



## ALCALDÍA MUNICIPAL DE CHÍA

**DECRETO NÚMERO 134 DE 2022**  
( 08 AGO 2022 )

**"EL CUAL DELIMITA UNA ZONA CONFORMADA POR ASENTAMIENTOS HUMANOS PRECARIOS DE ORIGEN INFORMAL INTEGRADOS PREDOMINANTEMENTE POR VIVIENDAS DE INTERÉS SOCIAL, UBICADA EN LA VEREDA CERCA DE PIEDRA – SECTOR EL COLEGIO, ZONA RURAL DEL MUNICIPIO DE CHÍA, SE ORDENA SU LEGALIZACIÓN Y REGULARIZACIÓN URBANÍSTICA Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES"**

### EL ALCALDE DEL MUNICIPIO DE CHÍA, CUNDINAMARCA

En uso de sus atribuciones constitucionales y legales, y reglamentarias, en especial las conferidas en los artículos 93 de la Ley 136 de 1994 y 29 de la Ley 1551 de 2012, el Acuerdo Municipal 188 del 3 de noviembre de 2021 y,

#### CONSIDERANDO:

Que, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 1 de la Constitución Política, Colombia es un Estado social de derecho, organizado en forma de República unitaria, descentralizada, con autonomía de sus entidades territoriales, democrática, participativa y pluralista, fundada en el respeto de la dignidad humana, en el trabajo y la solidaridad de las personas que la integran y en la prevalencia del interés general.

Que, de conformidad con el artículo 2 de la Constitución Política, son fines esenciales del Estado:

*"Servir a la comunidad, promover la prosperidad general y garantizar la efectividad de los principios, derechos y deberes consagrados en la Constitución; facilitar la participación de todos en las decisiones que los afectan y en la vida económica, política, administrativa y cultural de la Nación; defender la independencia nacional, mantener la integridad territorial y asegurar la convivencia pacífica y la vigencia de un orden justo.*

*Las autoridades de la República están instituidas para proteger a todas las personas residentes en Colombia, en su vida, honra, bienes, creencias, y demás derechos y libertades, y para asegurar el cumplimiento de los deberes sociales del Estado y de los particulares."*

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

Que, con el artículo 58 de la Constitución Política, el derecho a la propiedad es protegido y tiene la siguiente connotación:

*"Se garantizan la propiedad privada y los demás derechos adquiridos con arreglo a las leyes civiles, los cuales no pueden ser desconocidos ni vulnerados por leyes posteriores. Cuando de la aplicación de una ley expedida por motivos de utilidad pública o interés social, resultare en conflicto los derechos de los particulares con la necesidad por ella reconocida, el interés privado deberá ceder al interés público o social.*

*La propiedad es una función social que implica obligaciones. Como tal, le es inherente una función ecológica..."*

Que, el artículo 82 de la Constitución Política, establece que: "Es deber del estado velar por la protección de la integridad del espacio público y por su destinación al uso común, el cual prevalece sobre el interés particular..."

Que, el artículo 311 de la Constitución Política, prevé lo siguiente:

*"Al municipio como entidad fundamental de la división político-administrativa del Estado le 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 artículo 315 de la carta política, dispone que son atribuciones de los alcaldes, entre otras, las siguientes: "(...) 1. Cumplir y hacer cumplir la Constitución, la ley, los decretos del gobierno, las ordenanzas, y los acuerdos del Concejo. (...) 3. Dirigir la acción administrativa del Municipio; asegurar el cumplimiento de las funciones y la prestación de los servicios a su cargo, representarlo judicial y extrajudicialmente y nombrar y remover a los funcionarios bajo su dependencia y a los gerentes o directores de los establecimientos públicos y las empresas industriales o comerciales de carácter local, de acuerdo con las disposiciones pertinentes. (...)"

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" ordena la posibilidad que los concejos municipales otorguen a los alcaldes municipales la función de legalización urbanística:

*"Artículo 48º.- Los concejos, el consejo intendencial y las juntas metropolitanas podrán delegar en los alcaldes e Intendente de San Andrés y Providencia 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, con la expedición de la Ley 9 de 1989, la Ley 388 de 1997 y en concordancia con los fines del Estado Social de Derecho, se rinde importancia a la persona como ser individual y colectivo y garantiza la participación ciudadana en la toma de decisiones en el ordenamiento territorial, a través del cual se debe propender por el acceso a espacios públicos, vivienda digna, servicios públicos domiciliarios e infraestructura social y vial.

Que, la Ley 388 de 1997 en su artículo 5 preceptúa que el ordenamiento del territorio municipal comprende un conjunto de acciones político - administrativas y de planificación física concertadas, emprendidas por los municipios, 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, en armonía con el medio ambiente y las tradiciones históricas y culturales.

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 o usos agrícolas, ganaderos, forestales, de explotación de recursos naturales y actividades análogas."

Que, el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio expidió el Decreto Número 1077 de 2015 "Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio"

Que, el capítulo 5 del Decreto 1077 de 2015 fue modificado por el artículo 2, del Decreto Nacional 149 de 2020, quedando como nuevo texto normativo del artículo 2.2.6.5.1., lo siguiente:

*"Artículo 2.2.6.5.1. Legalización urbanística. La legalización urbanística 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, la existencia de un asentamiento humano con condiciones de precariedad y de origen informal, conformado por viviendas de interés social y usos complementarios que la soportan, que se ha constituido sin licencia de urbanización previo a su desarrollo o que aun cuando la obtuvo, esta no se ejecutó.*

*Mediante la legalización urbanística y de acuerdo con las condiciones que establezca cada entidad territorial, se aprueban los planos urbanísticos y se expide la reglamentación urbanística, sin perjuicio de la responsabilidad penal, civil y administrativa de los comprometidos.*

*La legalización urbanística implica la incorporación al perímetro urbano cuando a ello hubiere lugar, sujeta a la disponibilidad técnica de servicios o a la implementación de un esquema diferencial en áreas de difícil gestión; y la regularización urbanística del asentamiento humano, entendida como la norma urbanística aplicable y las acciones de mejoramiento definidas por el municipio o distrito en la resolución de legalización.*

*La legalización urbanística no contempla el reconocimiento de los derechos de propiedad en favor de eventuales poseedores, ni la titulación de los predios ocupados por el asentamiento humano.*

*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 como consecuencia jurídica necesaria de los actos de legalización urbanística y las normas de regularización urbanística que se expidan los interesados deberán proceder a realizar los actos de reconocimiento de edificaciones y las licencias de construcción, si a ello hubiere lugar, para el efecto se ha previsto en el artículo 2.2.6.4.1.1 del Decreto 1077 de 2015, lo siguiente:

**"ARTÍCULO 2.2.6.4.1.1 Ámbito de aplicación.** *El reconocimiento de edificaciones por parte del curador urbano o la autoridad municipal o distrital competente para expedir licencias de construcción, procederá respecto de desarrollos arquitectónicos que se ejecutaron sin obtener la respectiva licencia.*

**El reconocimiento de la existencia de edificaciones se podrá adelantar (i) siempre que se cumpla con el uso previsto por las normas urbanísticas vigentes y, (ii) que la edificación se haya concluido como mínimo cinco (5) años antes de la entrada en vigencia de la Ley 1848 de 2017.** *Este término no aplicará en aquellos casos en que el solicitante deba obtener el reconocimiento por orden judicial o administrativa.*

**PARÁGRAFO 1.** **En los planes de ordenamiento territorial o los instrumentos que lo desarrollen y complementen se podrán definir las zonas del municipio o distrito en las cuales los actos de reconocimiento deban cumplir, además de las condiciones señaladas en el inciso anterior, con las normas urbanísticas que para cada caso se determine en el respectivo plan.**

Que, en este marco se ha establecido en el artículo 2.2.6.4.2.6 ibídem, la posibilidad de adoptar pagos compensatorios con ocasión de los actos de reconocimiento de edificaciones, en los siguientes términos:

**"ARTÍCULO 2.2.6.4.2.6 Compensaciones.** *En el evento en que las normas municipales o distritales exigieran compensaciones por concepto de espacio público y estacionamientos debido al incumplimiento de las cargas urbanísticas asociadas al proceso de edificación, corresponderá a los municipios, distritos y al*

Departamento Archipiélago de San Andrés, Providencia y Santa Catalina establecer las condiciones para hacer efectiva la compensación, que deberá asumir el titular del acto de reconocimiento.

**PARÁGRAFO.** Cuando se trate del reconocimiento de viviendas de interés social ubicadas en asentamientos legalizados, los municipios, distritos y el Departamento Archipiélago de San Andrés, Providencia y Santa Catalina tendrán la facultad de no exigir las compensaciones previstas en las normas municipales o distritales.

**PARÁGRAFO2.** En los actos de reconocimiento se establecerá, si es del caso, la autorización para el reforzamiento estructural de la edificación a las normas de sismo resistencia que les sean aplicables en los términos de la Ley 400 de 1997 y el Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente -NSR- 10, o las normas que los adicionen, modifiquen o sustituyan."

Que, los artículos 2.2.6.5.1 al 2.2.6.5.2.6 del Decreto 1077 de 2015, 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, en el artículo 237 del Acuerdo 17 del 2000 "**Por el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Chía (Cundinamarca)**" se dispuso, lo siguiente:

**"Artículo 237. Definiciones**

Para efectos de comprensión y aplicación del presente Acuerdo, se establecen las siguientes definiciones:

(...)

