



ALCALDÍA MUNICIPAL DE CHÍA

DECRETO NÚMERO 605 DE 2024

(17 OCT 2024)

"POR EL CUAL SE ANUNCIA LA ADQUISICIÓN DE LOS PREDIOS REQUERIDOS EN EL DESARROLLO DE LA ETAPA 1 DEL PROYECTO DENOMINADO AMPLIACIÓN Y MEJORAMIENTO DE LA AVENIDA PRADILLA DEL MUNICIPIO DE CHÍA Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES"

EL ALCALDE MUNICIPAL DE CHÍA, CUNDINAMARCA,

En ejercicio de las facultades constitucionales, legales y reglamentarias, en especial las conferidas por los artículos 63, 64 y 65 de la Ley 388 de 1997, 93 de la Ley 136 de 1994, 29 de la Ley 1551 de 2012, 19 de la Ley 1682 de 2013 modificada por la Ley 1882 de 2018, el Decreto Nacional 1077 de 2015, los Acuerdos Municipales 17 de 2000, 219 de 2024, y

CONSIDERANDO

Que el artículo 1º de la Constitución Política dispone que 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 el artículo 2º de la Carta consagra como fines esenciales del Estado los de:

"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 la Constitución Política, ha establecido como principio fundamental de la propiedad privada la función social de la misma, disponiendo en su artículo 58 que:

"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, resultaren en conflicto los derechos de los particulares con la necesidad por ella reconocida, el interés privado deberá ceder al interés público o social.

(...)

Por motivos de utilidad pública o de interés social definidos por el legislador, podrá haber expropiación mediante sentencia judicial e indemnización previa. Esta se fijará consultando los intereses de la comunidad y del afectado. En los casos que determine el legislador, dicha expropiación podrá adelantarse por vía administrativa, sujeta a posterior acción contenciosa - administrativa, incluso respecto del precio".

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

Que a su vez el artículo 209, ibidem, estableció que la Administración "(...) está al servicio de los intereses generales y se desarrolla con fundamento en los principios de igualdad, moralidad, eficacia, economía, celeridad, imparcialidad y publicidad, mediante la descentralización, la delegación y la desconcentración de funciones.

Las autoridades administrativas deben coordinar sus actuaciones para el adecuado cumplimiento de los fines del Estado. La administración pública, en todos sus órdenes, tendrá un control interno que se ejercerá en los términos que señale la ley."

Que el artículo 311 de la Constitución Política, señala que los Municipios son 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 numeral tercero del artículo 315 indica que es facultad del alcalde: *"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 mediante la Ley 388 de 1997 *"Por la cual se modifica la Ley 9ª de 1989, y la Ley 2ª de 1991 y se dictan otras disposiciones"*, se establecieron mecanismos que permitieran a los municipios, en el ámbito de sus competencias, y en ejercicio de su autonomía como entidades territoriales, promover el ordenamiento de su territorio y el uso equitativo y racional del suelo, garantizando que la utilización del mismo por parte de sus propietarios se ajuste a la función social de la propiedad y permita hacer efectivos los derechos constitucionales a la vivienda y a los servicios públicos domiciliarios, y el fomento de la creación y defensa del espacio público y la protección del medio ambiente.

Que el numeral 5º del artículo 1º de la norma en comento señala como objetivo de esa disposición, entre otras, *"Facilitar la ejecución de actuaciones urbanas integrales, en las cuales confluyan en forma coordinada la iniciativa, la organización y la gestión municipales con la política urbana nacional, así como con los esfuerzos y recursos de las entidades encargadas del desarrollo de dicha política"*.

Que como principios del ordenamiento del territorio, el artículo 2º de la Ley 388 de 1997 consagra: *"i) La función social y ecológica de la propiedad, ii) La prevalencia del interés general sobre el particular."*, y iii) *"La distribución equitativa de las cargas y los beneficios."*

Que así mismo, el artículo 3º de la ley a la cual se viene haciendo referencia prevé que el ordenamiento del territorio constituye en su conjunto una función pública, para el cumplimiento de los siguientes fines:

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

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

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

(...)"

Que en armonía con lo anterior, el artículo 5º de la Ley 388 de 1997, establece que el ordenamiento del territorio municipal y distrital comprende un conjunto de acciones político - administrativas y de planificación física concertadas, emprendidas por los municipios o distritos y áreas metropolitanas, en ejercicio de la función pública que les compete, dentro de los límites fijados por la Constitución y las leyes, en orden a disponer de instrumentos eficientes para orientar el desarrollo del territorio bajo su jurisdicción y regular la utilización,

transformación y ocupación del espacio, de acuerdo con las estrategias de desarrollo socioeconómico y en armonía con el medio ambiente y las tradiciones históricas y culturales.

