



# Concejo Municipal de Chía

"Tejiendo Ideas, Construyendo Desarrollo"

27/10/2021 9:07:29 a.m.

CONCEJO MUNICIPAL DE CHÍA



Al contestar cite este No.: 202110270010000995

Tipo Comunicación: COMUNICACIÓN OFICIAL ENVIADA

Tipo Documento: REMISIÓN DE DOCUMENTOS

Remitido a: ALCALDÍA MUNICIPAL DE CHÍA

Anexos: SIN



Información  
Presente este  
documento o llame al  
8855177-88551881

**ACUERDO No. 188 DE 2021**  
**Sanción Ejecutiva de ( 03 NOV 2021 )**

**"POR MEDIO DEL CUAL SE DELEGA 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 Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES"**

**EL CONCEJO MUNICIPAL DE CHÍA, CUNDINAMARCA**  
**En uso de sus atribuciones Constitucionales y Legales y,**

### CONSIDERANDO:

Que el artículo primero de la Constitución Política preceptúa 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 segundo constitucional determina como 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"*. En este sentido se dispone que *"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 de conformidad con el artículo 51 de la Constitución Política todos los colombianos tienen derecho a una vivienda digna y es deber del Estado definir mecanismos y garantías necesarias para hacerlo efectivo.

Que el artículo 82 ibídem, 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, asignándole así, a las entidades públicas la competencia para regular la utilización del suelo en defensa del interés general.

Que el artículo 209, ibídem dispone que: *"la función administrativa está al servicio de los intereses generales y se desarrolla con fundamento en los principios de igualdad, moralidad, economía, celeridad, imparcialidad y publicidad, mediante la descentralización, la delegación y la desconcentración de funciones (...)"*

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*





# Concejo Municipal de Chía

"Tejiendo Ideas, Construyendo Desarrollo"

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 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. (...) 5. Presentar oportunamente al Concejo los proyectos de acuerdo sobre planes y programas de desarrollo económico y social, obras públicas, presupuesto anual de rentas y gastos y los demás que estime convenientes para la buena marcha del municipio. (...)"

Que en aplicación de lo previsto en el artículo 313 de la Constitución Política de Colombia, el artículo 48 de la Ley 9ª de 1989, "Por la cual se dictan normas sobre planes de desarrollo municipal, compra-venta 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 el Decreto - Ley 2811 del 18 de diciembre de 1974, por el cual se dicta el Código Nacional de Recursos Naturales Renovables y de Protección al Medio Ambiente, prevé entre otros aspectos lo siguiente:

"ARTICULO 1o. El ambiente es patrimonio común. El Estado y los particulares deben participar en su preservación y manejo, que son de utilidad pública e interés social.

La preservación y manejo de los recursos naturales renovables también son de utilidad pública e interés social.

(...)

ARTICULO 9o. El uso de elementos ambientales y de recursos naturales renovables, debe hacerse de acuerdo con los siguientes principios:

- a) Los recursos naturales y demás elementos ambientales deben ser utilizados en forma eficiente, para lograr su máximo aprovechamiento con arreglo al interés general de la comunidad y de acuerdo con los principios y objetos que orientan este Código;
- b) Los recursos naturales y demás elementos ambientales, son interdependientes. Su utilización se hará de manera que, en cuanto sea posible, no interfieran entre sí.



# Concejo Municipal de Chía

"Tejiendo Ideas, Construyendo Desarrollo"

- c) La utilización de los elementos ambientales o de los recursos naturales renovables debe hacerse sin que lesione el interés general de la comunidad o el derecho de terceros;
- d) Los diversos usos que pueda tener un recurso natural estarán sujetos a las prioridades que se determinen y deben ser realizados coordinadamente para que se puedan cumplir los principios enunciados en los ordinales precedentes.
- e) Los recursos naturales renovables no se podrán utilizar por encima de los límites permisibles que, al alterar las calidades físicas, químicas o biológicas naturales produzcan el agotamiento o el deterioro grave de esos recursos o se perturbe el derecho a ulterior utilización en cuanto ésta convenga al interés público.
- f) La planeación del manejo de los recursos naturales renovables y de los elementos ambientales debe hacerse en forma integral, de tal modo que contribuya al desarrollo equilibrado urbano y rural. Para bienestar de la comunidad, se establecerán y conservarán en los centros urbanos y sus alrededores espacios cubiertos de vegetación."

