



ALCALDÍA MUNICIPAL DE CHÍA

DECRETO NÚMERO DE 2024

()

POR EL CUAL SE REGLAMENTA EL PROCEDIMIENTO PARA LA LEGALIZACIÓN Y REGULACIÓN URBANÍSTICA DE ASENTAMIENTOS HUMANOS CON CONDICIONES DE PRECARIEDAD Y DE ORIGEN INFORMAL, INTEGRADOS POR VIVIENDAS DE INTERÉS SOCIAL Y USOS COMPLEMENTARIOS QUE LA SOPORTAN, EN EJERCICIO DE LAS FACULTADES OTORGADAS AL ALCALDE MUNICIPAL DE CHÍA A TRAVÉS DEL ACUERDO MUNICIPAL N° 220 DEL 21 DE MAYO DE 2024

EL ALCALDE DEL MUNICIPIO DE CHÍA, CUNDINAMARCA

En uso de sus atribuciones constitucionales, 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 N° 220 de 2024, 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. (...).”*, asignándole así, a las entidades públicas la competencia para regular la utilización del suelo en defensa del interés general.

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 de conformidad con los numerales 3, 7 y 9 del artículo 313 de la Constitución Política, corresponde a los Concejos, entre múltiples funciones:

“(...)

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

(...)

7. Reglamentar los usos del suelo y, dentro de los límites que fije la ley, vigilar y controlar las actividades relacionadas con la construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda.

(...)

9. Dictar las normas necesarias para el control, la preservación y defensa del patrimonio ecológico y cultural del Municipio (...).”

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:

“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 9ª 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 el artículo primero de 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"* determina como objetivos, entre otros, los siguientes:

1. *"Armonizar y actualizar las disposiciones contenidas en la Ley 9ª de 1989 con las nuevas normas establecidas en la Constitución Política, la Ley Orgánica del Plan de Desarrollo, la Ley Orgánica de Áreas Metropolitanas y la Ley por la que se crea el Sistema Nacional Ambiental.*
2. *El establecimiento de los mecanismos que permitan al municipio, en ejercicio de su autonomía promover el ordenamiento de su territorio, el uso equitativo y racional del suelo, la preservación y defensa del patrimonio ecológico y cultura localizado en su ámbito territorial y la prevención de desastres en asentamientos de alto riesgo, así como la ejecución de acciones urbanísticas eficientes.*
3. *Garantizar que la utilización del suelo por parte de sus propietarios se ajuste a la función social de la propiedad y permita hacer efectivos los derechos constitucionales a la vivienda y a los servicios públicos domiciliarios, y velar por la creación y la defensa del espacio público, así como la protección del medio ambiente y la prevención de desastres.*

(...)"

Que el artículo 3º de la Ley 388 de 1997, dispone como fines del ordenamiento del territorio los siguientes:

1. *"Posibilitar a los habitantes el acceso a las vías públicas, infraestructuras de transporte y demás espacios públicos, y su destinación al uso común, y hacer efectivos los derechos constitucionales de la vivienda y los servicios públicos domiciliarios.*
2. *Atender los procesos de cambio en el uso del suelo y adecuarlo en aras del interés común, procurando su utilización racional en armonía con la función social de la propiedad a la cual le es inherente una función ecológica, buscando el desarrollo sostenible.*
3. *Propender por el mejoramiento de la calidad de vida de los habitantes, la distribución equitativa de las oportunidades y los beneficios del desarrollo y la preservación del patrimonio cultural y natural.*
4. *Mejorar la seguridad de los asentamientos humanos ante los riesgos naturales. (...)"*

Que la legalización urbanística de asentamientos humanos debe entenderse incorporada a la acción urbanística de las autoridades municipales, como función pública del ordenamiento del territorio, referida a las decisiones administrativas y a las actuaciones urbanísticas que les son propias, relacionadas con el ordenamiento del territorio y la intervención en los usos del suelo, en los términos del artículo 8º de la Ley 388 de 1997.