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

Que el Capítulo VII de la misma disposición, reglamente el procedimiento para la adquisición de inmuebles por enajenación voluntaria y expropiación judicial, y en ese sentido el artículo 58 determina que, para efectos de decretar la expropiación se declarará de utilidad pública o interés social la adquisición de inmuebles para destinarlos, entre otros a los siguientes fines:

"(...) c) Ejecución de programas y proyectos de renovación urbana y provisión de espacios públicos urbanos;
(...)
e) Ejecución de programas y proyectos de infraestructura vial y de sistemas de transporte masivo".

Que el artículo 60 del precepto que se viene analizando, contempla que:

"Toda adquisición o expropiación de inmuebles que se realice en desarrollo de la presente Ley se efectuará de conformidad con los objetivos y usos del suelo establecidos en los planes de ordenamiento territorial.

(...)
Las disposiciones de los incisos anteriores no serán aplicables, de manera excepcional, cuando la expropiación sea necesaria para conjurar una emergencia imprevista, la cual deberá en todo caso calificarse de manera similar a la establecida para la declaración de urgencia en la expropiación por vía administrativa."

Que el Decreto 1420 de 1998, "Por el cual se reglamentan parcialmente el artículo 37 de la Ley 9 de 1989, el artículo 27 del Decreto Ley 2150 de 1995, los artículos 56, 61, 62, 67, 75, 76, 77, 80, 82, 84 y 87 de la Ley 388 de 1997, y el artículo 11 del Decreto Ley 151 de 1998, que hacen referencia al tema de avalúos"; tiene como objetivo señalar las normas, procedimientos, parámetros y criterios para la elaboración de los avalúos y determinación del valor comercial de los bienes inmuebles afectados dentro de las ejecuciones de los proyectos de utilidad pública.

Que el Decreto Nacional 2729 de 2012, reglamentario del parágrafo 1° del artículo 61 de la Ley 388 de 1997, reguló lo concerniente al anuncio de proyectos, programas u obras que constituyan motivos de utilidad pública o interés social en desarrollo de los procesos de enajenación voluntaria o expropiación de inmuebles.

Que en concordancia con el artículo citado, la Ley 1682 de 2013, "Por la cual se adoptan medidas y disposiciones para los proyectos de infraestructura de transporte y se conceden facultades extraordinarias", en su artículo 19 establece lo siguiente:

"Definir como motivo de utilidad pública e interés social la ejecución y/o desarrollo de proyectos de infraestructura del transporte a los que se refiere esta ley, así como el desarrollo de actividades relacionadas con su construcción, mantenimiento, rehabilitación o mejora, quedando autorizada la expropiación administrativa o judicial de los bienes inmuebles urbanos y rurales que se requieran para tal fin, de conformidad con el artículo 58 de la Constitución Política de Colombia".

Que por su parte, el artículo 20 de la Ley 1682 de 2013, en los términos en que fue modificado por el artículo 3 de la Ley 1742 de 2014, reitera que:

"La adquisición predial es responsabilidad del Estado y para ello la entidad pública responsable del proyecto podrá adelantar la expropiación administrativa con fundamento

en el motivo definido en el artículo anterior, siguiendo para el efecto los procedimientos previstos en las Leyes 9a de 1989 y 388 de 1997, o la expropiación judicial con fundamento en el mismo motivo, de conformidad con lo previsto en las Leyes 9ª de 1989, 388 de 1997 y 1564 de 2012.

En todos los casos de expropiación, incluyendo los procesos de adquisición predial en curso, deben aplicarse las reglas especiales previstas en la presente ley.(...)"

Que el artículo primero del Decreto Nacional 2729 de 2012, compilado en el artículo 2.2.5.4.1 del Decreto 1077 de 2015 "Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio", dispone:

"Anuncio de proyectos, programas y obras que constituyan motivos de utilidad pública o interés social. Las entidades competentes para adquirir por enajenación voluntaria o decretar a expropiación de inmuebles para la ejecución de proyectos u obras de utilidad pública o interés social, harán el anuncio del respectivo programa, proyecto u obra, mediante acto administrativo de carácter general que deberá publicarse en los términos del artículo 65 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo. (...)"

