

**AVISO**

En atención al proceso de legalización de un asentamiento humano que se está adelantando bajo los radicados 20239999931194 del 11 de octubre de 2023 y 20239999931171 del 12 de octubre de 2023, en los inmuebles identificados con las cédulas catastrales 2517500000000003228500000000 y 2517500000000003228400000000 y matrículas inmobiliarias 50N-20670485 y 50N-20670484, respectivamente, ubicados en la vereda Fagua, sector San Miguel del municipio de Chía - Cundinamarca, para lo cual se aportaron los documentos exigidos en la normatividad vigente.

El asentamiento ubicado en los predios identificados con las cédulas catastrales 2517500000000003228500000000 y 2517500000000003228400000000 y matrículas inmobiliarias 50N-20670485 y 50N-20670484, respectivamente, tiene como interesados a los(as) señores(as):

INTERESADO	NÚMERO DE IDENTIFICACIÓN
YENNI YAZMIN GARCIA JUNCA	35.478.844
IVAN DARIO GARCIA JUNCA	11.202.048
EDWARD JESUS GARCIA JUNCA	11.201.343
LUCRECIA JUNCA VARGAS	20.468.402
FABIO NELSON SUAREZ JUNCA	11.204.559
JAVIER SUAREZ JUNCA	80.496.768
JOSE JOVANNY SUAREZ JUNCA	80.497.319
MATILDE JUNCA DE SUAREZ	20.468.554

En consecuencia, y en marco de lo previsto en el artículo 2.2.6.5.2.4 del Decreto 1077 de 2015 se informa a todos los interesados que se encuentra a su disposición el estudio urbanístico del referido proceso, de lunes a viernes en el horario comprendido entre las 8:00 a.m. a 12:00 m y de 1:00 a 5:00 p.m., en la oficina de la Dirección de Ordenamiento Territorial y Plusvalía, ubicada en la Carrera 8 No. 8-76 Centro Comercial El Curubito – Segundo Piso.

Las objeciones o recomendaciones que se hagan frente al mismo se deben presentar por escrito durante el tiempo que dure fijado el presente aviso.

DADO EN CHÍA A LOS 13 DÍAS DEL MES DE JUNIO DE 2025.

  
HÉCTOR ORLANDO RUIZ PALACIOS  
Dirección de Ordenamiento Territorial y Plusvalía  
Director Técnico

FUNCIONARIO RESPONSABLE (NOMBRE):

CLAUDIA PATRICIA CORRAJINOS

IDENTIFICADO CON C.C.:

35.476.640

CARGO:

AUXILIARIA ADMINISTRATIVA

CERTIFICA QUE EL PRESENTE AVISO SE PUBLICO EN CARTELERA

FIJADO EL DÍA

13/06/25

FIRMA



DESFIJADO EL DÍA

FIRMA



**ESTUDIO URBANÍSTICO FINAL DEL PROYECTO DE LEGALIZACIÓN Y  
REGULARIZACIÓN DE ASENTAMIENTOS HUMANOS**

IDENTIFICACIÓN DEL PROYECTO			
Radicado	20239999931194-20239999931371	Decreto	179 de 2023
Catastral	2517500000032284000 y 2517500000032285000	Matrícula Inmobiliaria	50N-20670484 y 50N-20670485
Zona POT	ZONA RURAL DE GRANJAS (ZRG)	Tipo de Suelo	Suelo Rural
Dirección	VEREDA FAGUA, SECTOR SAN MIGUEL, LOTE 2 SAN MARCELINO LA VIOLETA y LOTE 3 SAN MARCELINO LA VIOLETA		
Ámbito delimitación	UNICO	Tipo de Legalización	GRUPAL
Arquitecto	CHRISTIAN CAMILO BARON MORA	Matrícula	A2242017-1072701166
Topógrafo	MARIANO MORENO TRIVIÑO	Matrícula	01-1477
Interesado 1	YENNI YAZMIN GARCIA JUNCA	Cédula	35.478.844
Interesado 2	IVAN DARIO GARCIA JUNCA	Cédula	11.202.048
Interesado 3	EDWARD JESUS GARCIA JUNCA	Cédula	11.201.343
Interesado 4	LUCRECIA JUNCA VARGAS	Cédula	20.468.402
Interesado 5	FABIO NELSON SUAREZ JUNCA	Cédula	11.204.559
Interesado 6	JAVIER SUAREZ JUNCA	Cédula	80.496.768
Interesado 7	JOSE JOVANNY SUAREZ JUNCA	Cédula	80.497.319
Interesado 8	MATILDE JUNCA DE SUAREZ	Cédula	20.468.554

