ALCALDÍA MUNICIPAL DE CHÍA

Departamento Administrativo de Planeación

RESOLUCIÓN NÚMERO 1960

(10 MAY 2019)

"Por medio de la cual se Legaliza el Asentamiento Humano sobre el predio demarcado con cedula catastral 00-00-0002-2768-000, ubicado en la Vereda Fonqueta del Municipio de Chía, Suelo Rural Suburbano Vivienda, 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 Decreto Municipales 17 de 2015, Decreto Municipal 20 de 2017 y Resolución No. 3508 de 2015.

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 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 ha 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 20189999933171 de fecha 20/11/2018, se solicitó la Legalización del Asentamiento Humano por parte del Señor DIEGO NICOLÁS QUEVEDO, sobre el predio ubicado en la Vereda Fonqueta del Municipio de Chía.

Que el 16 de Enero de 2019, la Dirección de Ordenamiento Territorial realizó visita de inspección ocular para determinar las condiciones del asentamiento ubicado sobre el predio demarcado con cedula catastral 00-00-0002-2768-000

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.

El predio objeto de la solicitud cuenta con la prestación de los servicios públicos de Acueducto, Aseo y Alcantarillado, según documento radicado 20180055013518 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 sobre el predio demarcado con cédula catastral 00-00-0002-2768-000.

Que mediante oficios de fecha 07 de Febrero de 2019, se comunica a propietarios y/o poseedores, el inicio del trámite de legalización del asentamiento localizado sobre el predio

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 revisados los estudios, diseños y planos respectivos para la aprobación del proceso 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", 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,

RESUELVE:

ARTICULO PRIMERO: RECONOCIMIENTO OFICIAL. Legalizar el desarrollo del Asentamiento Humano sobre el predio demarcado con cédula catastral 00-00-0002-2768-000, ubicado en la Vereda Fonqueta, Suelo Rural Suburbano vivienda, del Municipio de Chía Cundinamarca, matricula inmobiliaria 50N-20180870 en donde se registran como Titulares de Derecho Real a los señores: Agustín Sanchez Cifuentes y Laura Inés Tenjo De Sanchez, quienes a su vez adjudican en sucesión a: Blanca Inés Sanchez Tenjo, Edisson Sanchez Tenjo, Emma Sofía Sanchez Tenjo, Mauricio Sanchez Tenjo, Ricardo Alejandro Sanchez Tenjo.

PARÁGRAFO PRIMERO: La presente Resolución por medio de la cual se reconoce la existencia del Asentamiento Humano localizado en el predio identificado con Número Catastral 00-00-0002-2768-000, Suelo Rural – Suburbano Vivienda, hace las veces de Licencia de Urbanización, de conformidad con lo dispuesto en el Decreto Número 1203 de 2017, inciso tercero del Artículo 17 que modifica el artículo 2.2.6.5.1 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 del sector Vivienda, Ciudad y Territorio, con base en el cual se tramitarán las licencias de construcción del predio incluido en la legalización o el reconocimiento de la edificaciones existentes según el caso.

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 SOBRE EL PREDIO

1. **DELIMITACIÓN.** El asentamiento humano se encuentra ubicado en Suelo Rural - **Actividad Vivienda Suburbana** , en la Vereda Fonqueta del Municipio de Chía

Cundinamarca, constituido por el predio identificado catastralmente con el número 00-00-0002-2768-000 y matricula inmobiliaria 50N-20180870 presenta las siguientes coordenadas:

CORDENADAS SEGUN LEVANTAMIENTO TOPOGRAFICO			
PREDIO GENERAL " EL MIRADOR - 00-00-0002-2768-000 "			
MOJON	POSICION X	POSICION Y	DISTANCIA (M)
M-1	1000343.6119	1029932.3684	
M-2	1000356.6615	1029928.1278	13,72
M-3	1000360.1281	1029924.3236	5,15
M-4	1000340.7576	1029848.1812	78,58
M-5	1000303.3654	1029859.6947	39,13
M-6	1000321.2473	1029921.2601	64,11
M-7	1000338.5918	1029915.3811	18,31
M-1	1000343.6119	1029932.3684	17,71