Que el artículo 2.2.5.4.2 del Decreto 1077 de 2015 igualmente manifiesta:

"Efectos del anuncio del proyecto, programa u obra. De conformidad con lo dispuesto en el parágrafo 1 del artículo 61 de la Ley 388 de 1997, con el anuncio del proyecto se descontará del avalúo comercial de adquisición, el monto correspondiente a la plusvalía o mayor valor generado por el anuncio del proyecto, programa u obra, salvo aquellos casos en que los propietarios hubieren pagado la participación en plusvalía por obra pública o la contribución de valorización, según sea del caso. Para el efecto, se elaborarán avalúos de referencia en los cuales se debe tener en cuenta las condiciones físicas, jurídicas y económicas del suelo al momento del anuncio del proyecto, de acuerdo con la normativa vigente".

Que por su parte, el artículo 2.2.5.4.3. del decreto en cita, señala que el acto administrativo que anuncie el proyecto u obras que constituya motivos de utilidad pública o interés social deberá contener:

"1. La descripción del proyecto, programa u obra que constituye el motivo de utilidad pública o interés social y, si es del caso, el instrumento normativo que lo contempla, decreta o aprueba.

2. La delimitación preliminar mediante coordenadas IGAC en planos a nivel predial (escala 1:2.000 o 1:5.000) de la zona en la cual se adelantará el proyecto, programa u obra que se anuncia.

3. Los avalúos de referencia correspondientes al área descrita en el numeral anterior que obrarán como anexo del acto administrativo de anuncio del proyecto, o indicar la condición que en el evento de no contar con los mencionados avalúos de referencia, la administración deberá ordenar y/o contratar la elaboración de los avalúos de referencia dentro de los seis (6) meses siguientes a la expedición del acto administrativo de anuncio.

PARÁGRAFO 1º. Los avalúos de referencia correspondientes al área descrita en el numeral 2 del presente artículo, no podrán tener un tiempo de expedición superior a un (1) año de anterioridad a la fecha de expedición del correspondiente acto administrativo de anuncio del proyecto.

PARÁGRAFO 2º. El acto administrativo del anuncio del proyecto no requerirá ser inscrito en los respectivos folios de matrícula inmobiliaria.

PARÁGRAFO 3º. Por tratarse el acto administrativo del anuncio del proyecto de un acto de carácter general, no procederán recursos contra el mismo, de conformidad con lo previsto por el artículo 75 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo. (...)"

Que la Ley 1437 de 2011 "Por la cual se expide el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo" en su artículo 3º señala los principios que toda autoridad

Handwritten signature and initials.

administrativa debe interpretar y aplicar en el ejercicio de sus funciones, entre ellos el de igualdad, en virtud del cual: "(...) las autoridades darán el mismo trato y protección a las personas e instituciones que intervengan en las actuaciones bajo su conocimiento. No obstante, serán objeto de trato y protección especial las personas que por su condición económica, física o mental se encuentran en circunstancias de debilidad manifiesta".

Que de igual manera el citado artículo 3°, establece también el principio de eficacia que señala: "(...) las autoridades buscarán que los procedimientos logren su finalidad y, para el efecto, removerán de oficio los obstáculos puramente formales, evitarán decisiones inhibitorias, dilaciones o retardos y sanearán, de acuerdo con este Código las irregularidades procedimentales que se presenten, en procura de la efectividad del derecho material objeto de la actuación administrativa".

Que el artículo 9 del Acuerdo 17 de 2000, Plan de Ordenamiento Territorial de Chía vigente, establece:

"Artículo 9. Áreas del sistema vial

Son áreas o bienes de uso público destinados a circulación peatonal y vehicular, como los elementos del perfil vial, a saber: Calzadas, carriles, separadores, bermas y andenes, túneles y puentes peatonales, escalinatas, ciclovías, ciclopistas, caminos y servidumbres, áreas para mobiliario urbano y señalización, escalinatas, rampas para discapacitados, áreas de estacionamiento para vehículos y motocicletas bajo espacio de uso público; y los componentes de los cruces o intersecciones, como esquinas, glorietas, orejas, puentes vehiculares, túneles y viaductos. Los antejardines de propiedad privada se consideran también parte integral del perfil vial y del espacio público, con limitaciones al uso público.

Las zonas de reserva vial son áreas o franjas de terreno o inmuebles necesarios para la construcción futura de una vía pública o para su ampliación y para las infraestructuras de transporte correspondientes, las cuales deben ser tenidas en cuenta para definir afectaciones en predios que soliciten licencia de parcelación, subdivisión, urbanización o construcción. Estas zonas de reserva vial deben ser definidas en detalle y delimitadas sobre planos por la Oficina de Planeación Municipal.

