



ALCALDÍA MUNICIPAL DE CHÍA

**DECRETO NÚMERO 803 DE 2019
(26 DE NOVIEMBRE)**

"POR EL CUAL SE ADOPTAN DISPOSICIONES PARA LA AUTORIZACIÓN DE ACTUACIONES URBANÍSTICAS DE URBANIZACIÓN Y CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL - VIS- Y VIVIENDA DE INTERÉS PRIORITARIO -VIP-, SE ESTABLECEN NORMAS PARA EL CUMPLIMIENTO DE LA CARGA URBANÍSTICA LOCAL EN PROYECTOS VIS-VIP, Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES".

EL ALCALDE DEL MUNICIPIO DE CHÍA - CUNDINAMARCA

En uso de sus atribuciones constitucionales y legales, en especial las conferidas en los artículos 93 de la Ley 136 de 1994 y 29 de la Ley 1551 de 2012, y

CONSIDERANDO:

Que son fines esenciales del Estado, conforme a lo previsto en el artículo 2º constitucional, servir a la comunidad, promover la prosperidad general y garantizar la efectividad de los principios, derechos y deberes consagrados en la Constitución. Para tal efecto, ese canon indica que las autoridades de la república están instituidas para asegurar el cumplimiento de los deberes sociales del Estado y de los particulares.

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, así como promover planes de vivienda de interés social, sistemas adecuados de financiación a largo plazo y formas asociativas de ejecución de estos programas de vivienda. Por su parte, el artículo 58 garantiza a los ciudadanos el derecho a la propiedad privada y le asigna una función social que implica obligaciones en función del bien común.

Que el artículo 82 Constitucional consagra como obligación estatal velar por la protección e integridad del espacio público y su destinación al uso común, el cual prevalece sobre el interés particular, por lo que le asigna a las autoridades públicas competencia para regular la utilización del suelo en defensa del interés general.

Que el artículo 311 de la Constitución Política estableció que son los Municipios las entidades fundamentales de la división político – administrativa del Estado y que les corresponde prestar los servicios públicos que determine la ley, construir las obras que demande el progreso local, ordenar el desarrollo de su territorio, promover la participación comunitaria, el mejoramiento social y cultural de sus habitantes y cumplir las demás funciones que le asignen la Constitución y las leyes.

Que por su parte, el numeral 3º del artículo 315 de la Carta Política, le atribuye a los Alcaldes competencia para "*Dirigir la acción administrativa del municipio; asegurar el cumplimiento de las funciones y la prestación de los servicios a su cargo;...*".

Que a través de la Ley 3 de 1991, se creó el Sistema Nacional de Vivienda de Interés Social,

"...integrado por las entidades públicas y privadas que cumplan funciones conducentes a la financiación, construcción, mejoramiento, reubicación, habilitación y legalización de títulos de viviendas de esta naturaleza.

Las entidades integrantes del sistema actuarán de conformidad con las políticas y los planes generales que adopte el Gobierno Nacional.

El Sistema será un mecanismo permanente de coordinación, planeación, ejecución, seguimiento y evaluación de las actividades realizadas por las entidades que lo integran, con el propósito de lograr una mayor racionalidad y eficiencia en la asignación y el uso de los recursos y en el desarrollo de políticas de vivienda de interés social."

Que el artículo 40 de la misma ley señala que el Gobierno Nacional reglamentará las normas mínimas de calidad de la vivienda de interés social, especialmente en cuanto a espacio, servicios públicos y estabilidad de la vivienda, en tanto que el artículo 41 *ibídem*, puntualiza que las autoridades territoriales, al expedir licencias de construcción, permisos de urbanización o sus equivalentes, dentro de su territorio, dejarán constancia expresa en los mismos acerca de la existencia o disponibilidad definida de los servicios en el programa de vivienda de que se trate.

Que mediante la Ley 388 de 1997, se establecieron mecanismos que permitieran a los municipios, en el ámbito de sus competencias, y en ejercicio de su autonomía como entidades territoriales, promover el ordenamiento de su territorio y el uso equitativo y racional del suelo, garantizando que la utilización del mismo por parte de sus propietarios se ajuste a la función social de la propiedad y permita hacer efectivos los derechos constitucionales a la vivienda y a los servicios públicos domiciliarios, y el fomento de la creación y defensa del espacio público y la protección del medio ambiente.

Que como principios del ordenamiento del territorio, el artículo 2º de la norma en comento consagra: i) *La función social y ecológica de la propiedad*, ii) *La prevalencia del interés general sobre el particular.*", y iii) *"La distribución equitativa de las cargas y los beneficios."*. Dentro de éste contexto, el artículo 5º *ibídem* define el ordenamiento del territorio en el municipio, como un,

"...conjunto de acciones político-administrativas y de planificación física concertadas, emprendidas por los municipios o distritos y áreas metropolitanas, en ejercicio de la función pública que les compete, dentro de los límites fijados por la Constitución y las leyes, en orden a disponer de instrumentos eficientes para orientar el desarrollo del territorio bajo su jurisdicción y regular la utilización, transformación y ocupación del espacio, de acuerdo con las estrategias de desarrollo socioeconómico y en armonía con el medio ambiente y las tradiciones históricas y culturales."

Que en armonía con ésta definición, el artículo 8º de la Ley 388 de 1997, precisa que la función pública del ordenamiento territorial debe ser ejecutada por los municipios y distritos a través de las acciones urbanísticas, entendidas como *"...las decisiones administrativas y a las actuaciones urbanísticas que les son propias, relacionadas con el ordenamiento del territorio y la intervención en los usos del suelo."*, dentro de las cuales el precepto enumera, entre otras, clasificar el territorio en suelo urbano, rural y de expansión urbana, determinar las características y dimensiones de las unidades de actuación urbanística, calificar y localizar terrenos para la construcción de viviendas de interés social, o para el desarrollo y construcción prioritaria.

Que el artículo 15 de la disposición en cita, precisa que las normas urbanísticas que expidan las entidades territoriales en ejercicio de las acciones urbanísticas buscarán regular el uso, la ocupación y el aprovechamiento del suelo y definir la naturaleza y las consecuencias de las actuaciones urbanísticas indispensables para la administración de estos procesos. Agrega el mismo precepto que este tipo de normas estarán jerarquizadas de acuerdo con los criterios de prevalencia señalados en la ley y en su contenido deberán quedar plenamente establecidos los procedimientos para su revisión, ajuste o modificación.

Que así mismo, el párrafo del artículo que se viene reseñando dispone que *"Las normas para la urbanización y construcción de vivienda no podrán limitar el desarrollo de programas de vivienda de interés social, de tal manera que las especificaciones entre otros de loteos, cesiones y áreas construidas deberán estar acordes con las condiciones de precio de este tipo de vivienda."*

Que el artículo 36 de la Ley 388 de 1997, señala que la actuación urbanística comprende las actividades de parcelación, urbanización y edificación -construcción- de inmuebles, cada una de las cuales comprende a su vez, procedimientos de gestión y formas de ejecución que son orientadas por el componente urbano del plan de ordenamiento territorial adoptado en las entidades territoriales, y deben quedar explícitamente reguladas por normas urbanísticas expedidas de acuerdo con los contenidos y criterios de prevalencia establecidos por esa ley.

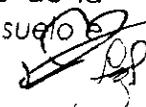
Que dicho artículo prevé también que:

"Igualmente las entidades municipales y distritales y las áreas metropolitanas podrán participar en la ejecución de proyectos de urbanización y programas de vivienda de interés social, mediante la celebración, entre otros, de contratos de fiducia con sujeción a las reglas generales y del derecho comercial, sin las limitaciones y restricciones previstas en el numeral 5 del artículo 32 de la Ley 80 de 1993."

Que el artículo 91 de la Ley 388 de 1997, alude al concepto de Vivienda de Interés Social, en los siguientes términos:

"Se entiende por viviendas de interés social aquellas que se desarrollen para garantizar el derecho a la vivienda de los hogares de menores ingresos. En cada Plan Nacional de Desarrollo el Gobierno Nacional establecerá el tipo y precio máximo de las soluciones destinadas a estos hogares teniendo en cuenta, entre otros aspectos, las características del déficit habitacional, las posibilidades de acceso al crédito de los hogares, las condiciones de la oferta, el monto de recursos de crédito disponibles por parte del sector financiero y la suma de fondos del Estado destinados a los programas de vivienda."

En todo caso, los recursos en dinero o en especie que destinen el Gobierno Nacional, en desarrollo de obligaciones legales, para promover la vivienda de interés social se dirigirá prioritariamente a atender la población más pobre del país, de acuerdo con los indicadores de necesidades básicas, insatisfechas y los resultados de los estudios de ingresos y gastos."

Parágrafo 1º.- Las disposiciones expedidas por el Gobierno Nacional en ejercicio de la potestad reglamentaria del presente artículo que hagan referencia a ciudades con más de quinientos mil (500.000) habitantes, serán aplicables a los municipios aledaños dentro de su área de influencia y hasta una distancia no mayor de cincuenta (50) kilómetros de los límites del perímetro urbano de la respectiva ciudad, que evidencie impactos directos en la demanda de suelo 



inmuebles urbanos, derivados de un elevado grado de accesibilidad e interrelaciones económicas y sociales, lo mismo que a los demás municipios que integren el área metropolitana, cuando fuere del caso.

Parágrafo 2º.- *El precio de este tipo de viviendas corresponderá al valor de las mismas en la fecha de su adquisición o adjudicación."*

Que el artículo 92 *ibídem*, estableció que "...los municipios y distritos determinaran sus necesidades en materia de vivienda de interés social, tanto nueva como objeto de mejoramiento integral y de acuerdo con las misma definirán los objetivos de mediano plazo, las estrategias e instrumentos para la ejecución de programas tendientes a la solución del déficit correspondiente."

Que para ese efecto, la misma disposición señala que al incorporar suelo de expansión urbana, los planes de ordenamiento territorial y los instrumentos que los desarrollen determinarán porcentajes del nuevo suelo que deberán destinarse al desarrollo de programas de Vivienda de Interés Social, lo mismo que al formular planes parciales para programas de renovación urbana, sin perjuicio de que este tipo de programas se localicen en otras zonas del territorio, de acuerdo con las normas generales sobre usos del suelo. Finalmente, el precepto indica que "...las zonas o áreas destinadas para este tipo de viviendas deberán desarrollarse de conformidad con este uso, por sus propietarios o por las entidades públicas competentes en los casos en los que se hubiere determinado la utilidad pública correspondiente."

