

CHÍA, PROBLEMÁTICA DE UN MUNICIPIO EN CRECIMIENTO

HABITACIONAL, DESARROLLO
URBANÍSTICO Y SOLUCIONES
CON RESPECTO DEL POT

MUNICIPIO DE CHÍA, DESARROLLO URBANÍSTICO CON PLANEACIÓN INSUFICIENTE



Kelvin Martin Potosi Lopez
Luis Felipe Reyes Calderón
Laura Fernanda Merchán Henao
Dra. Ana María García Rubio*

*Asesor de investigación - Directora Semillero Civil Bienes

RESUMEN

El Plan de Ordenamiento Territorial (POT) es un conjunto de normas y directrices que posibilitan un desarrollo ordenado y sostenible en un determinado municipio o distrito. Sin embargo, no en todos los casos se cumple con este propósito, llegando incluso a ser contrario al óptimo desarrollo físico del territorio. A partir del análisis de una serie de factores como el crecimiento histórico, la población y las licencias que son expedidas, se pueden evidenciar los fallos que se presentan en el POT del municipio de Chía. En el presente artículo, se pretende exponer cómo, ante la realidad de un crecimiento desorganizado, se hace necesaria una gestión adecuada para poder consumir el objetivo de la política de ocupación del territorio, elemento muy importante para el desarrollo del municipio. Se formulan también, dos posibles soluciones que no son excluyentes, siendo la primera, una propuesta a corto y mediano plazo; como lo es un control sobre la cantidad desbordada de licencias que son expedidas, mientras que la segunda, está enfocada en ofrecer medidas que a largo plazo eviten la problemática expuesta. Lo anterior, mediante la posible implementación de órganos que ejerzan un control posterior a las construcciones llevadas a cabo dentro del municipio.

Palabras clave: Zona urbana, área rural, investigación aplicada, planificación urbana, aumento demográfico, planificación del desarrollo.

ABSTRACT

The Territorial Ordering Plan (POT) is a set of rules and guidelines that enable an orderly and sustainable development in a given municipality or district, but not in all cases is met with this purpose, even being contrary to the optimal physical development of the territory. From the analysis of a series of factors such as the historical growth, the population and the licenses that are issued, it can be evidenced the failures that appear in the POT of the municipality of Chia. In this article we try to show how, in the face of the reality of a disorganized growth, an adequate management is necessary to be able to fulfill the objective of the occupation policy of the territory, very important element for the development of the municipality. There are two possible solutions as well, that are not exclusive. The first being a proposal in the short and medium term, as it is a control over the overflow of licenses that are issued; while the second is focused on offering long-term measures to avoid the problems exposed, this through the possible creation of entities that exert a posterior control to the constructions carried out within the municipality.

Key words: Urban area, rural area, Applied research, urban planning, population increase, development planning.

2. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

Ante la expansión irregular del Municipio de Chía, por la expedición excesiva de licencias urbanísticas, ¿qué medidas correctivas podría implementar el gobierno municipal, para evitar las consecuencias de un crecimiento municipal desorganizado?

Ante la expansión irregular del Municipio de Chía, por la expedición excesiva de licencias urbanísticas, ¿qué medidas correctivas podría implementar el gobierno municipal, para evitar las consecuencias de un crecimiento municipal desorganizado?

3. DESARROLLO

El presente ensayo tiene por objeto hacer un estudio y análisis del Plan de Ordenamiento Territorial del municipio de Chía, teniendo en cuenta su ubicación geográfica, la evolución histórica del crecimiento urbano del municipio; a partir de estadísticas y gráficos que contemplan el número de licencias de construcción concedidas, la población censada y la ocupación del territorio; y finalmente, la presentación del estudio en el impacto que ocasionan las falencias del sistema de planeación en el municipio de Chía. Trabajo investigativo, que finalmente tiene por objeto servir de precedente en un estudio de sistemas de planeación en derecho comparado, con el fin de formular una propuesta de solución pertinente y viable a la problemática pre-

sentada y que a continuación, se procede a exponer.

MUNICIPIO DE CHÍA

Chía es un municipio ubicado estratégicamente debido a que su territorio integra tanto recursos naturales como hídricos (Río Bogotá y Río Frío), y de planimetría (62,4% tierras planas); además cuenta con recursos históricos, crecimiento económico y poblacional, desarrollándose dentro de él industrias, empresas, institutos educativos y establecimientos de comercio reconocidos a nivel nacional e internacional.