Según su régimen jurídico, las áreas del sistema vial pueden ser de uso público y uso restringido:

Entre las áreas viales de uso público se destacan las vías del sistema vial general o arterial, y las vías de la red local de los barrios o urbanizaciones, cedidas gratuitamente al municipio por el urbanizador, con sus correspondientes cruces o intersecciones.

Las áreas viales de uso restringido están conformados por las vías privadas comunales de las agrupaciones o conjuntos, con sus correspondientes plazoletas, accesos, bahías y parqueaderos, y las zonas privadas de circulación peatonal en los complejos arquitectónicos.

(...)

9.6 Cesiones:

Para la determinación de las áreas de cesión se adoptan los anchos de calzadas, andenes y separadores correspondientes. Las vías del sistema vial arterial o troncal deberán tener una franja de control ambiental conformada por áreas verdes arborizadas.

Los perfiles de las vías correspondientes deberán ser las anteriormente anotadas, consignadas en el plano respectivo. Las vías V-3 y V-4 que se construyan, amplíen o adecuen, deberán incluir una zona para el tránsito exclusivo de bicicletas.

Toda urbanización deberá ceder a título gratuito la totalidad del área requerida para la conformación del sistema vial local de uso público. (...)"

Que en el artículo 47 del Acuerdo 17 del 2000 se previó:

"Artículo 47. Definición y Elementos del Sistema Vial

Es el conjunto interdependiente de vías de diferentes jerarquías que conectan los sectores del municipio y a éste con la región y la nación. Su óptimo funcionamiento depende de la construcción y articulación efectiva de la totalidad de sus componentes y su relación con los sistemas de transporte local y regional.

47.1 Los elementos funcionales del sistema vial son:

- a. Los accesos al municipio y la conexión vial regional.
- b. Los corredores viales urbanos y rurales.
- c. Las vías regionales y nacionales.
- d. Los ejes transversales y longitudinales.
- e. La malla arterial interna.
- f. La red de parqueaderos públicos y privados.
- g. Los terminales y estaciones de transporte público.

47.2 El sistema vial propuesto busca los siguientes fines:

- a. Conformar los anillos veredales para integrar y comunicar el área rural y urbana
- b. Integrar el área oriental del municipio al casco urbano y al territorio occidental a través de dos vías.
- c. Distribuir racionalmente y con fluidez el tráfico municipal, departamental y nacional.
- d. Estructurar al interior del casco urbano un sistema de vías que agilicen la movilidad.

El sistema vial de la cabecera Municipal de Chía está constituido por dos tipos de vías: arterias y locales.

47.3 Las vías arterias serán:

- a. La Variante, la cual bordea el casco urbano por su costado oriental. En su extremo norte, empalma con la avenida Pradilla, luego toma una dirección suroeste y constituye la carretera que va a Cota.
- b. La Avenida Pradilla desde Centro Chía, hasta el Parque Ospina.
- c. Y otras a construir en el desarrollo de este plan, como la Avenida de los Chilacos.

47.4 Las vías locales están constituidas por la totalidad del sistema actual de calles y carreras del Municipio y por las que en el futuro se construyan. Las nuevas vías podrán ser de los tipos V-4 a V-7, según el tamaño de las urbanizaciones, así como por vías peatonales de tipo V-8

El mapa de ordenamiento urbano muestra el trazado preliminar de las vías arterias y locales del casco urbano.”

Que de igual manera, el Artículo 50 ibídem, denominado Afectaciones por Reserva Vial y de Transporte, preceptúa:

“Las franjas y áreas requeridas para la ampliación de las vías antes descritas, así como para la construcción de las modificaciones al terminal de transporte en el casco urbano de Chía, quedan afectadas como zonas de reserva vial e institucional tal como han sido delimitadas en el mapa de ordenamiento urbano que forma parte integrante del presente acuerdo. En estas franjas o áreas, la administración municipal no podrá autorizar urbanizaciones ni construcciones de ningún tipo.

Igualmente quedan afectadas como zonas de reserva vial las vías proyectadas en el área comprendida entre el casco urbano central y el interior del casco urbano del sector de Mercedes de Calahorra, así como las vías que conforman el circuito de ciclorrutas y de anillos veredales, tal como se muestra en el plano del Plan Vial.

(...)”.

