ALCALDÍA MUNICIPAL DE CHÍA
Departamento Administrativo de Planeación

RESOLUCIÓN NÚMERO - 1479

(04 ABR 2019)

"Por medio de la cual se Legaliza el Asentamiento Humano localizado en el predio identificado con Número Catastral 01-00-0068-0081-000 del Municipio de Chía, Suelo Urbano – Tratamiento Consolidación-Actividad Comercio y Servicios de conformidad con el acuerdo 100 de 2016, 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

eficientes para orientar el desarrollo del territorio bajo su jurisdicción y regular la utilización, transformación y ocupación del espacio, de acuerdo con las estrategias de desarrollo socioeconómico, en armonía con el medio ambiente y las tradiciones históricas y culturales.

Que el 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 Ibídem, 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 Ibídem 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 Ibídem que el acto administrativo mediante el cual se aprueba la legalización hará las veces de licencia de urbanización, con base en el cual se tramitaran 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 20189999927475 de fecha 25 de Septiembre de 2018, se solicitó por parte del Señor Luis Antonio Cortes, la legalización del asentamiento humano localizado en el predio identificado con Número Catastral 01-00-0068-0081-000 del Municipio de Chía, Suelo Urbano – Tratamiento Consolidación-Actividad Comercial, para lo cual se aportaron los documentos exigidos en el Decreto 20 de 2017.

Que el día 12 de Octubre de 2018, la Dirección de Ordenamiento Territorial realizó visita de inspección ocular para determinar las condiciones del asentamiento objeto de estudio.

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

1. Análisis histórico de loteo.
2. Estudio jurídico preliminar.
3. Estudio de títulos.
4. Elaboración del mapa preliminar de actores.

Que el predio objeto de la solicitud cuenta con la prestación de los servicios públicos de Acueducto, aseo y alcantarillado, según documento radicado número 20180055011164, 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 legalización del asentamiento objeto de radicación.

Que mediante oficios de fecha 08 de Febrero de 2019, se comunica a propietarios y/o

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 localizado en el predio identificado con Número Catastral 01-00-0068-0081-000, 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 localizado en el predio identificado con Número Catastral 01-00-0068-0081-000 y matricula inmobiliaria N0. 50N-111431, adjudicado a título de venta real y efectiva por Escritura pública No 722 del 26 de octubre de 1983 en el Municipio de Chía, de ELPIDIA GARZÓN CORTES, identificada con cédula de ciudadanía número 20.962.048 expedida en Suesca como vendedora a: LUIS ANTONIO CORTES Y MARÍA DOLORES GARZÓN DE CORTES, cónyuges entre sí, identificados en su orden con cédulas de ciudadanía números 3.266.115 y 21.162.100 expedidas en Zipaquirá.

PARÁGRAFO PRIMERO: La presente Resolución por medio de la cual se legaliza el Asentamiento Humano localizado en el predio identificado con Número Catastral 01-00-0068-0081-000 del Municipio de Chía, Suelo Urbano – Tratamiento Consolidación-Actividad Comercio y Servicios , hace las veces de Licencia de Urbanización, de conformidad con lo dispuesto en el iniciso tercero del artículo 17 del Decreto Número 1203 de 2017, con base en el cual se tramitará el reconocimiento de la existencia de edificaciones o la licencia de construcción según el caso, de los predios incluidos en la legalización.

