



ALCALDÍA MUNICIPAL DE CHÍA

**DECRETO NÚMERO 817 DE 2019
(6 DE DICIEMBRE)**

"POR EL CUAL, SE REGLAMENTA EL PROCEDIMIENTO PARA LA LEGALIZACIÓN URBANÍSTICA DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, EN EJERCICIO DE LAS FACULTADES OTORGADAS AL ALCALDE MUNICIPAL MEDIANTE ACUERDO MUNICIPAL 162 DE 2019,"

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 el Acuerdo Municipal 162 de 2019, 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. En armonía con este precepto, 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 de la Carta 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 los Municipios son las entidades fundamentales de la división político-administrativa del Estado, y en tal virtud, 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 de conformidad con el Artículo 313 de la Constitución Política corresponde a los Concejos, entre otras funciones:

"3. Autorizar al alcalde para celebrar contratos y ejercer pro tempore precisas funciones de las que corresponden al Concejo.

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 el artículo 48 de la Ley 9ª de 1989, "Por la cual se dictan normas sobre planes de desarrollo municipal, compraventa y expropiación de bienes y se dictan otras disposiciones" dispone lo siguiente en relación con la posibilidad de que los concejos municipales entreguen transitoriamente a los alcaldes municipales la función de legalización urbanística:

"Los concejos (...) podrán delegar en los Alcaldes (...) la legalización de las urbanizaciones constituidas por viviendas de interés social. La legalización implicará la incorporación al perímetro urbano o de servicios y la regularización urbanística del asentamiento humano."

Que el artículo 1º de la Ley 388 de 1997, fijó como objetivos de los planes de ordenamiento territorial establecer 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, la preservación y defensa del patrimonio ecológico y cultural localizado en su ámbito territorial y la prevención de desastres en asentamientos de alto riesgo, así como la ejecución de acciones urbanísticas eficientes.

Que así mismo, el aludido precepto señaló que la implementación de normas para el ordenamiento territorial de los municipios buscaba garantizar que la utilización del suelo *"...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 velar por la creación y la defensa del espacio público, así como por la protección del medio ambiente y la prevención de desastres."*

Que el artículo 3º de la Ley 388 de 1997, le atribuye al ordenamiento del territorio las características de una función pública, a través del cual el estado, a través de sus entidades territoriales pretende:

"1. Posibilitar a los habitantes el acceso a las vías públicas, infraestructuras de transporte y demás espacios públicos, y su destinación al uso común, y hacer efectivos los derechos constitucionales de la vivienda y los servicios públicos domiciliarios.

2. Atender los procesos de cambio en el uso del suelo y adecuarlo en aras del interés común, procurando su utilización racional en armonía con la función social de la propiedad a la cual le es inherente una función ecológica, buscando el desarrollo sostenible.

3. Propender por el mejoramiento de la calidad de vida de los habitantes, la distribución equitativa de las oportunidades y los beneficios del desarrollo y la preservación del patrimonio cultural y natural.

4. Mejorar la seguridad de los asentamientos humanos ante los riesgos naturales."

Que los artículos 5º y 6º de la Ley 388 de 1997, se refieren al alcance y objetivos del ordenamiento territorial como herramienta de gestión urbanística de las entidades territoriales que les permiten orientar el desarrollo de su territorio, regularizar y/o transformar su ocupación de acuerdo con las políticas y estrategias de desarrollo económico y social, en procura del bienestar común y la garantía del derecho a una vivienda digna de sus habitantes.

Que la legalización de asentamientos humanos debe entenderse incorporada a la acción urbanística de las autoridades municipales, ésta última definida por el artículo 8º de la Ley 388 de 1997, como el conjunto de *"Las decisiones administrativas y las*

actuaciones urbanísticas que le son propias, relacionadas con el ordenamiento del territorio y la intervención en los usos del suelo."

Que de acuerdo con el artículo 30 *ibídem*, "Los planes de ordenamiento territorial clasificarán el territorio de los municipios y distritos en suelo urbano, rural y de expansión urbana. Al interior de estas clases podrán establecerse las categorías de suburbano y de protección". Es así como el artículo 31 define el suelo urbano como el comprendido por aquellas, "...áreas del territorio distrital o municipal destinadas a usos urbanos por el plan de ordenamiento, que cuenten con infraestructura vial y redes primarias de energía, acueducto y alcantarillado, posibilitándose su urbanización y edificación, según sea el caso. Podrán pertenecer a esta categoría aquellas zonas con procesos de urbanización incompletos, comprendidos en áreas consolidadas con edificación, que se definan como áreas de mejoramiento integral en los planes de ordenamiento territorial."

Que carácter complementario, el artículo 32 de la Ley 388 de 1997, hace referencia al suelo de expansión urbana, en los siguientes términos:

"Constituido por la porción del territorio municipal destinada a la expansión urbana, que se habilitará para el uso urbano durante la vigencia del plan de ordenamiento, según lo determinen los Programas de Ejecución. La determinación de este suelo se ajustará a las previsiones de crecimiento de la ciudad y a la posibilidad de dotación con infraestructura para el sistema vial, de transporte, de servicios públicos domiciliarios, áreas libres, y parques y equipamiento colectivo de interés público o social. Dentro de la categoría de suelo de expansión podrán incluirse áreas de desarrollo concertado, a través de procesos que definan la conveniencia y las condiciones para su desarrollo mediante su adecuación y habilitación urbanística a cargo de sus propietarios, pero cuyo desarrollo estará condicionado a la adecuación previa de las áreas programadas."

