ALCALDÍA MUNICIPAL DE CHÍA

Secretaría de Planeación

RESOLUCIÓN NÚMERO 1035

(19 MAR 2020)

"Por medio de la cual se decide sobre la solicitud de legalización urbanística de Asentamiento Humano sobre el predio identificado con cedula catastral 01-00-00-00-0068-0456-0-00-00-000, matrícula inmobiliaria 50N-1147279 ubicado en la calle 5 No 1B - 80 del Municipio de Chía, suelo urbano y se dictan otras disposiciones

EL DIRECTOR DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y PLUSVALIA

En ejercicio de sus funciones constitucionales y legales en especial las consagradas en el Acuerdo Municipal No 162 de 2019, en el Decreto No. 40 de 2019, Decreto No 817 de 2019 y la Resolución No. 2121 de 2019, y

CONSIDERANDO:

Que conforme al artículo 311 constitucional, al Municipio como entidad fundamental de la división política – administrativa del Estado le corresponde entre otras funciones ordenar el desarrollo de su territorio.

Que siguiendo lo previsto en el artículo 1 de la ley 388 de 1997, los municipios deben propugnar por alcanzar entre otros, los siguientes objetivos:

> *"2. El establecimiento de los mecanismos que permitan al municipio, en ejercicio de su autonomía,* ***promover el ordenamiento de su territorio, 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.*
>
> *3.* ***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 34 del código de procedimiento administrativo y de lo contencioso administrativo estipula que: *"Las actuaciones administrativas se sujetaran al procedimiento administrativo común principal que se establece en este código,* ***sin perjuicio de los procedimientos administrativos regulados por leyes especiales"***

Que conforme al artículo 2.2.6.5.1 del Decreto 1077 de 2015 se define la legalización, así:

> ***ARTÍCULO 2.2.6.5.1 Legalización****. La legalización es el proceso mediante el cual la administración municipal, distrital o del Departamento Archipiélago de San Andrés, Providencia y Santa Catalina 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.*

9

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 2.2.6.5.2.5 del decreto 1077 de 2015, dispone sobre la resolución de la legalización urbanística de asentamientos humanos, lo siguiente:

"*El proceso de legalización, **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 hicieron parte en el proceso administrativo y estará sujeto a los recursos en el código de procedimiento administrativo y de lo contencioso administrativo*"

Que mediante radicado número 20199999938038 de fecha 27 de diciembre de 2019, se solicitó por parte del señor Luis Enrique Vera Varela, en calidad de mandatario del señor Luis María Pinzón Rico, la legalización de asentamiento humano sobre el predio identificado con cedula catastral 01-00-00-00-0068-0456-0-00-00-000, ubicado en la calle 5 No 1 B-80 del municipio de Chía, suelo urbano, para lo cual se aportaron los documentos exigidos en el Decreto compilatorio nacional 1077 de 2015 y en el Decreto municipal 817 de 2019.

Que el artículo 4 del Decreto municipal No 817 de 2019 *"Por el cual se reglamenta el procedimiento para la legalización urbanística de asentamientos humanos, en ejercicio de las facultades otorgadas al Alcalde Municipal mediante el Acuerdo Municipal 162 de 2019"*, definió el asentamiento humano de origen informal, así:

*"Asentamiento humano de origen informal o subnormal: **Es un conjunto de viviendas** caracterizadas por su proximidad y por compartir circulaciones e infraestructura de servicios comunes para su interrelación y el cual se ha conformado al margen de los reglamentos y 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"

En consecuencia, con lo anterior el mismo Decreto municipal 817 de 2019 estableció los lineamientos para determinar el grado de consolidación de los asentamientos humanos y precisó:

*"**Articulo 8. Lineamientos para determinar el grado de consolidación de los asentamientos humanos de origen informal o subnormal:** 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 exigidas en el acuerdo 17 de 2000"***

Que, a fin de determinar la procedencia de la legalización, en el marco de la etapa de evaluación preliminar del expediente se realizó la visita ocular de que trata el inciso segundo del artículo 2.2.6.5.2.1 del decreto 1077 de 2015, el día 14 de febrero de 2020, que, entre otros, tuvo por objetivo principal determinar la existencia del asentamiento humano y la viabilidad del proceso.

La visita ocular fue atendida por la señora Clara Inés Pinzón Herrera, tal como consta en la respectiva acta de visita, en la que se evidenció que el predio objeto de solicitud cuenta en la actualidad con cinco (5) unidades de vivienda, de las cuales según el plano presentado por el solicitante van a ser demolidas cuatro (4).

Que en el marco de la referida evaluación preliminar se concluyó que NO es procedente la legalización del asentamiento humano, por las siguientes razones:

1. En el planteamiento presentado se pretende la demolición de cuatro (4) de las cinco (5) unidades de vivienda que se encuentran al interior del predio, esto desvirtúa la naturaleza y finalidad de los asentamientos humanos, si en ultimas se va a demoler la gran mayoría de las edificaciones existentes, lo que corresponde, es que se tramite la correspondiente licencia de urbanismo, con miras a plantear un urbanismo adecuado y acorde con las normas para los nuevos desarrollos.