Que a través de Decreto 879 de 1998, se reglamentaron las disposiciones referentes al ordenamiento del territorio municipal y distrital y a los planes de ordenamiento territorial contenidas en la Ley 388 de 1997.

Que el artículo 26 de la Ley 546 de 1999, norma que reglamentó aspectos relativos a la financiación de proyectos de Vivienda de Interés Social, dispuso que los planes de ordenamiento territorial deberán contemplar zonas amplias y suficientes para la construcción de todos los tipos de vivienda destinada a estos fines, definidos por los planes de desarrollo y por las reglamentaciones del Gobierno Nacional, de tal manera que se garantice el cubrimiento del déficit habitacional para la vivienda de interés social.

Que mediante la Ley 1537 de 2012, se dictaron normas tendientes a facilitar y promover el desarrollo urbano y el acceso a la vivienda, regulando, entre otras materias, las competencias, responsabilidades y funciones de las entidades del orden nacional y territorial, la confluencia del sector privado en el desarrollo de los proyectos de Vivienda de Interés Social -VIS- y proyectos de Vivienda de Interés Prioritario -VIP- destinados a las familias de menores recursos, la promoción del desarrollo territorial, con el fin de incentivar el sistema especializado de financiación de este tipo de viviendas.

Que para garantizar el cumplimiento de sus disposiciones, la referida ley establece como criterios orientadores de las actuaciones de ordenamiento del territorio de competencia de las entidades territoriales:

"a) Promover mecanismos para estimular la construcción de Vivienda de Interés Social y Vivienda de Interés Prioritario;

b) Promover ante las autoridades correspondientes, la expedición de los permisos, licencias y autorizaciones respectivas, agilizando los trámites y procedimientos;

c) Establecer el otorgamiento de estímulos para la ejecución de proyectos de Vivienda de Interés Social y Vivienda de Interés Prioritario;



d) Aportar bienes y/o recursos a los patrimonios autónomos constituidos para el desarrollo de los proyectos de Vivienda de Interés Social y Vivienda de Interés Prioritario;

e) Adelantar las acciones necesarias para identificar y habilitar terrenos para el desarrollo de proyectos de Vivienda de Interés Social y Vivienda de Interés Prioritario;

f) Estimular la construcción de Proyectos de Vivienda de Interés Social y de Vivienda de Interés Prioritario en las zonas de fronteras, mediante acuerdos de cooperación internacional;

g) Promover la construcción de vivienda que propenda por la dignidad humana, que busque salvaguardar los derechos fundamentales de los miembros del grupo familiar y en particular de los más vulnerables y que procure preservar los derechos de los niños, estimulando el diseño y ejecución de proyectos que preserven su intimidad, su privacidad y el libre y sano desarrollo de su personalidad;

h) Promover la construcción de Vivienda de Interés Social y Vivienda de Interés Prioritario en el desarrollo de proyectos de renovación urbana;

i) Promover mecanismos de generación de ingresos para la población beneficiada con el desarrollo de proyectos de Vivienda de Interés Social y Vivienda de Interés Prioritario."

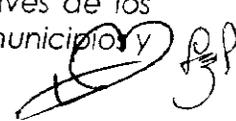
Que en relación con el ordenamiento del territorio en lo que tiene que ver con el uso del suelo para proyectos VIS y VIP, el artículo 46 de la ley 1537 de 2012, dispuso lo siguiente:

"En los planes parciales con tratamiento de desarrollo en suelo urbano y de expansión urbana **o en las normas urbanísticas que reglamenten la urbanización de suelos urbanos sin plan parcial**, salvo cuando se trate de usos industriales, dotacionales o institucionales, se determinarán los porcentajes de suelos que deben destinarse al desarrollo de Programas de Vivienda de Interés Prioritario (VIP).

Los planes de ordenamiento territorial o los instrumentos que los desarrollen o complementen, de los municipios o distritos con población urbana superior a 100.000 habitantes y municipios localizados en el área de influencia de los municipios y distritos con población urbana superior a 500.000 habitantes, conforme los criterios previstos en el parágrafo 1º del artículo 91 de la Ley 388 de 1997; deberán determinar dichos porcentajes, calculados sobre el área útil residencial del plan parcial o del proyecto urbanístico, tanto en suelo de expansión urbana como en suelo urbanizable en el perímetro urbano, y en ningún caso podrán ser inferiores a los siguientes:

Tipo de vivienda	Porcentaje mínimo de suelo sobre área útil residencial del plan parcial o del proyecto urbanístico en predios con tratamiento de desarrollo en suelo urbano y de expansión urbana
VIP	20%

El reglamento del Gobierno Nacional determinará las condiciones en que deberá cumplirse esta disposición, así como las condiciones para la localización de estos suelos en otras zonas de la ciudad, o para su compensación a través de los bancos inmobiliarios, patrimonios autónomos o fondos que creen los municipios y



distritos con destino al desarrollo de programas de Vivienda de Interés Social o de interés prioritario.

Cuando el suelo destinado para el desarrollo de proyectos VIP se encuentre en el mismo proyecto, deberá quedar expresamente señalado y determinado en la Escritura Pública de constitución de la urbanización, la cual deberá inscribirse en el folio de matrícula inmobiliaria de cada uno de los inmuebles. Si el suelo destinado para el desarrollo de proyectos VIP se localiza en otra zona de la ciudad, esta situación deberá inscribirse en el folio de matrícula inmobiliaria de cada uno de los inmuebles.

En todo caso, las áreas correspondientes sólo podrán ser destinadas a este tipo de vivienda y deberán desarrollarse de conformidad con ese uso por sus propietarios, o por las entidades públicas competentes en los casos en los que se hubiera determinado la utilidad pública correspondiente.

Parágrafo. *El porcentaje mínimo de que trata este artículo, aun cuando no se haya incorporado en los planes de ordenamiento o en los instrumentos que los desarrollen o complementen es de obligatorio cumplimiento y se aplicará a las nuevas solicitudes de planes parciales o de licencias de urbanización radicadas en legal y debida forma a partir de la entrada en vigencia de la reglamentación que para el efecto expida el Gobierno Nacional." (Resaltado extra texto)*

Que mediante Decreto 75 de 2013, se reglamentó el cumplimiento de los porcentajes de suelo destinado a programas de Vivienda de Interés Social para predios sujetos a los tratamientos urbanísticos de desarrollo y renovación urbana, en los términos previstos por las leyes 388 de 1997 y 1537 de 2012.

Que el artículo 2.1.1.1.1.2. del Decreto 1077 de 2015, Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio, en cuanto fue modificado por el artículo 1º del Decreto 1533 de 2019, incorporó, entre otras, las siguientes definiciones legales:

2.1 Vivienda de Interés Social (VIS). *Es aquella que reúne los elementos que aseguran su habitabilidad, estándares de calidad en diseño urbanístico, arquitectónico y de construcción cuyo valor máximo es el que se establezca en las normas que regulan la materia para este tipo de viviendas.*

2.2. Vivienda de Interés Social Prioritaria (VIP). *Es aquella vivienda de interés social cuyo valor máximo es el que se establezca en las normas que regulan la materia para este tipo de viviendas."*

Que el numeral 5º del artículo 2.2.2.1.2.1.2, del Decreto 1077 de 2015, recalca que dentro del componente urbano de los planes de ordenamiento territorial, vale decir, aquel que desarrolla el tema de administración del suelo urbano y de expansión urbana, e integra políticas de mediano y corto plazo, procedimientos e instrumentos de gestión y está insertado y supeditado al componente general del plan, debe contener una estrategia de mediano plazo para el desarrollo de programas de Vivienda de Interés Social, incluyendo la de mejoramiento integral, que incorpore directrices y parámetros para la localización de los terrenos necesarios para atender la demanda de este tipo de vivienda, y los instrumentos de gestión correspondientes, así como mecanismos para la reubicación de los asentamientos en zonas de alto riesgo.

Que así mismo, el artículo 2.2.2.1.5.1. del mismo decreto señala, con sujeción a lo previsto en las Leyes 388 de 1997 y 1537 de 2012, y sin perjuicio de lo dispuesto en el precepto que se acaba de reseñar en el párrafo precedente, que dentro del componente urbano de los Planes de Ordenamiento Territorial se deberán definir las exigencias y porcentajes de suelo útil para el desarrollo de programas y proyectos de Vivienda de

Interés Social y/o de Interés Social Prioritaria, y para tal efecto prevé que de conformidad con lo definido en el respectivo plan, y en los programas de ejecución de los planes de desarrollo municipales y distritales, se podrán localizar los suelos de los proyectos de vivienda de interés social y/o prioritaria, en los cuales se podrá cumplir con los porcentajes mínimos de suelo fijados para tal fin.

Que el artículo 2.2.2.1.5.2 del Decreto 1077 de 2015, fija, con sustento en las mismas leyes que se acaban de mencionar, los porcentajes mínimos de suelo para el desarrollo de Programas de Vivienda de Interés Social e Interés Social Prioritaria, precisando que:

"...sólo se exigirá el cumplimiento de porcentajes de suelo destinados al desarrollo de programas VIS y VIP a los predios a los que el Plan de Ordenamiento Territorial les asigne los tratamientos de desarrollo y de renovación urbana, este último en la modalidad de redesarrollo, conforme lo previsto en la presente Sección.

Atendiendo lo dispuesto en las citadas leyes, y sin perjuicio de los mecanismos previstos en el artículo 2.2.2.1.5.3.1 de este decreto, el alcance de esta obligación se circunscribe únicamente a la provisión de los suelos útiles que se destinarán para el desarrollo de este tipo de vivienda y a la ejecución de las obras de urbanización de los proyectos urbanísticos donde se localicen tales suelos. En consecuencia, y para todos los efectos, la obligación de destinar suelo útil para VIS o VIP se considerará como una carga urbanística local.