Que el artículo 33 de la ley en cita, señala que el suelo rural se compone "...por los terrenos no aptos para el uso urbano, por razones de oportunidad, o por su destinación a usos agrícolas, ganaderos, forestales, de explotación de recursos naturales y actividades análogas.". A su turno, el artículo 34 advierte que el suelo suburbano está comprendido por, "...las áreas ubicadas dentro del suelo rural, en las que se mezclan los usos del suelo y las formas de vida del campo y la ciudad, diferentes a las clasificadas como áreas de expansión urbana, que pueden ser objeto de desarrollo con restricciones de uso, de intensidad y de densidad, garantizando el autoabastecimiento en servicios públicos domiciliarios, de conformidad con lo establecido en la Ley 99 de 1993 y en la Ley 142 de 1994. "

Que el artículo 35 de la Ley 388 de 1997, señala que el denominado suelo de protección es el "...constituido por las zonas y áreas de terreno localizados dentro de cualquiera de las anteriores clases, que por sus características geográficas, paisajísticas o ambientales, o por formar parte de las zonas de utilidad pública para la ubicación de infraestructuras para la provisión de servicios públicos domiciliarios o de las áreas de amenazas y riesgo no mitigable para la localización de asentamientos humanos, tiene restringida la posibilidad de urbanizarse."

Que los artículos 122 a 131 del Decreto 564 de 2006, reglamentaron la acción urbanística de legalización de asentamientos humanos en cuanto atañe a su iniciación, requisitos y contenido de la correspondiente solicitud, trámite y decisión por parte de la autoridad administrativa competente.

Que el Decreto 1077 de 2015, "Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio", contiene la normatividad

vigente en materia de política pública del desarrollo territorial y urbano planificado del país, consolidación del sistema de ciudades, con patrones de uso eficiente y sostenible del suelo, teniendo en cuenta las condiciones de acceso y financiación de vivienda, y de prestación de los servicios públicos de agua potable y saneamiento básico.

Que el artículo 2.2.6.1.1.7 *ibídem*, en los términos en que fue modificado por el artículo 4º del ya citado Decreto 1203 de 2017, define el concepto legal de licencia de construcción como:

"...la autorización previa para desarrollar edificaciones, áreas de circulación y zonas comunales en uno o varios predios, de conformidad con lo previsto en el Plan de Ordenamiento Territorial, los instrumentos que lo desarrollen y complementen, los Planes Especiales de Manejo y Protección de Bienes de Interés Cultural, y demás normatividad que regule la materia. En las licencias de construcción se concretarán de manera específica los usos, edificabilidad, volumetría, accesibilidad y demás aspectos técnicos aprobados para la respectiva edificación."

Que el mismo precepto establece las distintas modalidades de licencia de construcción que pueden ser autorizadas por las autoridades administrativas competentes para ese efecto, esto es, la de obra nueva, ampliación, adecuación, modificación, restauración, reforzamiento estructural, demolición, reconstrucción o cerramiento.

Que con relación a las normas urbanísticas aplicables para la expedición de licencias construcción, el párrafo cuarto del artículo que se viene comentando señala:

"Los titulares de licencias de parcelación y urbanización tendrán derecho a que se les expida la correspondiente licencia de construcción con base en las normas urbanísticas y reglamentaciones que sirvieron de base para la expedición de la licencia de parcelación o urbanización, siempre y cuando se presente alguna de las siguientes condiciones: a) Que la solicitud de licencia de construcción se radique en legal y debida forma durante la vigencia de la licencia de parcelación o urbanización, o; b). Que el titular de la licencia haya ejecutado la totalidad de las obras contempladas en la misma y entregado y dotado las cesiones correspondientes."

Que el Capítulo 5, del Título 6, del Decreto 1077 de 2015, compiló las disposiciones del Decreto 564 de 2006, a que se hizo referencia en párrafos anteriores. Es así como el artículo 2.2.6.5.1. de la norma en comento, como quedó modificado por el artículo 17 del ya citado Decreto 1203 de 2017, precisa el concepto de legalización urbanística de asentamientos urbanos como aquel:

"...mediante el cual la administración municipal, (...) reconoce, si a ello hubiere lugar, de acuerdo con la reglamentación aplicable, la existencia de un asentamiento humano constituido por viviendas de interés social, aprueba los planos urbanísticos y expide la reglamentación urbanística, de acuerdo a las condiciones que establezca cada entidad territorial y sin perjuicio de la responsabilidad penal, civil y administrativa de los comprometidos."

La legalización urbanística implica la incorporación al perímetro urbano y de servicios, cuando a ello hubiere lugar, y la regularización urbanística del asentamiento humano, sin contemplar la legalización de los derechos de propiedad en favor de eventuales poseedores.

