entre otras. (Corte Constitucional, 2018, Sent. T203A)

Así mismo se debe precisar que esta legalización no exime de la responsabilidad penal, civil y administrativa de los habitantes o urbanizadores que construyeron en contravención a las leyes urbanísticas. Los asentamientos informales deben contar con un área reconocida para la solución

de la precariedad de infraestructura urbanística y ambiental y realizar la implementación de equipamientos colectivos y de servicios públicos. En este sentido la legalización contempla el amplio espectro de la vivienda digna, lo que desprende una serie de determinantes y derechos subjetivos que deben ser reconocidos

La reparación de los derechos desde la articulación con el ordenamiento territorial debe garantizar que la infraestructura que se desarrolle en los asentamientos cumpla con los requerimientos mínimos espaciales y que se ajuste a las normativas vigentes; pero el cumplimiento está supeditado al reconocimiento de este desde el plan de ordenamiento para garantizar los recursos y el cumplimiento de las normas espaciales y constructivas. (Buitrago, López & Torres. 2021, p.55).

Debe aclararse que el proceso de legalización esta concertada únicamente para los baldíos urbanos, y que el acto administrativo es el que hará las veces de licencia de urbanización, una vez estén aprobados los planos urbanísticos para la expedición de la reglamentación urbanística. En Medellín la incorporación se realiza por el Departamento Administrativo de Planeación (DAP), a través del Instituto Social de Vivienda y Hábitat de Medellín (ISVIMED), con el programa curaduría cero.

La curaduría cero es la actuación por medio de la cual el curador urbano, autoridad municipal competente para expedir licencias de construcción, declara la existencia de los desarrollos arquitectónicos que se ejecutaron sin obtener tales licencias siempre y cuando cumplan con el uso previsto por las normas urbanísticas vigentes y que la edificación se haya concluido como mínimo cinco (5) años antes de la entrada en vigencia de la Ley 1848 de 2017. (ISVIMED, 2020)

El proceso de legalización definido en el Decreto 1077 de 2015, a partir del artículo 2.2.6.5.1. establece una serie de pasos para llegar a la legalización, para lo cual se debe presentar la Iniciativa del proceso de legalización urbanística. esta iniciativa podrá ser a petición de parte del interesado (urbanizador, el enajenante, la comunidad interesada o los propietarios de los terrenos) o de oficio por la autoridad municipal o distrital facultada para el efecto. En el caso de ser presentado por un tercero interesado se publicará en diario de amplia circulación y se comunicará

al urbanizador o propietario para que comparezca, en caso de no hacerlo se podrá continuar con el trámite, mediante el compromiso de la entrega de áreas de espacio público.

La solicitud debe ir acompañada de los documentos que permitan la identificación del asentamiento y que para el efecto debe comprender la situación jurídica. Que implica (condiciones de ocupación: Certificado de tradición y libertad, Copias simples de las escrituras, Acta de conocimiento y aceptación del plano de loteo y del proceso de legalización firmada al menos por el (51%) de los propietarios, poseedores u ocupantes). En cuanto a la identificación física (planos rotulados con los datos del arquitecto o ingeniero responsable, Plano de levantamiento del loteo actual, junto con las carteras de campo y hojas de cálculo, en la escala que determine la Oficina de Planeación Municipal o Distrital). (Decreto 1077, 2015, Art.2.2.6.5.1.3)

Aportada la documentación se realiza la evaluación técnica y jurídica por parte de la Oficina de Planeación Municipal, para lo cual cuenta con un término de 45 días hábiles para la procedencia de la legalización, y que para ello realizará visita al asentamiento de la cual se levantará acta. Dicha visita permitirá concretar el Estado del asentamiento para definir el resultado de la legalización, el cual en caso de ser positivo será comunicado por medio de acto administrativo definiendo la procedencia del trámite de legalización. En los casos que sea negativa la decisión se comunicara por medio de acto administrativo motivado contra el cual procede el recurso de reposición y apelación.

La Oficina de Planeación Municipal en asociación con las entidades involucradas, cuenta con un término de 60 días a partir de la expedición del acto administrativo que determina la procedencia del trámite de legalización, para definir las condiciones urbanísticas a las que se sujetará el asentamiento. Para la definición de los parámetros urbanísticos es necesario llevar a cabo un estudio que contenga:

- La delimitación del área objeto del trámite de legalización

- Certificado o concepto de disponibilidad para la prestación de servicios públicos domiciliarios emitido por la respectiva empresa prestadora o acceso a un esquema diferencial en áreas de difícil gestión.
- Las zonas de reserva para el desarrollo de los sistemas generales de infraestructura vial y servicios públicos domiciliarios, entre otros, que inciden en el área. (Decreto 1077, 2015, Art. 2.2.6.5.2.3.)

