



## ALCALDÍA MUNICIPAL DE CHÍA

Departamento Administrativo de Planeación

RESOLUCIÓN NÚMERO 1097

( 14 MAR 2019 )

**“Por medio de la cual se Legaliza el Asentamiento Humano sobre el predio demarcado con cédula catastral No. 00-00-0007-0132-000, ubicado en la Vereda la Balsa, del Municipio de Chía, Suelo Rural -Actividad Vivienda Campestre, se adopta oficialmente el plano y se dictan otras disposiciones”**

### LA DIRECTORA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

En ejercicio de sus funciones constitucionales y legales en especial las consagradas en el Decreto No. 17 de 2015 y Resolución No. 3508 de 2015, Decreto 20 de 2017 y,

#### CONSIDERANDO:

Que de conformidad con lo dispuesto en el artículo 1 de la Constitución Política, Colombia es un Estado Social de Derecho fundada con respecto a la dignidad humana en el trabajo y la solidaridad de las personas que la integren y en la prevalencia del interés general.

Que la misma carta política en el artículo 2 establece como un fin esencial del estado servir a la comunidad, promover la prosperidad general y garantizar la efectividad de los principios, derechos y deberes.

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 el artículo 58 de la Constitución Política señala que:

*“Se garantizan la propiedad privada y los demás derechos adquiridos con arreglo a las leyes civiles, los cuales no pueden ser desconocidos ni vulnerados por leyes posteriores. Cuando de la aplicación de una ley expedida por motivos de utilidad pública o interés social, 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 igualmente 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...”*

Que el artículo 311 de la Constitución Política prevé que:

*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 con la expedición de la Ley 9 de 1989, de Reforma Urbana y la Ley 388 de 1997 en

... para ordenar el desarrollo del territorio bajo su jurisdicción y regular la urbanización, 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 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 artículo 2.2.6.5.1 *Ibidem*, establece que la legalización es el proceso mediante el cual la administración municipal, reconoce, si a ello hubiere lugar, la existencia de un asentamiento humano constituido por vivienda de interés social desarrollado antes del 27 de junio de 2003, aprueba los planos urbanísticos y expide la reglamentación urbanística.

Que señala en el artículo 2.2.6.5.1 *Ibidem* que la legalización urbanística implica la incorporación al perímetro urbano y de servicios, cuando a ello hubiere lugar, y la regularización urbanística del asentamiento humano, sin contemplar la legalización de los derechos de propiedad a favor de eventuales poseedores.

Que igualmente indica en el artículo 2.2.6.5.1 *Ibidem* que 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 construcciones existentes.

Que posteriormente el Ministerio de Vivienda Ciudad y Territorio expidió el Decreto Numero 1203 de fecha 12 de julio de 2017 "Por medio del cual se modifica parcialmente el Decreto número 1077 de 2015 Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio y se reglamenta la Ley 1796 de 2016, en lo relacionado con el estudio, trámite y expedición de las licencias urbanísticas y la función pública que desempeñan los curadores urbanos y se dictan otras disposiciones" modificando entre otros el artículo 2265, así:

*"ARTICULO 17. Modifíquese el artículo 2.2.6.5.1 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 del sector Vivienda, Ciudad y Territorio, el cual quedará así:*

*ARTÍCULO 2.2.6.5.1 Legalización. La legalización 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, de acuerdo con la reglamentación aplicable, la existencia de un asentamiento humano constituido por viviendas de interés social, aprueba los planos urbanísticos y expide la reglamentación urbanística, de acuerdo a las condiciones que establezca cada entidad territorial y sin perjuicio de la responsabilidad penal, civil y administrativa de los comprometidos.*

*La legalización urbanística implica la incorporación al perímetro urbano y de servicios, cuando a ello hubiere lugar, y la regularización urbanística del asentamiento humano, sin contemplar la legalización de los derechos de propiedad en favor de eventuales poseedores.*

*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 el Acuerdo No. 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", dispuso entre otras cosas en el artículo 142 lo siguientes:

(...)

**"Parágrafo Tercero:** Los procesos de legalización de asentamientos humanos ubicados en el suelo rural y urbano del Municipio, podrán iniciarse a petición de parte o de oficio por la Administración Municipal, de conformidad con la normatividad legal vigente.

El Alcalde Municipal expedirá el acto administrativo que ordene cada asentamiento humano; los estudios y documentos técnicos serán responsabilidad del propietario y deberán ser evaluados integralmente por la Dirección de Urbanismo del Departamento Administrativo de Planeación o quien a sus veces; para los casos en que se considere conveniente, la administración municipal apoyará la elaboración de dichos estudios.

Dentro de la evaluación técnica se deberán revisar el cumplimiento de requisitos mínimos como parámetros de sismo resistencia, índices, aislamientos, aireación y ventilación entre otras.

La aplicación de este parágrafo corresponde únicamente para construcciones existentes a la fecha de expedición y sanción del presente acuerdo, para lo cual se verificará sobre las bases de información geográfica del Municipio.

Para acogerse a lo descrito en el presente parágrafo se cuenta con el periodo de tiempo correspondiente al corto plazo de ejecución del presente acuerdo municipal, una vez sea adoptado".

Que el Alcalde Municipal expidió el Decreto Número 20 de fecha 12 de abril de 2017 "POR EL CUAL SE REGLAMENTA EL PROCEDIMIENTO PARA LA LEGALIZACIÓN URBANÍSTICA DE ASENTAMIENTOS HUMANOS EN EL MUNICIPIO DE CHÍA Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES".

Que en dicho acto administrativo se determinó que la Dirección de Ordenamiento Territorial, adelantará el proceso de Legalización de los Asentamientos Humanos, hasta la expedición del acto administrativo que determine si se legaliza o no, de acuerdo con lo establecido en el Decreto Número 1077 de 2015 y Decreto Número 20 de 2017.

Que mediante radicado número 20189999917235 de fecha 15 de Junio de 2018, se solicitó por parte de Alvaro Ovalle Cerinza, la legalización del asentamiento humano localizado en la vereda la Balsa predio identificado con número catastral **00-00-0007-0132-000**, Vivienda Campestre, del Municipio de Chía - Cundinamarca, para lo cual se aportaron los documentos exigidos en el Decreto No. 20 de 2017.