Área Título	Área Registro	Área IGAC	Área Levantamiento
1056.00 m <sup>2</sup>	1056.00 m <sup>2</sup>	1056.00 m <sup>2</sup>	1088.00 m <sup>2</sup>

Ilustración 1: Mapa de localización, predio de interés en líneas punteadas

## 1. ANTECEDENTES

A través del Decreto 179 del 25 de julio de 2023 se delimitó una zona conformada por asentamientos humanos precarios de origen informal integrados predominantemente por viviendas de interés social, ubicada en la vereda Fagua – sector San Miguel, sector rural del municipio de Chía, se ordenó su legalización y regularización urbanística.

En el artículo cuarto de la norma en comento se previó que los trámites de legalización urbanística de asentamientos humanos, que se deriven de la presente orden de legalización se deben adelantar, de preferencia, de manera conjunta a nivel de ámbito por los propietarios de los predios que lo integran, en el presente proceso téngase en cuenta que nos encontramos frente a un único ámbito, así:

Ámbito	Código
ÚNICO	2517500000000000032284000000000000
	2517500000000000032285000000000000
	2517500000000000032286000000000000

En el párrafo primero del artículo cuarto ibídem se estableció que no siendo posible el trámite de legalización urbanística a nivel de ámbito, se procederá en segunda medida a que se sometan mediante un único proceso, un número plural de lotes del asentamiento humano.

En el artículo quinto ibídem se estableció que los interesados en el proceso de legalización urbanística deberán como mínimo aportar la información y documentación exigida en los artículos 2.2.6.5.1.2 y 2.2.6.5.1.3 del Decreto 1077 de 2015, de conformidad con lo previsto en el párrafo segundo del artículo 4 del Acuerdo 188 de 2021. La Dirección de Ordenamiento Territorial y Plusvalía como dependencia encargada de dar trámite a las solicitudes de legalización urbanística, podrá requerir a los interesados o autoridades que considere, la información necesaria para definir las condiciones de viabilidad del trámite de legalización y las normas de regularización urbanística.

A través del radicado 20239999931194 del 11 de octubre de 2023, se solicitó la Legalización del Asentamiento Humano localizado en el predio identificado con Cédula Catastral 25175000000000000322850000000000 y folio de matrícula inmobiliaria 50N-20670485 en la vereda Fagua del municipio de Chía, para lo cual se aportaron los documentos exigidos en el Decreto Nacional 1077 de 2015.

Una vez revisado el proyecto de legalización y regularización urbanística del asentamiento humano, ubicado en la vereda Fagua, el cual contaba con orden de legalización mediante Decreto 179 de 2023, y acorde con los resultados arrojados en el proceso de evaluación se envió con el oficio D.O.T.P. 0146-2024 el documento denominado "Informe de revisión arquitectónica de legalización de regularización urbanística de asentamientos humanos" en el cual se especificaron las observaciones producto de la revisión y requerimientos para su subsanación.

A través del radicado 20249999910399 se atendieron los requerimientos efectuados previamente.

Posteriormente con el oficio D.O.T.P. 0792-2024 se realizaron requerimientos adicionales, el cual obtuvo respuesta con el radicado 20249999923964.

A través del radicado 20249999930428 se entregó el plano arquitectónico del asentamiento.

La Dirección de Ordenamiento Territorial y Plusvalía emitió la Resolución 3558 del 24 de septiembre de 2024, en la cual se ordenó dar inicio al trámite de legalización del asentamiento humano ubicado en el inmueble identificado con cédula catastral 25175000000000000322850000000000 y folio de matrícula inmobiliaria 50N-20670485 ubicado en la vereda Fagua del municipio de Chía – Cundinamarca, solicitud radicada bajo el número 20239999931194.