El acto administrativo mediante el cual se aprueba la legalización hará las veces de licencia de urbanización, con base en el cual se tramitarán las licencias de construcción de los predios incluidos en la legalización o el reconocimiento de las edificaciones existentes."



Que el artículo 2.2.6.5.3. del Decreto 1077 de 2015, establece en que eventos resulta improcedente cualquier trámite de legalización urbanística de asentamientos humanos, precisando que dicha actuación administrativa no surtirá efecto alguno cuando comprenda, total o parcialmente, territorios que se encuentren ubicados en suelo de protección en los términos del artículo 35 de la Ley 388 de 1997, o las normas que la adicionen, modifiquen o sustituyan, de conformidad con el Plan de Ordenamiento Territorial o de los instrumentos que lo complementen y desarrollen.

Que respecto a la iniciativa y trámite de los procesos de legalización urbanística de asentamientos humanos, el artículo 2.2.6.5.1.1 del decreto en cita prevé lo siguiente:

"Sin perjuicio de lo establecido en el artículo 48 de la Ley 9ª de 1989 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya, el proceso de legalización se podrá iniciar de oficio por la autoridad municipal o distrital facultada para el efecto o por solicitud del urbanizador, el enajenante, la comunidad afectada o los propietarios de terrenos.

Corresponderá al urbanizador, al propietario, a la comunidad organizada o a todos en su conjunto, asumir las obligaciones de la legalización.

Parágrafo. *Cuando la iniciativa de la solicitud es de oficio la autoridad competente solicitará a los interesados en el proceso el aporte de la información y documentación de que tratan los artículos siguientes."*

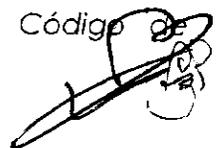
Que los artículos 2.2.6.5.1.2. y 2.2.6.5.1.3. del Decreto 1077 de 2015, establecen los requisitos mínimos, documentos y planos anexos que debe contener la solicitud de legalización de asentamientos humanos que formulen ante las autoridades administrativas municipales competentes, los interesados en llevar a cabo ese trámite.

Que por su parte, el artículo 2.2.6.5.2.1. consagra que en el término inicial de los quince (15) días posteriores a la radicación de la solicitud, la entidad territorial deberá adelantar, con base en los soportes allegados por el solicitante, una valoración técnica y jurídica para determinar la procedencia de legalizar el asentamiento humano, y contempla que para ese efecto, la dependencia encargada también efectuará una visita técnica de verificación al predio solicitante, de la que levantará un acta en la que se deje constancia de la siguiente información:

- "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 petionario."*

Que el mismo artículo al que se viene haciendo referencia, prevé que en caso de que dentro de la visita ocular se detecten inconsistencias frente a los soportes documentales y planos allegados, deberá requerirse a (los) solicitante(s), para que, en el término de dos (2) meses, aclaren la información, luego de lo cual la autoridad administrativa dará inicio al trámite de legalización, precisando lo siguiente en relación con la actuación y decisión administrativa que resuelva la solicitud de legalización de asentamientos humanos:

"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."

Que el artículo 2.2.6.5.2.2. del Decreto 1077 de 2015, estipula que cuando el trámite de legalización de asentamientos humanos haya sido iniciado por personas diferentes al urbanizador o propietario de los predios o edificaciones, si la autoridad administrativa encuentra viable adelantar ese proceso, será necesario vincular a quienes tengan dichas calidades, y a otros posibles terceros interesados, de acuerdo con la información reportada en la respectiva solicitud, para que comparezcan a la actuación, y hagan "...valer sus derechos y determinar la forma en que se hará la entrega de las zonas que conformarán el espacio público.", puntualizando que:

"En los eventos en que el urbanizador o propietario de los terrenos no concurra o no preste su consentimiento para el cumplimiento de las obligaciones, el proceso de legalización podrá continuar siempre y cuando el responsable del trámite o la comunidad afectada se comprometan de manera independiente a entregar las zonas verdes, comunales y demás que conformarán el espacio público. Para tal efecto, se suscribirá un acta de compromiso, en la cual se detallará la ubicación de dichas zonas y el término para su entrega al respectivo municipio o distrito."

Que el artículo 2.2.6.5.2.3 de la norma vigente para el sector vivienda, hace referencia a la definición de las condiciones urbanísticas dentro de los procesos de legalización de asentamientos humanos, indicando que cuando la entidad competente determine la procedencia de llevar a cabo esa actuación, elaborará, con sujeción a las directrices del Plan de Ordenamiento Territorial –POT- vigente en la respectiva entidad territorial, un estudio que defina los criterios y requisitos urbanísticos a que deberán sujetarse los predios y/o edificaciones regularizadas, indicando los puntos mínimos que debe contener dicho informe, tales como la delimitación del área objeto del trámite, las zonas de reserva donde se desarrollarán los proyectos de infraestructura vial y de servicios públicos domiciliarios, zonas de protección ambiental, amenaza y riesgo no mitigable, clasificación y definición de los usos del suelo, acciones de mejoramiento, lineamientos ambientales, criterios de repartición de cargas y beneficios resultantes del proceso de legalización y plano definitivo de loteo.