Adicional a ello debe contar con las determinantes de la zona con base a lo dispuesto en el POT, tales como

- Elementos de las zonas de protección y lineamientos ambientales
- Zonas de amenaza y riesgo; el cual contendrá el estudio de amenaza, riesgo y/o vulnerabilidad por inundación y remoción en masa del asentamiento, incluidos los riesgos tecnológicos, adelantado de manera puntual sobre el asentamiento a intervenir, esto es, con el nivel de detalle requerido para categorizar el riesgo y determinar las medidas de mitigación.
- Clasificación del suelo
- Definición del suelo
- Programas, operaciones y proyectos estructurantes
- Acciones de mejoramiento previstas
- Obligaciones resultantes del proceso de legalización (Decreto 1077, 2015, Art. 2.2.6.5.2.3.par. 4)

Consecuentemente y siendo uno de los requisitos la entrega de espacio público (vías públicas, obras de infraestructura de servicios públicos domiciliarios y equipamientos) se deberá presentar el plano definitivo de loteo en el que se identifiquen. De igual forma debe estar presente la regularización urbanística, así como las obligaciones y compromisos de las partes. El estudio realizado por la Oficina de Planeación Municipal será llevado a la comunidad y al propietario del terreno o urbanizador, cuando se haga parte dentro del proceso, para que estos hagan su consideración en el término de 10 días.

Para la consideración de este estudio urbanístico final, las entidades territoriales deben adelantar talleres informativos y de socialización, y se fijará la información en la cartelera de dicha dependencia y en su página Web. La información debe contener el lugar, fechas y horarios de consulta del estudio, y precisar que las objeciones o recomendaciones deben ser presentadas por

escrito a más tardar el último día de consulta del estudio. Una vez surtido el proceso de información el proceso culmina con la expedición de la resolución de legalización urbanística.

La resolución determina la procedencia de la legalización, por lo que debe contener: 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. (Decreto 1077, 2015, Art. 2.2.6.5.2.5.)

Las áreas definidas en la resolución de legalización como espacios públicos “vías públicas, obras de infraestructura de servicios públicos domiciliarios y equipamientos y aprobados en el plano de loteo, quedarán afectas a esta destinación y uso específico, aun cuando permanezcan dentro de predios privados” (Decreto 1077,2015, Art. 2.2.6.5.2.5. par.3). Igualmente determina de manera expresa las obligaciones de la parte interesada o el responsable del trámite y resuelve las objeción y recomendaciones que hubieren hecho los interesados y terceros vinculados en el proceso. Incorpora además las directrices y modalidades de intervención previstas en los tratamientos urbanísticos del POT.

La legalización se publicará en el medio oficial establecido por la autoridad competente, y el plano de loteo se remitirse al gestor catastral, según corresponda, para su incorporación o actualización. La resolución está sujeta a los recursos de reposición y apelación de conformidad con lo establecido en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

3. Titulación de asentamientos informales.

El Ministerio de Vivienda Ciudad y Territorio (MINVIVIENDA) define a la titulación de asentamientos informales como un mecanismo en el cual,

[...]el Gobierno Nacional faculta a las entidades públicas para transferir los predios de su propiedad ubicados en el perímetro urbano a las familias de escasos recursos que los han ocupado de manera ilegal con vivienda de interés social antes del 30 de noviembre de 2001. (MINVIVIENDA. 2020)

“El ordenamiento jurídico colombiano, específicamente el Código Civil adoptado en 1883, siguió la tradición jurídica romana clásica, según la cual, para transmitir efectivamente la propiedad de una cosa o bien, se requiere de un título y un modo” (Ramírez & Uribe. S.F.). Para el caso de los bienes inmuebles el título debe contar con la solemnidad (*ad substantiam actus*) de la escritura pública, la cual debe ser registrada en la oficina de instrumentos públicos, para cumplir con la tradición como modo derivado y adquisitivo de la propiedad, conforme a lo establecido en el artículo 756 del Código Civil y la Ley 1579 de 2012. Al respecto la Corte Constitucional ha precisado que:

Para que el derecho de propiedad ingrese al patrimonio de una persona es necesario que concurren de manera sucesiva dos actos jurídicos, el título como acto humano creador de obligaciones o la Ley que faculta al hombre para adquirir el derecho real (compraventa, permuta, entre otros), y el modo que implica la ejecución del título, es decir, el que permite su realización (ocupación, acesión, tradición, prescripción entre otros). (Corte Constitucional, 2016, Sent. SU454)

Siendo facultativo el acto de adquisición del derecho de dominio, (Hernández,2007) a clasificado en tres grupos la configuración de la tenencia de la tierra en los asentamientos informales:

- Propietarios particulares, que bien fuese por herencia y de manera legal o por invasión inicial se hicieron dueños de estas tierras.
- Ocupantes que, con autorización del dueño inicial, se establecen en un lote y lo «trabajan» sembrando cultivos, con los cuales compensan en algo al propietario inicial.
- Compradores de predios a propietarios supuestamente legales, pero que, dada la confusión de los títulos de propiedad, rara vez logran el registro de su documento de compra. (p.102)

Se debe partir de la precisión de que hay bienes que son improcedentes para la declaración de pertenencia, y estos son los bienes que conforman el tríptico clásico de inalienabilidad, imprescriptibilidad e inembargabilidad. Es decir, bienes públicos que tiene destinación de

aprovechamiento por parte de la comunidad, y que por tanto no pueden ser apropiados, lo cual encuentra sustento en la prohibición consagrada en el numeral 4 del artículo 375 del Código General del Proceso, y los artículos 63 y 72 de la Constitución Política.

En el artículo 674 del código civil se clasifican los bienes del Estado como:

Bienes de la unión aquellos cuyo dominio pertenece a la república y si además de su uso pertenece a todos los habitantes de un territorio como el de calles, plazas, puentes y caminos, se llama bienes de la unión de uso público, los bienes de la unión cuyo uso no pertenece generalmente a los habitantes se llaman bienes de la unión o bienes fiscales” (Ley 57, 1887, Art 674)

A su vez los bienes fiscales pueden clasificarse en fiscales comunes o estrictamente fiscales y fiscales adjudicables. Sobre los primeros tiene el Estado un derecho de dominio semejante, equiparable al que los particulares tienen sobre los suyos. Los bienes fiscales adjudicables son los baldíos a que se refiere el artículo 675 (Rivera, 2020, p. 47)

Es importante resaltar que el derecho de propiedad de los bienes fiscales titulables se puede ceder o transferir a título gratuito u oneroso, por parte de la entidad territorial titular del bien. Estos procedimientos se pueden llevar a cabo siempre y cuando no correspondan a espacio público, o a áreas protegidas del municipio o distrito.

Los baldíos rurales son protegidos por las autoridades competentes del orden nacional, mientras que, los baldíos urbanos son protegidos por los municipios y distritos del orden territorial, esto, debido a que, siguiendo al Consejo Estado, ésta es considerada la representación máxima de la autonomía municipal conferida por la Constitución Política de 1991 a los municipios en el proceso de adjudicación en cumplimiento de los fines constitucionales. (Pacheco, 2019, p.11)

Igualmente es de destacar que es posible realizar la transformación jurídica de bienes baldíos urbanos a bienes fiscales, bienes fiscales titulables o bienes de uso público. Este procedimiento se lleva a cabo por la entidad territorial, en el cual se identifica el bien, se realiza el estudio de títulos y se hace la declaratoria de bien baldío mediante acto administrativo que se registra en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos. (Ley 2044,2020). Para el caso de la de cesión a título gratuito de bienes fiscales no procede dichas previsiones. (Decreto 1077, 2015).

La titulación se desarrolla en el capítulo 2 del Decreto 1077 de 2015, modificado por el Art. 1 del Decreto 149 de 2020 y el Art. 1 del Decreto 523 de 2021, para lo cual es pertinente esbozar las situaciones en las que puede existir titulación. Encontrándose la, cesión a título gratuito o enajenación de bienes fiscales ocupados ilegalmente, en aplicación del artículo 277 de la Ley 1955 de 2019 y los artículos 9, 10, 11, 12, 13, 14, 16 y 18 de la Ley 2044 de 2020 y la transferencia de dominio de bienes fiscales entre entidades en aplicación del artículo 41 de la Ley 1537 de 2012, y del artículo 276 de la Ley 1955 de 2019. Para el presente artículo se aborda el estudio de la cesión a título gratuito o enajenación de bienes fiscales ocupados ilegalmente, y la enajenación directa por parte de entidades territoriales, que son los procesos directamente relacionados con los asentamientos informales.