*Legalización:* Es el procedimiento mediante el cual se adoptan las medidas administrativas establecidas por normas, con el fin de reconocer oficialmente la existencia de un asentamiento o edificación, esto es, la aprobación del plano y la expedición de la reglamentación respectiva.

(...)

Que, a través del Acuerdo 188 del 3 de noviembre de 2021, se delegó al alcalde de Chía la facultad para la legalización y regularización urbanística de asentamientos humanos con condiciones de precariedad y de origen informal, conformados por viviendas de interés social y usos complementarios que la soportan.

Que, el artículo primero del Acuerdo 188 de 2021, dispuso lo siguiente:

"DELEGAR al Alcalde de Chía, de conformidad con la autorización prevista por el numeral 3 del artículo 313 de la Carta política, artículo 48 de la Ley 9ª de 1989, la facultad para llevar a cabo la legalización y regularización urbanística de asentamientos humanos en condiciones de precariedad y de origen informal, conformados por viviendas de interés social y usos complementarios que la soportan en suelo urbano y rural."

Que, en el literal b del artículo segundo ibídem se estableció la definición de asentamiento humano con condiciones de precariedad y de origen informal de la siguiente manera:

"Es el conformado por viviendas de interés social y usos complementarios que la soportan, localizado en un área delimitada, que comparte infraestructura y dinámicas sociales y económicas, el cual se ha constituido sin licencia urbanística previo a su desarrollo o, que aun cuando se obtuvo, esta no se ejecutó, y cuyo grado de consolidación es igual o superior al 60%.

Entiéndase por grado de consolidación la relación existente entre el número de lotes ocupados con edificaciones destinadas a vivienda sobre el número total de lotes aparentes que conforman el área delimitada.

En ningún caso los asentamientos humanos conformados por diez (10) o más lotes, podrán proponer más de cuatro (4) lotes que sean objeto de licencia construcción en la modalidad de obra nueva.

En consonancia con lo anterior se precisa que los asentamientos precarios son los que se caracterizan por estar afectados total o parcialmente por: a) Integración incompleta e insuficiente a la estructura formal urbana y a sus redes de soporte, b) Eventual existencia de factores de riesgo mitigable, c) Entorno urbano con deficiencia en los principales atributos como vías, espacio público y otros equipamientos, d) Viviendas en condición de déficit cualitativo y con estructuras inadecuadas de construcción (vulnerabilidad estructural), e) Viviendas que carecen de una adecuada infraestructura de servicios públicos y de servicios sociales básicos, f) Condiciones de pobreza, exclusión social y eventualmente población víctima de desplazamiento forzado."

Que, en el artículo tercero de la norma en comento se previó que:

**"ARTÍCULO TERCERO. - ÁMBITO DE APLICACIÓN.** La delegación conferida mediante el presente acuerdo se ejercerá para adelantar los procesos de legalización y regularización urbanística de asentamientos humanos con condiciones de precariedad y de origen informal o consolidación informal destinados a vivienda de interés social, clasificados en estratos 1, 2 o 3 en el Municipio de Chía, conforme con lo establecido en el artículo 2 del Decreto 149 del 4 de febrero de 2020, por medio del cual se modificó el Capítulo 5 del Título 6 de la Parte 2 del Libro 2 del Decreto 1077 de 2015, o las normas que lo modifiquen, adicionen o sustituyan, previo concepto de la Dirección de Ordenamiento Territorial y Plusvalía de Chía o la entidad que haga sus veces.

**PARÁGRAFO PRIMERO. - Los asentamientos humanos precarios, conformados por viviendas de interés social de origen informal susceptibles de ser legalizados, ubicados en suelo rural, solo podrán ser objeto de este trámite, previa expedición de orden de legalización proferida por el Alcalde de Chía, en calidad de delegatario de esta función.**

**La orden de legalización se hará mediante acto administrativo, en el que se delimitará la zona objeto de legalización y donde se demarcarán y establecerán las determinantes, acorde al ordenamiento territorial vigente, mediante los cuales se expedirán los actos de legalización urbanística de asentamientos humanos.**  
(Subrayado y negrilla fuera de texto)

**PARÁGRAFO SEGUNDO. - OBJETO** - Serán objeto de legalización urbanística, los asentamientos humanos con condiciones de precariedad y de origen informal destinados a vivienda de interés social, siempre y cuando como mínimo las dos terceras partes de las edificaciones cumplan con lo previsto para el acto de reconocimiento de que trata el artículo 6 de la Ley 1848 de 2017 o las normas que lo modifiquen, adicionen o sustituyan.

No serán objeto de legalización los asentamientos humanos con condiciones de precariedad y de origen informal, ubicados en los suelos de protección de conformidad con lo establecido en el Plan de Ordenamiento territorial vigente en concordancia con el artículo 2 del Decreto 149 del 4 de febrero de 2020 por el cual se modifica el artículo 2.2.6.5.3 del Decreto 1077 de 2015 o las normas que lo modifiquen o sustituyan y el Plan de Manejo y Ordenamiento de la cuenca del río Bogotá adoptado mediante resolución 957 de 2019 de la CAR Cundinamarca.

**PARÁGRAFO TERCERO.** Los lotes o aparentes lotes resultantes del proceso de legalización de asentamientos humanos con condiciones de precariedad y de origen informal, sólo se podrán desarrollar viviendas de interés social o prioritaria, y esta tipología de vivienda deberá registrarse en la respectiva licencia de construcción o de reconocimiento que emita la Dirección de Urbanismo o quien haga sus veces.

**PARÁGRAFO CUARTO.** - No será beneficiario del proceso de legalización de asentamientos humanos, y no se le establecerá norma urbanística al ciudadano que sea propietario de otra vivienda en el municipio de Chía, salvo que demuestre situaciones jurídicas que conlleven a determinar que no puede usufructuarla o que no haya sido el promotor del asentamiento."

Que, por su parte, en el parágrafo primero del artículo cuarto ibídem se estableció que sin perjuicio del alcance de la delegación, y de acuerdo con las competencias fijadas por el artículo 26 del Decreto Municipal N.º 40 de 2019, la Dirección de Ordenamiento Territorial y Plusvalía, será la encargada de liderar el proceso de legalización urbanística de asentamientos humanos en el Municipio de Chía, contando con la colaboración armónica de las demás dependencias y entidades descentralizadas en lo pertinente.

Que, por lo anterior y acorde con la solicitud de estudio preliminar de legalización urbanística de asentamiento humano efectuada a través del radicado 20219999935668 se realizó una visita preliminar por parte de la Dirección de Ordenamiento Territorial y Plusvalía a la vereda Cerca de Piedra – Sector El Colegio, el 9 de diciembre de 2021.

Que, el asentamiento humano se ha desarrollado, principalmente en los siguientes predios:

ÁMBITO	CÓDIGO CATASTRAL
A	251750000000000080873000000000
	251750000000000080836000000000
	251750000000000080835000000000
	251750000000000080834000000000
	251750000000000080833000000000
	251750000000000080832000000000
B	251750000000000080776000000000
	251750000000000080831000000000
	251750000000000080830000000000
	251750000000000080829000000000
	251750000000000080823800001239
	251750000000000080823800001238
	251750000000000080827000000000

Que, los predios mencionados al interior del asentamiento humano se identificaron conforme a la cartografía predial catastral vigencia 2020, suministrada por el IGAC.

Que, conforme a la visita preliminar y la información secundaria recolectada se concluyó que el asentamiento tiene un área aproximada de 3150 m2, se localiza en el sector conocido como El Colegio en la vereda Cerca de Piedra, en suelo rural. El asentamiento humano se ha desarrollado en medio de un sector con crecimiento progresivo, derivado de la intensidad y dinámicas derivadas de la vía nacional, sector de moderada densidad donde aún prevalecen lotes con tamaño propio de suelos suburbanos, de tamaño promedio de 1000 m², predominantemente residencial y con algunos lotes aun dedicados a la actividad agropecuaria, hacia la parte posterior del asentamiento y con actividades no residenciales, asociadas a restaurantes y servicios al frente de la vía, aledaño al centro poblado de Pueblo Fuerte, delimitación urbanística que intensifica la ocupación en la zona.

Que, de igual manera según las imágenes cartográficas, se evidencia una consolidación de más de 15 años en el asentamiento, lo cual se corroboró según la visita de campo y entrevistas en el sector, evidenciándose un importante grado de segregación de la propiedad rural y de construcción para el año 2009.

*dmj*

Que, acorde con la información recopilada en la visita realizada, en el asentamiento humano predomina una consolidación de usos residenciales, salvo dos establecimientos comerciales, al frente de la vía de primer orden, que se encuentran en los predios con cédulas catastrales 25175000000000000808730000000000 y 25175000000000000807760000000000.

Que mediante el trabajo de campo se evidenció que la zona cuenta con la disponibilidad y accesibilidad a los servicios de acueducto, alcantarillado, energía, aseo, gas y recolección de basuras, no se advirtió en ninguna construcción, el funcionamiento de soluciones individuales de saneamiento como tanques sépticos, ni la descarga de aguas residuales a los vallados o directamente al suelo, no obstante si existen situaciones de pluralidad de viviendas cuya prestación se realiza a través de una única conexión formal, lo cual puede derivar en la existencia de conexiones erradas, que deben ser objeto de verificación por parte de los correspondientes prestadores.

