



ALCALDÍA MUNICIPAL DE CHÍA  
DECRETO NÚMERO 341

( 15 DIC 2023 )

**POR EL CUAL SE ANUNCIA LA ADQUISICIÓN DEL PREDIO "TAORMINA SAN JOSE" IDENTIFICADO CON CÉDULA CATASTRAL 000000030700000 Y FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA 50N-954205 PARA LA CONFORMACIÓN DE ESPACIO PÚBLICO EN EL ÁREA RURAL DEL MUNICIPIO DE CHÍA" Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES**

**EL ALCALDE MUNICIPAL DE CHÍA (E), CUNDINAMARCA,**

En ejercicio de las facultades constitucionales y legales, en especial las conferidas por los artículos 63, 64 y 65 de la Ley 388 de 1997, 93 de la Ley 136 de 1994 y 29 de la Ley 1551 de 2012, Decreto Nacional 1077 de 2015 y los Acuerdos Municipales 17 de 2000, 168 de 2020, y

**CONSIDERANDO**

Que el artículo 1º de la Constitución Política dispone que Colombia "(...) es un Estado social de derecho, organizado en forma de República unitaria, descentralizada, con autonomía de sus entidades territoriales, democrática, participativa y pluralista, fundada en el respeto de la dignidad humana, en el trabajo y la solidaridad de las personas que la integran y en la prevalencia del interés general."

Que el artículo 2º de la Carta consagra como fines esenciales del Estado los de:

*"Servir a la comunidad, promover la prosperidad general y garantizar la efectividad de los principios, derechos y deberes consagrados en la Constitución; facilitar la participación de todos en las decisiones que los afectan y en la vida económica, política, administrativa y cultural de la Nación; defender la independencia nacional, mantener la integridad territorial y asegurar la convivencia pacífica y la vigencia de un orden justo. Las autoridades de la República están instituidas para proteger a todas las personas residentes en Colombia, en su vida, honra, bienes, creencias, y demás derechos y libertades, y para asegurar el cumplimiento de los deberes sociales del Estado y de los particulares".*

Que la Constitución Política, ha establecido como principio fundamental de la propiedad privada la función social de la misma, disponiendo en su artículo 58 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, resultaren en conflicto los derechos de los particulares con la necesidad por ella reconocida, el interés privado deberá ceder al interés público o social." (...) "Por motivos de utilidad pública o de interés social definidos por el legislador, podrá haber expropiación mediante sentencia judicial e indemnización previa. Esta se fijará consultando los intereses de la comunidad y del afectado. En los casos que determine el legislador, dicha expropiación podrá adelantarse por vía administrativa, sujeta a posterior acción contenciosa - administrativa, incluso respecto del precio".*

Que el artículo 82 Constitucional consagra como obligación estatal velar por la protección e integridad del espacio público y su destinación al uso común, el cual prevalece sobre el interés particular, por lo que le asigna a las autoridades públicas competencia para regular la utilización del suelo en defensa del interés general.

Que a su vez el artículo 209, ibidem, estableció que la Administración “*está al servicio de los intereses generales y se desarrolla con fundamento en los principios de igualdad, moralidad, eficacia, economía, celeridad, imparcialidad y publicidad, mediante la descentralización, la delegación y la desconcentración de funciones. Las autoridades administrativas deben coordinar sus actuaciones para el adecuado cumplimiento de los fines del Estado. La administración pública, en todos sus órdenes, tendrá un control interno que se ejercerá en los términos que señale la ley.*”

Que el artículo 311 de la Constitución Política señala que los Municipios son las entidades fundamentales de la división político- administrativa del Estado y que les 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 el numeral tercero del artículo 315 indica que es facultad del alcalde: “*Dirigir la acción administrativa del municipio; asegurar el cumplimiento de las funciones y la prestación de los servicios a su cargo; representarlo judicial y extrajudicialmente; y nombrar y remover a los funcionarios bajo su dependencia y a los gerentes o directores de los establecimientos públicos y las empresas industriales o comerciales de carácter local, de acuerdo con las disposiciones pertinentes*”.

Que mediante la Ley 388 de 1997, “*Por la cual se modifica la Ley 9ª de 1989, y la Ley 3ª de 1991 y se dictan otras disposiciones*”, se establecieron mecanismos que permitieran a los municipios, en el ámbito de sus competencias, y en ejercicio de su autonomía como entidades territoriales, promover el ordenamiento de su territorio y el uso equitativo y racional del suelo, garantizando que la utilización del mismo por parte de sus propietarios se ajuste a la función social de la propiedad y permita hacer efectivos los derechos constitucionales a la vivienda y a los servicios públicos domiciliarios, y el fomento de la creación y defensa del espacio público y la protección del medio ambiente.

Que el numeral 5º del artículo 1º de la norma en comento señala como objetivo de esa disposición, entre otras, “*Facilitar la ejecución de actuaciones urbanas integrales, en las cuales confluyan en forma coordinada la iniciativa, la organización y la gestión municipales con la política urbana nacional, así como con los esfuerzos y recursos de las entidades encargadas del desarrollo de dicha política*”.

Que como principios del ordenamiento del territorio, el artículo 2º de la Ley 388 de 1997 consagra: i) *La función social y ecológica de la propiedad*, ii) *La prevalencia del interés general sobre el particular.*”, y iii) *“La distribución equitativa de las cargas y los beneficios.”*.

Que así mismo, el artículo 3º de la ley a la cual se viene haciendo referencia prevé que el ordenamiento del territorio constituye en su conjunto una función pública, para el cumplimiento de los siguientes fines:

*“1. Posibilitar a los habitantes el acceso a las vías públicas, infraestructuras de transporte y demás espacios públicos, y su destinación al uso común, y hacer efectivos los derechos constitucionales de la vivienda y los servicios públicos domiciliarios.*

*2. Atender los procesos de cambio en el uso del suelo y adecuarlo en aras del interés común, procurando su utilización racional en armonía con la función social de la propiedad a la cual le es inherente una función ecológica, buscando el desarrollo sostenible.*

*3. Propender por el mejoramiento de la calidad de vida de los habitantes, la distribución equitativa de las oportunidades y los beneficios del desarrollo y la preservación del patrimonio cultural y natural.”*

Que en armonía con lo anterior, el artículo 5º de la Ley 388 de 1997, establece que el ordenamiento del territorio municipal y distrital comprende un conjunto de acciones político - administrativas y de planificación física concertadas, emprendidas por los municipios o

distritos y áreas metropolitanas, en ejercicio de la función pública que les compete, dentro de los límites fijados por la Constitución y las leyes, en orden a disponer de instrumentos 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 y en armonía con el medio ambiente y las tradiciones históricas y culturales.

Que acorde con la referida definición, el artículo 8° de la Ley 388 de 1997, precisa que la función pública del ordenamiento territorial debe ser ejecutada por los municipios y distritos a través de las acciones urbanísticas, entendidas como "(...) las decisiones administrativas y a las actuaciones urbanísticas que les son propias, relacionadas con el ordenamiento del territorio y la intervención en los usos del suelo.", dentro de las cuales el precepto enumera, entre otras, clasificar el territorio en suelo urbano, rural y de expansión urbana, determinar las características y dimensiones de las unidades de actuación urbanística, calificar y localizar terrenos para la construcción de viviendas de interés social, o para el desarrollo y construcción prioritaria.

Que el Capítulo VII de la misma disposición, reglamente el procedimiento para la adquisición de inmuebles por enajenación voluntaria y expropiación judicial, y en ese sentido el artículo 58 determina que, para efectos de decretar la expropiación, se declarará de utilidad pública o interés social la adquisición de inmuebles para destinarlos, entre otros a los siguientes fines:

*"(...) a) Ejecución de proyectos de construcción de infraestructura social en los sectores de la salud, educación, recreación, centrales de abasto y seguridad ciudadana.*

*c) Ejecución de programas y proyectos de renovación urbana y provisión de espacios públicos urbanos.*

*(...)*

*f) Ejecución de proyectos de ornato, turismo y deportes. (...)"*

Que el artículo 60 del precepto que se viene analizando, contempla que:

*"Toda adquisición o expropiación de inmuebles que se realice en desarrollo de la presente Ley se efectuará de conformidad con los objetivos y usos del suelo establecidos en los planes de ordenamiento territorial.*

*(...)*

*Las disposiciones de los incisos anteriores no serán aplicables, de manera excepcional, cuando la expropiación sea necesaria para conjurar una emergencia imprevista, la cual deberá en todo caso calificarse de manera similar a la establecida para la declaración de urgencia en la expropiación por vía administrativa."*

Que el Decreto 1420 de 1998, "por el cual se reglamentan parcialmente el artículo 37 de la Ley 9 de 1989, el artículo 27 del Decreto Ley 2150 de 1995, los artículos 56, 61, 62, 67, 75, 76, 77, 80, 82, 84 y 87 de la Ley 388 de 1997, y el artículo 11 del Decreto Ley 151 de 1998"; tiene como objetivo señalar las normas, procedimientos, parámetros y criterios para la elaboración de los avalúos y determinación del valor comercial de los bienes inmuebles afectados dentro de las ejecuciones de los proyectos de utilidad pública.

Que el Decreto 2729 de 2012, actualmente se encuentra compilado en el Decreto 1077 de 2015 "Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio" el cual dispone en el artículo 2.2.5.4.1:

*"Anuncio de proyectos, programas y obras que constituyan motivos de utilidad pública o interés social. Las entidades competentes para adquirir por enajenación voluntaria o decretar a expropiación de inmuebles para la ejecución de proyectos u obras de utilidad pública o interés social, harán el anuncio del respectivo programa, proyecto u obra, mediante acto administrativo de carácter general que deberá publicarse en los términos del artículo 65 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo".*

Que el artículo 2.2.5.4.2 del Decreto 1077 de 2015 igualmente manifiesta:

*“Efectos del anuncio del proyecto, programa u obra. De conformidad con lo dispuesto en el parágrafo 1 del artículo 61 de la Ley 388 de 1997, con el anuncio del proyecto se descontará del avalúo comercial de adquisición, el monto correspondiente a la plusvalía o mayor valor generado por el anuncio del proyecto, programa u obra, salvo aquellos casos en que los propietarios hubieren pagado la participación en plusvalía por obra pública o la contribución de valorización, según sea del caso. Para el efecto, se elaborarán avalúos de referencia en los cuales se debe tener en cuenta las condiciones físicas, jurídicas y económicas del suelo al momento del anuncio del proyecto, de acuerdo con la normativa vigente”.*

Que por su parte, el artículo 2.2.5.4.3. del decreto en cita, señala que el acto administrativo que anuncie el proyecto de proyecto u obras que constituya motivos de utilidad pública o interés social deberá contener:

*“1. La descripción del proyecto, programa u obra que constituye el motivo de utilidad pública o interés social y, si es del caso, el instrumento normativo que lo contempla, decreta o aprueba.*

*2. La delimitación preliminar mediante coordenadas IGAC en planos a nivel predial (escala 1:2.000 o 1:5.000) de la zona en la cual se adelantará el proyecto, programa u obra que se anuncia.*

*3. Los avalúos de referencia correspondientes al área descrita en el numeral anterior que obrarán como anexo del acto administrativo de anuncio del proyecto, o indicar la condición que en el evento de no contar con los mencionados avalúos de referencia, la administración deberá ordenar y/o contratar la elaboración de los avalúos de referencia dentro de los seis (6) meses siguientes a la expedición del acto administrativo de anuncio.*

**PARÁGRAFO 1º.** Los avalúos de referencia correspondientes al área descrita en el numeral 2 del presente artículo, no podrán tener un tiempo de expedición superior a un (1) año de anterioridad a la fecha de expedición del correspondiente acto administrativo de anuncio del proyecto.