Que el 24 de Julio de 2018, la Dirección de Ordenamiento Territorial realizó visita de inspección ocular para determinar las condiciones del asentamiento localizado en el predio identificado con número catastral 00-00-0007-0132-000.

Que la Dirección de Ordenamiento Territorial, adelantó los estudios señalados a continuación:

1. Estudio jurídico preliminar.
2. Estudio técnico en pro de corroborar el cumplimiento de los requerimientos mínimos que permiten declarar y Legalizar el Asentamiento humano consolidado.

Que el predio objeto de la solicitud cuenta con la prestación de los servicios públicos de Acueducto, Aseo y Alcantarillado, según documento radicado 20180055010693 emitido por la Empresa de Servicios Públicos de Chía EMSERCHÍA E.S.P.

Que la Dirección de Ordenamiento Territorial, a través del formato de evaluación de la procedencia y/o viabilidad para el inicio del trámite y apertura del expediente de legalización de asentamientos humanos, otorgó viabilidad para la conformación del expediente para la

ser expedito la regularización del asentamiento localizado en el predio identificado con número catastral 00-00-0007-0132-000.

Que de fecha 30 de Noviembre de 2018, los propietarios aportaron registro fotográfico de la instalación de la valla informativa, en donde se comunica a propietarios, poseedores, vecinos colindantes o interesados, el inicio del trámite de legalización del asentamiento.

Que dentro del término legal y en el desarrollo del proceso administrativo, no se vincularon terceros interesados, ni se presentaron objeciones o recomendaciones.

Que la Dirección de Ordenamiento Territorial una vez realizados los estudios, diseños y planos respectivos para la aprobación del proyecto y luego de verificar los requerimientos establecidos en el Decreto Número 1077 de 2015 "Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del sector Vivienda, Ciudad y Territorio" para aprobar el presente proyecto de regularización y legalización urbanística del asentamiento, considera viable su legalización.

Que el predio objeto de legalización NO hace parte de los bienes declarados de conservación e interés cultural, histórico, urbanístico, paisajístico y arquitectónico.

Que en mérito de lo expuesto, la Directora de Ordenamiento Territorial,

#### **RESUELVE:**

**ARTICULO PRIMERO. RECONOCIMIENTO OFICIAL.** Legalizar el desarrollo del Asentamiento Humano, ubicado en Suelo Rural - Actividad Vivienda Campestre, Vereda la Balsa del Municipio de Chía Cundinamarca, localizado en el predio identificado con número catastral 00-00-0007-0132-000 con matrícula inmobiliaria no. 50N-264029, en donde se registra como propietaria la señora Ana María Del Carmen Cerinza De Ovalle, identificada con cédula de ciudadanía 20.468.512 de Chía y Compraventa derechos de cuota 25% según escritura 154 del 28-10-2006 a las personas: Alfredo Ovalle Cerinza identificado con cédula de ciudadanía 11.201.909 de Chía; Alvaro Ovalle Cerinza identificado con cédula de ciudadanía 80.399.486 de Chía; Hernando Ovalle Cerinza identificado con cédula de ciudadanía 2.995.380 de Chía; Manuel Ovalle Cerinza identificado con cédula de ciudadanía 11.200.305 de Chía; Sergio Eduardo Ovalle Cerinza identificado con cédula de ciudadanía 80.497.390 de Chía, Yolanda Ovalle Cerinza identificada con cédula de ciudadanía 35.195.237 de Chía.

**PARÁGRAFO SEGUNDO: EFECTOS DE LA LEGALIZACIÓN.** La presente Resolución no ampara ningún derecho de propiedad relacionado con la posesión o tenencia de los predios legalizados; sus efectos inciden únicamente en el derecho público, es decir, con relación a la legalidad urbana, mejoramiento de servicios públicos, y normas correspondientes al ordenamiento físico del sector. En ningún caso esta legalización urbanística constituye título traslativo de dominio o modo de adquisición del derecho de propiedad.

**PARÁGRAFO TERCERO : ESCRITURA DE CONSTITUCIÓN DE LA URBANIZACIÓN:** Es obligación del propietario del predio de mayor extensión, los responsables del trámite de legalización y los terceros determinados que se hicieron parte en la actuación, protocolizar la escritura pública de constitución de la urbanización legalizada y adelantar las actuaciones necesarias ante la Oficina de Registro de instrumentos públicos para la inscripción de este acto administrativo en el respectivo folio de matrícula inmobiliaria.

#### **ARTICULO SEGUNDO. IDENTIFICACIÓN DEL ASENTAMIENTO HUMANO LOCALIZADO EN EL PREDIO IDENTIFICADO CON NÚMERO CATASTRAL 00-00-0007-0132-000**

1. **DELIMITACION.** El asentamiento humano, se encuentra ubicado en Suelo Rural Vivienda Campestre, Vereda la Balsa del Municipio de Chía Cundinamarca, constituido por el predio identificado catastralmente con el número 00-00-0007-

0132-000 y matricula inmobiliaria No. 50N-264029; presenta las siguientes coordenadas:

Cuadro de coordenadas y distancias Predio San Luis				
Predio	Pto	Norte	Este	Longitud m
Predio San Luis Área=1269,00 m <sup>2</sup>	M1	1027025,087	1000705,281	
	M2	1027001,629	1000692,557	26,69
	M3	1027022,496	1000647,902	49,29
	M4	1027044,404	1000660,369	25,21
	M1	1027025,087	1000705,281	48,89