Que así mismo, el artículo 2.2.6.5.2.4 del Decreto 1077 de 2015, establece como parte del proceso de legalización de asentamientos humanos, el sometimiento del referido estudio urbanístico final, al que se acaba de hacer referencia, a consideración de la comunidad, propietarios y urbanizadores del asentamiento humano que hagan parte de la respectiva actuación, con el fin de darles a conocer los derechos y obligaciones derivados del mismo, en tanto que el artículo 2.2.6.5.2.5 señala que el trámite administrativo culminará:

"...con la expedición de una resolución por parte de la autoridad competente, en la cual se determine si se legaliza o no el asentamiento humano. En este acto se resolverán las objeciones o recomendaciones que hagan los interesados y terceros que se hicieron parte en el proceso administrativo y estará sujeto a los recursos en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

La resolución de legalización, contendrá, entre otros, el reconocimiento oficial del asentamiento, la aprobación de los planos correspondientes, la reglamentación respectiva y las acciones de mejoramiento barrial.

Igualmente, en la resolución de legalización se contemplarán de manera expresa las obligaciones del urbanizador, el propietario, la comunidad organizada o el responsable del trámite.



El acto administrativo que legalice urbanísticamente el asentamiento, debe supeditarse a las directrices y modalidades de intervención previstas en el tratamiento de mejoramiento integral del respectivo municipio o distrito.

Parágrafo 1. *En ningún caso, la legalización urbanística constituirá título o modo de tradición de la propiedad.*

Parágrafo 2. *La autoridad competente publicará en el medio oficial establecido para el efecto, la resolución por la cual se resuelve la solicitud de legalización."*

Que los aludidos preceptos y marco normativo permiten concluir que el trámite de legalización de asentamientos humanos comprende tanto el ejercicio de esa acción urbanística por parte del Concejo o el Alcalde, en éste último caso, previa delegación expresa de funciones por parte de la corporación municipal, como la expedición de las normas urbanísticas que regulen en la respectiva entidad territorial, el trámite que deben adelantar los interesados en regularizar los predios ubicados en el asentamiento, y los aspectos técnicos del proceso, tales como los usos, edificabilidad, volumetría, accesibilidad y demás temas relacionados con la formalización e incorporación de predios y/o edificaciones al territorio municipal.

Que el artículo 26 del Decreto 40 de 2019, por el cual se establece el manual básico de la administración municipal de Chía y se adopta la estructura organizacional interna de la administración central del Municipio, dispuso que son funciones de la Dirección de Ordenamiento Territorial y Plusvalía, entre otras, las siguientes:

"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 y articulada con la dirección de planificación del desarrollo.

(...)

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

(...)

7. Desarrollar las acciones necesarias para la implementación de las actuaciones urbanísticas que desarrollen y complementen el POT.

(...)

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.

(...)

13. Formular las políticas y planes de promoción y gestión de proyectos de renovación urbana, el mejoramiento integral de los asentamientos, los reasentamientos humanos en condiciones dignas, el mejoramiento de vivienda, la producción de vivienda nueva de interés social y la titulación de predios en asentamientos de vivienda de interés social."



Que el procedimiento de legalización de asentamientos humanos reglamentado a través del presente Decreto, debe permitir y definir también la participación de las empresas de servicios públicos, promotores y/o propietarios, y demás particulares interesados, que hayan sido beneficiados o afectados por los desarrollos humanos que debido a condiciones de vulnerabilidad y precariedad social y económica, se han llevado a cabo clandestina e irregularmente, esto es, sin cumplir con los requisitos legales mínimos para la construcción o urbanización de predios en zonas rurales y urbanas.

Que el párrafo tercero del artículo 142 del Acuerdo Municipal 100 de 2016, que incorporó modificaciones y ajustes al Plan de Ordenamiento Territorial -POT- del Municipio de Chía, adoptado mediante Acuerdo 17 de 2000, atribuyó al Alcalde Municipal la facultad para adelantar el trámite de legalización de asentamientos urbanos ubicados en el suelo rural y urbano de su jurisdicción, disposición que fue reglamentada por el Decreto Municipal 20 de 2017, definiendo normas y procedimientos para llevar a cabo dicha actuación.

Que no obstante, mediante auto del 23 de abril de 2019, emitido 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, entre otros, el Decreto 20 de 2017, en cuanto reguló el trámite de legalización de asentamientos humanos conforme 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 como consecuencia de la medida precautelativa decretada en sede judicial, 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 las políticas, programas y estrategias del POT definido por ese acto administrativo, en relación con la provisión de vivienda y mejoramiento de las condiciones de vida de los ciudadanos, armonizándolas con los lineamientos contenidos en esa materia por el Acuerdo 97 de 2016, que adoptó el Plan de Desarrollo Municipal para el periodo de gobierno 2016-2019 "*Si...marcamos la diferencia*", 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 mediante el artículo primero de la parte resolutive del Acuerdo 162 de 2019, el Concejo Municipal dispuso lo siguiente:

*"De conformidad con la autorización prevista por el artículo 48 de la Ley 9ª de 1989, **DELEGAR** en el Alcalde Municipal de Chía, **hasta el treinta y uno (31) de diciembre de 2019**, la facultad para llevar a cabo la legalización y regularización urbanística de asentamientos humanos que se desarrollaron al margen de la normatividad aplicable localizados en suelo rural y urbano del Municipio conforme al Plan de Ordenamiento Territorial vigente."*

Que por su parte, el párrafo del mismo artículo le asignó a la Dirección de Ordenamiento Territorial y Plusvalía, conforme las competencias que el artículo 20 de



Decreto 40 de 2019, a que se hizo referencia en párrafos precedentes, el rol de dependencia coordinadora y líder "...del proceso de legalización urbanística de asentamientos urbanos en el municipio de Chía, contando con la colaboración armónica que deberán prestar las demás dependencias relacionadas con ese trámite."

Que en efecto, para dar cumplimiento a los principios de coordinación, eficacia, economía y celeridad, establecidos por el artículo 3° de la Ley 1437 de 2011, como criterios orientadores de todas las actuaciones y procedimientos administrativos que adelanten las autoridades públicas, se requiere articular el procedimiento de legalización de asentamientos humanos en zonas rurales y urbanas del Municipio de Chía, con las correspondientes acciones institucionales de prevención de los desarrollos informales y el mejoramiento de las condiciones de los mismos, que mitiguen la aparición o consolidación de nuevas zonas del territorio que reproduzcan las condiciones de urbanización sin el cumplimiento de las condiciones mínimas actualmente previstas en la ley para el desarrollo de proyectos de vivienda.

Que resulta necesario precisar que el ordenamiento del territorio no se formula y ejecuta única y exclusivamente a través del Plan de Ordenamiento Territorial –POT-, sino que comprende una amplia gama de instrumentos, mecanismos legales y actuaciones urbanísticas contenidas también por los planes de desarrollo nacional, departamental y municipal, que permiten racionalizar el uso del suelo, conservar los recursos naturales, garantizar una vivienda digna, velar por la defensa del espacio público y la prevención de desastres naturales, entre otros inaplazables propósitos.

Que en virtud de las deficiencias urbanísticas que presentan los asentamientos humanos de origen informal, actualmente existentes y consolidados en el Municipio de Chía, que puedan ser objeto de legalización en desarrollo del procedimiento definido a través del presente decreto, es necesario definir las particularidades de las obligaciones referidas al espacio público, en cuanto a su generación y exigibilidad, así como diseñar mecanismos de compensación alternativos al pago en dinero por parte de los interesados que vayan a recibir dichas cargas.

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

DECRETA:

CAPÍTULO I.

DISPOSICIONES GENERALES

ARTÍCULO 1.- OBJETO Y ÁMBITO DE APLICACIÓN. De conformidad con las facultades otorgadas al Alcalde municipal mediante el Acuerdo 162 de 2019, el presente decreto establece las funciones y actividades que llevará a cabo la Dirección de Ordenamiento Territorial y Plusvalía para desarrollar el procedimiento de legalización urbanística de los Asentamientos Humanos de origen informal, localizados en suelo urbano y rural del municipio de Chía, así como el procedimiento y requisitos para que los interesados presenten la respectiva solicitud de legalización.

ARTÍCULO 2.- MARCO LEGAL. Las actuaciones urbanísticas, así como el procedimiento y requisitos para adelantar el proceso de legalización de los asentamientos humanos ubicados en el suelo urbano y rural del Municipio de Chía, previstos en el presente decreto, se efectuarán con arreglo a las Leyes 9 de 1989 y 388 de 1997, y los Decretos 564 de 2006, 1077 de 2015, 1203 de 2017, y en lo pertinente, dentro del trámite administrativo de legalización, por la Ley 1437 de 2011, Código de Procedimiento



Administrativo y de lo Contencioso Administrativo –C.P.A.C.A.-, y demás disposiciones concordantes en la materia.

ARTÍCULO 3. IMPROCEDENCIA DE LA LEGALIZACIÓN. De conformidad con lo establecido por el artículo 35 de la Ley 388 de 1997, en concordancia con el artículo 2.2.6.5.3. del Decreto 1077 de 2015, no podrán ser objeto de legalización en el Municipio de Chía, los asentamientos humanos de origen informal localizadas en suelo urbano y suelo rural, que se encuentren ubicados en suelos de protección.

Tampoco lo serán las solicitudes que se tramiten sobre la zona del Resguardo Indígena Muisca de las Veredas Fonquetá y Cerca de Piedra, reconocido mediante el Acuerdo 315 de 2013, expedido por el Instituto Colombiano de Desarrollo Rural -INCODER- hoy en proceso de liquidación.

ARTÍCULO 4.- DEFINICIONES. Para la correcta interpretación y aplicación de este decreto se adoptan las siguientes definiciones, acordes con los conceptos legalmente establecidos para cada una de ellas:

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 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, que todo desarrollo urbanístico legal o de origen clandestino debe generar.