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 traslaticio 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 01-00-0068-0081-000 DEL MUNICIPIO DE CHÍA

1. **DELIMITACION.** El asentamiento humano objeto de estudio, identificado con Número Catastral 01-00-0068-0081-000 y matricula inmobiliaria No. 50N-111431 del Municipio de Chía, Suelo Urbano – Tratamiento Consolidación-Actividad Comercial, presenta las siguientes coordenadas:

CUADRO DE COORDENADAS Y DISTANCIAS ESTADO ACTUAL PREDIO EL CARMEN CRA 2A # 5-20 EL CAIRO				
PREDIO	PTO	NORTE	ESTE	LONGITUD
PREDIO EL CARMEN AREA=695.08 m2	M 1	1028259,685	1002533,516	
	M 2	1028267,528	1002537,999	9,05
	M 3	1028257,699	1002556,216	20,70
	M 4	1028289,592	1002573,656	35,35
	M 5	1028284,572	1002582,935	10,55
	M 6	1028243,324	1002560,608	46,37
	M 1	1028259,69	1002533,52	31,15

CUADRO DE COORDENADAS Y DISTANCIAS SUB DIVISION PREDIO EL CARMEN CRA 2A # 5-20 EL CAIRO				
PREDIO	PTO	NORTE	ESTE	LONGITUD
PREDIO 1 AREA=178.85m2	M 1	1028259,685	1002533,516	
	M 2	1028267,528	1002537,999	9,05
	M 2A	1028258,634	1002554,482	18,84
	M 1A	1028249,877	1002549,757	9,95
	M 1	1028259,685	1002533,516	18,97
PREDIO 2 AREA=100.05 m2	M 1A	1028249,877	1002549,757	
	M 2B	1028256,589	1002553,378	7,77
	M 6A	1028250,510	1002564,497	12,67
	M 6	1028243,324	1002560,608	8,17
	M 1A	1028249,877	1002549,757	12,68
PREDIO 3 AREA=103.29 m2	M 3A	1028254,211	1002557,728	
	M 6A	1028250,510	1002564,497	7,71
	M 6B	1028262,327	1002570,894	13,44
	M 3B	1028266,001	1002564,175	7,66
	M 3A	1028254,211	1002557,728	13,44
PREDIO 4 AREA=96.10 m2	M 3B	1028266,001	1002564,175	
	M 4B	1028277,049	1002570,219	12,59
	M 5A	1028273,403	1002576,889	7,60
	M			

AREA=96.10 m2	M 5	1028284,572	1002582,935	7,55
	M 5A	1028273,403	1002576,889	12,70
	M 4B	1028277,049	1002570,219	7,60
SERVIDUMBRE DE ACCESO AREA=120.69 m2	M 2A	1028258,634	1002554,482	
	M 2B	1028256,589	1002553,378	2,18
	M 3A	1028254,211	1002557,728	4,96
	M 4A	1028288,165	1002576,294	38,70
	M 4	1028289,592	1002573,656	3,00
	M 3	1028257,7	1002556,22	36,35
	M 2A	1028258,63	1002554,48	1,84

2. **AREA.** El Asentamiento Humano localizado en predio identificado con Número Catastral 01-00-0068-0081-000, definido dentro de las coordenadas mencionadas en el numeral anterior, cuenta con un área a legalizar de 695.89 m^2 según levantamiento topográfico. De acuerdo con el estudio de loteo actual, se pueden identificar la siguiente distribución del área del predio en mención:

CUADRO DE INTERESADOS SUB DIVISION PREDIO EL CARMEN CRA 2A # 5-20 EL CAIRO				
NOMBRE	**TIPOLOGÍA DE VIVIENDA**	**PREDIO**	**AREA LOTE m2**	**AREA CONSTRUIDA**
LUIS ANTONIO CORTES MARIA DOLORES GARZON DE CORTES	Unifamiliar	1	178,850	114,390
ALIRIO ROPERO DIAZ MARIA DOLORES CORTES GARZON	Unifamiliar	2	100,050	78,670
JOSEFINA CORTES GARZON	Unifamiliar	3	103,290	72,260
JOSEFINA CORTES GARZON	Lote Vacío	4	96,100	0
ALIRIO ROPERO DIAZ MARIA DOLORES CORTES GARZON	Lote Vacío	5	96,100	0

