



Alcaldía Municipal de Chía  
**DECRETO No. 61 DE 2014**  
(30 de octubre)

**"POR EL CUAL SE ESTABLECEN NORMAS CORRESPONDIENTES A LAS CESIONES PARA PROYECTOS DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL Y PRIORITARIA Y SE DA CUMPLIMIENTO A LA CIRCULAR EXTERNA 7000-2-8584 DEL MINISTERIO DE VIVIENDA Y DESARROLLO TERRITORIAL Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES".**

**EL ALCALDE DEL MUNICIPIO DE CHÍA – CUNDINAMARCA**

En uso de sus facultades constitucionales y legales, en especial las conferidas por los artículos 311 y 315 numeral 1º. de la Constitución Política de Colombia, el artículo 91 numeral 6 de la Ley 136 de 1994 modificado por el artículo 29 de la Ley 1551 de 2012, el artículo 38 de la Ley 388 de 1997 y,

**CONSIDERANDO:**

Que el artículo 51 de la Constitución Política dispone que el Estado debe fijar las condiciones necesarias para hacer efectivo el derecho de todos los colombianos a una vivienda digna, promoviendo planes de vivienda de interés social, sistemas adecuados de financiación a largo plazo y formas asociativas de ejecución de estos programas de vivienda.

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

Que el artículo 40 de la Ley 3 de 1991 establece que el gobierno nacional reglamentará las normas mínimas de calidad de la vivienda de interés social, especialmente en cuanto a espacio, servicios públicos y estabilidad de la vivienda.

Que el parágrafo del artículo 15 de la Ley 388 de 1997 dispone que las normas para la urbanización y construcción de vivienda no podrán limitar el desarrollo de programas de vivienda de interés social, de tal manera que las especificaciones entre otros de loteos, cesiones y áreas construidas deberán estar acordes con las condiciones de precio de este tipo de vivienda.

Que el artículo 2 Ibídem señala que el ordenamiento del territorio se fundamenta en los siguientes principios: "1. La función social y ecológica de la propiedad; 2. La prevalencia del interés general sobre el particular, y 3. La distribución equitativa de las cargas y los beneficios".

*Ahora Sí Trabajando Juntos Por Chía*

Dirección: Cra 11 No 11-29 piso 3 PBX 88 44 444 Ext. 1901 Teléfono: 86 31442  
Correo: dirfunpublica@chia-cundinamarca.gov.co Página: www.chia-cundinamarca.gov.co





Alcaldía Municipal de Chía

Que el artículo 92 de la misma Ley, señaló que los municipios y distritos determinarán sus necesidades de vivienda de interés social, tanto nueva como objeto de mejoramiento integral, tendientes a la solución del déficit correspondiente, estableciendo porcentajes de nuevo suelo que deberán destinarse al desarrollo de programas de vivienda de interés social a través de los instrumentos que desarrollen el plan.

Que el artículo 26 de la Ley 546 de 1999 dispone que los Planes de Ordenamiento Territorial deben facilitar la construcción de todos los tipos de vivienda de interés social definidos por los Planes de Desarrollo y por las reglamentaciones del Gobierno Nacional, de tal manera que se garantice el cubrimiento del déficit habitacional para la vivienda de interés social.

Que el artículo 117 de la Ley 1450 de 2011 de conformidad con el artículo 91 de la Ley 388 de 1997 define la Vivienda de Interés Social como *"la unidad habitacional que cumple con los estándares de calidad en diseño urbanístico, arquitectónico y de construcción y cuyo valor no exceda ciento treinta y cinco salarios mínimos mensuales legales vigentes (135 smlmv)"*.

Que mediante el Acuerdo Municipal 017 de 2000 se adoptó el Plan de Ordenamiento Territorial en el municipio de Chía - Cundinamarca.

Que el artículo 3, numeral 3.2.1 ibídem, sobre políticas generales, estableció, entre otros, que el modelo territorial del municipio, se encuentra orientado, entre otras, por la política que deberá definir los espacios para la construcción de vivienda, según el crecimiento vegetativo y migratorio de los estratos medios y altos del municipio, y para la vivienda de interés social, bajo el concepto de vivienda como conjunto integrado por la edificación y su entorno, expresión de la calidad de vida de sus moradores.