De igual manera, mediante radicado 20239999931171 del 12 de octubre de 2023, se solicitó la Legalización del Asentamiento Humano localizado en el predio identificado con Cédula Catastral 25175000000000000322840000000000 y folio de matrícula inmobiliaria 50N-20670484 en la vereda Fagua del municipio de Chía, para lo cual se aportaron los documentos exigidos en el Decreto Nacional 1077 de 2015.

Una vez revisado el proyecto de legalización y regularización urbanística del asentamiento humano, ubicado en la vereda Fagua, el cual contaba con orden de legalización mediante Decreto 179 de 2023 y acorde con los resultados arrojados en el proceso de evaluación se envió con el oficio D.O.T.P. 3021-2023 el documento denominado "Informe de revisión arquitectónica de legalización de regularización urbanística de asentamientos humanos" en

el cual se especificaron las observaciones producto de la revisión y requerimientos para su subsanación.

El 22 de febrero de 2024 se presentó como anexo al radicado 20239999931171 la respuesta y correcciones a las observaciones realizadas.

Así mismo el 23 de febrero de 2024 se presentó como anexo al radicado 20239999931171 información complementaria.

El 12 de julio de 2024 se presentó como anexo al radicado 20239999931171 el plano del asentamiento humano.

El 18 de julio de 2024 se presentó como anexo al radicado 20239999931171 la correspondiente al tema vial del asentamiento.

Posteriormente con el radicado 20249999932967 se solicitó la acumulación de los expedientes 20239999931371 y el 20239999931194, teniendo en cuenta que los predios pertenecen al ámbito único delimitado en el Decreto 179 del 25 de julio de 2023 y comparten espacios como lo es la vía de acceso.

De igual manera el 2 de octubre de 2024 se presentó como anexo al radicado 20239999931194 los planos unificados del asentamiento, y los soportes documentales de los derechos que ostentan los interesados sobre los inmuebles objeto de legalización.

La Dirección de Ordenamiento Territorial y Plusvalía emitió la Resolución 4191 del 23 de octubre de 2024, en la cual se ordenó la acumulación del expediente 20239999931371 al 20239999931194, en consecuencia, las actuaciones se seguirán surtiendo en el expediente 20239999931194.

Así mismo se determinó en su artículo segundo, modificar el artículo primero de la Resolución 3558 del 24 de septiembre de 2024, el cual para todos los efectos quedará de la siguiente manera:

***“ARTÍCULO PRIMERO: Dar inicio al trámite de legalización del asentamiento humano ubicado en los inmuebles identificados con las cédulas catastrales 251750000000000032284000000000 y 251750000000000032285000000000 y los folios de matrícula inmobiliaria 50N-20670484 y 50N-20670485, respectivamente, ubicados en la vereda Fagua Sector San Miguel del municipio de Chía – Cundinamarca, solicitudes radicadas bajo los números 20239999931194 y 20239999931371.”***

En aras de continuar con el trámite, se expidió y público el aviso D.O.T.P. 2228-2024 en el periódico El Nuevo Siglo el 30 de octubre de 2024 acorde con lo estipulado en el artículo 2.2.6.5.2.2 del Decreto Nacional 1077 de 2015, en el que se comunicó a todos los terceros que pudieran estar interesados o resultar afectados con las decisiones que se tomen en el proceso de legalización, sobre la iniciación de este, indicando el número de radicación, los horarios y dependencias en que pueden consultar el expediente.

## **1.1. CONSIDERACIONES JURÍDICAS**

### **1.2. Contextualización Jurídica del estado del Plan de Ordenamiento Territorial**

A través del Acuerdo 17 del 15 de julio del 2000, se adoptó el plan de ordenamiento territorial del municipio de Chía.

Posteriormente, mediante el Acuerdo 100 del 29 de julio de 2016, se adoptó la revisión general y ajustes al plan de ordenamiento territorial - POT - del municipio de Chía - Cundinamarca, adoptado mediante Acuerdo 17 de 2000.

Subsiguientemente, el Juzgado Primero Administrativo Oral de Zipaquirá, expidió el Auto de Suspensión Provisional del Acuerdo 100 de 2016, el día 22 de abril de 2019 dentro del proceso judicial de nulidad simple 25899333300120180022500. El auto de suspensión fue notificado por estado número 18 del 23 de abril de 2019, en consecuencia, la suspensión provisional quedó ejecutoriada y entró a regir el 24 de abril de 2019, decisión confirmada en segunda instancia por el Tribunal Administrativo de Cundinamarca sección primera – Subsección “A” del 18 de Julio de 2019.