Que en el artículo 3 de la Ley 99 de 1993, por la cual se crea el Ministerio del Medio Ambiente, se reordena el Sector Público encargado de la gestión y conservación del medio ambiente y los recursos naturales renovables, se organiza el Sistema Nacional Ambiental, SINA y se dictan otras disposiciones, establece que se entiende por desarrollo sostenible el que conduzca al crecimiento económico, a la elevación de la calidad de la vida y al bienestar social, sin agotar la base de recursos naturales renovables en que se sustenta, ni deteriorar el medio ambiente o el derecho de las generaciones futuras a utilizarlo para la satisfacción de sus propias necesidades.

Que, mediante el artículo 29 de la Ley 1551 de 2012, a través de la cual se modificó el artículo 91 de la Ley 136 de 1994 "Por la cual se dictan normas tendientes a modernizar la organización y el funcionamiento de los municipios", el cual quedó así:

**"ARTÍCULO 91.- Funciones.** Los alcaldes ejercerán las funciones que les asigna la Constitución, la ley, las ordenanzas, los acuerdos y las que le fueren delegadas por el Presidente de la República o gobernador respectivo.

Además de las funciones anteriores, los alcaldes tendrán las siguientes:

A) En relación con el Concejo:

1. Presentar los proyectos de acuerdo que juzgue convenientes para la buena marcha del municipio. (...)"

Que el artículo primero de la Ley 388 de 1997 "Por la cual se modifica la Ley 9ª de 1989, y la Ley 3ª de 1991 y se dictan otras disposiciones" determina como objetivos del precepto, entre múltiples, 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" y

"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 3° 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 8° de la Ley 388 de 1997.

Que en el artículo 35 de la Ley 388 de 1997, se establece que:

"SUELO DE PROTECCIÓN. Constituido por las zonas y áreas de terrenos localizados dentro de cualquiera de las anteriores clases, que por sus características geográficas, paisajísticas o ambientales, o por formar parte de las zonas de utilidad pública para la ubicación de infraestructuras para la provisión de servicios públicos domiciliarios o de las áreas de amenazas y riesgo no mitigable para la localización de asentamientos humanos, tiene restringida la posibilidad de urbanizarse."

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:

"(...) 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, (...)"



# Concejo Municipal de Chía

"Tejiendo Ideas, Construyendo Desarrollo"

*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*

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

Que 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, y en consecuencia, el artículo 2.2.6.5.1 del Decreto 1077<sup>1</sup> de 2015, el cual define el proceso de legalización urbanística quedo de la siguiente manera:

*"(...) 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 acorde con la modificación realizada por el artículo 2 del Decreto 149 de 2020, respecto a la iniciativa y trámite de los procesos de legalización urbanística de asentamientos humanos, el artículo 2.2.6.5.1.1 del Decreto 1077 de 2015 prevé lo siguiente:

*"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.*

<sup>1</sup> Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio.





# Concejo Municipal de Chía

"Tejiendo Ideas, Construyendo Desarrollo"

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

Parágrafo 1. 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.

Parágrafo 2. Cuando las partes interesadas no tengan la capacidad para asumir los costos del proceso de legalización urbanística, el municipio o distrito, conforme a las metas de sus planes de desarrollo, podrán proveer los recursos requeridos para dicho trámite teniendo en cuenta su disponibilidad presupuestal."

Que en lo atinente a los requisitos del proceso de legalización con la modificación realizada por el Decreto 149 de 2020, se establece en el Decreto 1077 de 2015, lo siguiente:

"Artículo 2.2.6.5.1.2. De la solicitud de legalización urbanística. Los interesados en que se adelante el proceso de legalización urbanística, presentarán ante la autoridad competente del municipio o distrito, una solicitud que contendrá como mínimo lo siguiente:

1. Nombre completo e identificación del peticionario y dirección donde recibirá notificaciones.
2. Nombre completo, identificación y dirección, si se conoce, del urbanizador, propietario y poseedores de los predios que conforman el asentamiento humano.