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 segundo de la Ley 2079 del 14 de enero de 2021 "Por medio de la cual se dictan disposiciones en materia de vivienda y hábitat" estableció, entre otros, los siguientes objetivos:

"(...)

3. *Garantizar la utilización del suelo y habitabilidad por parte de sus propietarios ajustada a la función social y ecológica de la propiedad y que permita hacer efectivos los derechos constitucionales a la vivienda y a los servicios públicos domiciliarios.*

(...)

6. *Facilitar la ejecución integral de la política de vivienda urbana y rural, mediante el mejoramiento de los procesos de toma de decisiones en materia de ordenamiento territorial.*

7. *Facilitar el acceso a la vivienda y hábitat en condiciones dignas de equidad, transparencia y enfoque diferencial, teniendo en cuenta las particularidades de los territorios y de las poblaciones en ellos asentadas.*

8. *Promover estrategias en las entidades territoriales, para el saneamiento de la falsa tradición. (...)"*

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 en el artículo 2.2.6.5.1.1. del Decreto 1077 de 2015, se establece:

“ARTÍCULO 2.2.6.5.1.1. Iniciativa del proceso de legalización urbanística. Sin perjuicio de lo establecido en el artículo 48 de la Ley 9ª de 1989 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya, el proceso de legalización se podrá iniciar de oficio por la autoridad municipal o distrital facultada para el efecto o por solicitud de la parte interesada.

Corresponderá a la parte interesada asumir las obligaciones del proceso de legalización urbanística.

Entiéndase por parte interesada, al urbanizador, el enajenante, la comunidad interesada o los propietarios de los terrenos.

Parágrafo 1º. Cuando la Iniciativa de la solicitud sea de oficio, la autoridad competente solicitará a los interesados en el proceso el aporte de la información y documentación de que tratan los artículos del presente capítulo.

(...)”

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 220 del 21 de mayo de 2024, 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 220 del 21 de mayo de 2024, dispuso lo siguiente:

“DELEGAR al Alcalde Municipal de Chía, de conformidad con la autorización prevista por el numeral 3 del artículo 313 de la Constitución Política de Colombia y del artículo 48 de la Ley 9ª de 1989 y acorde con la modificación efectuada por el artículo 2 del Decreto 149 de 2020 al artículo 2.2.6.5.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015, 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 de igual manera en el párrafo segundo del artículo primero del Acuerdo 220 del 21 de mayo de 2024 se estipuló que, sin perjuicio del alcance de la presente delegación, y de acuerdo con las competencias fijadas por el artículo 26 del Decreto Municipal 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 las facultades dadas a la Alcaldía Municipal a través del Acuerdo 220 de 2024 se procederá a través del presente acto administrativo, a especificar el procedimiento interno a surtir garantizando la participación de las dependencias del municipio que deben confluir en aras de culminar el proceso y propender por mejorar las condiciones del asentamiento.

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

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

Que, en aras de facilitar la aplicación de la facultad, en el artículo segundo del Acuerdo 220 de 2024 se estableció una definición unificada 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, de igual manera resulta imperioso delimitar el ámbito de aplicación, por ende, y teniendo en cuenta que esta reglamentación se efectúa 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, en consecuencia, en marco de lo previsto en el artículo tercero del Acuerdo 220 de 2024 se empleará la clasificación de estratos, por ende, se podrá hacer uso de esta herramienta en los predios, clasificados en estratos 1, 2 o 3 en el Municipio de Chía.

Que en lo atinente a la antigüedad de las construcciones tal como se describió en el párrafo primero del artículo tercero del Acuerdo 220 de 2024 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 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.

Que aunado a lo anterior es de resaltar que 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.

Que por otro lado, y toda vez que el presente proceso aplica única y exclusivamente para viviendas de interés social, en 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.

Que, en mérito de lo expuesto,

DECRETA

ARTÍCULO PRIMERO. - OBJETO. De conformidad con las facultades otorgadas al Alcalde municipal mediante el Acuerdo 220 del 21 de mayo de 2024, el presente

decreto establece las funciones y actividades que llevará a cabo la Dirección de Ordenamiento Territorial y Plusvalía y su articulación con otras dependencias para desarrollar el procedimiento de legalización urbanística de los Asentamientos Humanos de origen informal, localizados en suelo urbano y rural del municipio de Chía.

