



ALCALDÍA MUNICIPAL DE CHÍA

DECRETO NÚMERO 20 DE 2017 (12 DE ABRIL)

"POR EL CUAL SE REGLAMENTA EL PROCEDIMIENTO PARA LA LEGALIZACIÓN URBANÍSTICA DE ASENTAMIENTOS HUMANOS EN EL MUNICIPIO DE CHÍA Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES".

EL ALCALDE DEL MUNICIPIO DE CHÍA - CUNDINAMARCA

En uso de sus atribuciones constitucionales y legales, en especial las que le confieren los artículos 51, 58, de la Constitución Política de Colombia, artículo 93 de la Ley 136 de 1994, Decreto Número 1077 de 2015, Acuerdo N° 100 de 2016, y,

CONSIDERANDO:

Que de conformidad con el artículo 51 de la Constitución Política, todos los colombianos tienen derecho a una vivienda digna y el Estado debe fijar las condiciones necesarias para hacer efectivo este derecho.

Que mediante el Decreto Nacional 1077 de 2015 se compilaron los artículos 122 a 131 del decreto 564 de 2006, referente a las disposiciones sobre legalización urbanística de asentamientos humanos.

Que en desarrollo del párrafo tercero del artículo 142 del Acuerdo 100 de 2016, "por medio del cual se adopta la revisión general y ajustes al Plan de Ordenamiento Territorial -POT - del municipio de Chía - Cundinamarca, adoptado mediante Acuerdo 17 de 2000:

"Artículo 142. REGLAS PARA LA SUBDIVISIÓN EN SUELO RURAL SUBURBANO. En los proyectos de parcelación en suelo rural suburbano, se aplicarán las siguientes reglas para la subdivisión, respecto del área neta parcelable, según el área de actividad:

(...)

Parágrafo Tercero: Los procesos de legalización de asentamientos humanos ubicados en el suelo rural y urbano del Municipio, podrán iniciarse a petición de parte o de oficio por la Administración Municipal, de conformidad con la normatividad legal vigente.

El Alcalde Municipal expedirá el acto administrativo que ordene cada asentamiento humano; los estudios y documentos técnicos serán responsabilidad del propietario y deberán ser evaluados integralmente por la Dirección de Urbanismo del Departamento Administrativo de Planeación o quien haga sus veces; para los casos en que se considere conveniente, la administración municipal apoyará la elaboración de dichos estudios.

Dentro de la evaluación técnica se deberá revisar el cumplimiento de requisitos mínimos como parámetros de sismo resistencia, índices, aislamientos, aireación y ventilación entre otras.

La aplicación de este párrafo corresponde únicamente para construcciones existentes a la fecha de expedición y sanción del presente Acuerdo, para lo cual se verificará sobre las bases de información geográfica del municipio.

Para acogerse a lo descrito en el presente párrafo se cuenta con el periodo de tiempo correspondiente al corto plazo de ejecución del presente Acuerdo Municipal, una vez sea adoptado".

Que conforme al artículo 2.2.6.5.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015 "el acto administrativo mediante el cual se aprueba la legalización hará las veces de licencia de urbanización", de tal manera que en ella se concreta la norma, el marco normativo general sobre usos, edificabilidad, volumetría, accesibilidad y demás aspectos técnicos.

Que el artículo 30 del Decreto 17 de 2015 por el cual se establece la estructura organizacional interna de la administración central del municipio de Chía, dispuso que son funciones de la Dirección de Ordenamiento Territorial entre otras la siguiente:

"1. Formular y coordinar con la administración central y entidades descentralizadas los objetivos, políticas y estrategias orientadas a la planificación del territorio y al uso racional de los recursos físicos, económicos y ambientales del municipio, en concordancia con la legislación vigente articulada con la Dirección de Planificación del Desarrollo.

(...)

5. Desarrollar los instrumentos de planificación del territorio, de financiación y gestión del suelo establecidos en la ley.

(...)

10. Proyectar y/o emitir los actos administrativos relacionados con el proceso de cumplimiento del POT (normas urbanísticas, conceptos de uso, certificados de no riesgo, afectaciones, reservas ambientales y viales y otros relacionados), según su competencia".

Que el procedimiento de legalización debe definir la participación de las empresas de servicios públicos, entes municipales, promotores y/o propietarios, particulares interesados, beneficiados o afectados por los desarrollos humanos realizados clandestinamente.

Que el presente decreto se enmarca dentro de las políticas, estrategias, programas y proyectos establecidos en el Acuerdo 100 de 2016 "Por medio del cual se adopta la revisión general y ajustes al Plan de Ordenamiento Territorial -POT- del municipio de Chía - Cundinamarca, adoptado mediante acuerdo 17 de 2000".