MOJON	POSICION X	POSICION Y
M-1	1000343.6119	1029932.3684
M-2	1000356.6615	1029928.1278
M-3	1000360.1281	1029924.3236
M-4	1000340.7576	1029848.1812
M-5	1000303.3654	1029859.6947
M-6	1000321.2473	1029921.2601
M-7	1000338.5918	1029915.3811
M-8	1000342.5291	1029928.7043
M-9	1000349.5587	1029926.8763
M-10	1000353.4192	1029924.4030
M-11	1000350.3054	1029911.3982
M-12	1000356.7546	1029909.2053
M-13	1000318.9164	1029913.0380
M-14	1000348.1249	1029903.1063

MOJON	POSICION X	POSICION Y
M-15	1000354.3976	1029900.9734
M-16	1000313.8763	1029895.7494
M-17	1000342.9247	1029885.8722
M-18	1000312.8958	1029892.3860
M-19	1000341.9135	1029882.5193
M-20	1000348.9319	1029880.1328
M-21	1000337.6357	1029866.7637
M-22	1000307.8531	1029875.0886
M-23	1000337.2286	1029864.9502
M-24	1000307.0127	1029872.2057
M-25	1000336.5674	1029862.0048
M-26	1000343.6593	1029859.5570
M-27	1000336.2447	1029853.8300
M-28	1000337.2524	1029849.2605

2. **AREA.** El Asentamiento Humano sobre el predio demarcado con cédula catastral 00-00-0002-2768-000, definido dentro de las coordenadas mencionadas en el

	TO	VIVIENDA	OS	DA PISO 1 EXISTENTE	DA PISO 2 EXISTENTE	CONSTRUI DA	RESERV A	POR RESERVA ESTADO ACTUAL	S
LOTE 1	169,91	UNIFAMILIAR	BLANCA INES SANCHEZ TENJO	86,04	0,00	86,04	158,00	12,50	7-8-9-10-11
LOTE 2	262,88	UNIFAMILIAR	MAURICIO SANCHEZ TENJO	107,11	85,68	192,79	57,21	0,00	6-7-11-14-13
LOTE 3	553,51	MULTIFAMILIAR	RICARDO ALEJANDRO SANCHEZ TENJO	206,27	150,93	357,20	150,75	0,00	13-14-17-16
LOTE 4	556,96	BIFAMILIAR	EDISSON SANCHEZ TENJO	172,91	0,00	172,91	159,28	0,00	18-19-21-23-22
LOTE 5	410,99	UNIFAMILIAR	EMMA SOFIA SANCHEZ TENJO	119,48	0,00	119,48	70,68	0,89	5-24-25-27-28
VIA ACCESO LOTE 3	107,33								16-17-19-18
VIA ACCESO LOTE 4	93,50								22-23-25-24
AREA RESERV A VIAL	595,92								1-2-3-12-15-20-26-4-28-27-25-23-21-19-17-14-11-10-9-8
TOTAL UNIDADE S	2751,00			691,81	236,61	928,42	595,92	13,39	

Tal como se evidencia en el cuadro de áreas anterior, cuando se realice el proceso de reconocimiento ante la Dirección de Urbanismo o ente que haga sus veces, el Lote 1, será Unifamiliar de 1 unidad, el lote 2 será sujeto a reconocimiento de Vivienda Unifamiliar, el lote 3 será sujeto a reconocimiento de Vivienda Multifamiliar, el lote 4 será sujeto a reconocimiento de Vivienda Bifamiliar y el Lote 5 el reconocimiento será para vivienda de tipo Unifamiliar.

3. SISTEMA VIAL.

El predio objeto de la presente legalización con cédula catastral número 00-00-0002-2768-000 es objeto de reserva vial, para el cual se establece según lo contemplado y reglamentado en el Acuerdo Municipal 100 de 2016, del 29 de julio de 2016, en lo que respecta a la malla vial que se involucran con el predio citado, basado en la planimetría de la malla vial arterial troncal y secundaria que forma parte integral del Acuerdo y para el caso específico detallado en el plano: considera una vía tipo V4 en el camino La Alejandría entre el camino de la Lucerna y el Camino del Cerro, con un ancho de sección vial de 19.5 m , el perfil vial existente se encuentra consolidado y su sección vial se evidencia en los planos que hacen parte integral de la presente resolución