Que en el artículo 67 del Acuerdo 17 del 2000 se estableció:

“Artículo 67. Conformación de la Red Vial Arterial en Desarrollos por Urbanización

Para la determinación de las áreas de afectación y cesión, se adoptan los anchos de calzadas, andenes y separadores mostrados en la figura anexa al artículo 9 del presente acuerdo. Las vías del sistema arterial tendrán una franja de control ambiental de 10 metros de ancho, conformada por áreas verdes arborizadas, la cual podrá ser utilizada en la solución de las conexiones entre las vías del plan vial arterial y las vías locales.

Los propietarios de los predios ubicados dentro del perímetro urbano deberán segregarse y entregar al municipio o a la entidad competente los terrenos que hayan sido afectados por reserva para las

vías del plan vial arterial o principal, a las entidades competentes. Una proporción equivalente al 7% del área bruta del terreno deberá ser cedida a título gratuito al municipio y el resto será adquirido por éste o la entidad competente de acuerdo con las normas vigentes. Esta proporción podrá ser del 5% en los predios destinados a vivienda de interés social.

Si en el momento de negociar el terreno afectado no se descuenta del pago la proporción de cesión gratuita, el valor de ésta deberá ser devuelto por el propietario como requisito para la obtención de la licencia de urbanización, al valor comercial que se determine por peritos o por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi en el momento de expedición de la licencia.

En los casos en que, además del perfil vial correspondiente a la vía según lo dispuesto en el artículo 9, la Oficina de Planeación exija una franja de control ambiental a lo largo de la vía, esta área podrá computarse como área de cesión tipo A (área recreativa de uso público).”

Que en el artículo 69 ibidem prevé:

“Artículo 69. Conformación del Sistema de Áreas Recreativas de Uso Público en Desarrollos por Urbanización.

Toda urbanización o parcelación urbana y/o rural, destinada a cualquiera de los usos contemplados en el presente acuerdo (vivienda, comercio, institucional o industrial) deberá ceder una proporción de su área con destino a la conformación del sistema de áreas recreativas de uso público, zonas de equipamiento comunal y zonas públicas complementarias de los sistemas viales. Estas áreas se denominan “Cesiones tipo A” en el presente acuerdo. Estas cesiones se reglamentarán según el Banco Municipal Inmobiliario o quien haga sus veces.

(...)

69.3 Zonas de Complementación del Sistema Vial

Este tipo de cesiones tiene por objeto mejorar las condiciones generales, ambientales y paisajísticas de las vías arterias y locales, especialmente con los siguientes fines:

- a. Sobrecanchos de andenes, separadores, calzadas o vías
- b. Ciclovías y ciclorutas
- c. Estacionamientos públicos
- d. Franjas ambientales

El área de cesión correspondiente a la complementación del sistema vial será entre 0.5 y 1 metros cuadrados por habitante en urbanizaciones residenciales, teniendo en cuenta la densidad de diseño con un mínimo de 4.0 habitantes por vivienda.

69.4 Cesión Tipo A en usos diferentes a vivienda

En usos diferentes a vivienda (Comercial, institucional e industrial), la cesión tipo A será del 30 al 35% del área bruta del terreno, teniendo en cuenta la siguiente distribución:

- a. Áreas recreativas de uso público: 18 a 21%
- b. Zona de equipamiento comunal: 6 a 7%
- c. Zona de complementación del sistema vial: 6 a 7%

En zonas de uso múltiple residencial comercial se aplicará proporcionalmente la norma de uso comercial e institucional.

Los decretos reglamentarios de asignación de tratamientos a zonas específicas urbanas y/o las licencias de urbanización tendrán en cuenta los siguientes criterios para la graduación de los índices de cesión y de los porcentajes anteriores, asignando un menor valor mientras más se cumplan estos criterios:

- Que las cesiones tipo B se integren espacialmente con otras de urbanizaciones vecinas
- Porcentaje alto de áreas de cesión tipo B
- Bajas densidades habitacionales, índices de ocupación, alturas e intensidades de uso
- Presencia de programas de vivienda de interés social

69.5 Localización de las Áreas de Cesión Tipo A

[Handwritten signatures and initials]

La localización de las zonas de cesión deberá figurar en los planos oficiales de la urbanización y cumplirá los siguientes requisitos:

- a. En primera instancia se hará la concertación con el Banco Municipal Inmobiliario.
- b. Que se integren a los demás elementos del espacio público, de tal forma que constituyan un conjunto armónico y continuo.
- c. Que se ubiquen sobre vías vehiculares.
- d. Que no coincidan con zonas de reserva vial, de servicios públicos u otras reservas.
- e. Que no correspondan a zonas de riesgo o terrenos que, por su pendiente, inundabilidad u otras limitantes no permitan el desarrollo de las infraestructuras de uso público. No se aceptará en particular su localización sobre chucuas, rondas de quebradas, cicatrices de canteras y terrenos con pendiente superior a 25%.