En todo caso, las áreas útiles destinadas a este tipo de vivienda deberán desarrollarse de conformidad con ese uso por sus propietarios, por terceros o por las entidades públicas competentes, en los casos en los que se hubieran declarado de construcción prioritaria o se hubiere determinado la utilidad pública correspondiente, respectivamente."

Que el artículo 2.2.2.1.5.1.1 del Decreto 1077 de 2015, reitera el contenido del artículo 46 de la ley 1537 de 2012, en relación con los porcentajes mínimos de suelo para el desarrollo de Programas de Vivienda de Interés Social Prioritaria (VIP) en tratamiento de desarrollo, y por ello advierte que en el componente urbano de los planes de ordenamiento territorial de los municipios o distritos con población urbana superior a 100.000 habitantes y de los municipios localizados en el área de influencia de aquellos con población urbana superior a 500.000 habitantes, conforme los criterios previstos en el parágrafo 1 del artículo 91 de la Ley 388 de 1997, se deberán definir los porcentajes mínimos de suelo para el desarrollo de programas de vivienda de interés social prioritaria (VIP).

Que es así como la norma señala que dichos porcentajes se incluirán en los planes parciales o en las normas urbanísticas que regulen la urbanización de los citados suelos sin el trámite de plan parcial, y al respecto precisa:

"En todo caso, cuando el plan parcial o el proyecto urbanístico contenga usos residenciales el citado porcentaje no podrá ser inferior al previsto en el siguiente cuadro:

<i>Tipo de vivienda</i>	<i>Porcentaje mínimo de suelo sobre área útil residencial del plan parcial o del proyecto urbanístico en predios con tratamiento de desarrollo en suelo urbano y de expansión urbana</i>
<i>VIP</i>	<i>20%</i>

Parágrafo 1. Los porcentajes de que trata este artículo se aplicarán a los municipios localizados en el área de influencia de los municipios y distritos con población urbana superior a quinientos mil (500.000) habitantes de que trata la

Resolución 368 de 2013 expedida por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio o las normas que la adicionen, modifiquen o sustituyan.

Parágrafo 2. *Para dar cumplimiento a lo previsto en el presente artículo, se tendrá en cuenta la población de la cabecera municipal o distrital, de acuerdo con la información expedida anualmente por el Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE).*

Parágrafo 3. *Los planes de ordenamiento de los demás municipios del territorio nacional que no se encuentren determinados en la definición del inciso primero de este artículo, también podrán adoptar porcentajes mínimos de suelo para el desarrollo de programas de vivienda de interés social prioritaria, según lo previsto en esta Sección."*

Que con relación al cumplimiento del porcentaje mínimo de suelos en tratamiento de desarrollo y renovación urbana para el cumplimiento de las obligaciones en la construcción de proyectos VIS y VIP, el artículo 2.2.2.1.5.3.1 del decreto 1077 de 2015 señala que el propietario y/o urbanizador podrá optar por una de las siguientes alternativas:

"1. En el mismo proyecto.

2. Mediante el traslado a otros proyectos del mismo urbanizador, localizados en cualquier parte del suelo urbano o de expansión urbana del municipio o distrito.

3. Mediante la compensación en proyectos que adelanten las entidades públicas que desarrollen programas y proyectos VIS o VIP, a través de los bancos inmobiliarios, patrimonios autónomos o fondos que creen los municipios y distritos para el efecto."

Que a través del Documento Técnico 3819 del 21 de diciembre de 2014, expedido por el Consejo Nacional de Política Económica y Social -CONPES-, se adoptó la "Política Nacional para consolidar el Sistema de Ciudades en Colombia", que se enmarca en lo establecido por la Ley 1454 de 2011, Orgánica de Ordenamiento Territorial, norma que en materia de ordenamiento territorial le asigna a la Nación la competencia de definir los lineamientos del proceso de urbanización y el Sistema de Ciudades, así como en la Ley 1450 de 2011, que adoptó el Plan Nacional de Desarrollo para el periodo 2010-2014, en cuanto resaltó la importancia de formular una política de largo plazo para consolidar un Sistema de Ciudades que aproveche de mejor manera los beneficios de la urbanización y de la aglomeración, y a su vez que considere una mayor integración regional.

Que el documento CONPES 3819 de 2014, alude al concepto doctrinario de ciudad funcional como un,

"...conjunto de ciudades y sus centros urbanos contiguos (incluidos sus territorios de influencia) entre los que existen relaciones funcionales en términos de actividades económicas, oferta y demanda de servicios. Usualmente las ciudades funcionales se encuentran concentradas en torno a una ciudad principal o núcleo. La segunda forma, definida mediante los demás criterios, se refiere a las ciudades uninodales, que corresponden a aquellos centros urbanos cuya área funcional aún se mantiene dentro del límite político-administrativo que define su municipio. El conjunto de estos dos tipos de ciudades conforma el sistema de ciudades." (Página 12 del documento)

Que el CONPES 3819 de 2014, desarrolla como eje número 4 para la formulación de la "Política Nacional para consolidar el Sistema de Ciudades en Colombia", el relativo a la



"Calidad de Vida y Equidad", que asocia al objetivo específico de "Disminuir las brechas sociales y mejorar la equidad en áreas urbanas y rurales del Sistema de Ciudades" (Página 37), para cuya adecuada implementación y ejecución, el documento propone dentro del plan de acción, como actividad a desarrollar por parte de la nación, contando con la colaboración armónica de las entidades territoriales, la:

"...formulación de políticas públicas diferenciadas que apunten a la disminución de las brechas sociales entre las aglomeraciones urbanas, y por las categorías de ciudades que según el bono demográfico establece la Misión de Ciudades (maduras, mayores, adultas, jóvenes, adolescentes y embrionarias). En el mismo sentido, se promueven acciones que garanticen una mayor convergencia social y equidad en las ciudades, particularmente el acceso a programas integrales de vivienda social, movilidad y atractivos urbanos.

De otra parte, se propone avanzar en el desarrollo de políticas que promuevan la generación de suelo para los programas de vivienda de interés social, tanto desde la escala urbana como supramunicipal, y el fortalecimiento de los sistemas de información sobre el mercado de suelo en las ciudades y los de captura de plusvalor." (Página 41)

Que el Anexo 1 del referido documento, que contiene el listado de municipios que conforman la propuesta del Sistema de Ciudades desarrollada en el documento CONPES 3819, al hacer referencia a las ciudades con más de cien mil (100.000) habitantes, aglutinó bajo la figura de "Ciudades Funcionales o Aglomeraciones Urbanas", dieciocho (18) centros urbanos, dentro de los cuales se encuentra el comprendido por la zona de influencia de Bogotá, que congrega veintitrés (23) entidades territoriales aledañas del Departamento de Cundinamarca, dentro de los que se encuentra el Municipio Chía.

Que así mismo, el anexo 5 del documento CONPES 3819 de 2014, al que se viene haciendo referencia, estructuró la Matriz del plan de acción de la "Política Nacional para consolidar el Sistema de Ciudades en Colombia", y en relación con el objetivo estratégico, "Disminuir las brechas sociales y mejorar la equidad en áreas urbanas y rurales del Sistema de Ciudades", al que ya se hizo referencia, propone como actuación específica para su ejecución, a cargo del Ministerio de Vivienda, "...definir estrategias de corto y mediano plazo para alcanzar una mayor integralidad en la generación de suelo y vivienda social, y la provisión de infraestructuras equipamientos sociales. En dicha estrategia participarán las áreas metropolitanas y los departamentos."

Que mediante la Ley 1467 de 2019, "Por el cual se adiciona el Decreto 1077 de 2015 en relación con el precio máximo de la Vivienda de Interés Social", se expidieron normas con el fin de promover el acceso a la vivienda en los hogares de menores ingresos. Dentro de la parte motiva de dicho precepto, se hizo referencia al documento CONPES 3819 de 2014, y se indicó que con fundamento en la información allí contenida, el Ministerio de Vivienda había identificado seis (6) aglomeraciones urbanas con población superior a un millón (1.000.000) de habitantes, incluida la que aglutina los municipios que se ubican en la zona de influencia de la ciudad de Bogotá, dentro de los cuales, según ya se indicó, se encuentra el Municipio de Chía.

Que por esa razón, como parte de las consideraciones de la aludida ley, se precisó lo siguiente:

"...con base en la información del documento CONPES, el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio a través del documento técnico denominado "Estudio sobre los precios tope de la Vivienda de Interés Social en Colombia", evaluó las citadas aglomeraciones con los municipios que las componen y determinó la evidencia de presiones en el valor del suelo que generan dificultades en la provisión de

vivienda de interés social, en razón al alto peso del valor del suelo en la estructura de costos de la vivienda, al crecimiento acelerado del precio de la vivienda en relación con los costos de la construcción debido al aumento en el precio del suelo, y a la desaceleración generalizada en la oferta de vivienda en el segmento VIS.

Que reconociendo la heterogeneidad al interior de las aglomeraciones y con el fin de evitar efectos indeseados derivados del ajuste al precio de la Vivienda de Interés Social, el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio a través del documento técnico denominado "Estudio sobre los precios tope de la Vivienda de Interés Social en Colombia", realizó un ejercicio con base en el cual se determinaron los Distritos y Municipios sobre los que debe aplicarse el ajuste del precio, teniendo en consideración los criterios de tasa de conmutación laboral con respecto al núcleo de la aglomeración y la actividad económica residencial de cada Municipio o Distrito."