Que para dar cumplimiento a los principios de coordinación, eficacia, economía y celeridad administrativa, establecidos en la Ley 1437 de 2011 se requiere concatenar el procedimiento de legalización con las acciones de prevención de los desarrollos informales y el mejoramiento de las condiciones de los mismos.

Que en virtud de las deficiencias urbanísticas que presentan los asentamientos humanos de origen informal, es necesario definir las particularidades de las obligaciones urbanísticas referidas al espacio público en el procedimiento de legalización, en cuanto a su generación, exigibilidad y el diseño de mecanismos de compensación alternativos al pago en dinero por parte de los interesados de dichas cargas.

Que en mérito de lo expuesto,

DECRETA:

**CAPÍTULO I.
DISPOSICIONES GENERALES**

Artículo 1. Ámbito de aplicación. El presente Decreto establece las funciones y competencias para adelantar el procedimiento para la legalización de los Asentamientos Humanos de origen informal, localizada en suelo urbano y suelo rural del municipio de Chía.

Parágrafo. No serán objeto de legalización en el Municipio de Chía, los Asentamientos Humanos de origen informal localizados en suelo urbano y suelo rural pertenecientes a la estructura ecológica principal, suelo de protección, áreas de reserva para la construcción de infraestructura de servicios públicos, áreas de afectación para el desarrollo y funcionamiento de los sistemas generales, áreas de alta amenaza y/o alto riesgo no mitigable por remoción en masa o por inundación.

Artículo 2. Procedimiento aplicable. La legalización urbanística de Asentamientos Humanos de origen informal en el Municipio de Chía, se regirá por lo dispuesto en el Título 6, capítulo 5, sección 1 del Decreto Nacional Número 1077 de 2015, el presente Decreto, la parte general del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo y por las normas que los adicionen, modifiquen o sustituyan.

Artículo 3. Requisitos. Se consideran documentos anexos para el trámite de legalización los siguientes:

1. Certificado de tradición y libertad del predio o predios objeto de legalización, expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos correspondiente con una vigencia no mayor a 30 días.
2. Fotocopias de las escrituras o promesas de compraventa de los predios que hacen parte del proceso de legalización.
3. Factibilidad, o si es del caso, disponibilidad de servicios públicos expedida por la empresas prestadoras de los mismos.
4. Pruebas para establecer la fecha de la ocupación del asentamiento, las cuales podrán ser, entre otras, aerofotografías certificadas del Instituto Geográfico Agustín Codazzi o de la entidad que cumpla sus funciones, escrituras públicas y promesas de compraventa o cualquier otro medio de prueba válido.
5. Acta de conocimiento y aceptación del plano de loteo y del proceso de legalización firmada por lo menos por el cincuenta y uno por ciento (51 %) 

de los propietarios y/o poseedores de los inmuebles incluidos en la legalización.

6. Plano de levantamiento del loteo actual, junto con las carteras de campo y hojas de cálculo, en la escala que determine la Dirección de Ordenamiento Territorial del Departamento Administrativo de Planeación o quien haga sus veces, en caso de no existir la conservación catastral del asentamiento humano. En todo caso, cualquiera de estos planos deberá cumplir con los requerimientos técnicos que determine la autoridad competente e incluirá, entre otros aspectos, la delimitación del espacio público que se constituirá a favor del respectivo municipio, si es del caso, y la regularización urbanística propuesta, que establezca las obligaciones y compromisos de las partes, sin que puedan ser modificadas posteriormente en el plano de levantamiento de loteo.

Parágrafo Primero. En caso de que en el predio o predios objeto del asentamiento se cuente con disponibilidad de redes de servicios públicos, el usuario deberá realizar la conexión a las mismas, cumpliendo con los requisitos técnicos definidos por la empresa de servicios públicos EMSERCHIA, así mismo deberá asumir los costos de dicha conexión.

Parágrafo Segundo. En caso que no exista la disponibilidad de redes de alcantarillado, el usuario debe garantizar una alternativa para el manejo de aguas residuales, que no perjudique a la comunidad ni al medio ambiente, de acuerdo con lo definido en la Ley 142 de 1994, asumiendo para ello los costos respectivos.