Parágrafo 1. En los casos de urbanizaciones pequeñas, las áreas inferiores a 3.000 metros de cesión tipo A y en especial las porciones correspondientes a equipamiento comunal y complementación de la red vial serán pagadas por el urbanizador en dinero al municipio, con el fin de que éste adquiera áreas de espacio público integradas al espacio público generado por otras urbanizaciones. El valor correspondiente se determinará con base en el avalúo comercial de los terrenos de la urbanización, realizado de acuerdo con las normas vigentes. Alternativamente, el urbanizador podrá adquirir directamente los terrenos equivalentes a sus cesiones en el sitio que indique la Oficina de Planeación del municipio.

Parágrafo 2. El mantenimiento de las zonas recreativas de uso público y de las zonas de equipamiento comunal estará a cargo del urbanizador hasta tanto no sean adecuadas y entregadas al municipio, fecha a partir de la cual el mantenimiento correrá a cargo de este último o de la entidad que delegue.”

Que el Artículo 184 del Acuerdo 17 de 2000 Afectaciones por reserva vial y de transporte indica:

“De acuerdo con el artículo 50 del presente acuerdo, las franjas y las áreas requeridas para las vías programadas en el tramo mencionado en el artículo anterior serán determinadas por el municipio, en función de los diseños definitivos y quedarán afectadas como zonas de reserva vial. En estas franjas o áreas, la administración municipal no podrá autorizar parcelaciones ni construcciones de ningún tipo”.

Que mediante el Decreto 32 del 18 de septiembre de 2015, modificado por el Decreto 369 del 27 de diciembre de 2023 “El cual modifica los artículos sexto, séptimo y octavo del Decreto 32 del 18 de septiembre de 2015 (...)”, se implementó la adopción del sistema vial del Municipio de Chía, Cundinamarca, de conformidad a lo establecido en el Acuerdo 17 de 2000 – POT y a su vez, se realizó la clasificación de las vías arteriales o troncales.

Avenida Pradilla desde Centro Chía, hasta el Parque Ospina	Arterial	V-3	30.00 a 40.00	Decreto 11 de 2013 Resolución 529 de 2013 Resolución 1604 de 2013 Resolución 1931 de 2017 Decreto 03 de 2018 Resolución 4380 de 2023	43,00	Tramo Centro Chía al semáforo de La Variante (Diseños Contrato 2013-CT-214 Perfil Promedio 43.00 metros)
					30,00	Tramo semáforo de La Variante a Diagonal 17
	V-4	15.50 a 19.50			19,50	Tramo entre el Parque Ospina a la Diagonal 17

Que en el Decreto 803 del 26 de noviembre de 2019, “Por el cual se adoptan disposiciones para la autorización de actuaciones urbanísticas de urbanización y construcción de vivienda de interés social -VIS- y vivienda de interés prioritario -VIP-, se establecen normas para el cumplimiento de la carga urbanística local en proyectos vis-vip, y se dictan otras disposiciones”, establece en su artículo quinto:

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

1. **PROYECTOS VIS.** Un porcentaje de 25% sobre el área neta urbanizable que se distribuirá de la siguiente manera:
 - a. Para zonas verdes entre el 15% al 20% del área neta urbanizable.
 - b. Para equipamiento entre el 5% al 10% del área neta urbanizable.
2. **PROYECTOS VIP.** Un porcentaje de 20% sobre el área neta urbanizable que se distribuirá de la siguiente manera:
 - a. Para zonas verdes entre el 12% al 17% del área neta urbanizable.
 - b. Para equipamiento entre el 3% al 8% del área neta urbanizable.

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

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

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

Que en el Acuerdo 219 de 2024 “Por medio del cual se adopta el Plan de Desarrollo para la vigencia 2024 – 2027 del Municipio de Chía – Cundinamarca”, se determinó en el programa “Ordenamiento territorial y desarrollo urbano”, entre otras metas producto la siguiente: “141. Adquirir 25.000 m² de suelo para construcción y mejoramiento de vías”.

Que el proyecto de mejoramiento y ampliación de la avenida Pradilla, se ajusta a los objetivos y metas establecidos en el Plan de Desarrollo Municipal 2024 – 2027, así como a la normatividad del Acuerdo 17 del 2000 - Plan de Ordenamiento Territorial vigente.