CUADRO DE PROPIETARIOS PREDIO EL CARMEN CRA 2A # 5-20 EL CAIRO					
PREDIO	**PROPIETARIO**	**CEDULA**	**C. CATASTRAL**	**MAT. INMOBILIARIA**	**AREA m2**
EL CARMEN	LUIS ANTONIO CORTES	3.266.115	000-0068-0081-000	50 N-111431	695,08
	MARIA DOLORES GARZON DE CORTES	21.162.100			

3. LINDEROS

CUADRO DE COLINDANTES PREDIO EL CARMEN			
COSTADO	COLINDANTE	LONGITUD	MOJONES
NORTE	000-0068-0263-000	20,70	M2 Y M3
	000-0068-0594-000	10,55	M3 Y M4
SUR	000-0068-0080-000	31,15	M1 Y M6
ORIENTE	000-0068-0087-000	6,30	M5 Y M6
	000-0068-1064-000	5,02	
	000-0068-1063-000	5,10	
	000-0068-1062-000	5,00	
	000-0068-1061-000	5,10	
	000-0068-1060-000	5,00	
	000-0068-1059-000	5,00	
	000-0068-1058-000	5,60	
	000-0068-1057-000	5,00	
OCCIDENTE	000-0068-0263-000	6,20	M3 Y M4
	000-0068-0264-000	6,13	
	000-0068-0265-000	6,00	
	000-0068-0601-000	4,70	
	000-0068-0600-000	4,70	
	000-0068-0082-000	4,40	
	000-0068-0266-000	4,30	
	CARRERA 2A	9,05	M1 Y M2

CUADRO DE COLINDANTES SUB DIVISION PREDIO EL CARMEN				
PREDIO	COSTADO	COLINDANTE	LONGITUD	MOJONES
PREDIO 1	NORTE	000-0068-0263-000	18,84	M2 Y M2A
	SUR	000-0068-0080-000	18,97	M1 Y M1A
	ORIENTE	PREDIO 2	7,77	M1A Y M2B
		LOTE ACCESO PREDIOS	2,18	M2A Y M2B
	OCCIDENTE	CARRERA 2A	9,05	M1 Y M2
PREDIO 2	NORTE	LOTE ACCESO PREDIOS	4,96	M2B Y M3A
		PREDIO 3	7,71	M3A Y M6A
	SUR	000-0068-0080-000	12,68	M1A Y M6
	ORIENTE	000-0068-0087-000	6,30	M6 Y M6A
		000-0068-1064-000	1,87	
	OCCIDENTE	PREDIO 1	7,77	M1A Y M2B
PREDIO 3	NORTE	PREDIO 4	7,66	M3B Y M6B
	SUR	PREDIO 2	7,71	M3A Y M6A
	ORIENTE	000-0068-1064-000	2,88	M6A Y M6B
		000-0068-1063-000	5,10	

	ORIENTE	000-0068-1060-000	4,70	M5A Y M6B
		000-0068-1059-000	2,98	
	OCCIDENTE	LOTE ACCESO PREDIOS	12,59	M3B Y M4B
PREDIO 5	NORTE	000-0068-0594-000	7,55	M4A Y M5
	SUR	PREDIO 4	7,60	M4B Y M5A
	ORIENTE	000-0068-1059-000	2,02	M5 Y M5A
		000-0068-1058-000	5,00	
		000-0068-1057-000	5,68	
	OCCIDENTE	LOTE ACCESO PREDIOS	7,55	M4A Y M4B

4. **SISTEMA VIAL.** El sistema vial del Asentamiento Humano localizado en predio identificado con Número Catastral 01-00-0068-0081-000, en la planificación, diseño, construcción y/o adaptación de las vías los municipios o distritos podrán establecer que los perfiles viales vehiculares se conformen como mínimo por el andén y la calzada". En virtud de lo anterior, el predio motivo de legalización linda por el occidente con una vía, la cual en escritura pública No. 722 del 26 de Octubre de 1983 registra como servidumbre al medio, la cual no se proyecta sea objeto de ampliación; tiene un perfil vial tipo V7, con sección vial de 06.00 mts; motivo por el cual el predio objeto de legalización no presenta reserva vial, de conformidad con lo indicado en el plano que hace parte integral del presente proceso.