3.1.Trámite de cesión gratuita y enajenación de bienes fiscales

Esta puede llevarse a cabo ya sea a petición de parte o de oficio, para ello se realiza una verificación de la titularidad del pleno dominio y que dicho inmueble no este con gravamen que impida su transferencia. Para los casos de cesión gratuita no será tenido en cuenta el avalúo comercial o catastral, solo la información suministrada por la entidad cedente o la autoridad encargada de la gestión catastral. Consecuentemente se realiza el reconocimiento del inmueble objeto de titulación, en el cual se va a identificar de Acuerdo con el Artículo 2.1.2.2.2.1. que:

- Cuenten con mejoras y/o construcciones de destinación económica habitacional.
- Se ubique dentro del perímetro urbano del municipio o distrito.
- No se encuentre ubicado en bienes de uso público, bienes destinados a fines institucionales de salud o educación, en áreas insalubres, de alto riesgo no mitigable, en zonas de conservación o protección ambiental y las demás áreas previstas en los artículos 35 y 37 de la Ley 388 de 1997, en concordancia con el Plan de Ordenamiento Territorial o los instrumentos que lo desarrollen o complementen. (Decreto 1077, 2015)

El inicio del trámite se realiza mediante documento que contenga la identificación de los habitantes del inmueble, y la identificación del inmueble mediante (Referencia catastral, chip o matrícula inmobiliaria). Los integrantes del hogar no pueden haber sido beneficiarios de subsidio familiar de vivienda o de las coberturas de tasa de interés, o ser propietario de vivienda. Se debe acompañar prueba documental de la ocupación interrumpida “con mínimo diez (10) años de anterioridad al inicio del procedimiento administrativo (Ley 1955, 2019, Art. 277.).

Se realiza el cruce de información y validación de la información, para lo cual cuenta con 30 días hábiles para darle publicidad y tramitar la oposición de terceros si es el caso, de Acuerdo con el artículo 37 del CPACA. Los terceros interesados podrán en el término de 5 días hábiles siguientes a la comunicación hacerse parte en el proceso, para lo cual la entidad cuenta con 30 días hábiles para dar respuesta a las razones de la petición la cual debe estar debidamente acreditada

De la culminación de este proceso se emite el acto administrativo en el término de 30 días hábiles siguientes, en este acto se consagran las consideraciones y fundamentos jurídicos de la transferencia del bien fiscal tituable, la identificación del bien y de los habitantes. Se incluye la información de la entidad cedente y los recursos procedentes junto con los términos de interposición, adicional se señalan los aspectos jurídicos de:

(I). La obligación de restituir el bien fiscal tituable cuando exista decisión judicial en firme que establezca que hubo imprecisión o falsedad en los documentos o en la información suministrada; (II). La solicitud a la oficina de Registro de Instrumentos Públicos respectiva, de la inscripción de la resolución en el folio de matrícula inmobiliaria ya asignado o la solicitud de inscripción en la matrícula a segregarse del folio de mayor extensión, en el que se incluya en una sola matrícula inmobiliaria tanto el bien fiscal titulado como la de la edificación o mejora reconocida; (III). La obligación del (de los) ocupante (s) de acatar la normativa urbanística municipal o distrital aplicable al sector donde se localice el predio y contenida en el plan de ordenamiento territorial o los instrumentos que lo desarrollen o complementen. (IV) La constitución de patrimonio de familia inembargable. (V). La afectación del inmueble a vivienda familiar cuando sea procedente, de conformidad con lo previsto en la Ley 258 de 1996, modificada por la Ley 854 de 2003. Cuando la situación del hogar no permita la inclusión de la afectación, la entidad pública deberá expresarlo en el contenido del acto administrativo. (Decreto 1077, 2015, Art 2.1.2.2.2.9.)

Se debe especificar que procede la enajenación de los bienes fiscales con mejoras o construcciones ocupados ilegalmente en los casos en los cuales no se cumplan con los requisitos de destinación económica habitacional y será enajenado directamente por su valor catastral vigente a la fecha de la oferta, como se describe posteriormente.