Así mismo, es pertinente recalcar que el artículo 91 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, prevé que, salvo norma expresa en contrario, los actos administrativos en firme serán obligatorios mientras no hayan sido anulados por la Jurisdicción de lo Contencioso Administrativo. Perderán obligatoriedad y, por lo tanto, no podrán ser ejecutados en los siguientes casos: 1. Cuando sean suspendidos provisionalmente sus efectos por la Jurisdicción de lo Contencioso Administrativo. (...)

En este orden de ideas y toda vez que Acuerdo 100 de 2016 se encuentra suspendido, el mismo no produce efectos, y no podría aplicarse a ningún procedimiento administrativo iniciado con posterioridad a la fecha de firmeza de la medida cautelar. Si bien, el Acuerdo 100 de 2016 derogó expresamente, por su naturaleza compilatoria, el Acuerdo 17 del 2000, al ser suspendidos los efectos hacia el futuro del acuerdo 100, incluido el de su cláusula derogatoria, se entiende que la derogatoria del Acuerdo 17 de 2000 resulta ineficaz y que, en consecuencia, se presenta su reviviscencia, por ende, el Plan de Ordenamiento Territorial actualmente vigente es este último.

Es relevante tener en cuenta dicha situación jurídica del Plan de Ordenamiento Territorial, pues toda la normativa de la resolución de legalización y regularización urbanística estará basada en el acuerdo 17 de 2000 debido a las razones ya expuestas.

### **1.3. Decreto 1077 de 2015, capítulo 5 modificado por el artículo 2 del Decreto Nacional 149 de 2020.**

El artículo 2.2.6.5.1. del Decreto 1077 de 2015, dispone lo siguiente:

*“Artículo 2.2.6.5.1. Legalización Urbanística: La legalización urbanística 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, la existencia de un asentamiento humanos con condiciones de precariedad y de origen informal, conformado por viviendas de interés social y usos complementarios que la soporten, que se ha constituido sin licencia de urbanización previo a su desarrollo o que aun cuando la obtuvo, esta no se ejecutó.*

*Mediante a legalización urbanística y de acuerdo con las condiciones que establezca cada entidad territorial, se aprueban los planos urbanísticos y se expide la reglamentación urbanística, sin perjuicio de la responsabilidad penal, civil y administrativa de los comprometidos.*

*La legalización urbanística implica la incorporación al perímetro urbano cuando a ello hubiere lugar, sujeta a la disponibilidad técnica de servicios o a la implementación de un esquema diferencial en áreas de difícil gestión; y la regularización urbanística del asentamiento humano, entendida como la norma urbanística aplicable y las acciones de mejoramiento definidas por el municipio o distrito en la resolución de legalización.*

*La legalización urbanística no contempla el reconocimiento de los derechos de propiedad en favor de eventuales poseedores, ni la titulación de los predios ocupados por el asentamiento humano.*

*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.”*

Como quiera que la legalización urbanística de asentamientos humanos hace las veces de licencia de urbanización, le es aplicable lo previsto en el artículo 2.2.2.6.1.2.1.1 del Decreto 1077 de 2015, el cual prevé que el estudio, trámite y expedición de licencias urbanísticas y de sus modificaciones procederá a solicitud de quienes puedan ser titulares de las mismas una vez hayan sido radicadas en legal y debida forma, precisando en su párrafo primero, que se entenderá que una solicitud de licencia o su modificación está radicada en legal y debida forma si a la fecha de radicación se allega la totalidad de los documentos exigidos, aun cuando estén sujetos a posteriores correcciones. Así, sistemáticamente le es aplicable el artículo 2.2.6.1.2.1.2 ibídem, que informa:

*"Si durante el término que transcurre entre la solicitud de una licencia o su modificación y la expedición del acto administrativo que otorgue la licencia o autorice la modificación, se produce un cambio en las normas urbanísticas que afecten el proyecto sometido a consideración del curador o de la autoridad municipal o distrital encargada de estudiar, tramitar y expedir las licencias urbanísticas, el solicitante tendrá derecho a que la licencia o la modificación se le conceda con base en la norma urbanística vigente al momento de la radicación de la solicitud, siempre que la misma haya sido presentada en legal y debida forma"*