Que en el título 2 del mismo instrumento, se estableció en el subcapítulo 7 aspectos generales, que el programa de VIS y VIP tiene por objeto el establecimiento de mecanismos físicos y financieros que permitan promover e incentivar la oferta de unidades de vivienda dirigiéndola efectivamente hacia los hogares más pobres del municipio.

Que el Gobierno Nacional expidió el Decreto 2060 de 2004 por medio del cual se establecen las normas mínimas para la vivienda de interés social urbana, el cual fue derogado por el Decreto 075 de 2013 que reglamenta el cumplimiento de los porcentajes de suelo destinados a programas de vivienda de interés social para predios sujetos a los tratamientos urbanísticos de desarrollo y renovación urbana y se dictan otras disposiciones.

Que como consecuencia de la derogatoria del Decreto 2060 de 2004 y a la expedición del Decreto 075 de 2013, el Ministerio de Vivienda profirió la Circular Externa número 7000-2-8584 del 5 de febrero de 2013, en la que se manifiesta lo siguiente: *"Considerando que con el Decreto 075 de 2013 se derogan los Decretos 2060 y 2083 de 2004, le corresponderá a las autoridades municipales definir las normas para la urbanización y*

Ahora Sí Trabajando Juntos Por Chía

Dirección: Cra 11 No 11-29 piso 3 PBX 08 44 444 Ext. 301 Teléfono: 66 31448  
Correo: dirfunpublica@chia-cundinamarca.gov.co Página: www.chia-cundinamarca.gov.co



Handwritten signature and initials



Alcaldía Municipal de Chía

construcción de vivienda de interés social y prioritaria de acuerdo con lo previsto en la Ley 388 de 1997, de tal manera que las especificaciones, entre otros, de loteos, cesiones y áreas construidas deberán estar acordes con las condiciones de precio de este tipo de viviendas".

Que en consecuencia,

**DECRETA:**

**ARTÍCULO PRIMERO. OBJETO Y AMBITO DE APLICACIÓN.** Por medio del presente Decreto, se procede a desarrollar, las normas para la urbanización de los terrenos incorporados al perímetro urbano y suelos de expansión urbana del Municipio de Chía, los cuales se destinarán a la provisión de vivienda de interés social y prioritario y a los usos complementarios a la vivienda.

**ARTICULO SEGUNDO. DEFINICIONES.** Para efectos de aplicación del presente decreto se adoptan las siguientes definiciones:

1. **AREA BRUTA:** Es el área total del predio o predios por urbanizar
2. **AREA NETA URBANIZABLE:** Es el área resultante de descontar del área bruta, las áreas para la localización de la infraestructura para el sistema vial principal y de transporte, las redes primarias de servicios públicos y las áreas de conservación y protección de los recursos naturales y paisajísticos.
3. **AREA UTIL:** Es el área resultante de restarle al área neta urbanizable, el área correspondiente a las zonas de cesión obligatoria para vías locales, espacio público y equipamientos propios de la urbanización.
4. **PREDIO URBANIZABLE NO URBANIZADO:** Son las áreas o predios que no han sido desarrollados y en los cuales se permiten las actuaciones de urbanización, o que aun cuando contaron con licencia urbanística no ejecutaron las obras de urbanización aprobadas en la misma.
5. **PREDIO URBANIZADO NO CONSTRUIDO:** aquella área de terreno dotado de servicios públicos con áreas destinadas al uso público y privado que no ha sido edificada.
6. **ACTUACION DE URBANIZACION:** Comprende el conjunto de acciones encaminadas a adecuar un predio o conjunto de predios sin urbanizar para dotarlos de la infraestructura de servicios públicos domiciliarios, vías locales, equipamientos y espacios públicos propios de la urbanización que los hagan aptos para adelantar los procesos de construcción. Estas actuaciones podrán ser desarrolladas por entidades públicas o propietarios individuales de manera aislada, por grupos de propietarios asociados voluntariamente o de manera obligatoria mediante unidades de actuación urbanística o a través de formas de asociación entre el sector público y el sector privado.