Artículo 4. Definiciones. Para la correcta interpretación y los efectos de este decreto se adoptan las siguientes definiciones:

| | |
|--|---|
| Afectación. | Restricción impuesta a uno o más inmuebles específicos, que limita o impide la obtención de las licencias urbanísticas, por causa de la construcción o ampliación de una obra pública, o por razón de la protección ambiental. |
| Amenaza. | Condición latente derivada de la posible ocurrencia de un fenómeno físico de origen natural, socio-natural o antrópico, que puede causar daño a la población y sus bienes, la infraestructura, el ambiente y la economía pública y privada. Es un factor de riesgo externo. |
| Áreas de amenaza de inundación por desbordamiento. | Son áreas que pueden resultar inundadas con una determinada probabilidad de ocurrencia y magnitud por el desbordamiento de cuerpos de agua existentes en el municipio de Chía. |
| Áreas de amenaza por procesos de remoción en masa. | Son áreas que por condiciones naturales o actividad antrópica presentan una determinada probabilidad de ocurrencia de procesos de remoción en masa incluyendo sus zonas de influencia directa e indirecta. |
| Área neta urbanizable "ANU". | Área resultante de descontar del área bruta de un terreno, las áreas afectadas y/o de reserva por la malla vial arterial principal y complementaria, por el sistema de transporte y por los elementos pertenecientes al suelo de protección, que incluye la estructura ecológica principal. |

| | |
|-----------------------------------|---|
| Área bruta. | Es el área total del predio o predios a construir o urbanizar, o sujetos a plan parcial. |
| Área desarrollada o consolidada. | Para efectos de la legalización es aquel asentamiento humano realizado clandestinamente, que presenta varios lotes construidos, con edificaciones habitadas y una estructura urbana con vías. |
| Área verde. | Espacio abierto y empedrado, de uso público, comunal o privado, destinado a la recreación. |
| Áreas de cesión. | Son las áreas correspondientes a zonas recreativas de uso público, zonas viales y equipamiento comunal público, desarrollo urbanístico legal o de origen clandestino generar. |
| Bienes destinados al uso público. | Son las zonas definidas por la autoridad urbanística dentro del trámite de legalización que constituirán el Sistema de Espacio Público para el respectivo desarrollo, las cuales serán certificadas por El Instituto de Desarrollo Urbano, Vivienda y Gestión Territorial "IDUVI" |
| Desarrollos humanos. | Es todo tipo de vida humana formada alrededor del concepto de familia y comunidad, que comparte espacios públicos comunes para su interrelación. Esta definición es sinónimo de asentamiento humano. |
| Equipamiento comunal. | Espacio o edificio destinado a proveer a los ciudadanos de los servicios sociales de carácter formativo, cultural, de salud, deportivo recreativo y de bienestar social y a prestar apoyo funcional a la administración pública y a los servicios urbanos básicos de la ciudad. |
| Espacio Público Efectivo | Espacio público de carácter permanente, conformado por zonas verdes, parques, plazas y plazoletas. |
| Estructura ecológica principal. | Red de espacios y corredores que sostienen y conducen la biodiversidad y los procesos ecológicos esenciales a través del territorio. Está compuesta por el sistema de áreas protegidas del municipio de Chía, los parques urbanos y el área de manejo especial del Río Bogotá y Río Frio. |
| Legalización. | Procedimiento mediante el cual la Administración Municipal reconoce, si a ello hubiere lugar, la existencia de un asentamiento humano, aprueba planos, regulariza y expide la reglamentación para los desarrollos humanos constituidos por viviendas ilegales, sin perjuicio de la responsabilidad penal, civil y administrativa de los comprometidos. La legalización no implica el reconocimiento de las construcciones existentes ni la legalización de los derechos de propiedad a favor de los poseedores. En ningún caso la legalización urbanística constituirá título traslativo de dominio, ni modo de adquisición del derecho de propiedad. |
| Malla vial arterial principal. | Red de vías de mayor jerarquía, que actúa como soporte de la movilidad y la accesibilidad urbana y regional y de conexión con el resto del país. |
| Malla vial intermedia. | Está constituida por una serie de tramos viales que permean la retícula que conforma la malla arterial principal y complementaria, sirviendo como alternativa de circulación a éstas. Permite el acceso y la fluidez de la ciudad a escala zonal. |