En este orden de ideas y teniendo en cuenta que a través de los radicados 20239999931194 del 11 de octubre de 2023 y 20239999931171 del 12 de octubre de 2023, se solicitó la legalización del asentamiento humano, localizado en los predios identificados con los códigos catastrales 251750000000000032284000000000 y folio de matrícula inmobiliaria 50N-20670484 y 251750000000000032285000000000 y folio de matrícula inmobiliaria 50N-20670485, **VEREDA FAGUA, SECTOR SAN MIGUEL, PREDIOS LOTE 2 SAN MARCELINO LA VIOLETA y LOTE 3 SAN MARCELINO LA VIOLETA**, en el Municipio de Chía - Cundinamarca, para lo cual se aportaron los documentos exigidos en el Acuerdo Municipal 188 de 2021 y en la Orden de Legalización proferida por el **Decreto 179 de 2023** que viabilizó la legalización de los asentamientos humanos al interior de la delimitación.

En consecuencia, y dando cumplimiento al artículo 2.2.6.5.2.3 del Decreto Nacional 1077 de 2015 a continuación se definen las condiciones y estudio urbanístico final de la solicitud de legalización y regularización del asentamiento humano con radicados 20239999931194 y 20239999931171 atendiendo los lineamientos generales del Acuerdo 17 del 2000 y del Decreto 179 del 25 de julio de 2023.

#### 1.4. Acuerdo Municipal 188 de 2021

El Acuerdo Municipal 188 de 2021 facultó al alcalde para realizar la legalización y regularización de asentamientos humanos en el municipio de Chía, y se deberá tener en cuenta los siguientes aspectos, relevantes para expedir la resolución:

Artículo 2°. Literal B. Definiciones:

- Entiéndase por grado de consolidación la relación existente entre el número de edificaciones habitadas con el número total de predios que conforman el área delimitada.
- El grado de consolidación es igual o superior al 60%
- En ningún caso los asentamientos humanos conformados por diez (10) o más lotes, podrán proponer más de cuatro (4) lotes que sean objeto de licencia de construcción en la modalidad de obra nueva.

Artículo 3° Parágrafos tercero y cuarto. Ámbito de aplicación:

- En los lotes o aparentes lotes resultado del proceso de legalización de asentamientos humanos con condiciones de precariedad y de origen informal, sólo se podrá desarrollar en vivienda de interés social o prioritaria.
- No será beneficiario del proceso de legalización de asentamientos humanos, y no se le establecerá norma urbanística al ciudadano que sea propietario de otra vivienda en el municipio de Chía.

#### 1.5. Decreto Orden de Legalización 179 de 2023

El Decreto 179 del 25 de julio de 2023 delimitó una zona conformada por asentamientos humanos precarios de origen informal integrados predominantemente por viviendas de interés social, ubicada en la vereda Fagua – sector San Miguel, sector rural del municipio de Chía, se ordenó su legalización y regularización urbanística y viabilizó la realización del trámite de legalización y regularización urbanística del asentamiento, al estar este incluido dentro de la delimitación proferida en el decreto.

Este Decreto determina las condiciones urbanísticas y la resolución se basa en ellas para determinar las condiciones de regularización urbanística armonizadas con la normativa vigente.

### 1.6. Conceptos y definiciones

Finalmente, los siguientes conceptos se emplean en el estudio urbanístico final de la legalización y regularización urbanística.

Primero, sobre la tipología de vivienda:

- Vivienda Unifamiliar: vivienda habitada por un hogar. “Es la edificación provista de áreas habitaciones destinadas a dar albergue a una sola familia”
- Vivienda Bifamiliar: vivienda habitada por dos hogares. “Es la edificación concebida como una unidad arquitectónica y con áreas habitacionales independientes, aptas para dar albergue a dos familias en un mismo lote”

Segundo, sobre el tipo de vivienda, esta puede ser:

- Tipo patio: Tiene un patio al interior de la edificación.
- Tipo en hilera o entre medianeras: Colinda con otras viviendas que están paramentadas sobre el mismo eje.
- Tipo Aislada: Vivienda con espacio libre alrededor de la edificación.
- Tipo en altura: Cuando se trata de un multifamiliar que ha sido construido en altura, y la unidad de vivienda es por niveles.