Ahora Si Trabajando Juntos Por Chía

Dirección: Cra 11 No 11-29 piso 3 PBX 88 44 444 Ext. 901 Teléfono: 88 31449  
Correo: difunpublica@chia-cundinamarca.gov.co Página: www.chia-cundinamarca.gov.co





Alcaldía Municipal de Chía

- 7. **VIVIENDA DE INTERES SOCIAL:** Es la solución de vivienda cuyo valor máximo es de ciento treinta y cinco salarios mínimos legales mensuales vigentes (135 smlmv).
- 8. **VIVIENDA DE INTERES PRIORITARIO:** Es la solución de vivienda cuyo valor máximo es de setenta salarios mínimos legales mensuales vigentes (70 smlmv).
- 9. **CESION TIPO A:** Son cargas locales de la urbanización y comprenden las áreas de terreno con destino a la construcción de redes secundarias y domiciliarias de servicios públicos, vías locales, equipamientos colectivos y espacio público para parques y zonas verdes que se deben transferir a los municipios y distritos para que se incorporen al espacio público, como contraprestación a los derechos de construcción y desarrollo que se otorgan en las licencias de urbanización
- 10. **CESION TIPO B:** Es la parte transferida por el urbanizador o constructor destinada al equipamiento comunal privado sea libre y/o construido.

**ARTICULO TERCERO. ORGANIZACIÓN DE LAS UNIDADES PREDIALES.** La organización de las unidades prediales, se podrá desarrollar mediante alguno de los siguientes sistemas:

- A. **SISTEMA DE LOTEO INDIVIDUAL:** Este sistema se aplica a aquellos proyectos cuyas condiciones de organización especial permitan producir unidades prediales privadas vinculadas directamente al espacio público, y deslindadas de las propiedades vecinas.

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

TAMAÑO MINIMO DE LOTES

TIPO DE VIVIENDA	LOTE MINIMO	FRENTE MINIMO	AISLAMIENTO MINIMO POSTERIOR
Vivienda Unifamiliar	35 mts.2	3.5 Mts.	2 Mts.
Vivienda Bifamiliar	70 mts.2	7.0 Mts.	2 Mts.
Vivienda Multifamiliar (hasta 3 pisos)	120 mts.2	12.00 Mts	3 Mts

- B. **POR AGRUPACION:** La urbanización mediante agrupación corresponde a proyectos cuyas condiciones de organización espacial permitan producir unidades de propiedad privada sometidas al régimen de propiedad horizontal. Se permite este tipo de agrupaciones de vivienda en lotes con un área útil mínima de dos mil metros cuadrados (2.000 mts.2).

Ahora Si Trabajando Juntos Por Chía

Dirección: Cra 11 No 11-29 piso 3 PBX 88 44 444 Ext. 1301 Teléfono: 88 31448  
Correo: dirfunpublica@chia-cundinamarca.gov.co Página: www.chia-cundinamarca.gov.co



*Handwritten signature and initials*



Alcaldía Municipal de Chía

**C. SUPERMANZANAS Y SUPERLOTES:** Las supermanzanas deben estar delimitadas por espacio público en sus cuatro costados y al menos por una vía vehicular en un costado. El área máxima de la supermanzana, será de cinco hectáreas (5 ha).

Las supermanzanas se podrán dividir en superlotes, los cuales tendrán como dimensión mínima dos hectáreas (2 ha) de área útil y deberán estar delimitadas en dos de sus costados por espacio público y al menos uno de ellos, por una vía pública.

**ARTÍCULO CUARTO: NORMAS VOLUMETRICAS ESPECÍFICAS:** Sin perjuicio de las reglas generales contenidas en la Ley 388 de 1997 o la norma que lo modifique o sustituya, así como lo dispuesto en el Acuerdo Municipal 17 de 2.000, como en lo proferido en la Circular Externa número 7000-2-8584 del 5 de febrero de 2013, para el ámbito de aplicación definido en el presente Decreto, en materia de dimensión mínima de lotes se adoptan como específicas las siguientes normas:

**A. INDICES DE OCUPACIÓN- DENSIDAD- VOLUMETRIA:** Para el desarrollo de proyectos VIS y VIP se deberán tener en cuenta las siguientes reglas:

EDIFICABILIDAD PERMITIDA				
Índice de Ocupación		El índice máximo de ocupación será de 0.50 sobre el área útil del lote		
Índice de Construcción		El resultante de la correcta aplicación de las normas urbanísticas.		
DENSIDAD MAXIMA PERMITIDA				
Vivienda VIS multifamiliar y/o en agrupación		320 viviendas /ha ANU		
CONDICIONES VOLUMETRICAS				
Antejardines y aislamientos		Las dimensiones de antejardines y aislamientos se definirán con base en la altura y uso propuesto de acuerdo con la siguiente tabla:		
Usos	Número de pisos	Antejardín mínimo (en metros)	Aislamientos mínimos	
			Entre edificaciones (en metros)	Contra predios vecinos (en metros)
1. Vivienda unifamiliar y bifamiliar VIS o VIP	De 1 a 3	0	5.00	3.00
2. Vivienda multifamiliar VIS o VIP	De 4 a 6	4.00	7.00	4.00
3. Vivienda multifamiliar VIS o VIP	Más de 6	7.00	10.00	10.00

Ahora Si Trabajando Juntos Por Chía

Dirección: Cra 11 No 11-29 piso 3 PBX 88 44 444 Ext: 901 Teléfono: 88 31449  
 Correo: dirfunpublica@chia-cundinamarca.gov.co Pagina: www.chia-cundinamarca.gov.co



*[Firma manuscrita]*



Alcaldía Municipal de Chía

4.comercio I	De 1 a 3	4.00	Libre	10.00
La altura permitida para edificaciones destinadas a vivienda multifamiliar VIP podrá llegar a un máximo de diez (10) pisos. Obedeciendo a criterios de demanda. En todo caso deberá garantizarse la provisión de áreas libres y los aislamientos entre edificaciones definidos en el presente Decreto y no superar el índice máximo de ocupación de 0.50 medido sobre el área útil del predio.				
Cuando se planteen senderos de acceso a las áreas privadas desde los costados que colinden con zonas de cesión pública para parques o equipamiento o áreas de control ambiental, estos deberán tener, como mínimo tres (3) metros de ancho. Cuando estos senderos no ofrezcan posibilidad de acceso, los mismos podrán tener dos (2) metros de ancho.				
<b>Voladizos</b>	Se permiten voladizos únicamente cuando éstos se proyecten sobre antejardines o áreas de control ambiental, dicha proyección tendrá las siguientes dimensiones máximas:			
<b>LOCALIZACIÓN</b>		<b>DIMENSIÓN MÁXIMA</b>		
Sobre vías menores a 10 metros		0.60 m		
Sobre vías mayores a 10 y hasta 15 metros		0.80 m		
Sobre vías mayores a 15 y hasta 22 metros		1.00 m		
Sobre vías mayores a 22 metros		1.50 m		
Sobre áreas de cesión para parques y equipamientos no se permiten voladizos. En proyectos VIS y VIP que no requieren antejardín, se permitirán voladizos con una dimensión máxima de 0.60 metros sobre vías vehiculares.				

**B. ALTURAS:** Se permiten las siguientes alturas en los proyectos destinados para vivienda VIS y VIP:

De 1 a 3 pisos en vivienda Unifamiliar y Bifamiliar.

De 3 a 10 pisos en vivienda Multifamiliar.

Sin perjuicio de lo anterior, de conformidad con el artículo 73 del Acuerdo 17 de 2.000, se podrán construir pisos adicionales aplicando las bonificaciones por menor índice de ocupación así: 1 piso adicional por cada 5% adicional de área libre. De la misma manera, por cada piso adicional se deberá garantizar un metro adicional de aislamiento anterior y posterior.

En todo caso, deberá garantizarse la provisión de áreas libres y los aislamientos entre edificaciones definidos en el presente Decreto.

Tanto los sótanos, como los semisótanos que ocupen el primer piso no se contabilizarán dentro de la norma de altura.

*Ahora Si Trabajando Juntos Por Chía*

Dirección: Cra 11 No 11-29 piso 3 PBX 88 44 444 Ext. 1301 Teléfono: 36 31442  
 Correo: dirfunpublica@chia-cundinamarca.gov.co Página: www.chia-cundinamarca.gov.co



*Aut 13*