Estas determinantes para lograr la titulación visibilizan que, si bien en muchos casos es posible lograr con un “fácil” estudio de títulos el proceso de titulación, la realidad es que en muchos casos solo se logra realizar la legalización y no la titulación. Esto en razón a la inestabilidad e inexactitud en el registro de las propiedades, dado que solo a partir 1959 se empieza hablar del registro de la propiedad.

3.2 Enajenación directa por parte de entidades territoriales

En este punto es preciso recordar la figura del motivo de utilidad pública e interés social que hace referencia a:

[...]la causa o fin que justifica la operación o desapoderamiento o sacrificio de la propiedad privada de contenido patrimonial afectada, es decir, a la determinación y proclamación formales de uno de los términos del conflicto: el interés general o público, que han de ser obviamente previos al ejercicio de la potestad expropiatoria (Torres,2001, p.1)

Los motivos de utilidad pública e interés social son taxativos y los declara el legislador, la mayoría se encuentran contenidos en el artículo 58 de la Ley 388 de 1997. En cuanto a la diferencia de utilidad pública e interés social, se puede establecer que está basada en la amplitud de su acción, siendo que en la declaratoria de motivo utilidad pública los beneficiarios son indeterminados y el interés social, es un motivo para un sector específico. La declaratoria la realiza la entidad que desarrolla el proyecto, es preciso decir que esta figura no saca el bien del comercio, ya que, la declaratoria *per se* no se inscribe en el folio de matrícula, diferente de la oferta de compra la cual si debe inscribirse.

La utilización de la figura se aplica entre otros casos a, “los asentamientos humanos ilegales consolidados que se encuentren ubicados en predios de propiedad legítima a favor de particulares” (Ley 2044, 2020, Art.8) en los hogares que no cumplan con los criterios descritos en el trámite de cesión gratuita y enajenación de bienes fiscales. La enajenación directa se aplica en los casos cuya ocupación sea de 10 o más años de forma ininterrumpida, en la cual no se hubieren hecho presente los propietarios o no se haya iniciado proceso de pertenencia o que habiéndose iniciado no se hubiese adquirido. En este caso la entidad podrá obtenerlo a través de expropiación por vía administrativa, motivo de utilidad pública e interés social, para seguidamente realizar la enajenación.

Esta enajenación directa no se podrá realizar en los casos de propiedades ubicadas en “zonas destinadas a obras pública o de infraestructuras básicas, áreas no aptas para la localización de viviendas, zonas de alto riesgo no mitigable, zonas de protección de los recursos naturales y zonas insalubres” (Ley 2044, 2020, Art. 14). Una vez verificado que esté en condiciones aptas el inmueble, es adquirido por la entidad, quien lo ofrece en venta al ocupante, el cual cuenta con un término de 1 mes a partir del día siguiente de la recepción de la oferta para aceptarla o denegarla. Esta oferta está determinada por la entidad la cual tomara como criterio:

Si la mejora fue construida por el ocupante, el valor de la oferta será el que se determine según el avalúo correspondiente respecto del área de terreno de propiedad de la entidad pública.

Si tanto el lote como la construcción es de propiedad de la entidad pública, el valor de la oferta será aquel que se determine según el avalúo correspondiente. (Decreto 1077, 2015, Art. 2.1.2.2.2.14.)

Cuando se trate de mejoras realizadas por ocupaciones de Organizaciones de Acción Comunal, instituciones religiosas, educativas o culturales públicas, comunales o de salud públicas la enajenación se realiza por “avalúo catastral con un descuento del 60% para personas de origen

privado y 90% de carácter público y comunal, el cual será cancelado de contado” (Ley 2044, 2020, Art. 9)

En la circunstancia de que el predio no este individualizado, la entidad de Acuerdo con el POT podrá tramitar ante Catastro la segregación del área de la mejora y/o construcción, lo que permite que la enajenación se haga sobre el valor del avalúo del predio segregado. Una vez realizada la individualización, el ocupante tendrá 6 meses para realizar el respectivo pago, con el fin de que se expida el acto administrativo de transferencia, en el cual se constituirá patrimonio de familia inembargable.