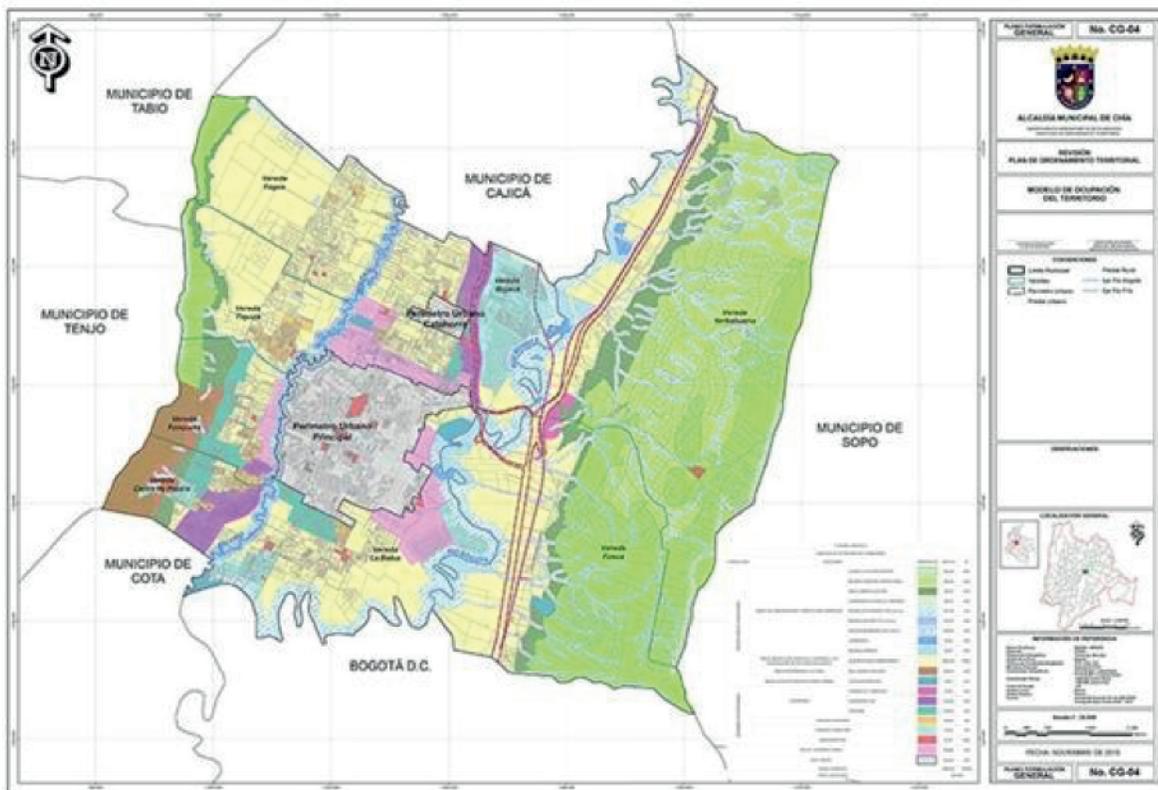
Respecto al modelo de ocupación del territorio, la categoría con una mayor extensión es la correspondiente a las áreas de conservación y protección ambiental, abarcando un 48% del municipio; estas áreas se ven representadas en humedales, reservas hídricas y reservas forestales. Esta es seguida por las áreas de producción agrícola, ganadería y explotación de recursos naturales, las cuales representan un 28,3% del municipio. Lo cual demuestra que, a pesar de un alto porcentaje de explotación de recursos, es superior la cantidad de territorio destinado a la protección ambiental.

El desarrollo restringido del municipio se divide en zonas suburbanas, centros poblados y vivienda campestre, representando un 8,75%. Por otro lado, las áreas urbanas y de expansión urbana ocupan 930 hectáreas del municipio. Este porcen-

taje es bajo en comparación a las demás áreas, sin embargo, teniendo en cuenta las condiciones ambientales y la posibilidad de explotar recursos ganaderos, es una destinación razonable que permitirá una adecuada ordenación territorial en sus aspectos físicos, económicos y sociales.

principal hacia los alrededores de las zonas más pobladas, permitiendo que a medida que el municipio crezca, el territorio que en un futuro se va a ocupar sea el de las zonas de explotación ganadera y no las áreas de protección ambiental.

Finalmente, se puede afirmar que Chía tiene previsto expandir su perímetro urbano



Fuente: Cartografía general proporcionado por la alcaldía de Chía en Marzo de 2017.

3.2 EVOLUCIÓN HISTÓRICA DEL MUNICIPIO DE CHÍA

Este análisis trata la evolución histórica del municipio de Chía, respecto de las construcciones que se han realizado a lo largo del tiempo, lo cual dará cuenta de la forma cómo el municipio ha ocupado sus

espacios; estudiando a su vez las reglas creadas con el fin de una adecuada distribución territorial. Es necesario tener en cuenta que el crecimiento poblacional del territorio es la guía para el diseño del POT.

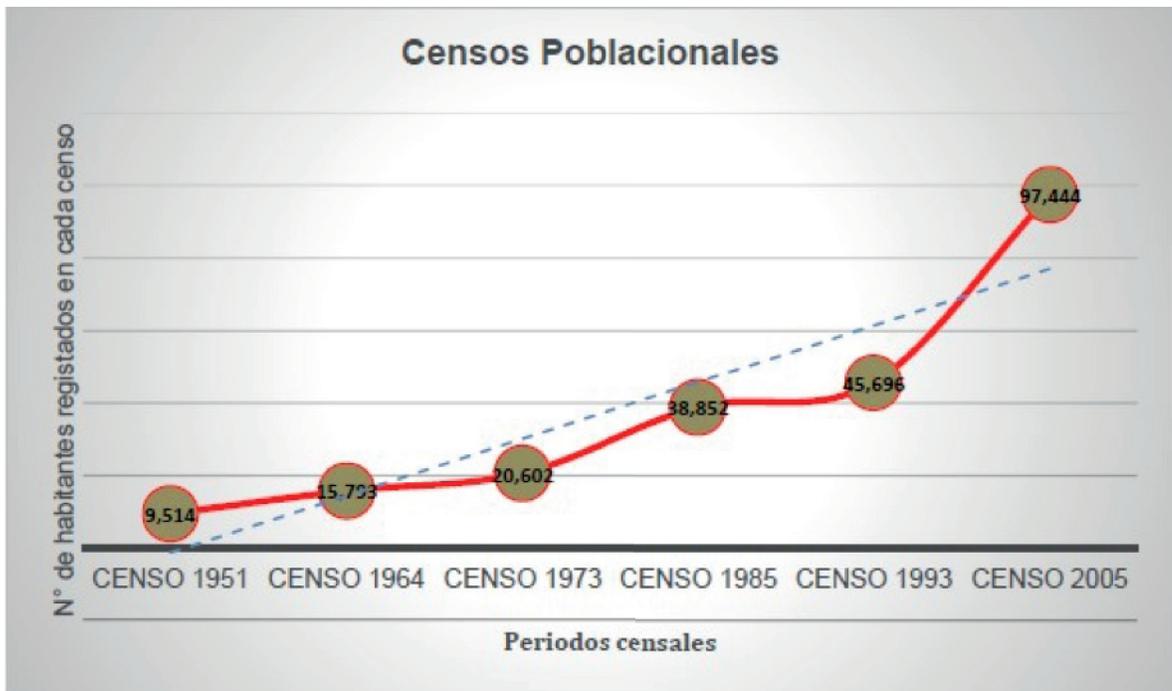


Gráfico 1. Censos Poblacionales. Fuente DANE - Censos

Fuente: Departamento administrativo de Planeación. (2015). *Caracterización Demográfica del Municipio de Chía*. 10/03/2018, de Alcaldía del Municipio de Chía Sitio web: <http://chiacundinamarca.gov.co/planeacion/AnalisisdemografiaChia2015.pdf>.