ALCALDIA MUNICIPAL DE CHÍA

| | |
|------------------------------------|--|
| Malla vial local. | Tramos viales cuya principal función es la de permitir la accesibilidad a predios y soportar tráficos de corta distancia. |
| Perímetro urbano y/o de servicios. | Línea que enmarca el área definida para la prestación de servicios públicos por parte de la Administración Municipal. |
| Plano de loteo. | Representación gráfica de un desarrollo humano, realizado bajo las normas del dibujo técnico y los requerimientos de la Dirección de Ordenamiento Territorial del Departamento Administrativo de Planeación o quien haga sus veces |
| Predio de mayor extensión | Para efectos de este Decreto corresponde a aquellos predios que no han sido objeto de desenglobes y/ o subdivisiones. |
| Promotor, gestor o enajenador. | Es la persona que adelantó de manera directa, o por interpuesta persona, todas las actividades necesarias tendientes a la enajenación de inmuebles destinados a vivienda. |
| Propietario. | Es (son) la (s) persona (s) titular (es) del derecho de dominio del (los) inmueble (s) objeto de legalización, según el respectivo folio de matrícula inmobiliaria. |
| Regularización. | Es la acción de ordenar, normalizar y establecer los parámetros urbanísticos y arquitectónicos necesarios para reconocer dichos desarrollos. |
| Ronda hidráulica. | Zona de protección ambiental e hidráulica no edificable de uso público, constituida por una franja paralela o alrededor de los cuerpos de agua, medida a partir de la línea de mareas máximas (máxima inundación), |
| Sistema de áreas protegidas (SAP). | Conjunto de espacios con valores singulares para el patrimonio natural del Municipio de Chía, el departamento o la nación, cuya conservación resulta imprescindible para el funcionamiento de los ecosistemas; todas las áreas comprendidas dentro del sistema de áreas protegidas del Municipio de Chía constituyen suelo de protección. |
| Sistema de espacio público. | Es el conjunto de espacios urbanos conformado por los parques, las plazas, las vías peatonales y andenes, los controles ambientales de las vías arterias, el subsuelo, las fachadas y cubiertas de los edificios, las alamedas, los antejardines y demás elementos naturales y construidos definidos en la normativa vigente. |
| Suelo de protección por riesgo. | Constituido por las zonas y áreas de terreno que han sido definidas de alto riesgo no mitigable y por algunas zonas de alta amenaza, es decir, aquellas para las cuales se ha declarado una restricción al uso del suelo; estas zonas hacen parte del suelo de protección del Municipio y por tanto tienen restringida la posibilidad de urbanizarse, determinadas en la cartografía que hace parte del mismo. |
| Suelo rural. | Constituido por los terrenos no aptos para el uso urbano, por razones de oportunidad, o por su destinación a usos agrícolas determinada por el IGAC, establecida para usos agrícolas, ganaderos, forestales, explotación de recursos naturales y actividades análogas como el turismo, la recreación e institucionales. |
| Suelo urbano. | Constituido por las áreas del territorio Municipal destinadas |

| | |
|--|---|
| | a usos urbanos por el Plan de Ordenamiento Territorial, que cuenten con infraestructura vial y redes primarias de energía, acueducto y alcantarillado, posibilitándose su urbanización y edificación. |
| Urbanizador. | Persona que realiza la adecuación de terrenos, ejecución de obras de urbanismo e infraestructura de servicios públicos, dotación, adaptación y equipamiento de espacios públicos y privados, parcelación o loteo de terrenos y en general la organización de dichos terrenos, previamente autorizado mediante una "licencia de urbanismo". El urbanizador es ilegal cuando ejecuta todas o parte de las anteriores obras y/o acciones sin respaldo en una licencia de urbanismo, así sea el propietario o poseedor de los terrenos. |
| Urbanización | Es el globo de terreno dividido en áreas destinadas al uso privado y público integrado por seis o más lotes o unidades, dotados de servicios públicos y sus respectivas áreas de cesión, aptos para construir en ellos edificaciones de conformidad con los tratamientos y áreas de actividad establecidos en el Acuerdo No. 100 de 2016 |
| Posesión | Es la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor o dueño, sea que el dueño o el que se da por tal, tenga la cosa por sí mismo, o por otra persona que tenga en lugar y a nombre de él El poseedor es reputado dueño, mientras otra persona no justifique serlo. |
| Zonas de amenaza alta con restricción de uso. | Corresponde a los predios o zonas donde por las características físicas del sector, así como las condiciones técnicas, económicas y sociales se considera no viable iniciar obras de estabilización, dado que éstas no garantizarían la adecuación del terreno para adelantar procesos de urbanización y construcción y deben ser incorporadas como suelos de protección. |
| Zonas en amenaza alta con condicionamiento de uso. | Corresponde a los predios o zonas donde por las características físicas del sector, así como las condiciones técnicas, económicas y sociales se considera viable iniciar obras o medidas de estabilización o mitigación, es decir que una vez adelantadas las obras o medidas podrían tener viabilidad para continuar con los procesos de urbanización y construcción. |
| Zonas de riesgo alto mitigable. | Son aquellos sectores que por sus características de amenaza y vulnerabilidad, existe una alta probabilidad que se presenten pérdidas de vidas humanas, pérdidas económicas o de la infraestructura existente; pero que con una intervención adecuada con obras o medidas de mitigación (resultantes de estudios técnicos con análisis costo - beneficio), pueden garantizar que los efectos sobre la población y sus bienes se minimicen. |
| Zonas de riesgo alto no mitigable. | Son aquellos sectores que por sus características de amenaza y vulnerabilidad, existe una alta probabilidad que se presenten pérdidas de vidas humanas, pérdidas económicas o de la infraestructura existente; pero en donde debido a las condiciones técnico-económicas no es viable adelantar medidas de mitigación y no se puede |

| | |
|-------------------|--|
| | garantizar que los efectos sobre la población y sus bienes se minimicen. |
| Zonas de reserva. | De conformidad con el POT o los instrumentos que lo desarrollen, son las áreas necesarias para la localización y futura construcción de obras del sistema vial principal del Municipio, de redes matrices de servicios públicos, de equipamientos colectivos de escala urbana y, en general, de obras públicas o para la ejecución de programas o proyectos con inversión pública, o para protección ambiental, a fin de que sean tenidas en cuenta para la imposición oportuna de las respectivas afectaciones. |