Es preciso aclarar que, el poseedor del bien de forma individual puede iniciar el proceso de prescripción adquisitiva de dominio consagrada en el artículo 2518 del código civil ante la jurisdicción ordinaria para adquirir el título de propietario. De acuerdo con el artículo 762 del Código Civil, que establece que, “el poseedor es reputado dueño, mientras otra persona no justifique serlo” (C.C. Art. 762). Para el caso se aplica la prescripción extraordinaria en la cual debe cumplir el termino de 10 años de posesión ininterrumpida para la cual no se exige justo título.

Esto en razón a que “la posesión es una situación de hecho y para que opere deben concurrir en quien la alega tanto el animus o voluntad de dueño (elemento subjetivo) como el corpus o aprehensión material de la cosa (elemento objetivo)”. (Corte Constitucional, 2019, Sent.T-486). Una vez acreditada la titulación, puede continuar con las demás líneas de acción de la regularización integral siguiendo los parámetros descritos en el subtema.

En los programas de regularización la titulación es una de las acciones más apremiantes para los habitantes, dada la percepción de seguridad en la tenencia de la tierra que esta ofrece, sin embargo, “el número de títulos de propiedad expedidos por las dependencias responsables es sorprendentemente bajo” (Smolka & fernandes ,2007. Cap.2). Esta deficiencia en la titulación en muchos casos obedece al desconocimiento o la excesiva burocracia.

Conclusión

En el desarrollo del artículo, se visibilizó que la legislación urbanística llegó en un punto tardío del desarrollo de las ciudades, lo que decantó en la disposición de legislación básica para mitigar la falta de planeación, la cual se va robusteciendo con base en las necesidades. En este desarrollo se crean los POT, como el conjunto de objetivos, estrategias y normativa para la planeación municipal, permitiendo la articulación de factores como las realidades sociales, económicas, estructurales y la visión a futuro.

En Medellín el POT mediante la definición de las funciones del suelo y la implementación de los tratamientos, logró definir de manera sistemática las condiciones de infraestructura de la ciudad. Esta sistematización permitió el desarrollo del instrumento de regularización integral, en los tratamientos de M.I. y C.N. nivel 3, determinando las condiciones de los tratamientos para integrar a la población informal y garantizar el derecho a la ciudad. Es decir, que podemos hablar de la regularización integral como un subsistema de planificación complementaria para integrar a la formalidad los asentamientos consolidados fuera de los márgenes normativos y de habitabilidad, mediante la generación de leyes articuladas al modelo de ocupación.

También se precisó como factor crucial en la regularización, la determinación de las necesidades, razón por la cual, las líneas de acción pueden realizarse de manera individual y en algunos casos convergen para una regularización integral, determinando que la realización de una no exime el proceso de la otra. La titulación y legalización como componente de la regularización integral, plantean una solución efectiva para el limbo jurídico de los asentamientos informales. Sin embargo, el amplio número de requisitos para lograr la titulación o la legalización llega a ser

excesivo, generando desconocimiento y desinformación. lo que concluye en la continuidad de la informalidad o en procesos sin culminar.

En otro sentido es evidente que el estado se ha orientado a facilitar la propiedad, por medio de situaciones como es la enajenación a título gratuito y la enajenación directa, esto sin duda es uno de los aciertos para facilitar la titulación de los asentamientos de una forma integral. Igualmente busca ajustar las realidades sociales y económicas a las normas urbanísticas, sin dejar de lado la seguridad de los habitantes.

Finalmente, de la lectura del procedimiento se observa que no hay previstas intervenciones posteriores a los asentamientos regularizados, lo que genera deterioro en los asentamientos ya formalizados y la producción de nuevos asentamientos en la informalidad.

De lo expuesto se puede concluir que, la legislación se encuentra en una carrera contra el tiempo, en la cual el tiempo lleva gran ventaja, esto debido a que el instrumento es meramente paliativo. La regularización integral y sus tres líneas son acciones de despliegue frente a hechos consolidados, es decir, que más que un instrumento de planificación es un instrumento de incorporación y restauración.

En este sentido es fundamental la generación de espacios, en los cuales se expliquen lo referente al tríptico clásico y las zonas de riesgo. La información adecuada permite que no se consoliden expectativas de hechos que no pueden ser concretadas de acuerdo con las prohibiciones por tratarse de zonas de alto riesgo no mitigable o bienes de uso público.