La primera observación que surge de la interpretación del gráfico es el crecimiento exponencial de la población en el municipio desde el año 1993 hasta el censo practicado en 2005: la expansión fue de tal magnitud que se dobló el número de habitantes censados en 1993. Chía recibe un gran número de migrantes de la Sabana, en razón de su localización estratégica y su

cercanía con el Distrito Capital. Según el análisis demográfico de Chía, la población certificada para el año 2015 es de 126.647 habitantes, mostrando un crecimiento anual del 2,59% respecto de los 97.896 de 2005. El crecimiento poblacional también ha arrojado la estadística del crecimiento de las distintas áreas del municipio a través del tiempo:

Censos Poblacionales	Total	Urbana	Rural	Periodo (años)	Tasa de Crecimiento Bruto entre periodos intercensales
Censo 1951	9,514	2,698	6,816		
Censo 1964	15,793	5,655	10,138	1951 - 1964	66,00%
Censo 1973	20,602	9,355	11,247	1964 - 1973	30,45%
Censo 1985	38,852	24,709	14,143	1973 - 1985	88,58%
Censo 1993	45,696	41,632	4,064	1985 - 1993	17,62%
Censo 2005	97,907	73,852	24,055	1993 - 2005	113,24%

Fuente: DANE-Censos. Construcción de Contreras, Y. (2017). Estado de la vivienda y el espacio público en el municipio de Chía. Bogotá, Colombia. Universidad Nacional de Colombia.

Esta tabla consolida el proceso de urbanización que se presenta en el municipio históricamente, en virtud de los datos contenidos en la tabla se puede inferir que se ha presentado una especie de éxodo de la zona rural a la zona urbana. Lo cual condiciona el Plan de Ordenamiento Territorial a proveer una organización adecuada del

crecimiento exponencial del cual ha sido objeto el municipio de Chía.

Ahora bien, resulta importante analizar la construcción de vivienda en este municipio, lo cual nos permitirá determinar los lineamientos establecidos en el POT para el desarrollo territorial del mismo.



Fuente: Contreras, Y. (2017). Estado de la vivienda y el espacio público en el municipio de Chía. Bogotá, Colombia. Universidad Nacional de Colombia.

Los gráficos denotan que el proceso de urbanización se ha extendido a lo largo de todo el territorio que comprende el municipio de Chía. La tabla que se mostrará a continuación: llegando a lugares que eran considerados rurales, lo cual evidencia que la urbanización crece exponencialmente abarcando la extensión de los territorios

municipales, 480.638 m² han sido licenciados para construcción habitacional siendo el conjunto de licencias con mayor metraje aprobado a lo largo del tiempo; pues triplica las licencias con destino agropecuario de la actividad agrícola y agropecuaria provenían los recursos del mismo.

Destino catastral	No de predios licenciados	Área de construcción predios licenciados (m ²)
Agropecuario	584	165.603
Comercial	35	20.127
Cultural	6	12.405
Educativo	34	25.127
Habitacional	2.568	480.658
Industrial	1	446
Institucionales	11	16.298
Lote no urbanizable	2	-
Lote urbanizable	216	31.984
Lote urbanizado no construido	18	758
Recreacional	146	52.404
Religioso	349	49.641
Servicios especiales	1	-
Uso público	21	589

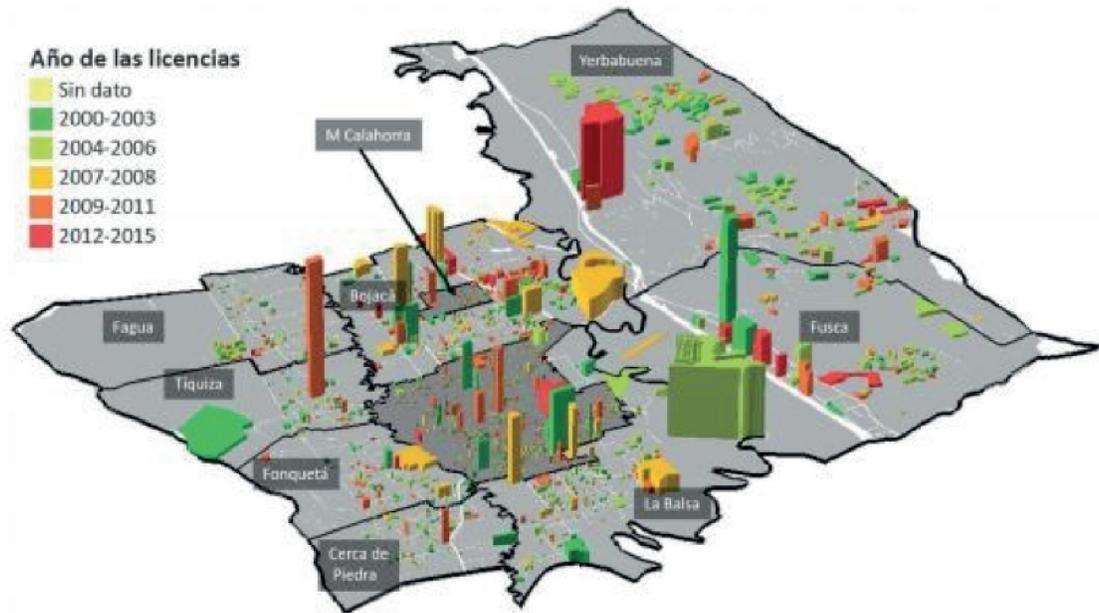
Fuente: Construcción de Contreras, Y. (2017). Estado de la vivienda y el espacio público en el municipio de Chía. Bogotá, Colombia. Universidad Nacional de Colombia.

En un análisis del Instituto de Estudios Urbanos, denominado “El problema de la política pública de vivienda en Chía” , se encuentra esta gráfica que contiene una representación de las licencias habitacionales concedidas en el municipio, creada a partir de la información proporcionada por el Departamento de Planeación Municipal, en razón de la cual se puede identificar el exponencial crecimiento a nivel habitacional que abarca al municipio en su totalidad. La

única vereda que se mantiene casi intacta es la de Fagua, que se conserva como un territorio en el cual se desarrollan actividades agrícolas y agropecuarias.