ARTÍCULO SEGUNDO. - ÁMBITO DE APLICACIÓN. El presente decreto se aplicará 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 y lo consagrado en el artículo tercero del Acuerdo 220 de 2024.

PARÁGRAFO PRIMERO. La legalización urbanística de los asentamientos humanos con condiciones de precariedad y de origen informal destinados a vivienda de interés social, serán factibles siempre y cuando 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, tal como se estipulo en el parágrafo primero del artículo tercero del Acuerdo 220 de 2024.

PARÁGRAFO SEGUNDO. 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. En 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. En marco de lo previsto en el parágrafo 4 del artículo 2.2.6.5.2.5 del Decreto 1077 de 2015 modificado por el Decreto 149 de 2020, el plano de loteo aprobado mediante la resolución de legalización deberá remitirse al gestor catastral, según corresponda, para su incorporación o actualización, previo registro del acto administrativo de legalización a cargo del interesado.

PARÁGRAFO QUINTO. Para el estudio de viabilidad por estratificación se tomará el estrato predominante en el asentamiento.

PARÁGRAFO SEXTO. El presente proceso no aplicará para subdivisiones, ni para procesos que en aplicación de lo establecido en el Acuerdo 17 de 2000 puedan adelantar el trámite de la licencia urbanística en cualquiera de sus modalidades, teniendo en cuenta que la finalidad del proceso es brindar una herramienta a construcciones existentes que cumplan los requisitos descritos a lo largo del presente decreto.

ARTÍCULO TERCERO. - PROCEDIMIENTO. El procedimiento de legalización urbanística de asentamientos humanos en el Municipio de Chía, se adelantará conforme con la normativa nacional aplicable, en especial 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, el Plan de Ordenamiento Territorial vigente y en armonía con las determinantes ambientales definidas en el POMCA del Río Bogotá, adoptado mediante la Resolución 957 de 2019 de la Corporación Autónoma Regional de Cundinamarca - CAR, Corporación Autónoma Regional de Guavio - CORPOGUAVIO y la Corporación Autónoma Regional de la Orinoquia - CORPORINOQUIA y la Sentencia del Consejo de Estado del 28 de marzo de 2014, conocida como Sentencia del Río Bogotá, sin perjuicio de las demás disposiciones locales.

PARÁGRAFO PRIMERO. Los interesados en que se adelante el proceso de legalización urbanística, radicarán una solicitud que contendrá como mínimo lo siguiente:

1. *Formulario de solicitud debidamente diligenciado en el cual se incluya, entre otros aspectos:*
 - *Nombre completo e identificación del peticionario y dirección donde recibirá notificaciones.*
 - *Nombre completo, identificación y dirección, si se conoce, del urbanizador, propietario y poseedores de los predios que conforman el asentamiento humano.*
2. *A la solicitud de legalización se deberán adjuntar aquellos documentos que permitan identificar jurídica y físicamente el asentamiento, así como las condiciones de ocupación de este. Los planos que se anexen deben estar rotulados y contener la firma, nombre, identificación y matrícula profesional vigente del arquitecto o ingeniero y topógrafo responsable, además de la parte interesada o responsable del trámite.*
3. *En todo caso, a la solicitud se deberán anexar como mínimo los siguientes documentos:*
 - a. *Certificado de tradición y libertad del predio o predios objeto de legalización, expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos correspondiente, con antigüedad no mayor a treinta (30) días.*
 - b. *Copias simples de las escrituras, fotocopias de pagos de recibos del impuesto predial y/o de recibos de servicios públicos domiciliarios, promesas de compraventa u otro medio probatorio que acredite la ocupación de los predios que hacen parte del proceso de legalización, del último año al momento de radicación.*
 - c. *Acta de conocimiento y aceptación del plano de loteo y del proceso de legalización firmada al menos por el cincuenta y uno por ciento (51%) de los propietarios, poseedores u ocupantes de los predios o inmuebles incluidos en la legalización, así como la indicación de los propietarios de los predios que conforman el asentamiento humano objeto de legalización y, de ser posible, la matrícula inmobiliaria de los mismos.*