Que en general la mampostería es el material predominante del total del asentamiento, equivalente al 50 %, no obstante, hay un sistema construible variado con presencia de viviendas prefabricadas, combinación con carpintería metálica y madera y actividades comerciales que se desarrollan en contenedores de transporte y utilización de cobertizos para extender el uso de algunas actividades de las edificaciones.

Que acorde con los datos previamente descritos el asentamiento está conformado por aproximadamente 22 edificaciones y 13 lotes, sin contabilizar la servidumbre de las cuales 11 están construidas a nivel de primer piso, una construcción de tres pisos y el restante de dos pisos.

Que entre las construcciones se encuentran algunas edificaciones bifamiliares y multifamiliares, contándose con una consolidación actual del 78,6 %, y con un aumento del índice de ocupación considerable, superior al 70 %.

Que conforme a la validación del estrato social y en cumplimiento de lo previsto en el artículo 3 del Acuerdo 188 de 2021, el asentamiento humano tiene una consolidación predominante de viviendas de interés social, calificadas mayoritariamente en estrato dos (2) y tres (3)

Que de igual manera en la visita preliminar se constataron condiciones de informalidad en un buen número de las edificaciones existentes, desarrolladas sin licencia urbanística previa o en desconocimiento de esta, con un ostensible desequilibrio entre la densidad y los espacios públicos. De la configuración del asentamiento humano se evidencia su configuración regular, derivada de la subdivisión y segregación más ordenada, aun cuando los procesos de ocupación e intensidad han sido mucho más informales y menos acordes con la normatividad urbanística, evidenciándose un índice de ocupación superior al 50 %, pero claramente el acceso vial y el tamaño de los lotes dan cuenta de una regularidad desde el punto de vista de segregación de las unidades privadas.

Que al interior del asentamiento humano no hay zonas previstas para espacio público o que hayan sido adquiridas por el Municipio, ni tampoco que tengan tal destinación urbanística, salvo las que puedan conformarse sobre la malla vial de acceso al asentamiento en el marco de los trámites de regularización urbanística. La ausencia de espacio público en la zona conlleva a mayores condiciones de precarización en la zona y disminución de las condiciones de habitabilidad del asentamiento humano.

Que, el asentamiento humano presenta condiciones de moderada precariedad por su desconexión con la estructura urbana y por la ausencia de redes adecuadas de soporte y espacio público inmediato de encuentro, vías locales insuficientes con perfil peatonal, pero con uso frecuente para el acceso de

vehículos, con superficie de rodadura en tierra y de conformación irregular; en relación con las unidades de vivienda se evidenció el empleo de materiales de construcción inadecuados, cerramientos temporales, localización dentro de los predios de mayor extensión que no favorece las condiciones de iluminación y ventilación, informalidad en las condiciones de acceso a las unidades privadas, apariencia de infraestructuras con vulnerabilidad estructural, impacto considerable de la dinámica de la vía nacional sin adecuados elementos de amortiguación, aspectos todos que favorecen las condiciones de pobreza y exclusión social de los hogares y pueden conllevar a la ocurrencia de conflictos sociales vecinales y familiares.

Que el asentamiento humano no se localiza en zonas o terrenos localizados en suelos considerados de protección ambiental o zonas de riesgo no mitigable, por lo cual es viable su sometimiento a los frámenes de legalización urbanística.

Que el asentamiento humano en aras de avanzar en su regularización urbanística requiere aumentar las zonas verdes en las edificaciones y en el entorno, la ampliación de las vías locales de acceso vehicular y peatonal, la liberación de zonas construidas para mejorar las condiciones de iluminación y ventilación de las edificaciones y adelantar los posteriores trámites de licenciamiento urbanístico y acto de reconocimiento de edificaciones para constatar condiciones de seguridad y sismo resistencia de las edificaciones.

Que para llegar al asentamiento se ingresa por la variante Chía Cota, vía que comunica a los municipios de Chía con Cota (Variante Chía-Cota) actualmente concesionada a la CONCESIONARIA DEL DESARROLLO VIAL DE LA SABANA – DEVISAD, donde dicha vía se encuentra en la categorización de las vías que conforman el Sistema Nacional de Carreteras o Red Vial Nacional correspondientes al departamento de Cundinamarca", dada de la Resolución 0000263 del 26 de enero de 2018 – Artículo 1 vía de Primer Orden, con una sección vial de 60.00 m.

Que la Ley 1228 de 2008, que se refiere a las zonas de reserva para carreteras de la red vial nacional, en particular el artículo 4 modificado por el artículo 17 de 1882 de 2018 señala:

**"ARTÍCULO 4.** No procederá indemnización, compensación o reconocimiento alguno por obras nuevas o mejoras, derechos, prerrogativas o autorizaciones que hayan sido levantadas, hechas o concedidas en las fajas o zonas reservadas a que se refiere la Ley 1228 de 2008 con posterioridad a su promulgación."

Que el artículo 9º refiere sobre la responsabilidad de las autoridades en la protección de las zonas de reserva vial precisa lo siguiente:

**"Artículo 9º. Deberes de las autoridades. Es deber de los alcaldes cuidar y preservar las áreas de exclusión a las que se refiere esta ley y, en consecuencia, están obligados a iniciar de inmediato las acciones de prevención de invasiones y de restitución de bienes de uso público cuando sean invadidas o amenazadas so pena de incurrir en falta grave. Para tales efectos, la Dirección de Tránsito y Transporte de la Policía de Carreteras adscrita al Ministerio de Defensa y las demás autoridades de tránsito de todo orden quedan obligadas a reportar a los alcaldes sobre cualquier comportamiento anormal con respecto al uso de dichas fajas."**

Que, analizada la zona se encontró que cumple las condiciones exigidas en el Acuerdo 188 de 2021, frente a grado de consolidación y antigüedad de las construcciones, para ser delimitada y objeto de orden de legalización.

Que, por lo anterior, en virtud de la orden de legalización proferida a través del presente Decreto, los interesados podrán elevar sus solicitudes de legalización, cumpliendo los requisitos previstos en los artículos 2.2.6.5.1.2, 2.2.6.5.1.3 del

Decreto 1077 de 2015, el parágrafo segundo y tercero del artículo cuarto del Acuerdo 188 de 2021.

Que, de igual manera, los interesados en adelantar el proceso de legalización deben someterse a las determinantes de ordenamiento territorial y regularización urbanística definidas en el presente decreto con el fin de garantizar la intervención de zonas deterioradas de manera integral y la transformación de toda la pieza urbanística en pro de su mejora progresiva.

Que, por otro lado y en aras de materializar la colaboración armónica entre dependencias y entidades descentralizadas, se remitirá copia del presente acto administrativo a la Secretaría de Medio Ambiente, Secretaría de Planeación, a la Dirección de Urbanismo, a la Dirección de Servicios Públicos, a la Dirección de Sistemas de Información y Estadística, a la Dirección de Derechos y Resolución de Conflictos, a la Secretaría de Obras Públicas, al Instituto de Desarrollo Urbano Vivienda y Gestión Territorial del Municipio de Chía - IDUVI, y a la Empresa de Servicios Públicos de Chía EMSERCHÍA E.S.P., con el fin que en el menor tiempo posible remitan a la Dirección de Ordenamiento Territorial y Plusvalía, toda la información generada en marco de sus competencias en la zona delimitada, especialmente, recursos naturales renovables identificados, procesos de restauración y conservación, licencias otorgadas, procesos sancionatorios adelantados específicamente por infracciones urbanísticas, proyectos u obras ejecutados y por ejecutar, cesiones y condiciones para recibir las mismas y la disponibilidad de servicios públicos, incluyendo proyectos para optimizar su prestación y toda la información que consideren pertinente suministrar en torno a mejorar las condiciones de habitabilidad del área.