**PARÁGRAFO 2º.** El acto administrativo del anuncio del proyecto no requerirá ser inscrito en los respectivos folios de matrícula inmobiliaria.

**PARÁGRAFO 3º.** Por tratarse el acto administrativo del anuncio del proyecto de un acto de carácter general, no procederán recursos contra el mismo, de conformidad con lo previsto por el artículo 75 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.”

Que la Ley 1437 de 2011 en su artículo 3º señala los principios que toda autoridad administrativa debe interpretar y aplicar en el ejercicio de sus funciones, entre ellos el de igualdad, en virtud del cual: *“las autoridades darán el mismo trato y protección a las personas e instituciones que intervengan en las actuaciones bajo su conocimiento. No obstante, serán objeto de trato y protección especial las personas que por su condición económica, física o mental se encuentran en circunstancias de debilidad manifiesta”.*

Que de igual manera el citado artículo 3º, establece también el principio de eficacia que señala: *“las autoridades buscarán que los procedimientos logren su finalidad y, para el efecto, removerán de oficio los obstáculos puramente formales, evitarán decisiones inhibitorias, dilaciones o retardos y sanearán, de acuerdo con este Código las irregularidades procedimentales que se presenten, en procura de la efectividad del derecho material objeto de la actuación administrativa”.*

Que el plan de ordenamiento Territorial del Municipio de Chía – Cundinamarca, adoptado mediante Acuerdo Municipal No. 17 de 2000, consagra textualmente entre otras cosas lo siguiente:

**“CAPITULO 3. SUBCAPITULO 1. ARTÍCULO 8. DEFINICIONES:**

**“8.1. Usos relativos al espacio público**

*De acuerdo con los artículos 2, 3, 4 y 5 del decreto 1504 de 1998, el espacio público es el conjunto de inmuebles públicos y elementos arquitectónicos y naturales y rurales de los inmuebles privados destinados por naturaleza, usos o afectación a la satisfacción de necesidades urbanas y en el caso de Chía rurales colectivas que trascienden los límites de los intereses individuales de los habitantes (...).*

Que de igual manera el mencionado POT, indico en el Subcapítulo 4:

**“EL SISTEMA DE ÁREAS RECREATIVAS Y CULTURALES DE USO PÚBLICO****Artículo 51. Sistema de Áreas Recreativas y culturales de Uso Público**

*Es el conjunto de espacio públicos que establecen relaciones, entre los elementos constitutivos de soporte físico natural y la estructura física construida del Municipio, para desarrollar el sentido de pertenencia, convivencia e identidad de los habitantes.*

*El sistema de áreas verdes urbanas de Chía que conforman el espacio público efectivo está constituido por las siguientes áreas:*

*(...)*

*Por las demás áreas que se generen en la ejecución del Plan de Ordenamiento Territorial, como la red de zonas verdes urbanas o los centros interactivos veredales que serán adquiridos con el sistema de cesiones implementados en el presente acuerdo. (...).*

Que el proyecto que se anuncia a través del presente decreto, se ajusta también a los objetivos y metas que estableció el Acuerdo Municipal 168 de 2020, Plan de Desarrollo 2020 – 2023 “CHIA EDUCADA, CULTURAL Y SEGURA”, y se encuentra proyectado en el Artículo 15. Estrategias, Programas, objetivos, metas e indicadores, correspondientes al Programa 2.3-29, Espacio público efectivo para la integración ciudadana y familiar, Indicador de Producto. Adquirir ochenta mil (80.000) m<sup>2</sup> para espacio público y/o equipamiento público, estableciendo como meta producto 165. Para ser adquiridos en el cuatrienio.

Que la Dirección de Ordenamiento Territorial – DOT en respuesta al Radicado No. 20239999936293 del 28 de noviembre 2023, emitió los certificados de No riesgo, Norma Urbanística y Certificado de Reserva Vial, de esta manera se da cabal cumplimiento para los fines perseguidos a través del presente Decreto.

Que para el desarrollo del proyecto que se anuncia a través del presente Decreto, se requiere adquirir por enajenación voluntaria, expropiación administrativa o a cualquier título, los derechos reales de dominio que recaigan sobre los inmuebles determinados en el presente acto y en los que se contemplan en los demás que se expidan con relación al proyecto.

Que mediante Resolución N° 5838 del 12 de diciembre de 2023 se encargó al señor RIGOBERTO VALBUENA PINTOR, identificado con cédula de ciudadanía N° 3.188.023 en calidad de Secretario de Despacho, código 020, grado 04, SECRETARIO DE MOVILIDAD como Alcalde Municipal de Chía, los días trece (13) de diciembre al diecisiete (17) de diciembre de 2023.

Que, en mérito de lo expuesto, el Alcalde Municipal de Chía (E),







**DECRETA**

**ARTÍCULO PRIMERO: ANUNCIO DE PROYECTO.** - Anunciar a los interesados y a la ciudadanía en general el desarrollo del proyecto denominado “**ADQUISICIÓN DEL PREDIO “TAORMINA SAN JOSE” IDENTIFICADO CON CÉDULA CATASTRAL 000000030700000 Y FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA 50N-954205 PARA LA CONFORMACIÓN DE ESPACIO PÚBLICO EN EL ÁREA RURAL DEL MUNICIPIO DE CHÍA Y SE DICTAN**

**OTRAS DISPOSICIONES**, en cumplimiento de los objetivos y metas establecidos en el Plan de Desarrollo 2020-2023 **“CHIA EDUCADA, CULTURAL Y SEGURA”**, Acuerdo 168 de 2020, señalados en el Artículo 15. Estrategias, Programas, objetivos, metas e indicadores correspondientes al Eje Equipamiento e Infraestructura Incluyente del Territorio, Programa 2.3-29, Espacio público efectivo para la integración ciudadana y familiar, Indicador de Producto. Adquirir ochenta mil (80.000) m<sup>2</sup> para espacio público y/o equipamiento público, estableciendo como meta producto 165. Para ser adquiridos en el cuatrienio.

**ARTÍCULO SEGUNDO: DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO.** - Adquirir el bien inmueble para el desarrollo del proyecto denominado **“ADQUISICIÓN DEL PREDIO “TAORMINA SAN JOSE” IDENTIFICADO CON CÉDULA CATASTRAL 00000030700000 Y FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA 50N-954205 PARA LA CONFORMACIÓN DE ESPACIO PÚBLICO EN EL ÁREA RURAL DEL MUNICIPIO DE CHÍA Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES**, con el cual se atenderá la necesidad de conformación de espacio público en la zona Rural del Municipio de Chía.

**ARTÍCULO TERCERO: DELIMITACIÓN.** La delimitación preliminar mediante coordenadas IGAC en planos a nivel predial para las zonas en las cuales se adelantará el proyecto, se encuentra definida en los siguientes cuadros de localización:

 <p><b>IDUVI</b> INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO, VIVIENDA Y GESTIÓN TERRITORIAL DE CHIA</p>		<p>FICHA PREDIAL</p>		<p>CÓDIGO</p>	<p>FO-EP-01</p>
				<p>VERSIÓN</p>	<p>1</p>
				<p>FECHA</p>	<p>02/03/2021</p>
<p>NÚMERO REGIS</p>	<p>N/A</p>	<p>ELABORÓ</p>	<p>Subgerencia De Desarrollo TAORMINA DE SAN JOSE</p>		
<p>NÚMERO DE FICHA</p>	<p>N/A</p>	<p>NOMBRE DEL PREDIO</p>	<p>TAORMINA DE SAN JOSE</p>		
<p>NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PREDIO</p>	<p>C.C/NIT:</p>	<p>39.776.462 39.690.678</p>	<p>CEDULA CATASTRAL</p>		
<p>IDARRAGA LIRIBE MARIA CLAUDIA IDARRAGA LIRIBE ANGELA MARIA</p>	<p>MATRÍCULA INMOBILIARIA</p>	<p>50N-954205</p>	<p>00-00-0003-0700-000</p>		
<p>SUELO</p>	<p>RURAL</p>	<p>DIRECCIÓN</p>	<p>NO RELACIONA</p>		
<p>ESCRITURA PUBLICA</p>	<p>ESCRITURA 967 del 2020-12-15 00:00:00 NOTARIA PRIMERA DE CHIA ESPECIFICACION: 0109 ADJUDICACION EN SUCESION (ADJUDICACION EN SUCESION)</p>		<p>MODO DE ADQUISICIÓN</p>	<p>ADJUDICACION EN SUCESION</p>	
<p>CLASIFICACIÓN DEL SUELO - USO</p>	<p>ZONA AGROPECUARIA (ZAP)</p>		<p>ÁREA SEGÚN TÍTULO</p>	<p>11.939,37 m2</p>	
			<p>ÁREA SEGÚN CATASTRO</p>	<p>11.939,00 m2</p>	
			<p>DISTINACIÓN</p>	<p>N/A</p>	
			<p>COORDENADAS SEGÚN GOOGLE MAPS</p>	<p>4°53'11.4"N 74°02'15.9"W</p>	
<p>LOCALIZACIÓN GENERAL</p>					
					
<p>DESCRIPCIÓN</p>	<p>ÁREA</p>	<p>UNIDAD</p>	 		
<p>ÁREA TOTAL DE TERRENO</p>	<p>11.939,37 m2</p>	<p>M2</p>	<p>Teléfono: 044-026-2840728</p>		
<p>ÁREA REQUERIDA</p>	<p>-</p>	<p>M2</p>	<p>E-mail: <a href="mailto:contactenos@iduvichia.gov.co">contactenos@iduvichia.gov.co</a></p>		
<p>ÁREA REMANENTE</p>	<p>0,00</p>	<p>M2</p>	<p>Página Web: <a href="http://www.iduvichia.gov.co">www.iduvichia.gov.co</a></p>		
<p>ÁREA NETA</p>	<p>11.939,37 m2</p>	<p>M2</p>			
<p>ÁREA TOTAL REQUERIDA</p>	<p>-</p>	<p>M2</p>			

		FICHA PREDIAL		CODIGO	PO-EP-01
				VERSION	1
				FECHA	03/08/23
LOCALIZACIÓN ESPECIFICA					
					
IGAC			NORMA		
					
REGISTRO FOTOGRAFICO					
OBSERVACIONES					
Arq. Michael Garzón ELABORÓ		FIRMA			
REVISÓ		FIRMA			

**PARÁGRAFO PRIMERO:** En todo caso, para adelantar los trámites de adquisición será necesario realizar levantamiento topográfico para determinar áreas reales objeto de adquisición.