Cuadro de Coordenadas y distancias subdivisión predio San Luis Vda la Balsa Sector Las Juntas					
Predio	Pto	Norte	Este	Longitud	Área construida
Predio 1 Área= 123,32 M <sup>2</sup>	M5	1027031,187	1000652,847		1er piso 74,00 M <sup>2</sup> 2do piso 79,40 M <sup>2</sup>
	M6	1027026,000	1000663,956	12,26	
	M7	1027017,212	1000659,208	10,00	
	M3	1027022,496	1000647,902	12,48	
	M5	1027031,187	1000652,847	10,00	
Predio 2 Área=123, 41 M <sup>2</sup>	M6	1027026,000	1000663,956		1er piso 70,50 M <sup>2</sup> 2do piso 75,90 M <sup>2</sup> 3er piso 38,25 M <sup>2</sup>
	M8	1027020,807	1000675,077	12,27	
	M9	1027011,922	1000670,527	10,00	
	M7	1027017,212	1000659,208	12,48	
	M6	1027026,000	1000663,956	10,00	
Predio 3 Área= 96,46 M <sup>2</sup>	M8	1027020,807	1000675,077		
	M10	1027016,695	1000683,885	9,72	
	M11	1027007,859	1000679,225	10,00	
	M9	1027011,922	1000670,527	9,60	
	M8	1027020,807	1000675,077	10,00	
Predio 4 Área=104, 48 M <sup>2</sup>	M10	1027016,695	1000683,885		
	M12	1027012,200	1000693,512	10,62	
	M13	1027003,493	1000688,571	10,00	
	M11	1027007,859	1000679,225	10,32	
	M10	1027016,695	1000683,885	10,00	
Predio 5 Área= 132,70 M <sup>2</sup>	M4	1027044,404	1000660,368		
	M14	1027040,327	1000669,849	10,32	
	M15	1027029,044	1000664,507	12,48	
	M6	1027026,000	1000663,956	11,27	
	M4	1027044,404	1000660,368	12,21	
Predio 6 Área= 130,41 M <sup>2</sup>	M14	1027040,327	1000669,849		
	M16	1027036,249	1000679,329	10,32	
	M17	1027024,678	1000673,858	12,80	
	M15	1027029,044	1000664,507	10,32	
	M14	1027040,327	1000669,849	12,48	
	M16	1027036,249	1000679,329		

	M18	1027032,286	1000688,544	13,11	
Lote Vía de acceso. Área= 134,39 M <sup>2</sup>	M5	1027031,187	1000652,847		
	M6	1027026,000	1000663,956	3,00	
	M21	1027014,812	1000694,994	44,92	
	M12	1027012,200	1000693,512	3,00	
	M5	1027031,187	1000652,847	44,87	

2. **AREA.** El Asentamiento Humano, definido dentro de las coordenadas mencionadas en el numeral anterior, cuenta con un área a legalizar de 1269m<sup>2</sup> según levantamiento topográfico. De acuerdo con el estudio de loteo actual, se pueden identificar la siguiente distribución del área del predio en mención:

Interesados en la legalización		
Predio	Nombre	Área lote M <sup>2</sup>
predio 1	Alvaro Ovalle Cerinza	123,32
predio 2	Sergio Ovalle Cerinza	123,41
predio 3	Yolanda Ovalle Cerinza	96,46
predio 4	Manuel Ovalle Cerinza	104,48
predio 5	Hernando Ovalle Cerinza	132,70
predio 6	Alfredo Ovalle Cerinza	130,41
predio 7	María del Carmen Cerinza Blanco	130,82
predio 8	María del Carmen Cerinza Blanco	182,85
	Afectación vial	110,16
	Lote vía acceso	134,39
	Total	1269

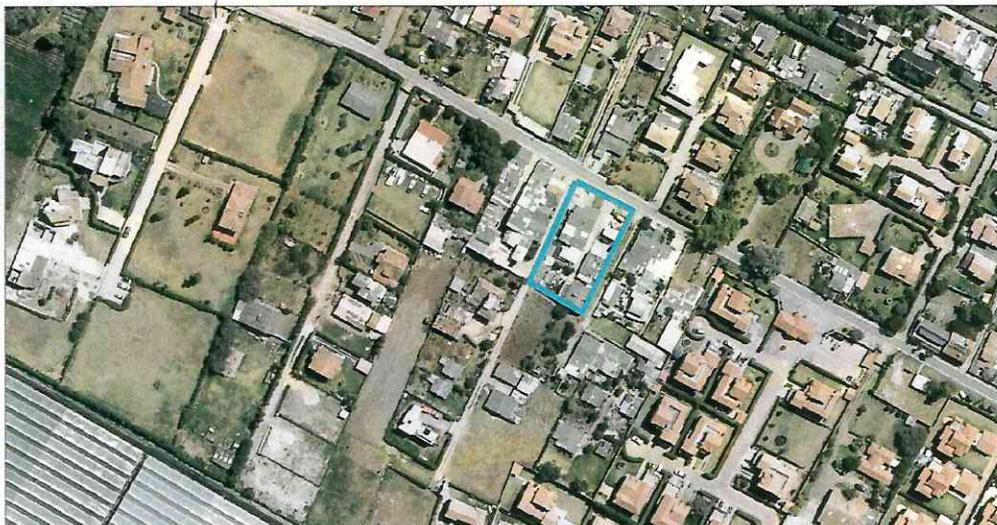
Cuadro de áreas construidos			
Predio	Área Piso 1 M2	Área Piso 2 M <sup>2</sup>	Área Piso 3 M <sup>2</sup>
Predio 1	74,00	79,40	
Predio 2	70,50	75,90	38,25
Predio 7	84,30		
Predio 8	93,22		

### 3. LINDEROS

Cuadro de Colindantes Subdivisión San Luis				
Predio	Costado	Colindante	Longitud m	Mojones
Predio 1	Norte	Lote Vía de acceso	12,26	5-6
	Sur	Servidumbre Privada	12,48	3-7
	Oriente	Predio 2	10,00	6-17
	Occidente	00-00-0007-0836-000	10,00	3-5

Predio 2	Norte	Lote Vía de acceso	12,27	6-8
	Sur	Servidumbre Privada	12,48	7-9
	Oriente	Predio 3	10,00	8-9
	Occidente	Predio 1	10,00	6-7
Predio 3	Norte	Lote Vía de acceso	9,72	8-10
	Sur	Servidumbre Privada	9,60	9-11
	Oriente	Predio 4	10,00	10-11
	Occidente	Predio 2	10,00	8-9
Predio 4	Norte	Lote Vía de acceso	10,62	10-12
	Sur	Servidumbre Privada	10,32	11-13
	Oriente	Vía Pública	10,00	12-13
	Occidente	Predio 3	10,00	10-11
Predio 5	Norte	Servidumbre Privada	10,32	4-14
	Sur	Lote Vía de acceso	11,27	6-15
	Oriente	Predio 6	12,48	14-15
	Occidente	00-00-0007-0836-000	12,21	4-6
Predio 6	Norte	Servidumbre Privada	10,32	14-16
	Sur	Lote Vía de acceso	10,32	15-17
	Oriente	Predio 7	12,80	16-17
	Occidente	Predio 5	12,48	14-15
Predio 7	Norte	Servidumbre Privada	10,03	16-18
	Sur	Lote Vía de acceso	10,11	17-19
	Oriente	Predio 8	13,11	18-19
	Occidente	Predio 6	12,80	16-17
Predio 8	Norte	Servidumbre Privada	14,32	18-20
	Sur	Lote Vía de acceso	13,22	19-21
	Oriente	Vía Pública	13,53	20-21
	Occidente	Predio 7	13,11	18-19

#### 4. SISTEMA VIAL.



Vial Rural, Artículo Ciento Veinte (120) - Componente del Sistema Vial Rural dentro de lo cual se considera.