Que, en mérito de lo expuesto, el alcalde del Municipio de Chía,

**DECRETA**

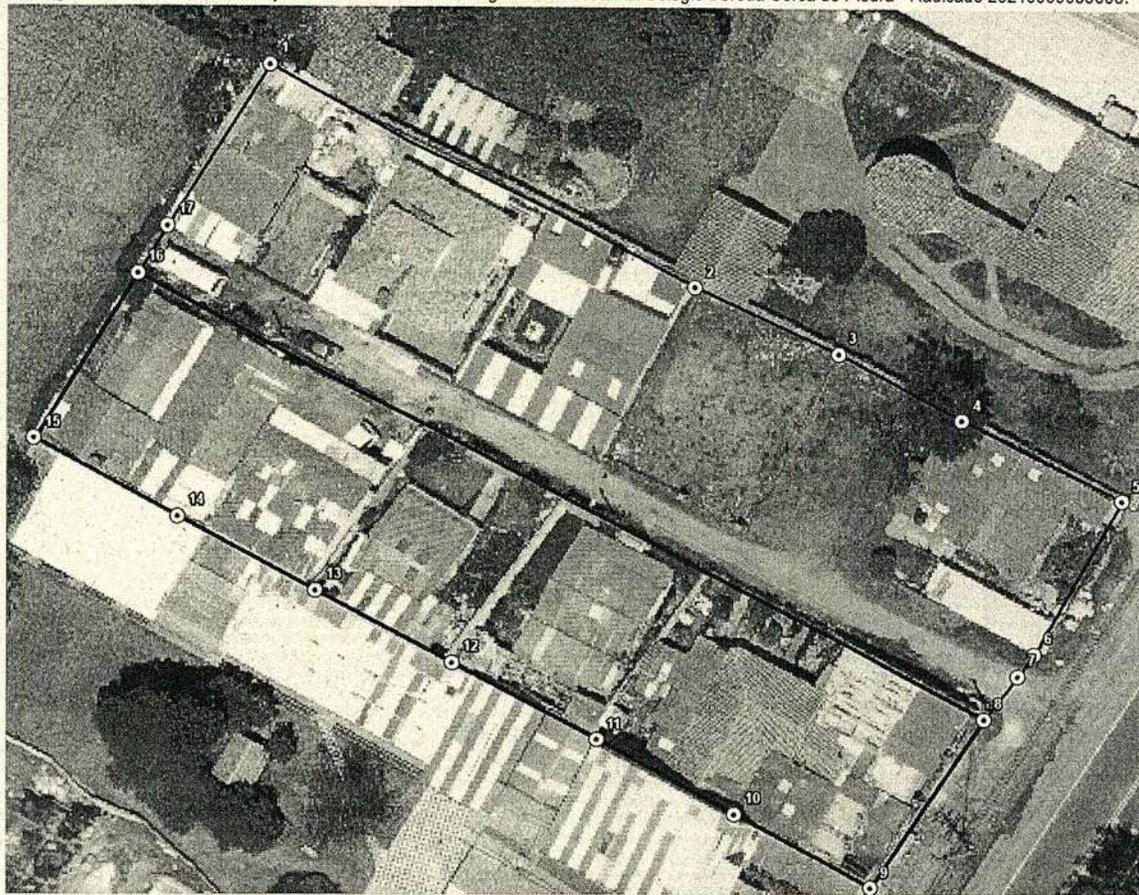
**ARTÍCULO PRIMERO. DESARROLLOS Y ZONA OBJETO DE LEGALIZACIÓN URBANÍSTICA.** Ordenar la legalización urbanística de un sector rural de la vereda Cerca de Piedra – Sector El Colegio, con un área aproximada de 3150 m<sup>2</sup>, conformada por asentamientos humanos precarios de origen informal integrados predominantemente por viviendas de interés social, el cual queda delimitado bajo las siguientes coordenadas planas en el sistema de referencia MAGNA – SIRGAS, con proyección cartográfica en un único origen de coordenadas (origen nacional), de conformidad con lo previsto en la resolución 471 de 2020, así:

Tabla 1. Coordenadas de delimitación área objeto de estudio Asentamiento Humano

Id	X	Y
1	4880428.680	2093846.810
2	4880464.214	2093827.599
3	4880476.302	2093821.895
4	4880486.739	2093816.138
5	4880500.085	2093809.172
6	4880492.727	2093795.854
7	4880491.408	2093793.924
8	4880488.601	2093790.148
9	4880478.973	2093775.462
10	4880467.530	2093781.837
11	4880456.003	2093788.268
12	4880444.056	2093795.036
13	4880432.501	2093801.271
14	4880421.002	2093807.702
15	4880408.978	2093814.411
16	4880417.574	2093828.729

Id	X	Y
17	4880420.083	2093832.813

Imagen 1. Localización Zona objeto de estudio Orden de Legalización sector El Colegio Vereda Cerca de Piedra - Radicado 20219999935668.



Fuente: Dirección de Ordenamiento Territorial y Plusvalía, 2022.

**PARÁGRAFO PRIMERO.** La delimitación efectuada obedece a una demarcación realizada mediante el uso de SIG con referencia a las fotografías aéreas disponibles en el municipio y la base catastral 2020, mediante el posicionamiento de puntos en los vértices del polígono a escala 1:500 y en el marco de referencia indicado, la cual deberá ser objeto de precisión conforme a los correspondientes levantamientos topográficos en el marco de los trámites individuales de legalización urbanística.

**PARÁGRAFO SEGUNDO.** Los actos de legalización urbanística que se adelanten con base al presente decreto deberán atender las determinantes y lineamientos de ordenamiento territorial aquí definidos y los que le sean aplicables conforme al Acuerdo Municipal 188 de 2021 y las normas nacionales que regulan la materia.

**PARÁGRAFO TERCERO.** Hace parte integral del presente decreto, el documento denominado "MEMORIA JUSTIFICATIVA ORDEN DE LEGALIZACIÓN SUELO RURAL – VEREDA CERCA DE PIEDRA SECTOR EL COLEGIO 20219999935668".

**ARTÍCULO SEGUNDO. PRINCIPIOS DE LA ORDEN DE LEGALIZACIÓN.** - La demarcación de la zona y las actuaciones de legalización urbanística que se derivan del presente acto administrativo, deben inspirarse y atender los siguientes principios:

- 1. Integralidad y compromiso recíproco:** El mejoramiento del sector demanda la actuación conjunta y coordinada de las autoridades públicas y los ciudadanos. La comunidad involucrada en el ámbito de legalización participará activamente en las acciones de legalización y mejora en aras de afianzar el tejido social, así mismo la administración municipal concurrirá en la ejecución de acciones pertinentes, según las posibilidades de los recursos técnicos, económicos, financieros y físicos.

2. **Reparto equitativo de cargas y beneficios:** En los actos de legalización urbanística de asentamientos se procurarán formulas y mecanismos que garanticen la equidad ante las obligaciones públicas y los beneficios urbanísticos obtenidos.
3. **Contención de bordes:** El asentamiento humano como situación irregular y no admisible en suelos rurales deberá incorporar de preferencia acciones físicas tendientes a evitar su ampliación y alcance de otros sectores rurales circundantes. En estos casos se podrá considerar tratamientos definitivos de fachada hacia las zonas de los bordes para evitar el adosamiento futuro de nuevas edificaciones.
4. **Reconocimiento y Valoración del Espacio Público.** Recuperar las zonas de espacio público como elemento articulador y de encuentro del sector y para la apropiación social del mismo en condiciones de regularidad y legalidad urbanística.
5. **Respeto por el hábitat social construido:** Comprender y respetar los espacios construidos históricamente y el relacionamiento de las comunidades con dicha construcción social y la búsqueda de un equilibrio con las actuaciones de mejoramiento y regularización urbanística.

**ARTÍCULO TERCERO. EFECTOS DE LA ORDEN DE LEGALIZACIÓN.** La orden de legalización dictada mediante el presente decreto solo tiene los efectos previstos en el párrafo primero del artículo tercero del Acuerdo 188 de 2021, esto es la demarcación de la zona sobre la cual se realizarán los posteriores trámites de legalización urbanística y la fijación de las determinantes de ordenamiento territorial para la legalización y regularización urbanística.

En ningún caso, el presente acto administrativo constituye por sí solo, el acto de legalización urbanística de asentamientos humanos de que trata el capítulo 5 del título 6 de la parte 2 del libro 2 del Decreto 1077 de 2015 y en consecuencia no se podrán realizar trámites de reconocimiento de edificaciones o licencias de construcción con los parámetros normativos aquí definidos, los cuales solo se concretarán de manera específica con ocasión del acto administrativo de legalización urbanística.

En consecuencia, se insta al urbanizador, los enajenantes, la comunidad interesada y a los propietarios de los terrenos, a iniciar y adelantar en consecuencia con el mandato dictado mediante el presente acto administrativo los trámites de legalización urbanística de asentamientos humanos, sin perjuicio de la facultad de iniciarlas de oficio por parte del municipio.

**PARÁGRAFO.** - En los términos del párrafo 3 del artículo 2.2.6.5.2.5 del Decreto 1077 de 2015, para todos los efectos legales, las áreas definidas como espacios públicos, vías públicas, obras de infraestructura de servicios públicos y equipamientos aprobados en los actos de legalización urbanística y aprobados en el plano de loteo que se adopte, quedarán afectas a esta destinación y uso específico, aun cuando permanezcan dentro de predios privados.

**ARTÍCULO CUARTO. TRÁMITES DE LEGALIZACIÓN URBANÍSTICA.** Los trámites de legalización urbanística de asentamientos humanos, que se deriven de la presente orden de legalización se deberán adelantar, de preferencia, de manera conjunta a nivel de ámbito por los propietarios de los predios que lo integran, así:



ÁMBITO	CÓDIGO CATASTRAL
A	2517500000000000080873000000000
	2517500000000000080836000000000
	2517500000000000080835000000000
	2517500000000000080834000000000
	2517500000000000080833000000000
	2517500000000000080832000000000
B	2517500000000000080776000000000
	2517500000000000080831000000000
	2517500000000000080830000000000
	2517500000000000080829000000000
	2517500000000000080823800001239
	2517500000000000080823800001238
	2517500000000000080827000000000

**PARÁGRAFO PRIMERO.** - No siendo posible el trámite de legalización urbanística a nivel de ámbito, se procederá en segunda medida a que se surtan mediante un único proceso un número plural de lotes del asentamiento humano.

No siendo posible un trámite conjunto, podrán concurrir al trámite y radicar la documentación de que trata el artículo quinto, de manera independiente, siempre y cuando al interior de la unidad predial haya por si solo un asentamiento humano con al menos dos (2) unidades de vivienda calificadas en estrato 1, 2 o 3 y cuyo grado de consolidación sea de por lo menos del 60%.