**ARTÍCULO CUARTO: AVALÚO DE REFERENCIA.** - Ordenar al Instituto de Desarrollo Urbano, Vivienda y Gestión Territorial de Chía – IDUVI, contratar la elaboración del avalúo de referencia dentro de los seis (6) meses siguientes a la expedición del presente acto, conforme lo dispone el artículo 2.2.5.4.3 del Decreto Único Nacional 1077 de 2015.

**ARTÍCULO QUINTO: REMISIÓN** Remitir copia del presente Decreto al Instituto de Desarrollo Urbano, Vivienda y Gestión Territorial de Chía - IDUVI, para lo de su competencia.

**ARTÍCULO SEXTO: COMUNICACIÓN:** Ordenar al IDUVI remitir copia íntegra del presente Decreto a los titulares de derecho de propiedad del predio establecido en el artículo primero del presente decreto.

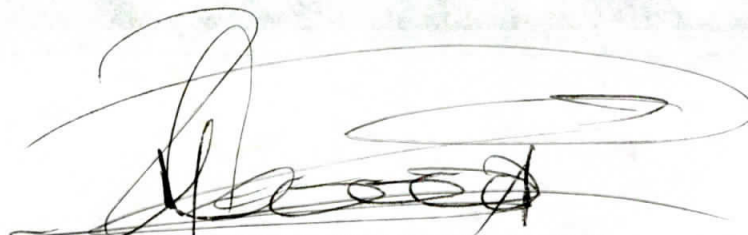
**ARTÍCULO SÉPTIMO: RECURSOS.** Por tratarse de un acto de carácter general no proceden los recursos contra el mismo, de conformidad con el artículo 75 del Código de

Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo y parágrafo 3º del artículo 2.2.5.4.3 del Decreto Único 1077 de 2015.

**ARTÍCULO OCTAVO: PUBLICIDAD y VIGENCIA.** El presente decreto rige a partir de su publicación de acuerdo con lo ordenado por el artículo 65 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, C.P.A.C.A., deberá ser publicado en la página web de la alcaldía <http://www.chia-cundinamarca.gov.co>, y deroga las normas que le sean contrarias.

**PUBLÍQUESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE**

Dado en el Municipio de Chía, Cundinamarca, a los 15 DIC 2023



**RIGOBERTO VALBUENA PINTOR**  
Alcalde Municipal de Chía (E)

Elaboró y proyectó: Jhonny Tenjo Vanegas - Profesional Especializado - IDUVI *JP*  
Revisó y aprobó: Diana Carolina Baracaldo - Jefe Oficina Jurídica y de Contratación - IDUVI *DB*  
Revisó y Aprobó: Educado Espinosa Palacios - Gerente IDUVI. *EE*  
Revisó texto jurídico: Rafael Enrique Roa Pinzón - Jefe Oficina Asesora Jurídica (E) *AR*



Asunto **Respuesta radicado 20239999936293**  
De Dirección de Ordenamiento Territorial <ordenamientoterritorial@chia.gov.co>  
Destinatario contactenos@iduvichia.gov.co <contactenos@iduvichia.gov.co>  
Cc Contactenos Atención al ciudadano <contactenos@chia.gov.co>  
Fecha 2023-11-28 16:52



- Rta Rad 20239999936293 IDUVI Cert. riesgos predio 000000030700 ZAP DOTP 2923-2023.pdf(~1,7 MB)
- Rta Rad 20239999936293 IDUVI Conc. reserva vial predio 000000030700 V7 ZAP DOTP 2924-2023.pdf(~553 KB)


Chia, 28 de noviembre de 2023

Señores:  
IDUVI

Atento saludo,

Enviamos adjunto documento referente al asunto de este correo.


Cordialmente,



ALCALDÍA MUNICIPAL  
DE CHÍA

## Dirección de Ordenamiento Territorial y Plusvalía

Secretaría de Planeación  
(601) 884 4444 ext 2113  
Celular POT 3188192953  
Centro Comercial El Curubito Cra 10 8-28



Estamos en revisión general de nuestro Plan de Ordenamiento Territorial.  
Para continuar construyendo colectivamente nuestro POT le invitamos a inscribirse en los Laboratorios de Ciudad en el siguiente enlace:

<https://forms.office.com/r/RuYAn2c1Ek>



¡Tod@s construimos el futuro de nuestro municipio!

"La Alcaldía de Chía le informa que al hacer uso de este canal de comunicación sus datos personales, serán tratados de acuerdo a la Ley 1581 de 2012. Si requiere más información lo invitamos a consultar nuestra política de tratamiento de datos personales en la página web <http://opc.chia-cundinamarca.gov.co/index.php/ley-743-de-2002/politicadetratamientodedatospersonales>"

"**Confidencialidad** - La información contenida en este mensaje es confidencial y tiene como único destinatario la persona a quien está dirigida. Si usted no es el destinatario le solicitamos informe inmediatamente al correo electrónico del remitente o a [contactenos@chia.gov.co](mailto:contactenos@chia.gov.co), así mismo por favor bórralo y por ningún motivo haga público su contenido, de hacerlo podrá tener repercusiones legales. Si usted es el destinatario, le solicitamos tener absoluta reserva sobre el contenido, los datos e información de contacto del remitente o a quienes le enviamos copia y en general la información de este documento o archivos adjuntos, a no ser que exista una autorización explícita a su nombre".



013 (20239999936293)  
D.O.T.P. 2924-2023

Página 1 de 2

Chía, noviembre 28 de 2023

Doctor:

**EDUARDO PALACIOS ESPINOSA.**

Gerente IDUVI

Dirección: Cra 08 N° 14 – 20.

Centro Comercial Plaza Madero Oficinas 301-307

Correo Electrónico: [contactenos@iduvichia.gov.co](mailto:contactenos@iduvichia.gov.co)

Ciudad.

**Asunto:** Respuesta a Solicitud de Información Reserva Vial

Respetado Doctor:

El carreteable ubicado en la colindancia Oriente del predio identificado con el numero catastral **000000030700000**, en la actualidad NO se encuentra dentro de la malla vial a desarrollar en el Decreto Municipal 32 del 18 de septiembre de 2015, modificadorio del Decreto 73 del 15 de diciembre de 2014 y reglamentario del Acuerdo Municipal 17 de 2000.



Figura 1: Localización predio **000000030700000**. Aerofotografía 2014.

Se debe garantizar que la vía de acceso o servidumbre que conduce o es adyacente al predio **000000030700000**, cumpla con lo establecido en el Decreto Municipal 32 del 18 de septiembre de 2015, y dependiendo de su uso como mínimo en lo siguiente:

- **Artículo Quinto:** Anchos de la Vías Locales como mínimo con la descripción de las Vías Tipo **V-7** la cual se ilustra a continuación:



013 (20239999936293)  
D.O.T.P. 2924-2023

Página 2 de 2

#### Vías Tipo V-7

Son vías de 6.00 metros, peatonal y ocasionalmente vehicular.

#### Secciones Típicas (dos alternativas)

1. Zonas verdes laterales:	1.45 m. (Una a cada lado – 2.90 m.)
Zonas duras centrales:	1.20 m. (Una a cada lado – 2.40 m.)
Zona verde central:	0.70 m.
2. Zonas verdes laterales:	0.80 m. (Una a cada lado – 1.60 m.)
Zona dura central:	4.40 m.

Por último, le preciso que, la Dirección de Ordenamiento Territorial y Plusvalía estará atenta a suministrar la información adicional requerida sobre el particular.

Cordialmente

**Ing. ORLANDO HERNÁNDEZ CHOLO**  
Director Ordenamiento Territorial y Plusvalía

Elaboro: Ing. Edison Ferney Rocha González - Profesional Universitario DOTP



CERTIFICADO DE RIESGO DE PREDIOS

LA SECRETARÍA DE PLANEACIÓN  
DIRECCIÓN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y PLUSVALÍA

INFORMA QUE

El predio identificado con código catastral **25175000000030700000** ubicado en la vereda **Fagua**, según lo expresado en el Acuerdo 17 del año 2000 se encuentra en **ZONA AGROPECUARIA (ZAP)**.



Figura 1: Localización del predio identificado con código catastral 00000030700000

El predio **00000030700000** de acuerdo con el Plano 1B. Estructura general del territorio a largo plazo – Amenazas naturales del Acuerdo 17 del 2000, Plan de Ordenamiento Territorial vigente del Municipio de Chía, en el cual se presentan las zonas y niveles de amenaza por movimientos en masa e inundación, **SE ENCUENTRA** ubicado en zona de amenaza de **INUNDACIÓN** y **ENCHARCAMIENTO ALTO**. Este predio **NO SE ENCUENTRA** dentro del polígono de la huella de inundación reportada en el año 2011.



Figura 2: Identificación del área con amenaza por inundación y encharcamiento alto en nivel Alto para el Acuerdo 17 de 2000



013 (20239999936293)

D.O.T.P 2923-2023

Página 2 de 3

De acuerdo a los Estudios Básicos de Riesgos (EBR), efectuados mediante Consultoría 663 de 2020, el inmueble **SE ENCUENTRA** ubicado en zona de amenaza por **INCENDIOS FORESTALES** en nivel **MEDIO** tal como se aprecia en la siguiente figura.



Figura 3: Identificación del área con amenaza por incendios forestales en nivel medio.

De acuerdo a los Estudios Básicos de Riesgos (EBR), efectuados mediante Consultoría 663 de 2020, el inmueble **SE ENCUENTRA** ubicado en zona de amenaza por **INUNDACIÓN POR DESBORDAMIENTO** en nivel **MEDIO** 8.91% y nivel **ALTO** 3.81% aproximadamente, tal como se aprecia en la siguiente figura.



Figura 4: Identificación del área con amenaza por Inundación por Desbordamiento en nivel medio y alto



013 (20239999936293)  
D.O.T.P 2923-2023

De acuerdo a los Estudios Básicos de Riesgos (EBR), efectuados mediante Consultoría 663 de 2020, el inmueble **SE ENCUENTRA** ubicado en zona de amenaza por **INUNDACIÓN POR ENCHARCAMIENTO** en nivel MEDIO, tal como se aprecia en la siguiente figura.

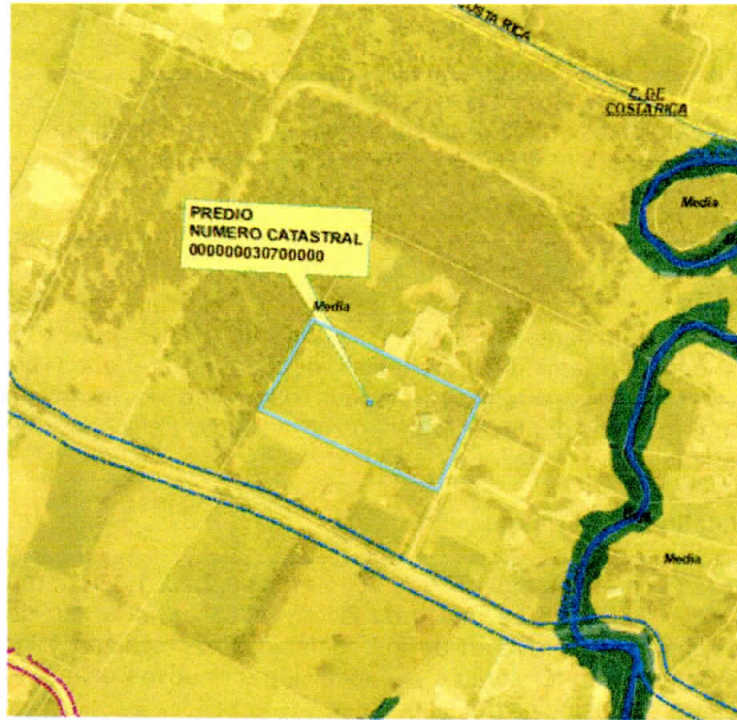


Figura 4: Identificación del área con amenaza por Inundación Por Encharcamiento en nivel medio.