Que con sustento en las señaladas consideraciones, el artículo 1º de la Ley 1467 de 2019, adicionó el título 9 a la parte 1 del Libro 2 del Decreto 1077 de 2015, agregándole el artículo 2.1.9.1., en relación con el precio excepcional máximo para la Vivienda de Interés Social aplicable en aglomeraciones urbanas superiores a un millón (1.000.000) de habitantes, del siguiente tenor:

"Precio Excepcional de la Vivienda de Interés Social. El precio máximo de la Vivienda de Interés Social será de ciento cincuenta (150) salarios mínimos mensuales legales vigentes para las viviendas que se ubiquen en los siguientes Distritos y Municipios pertenecientes a las aglomeraciones urbanas definidas por el documento CONPES 3819 de 2014 cuya población supera un millón (1.000.000) de habitantes:"

Que mediante la Ley 1955 de 2019, se adoptó el Plan Nacional de Desarrollo 2018-2022 "Pacto por Colombia, Pacto por la Equidad", norma cuyo artículo 85, en armonía con el artículo 91 de la Ley 388 de 1997 y demás preceptos reseñados en el presente decreto, define en los siguientes términos la Vivienda de Interés Social:

"...aquella que se desarrolla para garantizar el derecho a la vivienda de los hogares de menores ingresos, que cumple con los estándares de calidad en diseño urbanístico, arquitectónico y de construcción sostenible, y cuyo valor no exceda ciento treinta y cinco salarios mínimos mensuales legales vigentes (135 smmlv). Excepcionalmente, para las aglomeraciones urbanas definidas por el Conpes y cuya población supere un millón (1.000.000) de habitantes, el Gobierno nacional podrá establecer como precio máximo de la vivienda de interés social la suma de ciento cincuenta salarios mínimos mensuales legales vigentes (150 smmlv). Para el caso de los municipios que hacen parte de dichas aglomeraciones, el valor aplicará únicamente para aquellos en que el Gobierno nacional demuestre presiones en el valor del suelo, que generan dificultades en la provisión de vivienda de interés social. El valor máximo de la Vivienda de Interés Prioritario, será de noventa salarios mínimos mensuales legales vigentes (90 smmlv).

Tratándose de programas y/o proyectos de renovación urbana, la vivienda de interés social podrá tener un precio superior a los ciento treinta y cinco salarios mínimos mensuales legales vigentes (135 smmlv), sin que este exceda los ciento setenta y cinco salarios mínimos mensuales legales vigentes (175 smmlv). La vivienda de interés prioritario en renovación urbana podrá tener un precio superior a los noventa salarios mínimos mensuales legales vigentes (90 smmlv), sin que este exceda los ciento diez salarios mínimos mensuales legales vigentes (110 smmlv)."

Que mediante Acuerdo Municipal 17 de 2000, se adoptó el Plan de Ordenamiento Territorial -POT- en el Municipio de Chía. Es así como el numeral 3.2.1. del artículo 3, estableció como una de las líneas de la política general para la ejecución del plan "Definir los espacios para la construcción de vivienda, según el crecimiento vegetativo y migratorio de los estratos medios y altos del Municipio y para la vivienda de interés social, bajo el concepto de vivienda como conjunto integrado por la edificación y su entorno, expresión de la calidad de vida de sus moradores.". En armonía con lo anterior, el numeral 4.2.11 del artículo 4, plantea como objetivo específico del POT "Armonizar el conjunto habitacional del municipio con criterios de gradualidad, cubrimiento y énfasis en la población de menores ingresos."

Que adicionalmente, dentro de las estrategias para el ordenamiento territorial del Municipio de Chía, materializado a través del POT, correspondiente a la "Construcción y Mejoramiento de la Vivienda para una vida digna", el numeral 5.10.1 del artículo 5 del Acuerdo 17 de 2000, prevé que resulta necesario "Adoptar y desarrollar planes de vivienda tipo para la población teniendo en cuenta vivienda de interés social, ocupación de espacios urbanizables no urbanizados, redensificación y equipamiento colectivo de servicios públicos."

Que el literal f) del numeral 43.1 del artículo 43 del acuerdo en comento, adopta como uno de los programas a ejecutar para el desarrollo de los centros urbanos poblados del Municipio de Chía, esto es, aquellas zonas con influencia sobre todo el territorio, que se caracterizan por la presencia de predios edificados, actividad comercial y servicios de tipo general y específico, como la cabecera municipal, donde tiene asiento físico la administración municipal (artículo 40), el relativo al Plan de Vivienda de Interés Social.

Que el artículo 59 del Acuerdo 17 de 2000, desarrolla el programa Vivienda de Interés Social y Prioritaria del POT, y establece que la orientación que en esta materia debe seguir el municipio, estará enfocada al establecimiento de mecanismos físicos y financieros que permitan promover e incentivar la oferta de unidades de vivienda dirigiéndola efectivamente hacia los hogares más pobres del Municipio. En tal virtud, como acciones institucionales dirigidas a hacer efectiva ese programa se fijan las siguientes:

"59.1 Promoción de la urbanización de las áreas no urbanizada localizadas dentro del actual perímetro urbano, de Mercedes de Calahorra y Samaria, mediante el uso de los instrumentos que la ley contempla, en especial la formulación de planes parciales concertados con los propietarios de los predios y el diseño de las actuaciones urbanísticas correspondientes.

59.2 Promoción de la construcción de lotes no edificados aún, localizados, localizados en áreas ya urbanizadas mediante instrumentos tales como la elevación de la tarifa de la tasa del impuesto predial a valores que desestimen su mantenimiento como lotes de engorde. Estas tasas serán fijadas por el Concejo Municipal."

Que en desarrollo de las políticas, programas y estrategias del POT establecido en el Acuerdo 17 de 2000, en relación con la promoción de la Vivienda de Interés Social y Prioritario VIS-VIP, a que se acaba de hacer referencia, el alcalde expidió el Decreto 61 de 2014, con el que se establecieron normas para la urbanización de los terrenos incorporados al perímetro urbano y suelos de expansión urbana del Municipio de Chía, los cuales se destinaron a la provisión de esta modalidad de vivienda y a los usos complementarios a la misma.

Que en tal virtud, el Decreto 61 de 2014 regula materias relativas a la organización de unidades prediales para el desarrollo de proyectos VIS y VIP, normas volumétricas frente a los índices de ocupación, construcción, alturas y cerramientos para este tipo de proyectos, y los porcentajes de cesiones urbanísticas obligatorias gratuitas o tipos A y B

para la construcción de viviendas VIS y VIP, que deben ofrecer las nuevas urbanizaciones.

Que a través del Acuerdo 100 de 2016, se adoptó la revisión general y ajustes estructurales al POT establecido en el Acuerdo 17 de 2000, entre otros temas, frente a la clasificación de los usos del suelo en el municipio, el espacio público, los equipamientos colectivos y las políticas y estrategias para el desarrollo de los proyectos de Vivienda de Interés Social y Prioritario.

Que en el marco del Convenio Interadministrativo 016 de 2016, suscrito entre el Instituto de Desarrollo Urbano, Vivienda y Gestión Territorial -IDUVI- del Municipio de Chía y el Instituto de Estudios Urbanos de la Universidad Nacional de Colombia, ese organismo emitió el Documento Técnico de Soporte -DTS- denominado "Política de Vivienda para el Municipio de Chía",

Que el documento técnico advierte sobre la problemática existente en relación con la Política Pública de Vivienda, en aspectos tales como el déficit cuantitativo y cualitativo de vivienda en el municipio de Chía, y al respecto precisa que,

"La producción de vivienda social en Chía, ha sido insuficiente para atender las necesidades de vivienda de la población asentada en el municipio, generando un déficit cuantitativo de 623 unidades de vivienda en el conjunto del municipio, equivalente al 3,9% de los hogares de estratos 1, 2 y 3, pero concentrado (99,4%) en los estratos 2 y 3 de acuerdo con la Encuesta realizada en el 2016 en el marco del Convenio Interadministrativo 016 de 2016 del IDUVI y el Instituto de Estudios Urbanos de la Universidad Nacional de Colombia."

Que plantea igualmente el documento técnico, una problemática asociada al área útil generada producto de la obligación de suelo para VIP, contenida en las normas nacionales de vivienda, circunstancia en torno a la cual señala lo siguiente:

"El precio del suelo en el municipio y la norma urbana que determina los potenciales de construcción dificultan el desarrollo de VIP en el mercado usual. Aunque el Decreto 075 de 2013 pretende generar la obligación de suelo para VIP, no se garantiza con ello su construcción, bien sea por considerarse un producto no tan rentable en términos financieros como el resto, por los precios del suelo del municipio, los conflictos de tipos de vivienda ya reseñados anteriormente, las dificultades en su comercialización (en razón a los prejuicios sociales sobre sus habitantes), entre otros. Dicha obligación de destinar suelo impuesta al urbanizador puede ser insuficiente para generar VIP, si no se ofrecen estímulos o alternativas desde el sector público para construir in situ las VIP o realizar traslados a suelos que cumplan con las características de localización, acceso a servicios, transporte y en mezcla de usos, etc."

Que en virtud de lo anterior, y para el desarrollo de una nueva política pública de vivienda para el Municipio de Chía, el documento técnico en cuestión, propone los siguientes principios:

"a. La vivienda digna y adecuada es un derecho fundamental de las personas y sus familias y soporta el ejercicio de otros derechos: La vivienda es indispensable en el reconocimiento de la dignidad humana y debe ser habitable, asequible y accesible para que cumpla su función social."

b. El derecho a la vivienda incluye el derecho al hábitat incluyente y ambientalmente sostenible: El goce efectivo del derecho a la vivienda no está desligado de las infraestructuras de soporte y los espacios públicos que configuran un hábitat de calidad, sin discriminación de ningún tipo, por lo que las autoridades

gubernamentales deben promover acciones para permitir la inclusión y equidad territorial que mejoren la calidad de vida de sus ciudadanos. Los bienes de uso público, el patrimonio ecológico de la Nación y los demás bienes que determine la ley, son inalienables, imprescriptibles e inembargables.

c. El Estado como garante del derecho a la vivienda y el hábitat digno y sostenible: Las entidades públicas tienen la responsabilidad de liderar, regular y promover las acciones que hagan efectivo el goce efectivo del derecho a la vivienda y al hábitat con fundamento en la prevalencia del interés general sobre el particular."

Que como ejes estratégicos de la "Política de Vivienda para el Municipio de Chía", el documento técnico elaborado por Instituto de Estudios Urbanos de la Universidad Nacional de Colombia, plantea, entre otros, los siguientes:

"Eje estratégico 1. Planeación y gestión para la generación de suelo en localizaciones adecuadas para vivienda de interés social y prioritario.

b) Eje estratégico 2. Promoción de la construcción de vivienda de interés social y prioritario para familias de bajos ingresos del municipio.

c) Eje estratégico 3. Generación de condiciones de habitabilidad y calidad para la vivienda con el fin de avanzar en el equilibrio urbanístico y territorial en todas las zonas del municipio, en especial, las deficitarias."