Artículo 2.2.6.5.1.3. Anexos a la solicitud de legalización urbanística. A la solicitud de legalización se deberán adjuntar aquellos documentos que permitan identificar jurídica y físicamente el asentamiento, así como las condiciones de ocupación del mismo. Los planos que se anexen deben estar rotulados y contener la firma, nombre, identificación y matrícula profesional vigente del arquitecto o ingeniero responsable y la parte interesada o responsable del trámite.

En todo caso, a la solicitud se deberán anexar como mínimo los siguientes documentos:

1. Certificado de tradición y libertad del predio o predios objeto de legalización, expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos correspondiente.
2. 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.
3. 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.



# Concejo Municipal de Chía

"Tejiendo Ideas, Construyendo Desarrollo"

4. Plano de levantamiento del loteo actual, junto con las carteras de campo y hojas de cálculo, en la escala que determine la Oficina de Planeación Municipal o Distrital. 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 distrito y la regularización urbanística propuesta, que establezca las obligaciones y compromisos de las partes."

Que el artículo 2.2.6.5.3 ibidem, establece **que no procederá la legalización de asentamientos que se encuentren ubicados en suelo de protección en los términos del artículo 35 de la Ley 388 de 1997 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya, de conformidad con el Plan de Ordenamiento Territorial o de los instrumentos que lo complementen y desarrollen.** (Subrayado y negrilla propio)

Que el Estado Colombiano ha venido promoviendo medidas tendientes a facilitar los procesos de legalización y de reconocimiento de viviendas de interés social al interior de asentamientos humanos, en particular, se evidencia el artículo 122 del Decreto Ley 2106 de 2019, el cual modificó el artículo 8 de la Ley 1848 de 2017, permitiendo que estos procesos se realicen sin costo para el solicitante, la referida norma dispone:

*"Los Alcaldes de los Municipios y distritos, incluso aquellos que cuenten con la figura del curador urbano, tramitarán el reconocimiento de edificaciones de las viviendas de interés social que se ubiquen en asentamientos que hayan sido objeto de legalización urbanística, garantizando que dicho procedimiento se adelante sin costo para el solicitante"*

Que mediante los Acuerdos Municipales de números 022 de 2005, 01 de 2010, 100 de 2016 y 162 de 2019, el Concejo Municipal de Chía delegó en el Alcalde Municipal facultades *pro tempore* para llevar a cabo procesos de legalización y regularización urbanística de asentamientos humanos, que ya fueron culminados, por lo que en la actualidad dichas delegaciones no tienen vigencia.

Que conforme a la experiencia reciente de legalización que se adelantó con ocasión de las facultades del Acuerdo 100 de 2016 y el Decreto municipal 20 de 2017, se considera pertinentes que sea la administración municipal quien establezca en las zonas rurales, los sectores o polígonos destinados a ser objeto de legalización urbanística, garantizando la intervención de zonas deterioradas de manera integral y buscando la transformación de toda la pieza urbanística. Para el efecto, se realizará la expedición de un acto administrativo previo por parte de Alcalde de Chía, quien ordenará la respectiva legalización y regularización urbanística del sector.

Que sumado a lo anterior, la Administración y el Concejo Municipal se encuentran compelidos a armonizar los Planes de Ordenamiento Territorial, con las órdenes dadas en la Sentencia del Rio Bogotá expedida por el Consejo de Estado el 28 de marzo de 2014, so pena de incurrir en desacato. Así las cosas, el ejercicio de las facultades que en este acuerdo se conceden, estarán sujetas a los mandatos que en materia de responsabilidad ambiental y gestión del riesgo dio la Sentencia antes mencionada, con el fin de proteger intereses colectivos cuya jerarquía es constitucionalmente superior a la de los intereses particulares.

Que, en virtud de las competencias atribuidas a la Dirección de Ordenamiento Territorial y Plusvalía en el Decreto Municipal 40 de 2019 "Por el cual se establece



# Concejo Municipal de Chía

"Tejiendo Ideas, Construyendo Desarrollo"

el manual básico de la administración municipal de Chía y se adopta la estructura organizacional interna de la administración central del municipio de Chía", dicha oficina será la encargada al interior de la estructura administrativa, de liderar el proceso de legalización urbanística de asentamientos humanos en el Municipio de Chía, cuya realización será delegada en el Alcalde de Chía, sin perjuicio de la colaboración armónica que deban prestar las demás dependencias relacionadas con el trámite.