Por esto, es necesario, que se establezcan políticas previas a la regularización, porque si bien este instrumento ha logrado incorporar a la formalidad varios asentamientos informales, no hay medidas para prevenir y cesar la producción de la informalidad. Esta regularización no puede entenderse como premio a la consolidación de la informalidad, todo lo contrario debe verse como un esfuerzo para lograr incorporar la población a estándares de habitabilidad.

Es por esto que, debe haber educación a la población sobre las ventajas en la planificación, como método previo a la construcción, ya que, al formalizar asentamientos se generan expectativas para otros habitantes que terminan construyendo con la convicción de que van a ser legalizados. Generando un círculo vicioso de informalidad, en el cual el municipio deba aplicar medidas para corregir la inadecuada consolidación y no llegar a una real planeación de la ciudad.

Referencias Bibliográficas

- Buitrago Campos, L., López Gómez, J. M., & Torres Gómez, M. F. (2021). Gestión territorial, una alternativa para la reparación a las víctimas: El caso de asentamientos informales en Mocoa (Putumayo). Universidad de la Salle.
- Concejo de Medellín. (17 de diciembre de 2014). Acuerdo N 48°. Por medio del cual se adopta la revisión y ajuste de largo plazo del Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Medellín y se dictan otras disposiciones complementarias. Gaceta Oficial 4267.
Recuperado de <https://cutt.ly/41Yx8h4>
- Concejo de Medellín. (2006). Acuerdo N 46°. Por el cual se revisa y ajusta el Plan de Ordenamiento Territorial para el Municipio de Medellín y se dictan otras disposiciones. Gaceta oficial. 2803. Recuperado de <https://cutt.ly/O1Yx1JE>
- Concejo de Medellín. (1999). Acuerdo N 62°. Por el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial para el Municipio de Medellín. Recuperado de <https://cutt.ly/R1YxVad>
- Congreso de la República de Colombia. (30 de julio de 2020). Ley 2044. Por el cual se dictan normas para el saneamiento de predios ocupados por asentamientos humanos ilegales y se dictan otras disposiciones. Diario Oficial No. 51.39. Recuperado de <https://www.funcionpublica.gov.co/eva/gestornormativo/norma.php?i=159967>

Congreso de la República de Colombia. (25 de mayo de 2019). Ley 1955. Por el cual se expide el

Plan Nacional de Desarrollo 2018-2022 pacto por Colombia, pacto por la equidad. Diario Oficial No. 50.964. Recuperado de

<https://www.funcionpublica.gov.co/eva/gestornormativo/norma.php?i=93970>

Córdoba, J. I. R., & Manosalva, N. C. (Eds.). (2020). Ordenación del territorio, ciudad y derecho urbano: competencias, instrumentos de planificación y desafíos. Universidad Externado.

Recuperado de <https://bdigital.uexternado.edu.co/server/api/core/bitstreams/db4d9cd7-b54e-46e1-bf2c-032aa8c4ecd9/content>

Corte Constitucional (25 de mayo de 2018) Sentencia T203A [M. S. Antonio José Lizarazo Ocampo]. Recuperado de <https://cutt.ly/m1YxKwZ>

Corte Constitucional (25 de agosto de 2016) Sentencia SU454 [M. S. Gloria Stella Ortiz Delgado]. Recuperado de <https://www.Corteconstitucional.gov.co/relatoria/2016/SU454-16.htm>

Corte Constitucional (18 de agosto de 1999) Sentencia C-595 [M. P. Carlos Gaviria Díaz]. Recuperado de https://www.Corteconstitucional.gov.co/relatoria/1999/C-595-99.htm#_ftn8

Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio (26 de mayo de 2015).

Decreto 1077. Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio. Diario Oficial No. 49.523. Recuperado de <https://www.funcionpublica.gov.co/eva/gestornormativo/norma.php?i=77216>

Delgadillo, V. (2016). Ciudades iletradas, orden urbano y asentamientos populares irregulares en la ciudad de México. *Territorios*, 35(35), 81-99.

de Medellín, A. (2006). Acuerdo 46 de 2006. Plan de Ordenamiento Territorial, Medellín, Colombia. Recuperado de <https://fonvalmed.gov.co/wp-content/uploads/2015/10/2006-ACUERDO-46-PLAN-DE-ORDENAMIENTO-TERRITORIAL.pdf>

Fernandes, E. (2008). Consideraciones generales sobre las políticas públicas de regularización de asentamientos informales en América Latina. EURE (Santiago), 34(102), 25-38.
<https://dx.doi.org/10.4067/S0250-71612008000200002>