- d. *Plano de levantamiento del loteo actual, junto con las carteras de campo y hojas de cálculo, en la escala que determine la Dirección de Ordenamiento Territorial y Plusvalía de la Secretaría de Planeación del municipio de Chía. Estos planos deberán incluir, entre otros aspectos, la delimitación de los espacios públicos, vías públicas, obras de infraestructura de servicios públicos domiciliarios y equipamientos que se constituirán a favor del respectivo municipio o cuando aplique, y la regularización urbanística propuesta, que establezca las obligaciones y compromisos de las partes.*
- e. *Declaración juramentada o medio probatorio de la antigüedad de las construcciones que conforman el asentamiento.*
- f. Los interesados en que se adelante el proceso de legalización urbanística deberán aportar la disponibilidad de servicios públicos a través de certificación expedida por las empresas prestadoras de los servicios o copia de las facturas que se vienen pagando, esto en aras de determinar si actualmente se tiene acceso a los servicios públicos y de cuales se adolece. En el evento que no se cuente con los documentos referidos se debe aportar la descripción de cómo se provee actualmente de los mismos.

PARÁGRAFO SEGUNDO. Los solicitantes de los procesos de legalización, deben garantizar la entrega de la información de ubicación del asentamiento, en el sistema de coordenadas de origen único nacional de acuerdo con los lineamientos expedidos por el IGAC mediante las Resolución 471 del 2020, modificada a través de la Resolución 529 de 2020 además de la Resolución 371 de 2021, o aquellas que modifiquen, complementen, sustituyan o deroguen las anteriores resoluciones promulgadas por la autoridad que ostente la competencia al respecto.

PARÁGRAFO TERCERO. El levantamiento topográfico para la presentación del plano del loteo deberá realizarse acorde con los lineamientos previstos en la Resolución IGAC 643 de 2018 “*Por la cual se adoptan las especificaciones técnicas de levantamiento planimétrico para las actividades de barrido predial masivo y las especificaciones técnicas de levantamiento topográfico para casos puntuales*”, en especial el Anexo Técnico 2 del cual se debe respetar el contenido y la estructura de la información solicitada, o la norma que la modifique, complementen, sustituya o derogue.

PARÁGRAFO CUARTO. Los levantamientos topográficos deberán ser presentados por profesionales idóneos habilitados para la realización de trabajos topográficos conforme a lo previsto en la Ley 70 de 1979, los planos solo podrán ser firmados por técnicos o tecnólogos quienes tengan licencia profesional vigente otorgada por el Consejo Profesional Nacional de Topografía; en el caso de los ingenieros topográficos deberá tener Licencia Profesional del Consejo profesional Nacional de Ingeniería (COPNIA), para el efecto se aportará copia de la tarjeta profesional y del correspondiente certificado de vigencia.

PARÁGRAFO QUINTO. El plano o planos de loteo actual y de regularización urbanística deberán ser firmados por el propietario y quienes concurren en el trámite en calidad de interesados del trámite de legalización urbanística, junto a su nombre completo y correspondientes datos de identificación.

Con la radicación inicial, los planos deberán presentarse en una (1) copia impresa y una copia en formato digital en PDF, así como sus correspondientes formatos

nativos (Dwg), también de deberá adjuntar los archivos base de las tablas utilizados en la construcción de los planos en formato nativo (xls u otro compatible) y demás anexos.

Una vez se expida el correspondiente estudio urbanístico final y se encuentren la totalidad de los documentos corregidos en debida forma, los interesados aportaran tres (3) copias en original debidamente firmadas en tamaño pliego y los archivos finales en un (1) cd con la totalidad de anexos en formato PDF y los correspondientes formatos nativos (Dwg, xls etc.).