En cumplimiento de lo establecido en la circular interna No. 1, informamos que en caso de plantear un proyecto urbanístico en el predio objeto de consulta, la condición de amenaza por Inundación por encharcamiento requerirá de la elaboración de Estudios detallados de riesgo bajo lo establecido la Sección 3, Subsección 2 del Decreto 1077 de 2015 en sus artículos 2.2.2.1.3.1.5, 2.2.2.1.3.2.2.2 y siguientes (ver lista de chequeo anexa). Es de aclarar que para el caso de la presentación de la topografía y batimetría que requieren este tipo de estudios *deberá contemplarse lo reglamentado en las Resoluciones IGAC 471 y 509 de 2020*. En cuanto a la condición de amenaza por incendio forestal será necesaria la presentación de un análisis de amenaza, vulnerabilidad, riesgo y plan de manejo detallado para el predio objeto de Consulta, para tal fin podrán tomar como guía los pasos 5.2 a 5.6 del documento "Como Orientar la Gestión del Riesgo de Desastres por Incendios Forestales a Nivel Municipal – Minambiente 2021".

Se expide a solicitud de Eduardo Espinosa Palacios, Gerente del Instituto de Desarrollo Urbano, Vivienda y Gestión Territorial IDUVI, número de Teléfono 6018844708 y correo electrónico: [contactenos@iduvichia.gov.co](mailto:contactenos@iduvichia.gov.co), a los 28 días del mes de noviembre del año 2023.

**Ing. ORLANDO HERNÁNDEZ CHOLO**  
Director de Ordenamiento Territorial y Plusvalía

Elaboro: Ing. Edison Ferney Rocha Gonzalez. – Profesional Universitario D.O.T.P



## CIRCULAR INTERNA No. - 001 - 2023

**PARA:** Director de Urbanismo, Director de Ordenamiento Territorial, Arquitectos e Ingenieros que adelantan procesos urbanísticos ante la Dirección de Urbanismo del Municipio.

**DE:** Secretaria de Planeación del Municipio de Chía

**ASUNTO:** Lineamientos sobre la presentación de Estudios detallados de riesgos en los procesos urbanísticos.

**FECHA:** 24 de agosto de 2023

Mediante la presente circular se expiden directrices a la Dirección de Urbanismo, a la Dirección de Ordenamiento Territorial y a los ciudadanos que adelanten procesos urbanísticos de licenciamiento ante estas dependencias, para que observen los lineamientos sobre los estudios detallados de riesgo de los distintos fenómenos, cuando sean requeridos dentro de procesos urbanísticos de licenciamiento adelantados por la ciudadanía.

### Estudios detallados de riesgo

De conformidad con el decreto 1077 de 2015 artículo **2.2.2.1.3.1.2.**, teniendo en cuenta el principio de gradualidad de que trata la Ley 1523 de 2012, se deben realizar los estudios básicos para la revisión de los contenidos de mediano y largo plazo de los planes de ordenamiento territorial o la expedición de nuevos planes y en su ejecución se deben realizar los estudios detallados.

Los Estudios Detallados de riesgo son aquellos estudios técnicos donde, además, de analizar la condición de amenaza detallada, se evalúa la vulnerabilidad y el riesgo del área de interés, definiendo las medidas de mitigación y/o de reducción del riesgo correspondientes.

Así, los estudios detallados de riesgos están orientados a determinar la categorización del riesgo y establecer las medidas de mitigación correspondientes.

El Decreto 1077 de 2015 artículo 2.2.6.1.2.1.9 respecto a los documentos adicionales para la licencia de parcelación, señala:

\*Cuando se trate de licencia de parcelación, además de los requisitos previstos en el artículo 2.2.6.1.2.1.7 del presente decreto, se deberán aportar los siguientes documentos:

1. Plano topográfico del predio, predios o parte del predio objeto de la solicitud, firmado por el profesional responsable, en el cual se indique el área, los linderos y todas las reservas, secciones viales, afectaciones y limitaciones urbanísticas debidamente amojonadas y con indicación de coordenadas, el cual servirá de base para la presentación del proyecto y será elaborado de conformidad con lo definido en el Plan de Ordenamiento Territorial, los instrumentos que lo desarrollen y complementen y demás información pública disponible. En este plano también se identificarán claramente todos los elementos de importancia ecosistémica, tales como humedales y rondas de cuerpos de agua.
2. Plano impreso del proyecto de parcelación, debidamente firmado por un arquitecto con matrícula profesional y el solicitante de la licencia, que contenga los predios resultantes de la parcelación propuesta si a ello hubiere lugar, debidamente amojonados y alinderados, según lo establecido en las normas vigentes y su respectivo cuadro de áreas, perfil vial y demás exigencias que establezcan las normas urbanísticas municipales o distritales, así como la legislación ambiental.
3. Copia de las autorizaciones que sustenten la forma en que se prestarán los servicios públicos domiciliarios de agua potable y saneamiento básico, o las autorizaciones y permisos ambientales para el uso y aprovechamiento de los recursos naturales renovables en caso de autoabastecimiento y el



pronunciamiento de la Superintendencia de Servicios Públicos de conformidad con lo dispuesto en los artículos 16 y 79.17 de la Ley 142 de 1994.

4. Cuando el predio esté ubicado en zonas de amenaza y/o riesgo alto y medio de origen geotécnico o hidrológico, se deberán adjuntar a las solicitudes de licencias de nuevas parcelaciones los estudios detallados de amenaza y riesgo por fenómenos de remoción en masa e inundaciones, que permitan determinar la viabilidad del futuro desarrollo, siempre y cuando se garantice la mitigación de la amenaza y/o riesgo. En estos estudios deberá incluirse el diseño de las medidas de mitigación y serán elaborados y firmados por profesionales idóneos en las materias, quienes conjuntamente con el parcelador responsable de la ejecución de la obra serán responsables de los mismos, sin perjuicio de la responsabilidad por la correcta ejecución de las obras de mitigación. En todo caso, las obras de mitigación deberán ser ejecutadas por el parcelador responsable o, en su defecto, por el titular de la licencia durante su vigencia.

De igual modo, Decreto 1077 de 2015 artículo 2.2.6.1.2.1.8 respecto a los documentos adicionales para la licencia de urbanización, indica:

\*Cuando se trate de licencia de urbanización, además de los requisitos previstos en el artículo anterior, se deberán aportar los siguientes documentos:

1. Plano topográfico del predio, predios o parte del predio objeto de la solicitud, firmado por el o los profesionales responsables, en el cuál se indique el área, los linderos y todas las reservas, secciones viales, afectaciones y limitaciones urbanísticas debidamente amojonadas y con indicación de coordenadas, el cuál servirá de base para la presentación del proyecto y será elaborado de conformidad con lo definido en el Plan de Ordenamiento Territorial, los instrumentos que lo desarrollen y complementen y demás información pública disponible.
2. Plano de proyecto urbanístico, debidamente firmado por un arquitecto con matrícula profesional quién es el responsable del diseño.
3. Certificación expedida por las empresas de servicios públicos domiciliarios o la autoridad o autoridades municipales o distritales competentes, acerca de la disponibilidad inmediata de servicios públicos en el predio o predios objeto de la licencia, dentro del término de vigencia de la licencia.  
Para los efectos de este Capítulo, la disponibilidad inmediata de servicios públicos es la viabilidad técnica de conectar el predio o predios objeto de la licencia de urbanización a las redes matrices de servicios públicos existentes. Los urbanizadores podrán asumir el costo de las conexiones a las redes matrices que sean necesarias para dotar al proyecto con servicios, de conformidad con lo previsto en la Ley 142 de 1994 y las normas que la adicionen, modifiquen o sustituyan.

4. Cuando el predio esté ubicado en zonas de amenaza y/o riesgo alto y medio de origen geotécnico o hidrológico, se deberán adjuntar a las solicitudes de licencias de nuevas urbanizaciones los estudios detallados de amenaza y riesgo por fenómenos de remoción en masa e inundaciones, que permitan determinar la viabilidad del futuro desarrollo, siempre y cuando se garantice la mitigación de la amenaza y/o riesgo. En estos estudios deberá incluirse el diseño de las medidas de mitigación y serán elaborados y firmados por profesionales idóneos en las materias, quienes conjuntamente con el urbanizador serán responsables de los mismos, sin perjuicio de la responsabilidad por la correcta ejecución de las obras de mitigación.  
En todo caso, las obras de mitigación deberán ser ejecutadas por el urbanizador responsable o, en su defecto, por el titular durante la vigencia de la licencia."

De acuerdo a la Resolución 2121 del 21 de mayo de 2019, son funciones de la Dirección de Ordenamiento Territorial, emitir conceptos de NO RIESGO.

Atendiendo las competencias y funciones de cada una de las dependencias y Direcciones de la Secretaría de Planeación, en el marco del procedimiento urbanístico de licenciamiento, la Dirección de Ordenamiento Territorial -DOT- emitirá los concepto que le correspondan, fundamentados en los estudios Básicos de riesgo con que cuente el municipio, y aprobados por la CAR. La DOT debe señalar en el concepto si el predio o área sobre la cual se conceptúa esta sujeta a estudios detallados de riesgo por distintos fenómenos, indicando si el EDR se origina en una condición de amenaza o condición de riesgo, señalando las condiciones técnicas que se deben observar en la formulación del EDR, de conformidad con el Decreto 1077 de 2015 artículos **2.2.2.1.3.2.2.1. y siguientes según el fenómeno que se deba analizar.**

Cuando se requieran presentar EDR dentro de un proceso de licenciamiento urbanístico, según los artículos artículo 2.2.6.1.2.1.8 y 2.2.6.1.2.1.9, dichos estudios deben ser elaborados y firmados por profesionales idóneos en las materias, según el fenómeno que se este analizando, quienes conjuntamente con el urbanizador o





parcelador serán responsables de los mismos, sin perjuicio de la responsabilidad por la correcta ejecución de las obras de mitigación. Así, el profesional responsable de formular el estudio, junto con el urbanizador o parcelador, presentaran un memorial de responsabilidad junto con el EBR donde se indique: 1. Que el estudio observó las condiciones técnicas, de insumos, nivel de detalle, y metodología requeridas por el Decreto 1077 de 2015 para su formulación. 2. Que se hacen responsables por los resultados del Estudios. 3. Que con las medidas de mitigación propuestas se podrá mitigar el riesgo resultante del estudio permitiendo el desarrollo del predio según los usos establecidos en el POT.