Asentamiento humano	Es todo tipo de población humana formada alrededor del concepto de grupo familiar y comunidad, que comparte espacios públicos comunes para su interrelación. Término que también es sinónimo para desarrollo humano.
Asentamiento humano de origen informal o Sub-normal	Es un conjunto de viviendas caracterizadas por su proximidad y por compartir circulaciones e infraestructura de servicios comunes para su interrelación y los cuales se han conformado al margen de los reglamentos o normas establecidas para la ordenación del territorio. Bajo ninguna circunstancia se considerará como asentamiento humano, las agrupaciones con menos de 3 unidades de vivienda y en consecuencia no serán objeto del trámite contemplado en el presente decreto.
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"
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 de asentamientos humanos	Procedimiento mediante el cual la administración municipal, reconoce, si a ello hubiere lugar, de acuerdo con la reglamentación aplicable, la existencia de un asentamiento humano constituido por viviendas de interés social, aprueba los planos urbanísticos y expide la reglamentación urbanística, de acuerdo a las condiciones que establezca cada entidad territorial y sin perjuicio de la responsabilidad penal, civil y administrativa de los comprometidos. La legalización urbanística implica la incorporación al perímetro urbano y de servicios, cuando a ello hubiere lugar, y la regularización urbanística del asentamiento humano, sin contemplar la legalización de los derechos de propiedad en favor de eventuales poseedores, motivo por el cual en ningún caso constituirá título o modo de tradición de la 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.
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 y plusvalía de la Secretaría 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 los desarrollos comprendidos en asentamientos humanos.
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, ganaderos, forestales, de explotación de los recursos naturales y actividades análogas, de conformidad con la clasificación del suelo definida por Plan de ordenamiento territorial.
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
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.

CAPÍTULO II

FUNCIONES DE LA DIRECCIÓN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y PLUSVALÍA DENTRO DEL TRÁMITE DE LEGALIZACIÓN

ARTÍCULO 5.- FUNCIONES DE LA DIRECCIÓN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y PLUSVALÍA EN EL PROCEDIMIENTO DE LEGALIZACIÓN DE ASENTAMIENTOS. La Dirección de Ordenamiento Territorial y Plusvalía de la Secretaría de Planeación, será la responsable del procedimiento para la legalización, conforme a lo previsto en el artículo 26 del decreto municipal No 40 de 2019, de acuerdo con el procedimiento establecido en el Capítulo III del presente decreto, y para ese efecto, ejercerá las siguientes funciones.

1. Adoptar el formato para iniciar el procedimiento de legalización.
2. Requerir, incorporar y analizar toda la información técnica allegada por las entidades y empresas de servicios públicos domiciliarios y las demás que se requieran.
3. Validar la suficiencia técnica de los planos que acompañan la solicitud
4. Realizar el diagnóstico jurídico del predio en mayor extensión en el que se encuentra ubicado el desarrollo.
5. Efectuar la visita ocular al asentamiento humano que solicite su legalización, en los términos del artículo 2.2.6.5.2.1 del Decreto 1077 de 2015.
6. Realizar los avisos, comunicaciones y socializaciones que garanticen el debido proceso y la participación efectiva de todos los interesados.
7. Definir las condiciones urbanísticas, elaborar el estudio urbanístico final y adelantar las gestiones correspondientes para su publicidad, de acuerdo con lo previsto por los artículos 2.2.6.5.2.3 y 2.2.6.5.2.4 del Decreto 1077 de 2015.
8. Tomar la decisión de fondo respecto del proceso de legalización conforme a los resultados técnicos y jurídicos, en los términos y con los requisitos establecidos por el artículo 2.2.6.5.2.5 el Decreto 1077 de 2015.
9. Adelantar las demás actuaciones necesarias para dar trámite al procedimiento de legalización, conformidad con lo previsto en el Capítulo 5, del Título 6 del decreto 1077 de 2015, y lo establecido en el presente decreto.



CAPITULO III

PROCESO DE LEGALIZACIÓN DE ASENTAMIENTOS HUMANOS

ARTÍCULO 6.- 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, del Decreto Nacional Número 1077 de 2015, por el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, y por las normas que los adicionen, modifiquen o sustituyan, lo anterior, sin perjuicio de las normas especiales contenidas en el presente decreto.

ARTÍCULO 7.- DOCUMENTOS Y REQUISITOS MÍNIMOS. El interesado o el municipio, cuando se actúe de forma oficiosa, deberán acompañar a la solicitud de legalización de un asentamiento humano, o para la apertura del trámite, según sea el caso, los siguientes documentos:

1. Certificado de tradición y libertad del predio o predios objeto de legalización, expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos correspondiente, con expedición no mayor a treinta (30) días a la fecha de la solicitud.
2. Copia del recibo de pago del impuesto predial
3. Poder especial debidamente otorgado, ante notario o juez de la república, cuando se actúe mediante apoderado o mandatario, con la correspondiente presentación personal.
4. Fotocopias de las escrituras o promesas de compraventa de los predios que hacen parte del proceso de legalización.
5. Factibilidad, o si es del caso, disponibilidad de servicios públicos domiciliarios expedida por la empresas prestadoras de los mismos.
6. 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.
7. Acta de conocimiento y aceptación del plano de loteo y del proceso de legalización firmada, como mínimo, por el cincuenta y uno por ciento (51%) de los propietarios o poseedores de los inmuebles incluidos en la legalización.
8. Plano de levantamiento del loteo actual, junto con las carteras de campo y hojas de cálculo, en la escala y formato que determine la Dirección de Ordenamiento Territorial o quien haga sus veces. 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.