Tercero, sobre la vivienda, se clasifica está en autoconstruida, prefabricada o autogestionada:

- Autoconstruida: Cuando el hogar consolidó su vivienda con su propia mano de obra.
- Autogestionada: Cuando el hogar contrato a una mano de obra exterior para la construcción de la vivienda.

Finalmente, se sobre el sistema estructural que usan las edificaciones para soportarse, están de acuerdo con la NSR-10, pueden ser:

- Pórticos en concreto reforzado
- Muros en concreto reforzado
- Mampostería confinada
- Mampostería estructural
- Entramado en madera
- Bahareque o construcción en tierra
- Prefabricado en Concreto

## 2. DELIMITACIÓN DEL ÁREA OBJETO DE LEGALIZACIÓN

El asentamiento humano se encuentra ubicado en Suelo Rural – ZONA RURAL DE GRANJAS (ZRG), en la VEREDA FAGUA, SECTOR SAN MIGUEL, LOTE 2 SAN MARCELINO LA VIOLETA y LOTE 3 SAN MARCELINO LA VIOLETA, identificados con las cédulas catastrales 000000032284000 y 000000032285000 y Matrícula Inmobiliarias 50N-20670484 y 50N-20670485. El predio objeto del trámite de legalización y regularización está delimitado por los mojones, coordenadas y linderos descritos a continuación, con un área según levantamiento topográfico de **1088.00 m<sup>2</sup>**

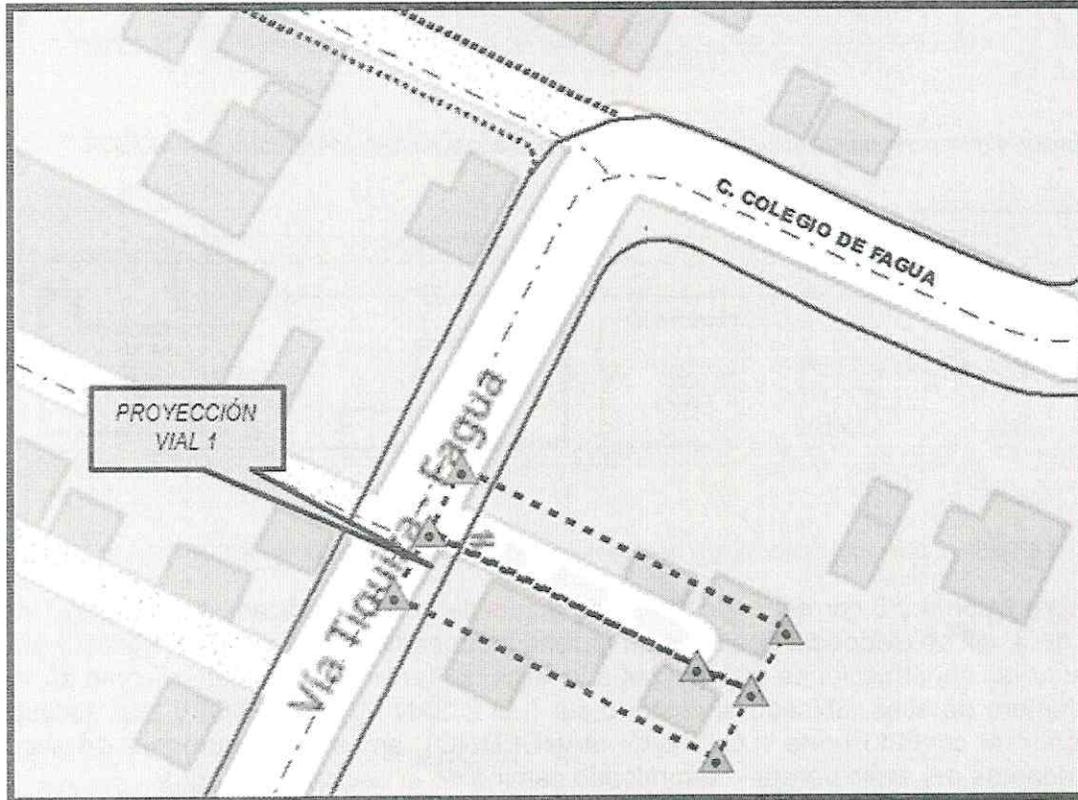


Ilustración 2: Mapa de localización y ubicación específica (predio de interés en líneas punteadas).