Que el documento técnico "Política de Vivienda para el Municipio de Chía", que se viene comentado, establece como objetivo general de la política a formular e implementar en esta materia, el de:

"Garantizar la generación de suelo y la construcción de vivienda de interés social y prioritario en condiciones dignas con sus respectivos soportes, así como el mejoramiento de la vivienda en el municipio, que respondan a su dinámica de desarrollo territorial, promueva las unidades de vivienda necesarias para resolver el déficit acumulado y al mismo tiempo garantice, a futuro, una oferta incluyente, accesible y asequible, en función de las necesidades de la población de estratos 1, 2 y 3."

Que como instrumentos de gestión y financiación necesarios para la formulación de una Política Pública de Vivienda para el Municipio de Chía, el documento técnico plantea destinar eficientemente los recursos captados por la aplicación de los instrumentos de planeación, gestión y financiación derivados de las actuaciones urbanísticas, con particular referencia a la participación en las plusvalías; la contribución por valorización (local), el reparto equitativo de cargas y beneficios, los planes parciales, y en relación con las acciones y actuaciones urbanísticas, y al amparo de la Ley 388 de 1997, recalca las definiciones de esos dos (2) últimos conceptos, en los siguientes términos:

"a) Acción urbanística. La función pública del ordenamiento del territorio local se ejerce mediante la acción urbanística de las entidades distritales y municipales, referida a las decisiones administrativas y a las actuaciones urbanísticas que les son propias, relacionadas con el ordenamiento del territorio y la intervención en los usos del suelo. Son acciones urbanísticas, entre otras: "7. Calificar y localizar terrenos para la construcción de viviendas de interés social; 8. Calificar y determinar terrenos como objeto de desarrollo y construcción prioritaria; 10. Expropiar los terrenos y las mejoras cuya adquisición se declare como de utilidad pública o interés social, de conformidad con lo previsto en la ley. Parágrafo.- Las acciones urbanísticas aquí previstas deberán estar contenidas o autorizadas en los planes de ordenamiento territorial o en los instrumentos que los desarrollen o

complementen, en los términos previstos en la presente Ley (Artículo 8, Ley 388 de 1997)

b) Actuación urbanística. Son actuaciones urbanísticas la parcelación, urbanización y edificación de inmuebles. Cada una de estas actuaciones comprenden procedimientos de gestión y formas de ejecución que son orientadas por el componente urbano del plan de ordenamiento y deben quedar explícitamente reguladas por normas urbanísticas expedidas. Estas actuaciones podrán ser desarrolladas por propietarios individuales en forma aislada por grupos de propietarios asociados voluntariamente o de manera obligatoria a través de unidades de actuación urbanística, directamente por entidades públicas o mediante formas mixtas de asociación entre el sector público y el sector privado. Igualmente las entidades municipales y distritales y las áreas metropolitanas podrán participar en la ejecución de proyectos de urbanización y programas de vivienda de interés social, mediante la celebración, entre otros, de contratos de fiducia con sujeción a las reglas generales y del derecho comercial, sin las limitaciones y restricciones previstas en el numeral 5 del artículo 32 de la Ley 80 de 1993 (Artículo 36, Ley 388 de 1997)".

Que dando aplicación a las disposiciones del Acuerdo 100 de 2016, se expidieron los Decretos Municipales 31 del 19 de mayo de 2017, que estableció la Política de Espacio Público y el Plan Maestro de Espacio Público para el Municipio de Chía y 32 de la misma fecha, que adoptó los componentes de la Política de Espacio Público para el Sistema de Equipamientos y el Plan Maestro de Equipamientos para el Municipio de Chía. Adicionalmente, a través de Decreto 93 del 17 de diciembre de 2018, se adoptó la política de hábitat y vivienda para el territorio municipal.

Que no obstante, mediante auto del 23 de abril de 2019, emitido por el por el Juzgado Primero Administrativo de Zipaquirá, dentro de la acción de simple nulidad con radicado 2018000225-00, promovida en contra del Acuerdo 100 de 2016, se decretó la medida temporal de suspensión provisional de dicho acto administrativo, con efectos desde el 24 de abril del año en curso, de manera que, a partir de ese momento, al tenor de lo previsto por el artículo 91 de la Ley 1437 de 2001, Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo -C.P.A.C.A-, tanto el referido acuerdo, como aquellos actos expedidos para su reglamentación, tales como los Decretos 31 y 32 de 2017, y 93 de 2018, en cuanto desarrollan e implementan las políticas, programas y acciones urbanísticas definidas en el acto suspendido, también perdieron obligatoriedad y no pueden ser ejecutados por la administración municipal, hasta tanto se emita sentencia definitiva que decida sobre la legalidad del acuerdo, o disponga su retiro del ordenamiento jurídico.

Que en consecuencia, debe entenderse que las normas urbanísticas territoriales existentes con anterioridad a la expedición del Acuerdo 100 de 2016, en relación con el ordenamiento del territorio municipal, en especial el Acuerdo 17 de 2000, en cuanto no ha sido declarado nulo, han recobrado transitoriamente su vigencia, y por esa razón, las actuaciones urbanísticas institucionales deben sustentarse en los programas y estrategias del POT definido por ese acto administrativo, de manera que se hace indispensable armonizar y/o actualizar aquellas decisiones emitidas para su cumplimiento, tales como el Decreto 61 de 2014, al que ya se hizo referencia, con las políticas vigentes del Plan de Desarrollo Municipal 2016-2019 y demás preceptos vigentes en la materia, teniendo en cuenta la necesidad de hacer efectivo el derecho a una vivienda digna para aquellas familias del territorio que en encuentran en condición de vulnerabilidad.

Que la clasificación y usos del suelo urbano en el Municipio de Chía, adoptados mediante el Acuerdo 17 de 2000, presentan en la actualidad un alto grado de consolidación que demanda la adopción urgente y prioritaria de actuaciones

urbanísticas consistentes con la producción de viviendas adecuada para los hogares de menores ingresos, que permitan su integración al tejido urbano en términos de legalidad, formalidad e integridad urbanística.

Que conforme los resultados del documento técnico "*Política de Vivienda para el Municipio de Chía*", elaborado por Instituto de Estudios Urbanos de la Universidad Nacional de Colombia, el incremento exponencial del valor del suelo, eleva necesariamente el precio de la vivienda, lo cual disminuye ostensiblemente las posibilidades de ofrecer soluciones de vivienda VIS y VIP a familias de menores ingresos, al tiempo que genera condiciones para que las familias ya asentadas se vean presionadas a vender los predios que ocupan, o permitir que se construyan varias unidades de vivienda dentro del "*predio paterno*", consolidando asentamientos informales o expulsando a los residentes con menor poder adquisitivo del territorio, circunstancia que desconoce un elemental sentido de justicia social y el derecho fundamental de acceso a vivienda digna.

Que el análisis de los resultados publicados en la tercera entrega del censo nacional de población y vivienda 2018, arroja un déficit cuantitativo cercano a las 500 viviendas en el municipio de Chía, el cual puede ser mayor al contrastar efectivamente los hogares sin vivienda propia, lo que hace indispensable que se revisen todas las acciones urbanísticas desde el gobierno local que permitan contribuir al acceso a la vivienda para los hogares de menos ingresos en condición de vulnerabilidad.

Que en mérito de lo expuesto, el Alcalde Municipal de Chía,

DECRETA:

**CAPÍTULO I.
DISPOSICIONES GENERALES**

ARTÍCULO 1º.- OBJETO Y ÁMBITO DE APLICACIÓN. El presente decreto establece las normas para la urbanización y construcción de los terrenos incorporados al perímetro urbano y suelos de expansión urbana del Municipio de Chía, los cuales se destinarán a la provisión de Vivienda de Interés Social -VIS- y Prioritario -VIP-, y a los usos complementarios a la vivienda.

PARÁGRAFO: Los desarrollos de proyectos de vivienda de interés social e interés prioritario VIS y VIP, se podrán ejecutar en todos los sectores del suelo urbano o de expansión urbana, en los que conforme al acuerdo 17 de 2000, este contemplado el uso residencial como principal o compatible.

ARTÍCULO 2º.- MARCO LEGAL. Las acciones y actuaciones urbanísticas, así como las normas para el ordenamiento del territorio previstas en el presente decreto, se sujetan y enmarcan a las disposiciones de las Leyes 3 de 1991, 388 de 1997, 546 de 1999, 1537 de 2012, 1467 y 1955 de 2019, los Decretos 879 de 1998, 75 de 2013, 1077 de 2015, 1533 de 2019, el Documento Técnico 3819 del 21 de diciembre de 2014, expedido por el Consejo Nacional de Política Económica y Social -CONPES-, denominado "*Política Nacional para consolidar el Sistema de Ciudades en Colombia*", el Acuerdo Municipal 17 de 2000, el Documento Técnico de Soporte -DTS- "*Política de Vivienda para el Municipio de Chía*", elaborado por el Instituto de Estudios Urbanos de la Universidad Nacional de Colombia, y las demás disposiciones concordantes.