Este crecimiento se debe, en gran medida, a la alta demanda de los predios del municipio de Chía que por su ambiente amable y pacífico, además de su cercanía con la ciudad de Bogotá es considerado

¹Contreras, Y. (2017). Estado de la vivienda y el espacio público en el municipio de Chía. Bogotá, Colombia. Universidad Nacional de Colombia. Pág 111



Fuente: *Construcción de Contreras, Y. (2017). Estado de la vivienda y el espacio público en el municipio de Chía. Bogotá, Colombia. Universidad Nacional de Colombia.*

como un lugar estratégico para la construcción.

3.3 PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE CHÍA

Para exponer la problemática que se deriva del Acuerdo 100 de 2016, que comprende el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Chía, es necesario hacer un análisis del marco estratégico del POT y su visión para encontrar los lineamientos que lo orientan.

Así pues, los principios rectores del Acuerdo 100 de 2016, materializan la función social de la propiedad, la prevalencia del bien general sobre el particular, y el derecho a la vivienda, acceso y disfrute de espacios públicos óptimos; que orientan la planificación territorial para hacer un uso racional del suelo teniendo en cuenta la importancia del componente ambiental del municipio.

Once políticas guían el desarrollo de este POT, siendo las más importantes: (i) la Política de Integración Regional, que pretende proteger los sistemas ambientales

regionales, consolidar una sólida infraestructura vial capaz de facilitar el desarrollo de actividades económicas encaminadas a favorecer la competitividad regional; (ii) la Política de Ocupación del Territorio, que pretende a su vez que cada licencia urbanística otorgada esté encaminada a elevar el nivel de vida de la población, procurando conservar la biodiversidad, ecosistemas y paisajes; (iii) la Política de Desarrollo Económico, que busca propiciar un aumento en la oferta de trabajo para la población, lo cual derivará en el mejoramiento de la calidad de vida; (iv) la Política de Espacio Público, que busca reducir la segregación y exclusión a través de la creación de escenarios para el encuentro ciudadano; (v) la Política de Equipamientos, que pretende mantener y proveer equipamientos respecto de fines como el mejoramiento de los componentes social, cultural, recreación y deporte del municipio; (vi) la Política de Movilidad, que es un pilar fundamental de la planeación del municipio, en virtud de la cual se facilitarán los desplazamientos tanto de personas como de bienes y servicios, con el fin de favorecer la competitividad regional; (vii) la Política de Gestión Administrativa, que está encaminada a fortalecer los órganos municipales para cumplir a cabalidad el Plan de Ordenamiento Territorial; (viii) la Política de Patrimonio Urbanístico y cultural, que está encaminada a reforzar la identidad cultural mediante la protección del patrimonio histórico del municipio, y finalmente, (ix) la Política de Gestión financiera, la cual pretende la utilización adecuada de los recursos del municipio para dar cumplimiento del POT.

Se infiere a partir de la "visión" que plantea el Acuerdo 100 de 2016 del municipio de Chía, que dichas políticas están dirigidas a consolidar al municipio para el 2030, como un territorio educador, turístico y cultural, basado en un desarrollo competitivo, sustentable y sostenible, buscando la generación de espacios verdes y condiciones ambientales óptimas para su desarrollo, expresado en los mejores niveles de calidad de vida para sus habitantes, desde lo ambiental, Chía será impulsor de políticas de preservación, reforestación y recuperación de áreas protegidas, en miras de recuperar la estructura ecológica principal.

3.4 PROBLEMÁTICA DEL MUNICIPIO

IMPACTO DEL CRECIMIENTO HABITACIONAL EN EL MUNICIPIO DE CHÍA

El impacto del crecimiento habitacional en Chía ha generado diversas problemáticas, pero para los efectos de este escrito se hará énfasis en lo atañe a las licencias urbanísticas expedidas en Chía, tomando como referencia los planteamientos y datos aportados por la autora Contreras Ortiz (2017) en su estudio sobre el estado de la vivienda y del espacio público en el municipio.

El municipio de Chía ha experimentado un boom demográfico por la inmigración de las personas que, buscando una mejoría en su calidad de vida, se desplazan a este

tipo de municipios atraídas por sus ventajas que pueden ofrecer este tipo de municipios frente a las ciudades como Bogotá. Y tal desbordamiento de la población, debe originar un nuevo modelo territorial.

En cuanto a las licencias de vivienda expedidas en Chía, se trata pues, de una dinámica inmobiliaria muy singular teniendo en cuenta que el municipio es concebido como dormitorio de la ciudad de Bogotá, debido a que se ha presentado un éxodo de habitantes de esta ciudad a los municipios aledaños en búsqueda de una mejor calidad de vida, pero manteniendo lazos estrechos con el Distrito Capital tales como relaciones laborales y educativas, entre otras ventajas que la ciudad puede ofrecer.

El municipio de Chía, como se ha expuesto anteriormente, se encuentra ubicado en la Sabana de Bogotá, una zona geográfica en vía de desarrollo económico lo que ha propiciado un crecimiento inmobiliario sólido frente a otros municipios. Sin embargo, este crecimiento inmobiliario ha sido descuidado, puesto que no se tuvo en cuenta el impacto que tendría sobre la infraestructura vial la magnitud de la movilización de las personas al interior del municipio. Por otra parte, el municipio tampoco consideró relevante la capacidad que tiene Chía para proveer servicios públicos domiciliarios al momento de otorgar licencias urbanísticas, situación que debería mejorarse conforme al aumento de la población.

Es posible concluir, como hecho notorio, que las ventajas que ofrece Chía se están viendo rezagadas debido al crecimiento habitacional desaforado, teniendo en cuenta que la infraestructura urbana municipal es deficiente para la población y sus futuros habitantes.