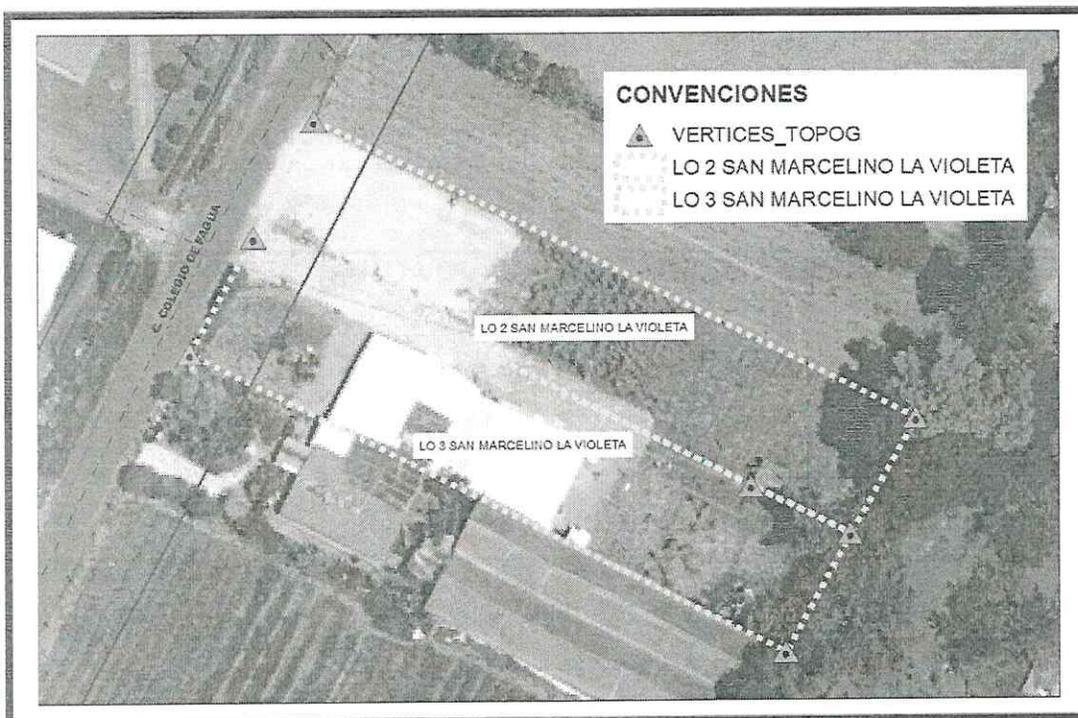


Ilustración 3: Orto imagen IGAC, estado del asentamiento para el pasado septiembre de 2014.

**2.1. DELIMITACIÓN ESTADO ACTUAL DEL PREDIO OBJETO DE REGULARIZACIÓN:**

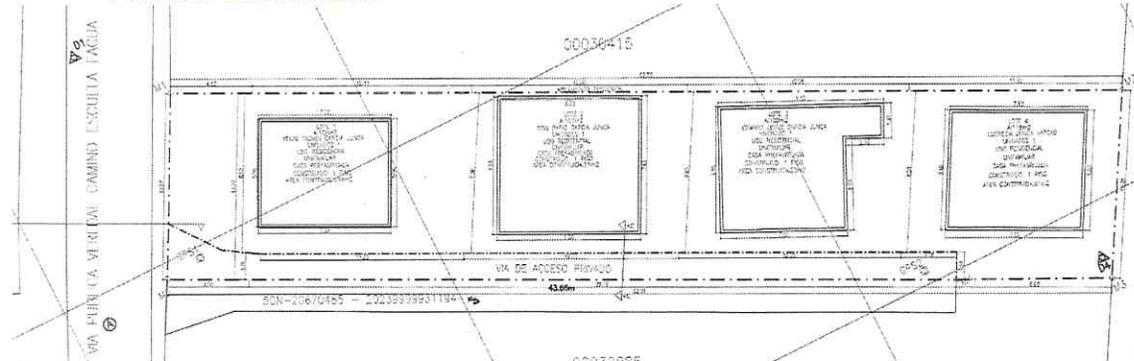


Ilustración 4: plano del estado actual del Asentamiento Humano LO 2 SAN MARCELINO LA VIOLETA