**PARÁGRAFO SEGUNDO.** - Se entenderán incluidos en la orden de legalización los predios cuya cédula catastral no haya sido incluida expresamente en el presente acto administrativo con ocasión de las situaciones de mutación o cualquier otro que haya generado cambios en la información catastral, siempre y cuando se encuentre dentro de las coordenadas de delimitación definidas en el artículo primero del presente acto administrativo.

**ARTÍCULO QUINTO. DOCUMENTACIÓN PARA EL TRÁMITE DE LEGALIZACIÓN URBANÍSTICA.** Los interesados en el proceso de legalización urbanística deberán como mínimo aportar la información y documentación exigida en los artículos 2.2.6.5.1.2 y 2.2.6.5.1.3 del Decreto 1077 de 2015, de conformidad con lo previsto en el parágrafo segundo del artículo 4 del Acuerdo 188 de 2021.

La Dirección de Ordenamiento Territorial y Plusvalía como dependencia encargada de dar trámite a las solicitudes de legalización urbanística, podrá requerir a los interesados o autoridades públicas que considere, la información necesaria para definir las condiciones de viabilidad del trámite de legalización y las normas de regularización urbanística.

**ARTÍCULO SEXTO. DETERMINANTES AMBIENTALES E IMPROCEDENCIA DE LA LEGALIZACIÓN URBANÍSTICA.** No serán objeto de legalización urbanística los asentamientos humanos con condiciones de precariedad y de origen informal, ubicados en los suelos de protección de conformidad con lo establecido en el Plan de Ordenamiento territorial vigente en concordancia con el artículo 2 del Decreto 149 del 4 de febrero de 2020 por el cual se modifica el artículo 2.2.6.5.3 del Decreto 1077 de 2015 o las normas que lo modifiquen o sustituyan y el Plan de Ordenación y Manejo de la cuenca hidrográfica del río Bogotá adoptado mediante resolución 957 de 2019 de la CAR Cundinamarca.

Conforme al Plan de Ordenamiento Territorial vigente (Acuerdo 17 de 2000) y la actualización del Pomca del Río Bogotá adoptado mediante la resolución 957 de 2019 se encuentra para la zona objeto de análisis, lo siguiente:

1. De acuerdo con el Plano 1B. Estructura general del territorio a largo plazo – zonas de riesgos del Acuerdo 17 del 2000 a zona, NO ESTÁ UBICADA EN ZONA DE RIESGO según el respectivo Plan de Ordenamiento Territorial y la huella de inundación del año 2011.
2. Según lo establecido en la zonificación del POMCA del río Bogotá el asentamiento humano se encuentra en la categoría de uso múltiple con el descriptor Pastoreo Semiintensivo (PSI) no estableciéndose restricciones o limitaciones desde este instrumento de planificación ambiental.
3. En relación con los elementos ambientales existentes en el entorno al asentamiento, se puede mencionar el paso del río Frío, con una distancia en línea recta aproximada desde el eje del río de 814 m aproximadamente.
4. Los anteriores lineamientos debe ser objeto de armonización con las condiciones de conformación del asentamiento humano.

**ARTÍCULO SÉPTIMO. LINEAMIENTOS AMBIENTALES.** Cada una de las unidades que conforman el asentamiento humano deberá dar aplicación a los siguientes lineamientos, sin perjuicio de los que se definan en los correspondientes actos de legalización urbanística, de forma tal que transiten progresivamente a condiciones de sostenibilidad ambiental:

1. Atendiendo los déficits de espacio público del polígono objeto de orden de legalización, y en aras de incorporar zonas verdes al sector, se procurará la incorporación de cubiertas verdes, donde los lineamientos técnicos lo permitan.
2. Queda prohibido el desarrollo de cualquier actividad que genere ruido más allá de los niveles sonoros permitidos para la zona. Considerando que el uso principal del sector será residencial, los estándares máximos permisibles de niveles de emisión de ruido en dB(A), serán los establecidos

en la Resolución 0627 de 07 de abril de 2007, Artículo 9, Tabla 1, en cumplimiento de la Ley 1801 de 2016, Artículo 33.

3. Las unidades de vivienda a legalizar, procuraran incorporar en su diseño constructivo estrategias de construcción sostenible, orientadas a disminuir el consumo de agua y energía, logrando condiciones de optimización del recurso hídrico y la eficiencia energética de la edificación, entre ellas las siguientes:
  - En aras de aprovechar los sistemas pasivos de iluminación, ventilación y calefacción, las nuevas licencias de construcción y los actos de reconocimiento de edificaciones existentes intentarán ajustar la relación ventana / muro, procurar una ventilación cruzada en diferentes espacios y la utilización de materiales en fachada de baja conductividad térmica o sistemas combinados (materiales convencionales con aislantes térmicos).
  - Las unidades de vivienda procurarán instalar grifería ahorradora en los diferentes puntos de abastecimiento de agua potable y unidades sanitarias, para optimizar el consumo de agua.
  - Las edificaciones intentaran ajustar el diseño de la red de agua lluvia para facilitar su captación, acumulación y posterior aprovechamiento en uso sanitario, riego de zonas verdes y ajardinadas de la propia vivienda y áreas anexas.
4. El cerramiento de cada predio, y considerando que el asentamiento se encuentra en área rural, deberá constituirse con elementos vivos, principalmente con especies nativas. Las zonas de antejardín y patios posteriores se tratarán como zona verde y/o ajardinada, con el objetivo de embellecer el sector y el adecuado tratamiento paisajístico de la zona.
5. No se permitirá la instalación de ningún tipo de cobertizo o cubierta que cubra total o parcialmente el aislamiento posterior o patio, ni la zona de antejardín o de retroceso sobre la vía de acceso.

**ARTÍCULO OCTAVO. SISTEMA VIAL.** El ingreso al asentamiento es por la variante Chía-Cota, vía que comunica a los municipios de Chía y Cota (Variante Chía-Cota) actualmente concesionada a la CONCESIONARIA DEL DESARROLLO VIAL DE LA SABANA – DEVISAD, esta vía se encuentra en la categorización de las vías que conforman el Sistema Nacional de Carreteras o Red Vial Nacional correspondientes al departamento de Cundinamarca, acorde con la Resolución 0000263 del 26 de enero de 2018, la cual prevé en su artículo 1 vía de Primer Orden, con una sección vial de 60.00 m. y de acuerdo con la Ley 1228 de 2008, en donde se establecen las fajas de retiro obligatorio o área de reserva o de exclusión para las carreteras que forman parte de la red vial nacional:

**"ARTÍCULO 2o. ZONAS DE RESERVA PARA CARRETERAS DE LA RED VIAL NACIONAL.**

*Establézcanse las siguientes fajas de retiro obligatorio o área de reserva o de exclusión para las carreteras que forman parte de la red vial nacional:*

1. Carreteras de primer orden sesenta (60) metros.

(...)

*PARÁGRAFO. El metraje determinado en este artículo se tomará la mitad a cada lado del eje de la vía. En vías de doble calzada de cualquier categoría la zona de exclusión se extenderá mínimo veinte (20) metros a lado y lado de la vía que se medirán a partir del eje de cada calzada exterior."*

En lo que respecta al corredor vial suburbano, en el Acuerdo 017 de 2000 (Plan de Ordenamiento Territorial) quedo contemplado la clasificación de uso de suelo para el municipio de Chía, dentro de lo cual se tienen el uso de suelo de corredor vial suburbano, encontrándose dentro de este uso los predios en cuestión, por lo tanto se debe de tener en cuenta lo contemplado en el Decreto 1077 de 2015 artículo 2.2.2.2.3 en donde se enuncia lo siguiente:

*"ARTÍCULO 2.2.2.2.3 Ordenamiento de los corredores viales suburbanos. Para el ordenamiento de los corredores viales suburbanos, en el plan de ordenamiento o en las unidades de planificación rural se deberá delimitar lo siguiente:*