Artículo 5. Lineamientos para determinar el grado de consolidación de los asentamientos de origen sub-normal. Para que un Asentamiento Humano de origen Subnormal se considere consolidado desarrollado, y como tal susceptible de iniciar el procedimiento de legalización, debe contar con estructura urbana, como mínimo, con un trazado vial existente en el terreno a legalizar y los lotes ocupados con construcciones habitadas, en una proporción tal que a juicio de la Dirección de Ordenamiento Territorial del Departamento Administrativo de Planeación o quien haga sus veces, pueda establecer su consolidación.

**CAPÍTULO II
DE LAS FUNCIONES EN EL TRÁMITE DE LEGALIZACIÓN**

Artículo 6. Funciones de la Dirección de Ordenamiento Territorial en el procedimiento de legalización de asentamientos humanos. La Dirección de Ordenamiento Territorial del Departamento Administrativo de Planeación, realizará el procedimiento para la legalización de desarrollos informales de la siguiente manera:

a) La Dirección de Ordenamiento Territorial del Departamento Administrativo de Planeación, iniciará de oficio o a solicitud de parte, la etapa previa para la conformación del expediente de legalización de asentamientos humanos, para lo cual, entre otras, ejecutará las siguientes actuaciones:

- * Adoptar el formato para iniciar el procedimiento de legalización, conforme a lo dispuesto en el numeral 2 del artículo 1 de la Ley 962 de 2005.
- * Requerir, Incorporar y analizar toda la información técnica allegada por las entidades y empresas de servicios públicos domiciliarios y las demás que se requieran.
- * Realizar y/o supervisar el estudio técnico cartográfico de cada uno de los planos correspondientes a los desarrollados en proceso de legalización.
- * Realizar el diagnóstico jurídico del predio en mayor extensión en el que se encuentra ubicado el desarrollo.

Con la anterior información, conformar el denominado expediente urbano, según la documentación y requisitos establecidos en los artículos 2.2.6.5.1.2. Y 2.2.6.5.1.3. Del Decreto Nacional 1077 de 2015 o la norma que lo adicione, sustituya o modifique.

ALCALDIA MUNICIPAL DE CHÍA

b) La Dirección de Ordenamiento Territorial del Departamento Administrativo de Planeación, evaluará la procedencia de la legalización del asentamiento humano y hará el estudio técnico y jurídico de la documentación, para lo cual dispondrá de un término de quince (15) días hábiles.

La autoridad encargada del trámite, realizará una visita ocular al asentamiento humano y levantará un acta en que se consigne el resultado de la visita, al menos con los siguientes datos:

1. Existencia del asentamiento humano y su concordancia con lo consignado en el plano de levantamiento de loteo actual.
2. Grado de consolidación del asentamiento humano el cual será señalado en una copia del plano de levantamiento de loteo actual.
3. Identificación de las áreas públicas y privadas propuestas por el peticionario.

Si no coincidieren los documentos aportados con lo verificado en la visita a la zona, la solicitud junto con sus anexos se devolverá a los interesados a través de comunicación escrita en la que se señalen las inconsistencias, con el fin de que se realicen las correcciones a que haya lugar, para lo cual dispondrán de dos (2) meses contados a partir de la comunicación.

Una vez que se entreguen los planos y los documentos corregidos en debida forma se dejará constancia en un acta, mediante la cual se dará inicio al proceso de legalización. Dicha acta será suscrita por la autoridad competente y el interesado por parte de la legalización.

En los casos en que no sea procedente el proceso de legalización, se comunicará a los interesados exponiendo los motivos de la negativa. Contra este acto proceden los recursos en los términos previstos en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

En caso de no efectuarse las correcciones solicitadas en el término fijado, se entenderá desistida la petición y se ordenará el archivo de la solicitud.