4. SOLUCIÓN

En otros apartados de este ensayo se analizó la problemática del Plan de Ordenamiento territorial del municipio de Chía, Cundinamarca. Esta parte final del escrito tiene por objeto presentar una solución que surge como una propuesta de carácter académico. Y que parte del cuestionamiento de por qué hasta la fecha no se ha implementado la figura del curador urbano en el municipio como control previo especializado para la concesión de las licencias urbanísticas; y consecuentemente, presentar una posible solución que implicaría el fortalecimiento de las instituciones de planeación actuales y el establecimiento de un control posterior. Lo anterior estudiando sistemas de planeación de otros Estados que son considerados efectivos y proponiendo una aplicación de estos al sistema colombiano.

4.1. Expedición de licencias urbanísticas por parte de la curaduría o entidad respectiva.

La subdirección de planeación de la alcaldía es la entidad actual que tiene como función principal impulsar estratégicamente

el desarrollo de programas y proyectos enfocados en la formación y cambio del municipio de manera ordenada y progresiva, en campos poblacionales, sectoriales, urbanísticos y ambientales, además de conceder licencias de construcción.

Sin embargo, y conforme a un documento elaborado por CAMACOL, gremio que representa los intereses del sector constructor colombiano, se estableció que *"La creación de las curadurías urbanas como mecanismo de verificación del cumplimiento de las normas urbanísticas por medio del otorgamiento de las licencias respectivas, responde a las necesidades de la administración de descongestionar y mejorar la planeación urbana local, permitiendo que las autoridades tradicionales cumplan su función eminente de desarrollo y planeación local, bajo un esquema de ejercicio coordinado y coherente de las funciones públicas de planificación"*.³

Esta institución que faculta a un particular de ciertas calidades especiales a ejercer funciones públicas es resultado de la necesidad de descongestionar los despachos administrativos de planea-

ción de cada municipio o distrito, para optimizar y especializar el trámite de la expedición de licencias, e incentivar el desarrollo de la economía.

En el Concepto 1624 del 3 de febrero de 2005, el Consejo de Estado acerca de la naturaleza jurídica del curador expuso que *"Los curadores cumplen una función pública que se rige por los principios de la función administrativa de que trata el artículo 209 Superior, y que sus actos, relacionados con el otorgamiento de licencias de urbanización y de construcción, son actos administrativos sometidos a las disposiciones del Código Contencioso Administrativo, en lo no previsto en normas especiales."*²

El Decreto 2150 de 1995 en su artículo 49 contempla que "los municipios y distritos con población superior a 100.000 habitantes deberán encarar la expedición de las licencias de urbanización y construcción a curadores urbanos". Sin embargo, la entidad encargada en la actualidad de las licencias urbanísticas es la Subdirección de Planeación de la Alcaldía Municipal de Chía. Según el análisis que se encuentra en el Diagnóstico del Municipio, Plan de Desarrollo 2016-2019⁴⁵ reali-

²CAMACOL. (2009/04/14). LICENCIAS Y CURADURÍAS URBANAS de CAMACOL Sitio web: https://www.camacol.co/sites/default/files/secciones_internas/COBO20090414021952.pdf. Consultada el 10/03/2018

³CONCEPTO 1624 (CONSEJO DE ESTADO 2005 de FEBRERO de 03).

⁴Departamento Administrativo de Planeación. (2016). Diagnóstico Municipio de Chía. Plan de Desarrollo 2016 - 2019. Consultado el 2/05/2018, de Alcaldía Municipal Sitio web: [http://chia-cundinamarca.gov.co/PDM2016/Diagn%C3%B3stico%20PDM%202016%202019%20Ch%C3%ADa%202705](http://chia-cundinamarca.gov.co/PDM2016/Diagn%C3%B3stico%20PDM%202016%202019%20Ch%C3%ADa%202705.pdf)

⁵.pdf qué pasó aquí?

zado durante el gobierno del alcalde Leonardo Donoso, la población del municipio "proyectada y certificada para el municipio al año 2015 es de 126.647 habitantes, con un comportamiento creciente del 2,59% sobre los 97.896 habitantes censados en el año 2005." Partiendo de las dos premisas anteriores, Chía debería contar actualmente con la implementación de las curadurías urbanas, y posiblemente, esta sería una solución viable para poder prevenir la expedición de licencias urbanísticas con mayor rigor, organización y especialidad; ya que la concesión indiscriminada de dichos permisos, está afectando ostensiblemente la calidad de vida de sus habitantes y el medio ambiente en el cual se vive.

4.2. Trámite y naturaleza de las licencias

El curador urbano según el Colegio de Curadores Urbanos es *"un particular que ejerce la función pública de estudiar, tramitar y expedir licencias urbanísticas a petición del interesado en adelantar esos proyectos."*⁶ En consecuencia es necesario explicar cuál es la naturaleza jurídica de la licencia urbanística, la cual se define como *"el acto administrativo de carácter par-*

*ticular y concreto, expedido por el curador urbano o la autoridad municipal o distrital competente, por medio del cual se autoriza específicamente a adelantar obras de urbanización y parcelación de predios, de construcción, ampliación, modificación, adecuación, reforzamiento estructural, restauración, reconstrucción, cerramiento y demolición de edificaciones, de intervención y ocupación del espacio público, y realizar el loteo o subdivisión de predios."*⁷

4.3. Crecimiento desorganizado

Sin embargo, el curador urbano no tiene como función, ejercer un control posterior de la licencia que expide, esta conclusión en virtud del artículo 61 del Decreto 2150 de 1995 que reza *"Corresponde a los alcaldes distritales o municipales directamente o por conducto de sus agentes, ejercer la vigilancia y control, durante la ejecución de las obras, con el fin de asegurar el cumplimiento de la licencia de urbanismo o de construcción y de las demás normas y especificaciones técnicas contenidas en el plan de ordenamiento físico, sin perjuicio de las facultades atribuidas a los funcionarios del Ministerio Público y de las veedurías en defensa tanto del orden jurídico, del ambiente y del patri-*

⁶ COLEGIO DE CURADORES URBANOS. (2018). ABC DEL CURADOR URBANO de COLEGIO DE CURADORES URBANOS Sitio web: <http://www.curadoresurbanos.org/abc-del-curador-urbano/> Consultada el 10/03/2018.