Así mismo se menciona que de conformidad con la Resolución 3177 "POR MEDIO DE LA CUAL SE ESTABLECEN LAS CONDICIONES MÍNIMAS DE LOS PERFILES VIALES PARA EL SISTEMA VIAL DEL MUNICIPIO DE CHÍA- CUNDINAMARCA Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES" del 27 de Septiembre de 2017 para el perfil vial V-7, se tienen proyectadas la siguiente alternativa de diseño

Vía Tipo V-7
Son vías de 6.00 metros, corresponden a vías que realizan conexiones funcionales a escala local.

Sección vial:
- Andenes 2..... Andén de 1.20 m.
- ..... Andén de 1.80 m.
- Total andenes.....3.00 m.
- Calzada vehicular..... 3.00 m.
- Total sección vial..... 6.00 m.

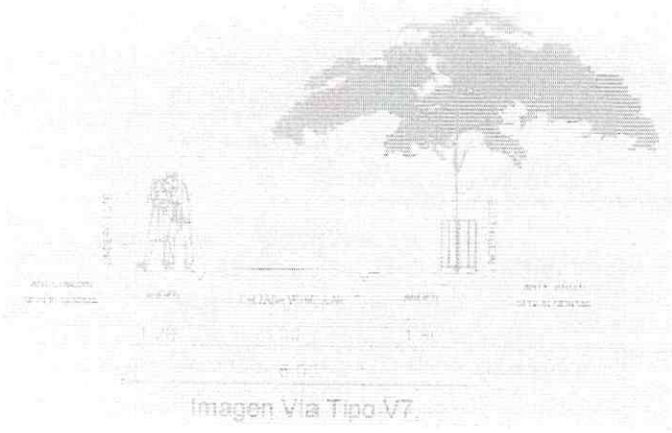

Imagen Vía Tipo V7

5. **ESPACIO PÚBLICO.** Teniendo en cuenta que el asentamiento humano localizado en el predio identificado con Número Catastral 01-00-0068-0081-000, tiene un nivel de consolidación ALTO (79.6%), 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 necesarios para la conformación del perfil vial

ARTÍCULO TERCERO. NORMAS URBANÍSTICAS. El área comprendida por el desarrollo objeto de la legalización, queda cobijado por la siguiente reglamentación urbanística:

FICHA NORMATIVA		
Normativa Urbanística	**Reconocimiento Edificaciones Existentes**	**Normativa Para Nuevos Desarrollos**
Uso Principal	Vivienda Unifamiliar	Vivienda Unifamiliar (1 edificación por predio)
Usos Compatibles	Comercio y Servicios del Grupo I	Comercio y Servicios del Grupo I
Usos Condicionados	N.A.	N.A.
Usos Prohibidos	Los demás	Los demás
Área Mínima de Lote	96.00 m² o el Existente	96.00 m²
Frente Mínimo de Lote	el Existente	El Propuesto
Índice Max. de Ocupación	80% o el Existente	70%
Índice Max. de Construcción	El resultante de multiplicar el Índice de ocupación por el número de pisos autorizados	El resultante de multiplicar el Índice de ocupación por el número de pisos autorizados
Retroceso	El Propuesto O Necesario por afectación	El Propuesto O Necesario por afectación
Aislamiento Lateral	N.A.	Empate Volumétrico Estricto
Aislamiento Posterior	el resultado de multiplicar los metros lineales del frente del lote por 3 metros lineales de fondo	el resultado de multiplicar los metros lineales del frente del lote por 3 metros lineales de fondo
Aislamiento Contra Vías	N.A.	N.A.
Área Mínima de Patios	12 m² o el Existente	se localiza en la zona de aislamiento posterior y es el resultante de multiplicar el frente del lote por 3 metros lineales de fondo. Para lotes esquineros el lado mínimo del patio es de 3m
Lado Mínimo de Patio	3 ml o el Existente	3 ml
Voladizo	0,6 ml o el Existente	0,6 m sobre zonas comunes de acceso después del primer piso
Número Máximo de Pisos	2 pisos	2 pisos
Altillos	N.A.	N.A.
Estacionamientos	1 o el Existente	1/Vivienda
	Se sugiere que la siembra	