ARTÍCULO 3º.- DEFINICIONES. Para efectos de la correcta aplicación del presente decreto se adoptan las siguientes definiciones, sin perjuicio de aquellas otras contenidas en la normatividad vigente en la materia, marco legal al que se hizo referencia en la parte motiva del presente decreto:

- a. **Actuación de urbanización.** Comprende el conjunto de acciones encaminadas a adecuar un predio o conjunto de predios sin urbanizar para dotarlos de la infraestructura de servicios públicos domiciliarios, vías locales, equipamientos y espacios públicos propios de la urbanización que los hagan aptos para adelantar los procesos de construcción. Las citadas actuaciones se autorizan mediante las licencias de urbanización, en las cuales se concretan el marco normativo sobre usos, edificabilidad, volumetría, accesibilidad y los demás aspectos técnicos con base en los cuales se expedirán las licencias de construcción.
- b. **Área bruta.** Es el área total del predio o predios objeto de la licencia de urbanización o delimitado(s) por un plan parcial.
- c. **Área neta urbanizable.** Es el área resultante de descontar del área bruta, las zonas de reserva del plan vial vigente necesarias para la localización de la infraestructura de transporte, las redes primarias de servicios públicos domiciliarios y las áreas de conservación y protección de los recursos naturales y paisajísticos.
- d. **Área útil:** Es el área resultante de restarle al área neta urbanizable, el área correspondiente a las zonas de cesión obligatoria para vías locales, espacio público y equipamientos propios de la urbanización.
- e. **Cesión tipo A:** Son cargas locales de la urbanización y comprenden las áreas de terreno con destino a la construcción de redes secundarias y domiciliarias de servicios públicos, vías locales, equipamientos colectivos y espacio público para parques y zonas verdes que se deben transferir al municipio de Chía a título gratuito para que se incorporen al espacio público como contraprestación a los derechos de construcción y desarrollo que se otorgan en las licencias de urbanización.
- f. **Cesión Tipo B:** Es la parte del predio transferida por el constructor o urbanizador, destinada al equipamiento comunal privado, libre y construido.
- g. **Índice de construcción.** Es el número máximo de veces que la superficie de un terreno puede convertirse por definición normativa en área construida, y se expresa por el cociente que resulta de dividir el área permitida de construcción por el área total de un predio.
- h. **Índice de ocupación.** Es la proporción del área de suelo que puede ser ocupada por edificación en primer piso bajo cubierta, y se expresa por el cociente que resulta de dividir el área que puede ser ocupada por edificación en primer piso bajo cubierta por el área total del predio.
- i. **Infraestructura o red vial local.** Es la conformada por el conjunto de vías que permiten la comunicación entre las urbanizaciones y la red vial secundaria y arterial, garantizando la accesibilidad interna a cada una de las unidades prediales de la urbanización.
- j. **Vivienda de interés social (VIS):** Es aquella que se desarrolla para garantizar el derecho a la vivienda de los hogares de menores ingresos, que cumple con los estándares de calidad en diseño urbanístico, arquitectónico y de construcción sostenible y conforme a lo previsto en el decreto nacional 1467 de 2019, para el caso del Municipio de Chía por hacer parte de una aglomeración urbana, su valor no podrá exceder ciento cincuenta salarios mensuales legales vigentes (150 smmlv)
- k. **Vivienda de interés social prioritario (VIP):** Es la solución de vivienda cuyo valor máximo es de noventa salarios mínimos legales mensuales vigentes. (90 smmlv)



CAPITULO II
NORMAS PARA LOS DESARROLLOS POR URBANIZACIÓN Y CONSTRUCCIÓN DE VIS Y VIP

ARTÍCULO 4º.- ACTUACIÓN URBANÍSTICA DE URBANIZACIÓN. Se someterán a las actuaciones de urbanización todos los predios urbanizables no urbanizados, en los términos del Acuerdo 17 de 2000 y conforme a la normativa nacional, en lo que sea aplicable.

La organización de las unidades prediales mediante la actuación urbanística de urbanización, se podrá desarrollar mediante alguno de los siguientes sistemas:

1. **SISTEMA DE LOTEO INDIVIDUAL:** Este sistema se aplica a aquellos proyectos cuyas condiciones de organización espacial permitan producir unidades prediales privadas vinculadas directamente al espacio público y deslindado de las propiedades vecinas, no sometidas al régimen de propiedad horizontal.

Para los desarrollos de vivienda por loteo individual, el tamaño mínimo de lotes será el siguiente:

TAMAÑO MINIMO DE LOTES

TIPO DE VIVIENDA	LOTE MINIMO	FRENTE MINIMO
Vivienda unifamiliar	40 Mts ²	4 Mts
Vivienda Bifamiliar	70 Mts ²	7 Mts
Vivienda Multifamiliar	120Mts ²	10Mts

2. **POR AGRUPACIÓN:** La urbanización mediante agrupación corresponde a proyectos cuyas condiciones de organización espacial permitan producir unidades de propiedad privada sometidas al régimen de propiedad horizontal. Se permite este tipo de agrupaciones de vivienda en lotes con un área útil mínima de mil metros cuadrados (1.000 Mts²).

PARÁGRAFO.- La conformación de manzanas y supermanzanas se regirán por lo dispuesto en el acuerdo 17 de 2000. Bajo ninguna circunstancia se tendrán manzanas con una dimensión mayor a 1 Hectárea (Ha). La subdivisión de las manzanas o supermanzanas en lotes se hará teniendo en cuenta los siguientes criterios:

- a. El loteo no debe interferir con las especificaciones, diseños y trazados de las redes de servicios públicos aprobados por la empresa correspondiente.
- b. Los lotes tendrán acceso inmediato a una o más vías de uso público
- c. Los lotes deben ser claramente deslindables de los lotes o predios vecinos y de las áreas de uso público.
- d. Las dimensiones de las manzanas o supermanzanas y lotes, así como las condiciones de su delimitación y desarrollo individual o por el sistema de agrupación deberán quedar consignadas en los planos oficiales del proyecto urbanístico general o de la licencia de urbanización.

ARTÍCULO 5º.- PORCENTAJE DE CESIONES URBANÍSTICAS OBLIGATORIAS GRATUITAS O TIPO A PARA PROYECTOS VIS Y VIP. Se establece para el desarrollo de los proyectos urbanísticos de Vivienda de Interés Social -VIS- y Vivienda de Interés Prioritario -VIP-, los siguientes porcentajes:

1. **PROYECTOS VIS.** Un porcentaje de 25% sobre el área neta urbanizable que se distribuirá de la siguiente manera:

- a. Para zonas verdes entre el 15% al 20% del área neta urbanizable
 - b. Para equipamiento entre el 5% al 10% del área neta urbanizable
2. **PROYECTO VIP.** Un porcentaje del 20% sobre el área neta urbanizable que se distribuirá de la siguiente manera:
- a. Para zonas verdes entre el 12% al 17% del área neta urbanizable
 - b. Para equipamiento entre el 3% al 8% del área neta urbanizable

PARÁGRAFO PRIMERO.- Los parques y zonas verdes de uso público no podrán ser encerrados en forma tal que se prive a la ciudadanía de su uso y/o disfrute visual, salvo por razones de mantenimiento, mejoramiento paisajístico, ordenamiento de distintas formas de recreación activa y/o seguridad. En cualquier caso la transparencia del cerramiento será de un 90% como mínimo.

PARÁGRAFO SEGUNDO.- Como mínimo el 50% de esta cesión se distribuirá espacialmente en un solo globo de terreno y cumplirá las siguientes características: garantizar el acceso a las cesiones públicas para parques y equipamientos desde una vía pública; proyectar las zonas de cesión en forma continua hacia el espacio público sin interrupción por áreas privadas y no localizar las cesiones en predios inundables o en zonas de amenaza alta, salvo que se acompañe con los estudios de detalle y se realicen las obras de infraestructura correspondiente para su adecuado uso.

PARÁGRAFO TERCERO.- En caso de predios cuya cesión tipo A sea inferior a mil (1.000) metros cuadrados, el interesado no la cederá en el sitio del proyecto urbanístico, pero deberá pagar al Municipio su valor en dinero efectivo, conforme a lo previsto en el acuerdo 17 de 2000 y a los procedimientos y mecanismos definidos por el Instituto de Desarrollo Urbano, Vivienda y Gestión Territorial-HDUVI.

ARTÍCULO 6º.- ÁREAS COMUNALES PRIVADAS O CESIÓN URBANÍSTICA TIPO B. Las áreas comunales privadas no serán exigibles en proyectos de urbanización mediante el sistema de loteo individual, únicamente lo serán en proyectos agrupados y conforme a las siguientes reglas:

1. Se deberán generar como mínimo tres (3) metros cuadrados (mts²) por cada alcoba – dormitorio planteado.
2. El área resultante deberá distribuirse al interior del proyecto así:
 - a. **Zonas recreativas:** Entre el 30% y el 50%
 - b. **Servicios comunales y administrativos:** Entre el 10% y el 40%
 - c. **Estacionamientos:** El porcentaje restante del área se podrá descontar de los cupos de estacionamientos o estar representado en parqueaderos adicionales.

La gradualidad de las proporciones se fijará en las normas y/o licencia teniendo en cuenta factores tales como: tamaño del proyecto (a mayor tamaño, mayor proporción) En caso de que el cálculo de la cesión Tipo B supere el 25% del área neta urbanizable del predio, se establecerá este porcentaje como el máximo del área a destinar como equipamiento comunal o cesión Tipo B.

Entiéndase como áreas comunales privadas, el conjunto de áreas, servicios e instalaciones físicas, de uso y propiedad comunal privada, necesarios para el desarrollo de las actividades inherentes al uso de la edificación, los cuales se pueden agrupar así:



- a. **Recreativos:** parques, zonas verdes, jardines, plazoletas, juegos cubiertos, otros.
- b. **Servicios comunales y administrativos:** salón múltiple, lavanderías, cafeterías, depósitos, guarderías, oficinas de administración y celaduría, enfermerías y puestos de salud, otro.
- c. **Estacionamientos:** Se deberán garantizar en función de los cupos de parqueo definidos mediante el presente decreto, tanto privados como para visitantes.

PARÁGRAFO PRIMERO.- Estas cesiones deberán delimitarse, amojonarse y deslindarse en los planos urbanísticos y en el correspondiente cuadro de áreas.

PARÁGRAFO SEGUNDO.- El equipamiento comunal deberá tener acceso directo desde las áreas comunes o de copropiedad y deberá estar ubicado en un 50% por lo menos a nivel del terreno o primer piso.

PARÁGRAFO TERCERO.- Las denominadas **ÁREAS TÉCNICAS** no hacen parte de la cesión tipo B y son aquellas áreas, construidas o libres, necesarias, esenciales y/o inherentes al funcionamiento del mismo proyecto de vivienda como lo son, entre otros los cuartos de basuras, los tanques, las subestaciones, las circulaciones vehiculares y peatonales de acceso interno a los edificios, los puntos fijos como escaleras y/o ascensores, corredores o circulaciones internas.