Adicional se estableció la Resolución 3177 de 2017 del 27 de Septiembre de 2017 "Por medio de la cual se establecen las condiciones mínimas de los perfiles viales para el sistema vial del Municipio de Chía-Cundinamarca y de dictan otras disposiciones.

**Vía Tipo Anillo Veredal**

Son vías de 16.00 metros, corresponden a vías que realizan conexiones funcionales a escala zonal, interconectando sectores del municipio.

Caso 3.

Sección vial:

- Andenes 2 2.70 m. c/u: ..... 5.40 m.
- Calzada vehicular:..... 7.50 m.
- Ciclorruta:..... 3.10 m.

Total sección vial:.....16.00 m.

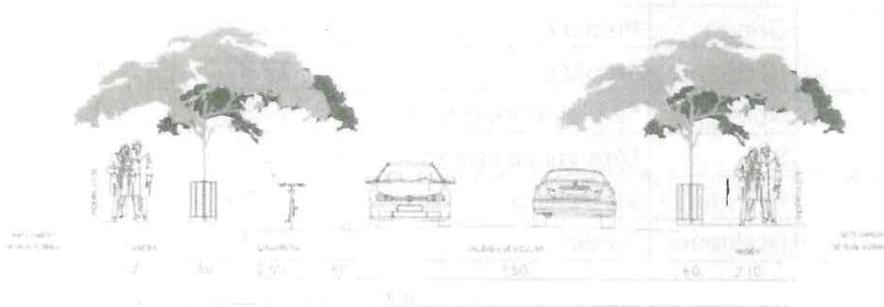


Imagen Via Tipo Anillo Veredal, Caso 3.

Caso 4.

Sección vial:

- Anden:..... 1.80 m.
- Calzada vehicular:..... 7.50 m.
- Ciclorruta:..... 5.00 m.
- Franja Ambiental: ..... 1.70 m.

Total sección vial:.....16.00 m.

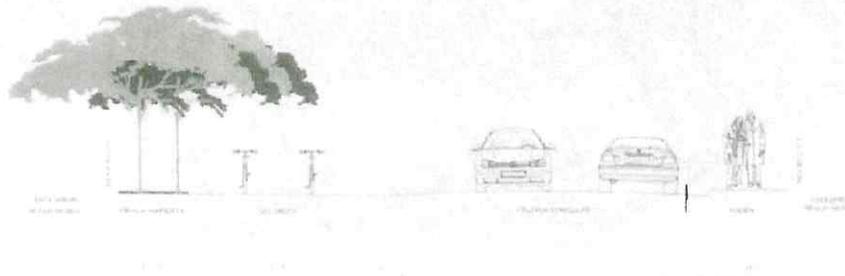


Imagen Via Tipo Anillo Veredal, Caso 4.

1. Para el Predio identificado con Cedula Catastral No 00-00-0007-0132-000.

La ampliación de la vía, ubicada por el Oriente del predio, responde a una vía tipo Anillo Veredal, que contempla un dimensión de 16.00 mts lo que con lleva a tener en cuenta sobre el inmueble que nos ocupa una reserva vial aproximada de 3.90 mts al lindero Norte-Oriental y aproximada de 4.40 mts al lindero Sur-Oriental del predio, como se muestra en la siguiente imagen:



Adicionalmente para el lindero Norte y sur del predio la Dirección de Ordenamiento Territorial, dentro de sus funciones no tiene contemplado entregar reservas viales sobre vías que no han sido cedidas al municipio (servidumbres privadas), por lo tanto se aclara que las vías a desarrollar dentro de los predios deben garantizar la movilidad para el sector, teniendo en cuenta la normatividad del Plan de Ordenamiento Territorial (POT), para vías con acceso vehicular y/o peatonal.

El trazado de la vía sobre el territorio de Chía, se determinó a partir del ortofotomapa suministrado por el instituto Geográfico Agustín Codazzi en el año 2009 y actualizado en el año 2014 y está sujeto a los estudios técnicos que se requieran, previos a la construcción de la vía y por ende a los diseños de detalle finales que se generen de los estudios; lo cual implica que en el momento de la ejecución del proyecto este trazado sea susceptible de modificaciones haciendo que las áreas de reserva vial aquí planteadas deban ser ajustadas.

5. **ESPACIO PÚBLICO.** Teniendo en cuenta que el asentamiento humano localizado en el predio identificado con número catastral **00-00-0007-0132-000** tiene un nivel de consolidación ALTO, identificado por la Dirección de Ordenamiento Territorial del Departamento Administrativo de Planeación Municipal de Chía; no se identificaron áreas que cumplan con las características requeridas para la generación de espacio público para parques, plazas y plazoletas, por lo tanto estas no se exigirán de acuerdo a lo establecido en el parágrafo segundo del Artículo 11 del Decreto Número 20 de 2016.
6. **CESIONES.** Por el alto grado de consolidación, para el Asentamiento Humano, no se harán exigibles la cesión Tipo A en virtud de lo establecido en el parágrafo segundo del Artículo 11 del Decreto Número 20 de 2016.
7. **PARAMENTOS.** Se deberá acoger la paramentación existente salvo en el caso en que sobre las construcciones existentes se solicite licencia de Construcción en la modalidad Demolición y obra nueva, en donde se deberán dejar los aislamientos

localizado en el predio identificado con número catastral 00-00-0001 0102 0001 4-0000 cobijado por la siguiente reglamentación urbanística:

FICHA NORMATIVA		
SUELO RURAL - VIVIENDA CAMPESTRE		
Normativa Urbanística	Reconocimiento Edificaciones existentes	Normativas para nuevos desarrollos
Usos Principal	Vivienda Multifamiliar	Vivienda Unifamiliar (1 edificación por predio)
Usos Compatible	Comercio y Servicios del Grupo I	Comercio y Servicios del Grupo I
Usos condicionados	NA	NA
Usos prohibido	Los demás	Los demás
Uso del suelo	VIVIENDA	VIVIENDA UNIFAMILIAR
Área Mínima de Lote	96.00 m2	96.00 m2
Frente Mínimo de Lote	9.60 ml o el existente	9.60 ml o El existente
Índice máx. de Ocupación	60% o el Existente	70% o el existente
Índice máx. de Construcción	El resultante de multiplicar el Índice de ocupación por el número de pisos	140%
Retroceso	NA	NA
Aislamiento Lateral	NA	NA
Aislamiento Posterior	NA	NA
Aislamiento contra vías	S/N Plan Vial	S/N Plan Vial
Área mínimo de patio	El existente	Se localiza en la zona de aislamiento posterior y es el resultante de multiplicar el frente del lote por 1 metros lineales de fondo.
Lado mínimo de patio	EL EXISTENTE	N.A.
Voladizo	N.A	N.A
Número máximo de Pisos	Tres (03) pisos	Dos (02) PISOS
Altillos	0.6 ml o el existente.	NO
Estacionamientos	El existente	Uno (01) por cada unidad de vivienda
Reforestación	Se sugiere que la siembra de nuevos individuos arbóreos (árboles, arbustos) se haga con especies nativas	Se sugiere que la siembra de nuevos individuos arbóreos (árboles, arbustos) se haga con especies nativas
Cerramiento	Antepecho de 0,6 ml y máximo de 1,90 ml de malla o reja, o cerca viva. En los predios colindantes con vallados, el cerramiento se levantara a una distancia de dos veces el ancho del vallado a cada lado del cauce.	Antepecho de 0,6 ml y máximo de 1,90 ml de malla o reja, o cerca viva. En los predios colindantes con vallados, el cerramiento se levantara a una distancia de dos veces el ancho del vallado a cada lado del cauce.vallados
Acceso a predios	Sobre vía pública o zona común de acceso o servidumbre existente o proyectada en los planos de la legalización.	Sobre vía pública o zona común de acceso peatonal o servidumbre existente o proyectada en los planos de la legalización.

Anotaciones adicionales	Las normas urbanísticas que se denominen como existente hace referencia al estado actual (lotes y construcciones) según el plano de loteo firmado en el proceso de la legalización.	Sección mínima de vía pública o zona común de acceso o servidumbre existente.
<b>NO SE PERMITIRA LA GENERACION DE NUEVAS UNIDADES PREDIALES ADICIONALES A LAS APROBADAS EN EL PRESENTE ACTO ADMINISTRATIVO</b>		

**PARÁGRAFO PRIMERO:** Teniendo en cuenta que el Asentamiento Humano ubicado en el predio demarcado con cédula catastral 00-00-0007-0132-000, se localiza en Suelo Rural – Vivienda Campestre, se deberá observar en cuanto al uso principal y compatible lo señalado en el Acuerdo No. 100 de 2016 en sus artículos:

**Artículo 127. USOS RESIDENCIALES.** Corresponden a los inmuebles o parte de ellos destinados al uso de vivienda. El uso residencial puede darse de manera exclusiva dentro de una edificación o puede compartir esta con otros usos, siempre que estos correspondan a las categorías compatible o condicionada, en cuyo caso, el uso condicionado deberá garantizar la adecuada mitigación de los impactos generados. De acuerdo con las características e intensidad de uso, pueden distinguirse los siguientes tipos de vivienda:

(...)

3. **Vivienda Unifamiliar:** Corresponde a las unidades habitacionales dotadas de manera autónoma de espacios aptos para la preparación de alimentos, el aseo personal, el descanso y el intercambio social, de un único núcleo familiar y localizadas en suelo rural, en aquellas áreas de actividad en donde este uso tenga la categoría de principal, complementario o condicionado.
4. **Vivienda Bifamiliar:** Corresponde a aquella diseñada y construida como una unidad arquitectónica para albergar a dos grupos familiares, dotada de manera autónoma e independiente, de espacios aptos para la preparación de alimentos, el aseo personal, el descanso y el intercambio social; localizada en suelo rural, en aquellas áreas de actividad en donde este uso tenga la categoría de principal, complementario o condicionado.

**Artículo 128. USOS COMERCIALES Y DE SERVICIOS.** Corresponden al intercambio de bienes y servicios. De acuerdo a las características y cubrimiento del establecimiento, en el suelo rural en las áreas donde el comercio tiene la categoría de uso principal, complementario o condicionado, se pueden desarrollar los siguientes tipos de establecimientos de comercio y servicios:

1. **Comercio Grupo I. Comercio y Servicios de Cobertura Local:** Corresponde a la venta de bienes o servicios de consumo doméstico requeridos por la comunidad de un sector dado o de un Vivienda Campestre. Se trata en general de locales abiertos en edificaciones residenciales sin adecuaciones físicas importantes ni afectación del resto de la vivienda, o destinados para tal fin pero como parte de la edificación. Se considera compatible con el uso residencial por su bajo impacto ambiental y social. Para que sean considerados como tales, estos establecimientos deben, además, cumplir las siguientes condiciones:
  - a. No requieren zonas especiales de exhibición y bodegaje, ni especialización de las edificaciones.
  - b. No requieren usos complementarios.
  - c. No requieren zonas especializadas de descargue o cargue, por realizarse el abastecimiento mediante vehículos pequeños y el acceso se puede realizar por vías locales

- para los clientes, independiente al de la vivienda, así como la adecuación de superficies en pared y piso, aptas para el lavado en las áreas de trabajo.
- f. En este tipo de establecimientos no está permitida la venta de bebidas alcohólicas para consumo directo en el local.

**Pertencen al Comercio Grupo I, las siguientes actividades.**

- Venta de alimentos y bebidas al detal, para consumo diario: Cafeterías, panaderías, comidas rápidas, fruterías y las demás de esta categoría.
- Venta de productos farmacéuticos y cosméticos al detal: Droguerías y las demás de esta categoría.
- Venta de misceláneos: Papelerías, víveres percederos, graneros, misceláneas y las demás de esta categoría.
- Venta de servicios recreativos: Campos de tejo y campos deportivos privados.