CAPÍTULO III ETAPA PRELIMINAR

Artículo 7. Aplicación de la fase preliminar. La Dirección de Ordenamiento Territorial del Departamento Administrativo de Planeación o quien haga sus veces, de manera discrecional, tramitará una etapa preliminar al procedimiento de legalización, para efectos de determinar anticipadamente si es viable o no su aplicación conforme el grado de consolidación del Asentamiento Humano de origen informal, o en los eventos del artículo 2.2.6.5.3. Del Decreto Nacional Número 1077 de 2015, para lo cual deberá tener en cuenta los siguientes documentos:

a. Aerofotografías certificadas por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi - IGAC o la entidad que cumpla sus funciones.

b. Acta de visita técnica al desarrollo por legalizar.

c. Escrituras Públicas y/o promesas de compraventa.

d. Cualquier otro medio de prueba de conformidad con el Código de Procedimiento Civil.

CAPÍTULO IV PARTICIPACIÓN

Artículo 8. Participación en el procedimiento de legalización. Podrán participar en el procedimiento de legalización el enajenador, el propietario del globo de terreno o la comunidad interesada que habite el desarrollo y/o cualquier entidad Municipal.

Sólo podrá ser titular responsable del trámite de legalización el urbanizador, el titular o titulares del derecho de dominio del inmueble o la comunidad interesada o que habite el desarrollo, o a través de un órgano que la represente, quien deberá cumplir con todas las cargas u obligaciones que se deriven de la legalización.

Parágrafo. La Dirección de Ordenamiento Territorial del Departamento Administrativo de Planeación o quien haga sus veces, conforme a la ley 1437 de 2011 y al decreto 1077 de 2015, comunicará el inicio del trámite y la posibilidad de hacerse parte en el mismo a cada uno de los propietarios o poseedores de los lotes que conformen el desarrollo por legalizar.

Los vecinos, asentamientos o barrios colindantes, se entenderán comunicados de la existencia del trámite con la publicación del aviso en un diario de amplia circulación del municipio o con la fijación de la valla en el asentamiento humano objeto de legalización, a la cual hace referencia el parágrafo del artículo 10 del presente Decreto.

Artículo 9. Taller de socialización. La Dirección de Ordenamiento Territorial del Departamento Administrativo de Planeación o quien haga sus veces, realizará un taller con la comunidad, a través del cual se les ilustrará sobre cuál es la situación en que se encuentran y, de manera general, los derechos que tienen frente al titular, enajenador o gestor del desarrollo, el procedimiento de legalización, las obligaciones o cargas que deben asumir, los pasos a seguir, las obligaciones y compromisos que adquieran con el proceso de legalización que se derive de la aplicación de este Decreto.

Artículo 10. Aviso. Definida la viabilidad técnica por parte de la Dirección de Ordenamiento Territorial del Departamento Administrativo de Planeación o quien haga sus veces, el responsable del trámite deberá publicar un aviso en un diario de amplia circulación Municipal, del cual se aportará original al expediente urbano. El aviso deberá contener por lo menos.

a. El objeto del trámite.

b. El titular responsable del trámite.

c. La declaración que se ha radicado o iniciado y el trámite de legalización ante la Dirección de Ordenamiento Territorial del Departamento Administrativo de Planeación o quien haga sus veces.

ALCALDÍA MUNICIPAL DE CHÍA

d. Lo pertinente al horario y lugar específico donde la Dirección de Ordenamiento Territorial del Departamento Administrativo de Planeación o quien haga sus veces, puede dar información personalizada sobre el trámite.

e. Manifestación que el aviso hace las veces de citación a los interesados determinados e indeterminados para que se hagan parte en el proceso de legalización ante la Dirección de Ordenamiento Territorial del Departamento Administrativo de Planeación o quien haga sus veces, dentro del término de los quince (15) días hábiles siguientes, contados a partir del día siguiente a su publicación.

Parágrafo. En razón de los costos, el responsable del trámite podrá, alternativamente al aviso, fijar una valla informativa en el acceso principal del predio objeto del desarrollo, con una dimensión mínima de 2.5 metros por 1.5 metros, de lo cual aportará constancia fotográfica y la fecha en que fue instalada, La valla deberá contener la misma información del aviso.

CAPÍTULO IV GENERACIÓN DE ESPACIO PÚBLICO

Artículo 11. Generación de espacio público. En los desarrollos humanos en proceso de legalización se deberán prever y ceder, con destino a la conformación del espacio público, como mínimo, las siguientes áreas.

a. Las áreas de la malla vial local.

b. Las áreas de cesión pública para parques y equipamientos, correspondientes como mínimo al 20% del área neta urbanizable -ANU- de las cuales, el 15% corresponderá a zonas para parques (incluye espacio peatonales correspondientes a plazas, plazuelas, paseos y alamedas, según definición del sistema de espacio público del POT y el 5% para equipamiento comunal público, debidamente amojonadas y deslindadas en el plano de loteo.