Que las precisas facultades que se delegan mediante el presente acuerdo, se otorgan por un tiempo determinado y con una fecha de ejercicio precisa, en cumplimiento de lo previsto en el numeral 3 del artículo 313 constitucional, tiempo que se considera idóneo, adecuado y necesario en razón del procedimiento, etapas y actores involucrados en el proceso en concordancia con el capítulo 5 del título 6 de la parte 2 del libro 2 del Decreto 1077 de 2015.

Que lo referido a lo largo del presente acuerdo, se encuentra articulado con el Plan de Desarrollo Municipal, adoptado mediante el Acuerdo 168 de 2020, específicamente en lo relacionados con el programa "Desarrollo Territorial Incluyente y Seguro" perteneciente al eje "Territorio Ambiental y Sostenible"

Que la legalización urbanística de asentamientos humanos es un programa o instrumento que desarrolla y complementa el ordenamiento territorial y que se ha dispuesto por la normatividad nacional para contribuir en la regularización urbanística y el mejoramiento de las condiciones de vida de las poblaciones de mayor vulnerabilidad, y por ende, lo previsto en el presente acto administrativo se encuentra acompasado con lo perseguido por el Plan de Desarrollo Municipal.

Que como consecuencia de lo anterior, se hace necesario que el Concejo Municipal de Chía, de conformidad con lo previsto por el numeral 3 del artículo 313 de la constitución Política y 48 de la Ley 9ª de 1989, mediante el presente acuerdo delegue transitoriamente al Alcalde de Chía, la facultad de legalización urbanística de asentamientos urbanos, entendiéndose por este como "(...) 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" de conformidad con el artículo 237 del Acuerdo Municipal 17 de 2000, Plan de Ordenamiento Territorial vigente, en virtud de la medida judicial de suspensión provisional del Acuerdo 100 de 2016, dictada por el Juzgado Primero Administrativo Oral de Zipaquirá, Cundinamarca.

Que así mismo, al concederse la facultad de legalización urbanística de asentamientos, se deben tener en cuenta los principios para el uso de los recursos que trae consigo el artículo 9 del Decreto 2811 de 1974, y en consecuencia se debe garantizar la protección de las áreas de especial importancia ecológica del municipio y las zonas de protección ambiental, y en marco de lo previsto en 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, no podrán ser objeto de legalización los asentamientos humanos consolidados de origen informal, ubicados en los suelos de protección o zonas de riesgo no mitigable.

Que todas las decisiones que se adopten en torno a la facultad concedida debe darse en marco del concepto de desarrollo sostenible trazado en el artículo 3 de la Ley 99 de 1993, y así propender por la conservación y preservación de las zonas de protección ambiental.





# Concejo Municipal de Chía

"Tejiendo Ideas, Construyendo Desarrollo"

Que, en aras de precisar el alcance de la facultad, se tendrá en cuenta la definición de precariedad, contenida en el artículo 2 de la Ley 2044 del 30 de julio de 2020, por la cual se dictan normas para el saneamiento de predios ocupados por asentamientos humanos ilegales y se dictan otras disposiciones, esto de acuerdo con la interpretación sistemática de la norma, precepto desarrollado en la Sentencia C-569/00:

*"INTERPRETACIÓN SISTEMÁTICA DE NORMA LEGAL-Integración de artículos/NORMA LEGAL-Integración por remisión*

*De nada sirve el ejercicio de interpretación que se reduce a los límites de una sola disposición -v.gr. el artículo acusado-, cuando la adecuada comprensión de dicho precepto depende de la integración de artículos contenidos en otras regulaciones. El ordenamiento jurídico presenta con frecuencia normas incompletas, cuyo contenido y finalidad deben articularse junto a otras reglas; sólo de este modo es posible superar supuestas incongruencias al interior de un orden normativo. La integración de normas jurídicas, por virtud de la remisión que hace una de ellas, sólo es concebible en la medida en que dicha operación completa el sentido de disposiciones que dependen mutuamente para su cabal aplicación. No se trata de una manera analógica de interpretar el derecho, o de extender el imperio de alguna disposición a asuntos no contemplados por el ordenamiento legal."*

Que la autorización solicitada cumple a cabalidad con los parámetros que el legislador establece para la atribución de facultades extraordinarias, a saber: a) que se otorguen pro tēpore, esto es por un tiempo preciso; b) que dichas funciones sean de las que corresponden al Concejo y c) Que sean precisas, esto es, que no haya dudas acerca de su contenido.