ARTÍCULO 7º.- CESIONES PARA LA CONFORMACIÓN DE LA MALLA VIAL: Las vías locales deberán ser cedidas al Municipio de Chía mediante escritura pública dentro de la vigencia de la licencia de urbanización, una vez se hayan segregado con ocasión de la constitución de la urbanización, estas no se descontaran de los porcentajes exigidos en el artículo anterior.

PARÁGRAFO PRIMERO.- Los separadores viales serán zonas verdes, arborizadas con especies nativas y/o con especies que permitan mitigar los impactos por materiales, ruidos y otras emisiones atmosféricas derivadas del tránsito vehicular y contribuyan al ornato general del Municipio.

PARÁGRAFO SEGUNDO.- El suelo para las vías de la malla vial arterial y la construcción de redes matrices de servicios públicos principales señaladas en la cartografía oficial que hacen parte integral del POT, deberán ser adquiridas por el Municipio para el desarrollo de las obras correspondientes o podrán ser pagadas con obligaciones de los urbanizadores y/o para con la empresa de servicios públicos señaladas o compensadas por tributos originados en el desarrollo del suelo, en los términos de la ley 388 de 1997 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.

Los antejardines deberán ser empradizados y arborizados, exceptuando las zonas para ingreso vehicular y/o peatonal.

ARTÍCULO 8º.- EXIGENCIA DE ESTACIONAMIENTOS PARA VEHICULOS: En el caso de vivienda VIS se deberá garantizar para vivienda unifamiliar y bifamiliar un (1) estacionamiento o sitio destinado para el parqueo de vehículo por cada tres (3) viviendas y para viviendas multifamiliares un (1) parqueadero por cada cinco (5) viviendas.

En el caso de vivienda VIP se deberá garantizar para vivienda unifamiliar y bifamiliar un (1) estacionamiento o sitio destinado para el parqueo de vehículo por cada cinco (5) viviendas y para viviendas multifamiliares un (1) parqueadero por cada diez (10) viviendas.



En ambos casos, el cupo mínimo obligatorio para parqueadero de visitantes será de uno (1) por cada quince (15) viviendas.

PARÁGRAFO.- Para los fines previstos en este artículo no se contabilizarán las unidades residenciales que tengan el carácter de aparta estudio.

ARTÍCULO 9º.- EXIGENCIA DE ESTACIONAMIENTOS PARA BICICLETAS Y MOTOS: Para vivienda VIS y VIP se exigirán cupos mínimos obligatorios para bicicletas y motos, así:

- a) **Bici-parqueaderos:** Por lo menos dos (2) metros cuadrados (mts²) por cada diez (10) unidades de vivienda. La zona deberá estar debidamente demarcada dentro de la propuesta urbanística y no podrá interferir con zonas verdes o con zonas de circulación peatonal.
- b) **Parqueaderos para motocicletas:** Un (1) parqueadero por cada quince (15) unidades de vivienda, este deberá tener un metro con veinte centímetros (1,20 mts) de ancho por dos (2) metros (2 mts) de largo.

ARTÍCULO 10º.- ACTUACIÓN URBANÍSTICA DE CONSTRUCCIÓN EN SISTEMA DE LOTE O INDIVIDUAL. Para la autorización de las actuaciones urbanísticas de construcción de proyectos VIS y/o VIP cuyas unidades prediales hayan sido derivadas de licencia de urbanización mediante sistema de loteo individual, se tendrán en cuenta las siguientes reglas:

Índice de ocupación	Hasta 0,70 para vivienda Unifamiliar y Bifamiliar Hasta 0,60 para vivienda Multifamiliar			
Índice de construcción	El resultante de la correcta aplicación de las normas urbanísticas contenidas en la presente tabla y las demás que le sean aplicables.			
Tipo de vivienda	Número de Pisos	Aislamiento posterior	Aislamiento lateral	Antejardín (En metros)
Vivienda Unifamiliar	Hasta 3 Pisos	3 Mts	N/A	0
Vivienda Bifamiliar	Hasta 3 Pisos	3 Mts	N/A	0
Vivienda Multifamiliar	Hasta 4 pisos sobre vías V3 y Hasta 3 pisos en V4 o perfiles inferiores	3 Mts	N/A	3 metros, solo para edificaciones mayores a 3 pisos

PARÁGRAFO PRIMERO.- No se exigirán aislamientos laterales, en caso de ser considerados en la propuesta urbanística, estos no podrán ser bajo ninguna circunstancia inferiores a dos (2) metros.

PARÁGRAFO SEGUNDO.- Los predios cuya subdivisión se haya efectuado antes de la entrada en vigencia de la Ley 810 de 2003, y que cuenten con frente y o área inferior a la mínima establecida por la reglamentación urbanística, podrán obtener licencia de construcción siempre y cuando sean desarrollables aplicando las demás normas urbanísticas y de edificación vigentes.

PARÁGRAFO TERCERO.- Las licencias de construcción sobre zonas ya urbanizadas se regirán por las normas contenidas en este artículo y por demás las disposiciones vigentes que le sean aplicables sobre altura, parqueaderos, cerramientos, densidades habitacionales.

PARÁGRAFO CUARTO.- Las licencias de construcción sobre unidades prediales derivadas de una licencia de urbanización vigente o de la ejecución de un plan parcial se

autorizaran con base en aquellas, no siéndole aplicables las disposiciones contenidas en el presente decreto, salvo que se solicite su modificación.

ARTÍCULO 11°.- ACTUACIÓN URBANÍSTICA DE CONSTRUCCIÓN EN SISTEMA DE AGRUPACIÓN. Para la autorización de las actuaciones urbanísticas de construcción de proyectos VIS y/o VIP cuyas unidades prediales hayan sido derivadas de licencia de urbanización mediante sistema de agrupación, se tendrán en cuenta las siguientes reglas:

Índice de ocupación	El índice máximo de ocupación será de 0,50			
Índice de construcción	El resultante de la correcta aplicación de las normas urbanísticas contenidas en la presente tabla y las demás que le sean aplicables.			
Usos	Número de Pisos	Aislamiento posterior contra predios vecinos	Aislamiento Lateral contra predios vecinos y entre edificaciones	Antejardín (En metros)
Vivienda Unifamiliar y Bifamiliar	De 1 a 3	3 metros	N/A	N/A
Vivienda Multifamiliar	De 3 a 6 pisos	1 metro por cada piso de altura En ningún caso podrá ser inferior a tres metros	½ metro por cada piso de altura, en ningún caso podrá ser inferior a tres metros	½ metro por cada piso de altura

PARÁGRAFO.- Dentro de los proyectos VIS y VIP se podrán habilitar actividades comerciales de Tipo I, de acuerdo con la Clasificación Industrial Internacional Uniforme -CIIU- vigente, de dichas actividades, adoptada por el DANE, en el primer y/o segundo piso.

ARTÍCULO 12°.- COMPENSACIÓN POR MAYOR ALTURA. Se podrán construir pisos adicionales aplicando las bonificaciones por asunción de carga urbanística local para espacio público o bonificaciones por menor índice de ocupación así:

- a. Un (1) piso adicional por cada 5% adicional en cesión urbanística con destino a zonas verdes y cumpliendo en todo caso las reglas definidas sobre antejardín y aislamientos.
- b. En el caso de actuaciones de construcción sobre zonas ya urbanizadas la compensación se aplicará así: Un (1) piso adicional por cada 5% adicional de área libre, de la misma manera por cada piso adicional se deberá garantizar un metro (1 mt) adicional de aislamiento posterior y de antejardín.

Cuando el primer piso se ocupe con parqueaderos y áreas de equipamiento comunal privado, este piso no se contabilizará dentro de la norma de altura.

PARÁGRAFO.- Sólo se podrá acceder al mecanismo de compensación por altura, cuando el propietario y/o urbanizador incorpore dentro del proyecto medidas pasivas y activas, en el diseño y construcción de la edificación que permitan alcanzar los porcentajes mínimos de ahorro de agua y energía, encaminados al mejoramiento de la calidad de vida de sus habitantes y al ejercicio de actuaciones con responsabilidad ambiental y social.

Para el efecto se dará aplicación a lo previsto en la resolución 549 de 2015, los porcentajes de ahorro para vivienda VIS y VIP contenidos en la referida resolución serán obligatorios.

Lo anterior sin perjuicio de la posibilidad de acceder a los descuentos en el impuesto de delineación urbana por los aportes efectivos de las construcciones en reducir los impactos en el cambio climático, de conformidad con lo dispuesto en el decreto 590 de 2019.

ARTÍCULO 13°.- DENSIDADES HABITACIONALES. Las densidades habitacionales estarán en función de las normas urbanísticas aplicables y en razón del Área Mínima Permissible por Unidad de Vivienda (AMPV), así:

$$\text{AMPV} = \text{AMB} \times \text{NA} \times \text{K}$$

Donde:

AMB = Área mínima básica

NA = Número de alcobas – dormitorios

K = Constante según uso

El **área mínima básica AMB** para proyectos de Vivienda de Interés Social –VIS–, no podrá ser inferior a veintidós punto cinco metros cuadrados (22,5 mts²) de área privada construida y para vivienda de interés social prioritario no podrá ser inferior a veinte metros cuadrados (20 mts²) de área privada construida.

La **constante K**, según el uso será la siguiente:

En vivienda unifamiliar y bifamiliar por loteo individual = 1,0

En vivienda unifamiliar y Bifamiliar en agrupación = 0,9

En vivienda multifamiliar por loteo individual = 0,9

En vivienda multifamiliar en agrupación = 0,8

En consecuencia con lo anterior podrán autorizarse tantas unidades de viviendas como la aplicación de las normas volumétricas lo permitan, garantizando el AMPV. En el caso de aparta estudios, bajo ninguna circunstancia podrán tener un área construida privada inferior a veinte metros cuadrados (20 mts²).

ARTÍCULO 14°.- CERRAMIENTOS: Se permite el cerramiento de antejardines en muro macizo hasta punto cincuenta metros (0,50 mts) de altura y desde los punto cincuenta metros (0,50 mts), hasta dos metros (2 mts), máximo con 90% de transparencia visual.

Bajo ninguna circunstancia los antejardines podrán ser cubiertos o techados.