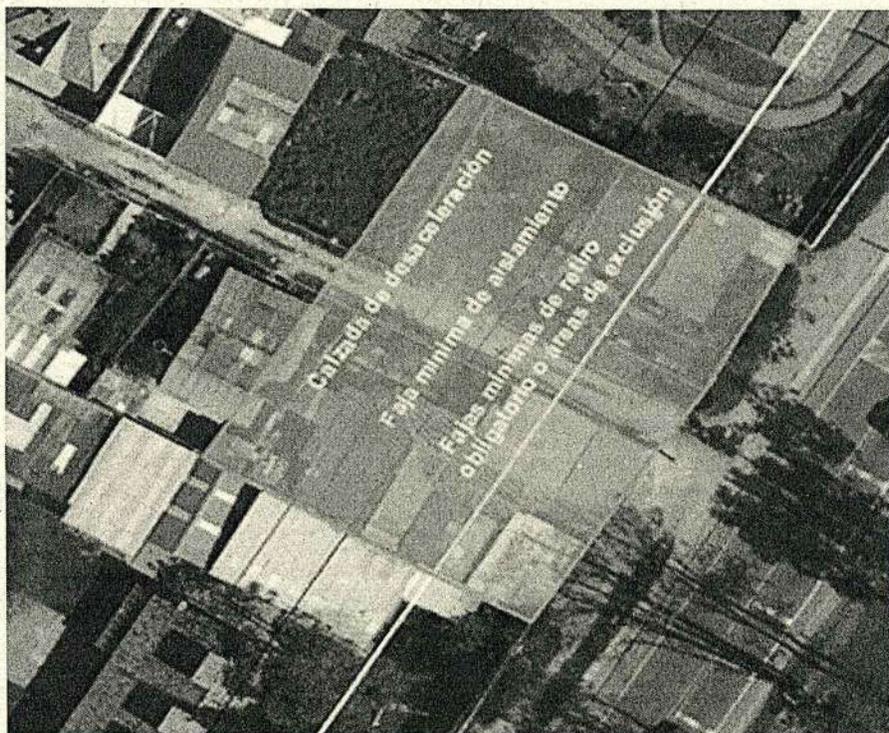
- 1. Una franja mínima de cinco (5) metros de aislamiento, contados a partir del borde exterior de las fajas mínimas de retiro obligatorio o áreas de exclusión de que tratan los numerales 1 y 2 del artículo 2 de la Ley 1228 de 2008, y*
- 2. Una calzada de desaceleración para permitir el acceso a los predios resultantes de la parcelación, cuyo ancho mínimo debe ser de ocho (8) metros contados a partir del borde de la franja de aislamiento de que trata el numeral anterior.*

*Los accesos y salidas de las calzadas de desaceleración deberán ubicarse como mínimo cada trescientos (300) metros.*

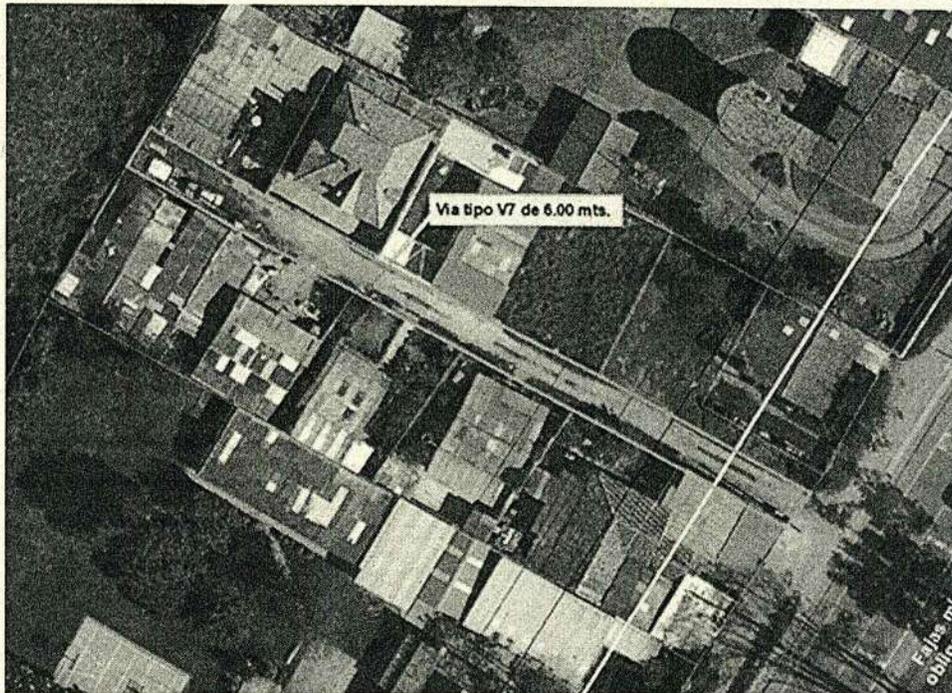
*Parágrafo 1. La franja de aislamiento y la calzada de desaceleración deben construirse y dotarse bajo los parámetros señalados en el plan de ordenamiento o en la unidad de planificación rural y deberán entregarse como áreas de cesión pública obligatoria. En ningún caso se permitirá el cerramiento de estas áreas y la franja de aislamiento deberá ser empradizada. En los linderos de la franja de aislamiento con las áreas de exclusión, los propietarios deberán construir setos con arbustos o árboles vivos, que no impidan, dificulten u obstaculicen la visibilidad de los conductores en las curvas de las carreteras, en los términos de que trata el artículo 5 de la Ley 1228 de 2008.*

*Parágrafo 2. Para efectos de la expedición de licencias urbanísticas, en los planos topográficos o de localización de los predios se deberán demarcar la franja de aislamiento y la calzada de desaceleración de que trata este decreto."*

En consecuencia, los predios identificados con los números catastrales 2517500000080776000 y 2517500000080831000, 2517500000080830000 2517500000080835000, 2517500000080836000 2517500000080873000 se encuentran dentro del área destinada a las fajas mínimas de retiro obligatorio o áreas de exclusión, o sobre la faja mínima de aislamiento o una calzada de desaceleración, según lo contemplado en el Decreto 1077 de 2015 en donde:



En lo que respecta a los lineamientos mínimos a tener en cuenta para las vías internas de acceso al asentamiento y posibilidades de integración con el sistema vial existente o proyectado, se debe considerar la posibilidad de ampliar la vía interna como mínimo a una vía tipo V7 de 6.00 m.



**PARÁGRAFO PRIMERO.** Se debe garantizar la protección y restauración de las zonas de exclusión de la vía y las zonas consideradas como franja de exclusión y calzada de desaceleración sobre las cuales no se podrá realizar ningún reconocimiento de la existencia de edificaciones de manera total o parcial, salvo aquellas que hayan sido construidas con anterioridad a la entrada en vigencia de la Ley 1228 de 2008 y conforme a lo previsto en las normas nacionales sobre la materia.

**PARÁGRAFO SEGUNDO.** Las vías con perfil vial tipo V7, serán consideradas como cesión urbanística obligatoria, al ser parte de la malla vial local y se procurará la concurrencia de los propietarios y terceros interesados tendientes a concretar esta obligación.

Conforme al artículo 2.2.6.4.1.2 del Decreto 1077 de 2015, no procederá el reconocimiento de edificaciones o la parte de ellas que se encuentren localizadas en inmuebles de propiedad privada afectados en los términos del artículo 37 de la ley 9 de 1989 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya o que ocupen total o parcialmente el espacio público.

En caso de zonas de reserva solo se admitirá el reconocimiento de existencia de edificaciones, sin que las normas de regularización urbanística permitan ampliaciones o aumento de área construida, salvo lo previsto para la faja de exclusión de la vía nacional, caso en el cual se procederá en los términos del parágrafo primero

**PARÁGRAFO TERCERO.** En marco de los procesos de legalización urbanística que se adelanten es conveniente realizar levantamiento topográfico amarrado a coordenadas nacionales, conforme a las normas nacionales y los sistemas de referencia definidos por el IGAC, con el fin de establecer de manera correcta las áreas destinadas para la ampliación de las vías requeridas.

**ARTÍCULO NOVENO. RUTAS Y ACCESO DEL SISTEMA DE TRANSPORTE PÚBLICO.** El sector cuenta con la prestación del servicio Público de Transporte mediante la

ruta denominada "Cerca de Piedra" que cruza por la variante Chía - Cota, tal como se puede observar a continuación:



La zona cuenta con la prestación del servicio público de taxis municipales, aunque los mismos no transitan de manera frecuente por el sector, igualmente rutas de transporte intermunicipal.

**ARTÍCULO DÉCIMO. CESIÓN OBLIGATORIA GRATUITA PARA VÍAS LOCALES.**

Conforme a la visita preliminar y la información secundaria, no se determinó la existencia de espacios públicos para parques, zonas verdes y equipamiento comunal, tan solo se evidenciaron zonas con destinación urbanística de vía de acceso para los lotes que integran el asentamiento humano.

Las vías pertenecientes al sistema vial local, que se definan acorde con lo previsto en el artículo octavo del presente acto administrativo, serán entregados como cesión urbanística a título gratuito de manera compensatoria y con fines de regularización urbanística por parte de los propietarios de los predios, quienes deberán concurrir en los correspondientes trámites de legalización urbanística y cumplir las obligaciones que el acto de legalización imponga, entre ellas la prevista en el presente artículo.

El sistema vial definido en el presente acto administrativo y en el proceso de legalización del asentamiento humano, podrá de manera previa, concomitante o posterior a los actos de legalización urbanística, ser objeto de declaratoria o titulación de espacio público debido a su destinación urbanística para tal fin, en los términos de la Ley 2044 de 2020.

En el caso de la faja de exclusión de la vía nacional y la correspondiente franja ambiental y calzada de desaceleración, no será obligación de los propietarios la entrega como cesión urbanística, sin perjuicio de que estas áreas se puedan concretar mediante este mecanismo u otros de gestión de suelo.

**PARÁGRAFO PRIMERO.** La entrega de las zonas de cesión obligatoria para vías locales del asentamiento o las áreas de reserva vial que se constituyan en los trámites de legalización urbanística, se supedita exclusivamente a la entrega del área aprobada y debidamente amojonada, la cual deberá estar libre, sin edificaciones o construcciones privadas; en tratándose de un mecanismo de compensación para la regularización urbanística del asentamiento, no habrá obligación de dotación de esta zona a cargo de los propietarios.