Que en mérito de lo expuesto,

## ACUERDA:

**ARTÍCULO PRIMERO. - 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.

**PARÁGRAFO PRIMERO.** - En ningún caso el ejercicio de las facultades conferidas mediante el presente acuerdo conllevará a la modificación en la clasificación y uso del suelo de los predios objetos de legalización de asentamiento humano.

**PARÁGRAFO SEGUNDO.** - Los solicitantes de los procesos de legalización, deben garantizar la entrega de las coordenadas de ubicación del asentamiento, de acuerdo con los lineamientos expedidos por el IGAC o la autoridad que ostente la competencia al respecto.

**ARTÍCULO SEGUNDO. -DEFINICIONES.** Para la correcta interpretación de este acuerdo se adoptan las siguientes definiciones, de conformidad con lo previsto en las Leyes 388 de 1997, 1523 de 2012 y 2044 de 2020, el Decreto nacional 1077 de 2015.





a. **AMENAZA:** Peligro latente de que un evento físico de origen natural, o causado, o inducido por la acción humana de manera accidental, se presente con una severidad suficiente para causar pérdida de vidas, lesiones u otros impactos en la salud, así como también daños y pérdidas en los bienes, la infraestructura, los medios de sustento, la prestación de servicios y los recursos ambientales. (Artículo 4 de la Ley 1523 del 24 de abril de 2012, por la cual se adopta la política nacional de gestión del riesgo de desastres y se establece el Sistema Nacional de Gestión del Riesgo de Desastres y se dictan otras disposiciones.)

b. **ASENTAMIENTO HUMANO CON CONDICIONES DE PRECARIEDAD Y DE ORIGEN INFORMAL:** 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 edificaciones habitadas con el número total de predios 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.

c. **SUELO DE PROTECCIÓN.** Constituido por las zonas y áreas de terrenos localizados dentro de cualquiera de las clases de suelo, que por sus características geográficas, paisajísticas o ambientales, o por formar parte de las zonas de utilidad pública para la ubicación de infraestructuras para la provisión de servicios públicos domiciliarios o de las áreas de amenazas y riesgo no mitigable para la localización de asentamientos humanos, tiene restringida la posibilidad de urbanizarse. (Artículo 35 de la Ley 388 de 1997)

Lo anterior de conformidad con lo previsto en el Acuerdo 17 del 2000.

d. **REGULARIZACIÓN URBANÍSTICA:** Corresponde a la determinación de la norma urbanística aplicable y las acciones de mejoramiento definidas por el municipio en la resolución de legalización.

**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 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.

**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.** - 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 en vivienda 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.

**ARTÍCULO CUARTO. - PROCEDIMIENTO.-** El procedimiento de legalización urbanística de asentamientos humanos en el Municipio de Chía, se adelantará conforme a 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 CAR Cundinamarca y la Sentencia del Consejo de Estado del 28 de marzo de 2014, conocida como Sentencia del Río Bogotá, sin perjuicio de las disposiciones locales y actos administrativos que, dentro del marco de esas reglamentaciones, deban ser



expedidos a efecto de garantizar el efectivo proceso de legalización y regularización urbanística.

**PARÁGRAFO PRIMERO.** - Sin perjuicio del alcance de la presente delegación, y de acuerdo con las competencias fijadas por el artículo 26 del Decreto Municipal N° 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.

**PARÁGRAFO SEGUNDO.** - Los interesados en que se adelante el proceso de legalización urbanística, presentarán ante la autoridad competente del municipio o distrito, una solicitud que contendrá como mínimo lo siguiente:

3. Nombre completo e identificación del peticionario y dirección donde recibirá notificaciones.
4. Nombre completo, identificación y dirección, si se conoce, del urbanizador, propietario y poseedores de los predios que conforman el asentamiento humano.
5. A la solicitud de legalización se deberán adjuntar aquellos documentos que permitan identificar jurídica y físicamente el asentamiento, así como las condiciones de ocupación del mismo. Los planos que se anexen deben estar rotulados y contener la firma, nombre, identificación y matrícula profesional vigente del arquitecto o ingeniero responsable y la parte interesada o responsable del trámite.
6. 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.
  - 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.
  - 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 Oficina de Planeación Municipal o Distrital. 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



distrito y la regularización urbanística propuesta, que establezca las obligaciones y compromisos de las partes."