El plano deberá estar debidamente firmado por profesional competente con matrícula profesional vigente.



PARÁGRAFO PRIMERO.- En caso de que en el predio o predios del asentamiento objeto de legalización 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 como también 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

PARÁGRAFO TERCERO.- Los documentos e información relacionada con servicios públicos domiciliarios, reservas viales, uso del suelo y demás que puedan ser objeto de verificación por parte de la Dirección de Ordenamiento Territorial y Plusvalía, no le serán exigidos al solicitante, como requisito para iniciar el trámite.

PARÁGRAFO CUARTO.- Para todos los efectos legales se entenderá que una solicitud de legalización urbanística de asentamientos humanos se encuentra radicada en legal y debida forma si a la fecha de radicación se allega la totalidad de los documentos exigidos en el presente artículo, aun cuando estén sujetos a posteriores correcciones.

ARTÍCULO 8.- LINEAMIENTOS PARA DETERMINAR EL GRADO DE CONSOLIDACIÓN DE LOS ASENTAMIENTOS HUMANOS DE ORIGEN INFORMAL O SUB-NORMAL. Para que un Asentamiento Humano de origen Informal o Subnormal se considere consolidado desarrollado, y como tal susceptible de iniciar el procedimiento de legalización, debe contar como mínimo, con un trazado vial existente en el terreno a legalizar y que por lo menos el 50% de las unidades prediales aparentes que lo integren se encuentren ocupadas con construcciones habitadas que se hayan concluido como mínimo cinco (5) años antes de la presentación de la solicitud, y que las áreas mínimas de los lotes resultantes no cumplan con las áreas mínimas exigidas en el Acuerdo 17 de 2000.

Se entenderá por unidades aparentes prediales las que se reconozcan en el correspondiente plano de loteo debidamente aceptado por los propietarios de los inmuebles incluidos en el proceso de legalización

ARTÍCULO 9. EFECTOS DE LA LEGALIZACIÓN. El acto administrativo de legalización, de conformidad con lo establecido en el artículo 2.2.6.5.1 del Decreto 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, la decisión no conlleva pronunciamiento alguno acerca de la titularidad de derechos reales, ni frente a la posesión sobre inmuebles objeto de esta.

ARTÍCULO 10. RESOLUCIÓN DE LEGALIZACIÓN. Una vez cumplido el proceso de legalización, la Dirección de Ordenamiento Territorial y Plusvalía, o quien haga sus veces, expedirá una resolución en la cual se determine si se legaliza o no el asentamiento humano de origen informal o subnormal, en la que además se resolverán las objeciones o recomendaciones que hayan hecho quienes se hicieron parte dentro del proceso administrativo.

La resolución de legalización, contendrá, entre otros, el reconocimiento oficial del asentamiento, la aprobación de los planos correspondientes, la reglamentación respectiva y las acciones de mejoramiento.



CAPÍTULO IV

PARTICIPACIÓN E INTERVENCIONES EN EL PROCESO DE LEGALIZACIÓN

ARTÍCULO 11.- AVISO. Definida la viabilidad técnica de la legalización por parte de la Dirección de Ordenamiento Territorial y Plusvalía, o quien haga sus veces, el solicitante o responsable del trámite deberá publicar un aviso en un diario de amplia circulación Municipal, del cual se aportará original al expediente. El aviso deberá contener por lo menos la siguiente información:

1. El objeto del trámite.
2. El titular responsable del trámite.
3. La declaración de que se ha radicado o iniciado y el trámite de legalización de asentamientos humanos ante la Dirección de Ordenamiento Territorial y Plusvalía, o quien haga sus veces.
4. Lo pertinente al horario y lugar específico donde la Dirección de Ordenamiento Territorial y Plusvalía, o quien haga sus veces, puede dar información personalizada.
5. Manifestación de 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 y Plusvalía, o quien haga sus veces, dentro del término de los quince (15) días hábiles siguientes, contados a partir del día siguiente a su publicación.

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

ARTÍCULO 12.- PUBLICACIÓN DEL ESTUDIO URBANÍSTICO FINAL. La Dirección de Ordenamiento Territorial y Plusvalía, o quien haga sus veces, someterá a consideración del propietario del terreno, urbanizador, cuando se haga parte del proceso y demás solicitantes interesados, por el término de diez (10) días, el estudio urbanístico final, de conformidad con lo previsto en el artículo 2.2.6.5.2.3 del decreto 1077 de 2015, con el fin de dar a conocer los derechos y obligaciones derivados del mismo. Para el efecto, se fijará en la cartelera de dicha dependencia un aviso informando el lugar y horario de consulta del estudio, advirtiendo que las objeciones o recomendaciones que se hagan frente al mismo se deben presentar por escrito hasta el último día de consulta del estudio. En el aviso se dejará constancia de la fecha y hora de fijación y desfijación del mismo.