4. LINDEROS

LINDEROS PREDIO LA MANGA MAYOR EXTENSION	
NORTE	Entre mojones 1-2 con distancia de 13,72 m. Con VIA PUBLICA CAMINO LA ALEJANDRIA, Entre mojones 2-3 con distancia de 5,15 m. Con VIA PUBLICA CAMINO LA ALEJANDRIA, Entre mojones 6-7 con distancia de 18,31 m. con lote identificado catastralmente 00-00-0002-2769-000

SUR	Entre mojones 4-5 con distancia de 39,13 m. con lote identificado catastralmente 00-00-0002-2358-000
ORIENTE	Entre mojones 3-4 con distancia de 78,58 m. con VIA PUBLICA CAMINO LA ALEJANDRIA
OCCIDENTE	Entre mojones 3-4 con distancia de 64,11 m. con lote identificado catastralemte 00-00-0002-0253-000, Entre mojones 7-8 con distancia de 13,89 m. con lote identificado catastralmente 00-00-0002-2769-000
LINDEROS - LOTE 1	
NORTE	Entre mojones 8-9 con distancia de 7,26 m. con RESERVA VIAL, Entre mojones 9-10 con distancia de 4,58 m. con RESERVA VIAL,
SUR	Entre mojones 7-11 con distancia de 12,37 m. con LOTE 2
ORIENTE	Entre mojones 10-11 con distancia de 13,37 m. con RESERVA VIAL
OCCIDENTE	Entre mojones 7-8 con distancia de 13,89 m. con lote identificado catastralmente 00-00-0002-2769-000
LINDEROS - LOTE 2	
NORTE	Entre mojones 6-7 con distancia de 18,31 m. con lote identificado catastralmente 00-00-0002-2769-000,Entre mojones 7-11 con distancia de 12,37 m. con LOTE 1
SUR	Entre mojones 13-14 con distancia de 30,85 m. con LOTE 3
ORIENTE	Entre mojones 11-14 con distancia de 8,57 m. con RESERVA VIAL
OCCIDENTE	Entre mojones 6-13 con distancia de 8,55 m. con lote identificado catastralemte 00-00-0002-0253-000
LINDEROS - LOTE 3	
NORTE	Entre mojones 13-14 con distancia de 30,85 m. con LOTE 2
SUR	Entre mojones 16-17 con distancia de 30,68 m. con VIA LOTE ACCESO LOTE 3
ORIENTE	Entre mojones 14-17 con distancia de 18,00 m. con RESERVA VIAL
OCCIDENTE	Entre mojones 13-16 con distancia de 18,01 m. con lote identificado catastralemte 00-00-0002-0253-000
LINDEROS - LOTE 4	
NORTE	Entre mojones 18-19 con distancia de 30,67 m. con VIA LOTE ACCESO LOTE 3
SUR	Entre mojones 22-23 con distancia de 31,08 m. con VIA LOTE ACCESO LOTE 4
ORIENTE	Entre mojones 19-21 con distancia de 16,33 m. con RESERVA VIAL, Entre mojones 21-23 con distancia de 1,86 m. con RESERVA VIAL,
OCCIDENTE	Entre mojones 18-22 con distancia de 18,02 m. con lote identificado catastralemte 00-00-0002-0253-000
LINDEROS - LOTE 5	
NORTE	Entre mojones 24-25 con distancia de 31,27 m. con VIA LOTE ACCESO LOTE 4
SUR	Entre mojones 5-28 con distancia de 35,46 m. con lote identificado catastralmente 00-00-0002-2358-000
ORIENTE	Entre mojones 25-27 con distancia de 8,18 m. con RESERVA VIAL, Entre mojones 27-28 con distancia de 4,68 m. con RESERVA VIAL
OCCIDENTE	Entre mojones 5-24 con distancia de 13,03 m. con lote identificado catastralemte 00-00-0002-0253-000
LINDEROS - VIA LOTE ACCESO LOTE 3	
NORTE	Entre mojones 16-17 con distancia de 30,68 m. con LOTE 3
SUR	Entre mojones 18-19 con distancia de 30,67 m. con LOTE 4
ORIENTE	Entre mojones 17-19 con distancia de 3,50 m. con RESERVA VIAL
OCCIDENTE	Entre mojones 16-18 con distancia de 3,50 m. con lote identificado catastralemte 00-00-0002-0253-000
LINDEROS - VIA LOTE ACCESO LOTE 4	
NORTE	Entre mojones 22-23 con distancia de 31,08 m. con LOTE 4
SUR	Entre mojones 24-25 con distancia de 31,27 m. con LOTE 5