**PARÁGRAFO TERCERO.** - 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 descritos aportar una descripción donde se describa como se provee actualmente de los mismos.

**ARTÍCULO QUINTO. - TEMPORALIDAD.** - Las facultades de delegación otorgadas durante el presente acto administrativo, tendrán plenos efectos para la legalización de aquellas solicitudes que sean radicadas en legal y debida forma hasta el treinta y uno (31) de diciembre de 2022.

**ARTÍCULO SEXTO - CONTROL DE LEGALIDAD.** - Envíese copia del presente acuerdo al despacho del Gobernador del Departamento de Cundinamarca, para el control de legalidad previsto en el artículo 305 de la Constitución Política de Colombia, en concordancia con el numeral 7° del literal a) del artículo 29 de la Ley 1551 de 2012 que modificó el numeral 7° del artículo 91 de la Ley 136 de 1994.

**ARTÍCULO SÉPTIMO. - VIGENCIA Y DEROGATORIA.** El presente acuerdo rige a partir de su publicación, previa la sanción y deroga las disposiciones que le sean contrarias.

**SANCIÓNESE, PUBLÍQUESE, Y CÚMPLASE**

Dado en el Honorable Concejo Municipal de Chía a los veinticinco (25) días del mes de octubre del año dos mil veintiuno (2021).

**JESÚS ALBERTO RUEDA GARZÓN**  
Presidente Concejo Municipal

**OMAIRA CASTAÑEDA GUEVARA**  
Secretaria General

**ACUERDO 188 DE 2021**

**“POR MEDIO DEL CUAL SE DELEGA 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 Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES”**

**SANCIONADO**

**03 DE NOVIEMBRE DE 2021**

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Luis Carlos Segura Rubiano', is written over a vertical line that extends from the date above to the name below. The signature is stylized and somewhat cursive.

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

A small, handwritten mark in green ink, possibly a signature or initials, is located at the bottom center of the page.



# Concejo Municipal de Chía

"Tejiendo Ideas, Construyendo Desarrollo"

## LA SECRETARIA GENERAL DEL HONORABLE CONCEJO MUNICIPAL DE CHÍA

### Certifica:

**QUE** el Acuerdo Municipal No. 188 de 2.021 **"POR MEDIO DEL CUAL SE DELEGA 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 Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES"**, Recibió los dos debates reglamentarios en cumplimiento con lo preceptuado en la Ley 136 de 1.994, la Ley 1551 de 2.012 y el Acuerdo Municipal No. 140 de 2018, en las siguientes fechas y horas:

Primer debate:	Agosto 30 de 2.021	Aplazado
Primer debate:	Agosto 31 de 2.021	Aplazado
Primer debate:	septiembre 01 de 2.021	<b>Aprobado 6:11 p.m.</b>
Segundo debate:	Septiembre 07 de 2.021	Aplazado
Segundo debate:	Septiembre 15 de 2.021	Aplazado
Segundo debate:	Septiembre 22 de 2.021	Aplazado
Segundo debate:	Septiembre 27 de 2.021	Aplazado
Segundo debate:	Septiembre 28 de 2.021	Aplazado
Segundo debate:	Octubre 25 de 2.021	<b>Aprobado 9:03 p.m.</b>

**QUE** El primer debate fue dado en la Comisión Segunda Permanente, durante el Segundo Periodo de Sesiones Extraordinarias de la vigencia 2.021 y el Ponente del Proyecto de Acuerdo fue el Honorable Concejal David Stiven Poveda Rivera.

**QUE** El segundo debate fue dado en el Segundo Periodo de Sesiones Extraordinarias y Tercer Periodo de Sesiones Ordinarias de la vigencia 2.021 y la presidió el señor Presidente de la Corporación, Honorable Concejal Jesús Alberto Rueda Garzón.

La presente Certificación, se expide a los veinticinco (25) días del mes de octubre del año dos mil veintiuno (2.021).

**OMAIRA CASTAÑEDA GUEVARA**  
Secretaria General