**ARTICULO CUARTO. APROBACIÓN DE PLANOS:** Adoptar oficialmente el Plano No. 1/1 que hace parte integral de la presente Resolución, así como la normatividad específica para el Asentamiento Humano localizado en el predio identificado con número catastral **00-00-0007-0132-000** y matrícula inmobiliaria No. 50N-264029.

**ARTÍCULO QUINTO. RECONOCIMIENTO DE LA EXISTENCIA DE EDIFICACIONES.** El reconocimiento de las construcciones existentes en el asentamiento humano, deberá regirse por lo definido en el Decreto Número 1077 de 2015, en su Capítulo 4 Artículo 2.2.6.4.1.1 y la norma que lo modifique, adicione o sustituya; adicional a lo anteriormente enunciado, se deberán tener en cuenta las siguientes condiciones:

1. **ILUMINACION Y VENTILACION.** El diseño arquitectónico debe garantizar condiciones de ventilación e iluminación directa, preferiblemente natural. En caso de no existir aislamientos laterales y/o posteriores se deberá acoger lo establecido en el código civil en lo que respecta a las servidumbres de luz, definidas en el artículo 931 y subsiguientes.
2. **SISMO – RESISTENCIA.** Las construcciones existentes dentro del asentamiento objeto de la presente resolución, deberán regirse a lo establecido en las normas vigentes de sismorresistencia que les sean aplicables en el momento del reconocimiento; en todo caso se deberán presentar por parte del constructor, los estudios necesarios para garantizar que la edificación cumple con las normas mencionadas.
3. **SANEAMIENTO BASICO.** Iniciar en conjunto con la Empresa de Servicios Públicos EMSERCHIA E.S.P., el proceso de separación de alcantarillado pluvial y sanitario en redes domiciliarias y públicas, en los predios que aplique; en el marco de los programas de expansión de redes y de acuerdo con las prioridades y recursos presupuestales del municipio.

**ARTICULO SEXTO. TERMINO PARA SOLICITUD DE RECONOCIMIENTO DE LA EXISTENCIA DE EDIFICACIONES.** De acuerdo con lo señalado artículo 21 del decreto No. 20 de 2017, el propietario de cada uno de los predios originados dentro de dicho proceso de legalización de asentamientos humanos, deberá realizar el trámite de reconocimiento de construcción existente, en un plazo no mayor a dos años, una vez emitida la resolución de legalización del asentamiento.

**ARTÍCULO SÉPTIMO. COMPORTAMIENTOS QUE AFECTAN LA INTEGRIDAD URBANÍSTICA.** Se deberá tener en cuenta en los aspectos a que le corresponda, los comportamientos contrarios a la integridad urbanística señaladas en el título XIV Capítulo I del Código Nacional de Policía y Convivencia (Ley 1801 de 2016) artículos:

**ARTÍCULO 135. COMPORTAMIENTOS CONTRARIOS A LA INTEGRIDAD URBANÍSTICA.** <Artículo corregido por el artículo 10 del Decreto 555 de 2017. El nuevo texto es el siguiente:> Los siguientes comportamientos, relacionados con bienes inmuebles de particulares, bienes fiscales, bienes de uso público y el espacio público, son contrarios a la convivencia pues afectan la integridad urbanística y por lo tanto no deben realizarse, según la modalidad señalada:

- A) Parcelar, urbanizar, demoler, intervenir o construir:
1. En áreas protegidas o afectadas por el plan vial o de infraestructura de servicios públicos domiciliarios, y las destinadas a equipamientos públicos.
  2. Con desconocimiento a lo preceptuado en la licencia.
  3. En bienes de uso público y terrenos afectados al espacio público.
  4. En terrenos aptos para estas actuaciones, sin licencia o cuando esta hubiere caducado.
- B) Actuaciones en los inmuebles declarados de conservación e interés cultural, histórico, urbanístico, paisajístico y arquitectónico:
5. Demoler sin previa autorización o licencia.
  6. Intervenir o modificar sin la licencia.
  7. Incumplir las obligaciones para su adecuada conservación.
  8. Realizar acciones que puedan generar impactos negativos en el bien de interés cultural, tales como intervenciones estructurales, arquitectónicas, adecuaciones funcionales, intervenciones en las zonas de influencia y/o en los contextos del inmueble que puedan afectar las características y los valores culturales por los cuales los inmuebles se declararon como bien de interés cultural.
- C) Usar o destinar un inmueble a:
9. Uso diferente al señalado en la licencia de construcción.
  10. Ubicación diferente a la señalada en la licencia de construcción.
  11. Contravenir los usos específicos del suelo.
  12. Facilitar, en cualquier clase de inmueble, el desarrollo de usos o destinaciones del suelo no autorizados en licencia de construcción o con desconocimiento de las normas urbanísticas sobre usos específicos.
- D) Incumplir cualquiera de las siguientes obligaciones:
13. Destinar un lugar al interior de la construcción para guardar materiales, maquinaria, escombros o residuos y no ocupar con ellos, ni siquiera de manera temporal, el andén, las vías o espacios públicos circundantes.
  14. Proveer de unidades sanitarias provisionales para el personal que labora y visita la obra y adoptar las medidas requeridas para mantenerlas aseadas, salvo que exista una solución viable, cómoda e higiénica en el área.
  15. Instalar protecciones o elementos especiales en los frentes y costados de la obra y señalización, semáforos o luces nocturnas para la seguridad de quienes se movilizan por el lugar y evitar accidentes o incomodidades.
  16. Limpiar las llantas de los vehículos que salen de la obra para evitar que se arroje barro o cemento en el espacio público.
  17. Limpiar el material, cemento y los residuos de la obra, de manera inmediata, cuando caigan en el espacio público.
  18. Retirar los andamios, barreras, escombros y residuos de cualquier clase una vez terminada la obra, cuando esta se suspenda por más de dos (2) meses, o cuando sea necesario por seguridad de la misma.
  19. Exigir a quienes trabajan y visitan la obra, el uso de cascos e implementos de seguridad industrial y contar con el equipo necesario para prevenir y controlar incendios o atender emergencias de acuerdo con esta ley.
  20. Tomar las medidas necesarias para evitar la emisión de partículas en suspensión, provenientes de materiales de construcción, demolición o desecho, de conformidad con las leyes vigentes.
  21. Aislar completamente las obras de construcción que se desarrollen aledañas a canales o fuentes de agua, para evitar la contaminación del agua con materiales e implementar las acciones de prevención y mitigación que disponga la autoridad ambiental respectiva.
  22. Reparar los daños o averías que en razón de la obra se realicen en el andén, las vías, espacios y redes de servicios públicos.
  23. Reparar los daños, averías o perjuicios causados a bienes colindantes o cercanos.
  24. Demoler, construir o reparar obras en el horario comprendido entre las 6 de la tarde y las 8 de la mañana, como también los días festivos, en zonas residenciales.