La distribución espacial, el acceso, la localización y la configuración geométrica se exigirán de acuerdo con la estructura urbana respectiva, contemplada en el artículo 89 del Acuerdo 100 de 2016.

Parágrafo Primero. No se aceptará la localización de las cesiones destinadas para parques en las zonas de manejo y preservación ambiental de los cuerpos de agua.

Parágrafo Segundo. En aquellos sectores que por su alto grado de consolidación no se cuente con el área requerida como cesión Tipo A o para la generación de espacio público, esta no podrá ser exigida.

Parágrafo Tercero. Las vías a que hace referencia el literal a del presente artículo, deberán formar parte de la red vial que generen conexión entre dos o más sectores del municipio; de ninguna manera podrán ser recibidas las vías internas del asentamiento.

Artículo 12. Entrega de las zonas de cesión. Si el titular responsable del trámite es el propietario, deberá suscribir con el Instituto de Desarrollo Urbano, Vivienda y Gestión Territorial de Chía, un acta de entrega material provisional de los bienes destinados al uso público definidos en el acto de legalización,

que se incorporarán como de espacio público en el Inventario General del Patrimonio de Inmuebles.

Si el titular responsable del trámite es la comunidad poseedora, deberá suscribir un acta de entrega material provisional de los bienes destinados al uso público definidos en el acto de legalización, que se incorporarán como de espacio público en el inventario general del patrimonio de inmuebles.

Parágrafo. El acta de entrega material provisional de los bienes destinados al uso público será suscrita por el titular responsable del trámite de legalización y el Instituto de Desarrollo Urbano, Vivienda y Gestión Territorial de Chía, para cuyo efecto la Dirección de Ordenamiento Territorial del Departamento Administrativo de Planeación o quien haga sus veces, enviará la información pertinente a dicha entidad.

CAPÍTULO V OTRAS DISPOSICIONES

Artículo 13. Continuación oficiosa. En el evento que la Dirección de Ordenamiento Territorial del Departamento Administrativo de Planeación o quien haga sus veces, lo considere necesario, el procedimiento de legalización del asentamiento también se tramitará de oficio cuando el responsable del mismo no complete o corrija dentro del término de dos (2) meses, la documentación o información requerida.

Si el plano de loteo presenta problemas técnicos por sobreposición, información errada o por documentación faltante, se convierte en insumo para que la Dirección de Ordenamiento Territorial del Departamento Administrativo de Planeación o quien haga sus veces, de considerarlo pertinente, continúe con el procedimiento de legalización de oficio.

En todo caso, deberá existir un titular responsable del trámite, quien deberá firmar el acta a la que se refiere el artículo 12 del presente Decreto.

Artículo 14. Orden de legalización. De acuerdo a lo dispuesto en el Acuerdo No. 100 de 2016 artículo 142 parágrafo tercero los procesos de legalización de asentamientos humanos ubicados en suelo rural y urbano, podrán iniciarse a petición de parte o de oficio por la Administración Municipal que culminará con la expedición del Acto Administrativo que ordene cada Asentamiento Humano.

Artículo 15. Prevención y control. Cuando alguna de las distintas entidades Municipales tenga conocimiento por cualquier medio de la existencia de un asentamiento humano realizado clandestinamente, lo informará a la Dirección de Ordenamiento Territorial del Departamento Administrativo de Planeación o quien haga sus veces, para que adelante todas las acciones administrativas y promueva las acciones judiciales contra el promotor, enajenador y/o propietario del globo de terreno.

La Dirección de Ordenamiento Territorial del Departamento Administrativo de Planeación o quien haga sus veces, deberá informar a los solicitantes de dichas legalizaciones, mediante talleres, prensa hablada y escrita de amplia audiencia y circulación local, sobre los siguientes puntos:

a. La situación de ilegalidad en que se encuentran.

- b. Las obligaciones urbanísticas que tiene el enajenador, gestor, promotor o propietario.
- c. Las obligaciones urbanísticas que les correspondería asumir en el evento que no las cumpla el enajenador, gestor, promotor o propietario.
- d. El derecho que tienen, en los términos del artículo 55 de la Ley 9 de 1989, de no pagar el saldo del precio pendiente ni suma alguna por otro concepto y de retener sus viviendas, mientras el vendedor no cumpla con sus obligaciones urbanísticas en cuanto a dotación de infraestructura de servicios y espacios públicos.
- e. Socializar o dar a conocer las áreas de amenaza y riesgo y ofrecer orientación sobre el manejo adecuado del sector con el fin de reducir el riesgo y/o evitar su deterioro.

Artículo 16. Responsabilidad del urbanizador o promotor. La legalización de asentamientos humanos de origen ilegal no exonera de la responsabilidad penal, civil y administrativa a que hubiere lugar, por la enajenación ilegal de inmuebles o infracciones urbanísticas.