⁷ CURADURÍA URBANA 2. (2018). DEFINICIÓN Y CLASES DE LICENCIAS URBANÍSTICAS. 10/03/2018, de CURADURÍA URBANA 2 Sitio web: <http://curaduria2bogota.com.co/servicios/licencias/definicion-y-clases-de-licenciasurbanisticas/>. Consultada el 10/03/2018

monio y espacios públicos, como de los intereses de la sociedad en general y los intereses colectivos". Lo cual implica que el control posterior, solo depende de la denuncia que realice algún ciudadano cuando la construcción al cabo del tiempo presenta falencias evidentes; pues no existe comprobación eficaz alguna del impacto que genera la obra construida tan pronto sea terminada. En el municipio de Chía, es evidente que se presenta el fenómeno en la expedición indiscriminada de licencias urbanísticas, con relación a la insuficiente capacidad de la malla vial, o la capacidad real de las empresas para proveer los servicios públicos domiciliarios a los proyectos inmobiliarios, al momento de estudiar juiciosamente la viabilidad de la construcción. Chía actualmente está colapsada vial y ambientalmente, situación atribuible a la falta de especialidad en la planeación y la errónea ejecución de la misma plasmada en el POT, durante el proceso de tramitación y expedición de licencias.

4.4. Solución a mediano plazo

Resulta entonces necesaria, la implementación a mediano plazo de una propuesta que tenga como finalidad el crecimiento organizado para mejorar la calidad de vida de los habitantes del municipio. La solución que se plantea desde el estudio académico de la problemática presentada, requiere voluntad política para su implementación.

Se trata de crear un control posterior, efectivo y eficiente en la expedición de las licencias urbanísticas, en cabeza de un órgano colegiado y especializado de gobierno municipal, cuyo ejercicio no dependa únicamente de la denuncia en el tiempo por la presunta violación de normas urbanísticas, sino que sea un requisito de procedibilidad para realizar formalmente la entrega material de los nuevos proyectos inmobiliarios a la copropiedad que se conforma, por la preventa de los mismos sobre planos. Lo anterior, porque el adquirente de inmuebles promedio, no es experto en construcción y no puede constatar si el proyecto finalizado ha cumplido con las especificaciones de construcción autorizados para obtener la licencia. En la actualidad, el inversionista promedio considera la presunción de legalidad, cuando se suscribe a su favor, el título de propiedad por parte de la sociedad constructora y/o la entidad fiduciaria, que se surte en la mayoría de los casos, con el otorgamiento de la escritura pública de transferencia de dominio, junto con la tradición como modo de adquirir, mediante el registro inmobiliario de título ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos competente.

No obstante, de la investigación desarrollada se colige, que es necesario implementar un control posterior más eficiente, para garantizar la correcta ejecución de las autorizaciones previas

que se establecen en cumplimiento de las normas urbanísticas vigentes en desarrollo del POT y del Plan de Desarrollo, mediante las licencias urbanísticas concedidas. Adicionalmente, un punto esencial para evitar el crecimiento desorganizado del municipio es implementar la incorporación especializada de las Curadurías Urbanas en Chía y ser más exigente en el cumplimiento de los requisitos para la obtención de las licencias urbanísticas que expiden las entidades encargadas. Estas, al gestionar un estudio previo, juicioso y experto de las normas urbanísticas, pueden prevenir las inconsistencias de los proyectos inmobiliarios futuros que no se adecúen a la realidad actual del ordenamiento territorial y sus características propias con planeación y protección ambiental.

De otra parte, sería conveniente la implementación consecencial de la llamada Dirección de Control Urbano que, aunque ya ha sido instaurada en algunas de las grandes ciudades del país, debería replicarse en otros pequeños entes territoriales, como el Municipio de Chía. Aunque según Héctor Anaya, director de Control Urbano en Cartagena: (2017)⁸ "el control urbano nos compete a todos porque cuando un

vecino ve que la construcción puede ser ilegal y no dice nada, es permisivo y corresponsable, y por eso habrá acciones fuertes". Se considera aquí un principio constitucional muy importante y es el de la participación ciudadana contenido en el artículo 270 de la Constitución Política de 1991⁹ que es la intervención activa y responsable ciudadana en el desarrollo y mejoramiento de las condiciones de vida, no solo mediante actuaciones políticas, sino también ciudadanas como esta, pues, no se ve afectada la administración de la ciudad sino también cada una de las personas y sobre todos los vecinos del sector.

4.5. Solución a largo plazo

A partir de un análisis de derecho comparado, contenido en el trabajo de investigación en derecho administrativo realizado por Zico Antonio Suarez, se puede plantear una solución a largo plazo que permita un mejor funcionamiento de las entidades territoriales. El autor mencionado comienza por realizar un estudio del sistema francés, italiano, español y con especial detalle el norteamericano; por la practicidad que ofrece su planeación al interior de su

⁸ Tomado de opinión. FLOREZ DECHAMPS, T. El universal, 8 de septiembre de 2017.;

<http://www.eluniversal.com.co/cartagena/control-urbano-deberia-ser-una-secretaria-261551>

⁹ Artículo 270. La ley organizará las formas y los sistemas de participación ciudadana que permitan vigilar la gestión pública que se cumpla en los diversos niveles administrativos y sus resultados. Constitución Política Colombiana, año 1991

territorio, específicamente en el Estado de Oregón.

La particularidad del Estado de Oregón se debe a que dentro sus Estatutos, conforme a su autonomía como territorio federado, "prevén que puedan existir otras entidades de nivel intermedio, entre las autoridades Estatales y los Condados, las cuales reciben el nombre de Distritos de Servicio Metropolitano" (Suárez, 2009)¹⁰

"Haciendo uso de esta potestad, en noviembre de 1992 el pueblo del Área de Portland, decidió establecer un gobierno regional que trabaje cooperativamente con los gobiernos locales, el cual se encargue de proveer a nivel regional los servicios requeridos por los ciudadanos, de una manera eficiente y efectiva, estableciendo como servicio más importante la planeación y la adopción de políticas tendientes a preservar e incrementar la calidad de vida y el medio ambiente de presentes y futuras generaciones" (Como se cita en Suárez, 2009)¹¹