**PARÁGRAFO 1o.** Cuando se trate de construcciones en terrenos no aptos o sin previa licencia, se impondrán de inmediato la medida de suspensión de construcción o demolición, y se solicitará a las empresas de servicios públicos domiciliarios la suspensión de los servicios correspondientes si no hubiese habitación.

**PARÁGRAFO 2o.** Cuando se realice actuación urbanística sin previa licencia en predios aptos para estos menesteres, sin perjuicio de la medida de multa y de la suspensión temporal de la obra, se concederá un término de sesenta (60) días para que el infractor solicite el reconocimiento de la construcción ante la autoridad competente del distrito o municipio; si pasado este término no presenta licencia de reconocimiento, no podrá reanudar la obra y se duplicará el valor de la multa impuesta.

**PARÁGRAFO 6o.** Para los casos que se generen con base en los numerales 5 al 8, la autoridad de policía deberá tomar las medidas correctivas necesarias para hacer cesar la afectación al bien de Interés Cultural y remitir el caso a la autoridad cultural que lo declaró como tal, para que esta tome y ejecute las medidas correctivas pertinentes de acuerdo al procedimiento y medidas establecidas en la Ley 397 de 1997 modificada por la Ley 1185 de 2008. La medida correctiva aplicada por la autoridad de policía se mantendrá hasta tanto la autoridad cultural competente resuelva de fondo el asunto.

**PARÁGRAFO 7o.** Quien incurra en uno o más de los comportamientos antes señalados, será objeto de la aplicación de las siguientes medidas correctivas:

<b>COMPORTAMIENTOS</b>	<b>MEDIDA CORRECTIVA A APLICAR</b>
Numeral 1	Multa especial por infracción urbanística; Demolición de obra; Construcción, cerramiento, reparación o mantenimiento de inmueble; Remoción de bienes.
Numeral 2	Multa especial por infracción urbanística; Demolición de obra; Construcción, cerramiento, reparación o mantenimiento de inmueble; Remoción de bienes.
Numeral 3	Multa especial por infracción urbanística; Demolición de obra; Construcción, cerramiento, reparación o mantenimiento de inmueble; Remoción de bienes.
Numeral 4	Multa especial por infracción urbanística; Demolición de obra; Construcción, cerramiento, reparación o mantenimiento de inmueble; Remoción de bienes.
Numeral 5	Multa especial por infracción urbanística; Suspensión temporal de actividad.
Numeral 6	Multa especial por infracción urbanística; Suspensión temporal de actividad.
Numeral 7	Multa especial por infracción urbanística; Suspensión temporal de actividad.
Numeral 8	Multa especial por infracción urbanística; Suspensión temporal de la actividad.
Numeral 9	Multa especial por infracción urbanística; Suspensión definitiva de la actividad.
Numeral 10	Multa especial por infracción urbanística; Suspensión definitiva de la actividad.
Numeral 11	Multa especial por infracción urbanística; Suspensión definitiva de la actividad.
Numeral 12	Multa especial por infracción urbanística; Demolición de obra; Construcción, cerramiento, reparación o mantenimiento de inmueble.
Numeral 13	Suspensión de construcción o demolición.
Numeral 14	Suspensión de construcción o demolición.
Numeral 15	Suspensión de construcción o demolición.
Numeral 16	Suspensión de construcción o demolición.
Numeral 17	Suspensión de construcción o demolición.
Numeral 18	Suspensión de construcción o demolición; Remoción de bienes.
Numeral 19	Suspensión de construcción o demolición.
Numeral 20	Suspensión de construcción o demolición.
Numeral 21	Suspensión de construcción o demolición.
Numeral 22	Suspensión de construcción o demolición; Reparación de daños materiales de muebles o inmuebles; Reparación de daños materiales por perturbación a la posesión y tenencia de inmuebles o muebles.
Numeral 23	Suspensión de construcción o demolición; Reparación de daños materiales de muebles o inmuebles; Reparación de daños materiales por perturbación a la posesión y tenencia de inmuebles o muebles.
Numeral 24	Suspensión de construcción o demolición.

**ARTÍCULO 136. CAUSALES DE AGRAVACIÓN.** Tiene el carácter de grave toda infracción urbanística contemplada en el presente Código, que genere impactos ambientales no mitigables o el deterioro irreparable de los recursos naturales o del patrimonio natural, urbanístico, arquitectónico, arqueológico y cultural. También tiene ese carácter, la repetición en la infracción de normas urbanísticas estructurales del plan de ordenamiento territorial o el incumplimiento de la orden de suspensión y sellamiento de la obra.