Será la Dirección de Urbanismo quien verificará que el memorial de responsabilidad contenga los elementos aquí señalados.

*Laura Rocío Rivera Ríos*  
**LAURA ROCÍO RIVERA RÍOS**  
SECRETARIA DE PLANEACIÓN

De <contactenos@iduvichia.gov.co>  
Destinatario notificacionespot@notificacionespot@iduvichia.gov.co  
Fecha 2023-11-29 09:41

Adj: Rad 20239999936293 IDUVI Conv. norma urbanística pre-Edo 00000036106 IAP DOTP 2921-2023.pdf (-1,4 MB)

Destino AREA DE ASUNTOS JURIDICOS



No. 20235800031222  
Fecha Radicado: 2023-11-29 09:39:26  
Área: REVOLUS



----- Mensaje Original -----

Asunto: Respuesta radicado: 20239999936293  
Fecha: 2023-11-29 14:47  
De: Dirección de Ordenamiento Territorial <ordenamientoterritorial@iduvichia.gov.co>  
Destinatario: "contactenos@iduvichia.gov.co" <contactenos@iduvichia.gov.co>  
Cc: Contactenos. Atención al Ciudadano <contactenos@iduvichia.gov.co>

Chia, miércoles 29 de Nov. 2023


Doctor:  
EDUCARDO ESPINOSA PALACIOS  
Gerente IDUVI  
Carrera 8 N° 14-20 oficinas 301 a 307  
Correo electrónico: contactenos@iduvichia.gov.co  
Ciudad

Atento saludo,

A continuación enviamos respuesta a su solicitud de radicado 20239999936293.

Quedamos atentos a cualquier duda que se pueda generar de este comunicado.

Confidencial



**Dirección de Ordenamiento Territorial y Plusvalía**

Sección de Planeación  
Calle 100a 4224 en 2013  
Código POT: 0188102931  
Centro Comercial El Bosque Las Brisas

Estamos en revisión general de nuestro Plan de Ordenamiento Territorial.

Para continuar construyendo colectivamente nuestro POT le invitamos a inscribirse en las Laboratorios de Ciudad en el siguiente enlace:

<https://www.pot.gov.co/plusvalia>



¡Juntos construyamos el futuro de nuestra municipalidad!

La Política de Privacidad de este sitio web de información de comunicación con el ciudadano, según establece el artículo 15 de la Ley 1712 de 2014. Si requiere más información o asistencia, consulte nuestra política de privacidad de esta página web en el siguiente enlace: <https://www.pot.gov.co/plusvalia>

**Confidencialidad:** La información contenida en este mensaje es confidencial y debe ser usada únicamente por el personal a quien está dirigida. Si usted no es el destinatario o recibe este mensaje por error, no debe divulgarlo ni utilizarlo. Si usted es el destinatario, le solicitamos que no divulgue ni copie el contenido de este mensaje ni la información de contacto del remitente ni a terceros sin el consentimiento expreso del remitente. Si usted no es el destinatario, le solicitamos que no divulgue ni copie el contenido de este mensaje ni la información de contacto del remitente ni a terceros sin el consentimiento expreso del remitente. Si usted no es el destinatario, le solicitamos que no divulgue ni copie el contenido de este mensaje ni la información de contacto del remitente ni a terceros sin el consentimiento expreso del remitente.



013 (20239999936293)  
D.O.T.P 2921-2023

Chía, noviembre 28 de 2023

Doctor:  
**EDUARDO ESPINOSA PALACIOS**  
Gerente IDUVI  
Carrera 8 N° 14-20 oficinas 301 a 307  
Correo electrónico: [contactenos@iduvichia.gov.co](mailto:contactenos@iduvichia.gov.co)  
Ciudad

**Asunto: Solicitud concepto normativo, certificado de riesgo y afectación vial, predio 2517500000030700000**

Respetado doctor:

La Secretaría de Planeación del Municipio de Chía – Cundinamarca, a través de la Dirección de Ordenamiento Territorial y Plusvalía, da respuesta a su solicitud en los siguientes términos:

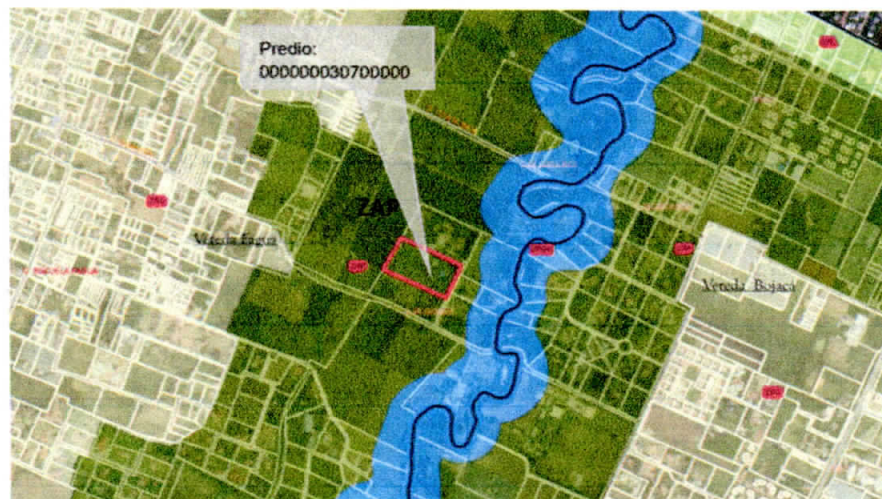
**I. SOLICITUD:**

*“En virtud de la suspensión provisional de los efectos del acuerdo 100 del 29 de julio de 2015” POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA LA REVISION GENERAL Y AJUSTES AL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL -POT-DEL MUNICIPIO DE CHIA-CUNDINAMARCA, ADOPTADO MEDIANTE EL ACUERDO 17 DE 2000” de fecha 23 de abril de 2019, medida cautelar proferida por el Juzgado Primero Administrativo Oral de Zipaquirá según proceso de nulidad simple Nro.2018-000225, por medio de la presente solicito sean expedidas las normas urbanísticas (uso de suelo), certificado de riesgo y afectación vial para el siguiente predio:*

Numero Cedula Catastral	Folio de matricula Inmobiliaria	Ubicación
2517500000030700000	050N-954205	TAORMINA DE SAN JOSE

**II. ANÁLISIS Y RESPUESTA:**

Al revisar la cartografía oficial suministrada por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi-IGAC y según lo establecido en el Acuerdo Municipal 017 de 2000 Plan de Ordenamiento Territorial (POT) Artículo 215, el predio identificado con código catastral **2517500000030700000** y folio de Matricula Inmobiliaria **No. 050N-954205**, ubicado en zona rural vereda Fagua predio Taormina de San José Municipio de Chía, titular Carmen Uribe Idárraga, se localiza en la denominada **ZONA AGROPECUARIA (ZAP)**, como se indica en la siguiente imagen.



Localización específica del predio, Acuerdo 17 de 2000 – IGAC Catastro 2020



013 (20239999936293)

D.O.T.P 2921-2023

Página 2 de 3

Según lo establecido en el Artículo 215 Acuerdo 017 de 2000 Plan de Ordenamiento Territorial - POT, los usos definidos para **Zona Agropecuaria (ZAP)**, son los que se indican en la siguiente ficha:

**Artículo 215. Zona agropecuaria (ZAP)**

ZONA AGROPECUARIA	Nº. 3
<p>La localizada en el plano oficial de reglamentación de usos del suelo plano Nº 2: Estructura general del municipio a largo plazo y está constituida principalmente por suelos que por su capacidad agrológica pueden sustentar cultivos, caracterizados por relieve plano sin erosión, suelos profundos y con capacidad de drenaje.</p>	
<p><b>USOS PRINCIPALES</b> Explotaciones agrícolas, forestales, ganaderas y pecuarias.</p>	
<p><b>USOS COMPATIBLES</b> Infraestructura para distritos de adecuación de tierras, vivienda del propietario, trabajadores, instalaciones relacionadas con usos agropecuarios. Institucional I y II de tipo rural.</p>	
<p><b>USOS CONDICIONADOS</b> Cultivos de flores, agroindustrias, granjas avícolas, cuniculas y porcinas, infraestructura de servicios, centros vacacionales, recreacionales, deportivos, parcelaciones rurales, condominios de vivienda campestre, Industrial I, Comercial tipo I.</p>	
<p><b>USOS PROHIBIDOS</b> Industriales II y III, Urbanos, suburbanos.</p>	
<p><b>NORMAS ESPECIFICAS</b> Área mínima subdivisible: 10.000 m2 Área mínima de manejo privado: 2.000 m2 para el equipamiento agropecuario del predio. Frente mínimo: 50 metros Ocupación máxima permitida: 15% Alturas de construcción: 2 pisos Aislamientos mínimos: Anterior 12 mts Lateral 12 mts Posterior 12 mts  El 10% del predio se destinará para el uso forestal, protector productor. Cerramiento transparente: 100% (cerca de alambre o malla).</p>	
<p><b>CARACTERISTICAS AMBIENTALES, SANITARIAS Y PAISAJISTICAS</b> Ambiental: Los ruidos y olores ocasionados en la operación del proceso productivo, deberán estar dentro de lo permitido por las normas ambientales vigentes contenidas en el régimen legal del Medio Ambiente. Los olores desagradables ocasionados en la misma operación no podrán ser de carácter permanente y su emisión se suspenderá en el menor tiempo posible para ser mitigados de tal forma que no tengan impacto en el área circundante. Los predios deben sembrar en su contorno cercas vivas con un ancho de seis (6) metros, constituidas por vegetación nativa intercalada con vegetación exótica para el aprovechamiento de maderas con fines de utilización doméstica, y en zonas muy específicas de tierras pesadas o arcillosas difíciles de cultivar se podrán establecer bosques para el aprovechamiento forestal. Aguas servidas: se deberán sistemas de tratamiento para los vertimientos provenientes del uso doméstico o agropecuario intensivo, en especial lo referente a usos condicionados. Agua potable: Toda explotación agropecuaria deberá tener resuelto los requerimientos de agua potable y las agroindustrias la solución para el uso de aguas industriales Agua para regadío: Para establecer cualquier sistema de regadío deberá desarrollarse un proyecto de riego que incluya las concesiones de agua superficial o subterránea acompañada de la debida reglamentación de uso. Así mismo, se deberá explicar el sistema de riego a utilizar debidamente justificado. Para aprovechamientos intensivos como los relacionados en usos condicionados, se deberá presentar un sistema de captación y utilización de aguas lluvias que incluya captación y almacenamiento especialmente para los cultivos de flores. Sistemas de drenajes: Los vallados son parte constitutiva del drenaje natural, por tal razón deberán mantenerse en buen estado y darles continuidad de acuerdo al trazado tradicional en la zona, no podrán taponarse ni rellenarse, los que están sobre las vías rurales merecerán especial atención y sobre ellos no se podrá construir ningún tipo de edificación, ni postes de energía, ni se requiere establecer el paso sobre ellos. Se construirán puentes de tal manera que se permita el libre discurrir de las aguas de los vallados. Los cultivos y explotaciones agropecuarias mencionadas en los usos condicionados deberán presentar proyectos para el uso racional de los recursos utilizados tales como: manejo y recuperación de suelos, residuos sólidos, planes de seguridad industrial; entre otros. Dentro de los procesos de producción agropecuaria se dará prelación a aquellos que demuestren un uso sostenible de los recursos. Paisajismo: Cuando existan condiciones que alteren la unidad de paisaje de la zona como invernaderos, galpones, etcétera, deberá mitigarse el impacto visual con barreras vivas.</p>	



PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE CHÍA (CUNDINAMARCA)

ACUERDO N° 17 DEL 2000  
SANCION EJECUTIVA ( )

"Por el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Chía (Cundinamarca)"

**NORMA URBANÍSTICA ZONA AGROPECUARIA (ZAP)**

**Artículo 215. Zona Agropecuaria (ZAP)**

ZONA AGROPECUARIA	N° 3
<p>La localizada en el plano oficial de reglamentación de usos del suelo plano N° 2: Estructura general del municipio a largo plazo y está constituida principalmente por suelos que por su capacidad agrológica pueden sustentar cultivos, caracterizados por relieve plano sin erosión, suelos profundos y con capacidad de drenaje.</p>	
<p><b>USOS PRINCIPALES</b> Explotaciones agrícolas, forestales, ganaderas y pecuarias.</p>	
<p><b>USOS COMPATIBLES</b> Infraestructura para distritos de adecuación de tierras, vivienda del propietario, trabajadores, instalaciones relacionadas con usos agropecuarios. Institucional I y II de tipo rural.</p>	
<p><b>USOS CONDICIONADOS</b> Cultivos de flores, agroindustrias, granjas avícolas, canículas y porcinas, infraestructura de servicios, centros vacacionales, recreacionales, deportivos, parcelaciones rurales, condominios de vivienda campestre, Industrial I, Comercial tipo I.</p>	
<p><b>USOS PROHIBIDOS</b> Industriales II y III, Urbanos, suburbanos.</p>	
<p><b>NORMAS ESPECIFICAS</b> Área mínima subdividirle: 10.000 m<sup>2</sup> Área mínima de manejo privado: 2.000 m<sup>2</sup> para el equipamiento agropecuario del predio. Frente mínimo: 50 metros Ocupación máxima permitida: 15% Alturas de construcción: 2 pisos Aislamientos mínimos: Anterior 12 mts Lateral 12 mts Posterior 12 mts El 10% del predio se destinará para el uso forestal, protector productor. Cerramiento transparente: 100% (cerca de alambre o malla).</p>	
<p><b>CARACTERISTICAS AMBIENTALES, SANITARIAS Y PAISAJISTICAS</b> Ambiental: Los ruidos y olores ocasionados en la operación del proceso productivo, deberán estar dentro de lo permitido por las normas ambientales vigentes contenidas en el régimen legal del Medio Ambiente. Los olores desagradables ocasionados en la misma operación no podrán ser de carácter permanente y su emisión se suspenderá en el menor tiempo posible para ser mitigados de tal forma que no tengan impacto en el área circundante. Los predios deben sembrar en su contorno cercas vivas con un ancho de seis (6) metros, constituidas por vegetación nativa intercalada con vegetación exótica para el aprovechamiento de maderas con fines de utilización doméstica, y en zonas muy específicas de tierras pesadas o arcillosas difíciles de cultivar se podrán establecer bosques para el aprovechamiento forestal. Aguas servidas: se deberán sistemas de tratamiento para los vertimientos provenientes del uso doméstico o agropecuario intensivo, en especial lo referente a usos condicionados. Agua potable: Toda explotación agropecuaria deberá tener resuelto los requerimientos de agua potable y las agroindustrias la solución para el uso de aguas industriales Agua para regadío: Para establecer cualquier sistema de regadío deberá desarrollarse un proyecto de riego que incluya las concesiones de agua superficial o subterránea acompañada de la debida reglamentación de uso. Así mismo, se deberá explicar el sistema de riego a utilizar debidamente justificado. Para aprovechamientos intensivos como los relacionados en usos condicionados, se deberá presentar un sistema de captación y utilización de aguas lluvias que incluya captación y almacenamiento especialmente para los cultivos de flores. Sistemas de drenajes: Los vallados son parte constitutiva del drenaje natural, por tal razón deberán mantenerse en buen estado y darles continuidad de acuerdo al trazado tradicional en la zona, no podrán taponarse ni rellenarse, los que están sobre las vías rurales merecerán especial atención y sobre ellos no se podrá construir ningún tipo de edificación, ni postes de energía, ni se requiere establecer el paso sobre ellos. Se construirán puentes de tal manera que se permita el libre discurrir de las aguas de los vallados.</p>	





013 (20239999936293)

D.O.T.P 2921-2023

Página 3 de 3

*Se prohíbe las quemas sin autorización previa de la CAR.  
Las emisiones generadas en el proceso productivo deberán estar dentro de los parámetros vigentes y llevar la aprobación de la autoridad ambiental.*

*Parágrafo: Para controlar el cumplimiento de los anteriores requerimientos los agricultores o empresas agropecuarias deberán presentar todos estos requerimientos en forma de proyecto a la UMATA. En el caso de pequeños y medianos proyectos agropecuarios, estos serán elaborados por la UMATA como parte de la asesoría técnica reglamentada en el presente acuerdo o por el solicitante que así lo decida. El municipio incentivará a quienes lo presenten con estímulos tributarios provenientes del impuesto predial*

**REGLAMENTACION PARA LO YA EXISTENTE**

*a) Todas las explotaciones agrícolas, agropecuarias y las mencionadas en los usos condicionados y compatibles se presentarán y se adecuarán gradualmente a las condiciones de manejo sostenible mencionado anteriormente y presentarán su propuesta en un plan de manejo predial.*

*b) Las explotaciones que se acojan a la anterior exigencia serán incentivadas de la misma forma que se expuso en el parágrafo anterior.*

*c) Los proyectos aprobados no construidos hasta antes de la entrada en vigencia, de este acuerdo podrán llevar a cabo sus obras, limitándose estrictamente a lo aprobado por la oficina de planeación, aplicando los ítems que este acuerdo prevé para el manejo ambiental y no pueden llevar a cabo ningún tipo de ampliación, o desarrollo del proyecto, a no ser que tengan que ver con la conservación, protección, y/o regeneración de las zonas de reserva.*

*d) Los proyectos ya ejecutados o existentes sobre esta zona deberán velar por la conservación, incorporando las normas de manejo ambiental vigentes y no podrán llevar a cabo nuevos proyectos sin el estricto cumplimiento de las normas aquí establecidas.*

Sin otro particular nos despedimos agradeciendo su atención, cualquier información adicional con gusto será brindada.

**Ing. ORLANDO HERNANDEZ CHOLO**  
Dirección de Ordenamiento Territorial y Plusvalía

Proyecto: Sandra M. Chávez - Profesional Universitario - D.O.T.P.

Anexo: Normativa Zona Agropecuaria (ZAP) en 8 páginas.



Comprende áreas, inmuebles o parte de inmuebles destinados a la transformación de materias primas o a la elaboración, ensamblaje y manufactura de productos. De acuerdo con las características y cubrimiento del establecimiento industrial y para los fines de asignación de espacios territoriales, se puede distinguir los siguientes tipos de establecimientos:

#### **17.1 Industria artesanal, clase I:**

Son pequeñas fábricas o industrias de bajo impacto ambiental y urbanístico, por lo cual se consideran compatibles con otros usos. En general, se ubican en espacios que forman parte de edificaciones comerciales o de vivienda unifamiliar, o en locales o bodegas independientes, y sus características principales son:

- a. Manufactura artesanal y transformación de productos, con métodos manuales o equipos caseros y baja generación de empleo.
- b. Abastecimiento de materias primas y transporte de productos terminados mediante vehículos livianos.
- c. No requiere infraestructuras especiales ni genera olores, ruidos, emisiones ni efluentes contaminantes baja, sin embargo deberá tomar las medidas pertinentes para mitigar los impactos ambientales que produzca.

#### **Artículo 18. Área de uso institucional**

Son aquellas áreas, inmuebles o parte de inmuebles destinados a la prestación de ciertos tipos de servicios colectivos necesarios para el funcionamiento de la sociedad. Estos servicios son básicamente:

- a. Asistenciales o de salud
- b. Educativos
- c. Administrativos
- d. Culturales
- e. De seguridad
- f. De culto
- g. Públicos

De acuerdo con su cobertura, los usos institucionales se clasifican de la siguiente manera:

#### **18.1 Usos institucionales locales, clase I:**

Comprende servicios de primera necesidad y cobertura local (conjunto de manzanas o barrio), se desarrollan en establecimientos de magnitud reducida y pueden, generar en menor escala tráfico, congestión significativa, ruidos, emisiones o afluentes contaminantes, por lo cual, aunque se consideran de bajo impacto arquitectónico, urbanístico y ambiental, deberán construir las instalaciones para mitigar este impacto. Los servicios que corresponden son:

- a. Asistenciales: Puestos de salud, hospitales, dispensarios, sala-cunas y centros comunales
- b. Educativos: Guarderías y jardines infantiles
- c. Administrativos: Notarías y servicios aislados de administración pública y/o privada.
- d. De seguridad: Puestos de policía
- e. De culto: Salas de culto.

#### **18.2 Usos institucionales de cobertura municipal, clase II:**

Comprende servicios cívicos o institucionales que atienden la demanda de la comunidad de toda la zona urbana Municipal, se desarrollan por lo general en edificaciones especializadas, generan afluencia de usuarios concentrada en ciertos días y horas, requieren zonas de estacionamiento y pueden generar tráfico y congestión y propiciar la aparición de usos complementarios en sus alrededores. Por estas razones, estos usos tienen un impacto social y urbanístico mediano, aunque su impacto ambiental es bajo. Deberán construir las instalaciones necesarias para mitigar los impactos. Los servicios que corresponden son:

- a. Asistenciales: Centros de salud, hospital, clínicas pequeñas, ancianatos y hogares de paso.
- b. Educativos: Escuelas y colegios de educación básica, centros de educación superior, institutos de capacitación técnica, conventos y similares.
- c. Administrativos: Edificios destinados a la administración pública municipal en conjunto, centros de atención a usuarios de servicios públicos, terminales de transporte municipal.
- d. Culturales: centros o casas culturales, teatros, auditorios, museos y bibliotecas públicas.
- e. De seguridad: Estaciones y subestaciones de policía y bomberos.
- f. De culto: Centros de culto.





Los cultivos y explotaciones agropecuarias mencionadas en los usos condicionados deberán presentar proyectos para el uso racional de los recursos utilizados tales como: manejo y recuperación de suelos, residuos sólidos, planes de seguridad industrial; entre otros.

Dentro de los procesos de producción agropecuaria se dará prelación a aquellos que demuestren un uso sostenible de los recursos.