PARÁGRAFO SEXTO. Cada uno de los profesionales que intervienen en el proceso de legalización de asentamientos humanos deberá presentar memorial de responsabilidades debidamente firmado que garantice y respalde la calidad de los trabajos presentados.

ARTÍCULO CUARTO. - Las vías pertenecientes al sistema vial local, que se definan acorde con el proceso de legalización, serán entregadas 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.

PARÁGRAFO PRIMERO. En marco de lo previsto en el 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.

PARÁGRAFO SEGUNDO. 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.

ARTÍCULO QUINTO. - 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.

En 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, salvo que se cuente con el respectivo permiso de vertimientos otorgado por la autoridad ambiental competente

PARÁGRAFO PRIMERO. En el evento que la prestación del servicio se realice a través de una única conexión formal, lo cual puede derivar en conexiones erradas, una vez realizada la legalización debe formalizarse las matrículas individuales, por ende, debe verificarse por parte de los correspondientes prestadores esta situación, y brindar las recomendaciones e implementar las medidas que el caso amerite en aras de optimizar la prestación del servicio.

ARTÍCULO SEXTO. - FUNCIONES DE LAS DIFERENTES DEPENDENCIAS EN EL PROCEDIMIENTO DE LEGALIZACIÓN DE ASENTAMIENTOS.

- 1. La Dirección de Ordenamiento Territorial y Plusvalía de la Secretaría de Planeación,** será la responsable de liderar el procedimiento para la

legalización y dar impulso procesal al mismo, conforme con lo previsto en el artículo 26 del Decreto municipal 40 de 2019, y acorde con lo descrito en el presente decreto.

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 que considere, la información necesaria para definir las condiciones de viabilidad del trámite de legalización y las normas de regularización urbanística.

De igual manera verificará el cumplimiento de lo establecido en el artículo cuarto del Acuerdo 220 de 2024.

- 2. Empresa de Servicios Públicos de Chía EMSERCHÍA E.S.P.** Debe 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 el predio objeto de legalización.

Así mismo, debe precisar 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 tendientes a la adecuada normalización en la prestación de los servicios.

ARTÍCULO SÉPTIMO. - Dentro de los actos administrativos 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 OCTAVO. - COMPORTAMIENTOS QUE AFECTAN LA INTEGRIDAD URBANÍSTICA. Para efectos de articular el proceso de legalización de asentamientos con lo definido en el capítulo IV del Decreto 1077 de 2015, modificado por el artículo 2 del Decreto 149 de 2020, el propietario de cada uno de los predios originados dentro de dicho proceso de legalización deberá realizar el trámite de reconocimiento de construcciones existentes.

ARTÍCULO NOVENO. - No serán objeto de legalización y regularización urbanística de asentamientos humanos con condiciones de precariedad y de origen informal, los predios que ya fueron objeto de legalización anteriormente.

ARTÍCULO DÉCIMO. - PUBLICAR. El presente acto administrativo en la página web de la Alcaldía Municipal de Chía www.chia-cundinamarca.gov.co, conforme lo dispuesto en el artículo 65 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, C.P.A.C.A.

ARTÍCULO DÉCIMO PRIMERO. - VIGENCIA. El presente Decreto rige a partir de la fecha de su publicación y deroga todas las disposiciones que le sean contrarias en especial las previsiones contenidas en la Circular 01 de 2022 emitida por la Dirección de Ordenamiento Territorial y Plusvalía.

ARTÍCULO DÉCIMO SEGUNDO. - 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.

PUBLÍQUESE, COMUNIQUESE Y CÚMPLASE

Dada en la Alcaldía Municipal de Chía, a los _____

LEONARDO DONOSO RUIZ
Alcalde Municipal de Chía

Elaboró: Iván Darío Bautista Buitrago - Profesional Especializado D.O.T.P.
Revisó y Aprobó: Héctor Orlando Ruíz Palacios Dirección de Ordenamiento Territorial y Plusvalía
Revisó: Yenni García J.- Profesional Universitario Oficina Asesora Jurídica
Revisó: Luz Aurora Espinoza Tobar - Jefe de la Oficina Asesora Jurídica