**PARÁGRAFO SEGUNDO.** Instar a la Secretaria de Obras Públicas, al Instituto de Desarrollo Urbano, Vivienda y Gestión Territorial, a la Empresa de Servicios Públicos Domiciliarios y a la Secretaria de Planeación del Municipio Chía para que adelanten el inventario y la caracterización de las zonas al interior del asentamiento humano con destinación urbanística para el uso público y que pueden ser objeto de la precitada declaratoria o titulación.

**ARTÍCULO DÉCIMO PRIMERO. COMPENSACIÓN PARA ESPACIO PÚBLICO.** Los predios que acudan al trámite de legalización urbanística de manera individual o colectiva, a los cuales se les imposibilite jurídicamente la entrega total del área de cesión urbanística obligatoria que le correspondiera, en los términos del artículo decimo del presente decreto, les podrá ser exigible el pago compensatorio de espacio público en los actos de reconocimiento de edificaciones, situación que será evaluada y definida en el acto administrativo de legalización urbanística, en los términos del artículo 2.2.6.4.2.6 del Decreto 1077 de 2015.

También serán responsables de esta carga las edificaciones que aun cuando se concretará la entrega de zonas públicas, hubiesen tenido un aprovechamiento superior y extraordinario al resto de las edificaciones de la zona, representado en mayor áreas construidas o mayor altura.

**PARÁGRAFO.** - Atendiendo al principio de reparto de cargas y beneficios, el pago compensatorio también podrá ser exigible a las licencias de construcción en las modalidades de obra nueva o ampliación, en las condiciones que se establezcan en el acto administrativo de legalización.

**ARTÍCULO DÉCIMO SEGUNDO. SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS.** - Todo trámite de legalización urbanística deberá contar con la disponibilidad y accesibilidad a los servicios de acueducto, alcantarillado, energía, aseo y recolección de basuras.

Bajo ninguna circunstancia se permitirá el funcionamiento de soluciones individuales de saneamiento como tanques sépticos, ni la descarga de aguas residuales a los vallados o directamente al suelo.

**PARÁGRAFO PRIMERO.** - Las redes de servicios públicos domiciliarios que se encuentren construidas en las vías de acceso del asentamiento y que se reconozcan como espacio público en los trámites de legalización urbanística o como consecuencia de las declaratorias como espacio público, serán entregadas al municipio o al correspondiente prestador según se determine, para el efecto el prestador realizará inspección y levantamiento de las características de estado, material y funcionalidad en las que se recibe la infraestructura.

**PARÁGRAFO SEGUNDO.** Será obligación de los propietarios hacer la entrega de las redes de servicios públicos domiciliarios, suscribir las actas y autorizaciones correspondientes, entregadas las redes de servicios Públicos domiciliarios, corresponde a los prestadores su operación, reposición, adecuación, mantenimiento y actualización según el caso.

En los eventos en que el propietario no concurra o preste su consentimiento para el cumplimiento de las obligaciones en materia de servicios públicos domiciliarios, se podrá continuar con los trámites de legalización siempre y cuando el interesado se comprometa de manera independiente a entregar las obras de infraestructura de servicios públicos domiciliarios, para tal efecto se suscribirá un acta de compromiso en la cual se detallará el término para la entrega.

**PARÁGRAFO TERCERO.** En el evento que la prestación del servicio se realice a través de una única conexión formal, lo cual puede derivar en conexiones erradas, debe verificarse por parte de los correspondientes prestadores,

brindando las recomendaciones e implementando las medidas que el caso amerite en aras de optimizar la prestación del servicio.

**ARTÍCULO DÉCIMO TERCERO. CONDICIONES MÍNIMAS DE HABITABILIDAD PARA LA REGULARIZACIÓN EN LOS TRAMITES DE LEGALIZACIÓN URBANÍSTICA.** Dentro de los trámites de legalización urbanística de asentamientos humanos se deberá garantizar el cumplimiento de las normas urbanísticas que brinden unas mejores condiciones de iluminación, ventilación y demás que aseguren la habitabilidad, cumpliendo con estándares de calidad en diseño urbanístico, arquitectónico y de construcción, teniendo en cuenta como mínimo los siguientes lineamientos:

1. **Áreas mínimas y densidad:** En los tramites de legalización urbanística que se deriven del presente decreto, se tendrá en cuenta cómo Área mínima permisible por unidad de vivienda (AMPV) de conformidad con lo previsto en el artículo 76 del Acuerdo 17 de 2000, la siguiente:

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

Donde:

AMB = Área mínima básica

NA = Número de alcobas

K= Constante según uso

El área Mínima básica (AMB) será de 20 m<sup>2</sup>, La constante (K) será de 0,9 en casos de vivienda unifamiliar y bifamiliar y de 0,8 en casos de vivienda multifamiliar.

2. **Iluminación y ventilación.** Todos los espacios habitables de la vivienda deberán estar iluminados y ventilados de manera natural. La iluminación se hará a través de elementos como ventanas sobre fachada, claraboyas o cualquier sistema de iluminación cenital y patios ubicados al interior de la edificación o pozos de luz. En el caso de la ventilación, se asegurará la renovación del aire del interior de la edificación, a través de elementos tales como ventanas y ductos orientados hacia el exterior de la edificación, incluso, los elementos utilizados para tal fin, podrán estar dispuestos hacia patios internos, siempre y cuando no estén cubiertos totalmente y se asegure un mínimo de caudal de ventilación natural.

En los espacios de servicios, como baños y cocinas, que por razones de diseño no se puedan ventilar de manera natural, se debe asegurar la extracción de olores y vahos por medios mecánicos (extractores de aire).

3. **Aislamiento Posterior.** Como regla general las edificaciones nuevas deberán contemplar un aislamiento posterior de por lo menos tres (3) metros, si las condiciones de área del lote no lo permiten, se deberá contemplar por lo menos dos (2) metros. En el caso de edificaciones existentes, en los actos de legalización urbanística deberá buscarse o contemplarse medidas de aislamiento con las edificaciones vecinas y solo de manera excepcional en atención al grado de consolidación de la edificación y de los materiales de la estructura se definirán soluciones de empate.
4. **Aislamiento lateral.** Sera de como mínimo dos (2) metros y siempre y cuando la edificación colindante contemple una distancia igual, en caso contrario se deberá definir una solución de empate, dicha solución de empate se planteará en la propuesta de regularización urbanística, la cual debe garantizar una armónica integración de los paramentos, voladizos y demás parámetros volumétricos. En todo caso se determinará de manera específica en los trámites de legalización urbanística.

5. **Número de pisos.** Se admitirá dentro de los trámites de legalización y como medida de regularización urbanística un máximo de dos (2) pisos, con

tratamiento de cubierta; el espacio resultante bajo cubierta podrá ser utilizado como parte integral del último piso de construcción. En ningún caso se permitirá altillos.

En los casos de subdivisión predial por herencias, se podrá construir hasta tres pisos de altura en vivienda, tal como se prevé en el artículo 197.2 del Acuerdo 17 del 2000.

6. En el caso de viviendas cuya altura al momento de la expedición de la orden de legalización sea de tres (3) pisos y no se encuentra en el supuesto de que trata el párrafo anterior, podrá reconocerse dicha altura, pero sujeto a un mecanismo de compensación, conforme se defina en el acto de legalización urbanística que garantice el reparto equitativo de cargas y beneficios.
7. **Antejardín:** No se requerirá de antejardín, se procurará las adecuadas condiciones de empuje y transición con la vía de primer orden a través de lo definido en calzadas de desaceleración, aislamientos y retrocesos correspondientes, incluso en el marco de lo definido en el Decreto 34 de 2015

En marco de lo previsto en la Ley 1228 de 2008 se deberá garantizar la protección y restauración de las zonas de exclusión de la vía y las zonas consideradas como franja de exclusión y calzada de desaceleración sobre las cuales no se podrá realizar ninguna consideración de reconocimiento de la existencia de edificaciones de manera total o parcial, salvo aquellas que hayan sido construidas con anterioridad a la entrada en vigencia de la referida Ley y conforme a las reglas previstas en la normatividad nacional

Se procurará la configuración de antejardines de los lotes con frente sobre la vía de acceso, perfil V7, de por lo menos dos (2) metros o menos si existen áreas residuales de menor dimensión, procurando las menores ocupaciones del lote.

Los antejardines deberán ser áreas libres, empujadas y dotadas de vegetación ornamental, en todo caso en el trámite de legalización urbanística se definirá de manera específica su conveniencia y dimensiones específicas.

8. **Parqueaderos:** Para efectos de los reconocimientos y licencias de ampliación o modificación de construcciones ya existentes, no se exigirá el cumplimiento de obligaciones de parqueo, no obstante, se instará a los interesados en los trámites de legalización urbanística a contemplar como medida de regularización una propuesta de parqueadero, sin que su ausencia impida la continuidad y viabilidad de la actuación.

Las nuevas construcciones en predios con área superior a 100 m<sup>2</sup> deberán contemplar obligatoriamente una unidad de parqueo en las dimensiones establecidas en el Acuerdo 17 de 2000.

9. **Índice máximo de ocupación:** Los actos administrativos de legalización urbanística definirán de forma específica los índices de ocupación para cada una de las unidades que integran el asentamiento humano, también se fijarán las demás normas urbanísticas necesarias para la regularización urbanística del asentamiento humano.