Que la Dirección de Ordenamiento Territorial y Plusvalía, expidió la Resolución 4380 del 3 de octubre de 2023 “Por medio de la cual se precisa el trazado y las zonas de reserva vial para el desarrollo de la Etapa 1 Proyecto de mejoramiento y ampliación de la avenida Pradilla y se toman otras determinaciones”.

Que la Dirección de Ordenamiento Territorial y Plusvalía – Secretaría de Planeación Municipal de Chía, mediante oficio con radicado de entrada IDUVI 20245800026362 del 25 de septiembre de 2024, emitió los certificados de no riesgo, norma urbanística y certificados de reservas viales, de esta manera se da cabal cumplimiento a los fines perseguidos a través del presente Decreto.

Que para el desarrollo del proyecto que se anuncia a través del presente Decreto, se requiere adquirir por enajenación voluntaria, expropiación administrativa o a cualquier título, los derechos reales de dominio que recaigan sobre los inmuebles determinados en el presente acto y en los que se contemplen en los demás que se expidan con relación al proyecto.

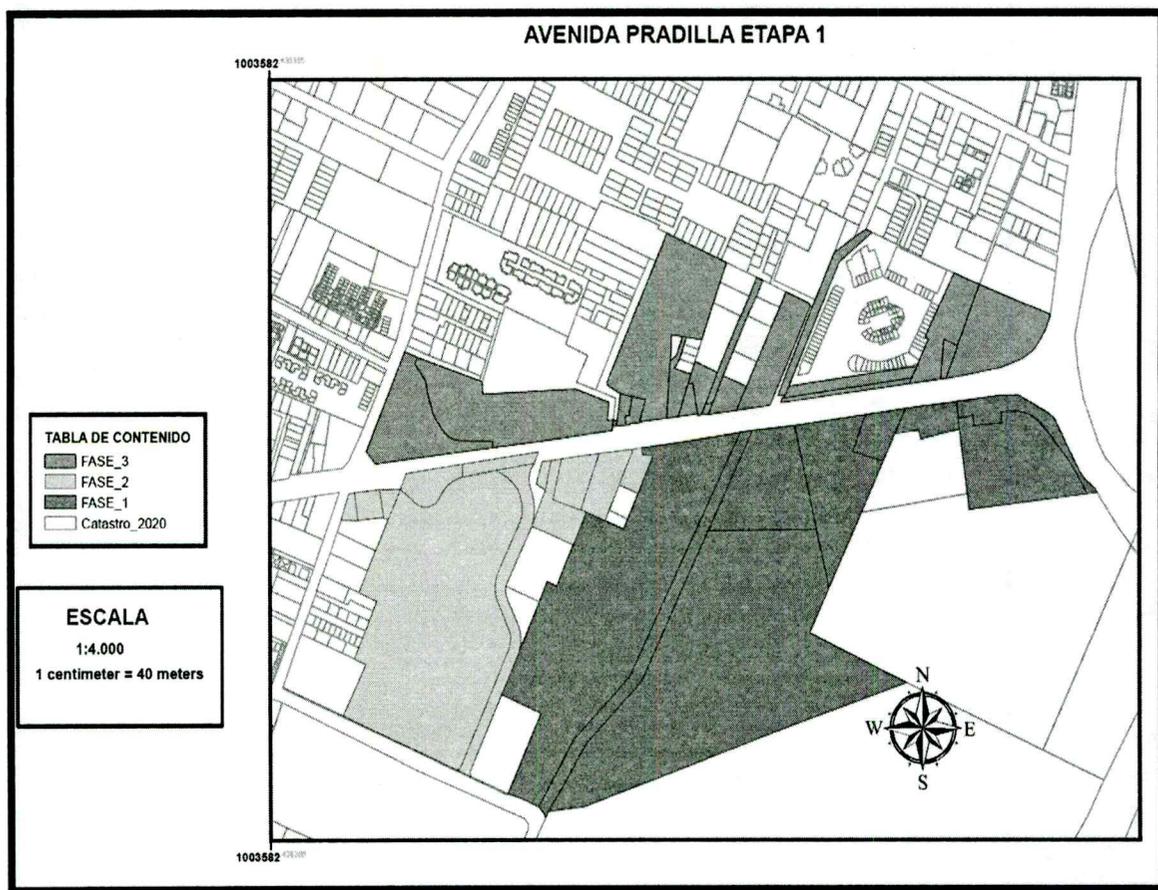
Que en mérito de lo expuesto, el Alcalde Municipal de Chía,