SUR	de 4,58 m. con RESERVA VIAL, Entre mojones 4-28 con distancia de 3,67 m. con lote identificado catastralemte 00-00-0002-0258-000
ORIENTE	Entre mojones 3-12 con distancia de 15,49 m. con VIA PUBLICA CAMINO LA ALEJANDRIA,Entre mojones 12-15 con distancia de 8,56 m. con VIA PUBLICA CAMINO LA ALEJANDRIA, Entre mojones 15-20 con distancia de 21,55 m. con VIA PUBLICA CAMINO LA ALEJANDRIA, Entre mojones 20-26 con distancia de 21,24 m. con VIA PUBLICA CAMINO LA ALEJANDRIA, Entre mojones 26-4 con distancia de 11,74 m. con VIA PUBLICA CAMINO LA ALEJANDRIA
OCCIDENTE	Entre mojones 10-11 con distancia de 13,37 m. con LOTE 1, Entre mojones 11-14 con distancia de 8,57 m. con LOTE 2, Entre mojones 14-17 con distancia de 18,00 m con LOTE 3, Entre mojones 17-19 con distancia de 3,50 m. con VIA LOTE ACCESO LOTE 3, Entre mojones 19-21 con distancia de 16,33 m. con LOTE 4, Entre mojones 21-23 con distancia de 1,86 m. con LOTE 4, Entre mojones 23-25 con distancia de 3,02 m. con VIA LOTE ACCESO LOTE 4, Entre mojones 26-27 con distancia de 8,18 m. con LOTE 5, Entre mojones 27-28 con distancia de 4,68 m. con LOTE 5

5. **ESPACIO PÚBLICO.** Teniendo en cuenta que el asentamiento humano sobre el predio de marcado con cédula catastral 00-00-0002-2768-000, 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 se harán exigibles la cesión Tipo A, de 595.92 m^2 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 del predio demarcado con cédula catastral, queda cobijado por la siguiente reglamentación urbanística:

FICHA NORMATIVA		
SUELO RURAL - SUBURBANO VIVIENDA		
Normativa Urbanística	**Reconocimiento Edificaciones existentes**	**Normativas para nuevos desarrollos**
Usos Principal	Vivienda (unifamiliar, bifamiliar y 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	169.00 m2	169.00 m2
Frente Mínimo de Lote	El existente	El existente
Índice máx. de Ocupación	50 % o el existente	50%
Índice máx. de Construcción	El resultante de multiplicar el Índice de ocupación por el número de pisos	100%

Retroceso	El Propuesto O Necesario por afectación	El Propuesto O Necesario por afectación
Aislamiento Lateral	NA	Empate Volumétrico Estricto
Aislamiento Posterior	El existente	el resultado de multiplicar los metros lineales del frente del lote por 3 metros lineales de fondo
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 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 o el existente sobre zona común de acceso peatonal	0,6 m sobre zonas comunes de acceso después del primer piso, siempre que el mismo no afecte condiciones de luz, ventilación y/o lo decretado en servidumbre de luz.
Número máximo de Pisos	Dos (02) pisos	Dos (2) pisos
Altillos	NO	NO
Estacionamientos	El existente	1/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 o proyectada es de 6ml.
NO SE PERMITIRA LA GENERACION DE NUEVAS UNIDADES PREDIALES ADICIONALES A LAS APROBADAS EN EL PRESENTE ACTO ADMINISTRATIVO		

PARÁGRAFO SEGUNDO: Teniendo en cuenta que el Asentamiento Humano se localiza en Suelo Rural – Suburbano Vivienda, 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

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.

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 demarcado con cédula catastral 00-00-0002-2768-000.

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.

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 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, 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.

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 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.

NOTIFÍQUESE, PUBLÍQUESE, Y CÚMPLASE 10 MAY 2019

LEONARDO DONOSO RUIZ
Alcalde Municipal de Chía

HILDA ALFONSO PARADA
Directora Ordenamiento Territorial

ELABORÓ Y PROYECTÓ: ING. JIMMY ALEXANDER MILLÁN CADENA.-PROFESIONAL UNIVERSITARIO DOT
APROBÓ: ING. HILDA ALFONSO PARADA- DIRECTORA ORDENAMIENTO TERRITORIAL