Ahora bien, la razón por la que es de estimar este desarrollo como relevante para la problemática expuesta, se debe a las funciones que le han sido atribuidas a la entidad de gobierno regional METRO. Esta tiene como principal objetivo la definición de una visión de futuro a largo plazo, teniendo en cuenta desde los niveles de población y desarrollo hasta los recursos y las condiciones particulares de la región. Este diseño estaría a cargo de una comisión integrada por miembros del sector público y privado, junto al apoyo de la comunidad académica regional.¹²

La Carta del Distrito de Servicio Metropolitano de Portland determina que se deberá expedir un plan de trabajo regional, similar a los Planes de Ordenamiento que se emiten a nivel municipal en Colombia. Sin embargo, una diferencia fundamental con el ordenamiento colombiano es la posibilidad de exigir a las autoridades locales el cumplimiento de las políticas y planes que se han emitido a nivel regional.¹³

¹⁰Suárez, Z. (2009). Hacia una nueva organización territorial en Colombia (Tesis de maestría) Colegio Mayor de Nuestra Señora del Rosario, Bogotá D.C. Colombia. P-113. basado en: The Oregon Revised Status. Volume 7. Capítulo 268. Metropolitan Service Districts. 2005

¹¹Suárez, Z. (2009). Hacia una nueva organización territorial en Colombia (Tesis de maestría) Colegio Mayor de Nuestra Señora del Rosario, Bogotá D.C. Colombia. P-113. The Charter of the Metropolitan Service District of Portland (METRO), Adoptada en 1992 y Enmendada en Diciembre de 2000. Preámbulo. Portland, Oregon. 2000.

¹²Suárez, Z. (2009). Hacia una nueva organización territorial en Colombia (Tesis de maestría) Colegio Mayor de Nuestra Señora del Rosario, Bogotá D.C. Colombia. P-114.

¹³Suárez, Z. (2009). Hacia una nueva organización territorial en Colombia (Tesis de maestría) Colegio Mayor de Nuestra Señora del Rosario, Bogotá D.C. Colombia. P-114

El ordenamiento jurídico actual, si bien ha permitido que haya un desarrollo parcialmente organizado, no logra satisfacer completamente los objetivos en materia de planeación territorial. La falta de un control posterior efectivo y responsable, permite que se presenten situaciones como las que han sido desarrolladas en el presente texto. Por estas razones, la propuesta a exponer adicionalmente a las anteriores, consiste en replantear la forma en que los municipios llevan a cabo un seguimiento de los Planes de Ordenamiento Territorial, al observar que la verificación de la Alcaldía Municipal de Chía no es efectiva en el control posterior que le asiste legalmente.

Tomando como ejemplo las entidades creadas para el mismo propósito en el Estado de Oregón, uno de los aspectos que se debe tener en cuenta sería la ampliación de las facultades que tienen las curadurías, pues al ser responsables de la emisión de las licencias, deberían igualmente controlar de forma posterior la construcción y los efectos que estas tienen en los municipios. En el mismo sentido se debería exigir como requisito, la participación colaborativa entre municipios, pues ante el crecimiento demográfico se hace necesaria una planeación conjunta que tenga en cuenta

la comunicación vial y distribución de territorios con fines comerciales y de vivienda entre ambas circunscripciones.

También en la ciudad de Kingston en Canadá se hace obligatoria para la expedición de una licencia de construcción, una inspección previa para hablar de la estructura y bases de la construcción, con el fin de avalarlas o reprobadas; y otra al finalizar la construcción para una posterior revisión, siempre llevada a cabo por un inspector de edificios. (Law Number 2009140, Kingston)¹⁴. Haciendo importante el uso de varios controles y de un solo agente encargado de revisar cada uno de los aspectos relacionados con la concesión de licencias para construir, modificar, ampliar, urbanizar, etc. . .

En Nashville, la capital de Tennessee en los Estados Unidos, se hace importante el papel de "Zoning Examiner"¹⁵ o examinador de zona, quien se encarga principalmente de llevar a cabo todo el proceso de inscripción de solicitud de la licencia, de su verificación y aprobación. Es una sola persona encargada del proceso, lo que lo hace más eficaz e individualizado, y además lo convierte en su consejero; de modo que si necesita una aprobación de otros departamen-

¹⁴ Law Number 2009-140, City of Kingston – Ontario, October 20, 2009

¹⁵ Pagina del gobierno: Metropolitan Government of Nashville and Davidson County, Tennessee <http://www.nashville.gov/Codes-Administration/Construction-and-Permits/Building-PermitProcess/Residential-Building-Permits.aspx>. Recuperada en: 11 de marzo de 2018.

tos tales como el de alcantarillado, aguas o luz, le otorgará información y documentos necesarios para obtener dichos permisos, son mecanismos de otros Estados que también se pueden implementar.

5. CONCLUSIÓN

La planeación del desarrollo de un municipio es un instrumento normativo y funcional que consolida un modelo territorial descentralizado a largo plazo, orientado en verificar un crecimiento organizado en el desarrollo municipal. En el caso de Chía, se ha notado un crecimiento poblacional desde hace mucho tiempo, que ha desestabilizado el equilibrio demográfico y territorial; lo que ha traído una serie de problemas que se evidencian como el cambio del uso de los suelos, el crecimiento urbano en un municipio de tradición agricultor y sobre todo el déficit en la dotación de servicios públicos domiciliarios, déficit en el crecimiento vial con respecto del crecimiento urbano, junto con la contaminación ambiental que genera la polución y los gases de carbono que conlleva entre otros, el incremento del tráfico vehicular. Por razones sociales y laborales, Chía se ha convertido en un municipio dormitorio, es decir, sus habitantes normalmente trabajan en otros municipios aledaños o incluso en la ciudad capital, aunque viven en el municipio.

La Alcaldía Municipal de Chía, principal encargada de la administración y las políticas públicas, presenta falencias ejerciendo el debido control en el municipio, ya que se evidencia una saturación en la expedición indiscriminada de licencias urbanísticas otorgadas por la Subdirección de Planeación, pues consideramos que por el diseño y diversidad del municipio, se requiere un desarrollo más organizado y acorde a la idiosincrasia cultural de la región; implementando la figura del curador urbano. Se requiere una previsión especializada a mediano y a largo plazo, para solucionar varios de los problemas que aquejan actualmente a Chía; principalmente en la planeación en la circulación vehicular, generando vías de acceso alternas para su movilidad, y el crecimiento organizado del desarrollo urbanístico en los distintos sectores del municipio.