ARTÍCULO 15°.- VOLADIZOS. Se permiten voladizos únicamente cuando estos se proyecten sobre antejardines o zonas de control ambiental, cumpliendo con la armónica integración o empate con las edificaciones contiguas, en los casos que sea aplicable y siempre y cuando cumpla con las siguientes dimensiones máximas:

a. Sobre vías menores a diez metros (10 mts): punto sesenta metros (0,60 mts)

b. Sobre vías mayores a diez metros (10 mts): punto ochenta metros (0,80 mts)

En proyectos que no requieren antejardín, se permitirán voladizos con una dimensión máxima de punto sesenta metros (0,60 mts) sobre vías vehiculares.

PARÁGRAFO. Sobre áreas de cesión para parques y equipamientos no se permitirán voladizos.



CAPITULO III
DE LOS PORCENTAJES DE SUELO PARA PROMOVER EL DESARROLLO DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL PRIORITARIO - VIP

ARTÍCULO 16.- PORCENTAJE MÍNIMO DE SUELO PARA EL DESARROLLO DE PROGRAMAS DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL PRIORITARIA (VIP). Los predios que se urbanicen aplicando la figura del plan parcial o directamente mediante la aprobación de la correspondiente licencia de urbanización deberán por lo menos destinar el 20% sobre el área útil residencial del plan parcial o del proyecto urbanístico a la construcción y desarrollo de proyectos de Vivienda de Interés Prioritario -VIP-.

ARTÍCULO 17.- CUMPLIMIENTO DEL PORCENTAJE MINIMO DE SUELO. Para el cumplimiento de la obligación establecida en carga local VIP, el propietario y/o urbanizador podrá acogerse a cualquiera de las alternativas de que trata el artículo 2.2.2.1.5.3.1 del decreto 1077 de 2015 y cumpliendo con los requisitos exigidos para cada una de las alternativas de que trata esa norma, amén de los específicamente previstos en éste el presente decreto.

ARTÍCULO 18.- ENTIDAD COMPETENTE PARA VERIFICAR EL CUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES VIS- VIP. El Instituto de Desarrollo Urbano, Vivienda y Gestión Territorial de Chía- IDUVI es la entidad competente para verificar las condiciones para el cumplimiento de la obligación VIS y/o VIP, para lo cual debe emitir concepto técnico en las etapas de formulación y adopción del respectivo proyecto urbanístico, inclusive en los procesos de modificación que se presenten, para lo cual definirá los procedimientos internos que se requieran para verificar el cumplimiento de dicha obligación.

ARTÍCULO 19.- CONDICIONES PARA EL CUMPLIMIENTO DE LA OBLIGACIÓN VIS Y/O VIP. EN SITIO O MEDIANTE TRASLADO DE SUELO. Las condiciones para el cumplimiento en sitio y/o traslado de suelo destinados a VIS y/o VIP son:

- a. Cuando el cumplimiento de la obligación se haga en terreno, esta se podrá cumplir en la zona urbana y en cualquier área de actividad que contemple el uso residencial como uso principal, compatible o condicionado y siempre y cuando cumpla con el condicionamiento previsto por el literal c de éste artículo.
- b. El área útil destinada al cumplimiento de la obligación debe contar con accesibilidad directa a través de vías públicas vehiculares.
- c. El área útil del terreno en predio receptor, no podrá ser en ningún caso inferior al área útil resultante como carga local VIP en el proyecto original.
- d. La licencia de construcción o urbanización que se presente para cumplir con esta alternativa de pago de la carga local VIP deberá como mínimo tener un índice de construcción de 3,5 y podrá ser superior siempre y cuando las normas urbanísticas aplicables lo permitan.

ARTÍCULO 20.- CONDICIONES PARA EL CUMPLIMIENTO DE LA OBLIGACIÓN MEDIANTE COMPENSACIÓN. Los propietarios y/o urbanizadores podrán acudir a la figura de compensación en los términos del artículo 2.2.2.1.5.3.1 del decreto 1077 de 2015, con observancia de las siguientes disposiciones:

1. La compra de derechos fiduciarios de proyectos que adelanten las entidades públicas municipales, para tales efectos, el Instituto de Desarrollo Urbano, Vivienda y Gestión Territorial de Chía – IDUVI, podrá celebrar contratos de fiducia



mercantil para el desarrollo de programas y proyectos VIS y/o VIP, a los que podrán vincularse quienes deban cumplir con la carga urbanística local de VIP, para lo cual dicha entidad, deberá definir el portafolio de estos proyectos. En este caso el valor de la compra de los derechos fiduciarios se hará sobre el valor comercial del predio o predios donde se desarrollará el proyecto.

En caso de que no esté definido el portafolio de los proyectos VIS y/o VIP, la compra de derechos fiduciarios se podrá hacer utilizando alguna de las siguientes modalidades:

- a. Sobre predios que se pretendan adquirir, para lo cual el IDUVI, deberá celebrar previamente las respectivas promesas de compraventa o los contratos respectivos para la adquisición del inmueble o inmuebles.
 - b. Mediante la adhesión a un patrimonio autónomo cuyo objeto sea la adquisición de suelo para destinarlo al cumplimiento de la obligación VIP prevista en este decreto, en este caso, el IDUVI deberá definir un valor comercial promedio de compra de este tipo de suelo en el Municipio de Chía y la forma de calcular la participación de cada uno de los constituyentes, adherentes o beneficiarios del fideicomiso.
 - c. Mientras el IDUVI implementa el mecanismo de compra de derechos fiduciarios, se permitirá, de manera transitoria, que el cumplimiento de la obligación de destinar suelos para VIP, se efectuó mediante la compra de derechos fiduciarios en proyectos de terceros.
 - d. Hasta tanto el IDUVI implemente el mecanismo de compra de derechos fiduciarios, los interesados que deseen acogerse a los mismos, podrán suscribir un compromiso con esta entidad, mediante el cual se garantice el cumplimiento de dicha obligación. El IDUVI a más tardar dentro del mes siguiente a la expedición del presente acto definirá las garantías y condiciones para celebrar este tipo de compromiso, el cual será requisito para la expedición de las licencias.
2. En su calidad de Banco Inmobiliario del municipio, de conformidad con la naturaleza y funciones que para este tipo de organismos fueron definidas por los artículos 70 y siguientes de la Ley 9 de 1989, y 118 de la ley 388 de 1997, y su acto de creación, esto es, el Decreto Municipal 56 de 2014, el Instituto de Desarrollo Urbano, Vivienda y Gestión Territorial- IDUVI, podrá recibir la compensación de suelo para VIP, mediante la compra de suelo, para lo cual la estimación del área a destinar a VIS o VIP se calculará aplicando la misma fórmula definida en el decreto 1077 de 2015.

En ningún caso se podrá recibir un área de suelo útil inferior a la que le correspondía al urbanizador y/o propietario en el proyecto original.

3. Sin perjuicio de lo dispuesto en este artículo, el municipio podrá crear fondos para el desarrollo de programas VIS y/o VIP, como mecanismos de manejo de cuenta sin personería jurídica, que podrán ser administrados mediante contratos de fiducia mercantil. En todo caso y con el fin de estimar el monto de la obligación, el IDUVI deberá definir el portafolio de los proyectos VIS y/o VIP a los cuales se trasladará la obligación de suelo VIP.

La operación del mencionado fondo, será autorizado por el Concejo municipal, para lo cual el IDUVI, en un término no mayor a doce (12) meses contados a partir de la expedición de la presente reglamentación deberá radicar el proyecto de acuerdo de acuerdo respectivo.



PARÁGRAFO.- No se entenderá cumplida la obligación cuando se haga efectiva a través de la compra de derechos fiduciarios a terceros que, a su vez los hayan adquirido anteriormente para acreditar el cumplimiento de su obligación a destinar suelo para VIS o VIP en el suelo del Municipio de Chía.

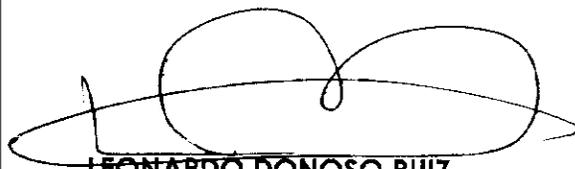
ARTÍCULO 21°.- HOMOLOGACIÓN DE VALORES CATASTRALES POR VALORES COMERCIALES DE REFERENCIA: Para efectos de aplicación de la fórmula de que trata el artículo 2.2.2.1.5.3.3 del decreto 1077 de 2015 o la norma que la adicione, modifique o sustituya, el municipio podrá sustituir los valores catastrales por valores comerciales de referencia, en aquellos casos que disponga de estos por zonas homogéneas tanto para la zona donde se ubica el proyecto original como para aquella donde se ubica el proyecto a donde se debe trasladar la obligación. En ningún caso, se podrá involucrar el valor de la edificabilidad de las áreas sujetas al cumplimiento de la obligación.

ARTÍCULO 22°.- IMPROCEDENCIA DE RECURSOS. Por tratarse de un acto de carácter general, contra el presente decreto no proceden recursos, de conformidad con el artículo 75 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

ARTÍCULO 23°.- VIGENCIA Y DEROGATORIAS: El presente decreto rige a partir de su publicación de acuerdo al artículo 65 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, C.P.A.C.A., deberá ser publicado en la página web de la alcaldía <http://www.chia-cundinamarca.gov.co>, y deroga las normas que le sean contrarias, especialmente el Decreto 61 de 2014.

PUBLÍQUESE, COMUNIQUESE Y CÚMPLASE

Dado en el Municipio de Chía-Cundinamarca, a los veintiséis (26) días del mes de noviembre de dos mil diecinueve (2019).


LEONARDO DONOSO RUIZ
ALCALDE

Proyectaron: Juan David López Castro – Profesional universitario- DOT 
Arq. Freddy Rodríguez- Asesor DOT
Revisó: Álvaro Ardila Mora- Profesional Especializado OAJ
Aprobó: Ing. Hilca Alfonso Parada - Directora Ordenamiento Territorial y Plusvalía 
Aprobó: Ing. Héctor Orlando Ruiz – Director de Urbanismo 
Aprobó: Dra. Luz Aurora Espinoza Ibarra - Jefe Oficina Asesoría Jurídica 