**ARTÍCULO 140. COMPORTAMIENTOS CONTRARIOS AL CUIDADO E INTEGRIDAD DEL ESPACIO PÚBLICO.** <Artículo corregido por el artículo 11 del Decreto 555 de 2017. El nuevo texto es el siguiente:> Los siguientes comportamientos son contrarios al cuidado e integridad del espacio público y por lo tanto no deben efectuarse:

1. Omitir el cuidado y mejoramiento de las áreas públicas mediante el mantenimiento, aseo y enlucimiento de las fachadas, jardines y antejardines de las viviendas y edificaciones de uso privado.
2. Realizar obras de construcción o remodelación en las vías vehiculares o peatonales, en parques, espacios públicos, corredores de transporte público, o similares, sin la debida autorización de la autoridad competente.
3. Alterar, remover, dañar o destruir el mobiliario urbano o rural tales como semáforos, señalización vial, teléfonos públicos, hidrantes, estaciones de transporte, faroles o elementos de iluminación, bancas o cestas de basura.
4. Ocupar el espacio público en violación de las normas vigentes.
5. Ensuciar, dañar o hacer un uso indebido o abusivo de los bienes fiscales o de uso público o contrariar los reglamentos o manuales pertinentes.
6. Promover o facilitar el uso u ocupación del espacio público en violación de las normas y jurisprudencia constitucional vigente.
7. Consumir bebidas alcohólicas, sustancias psicoactivas o prohibidas en estadios, coliseos, centros deportivos, parques, hospitales, centros de salud y en general, en el espacio público, excepto en las actividades autorizadas por la autoridad competente.
8. Portar sustancias prohibidas en el espacio público.
9. Escribir o fijar en lugar público o abierto al público, postes, fachadas, antejardines, muros, paredes, elementos físicos naturales, tales como piedras y troncos de árbol, de propiedades públicas o privadas, leyendas, dibujos, graffitis, sin el debido permiso, cuando este se requiera o incumpliendo la normatividad vigente.

10. Drenar o verter aguas residuales al espacio público, en sectores que cuentan con el servicio de alcantarillado de aguas servidas y en caso de no contar con este, hacerlo incumpliendo la indicación de las autoridades.
11. Realizar necesidades fisiológicas en el espacio público.
12. Fijar en espacio público propaganda, avisos o pasacalles, pancartas, pendones, vallas o banderolas, sin el debido permiso o incumpliendo las condiciones establecidas en la normatividad vigente.

**PARÁGRAFO 1o.** Las empresas de servicios públicos pueden ocupar de manera temporal el espacio público para la instalación o mantenimiento de redes y equipamientos, con el respeto de las calidades ambientales y paisajísticas del lugar, y la respectiva licencia de intervención expedida por la autoridad competente.

**PARÁGRAFO 2o.** Quien incurra en uno o más de los comportamientos antes señalados será objeto de la aplicación de las siguientes medidas:

**MEDIDA CORRECTIVA A APLICAR DE MANERA GENERAL**

**COMPORTAMIENTOS**

- |  |  |
|--|--|
| Numeral 1  | Construcción, cerramiento, reparación o mantenimiento de inmueble.   |
| Numeral 2  | Multa General tipo 3.  |
| Numeral 3  | Multa General tipo 4; Reparación de daños materiales de muebles o inmuebles; Construcción, cerramiento, reparación o mantenimiento de inmuebles. |
| Numeral 4 <Numeral<br>CONDICIONALMENTE<br>exequible> | Multa General tipo 1.  |

**COMPORTAMIENTOS**

**MEDIDA CORRECTIVA A APLICAR DE MANERA GENERAL**

- |            |   |
|------------|---|
| Numeral 5  | Multa General tipo 3; Reparación de daños materiales de muebles o inmuebles; Construcción, cerramiento, reparación o mantenimiento de inmueble.   |
| Numeral 6  | Multa General tipo 4; Remoción de bienes.   |
| Numeral 7  | Multa General tipo 2; Destrucción de bien. Participación en programa comunitario o actividad pedagógica de convivencia y remisión a los Centros de Atención en Drogadicción (CAD) y Servicios de Farmacodependencia a que se refiere la Ley 1566 de 2012. |
| Numeral 8  | Multa General tipo 2; Destrucción de bien.  |
| Numeral 9  | Multa General tipo 2; Reparación de daños materiales de muebles o inmuebles; Construcción, cerramiento, reparación o mantenimiento de inmueble.   |
| Numeral 10 | Multa General tipo 4.   |
| Numeral 11 | Multa General tipo 4; Participación en programa comunitario o actividad pedagógica de convivencia.  |
| Numeral 12 | Multa especial por contaminación visual; Reparación de daños materiales de muebles o inmuebles; Construcción, cerramiento, reparación o mantenimiento de inmueble; Remoción de bienes; Destrucción de bien.   |

**PARÁGRAFO 3o.** <Parágrafo CONDICIONALMENTE exequible> Cuando el comportamiento de ocupación indebida del espacio público a que se refiere el numeral 4 del presente artículo, se realice dos (2) veces o más, se impondrá, además de la medida correctiva prevista en el parágrafo anterior, el decomiso o la destrucción del bien con que se incurra en tal ocupación.

**PARÁGRAFO 4o.** En relación con el numeral 9 del presente artículo bajo ninguna circunstancia el ejercicio del graffiti, justificará por sí solo, el uso de la fuerza, ni la incautación de los instrumentos para su realización.

**ARTICULO OCTAVO. NOTIFICACIÓN COMUNICACIÓN Y PUBLICACIÓN.** La presente Resolución se notificará, al propietario del predio de mayor extensión, a los responsables del trámite y a los poseedores. En los términos y condiciones establecidas en los artículos 67, 68 y 69 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

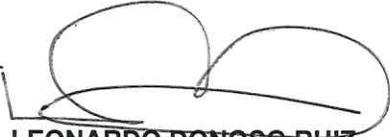
**PARÁGRAFO PRIMERO:** Comuníquese al Director del Departamento Administrativo de Planeación, a la Dirección de Urbanismo, al Instituto de Desarrollo Urbano Vivienda y Gestión Territorial del Municipio de Chía IDUVI y a la Inspección de Policía Urbanística y Ambiental.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** Así mismo, el presente acto administrativo se publicará en la página web de la Alcaldía Municipal de Chía, [www.chia.cundinamarca.gov.co](http://www.chia.cundinamarca.gov.co) para que los

personal o por aviso, en los términos y condiciones establecido en los artículos 11, 10 y 17 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

**ARTICULO DECIMO. VIGENCIA.** La presente resolución rige a partir de la fecha de su ejecutoria.

**NOTIFÍQUESE, PUBLÍQUESE, Y CÚMPLASE**

  
**LEONARDO DONOSO RUIZ**  
Alcalde Municipal de Chía

14 MAR 2019

  
**Ing. HILDA ALFONSO PARADA**  
Directora Ordenamiento Territorial

ELABORO: ING. JIMMY ALEXANDER MILLÁN C.-PROFESIONAL UNIVERSITARIO DOT  
REVISO Y APROBO: ING. HILDA ALFONSO PARADA- DIRECTORA ORDENAMIENTO TERRITORIAL