Por consiguiente, se han propuesto tres posibles soluciones frente a la problemática expuesta, a saber: la primera, a mediano plazo, consistente en implementar la institución del curador urbano en el municipio de Chía, teniendo en cuenta que según el número de habitantes certificado para el año 2015, Chía está en mora de incorporar las curadurías urbanas para el ejercicio especializado y profesional para expedir con rigor las licencias urbanísticas que se soliciten por su conducto. La segunda, empoderando a los órganos de gobierno municipal, de una posible Subdirección

de Control Urbanístico que se encargue de realizar el seguimiento paso a paso en las obras de ejecución de cada licencia expedida, y que otorgue una certificación final que sea acorde con la realización del proyecto urbanístico, como requisito de procedibilidad para la entrega del proyecto nuevo a la copropiedad conformada. Y la tercera propuesta, para implementar a largo plazo, es aquella que tiene como objetivo designar una comisión integrada por miembros del sector público, privado y

académico, que se encargue principalmente de incrementar la calidad de vida de sus habitantes, generar una responsabilidad social y ambiental en cuanto a propender por mecanismos verdes de ser amigables con el ambiente, a través de una verdadera planeación y verificación de las condiciones suficientes para autorizar la expedición de nuevas licencias urbanísticas y hacerle igualmente seguimiento a las que se expidan en virtud del cumplimiento de las leyes vigentes.

BIBLIOGRAFÍA

ACUERDO 100 DE 2016: por medio del cual se adopta la revisión general y ajustes al plan de ordenamiento territorial (POT) del Municipio de Chía, Cundinamarca, adoptado mediante acuerdo 17 de 2000.

CAMACOL. (2009/04/14). LICENCIAS Y CURADURÍAS URBANAS. 10/03/2018, de CAMACOLCAMACOL Sitio HYPERLINK "https://www.camacol.co/sites/default/files/secciones_internas/COBO20090414021952.pdf"https://www.camacol.co/sites/default/files/secciones_internas/COBO20090414021952.pdf

COLEGIO DE CURADORES URBANOS. (2018). ABC DEL CURADOR URBANO. 10/03/2018, de COLEGIO DE CURADORES URBANOS Sitio web: <http://www.curadoresurbanos.org/abc-del-curador-urbano/>

CONCEPTO 1624 (CONSEJO DE ESTADO 2005 de FEBRERO de 03).

Contreras Ortiz, Y. (2017). Estado de la vivienda y el espacio público en el municipio de Chía. Bogotá, Colombia. Universidad Nacional de Colombia. Libro recuperado el 24 de agosto de 2017 de: [http://www.institutodeestudiosurbanos.info/centro-](http://www.institutodeestudiosurbanos.info/centro-editorial/publicacionesieu/item/160-estado-de-la-vivienda-y-del-espacio-publico-en-el)

[editorial/publicacionesieu/item/160-estado-de-la-vivienda-y-del-espacio-publico-en-el](http://www.institutodeestudiosurbanos.info/centro-editorial/publicacionesieu/item/160-estado-de-la-vivienda-y-del-espacio-publico-en-el) HYPERLINK "[http://](http://www.institutodeestudiosurbanos.info/centro-editorial/publicacionesieu/item/160-estado-de-la-vivienda-y-del-espacio-publico-en-el)

www.institutodeestudiosurbanos.info/centro-editorial/publicacionesieu/item/160-estado-de-la-vivienda-y-del-espacio-publico-en-el-municipio-de-chia-municipio-de-chia

CURADURÍA URBANA 2. (2018). DEFINICIÓN Y CLASES DE LICENCIAS URBANÍSTICAS. 10/03/2018, de CURADURÍA URBANA 2 Sitio web: <http://curaduria2bogota.com.co/servicios/licencias/definicion-y-clases-de-licencias> HYPERLINK "http://curaduria2bogota.com.co/servicios/licencias/definicion-y-clases-de-licencias-urbanisticas/"urbanisticas/

DANE. (2009). Dirección de Metodología y Producción Estadística DIMPE. Metodología déficit de vivienda. Recuperado el 09 de septiembre de 2017 de: https://www.dane.gov.co/files/investigaciones/fichas/Deficit_vivienda.pdf

DECRETO 2150 de diciembre 05 de 1995: Por el cual se suprimen y reforman regulaciones, procedimientos o trámites innecesarios existentes en la Administración Pública.

Guillermo, A (Dic 2002) Las mega-ciudades y las periferias expandidas: ampliando el concepto en ciudad de México Aguilar, EURE; páginas: 121-149.

Law Number 2009-140, City of Kingston – Ontario, October 20, 2009:

To Regulate Signs Property In The City Of Kingston

Orlando Hernández Cholo. (2015). Caracterización Poblacional Chía, Cundinamarca. Recuperado el 25 de agosto 2017 de Alcaldía de Chía Sitio web: <http://www.chia.gov.co/index.php/demografia-chia> HYPERLINK "http://www.chia-cundinamarca.gov.co/index.php/demografia-chia"cundinamarca.gov.co/index.php/demografia-chia

Página del gobierno: Metropolitan Government of Nashville and Davidson County, Tennessee <http://www.nashville.gov/Codes-Administration/Construction-and-Permits/Building-Permit-Process/Residential-Building-Permits.aspx>. Recuperada en: 11 de marzo de 2018.

Suárez, Z, (2009). Hacia una nueva organización territorial en Colombia (Tesis de maestría) Colegio Mayor de Nuestra Señora del Rosario, Bogotá D.C. Colombia.

The Charter of the Metropolitan Service District of Portland (METRO), Adoptada en 1992 y Enmendada en diciembre de 2000. Preámbulo. Portland, Oregon. 2000.

(2005) The Oregon Revised Status. Volumen 7. Cap. 268. Metropolitan Service Districts.

urbanisticas/cundinamarca.gov.co/index.php/demografia