2. Adicional a lo anterior, mediante oficio que acompaña la solicitud, el señor Luis María Pinzón Rico solicitó que, para efectos de probar la fecha de conformación del asentamiento humano, se tenga como medio de prueba valido la información cartográfica tanto en formato vector, como en ráster y las bases de datos disponibles. En atención a esta solicitud se procedió a verificar un Orotofotomosaico a escala 1:2000, el cual fue generado el 09 de septiembre de 2014 con una resolución espacial de 0,2 m por el Instituto geográfico Agustín Codazzi, fecha de captura de la imagen que permite verificar el tiempo de antigüedad de las construcciones y el grado de consolidación, el cual no es propio de un asentamiento humano, además si se tiene en cuenta que parte de este va a ser sometido a demolición, lo que significaría que las edificaciones en terreno no representarían si no un índice de ocupación del 2,9%. En la imagen se ilustra el tamaño del lote y las zonas disponibles no ocupadas.

Fuente: Ortofotomosaico, fecha de captura 09 de septiembre de 2014, escala 1:2000 (Acredita antigüedad de 5 años y tres meses, según fecha de solicitud)

3. Por último, se evidencia que conforme a la zonificación del Acuerdo 17 de 2000, el predio se encuentra en zona residencial urbana, que teniendo en cuenta el tamaño del lote, el bajo índice de ocupación y la reglamentación aplicable para la zona, el predio se puede someter al licenciamiento urbanístico tradicional (Licencia de urbanismo y licencia de construcción), lo anterior significa que el predio objeto de solicitud, no cumple con el requisito del decreto Municipal 817 de 2019, en el sentido que los lotes resultantes se ajustan a las áreas mínimas exigidas en el acuerdo 17 de 2000, dejando en evidencia que el predio tiene todas las posibilidades de acoplarse a las normatividad vigente contemplada en el POT; sea de paso recordar que la legalización de asentamientos humanos es un tramite excepcional, orientado a regularizar situaciones de hecho que no se pueden someter al amparo de la normatividad vigente y de ninguna manera puede ser visto como un mecanismo para evadir las responsabilidades que el ordenamiento territorial exige.

En consecuencia, con lo anterior, el predio no es susceptible del trámite de legalización, al no cumplir con lo previsto con el artículo 8 del decreto municipal No 817 de 2019.

Que el hecho objeto de improcedencia del asentamiento es insubsanable, en la medida que se trata de hechos objetivos verificados en la imagen de apoyo y que de ninguna manera el solicitante puede cambiar o modificar, razón por la cual, dentro de la etapa de evaluación preliminar del expediente, resulta infructuoso e innecesario requerirlo para que realice cualquier actuación, corrección u aclaración sobre los documentos radicados.

Que, en consecuencia, con lo anterior, se concluyó que el predio objeto de solicitud, NO es un asentamiento humano que sea objeto del trámite de legalización urbanística de que trata el decreto 1077 de 2015, ni mucho menos cumple con el grado de consolidación exigido, situación que conlleva a declarar la improcedencia de la legalización y por consiguiente se hace imposible continuar con la actuación.

En este sentido, lo dispone el artículo 2.2.6.5.2.1, en lo relativo a la etapa de evaluación preliminar, así:

> *"**En los casos 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"*

Conforme a todo lo anterior, le corresponde a este despacho negar la solicitud de legalización urbanística de asentamiento humano radicado bajo el consecutivo No 20199999938038.

Que, en mérito de lo expuesto, el Director de Ordenamiento Territorial y Plusvalía.

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO. NEGAR la solicitud de legalización urbanística de Asentamiento humano con radicado 20199999938038, sobre el predio identificado con cedula catastral 01-00-00-00-0068-0456-0-00-00-0000 y matrícula inmobiliaria No 50N-1147279, por las razones expuestas en la parte motiva.

ARTÍCULO SEGUNDO. NOTIFICACIÓN COMUNICACIÓN Y PUBLICACIÓN. La presente resolución se notificará al solicitante, propietario del predio objeto de solicitud, en los términos y condiciones establecidas en los artículos 67, 68 y 69 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

Así mismo, el presente acto administrativo se publicará en la página web de la Alcaldía Municipal de Chía www.chia-cundinamarca.gov.co para que los terceros e interesados tengan la oportunidad de intervenir conforme consideren en derecho.

ARTÍCULO TERCERO. - RECURSOS. Contra la presente Resolución procede el recurso de reposición ante la Dirección de Ordenamiento Territorial y plusvalía y el de apelación ante la Secretaria de Planeación, los cuales se deberán interponer, dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la fecha en que se surta la notificación personal o por aviso, en los términos y condiciones establecidos en los artículos 74, 76 y 77 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

ARTÍCULO CUARTO. VIGENCIA. La presente resolución rige a partir de la fecha de su ejecutoria.

NOTIFÍQUESE, PUBLÍQUESE, Y CÚMPLASE

19 MAR 2020

Ing. ORLANDO HERNANDEZ CHOLO
Director de Ordenamiento Territorial y plusvalía

Elaboró: Juan David López Castro – Profesional Universitario
Luis Méndez Díaz – Profesional Universitario