Paisajismo: Cuando existan condiciones que alteren la unidad de paisaje de la zona como invernaderos, galpones, etcétera, deberá mitigarse el impacto visual con barreras vivas.

La publicidad exterior visual del área se ceñirá a la Ley 140 de 1.994.

Ley norma 99 de 1.993.

Se prohíbe las quemas sin autorización previa de la CAR.

Las emisiones generadas en el proceso productivo deberán estar dentro de los parámetros vigentes y llevar la aprobación de la autoridad ambiental.

Parágrafo: Para controlar el cumplimiento de los anteriores requerimientos los agricultores o empresas agropecuarias deberán presentar todos estos requerimientos en forma de proyecto a la UMATA. En el caso de pequeños y medianos proyectos agropecuarios, estos serán elaborados por la UMATA como parte de la asesoría técnica reglamentada en el presente acuerdo o por el solicitante que así lo decida. El municipio incentivará a quienes lo presenten con estímulos tributarios provenientes del impuesto predial

#### REGLAMENTACION PARA LO YA EXISTENTE

a) Todas las explotaciones agrícolas, agropecuarias y las mencionadas en los usos condicionados y compatibles se presentarán y se adecuarán gradualmente a las condiciones de manejo sostenible mencionado anteriormente y presentarán su propuesta en un plan de manejo predial.

b) Las explotaciones que se acojan a la anterior exigencia serán incentivadas de la misma forma que se expuso en el parágrafo anterior.

c) Los proyectos aprobados no construidos hasta antes de la entrada en vigencia, de este acuerdo podrán llevar a cabo sus obras, limitándose estrictamente a lo aprobado por la oficina de planeación, aplicando los íteme que este acuerdo prevé para el manejo ambiental y no pueden llevar a cabo ningún tipo de ampliación, o desarrollo del proyecto, a no ser que tengan que ver con la conservación, protección, y/o regeneración de las zonas de reserva.

d) Los proyectos ya ejecutados o existentes sobre ésta zona deberán velar por la conservación, incorporando las normas de manejo ambiental vigentes y no podrán llevar a cabo nuevos proyectos sin el estricto cumplimiento de las normas aquí establecidas.

### Artículo 16. Área de uso comercial

Comprende áreas, inmuebles o parte de inmuebles destinados al uso comercial o de intercambio de bienes y servicios.

De acuerdo con las características y cubrimiento del establecimiento comercial y para los fines de asignación de espacios territoriales, se puede distinguir los siguientes tipos de establecimientos comerciales:

#### 16.1 Comercio de cobertura local, clase I:

Corresponde a la venta de bienes o servicios de consumo doméstico requeridos por la comunidad de un sector dado.

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 en edificaciones de vivienda multifamiliar o en manzanas o centros comerciales de las urbanizaciones, que generan un impacto bajo, por lo cual pueden estar mezclados con cualquier tipo de uso principal. Para que sean considerados como tales, estos establecimientos deben además cumplir las siguientes condiciones:

- a. Venta de bienes y servicios de primera necesidad, sin zonas especiales de exhibición y bodegaje, y que no implica especialización de las edificaciones ni genera o requiere usos complementarios.
- b. Funcionamiento de oficinas profesionales individuales o consultorios médicos.
- c. Abastecimiento mediante vehículos pequeños o medianos sin exigencia de zonas de cargue y descargue o de vías de acceso de gran amplitud.
- d. Permanencia corta de los clientes, por lo cual no disponen de zonas de estacionamiento para vehículos automotores.
- e. Baja a nula generación de empleo

### Artículo 17. Área de uso industrial







El índice de ocupación en desarrollos por parcelaciones será del 15% (áreas complementarias, garajes descubiertos y otras zonas duras), con respecto al área útil del predio. El porcentaje restante de cada predio o lote se destinará a usos forestales, agroforestales, prados, jardines, huertos y similares. Los índices de ocupación de parcelaciones campestres localizadas en áreas con usos principales diferentes al uso suburbano de parcelación campestre pero donde este uso es condicionado, serán los indicados en el artículo 197. Se podrá destinar para la recreación interna el 10% restante, los índices de ocupación y construcción se reglamentarán en el respectivo cuadro de normas.

#### **Artículo 196. Manejo sanitario en parcelaciones campestres**

El manejo sanitario ambiental y paisajístico se reglamenta en el cuadro de usos rurales respectivo.

En las áreas destinadas a parcelación campestre, o donde este uso sea compatible o condicionado, no se aprobará ningún proyecto sin la debida concesión de agua expedida por la CAR o por la autoridad competente, la disponibilidad real de agua, la potabilización, la recolección y tratamiento de aguas residuales y la recolección y disposición de residuos sólidos.

Igualmente, deberán contemplar un sistema efectivo de recolección, tratamiento y utilización de las aguas lluvias.

**Parágrafo.** La Oficina de Planeación y la Secretaría de Obras Públicas del municipio establecerán las especificaciones técnicas que deben cumplir las obras de infraestructura vial, los servicios públicos y las obras de desarrollo de las áreas de recreación y equipamiento comunal público.

El urbanizador deberá entregar las obras de captación, conducción y distribución de agua a nivel predial debidamente construidas y en pleno funcionamiento, junto con las redes de alcantarillado y sistema de tratamiento de aguas residuales. Así mismo deberá entregar construidas las vías de acceso, las vías locales internas, las redes de energía, las áreas recreativas y los equipamientos comunales, de acuerdo con el proyecto urbanístico aprobado.

### **Subcapítulo 3. TRATAMIENTO DE DESARROLLO POR CONSTRUCCION**

#### **Artículo 196. Definiciones**

El desarrollo por construcción es el proceso por el cual un lote o predio cualquiera es objeto de construcción de edificaciones, ampliación o adecuación de edificaciones existentes o reedificación, con destino a vivienda, comercio, industria, establecimientos institucionales y recreativos u otros, según el uso permitido en la zona.

Para adelantar el proceso de construcción se requiere licencia expedida por la Oficina de Planeación o el curador urbano, cuando se cree.

**Parágrafo 1.** Siempre que se trate en este subcapítulo de usos o desarrollos comerciales de clases II y III, en ellos están incluidos los desarrollos comerciales de las zonas suburbanas de corredor vial, salvo que se dicten normas específicas para este uso.

**Parágrafo 2.** La construcción y funcionamiento de comercios, establecimientos institucionales e industrias artesanales (clase I) deben cumplir con las normas de la zona en que se encuentren, de acuerdo con las especificaciones de ocupación, altura y aislamientos y con las excepciones contenidas en este subcapítulo.

#### **Artículo 197. Normas sobre volumetría en desarrollos para construcción rural**

##### **197.1 Índices de ocupación**

En construcción de viviendas individuales que no forman parte de parcelaciones campestres, los índices de ocupación podrán variar según el tamaño del lote objeto de la solicitud de licencia, con respecto al área útil, así:

En lotes menores de 1.000 metros cuadrados:	20-25%
De 1.000 a 2.000 metros cuadrados:	15-20%
De 2.000 a 5.000 metros cuadrados:	10-15%
De 5.000 a 10.000 metros cuadrados:	5-10%
De 10.000 a 20.000 metros cuadrados:	2.5-5%

##### **197.2 Altura**

La altura máxima permitida para viviendas será de dos pisos. Para construcciones con destinación comercial, industrial o institucional la altura máxima permitida será de tres pisos y en las zonas de Jardín de Uso Múltiple de cinco pisos. En los casos de subdivisión predial por herencias, se podrá construir hasta tres pisos de altura en vivienda, previo estudio y diseño arquitectónico aprobado por la Oficina de Planeación o la Curaduría Urbana, cuando se cree.





## **Subcapítulo 2. TRATAMIENTO DE DESARROLLO POR PARCELACIÓN CAMPESTRE**

### **Artículo 192. Definiciones**

Entiéndase por parcelación campestre toda división o subdivisión de lotes de suelo rural, con el fin de someterlos posteriormente a desarrollos de construcción de vivienda en combinación con usos agropecuarios o agroforestales.

### **Artículo 193. Reglas para la subdivisión rural**

Los predios objeto de proyectos de parcelación campestre no podrán tener un área bruta de menos de una (1) hectárea en el sector agropecuario y tres mil metros cuadrados (3.000 m<sup>2</sup>) en la zona de Granjas. El área útil de estos lotes será la resultante de descontar del área bruta la parte correspondiente al área de afectación para vías troncales, en caso de que la haya, y al área de cesión gratuita para vías locales e internas, y para equipamiento comunal, en los términos establecidos en el presente Acuerdo.

**Parágrafo 1.** En los casos de predios inferiores a una (1) hectárea, éstos se podrán agrupar en conjuntos rurales, en tal forma que puedan garantizar las cesiones mínimas para vías locales, espacio público recreativo y equipamiento comunal.

**Parágrafo 2.** Siempre que la zona no corresponda a un área de reserva forestal declarada por la CAR, se podrán definir como áreas de Reserva Forestal Municipal o Bosque Protector. En cualquier caso, no se aprobará ningún proyecto de parcelación sin la debida concesión de agua, potabilización, recolección y tratamiento de aguas residuales, recolección y disposición de residuos sólidos, en los términos exigidos para el uso suburbano de parcelación campestre.

### **Artículo 194. Áreas de afectación y cesiones**

#### **194.1 Afectaciones**

En caso que un predio objeto de parcelación tenga una afectación por reserva para vías del sistema troncal o arterial rural, servicios públicos, áreas recreativas de uso público u otras previstas en este acuerdo, se seguirán las mismas reglas establecidas en el artículo 68 para proyectos objeto de desarrollo por urbanización en suelo urbano.

Las vías locales rurales tendrán un ancho mínimo de calzada de 7.30 metros, y 1.00 m de berma a cada lado, para un ancho total de 9.30 m. y estarán dotadas del sistema de drenaje acorde con las condiciones pluviométricas e hidrológicas locales. Su acabado debe corresponder a tratamientos acordes con el ambiente rural y el paisaje con acabados recebados, con alguna emulsión y evitar tratamientos rígidos como asfalto o concreto, salvo las vías veredales e primer orden, por las que transita el transporte público.

#### **194.2 Cesiones para vías locales de acceso**

Se consideran vías locales de acceso las vías de entrada a la parcelación tendrán un ancho mínimo de seis (6) metros y las vías a los lotes individuales o viviendas.

Además de la franja para el sistema de cunetas y drenaje adecuado a las condiciones del área. Las vías internas a cada uno de los lotes tendrán un ancho de calzada mínimo de 5.00 metros, además del ancho requerido para cunetas y drenaje local.

Para los fines del cálculo de áreas de cesión por vías locales sólo se tendrán en cuenta las vías internas, puesto que la vía de acceso a la parcelación por lo general es externa. En todo caso se consideran vías internas todas aquellas que se construyan dentro del perímetro del predio o predios objeto de la parcelación, las cuales serán de uso privativo de la urbanización. También serán de uso privativo las vías de acceso, cuando sean construidas en el marco del proyecto, salvo en los casos en que se construyan aprovechando antiguos caminos o carretables de uso público.