Granda, D., y Mejía, J. (2013). Irregularidad en la ocupación del suelo urbano en Medellín. Estudios De Derecho, 70(155), 71–102. Recuperado a partir de <https://revistas.udea.edu.co/index.php/red/article/view/21982>

Granda Jaramillo, D., Vanegas Taborda, A & Londoño Álvarez, C.A. (2010). Asentamientos irregulares en Medellín. Intervención de la Universidad de Antioquia-Facultad de Derecho y Ciencias Políticas. Sistematización de experiencias. Medellín, Colombia: Universidad de Antioquia, Facultad de Derecho y Ciencias Políticas. Medellín, Colombia: Universidad de Antioquia, Facultad de Derecho y Ciencias Políticas. Recuperado de <http://hdl.handle.net/10495/9996>

Hernández Padilla, E. Derecho Urbano. Librería Ediciones del Profesional Ltda. Cuarta Edición. Bogotá 2007, p. 102)

Instituto Social de Vivienda y Hábitat de Medellín (ISVIMED). (2020) Manual para reconocimiento de edificaciones y curaduría cero. Recuperado de <https://isvimed.gov.co/>

Instituto Social de Vivienda y Hábitat de Medellín (ISVIMED). (2020). Curaduría cero. Recuperado de <https://isvimed.gov.co/curaduria-cero/>

Ley 57 de 1887. Código civil. Recuperado de <https://cutt.ly/P1YxUle>

Ministerio de Vivienda Ciudad y Territorio. (2020). Titulación de predios fiscales. Recuperado de <https://minvivienda.gov.co/node/852>

Pacheco Sierra, L. K. (2019). El proceso de titulación de predios públicos baldíos ocupados ilegalmente con viviendas de interés social en Colombia (Doctoral dissertation, Bogotá: Universidad Externado de Colombia, 2019.). recuperado de <https://bdigital.uexternado.edu.co/server/api/core/bitstreams/6fbd2015-db01-488d-be4a-5a4f2655ed3b/content>

Pinedo López, J.W. y Lora Ochoa, C. Hacia una tipología de asentamientos informales. En: ACE: Architecture, City and Environment = Arquitectura, Ciudad y Entorno, 10 (30): 11-30, 2016. DOI:10.5821/ace.11.30.3977. ISSN: 1886-4805.

Pérez Jaramillo, J., Patiño, J. M., Spera, G., García, J. C., Tarchópulos, D., & Cardona, L. (2015). El Plan de Ordenamiento Territorial de Medellín 2014: un modelo territorial para la intervención estratégica. In VII Seminario Internacional de Investigación en Urbanismo, Barcelona-Montevideo, junio 2015. Departament d'Urbanisme i Ordenació del Territori. Universitat Politècnica de Catalunya.

Pérez, M., & Magrinyà, F. (2015). Prevención de asentamientos informales a través políticas de expansión urbana de lotificación con servicios para familias de bajos ingresos: El caso de León Sureste, Nicaragua. Lincoln Institute of Land Policy.

Presidente de la República de Colombia. (14 de mayo de 2021). Decreto 523. 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. Diario Oficial No. 51.674 Recuperado de <https://www.funcionpublica.gov.co/eva/gestornormativo/norma.php?i=163195#0>

Ramírez y Uribe Suárez (N.D.) Título y el modo: definición, evolución y su relación con las fuentes de las obligaciones. Universidad Externado de Colombia. Revista de Derecho Privado.

Rivera Martínez, A. (2020). Derecho procesal civil. Parte especial. Editorial Leyer. Bogotá.
Vigésima segunda edición.

Smolka, M. (2007). Perspectivas urbanas: Temas críticos en políticas de suelo en América Latina.
Lincoln Institute of Land Policy.

Timarán Torres, J. D. (2019). Implementación del modelo bottom up en la política pública de
asentamientos informales en Neiva. *Revista Ciudades, Estados y Política*, 6(1), 17–31.
<https://doi.org/10.15446/cep.v6n1.83981>

Torres Acosta, A. (2001). Declaratoria de utilidad pública e interés social. Afectación de
inmuebles al interés público. Alcances de la medida. Distinciones. *Revista De Derecho
Privado*, (7), 119–122. Recuperado a partir de
<https://revistas.uexternado.edu.co/index.php/derpri/article/view/644>