DECRETA

ARTÍCULO PRIMERO: ANUNCIO DE PROYECTO. Anunciar a los interesados y a la ciudadanía en general el desarrollo del proyecto denominado **“ADQUISICIÓN DE PREDIOS REQUERIDOS EN EL DESARROLLO DE LA ETAPA 1 DEL PROYECTO DENOMINADO AMPLIACIÓN Y MEJORAMIENTO DE LA AVENIDA PRADILLA DEL MUNICIPIO DE CHÍA Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES”**, en cumplimiento de los objetivos y metas establecidos en el Acuerdo Municipal 219 de 2024 **“POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE DESARROLLO PARA LA VIGENCIA 2024-2027 DEL MUNICIPIO DE CHÍA – CUNDINAMARCA”**, Programa **“Ordenamiento territorial y desarrollo urbano”**, entre otras metas producto la siguiente: **“141. Adquirir 25.000 m² de suelo para construcción y mejoramiento de vías”**.

ARTÍCULO SEGUNDO: DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO. Adquirir bienes inmuebles para el desarrollo del proyecto denominado **“ADQUISICIÓN DE PREDIOS REQUERIDOS EN EL DESARROLLO DE LA ETAPA 1 DEL PROYECTO DENOMINADO AMPLIACIÓN Y MEJORAMIENTO DE LA AVENIDA PRADILLA DEL MUNICIPIO DE CHÍA Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES”**, con destinación a la ampliación y mejoramiento de la Avenida Pradilla - Etapa I.

ARTÍCULO TERCERO: DELIMITACIÓN. De conformidad a la Resolución 4380 del 3 de octubre de 2023 **“Por medio de la cual se precisa el trazado y las zonas de reserva vial para el desarrollo de la Etapa 1 Proyecto de mejoramiento y ampliación de la avenida Pradilla y se toman otras determinaciones”**, expedida por la Dirección de Ordenamiento Territorial y Plusvalía, se determinaron tres fases para el desarrollo y ejecución de la Etapa 1 del proyecto para el mejoramiento y ampliación de la Avenida Pradilla, de la siguiente manera:



ARTÍCULO CUARTO: AVALÚO DE REFERENCIA. Ordenar al Instituto de Desarrollo Urbano, Vivienda y Gestión Territorial de Chía – IDUVI, contratar la elaboración del avalúo de referencia dentro de los seis (6) meses siguientes a la expedición del presente acto, conforme lo dispone el artículo 2.2.5.4.3 del Decreto Único Nacional 1077 de 2015.

ARTÍCULO QUINTO: REMISIÓN. Remitir copia del presente Decreto al Instituto de Desarrollo Urbano, Vivienda y Gestión Territorial de Chía - IDUVI, para lo de su competencia.

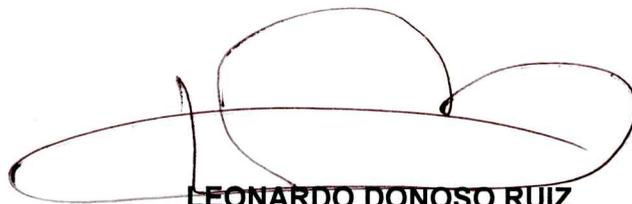
ARTICULO SEXTO: COMUNICACIÓN. Ordenar al IDUVI remitir copia íntegra del presente Decreto a los titulares de derecho de propiedad de los predios inmersos en el proyecto, de conformidad a la imagen determinada en el artículo tercero.

ARTÍCULO SÉPTIMO: RECURSOS. Por tratarse de un acto de carácter general no proceden los recursos contra el mismo, de conformidad con el artículo 75 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo y parágrafo 3º del artículo 2.2.5.4.3 del Decreto Único 1077 de 2015.

ARTICULO OCTAVO: PUBLICIDAD y VIGENCIA. El presente decreto rige a partir de su publicación de acuerdo con lo ordenado por el artículo 65 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, C.P.A.C.A., deberá ser publicado en la página web de la alcaldía <http://www.chia-cundinamarca.gov.co>, y deroga las normas que le sean contrarias.

PUBLÍQUESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE

Dado en el Municipio de Chía, Cundinamarca, a los 17 OCT 2024



LEONARDO DONOSO RUIZ
Alcalde Municipal de Chía

Proyectó: Diego Andrés Cifuentes Olarte – Contratista IDUVI.
Revisó: Luisa María Gómez Córdoba – Jefe Oficina Jurídica y de Contratación.
Revisó y aprobó: Jaime Eduardo Muñoz Vera – Gerente IDUVI.
Revisó: Luz Aurora Espinoza Tobar – Jefe Oficina Asesora Jurídica – Alcaldía Municipal de Chía. *LP*