ARTÍCULO 13.- TALLER DE SOCIALIZACIÓN. Sin perjuicio de lo previsto en el artículo anterior, la Dirección de Ordenamiento Territorial y Plusvalía, o quien haga sus veces, realizará un taller con las personas que concurrieron en el trámite, a través del cual se ilustrará sobre cuál es la situación en que se encuentran y de manera general el plano definitivo de loteo, explicando las obligaciones y compromisos de las partes que adquieren con el proceso de legalización.

ARTÍCULO 14.- NOTIFICACIÓN DEL ACTO ADMINISTRATIVO DE LEGALIZACIÓN. Las decisiones administrativas que pongan término a la actuación se notificarán personalmente al peticionario, interesado, a su representante o apoderado, ~~se a la~~

persona debidamente autorizada por el interesado para notificarse, en los términos previstos en la Ley 1437 de 2011.

El acto administrativo que ponga fin a la actuación se publicará un aviso en la página web de la alcaldía <http://www.chia-cundinamarca.gov.co/>, para que los terceros e interesados tengan la oportunidad de intervenir conforme consideren en derecho.

CAPÍTULO V

GENERACIÓN DE ESPACIO PÚBLICO

ARTÍCULO 15.- 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 los espacios 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 amononadas y deslindadas en el plano de loteo.

La distribución espacial, el acceso, la localización y la configuración geométrica se exigirán de acuerdo con lo contemplado en el Acuerdo 17 de 2000, y en las demás normas reglamentarias aplicables.

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 mínima requerida como cesión Tipo A, 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 o consideradas como parte de la malla vial local, las vías internas del asentamiento.

ARTÍCULO 16.- ENTREGA PROVISIONAL DE BIENES DESTINADOS AL USO PÚBLICO. Si el titular peticionario o responsable del trámite es el propietario, deberá suscribir con el Instituto de Desarrollo Urbano, Vivienda y Gestión Territorial de Chía -IDUVI-, 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 peticionario o 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 peticionario o responsable del trámite de legalización y el IDUVI, para cuyo efecto la Dirección de Ordenamiento Territorial y Plusvalía, o quien haga sus veces, enviará la información pertinente a dicha entidad.



CAPÍTULO VI

OTRAS DISPOSICIONES

ARTÍCULO 17.- RESPONSABILIDAD DEL URBANIZADOR O PROMOTOR. La legalización de asentamientos humanos de origen informal, sub-urbano o ilegal, no exonera de la responsabilidad penal, civil y administrativa a que hubiere lugar, por la enajenación ilegal de inmuebles o infracciones urbanísticas.

ARTÍCULO 18. 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:

1. Cuando el promotor del asentamiento ilegal no sea el propietario del inmueble, pero haya convenido con éste la ocupación del inmueble por terceros;
2. 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;
3. 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.
4. 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 y Plusvalía, o quien haga sus veces.

ARTÍCULO 19. RECONOCIMIENTO DE CONSTRUCCIONES EXISTENTES. Para efectos de articular el proceso de legalización de asentamientos, con lo definido en el Capítulo 4, del Título 6 del Decreto 1077 de 2015, el propietario de cada uno de los predios originados dentro de dicho proceso de legalización, deberá realizar ante la administración municipal 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 20. TEMPORALIDAD. Sólo serán resueltas las solicitudes de legalización de asentamientos humanos conforme a lo previsto en el presente decreto, que hayan sido radicadas en legal y debida forma, hasta el 31 de diciembre de 2019.

ARTÍCULO 21.- NORMATIVIDAD URBANÍSTICA APLICABLE A SOLICITUDES DE LEGALIZACIÓN RADICADAS EN LEGAL Y DEBIDA FIRMA ANTES DEL 24 DE ABRIL DE 2019.- Las solicitudes de legalización de asentamientos humanos que hayan sido radicadas en legal y debida forma hasta el 23 de abril de 2019, esto es, antes de la entrada en vigencia de la medida de suspensión provisional del Acuerdo 100 de 2016, continuaran su trámite conforme a lo previsto en dicho acuerdo, y su decreto reglamentario 20 de 2017, salvo que los interesados manifiesten de manera escrita y expresa, el deseo de acogerse a las normas contenidas en el presente decreto.

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. 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>.

PUBLÍQUESE, COMUNIQUESE Y CÚMPLASE

Dado en el Municipio de Chía-Cundinamarca, a los Seis (6) días del mes de Diciembre de dos mil diecinueve (2019).


LEONARDO DONOSO RUIZ
ALCALDE

Proyectaron: Ing. Jimmy Alexander Milán- Contratista DOT 
Juan David López Castro- Profesional universitario DCT 
Revisó: Álvaro Ardila Mora- Profesional Especializado OAJ
Aprobó Ing. Hilda Alfonso Parada - Directora Ordenamiento Territorial y Plusvalía 
Aprobó Dra. Luz Aurora Espinoza Tabar - Jefe Oficina Asesora Jurídica 