#### **194.3 Otras cesiones: Cesiones Tipo A y Tipo B**

Por tratarse de desarrollos en predios rurales, las cesiones de uso o interés público o para equipamientos comunales públicos, se harán por intermedio de la oficina de Planeación o del Banco Municipal Inmobiliario cuando éste de estructura.

Cesión Tipo A, para parcelaciones, condominios o conjuntos de vivienda, será de 16.5 metros cuadrados por habitante, calculando 4 habitantes por vivienda; para parcelaciones y/o proyectos destinados a otros usos diferentes a vivienda (Institucional, comercial, industrial, etc.) será el equivalente al 20% del área bruta del predio.

Cesión Tipo B, se calculará de acuerdo al artículo 198 del presente acuerdo

#### **194.4 Índices de ocupación**





### 198.1 Definiciones

Como equipamiento comunal privado enténdase el conjunto de áreas, servicios e instalaciones físicas, de uso y propiedad comunal privada, necesarios para el desarrollo de las actividades inherentes al uso de la edificación, los cuales se pueden agrupar así:

- Recreativos: parques, zonas verdes, jardines, plazoletas, juegos cubiertos, otros.
- Servicios comunales y administrativos: salón múltiple, lavanderías, cafeterías, depósitos, guarderías, oficinas de administración y celaduría, enfermerías y puestos de salud, otros.
- Estacionamientos para visitantes.

### 198.2 Proporción y distribución del equipamiento comunal privado

El equipamiento comunal privado se exigirá en todos los proyectos de urbanización campestre y en los usos comerciales I – II – III, institucionales I – II – III, e industriales de clases I y II, en las proporciones indicadas en el cuadro N° 6. En las edificaciones existentes que no cumplan estas especificaciones no se harán estas exigencias, salvo que se solicite licencia para ampliación o remodelación.

**Cuadro N° 6 PROPORCION DEL ÁREA DE CESIÓN TIPO B**

USO	PROPORCION DEL AREA DE CESION
Parcelación campestre	16.5 metros cuadrados por habitante (con 4.0 habitantes por vivienda)
Comercial II y III	15 a 30 metros cuadrados por cada 100 metros cuadrados de construcción
Industrial II	10 a 25 metros cuadrados por cada 100 metros cuadrados de construcción
Institucional II y III	15 a 30 metros cuadrados por cada 100 metros cuadrados de construcción

**Parágrafo:** Los rangos propuestos dependen del área del lote, el inferior para predios pequeños y al superior para predios grandes. Estos serán determinados previo concepto de la Oficina de Planeación.

En usos comerciales, institucionales e industriales el área construida se contabilizará sin incluir puntos fijos, ni áreas de estacionamiento, ni las áreas destinadas al equipamiento mismo.

La distribución de las áreas de cesión indicadas entre los diferentes usos comunales será la indicada en el cuadro N° 7, como porcentaje mínimo del área total de cesión:

**Cuadro N° 7 DISTRIBUCION DE LAS AREAS DE CESIÓN TIPO B**

USO	ZONAS VERDES Y RECREATIVAS %	SERVICIO COMUNAL %	ESTACIONAMIENTOS ADICIONALES %
Parcelación campestre	70-80	10-20	0-10
Comercial II y III	40-60	10-20	20-30
Industrial II	50-70	10-20	10-20
Institucional II y III	40-60	10-20	20-30

La gradualidad de las proporciones se fijará en las normas y/o en la licencia teniendo en cuenta factores tales como el tamaño del proyecto (a mayor tamaño mayor proporción) y el uso e intensidad de uso (a mayor intensidad de uso mayor proporción).

### 198.3 Localización del equipamiento comunal privado

La localización de las zonas de cesión para áreas recreativas y equipamiento comunal privado deberá figurar en los planos oficiales del proyecto y cumplirá los siguientes requisitos:

Que se integren a los demás elementos del espacio público, al paisaje y que fomen un conjunto armónico con las áreas privadas.

Que se ubiquen frente a las vías vehiculares para dar continuidad al espacio.

Que no coincidan con zonas de reserva vial, de servicios públicos u otras reservas.

Que no correspondan a zonas de riesgo o terrenos que por su pendiente, inundabilidad u otros limitantes no permitan el desarrollo de las infraestructuras de uso público. No se aceptará en particular su localización sobre chucuas, humedales, rondas de quebradas, cicatrices de canteras y terrenos con pendiente superior a 25%.





En los terrenos inclinados, la altura se tomará como una proyección del nivel natural del terreno. No se podrán realizar excavaciones que generen taludes superiores a 3.00 metros de altura, ni rellenos o estructuras aéreas para nivelación superiores a 3.00 metros de altura. Se podrán construir sótanos y semisótanos en cualquiera de las áreas urbanas o rurales, cumpliendo con los debidos estudios técnicos; en el caso de semisótano, el nivel superior de la placa que lo cubre no podrá sobrepasar los 1.20 metros de altura respecto al andén. Ni el sótano ni el semisótano podrán localizarse bajo antejardines, aislamientos anteriores o zonas de espacio público.

En la Zona Jardín de Uso Múltiple, y en la Zona Jardín de Uso Múltiple Especial, se consideran compensaciones por altura cuando se genera mayor área libre que la correspondiente a la zona; por cada 5% de área liberada en primer piso, se podrán construir dos pisos adicionales. Si la mayor altura está localizada en la fachada anterior, se deberá dejar un metro adicional de antejardín por cada piso adicional de mayor altura.

### 197.3 Aislamientos

Toda construcción en suelo rural debe guardar aislamientos adecuados sobre los predios y construcciones colindantes y sobre las vías de acceso, incluso en urbanizaciones campestres con vivienda agrupada. En el cuadro No 5 se muestran las normas generales sobre aislamientos. Las definiciones de retroceso y aislamientos son las señaladas en el artículo 73 de este acuerdo.

**Parágrafo 1.** Los aislamientos laterales y posteriores en usos comerciales, institucionales e industriales de clase II deberán conformar una franja de aislamiento ambiental, la cual deberá ser plantada en árboles y arbustos nativos, preferiblemente de hoja ancha. Los cerramientos de los predios deben obedecer a un diseño paisajístico y ambiental previamente aprobado por la Oficina de Planeación municipal o el curador urbano cuando se cree. Los retrocesos o aislamientos anteriores serán áreas libres empedradas y dotadas de vegetación ornamental, salvo que la zona de estacionamientos se ubique al frente de la construcción, caso en el cual, se deberá combinar el prado con las zonas duras en la proporción en que les corresponda según las áreas de retroceso y de estacionamientos exigidas. Dependiendo de la forma del lote, de su topografía o de obstáculos naturales existentes, se podrá aceptar disminuir el aislamiento lateral en uno de sus lados o el aislamiento posterior, siempre y cuando se restituya la reducción en el otro costado o en el frente, según el caso.

### Cuadro No 5

#### NORMAS SOBRE AISLAMIENTOS EN CONSTRUCCIONES RURALES

USO	AISLAMIENTOS MÍNIMOS
Residencial de parcelación campestre	Retroceso o antejardín: cinco (5) metros sobre vías de acceso internas o privadas, y siete (7) metros sobre vías troncales o principales públicas. Aislamientos laterales mínimos de 4 metros y posterior de 10 metros.
Residencial individual y/o campesino	Retroceso o antejardín: tres (3) metros sobre vías secundarias públicas, cinco (5) metros sobre vías troncales o principales públicas y dos (2) metros sobre caminos peatonales. Aislamientos laterales mínimos de 3 metros y posterior de 5 metros.
Comerciales e Institucionales II y III	Retroceso o antejardín: entre 10 y 50 metros, según tamaño del centro. Aislamientos laterales y posteriores mínimos de 5 metros con respecto a predios vecinos.
Industriales II	Retroceso y aislamientos perimetrales mínimos de 10 metros en lotes de menos de 5.000 m <sup>2</sup> ; 12.5 metros en lotes de 5.000 a 10.000 m <sup>2</sup> ; y 15 metros en lotes mayores de 10.000 m <sup>2</sup> .

**Parágrafo 2.** En los corredores viales, todas las construcciones, sean comerciales, residenciales, institucionales u otras, deberán guardar un retroceso mínimo de quince (15) metros con respecto al borde de la vía; en la zona de Jardín Múltiple sobre la autopista norte y la carretera central del norte será de 20 metros. Las bahías de estacionamiento no quedarán incluidas en esta área, ni las ciclo vías. En estos corredores no se permitirá la construcción de nuevos establecimientos comerciales a una distancia inferior a cien (100) metros de un comercio existente o aprobado sobre la vía.

### 197.4 Cubiertas

Con el fin de garantizar que en el futuro no se construirán pisos adicionales a los establecidos en el sector, no se permitirá la construcción de cubiertas planas en placa de concreto. Las cubiertas deberán ser inclinadas, con pendiente mínima de 10% y máxima de 50%; el espacio resultante bajo la cubierta podrá ser utilizado como parte integral del último piso de la construcción.

### Artículo 198. Normas sobre equipamiento comunal privado en desarrollos por construcción





El mantenimiento de las zonas de cesión comunal estará a cargo del urbanizador o constructor hasta tanto no sean adecuadas y entregadas a los adquirentes de los lotes o inmuebles, fecha a partir de la cual, el mantenimiento correrá a cargo de quien reciba.

**Parágrafo.** Se exceptúan de las normas de equipamiento comunal los proyectos destinados al uso recreativo público o privado rural, tales como parques, clubes, centros deportivos o similares, ya que tales proyectos constituyen en sí equipamientos de uso comunal.

#### **Artículo 199. Estacionamientos en desarrollos por construcción rurales**

Serán aplicables las mismas normas sobre estacionamientos privados y de servicio al público indicado en el artículo 75 y cuadro No 3 del presente acuerdo, excepto en desarrollos o usos recreativos de uso público o privado, donde el proyecto deberá contemplar un número y área de estacionamientos acorde al número de visitantes de diseño.

#### **Artículo 200. Manejo sanitario en viviendas y establecimientos individuales.**

Las nuevas viviendas rurales que se construyan en forma individual, por fuera de parcelaciones campestres, deberán contar con un sistema de recolección y tratamiento de sus aguas residuales, constituido por un pozo séptico y un filtro biológico o similar, que garantice una remoción de carga orgánica del 80-95%. La UMATA y la Oficina de Planeación y/o la CAR promoverán una campaña de mejoramiento y/o reemplazo de los pozos sépticos existentes por sistemas más eficientes.

Por estar ubicados por lo general en viviendas campesinas, los comercios locales, las industrias artesanales y ciertos usos institucionales de cobertura local (todos de clase I) podrán utilizar los mismos servicios de suministro de agua y saneamiento ambiental de la vivienda donde se ubiquen.

Además, el tratamiento de las aguas residuales deberá contemplar procesos primarios y secundarios que aseguren una remoción de carga orgánica del 90-95% y un NMP de coliformes fecales de 1000 en el efluente de la planta o sistema de tratamiento.

En ningún caso los efluentes de los pozos sépticos podrán descargarse directamente en un curso o cuerpo de agua, como quebrada, humedal, vallado, o al río Frío y/o al río Bogotá, sino que deberán disponer de un sistema y campo de infiltración de tamaño adecuado al caudal de infiltración.