**ARTÍCULO DÉCIMO CUARTO. DEL USO DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL.** Conforme al párrafo tercero del artículo tercero del Acuerdo 188 de 2021, en los actos de legalización urbanística que se deriven del presente decreto se admitirán los usos

residenciales en tipología unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar conforme al estado actual del asentamiento humano, los actos de reconocimiento o de licencia de construcción a que haya lugar deberán de manera obligatoria, indicar su destinación para vivienda de interés social, constancia que deberá quedar expresa en el formulario único nacional para la solicitud de licencias urbanísticas y en la correspondiente licencia urbanística o acto de reconocimiento de edificaciones y en consecuencia quedaran sometidos al cumplimiento de las obligaciones que la normatividad vigente impone para este tipo de viviendas.

**PARÁGRAFO.** - Dentro de los actos de legalización urbanística de asentamientos humanos se precisarán los usos que permitan la adecuada regularización urbanística, conforme al plan de ordenamiento territorial vigente, en el mismo acto administrativo se fijarán los condicionamientos y limitaciones a que haya lugar tendiente a la adecuada armonización y compatibilización de usos en el sector.

**ARTÍCULO DÉCIMO QUINTO. SOMETIMIENTO A LOS TRÁMITES DE LEGALIZACIÓN URBANÍSTICA.** - Los predios al interior de la zona cuya orden de legalización se emite, con tamaño igual o superior a trescientos metros cuadrados (300 m<sup>2</sup>) sin ocupar u ocupados por una única unidad de vivienda no serán objeto del trámite de legalización urbanística, en estos casos se dará aplicación a las normas para desarrollo por construcción en suelo rural reguladas en el artículo 197 y siguientes del Acuerdo 17 de 2000.

**PARÁGRAFO.** No obstante, podrán someterse a la legalización urbanística siempre y cuando se acredite la existencia de condiciones jurídicas derivadas de ventas parciales o de comunidades, existencia de actos de posesión, u ocupaciones que no pueden ser objeto de reconocimiento de edificaciones conforme a lo previsto en el artículo 197 del Acuerdo 17 de 2000, o que se integre a la legalización urbanística conforme al ámbito al que pertenece, según lo dispuesto en el presente decreto.

**ARTÍCULO DÉCIMO SEXTO. COLABORACIÓN Y CONCURRENCIA.** Instar y comunicar a todos los organismos de la administración central y a las entidades descentralizadas del Municipio de Chía para que presten su colaboración en el marco de sus competencias tendiente a mejorar las condiciones del entorno y de habitabilidad del sector, en particular a los siguientes:

1. **Secretaría de Medio Ambiente:** Identificar a plenitud las acciones tendientes al adecuado manejo y disposición de residuos sólidos en coordinación con Emserchia.

Brindar las orientaciones necesarias para mejorar las condiciones de sostenibilidad y cuidado de los recursos naturales existentes.

2. **Secretaría de Obras Públicas.** En coordinación con la Secretaria de Planeación, los prestadores de Servicios Públicos Domiciliarios, el Instituto de Desarrollo Urbano, Vivienda y Gestión Territorial, debe definir la viabilidad, conveniencia y priorización de intervenciones en las zonas públicas tendientes a mejorar los bienes y servicios públicos en el sector.

3. **Secretaría de Participación Ciudadana y Acción Comunitaria.** Brindar acompañamiento, sensibilización en las jornadas de socialización y en fomentar una actuación concurrente y reciproca para mejorar las condiciones de habitabilidad de la zona por parte de los residentes.

4. **Dirección de Urbanismo:** Brindar información detallada de las licencias urbanísticas otorgadas en cualquiera de sus clases y modalidades para cada uno de los predios que integran el asentamiento humano y las que se encontraren en trámite.

5. **Dirección de Sistemas de Información y Estadística.** Se sirva proceder a validar y verificar la estratificación de la totalidad de los predios que conforman el asentamiento y actualizar en el correspondiente sistema de información y estratificación del Municipio.
6. **Secretaría de Gobierno - Dirección de Derechos y Resolución de Conflictos.** Para que ejerzan acciones de vigilancia especial en la zona a través de las Inspecciones de Policía, para evitar la continuidad de acciones de informalidad y para que se sirva informar a la Dirección de Ordenamiento Territorial y Plusvalía los procesos de infracción urbanística en curso que se estén adelantando sobre los predios al interior de la zona, o los que se hayan concluido.
7. **Dirección de Servicios Públicos.** Para que a través de su despacho se convoque a los prestadores de servicios públicos domiciliarios en la zona, en aras de definir acciones que puedan mejorar la prestación de los servicios en el marco de los trámites de legalización urbanística.
8. **Instituto de Desarrollo Urbano Vivienda y Gestión Territorial del Municipio de Chía - IDUVI.** Para que se pronuncien acerca de la existencia de obligaciones pendientes asociadas a cargas urbanísticas o cesiones urbanísticas y para que tenga conocimiento acerca de las condiciones de precariedad e informalidad de la zona y su particular consideración en los programas y en la oferta de servicios del Instituto.
9. **Empresa de Servicios Públicos de Chía EMSERCHÍA E.S.P.** Para que se sirva informar a la Dirección de Ordenamiento Territorial y Plusvalía de manera detallada las condiciones actuales de prestación de los servicios públicos domiciliarios de acueducto, alcantarillado y aseo en la zona y los proyectos de optimización o expansión contemplados por la empresa que tengan implicaciones en la zona, así como las obligaciones por parte de los usuarios que deban atender tendientes a la adecuada normalización en la prestación de los servicios.

**PARÁGRAFO PRIMERO.** Se exhorta a todas las dependencias de la administración central y entidades descentralizadas para que en el término máximo de diez (10) días contados a partir de la comunicación del presente acto administrativo, remitan a la Dirección de Ordenamiento Territorial y Plusvalía toda la información que en el marco de sus competencias sea relevante para la zona delimitada conforme al artículo primero del presente decreto y para que hagan las declaraciones a que hubiere lugar en el ámbito de sus funciones tendientes a la intervención integral de la zona y mejorar las condiciones de vida de los hogares que allí residen.

**PARÁGRAFO SEGUNDO.** En el marco de la actuación concurrente de diversas entidades se podrán definir los programas, operaciones y proyectos que puedan resultar viables en la zona para el mejoramiento de sus condiciones, los cuales en todo caso deben estar articulados y enmarcados en las metas y proyectos definidos en el plan de desarrollo municipal.

**PARÁGRAFO TERCERO.** Ordenar a la Dirección de Ordenamiento Territorial y Plusvalía, para que con acompañamiento de la Secretaría de Participación Ciudadana y Acción Comunitaria adelante acciones de socialización y comunicación de lo dispuesto en el presente acto administrativo a los propietarios, moradores y comunidad involucrada en la zona que recae la orden de legalización y a establecer y aplicar un instrumento o mecanismo de caracterización socioeconómica de los hogares que integran la zona.

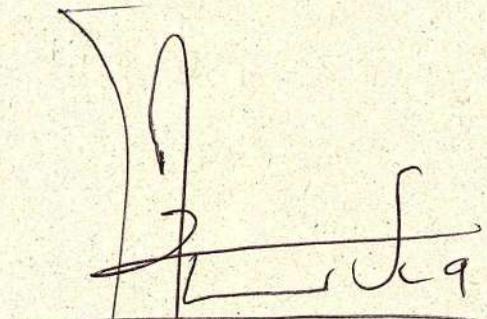
**ARTÍCULO DÉCIMO SÉPTIMO. COMPORTAMIENTOS QUE AFECTAN LA INTEGRIDAD URBANÍSTICA.** Los interesados en el proceso de legalización deben abstenerse de ejecutar o continuar en actuaciones que constituyan comportamientos contrarios a la integridad urbanística señaladas en el título XIV Capítulo I del Código Nacional de Policía y Convivencia (Ley 1801 de 2016) especialmente los previstos en sus artículos 135, 136 y 140.

**ARTÍCULO DÉCIMO OCTAVO. PUBLICAR.** El presente acto administrativo en la página web de la Alcaldía Municipal de Chía [www.chia-cundinamarca.gov.co](http://www.chia-cundinamarca.gov.co).

**ARTÍCULO DÉCIMO NOVENO. RECURSOS.** Contra el presente decreto no procede recurso alguno, por tratarse de un acto administrativo de carácter general en marco de lo establecido en el artículo 75 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

**ARTÍCULO VIGÉSIMO. VIGENCIA.** El presente Decreto rige a partir de la fecha de su publicación y cobijará los trámites de legalización urbanística de asentamientos humanos que se radiquen en legal y debida forma acorde con la delimitación efectuada en el artículo primero del presente acto administrativo.

**PUBLÍQUESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE**



**LUIS CARLOS SEGURA RUBIANO**  
Alcalde Municipal de Chía

Elaboró: Iván Darío Bautista Buitrago - Profesional Especializado D.O.T.F.  
Juan David López Castro - Profesional Universitario D.O.T.P.

Revisó: ~~Dr. Juan Ricardo Alfonso Rojas - Jefe Oficina Asesora Jurídica~~  
Dra. Katerine Silva Manchola - Profesional Especializado O.A.

Aprobó: Ing. Orlando Hernández Cholo - Director Ordenamiento Territorial y Plusvalía.  
Dra. Laura Roció Rivera Ríos - Secretaria de Planeación.