Artículo 17. Presunción de tolerancia del propietario. En los términos del artículo 54 de la Ley 9 de 1989, se presume que hay tolerancia del propietario cuando se presente cualquier controversia administrativa o judicial con el titular del derecho del dominio; en los siguientes casos:

- a. Cuando el promotor del asentamiento ilegal no sea el propietario del inmueble, pero haya convenido con éste la ocupación del inmueble por terceros;
- b. Cuando el propietario no haya iniciado oportunamente las acciones policivas y posesorias necesarias para recuperar la posesión de su inmueble, o no haya presentado las denuncias penales correspondientes, o no haya cumplido oportunamente con todos sus deberes procesales;
- c. Cuando el propietario, sin ser el vendedor o promitente vendedor, reciba directa o indirectamente el producto total o parcial del precio que paguen los ocupantes.
- d. Cuando el promotor sea apoderado, corredor o administrador del propietario del inmueble, o socio accionista de la persona jurídica propietaria del mismo.

Así mismo, se entenderá que existe presunción de tolerancia, cuando el promotor del asentamiento ilegal haya sido objeto de sanción administrativa, en firme, por parte de la Dirección de Ordenamiento Territorial del Departamento Administrativo de Planeación o quien haga sus veces.

Artículo 18. Resolución de Legalización. Una vez cumplido el proceso de legalización, la Dirección de Ordenamiento Territorial del Departamento Administrativo de Planeación o quien haga sus veces, expedirá una Resolución en la cual se determine si se legaliza o no el asentamiento humano de origen subnormal, en las que además se resuelvan las objeciones o recomendaciones que hayan hecho quienes se hicieron parte dentro del proceso administrativo.

Artículo 19. Notificación del acto administrativo de legalización. El acto administrativo que decida la actuación administrativa se notificará personalmente por la Dirección de Ordenamiento Territorial del Departamento Administrativo de Planeación o quien haga sus veces, al responsable del trámite y a todas las personas que se hicieron parte en el mismo, para lo cual se les citará a la dirección que hayan reportado al momento de intervenir. Si no concurren al cabo de cinco (5) días hábiles del envío de la citación, se fijará edicto en lugar público del respectivo despacho, por el término de diez (10) días hábiles, con inserción de la parte resolutive del acto administrativo.

El acto administrativo de legalización se publicará un aviso en la página web de la alcaldía <http://www.chia-cundinamarca.gov.co/>, y en un diario de amplia circulación con la anotación de la publicación en la página web de la alcaldía, para que los terceros e interesados tengan la oportunidad de intervenir conforme consideren en derecho.

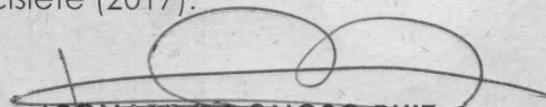
Artículo 20. Efectos de la legalización. El acto administrativo de legalización de conformidad con lo establecido en el artículo 2.2.6.5.1 del Decreto Número 1077 de 2015, hace las veces de licencia de urbanización, con base en la cual se tramitarán las licencias de construcción de los predios incluidos en la legalización o el reconocimiento de las edificaciones existentes. En ningún caso, la legalización urbanística constituirá título traslativo de dominio, ni modo adquisitivo del derecho de propiedad. Así mismo no conlleva pronunciamiento alguno acerca de la titularidad de derechos reales, ni de la posesión sobre inmuebles objeto de esta.

Artículo 21. Reconocimiento de construcciones existentes. Para efectos de articular el proceso de legalización de asentamientos, con lo definido en el Capítulo 4 del Decreto 1077 de 2015, el propietario de cada uno de los predios originados dentro de dicho proceso de legalización, deberá realizar el trámite de reconocimiento de construcciones existentes, en un plazo no mayor a Dos (2) años, una vez emitida la resolución de legalización del asentamiento.

Artículo 22. Vigencia. El presente decreto rige a partir de la fecha de su expedición.

PUBLÍQUESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE

Dado en el Municipio de Chía-Cundinamarca, a los doce (12) días del mes de abril de dos mil diecisiete (2017).


LEONARDO DONOSO RUIZ
ALCALDE Municipal

Dr. JORGE ENRIQUE RAMIREZ HERNANDEZ
Director Departamento Administrativo de Planeación

Ing. HILDA ALFONSO PARADA
Directora Ordenamiento Territorial

Dr. LUY AURORA E SPINOZA TOBAR 
Jefe Oficina Asesora Jurídica

Elaboró: Ing. LEANDRO CANO MARTINEZ, Profesional Universitario
Abogada MAGDA LUCIA GONZALEZ AGUILAR, Profesional Especializada