	dos veces el ancho del vallado a cada lado del cauce.	cauce.
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 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 legalización.	La sección minima de vía pública o zona común de acceso o servidumbre existente o proyectada es de 6ml.
NO SE PERMITIRA LA GENERACION DE NUEVAS UNIDADES PREDIALES ADICIONALES A LAS APROBADAS EN EL PRESENTE ACTO ADMINISTRATIVO		

PARÁGRAFO PRIMERO: Teniendo en cuenta que el Asentamiento Humano, se localiza en suelo urbano, se deberá observar en cuanto al uso principal y compatible lo señalado en el Acuerdo No. 100 de 2016 en sus artículos:

Articulo 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.

5. **Vivienda Agrupada:** Es la que resulta del diseño y ejecución de proyectos concebidos bajo un mismo concepto urbanístico y arquitectónico, conformado por tres o más unidades de vivienda unifamiliar, bifamiliar o multifamiliar para el caso de suelo suburbano residencial y/o centros poblados, subordinados a un reglamento de propiedad horizontal.

Articulo 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 centro poblado. 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.
   d. No requieren zonas de estacionamiento para vehículos automotores, por permanencia corta de los clientes.
   e. En el caso de establecimientos cuyo objeto sea la venta de alimentos y bebidas no alcohólicas para consumo directo, es decir, dentro del propio establecimiento, se requiere de adecuaciones locativas tendientes a la dotación de servicio sanitario 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.

Pertenecen 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 perecederos, 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 objeto de Legalización.

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

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 3o. Las reparaciones locativas no requieren licencia o autorización; en el caso de bienes de interés cultural las reparaciones locativas no requieren licencia o autorización siempre y cuando estas correspondan a las enunciadas en el artículo 26 de la Resolución número 0983 de 2010 emanada por el Ministerio de Cultura o la norma que la modifique o sustituya.

PARÁGRAFO 4o. En el caso de demolición o intervención de los bienes de interés cultural, de uno colindante, uno ubicado en su área de influencia o un bien arqueológico, previo a la expedición de la licencia, se deberá solicitar la autorización de intervención de la autoridad competente.

PARÁGRAFO 5o. Cuando el infractor incumple la orden de demolición, mantenimiento o reconstrucción, una vez agotados todos los medios de ejecución posibles, la administración realizará la actuación urbanística omitida a costa del infractor.

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:

COMPORTAMIENTOS	MEDIDA CORRECTIVA A APLICAR
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

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, grafitis, 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:

COMPORTAMIENTOS	MEDIDA CORRECTIVA A APLICAR DE MANERA GENERAL
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 CONDICIONALMENTE 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 grafiti, justificará por sí solo, el uso de la fuerza, ni la incautación de los instrumentos para su realización.

Parágrafo Primero. No se podrán generar nuevas unidades prediales a las ya existentes e identificadas en la presente resolución.

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 Policita 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 para que los terceros e interesados tengan la oportunidad de intervenir conforme consideren en derecho.

ARTICULO NOVENO. RECURSOS. Contra la presente Resolución procede el recurso de Reposición ante la Dirección de Ordenamiento Territorial, el cual se deberá interponer dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la fecha en la que se surta la notificación personal o por aviso, en los términos y condiciones establecido en los artículos 71, 76 y 77 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.

04 ABR 2019

NOTIFÍQUESE, PUBLÍQUESE, Y CÚMPLASE

LEONARDO DONOSO RUIZ
Alcalde Municipal

Ing. HILDA ALFONSO PARADA
Directora Ordenamiento Territorial

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