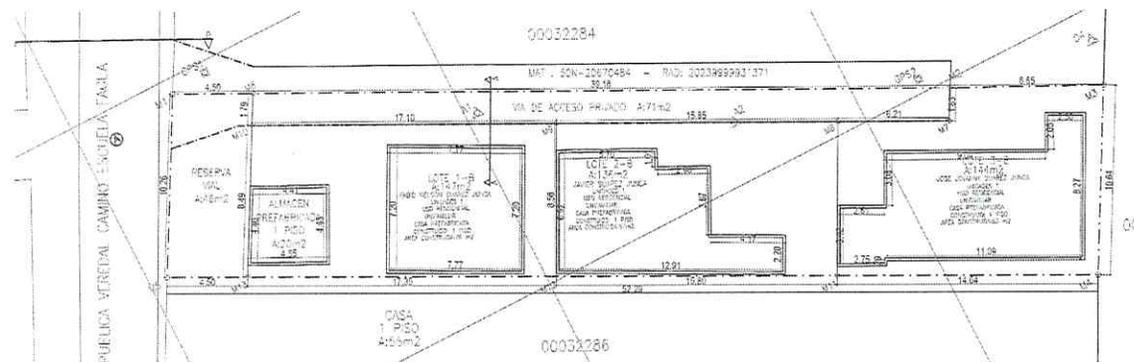


Ilustración 5: plano del estado actual del Asentamiento Humano LO 3 SAN MARCELINO LA VIOLETA

La ilustración 4 y 5 corresponde al estado actual del predio graficado en el plano 1 de 3 y 2 de 3, allí se evidencia dos lotes de terreno independientes con forma regular y en su interior las construcciones distribuidas a lo largo del terreno; estos tienen como acceso, el primero de ellos, ubicado al costado sur (LO 2 SAN MARCELINO) y otro acceso al ubicado al costado norte (LO 3 SAN MARCELINO), ambas servidumbres de acceso colindantes del anillo veredal denominado camino de la escuela de Fagua.

El predio de la solicitud presenta 7 mojones o vértices como parte del estado actual, así como las cotas de cada una de las aristas o lados del predio, en su interior se distinguen 7 polígonos que indican la existencia de 7 volúmenes para uso vivienda unifamiliar en un piso de altura.

A partir de las construcciones existentes y con base en el levantamiento del globo de terreno original se realiza la propuesta de regularización urbanística, la cual establece nuevos mojones y linderos para delimitar los predios propuestos “aparentes” como se observa a continuación.

**2.2. COORDENADAS DELIMITACIÓN ESTADO ACTUAL DEL PREDIO OBJETO DE REGULARIZACIÓN:**

LINDEROS GLOBO DEL TERRENO No. 00-00-0003-2284-000						Área: 544 m2
MOJON O LINDERO	PUNTO INICIAL	PUNTO FINAL	DIST. (Mt)	RUMBO	COLINDANTE	OBSERVACIONES
LINDERO 1	M1 X= 4882630,701 Y= 2098868,232	M2 X= 4882677,896 Y= 2098844,787	52,70	Sureste	30415	
LINDERO 2	M2 X= 4882677,896 Y= 2098844,787	M3 X= 4882672,752 Y= 2098835,762	10,39	Suroeste	30413	
LINDERO 3	M3 X= 4882672,752 Y= 2098835,762	M4 X= 4882664,977 Y= 2098839,555	8,65	Noroeste	32285	
LINDERO 4	M4 X= 4882664,977 Y= 2098839,555	M5 X= 4882625,954 Y= 2098859,128	43,66	Noroeste	32285	
LINDERO 5	M5 X= 4882625,954 Y= 2098859,128	M1 X= 4882630,701 Y= 2098868,232	10,27	Noreste	VIA VEREDAL	

Ilustración 6: Coordenadas predio 000000032284000, LO 2 SAN MARCELINO LA VIOLETA

LINDEROS GLOBO DEL TERRENO No. 00-00-0003-2285-000						Área: 544 m2		
MOJON O LINDERO	PUNTO INICIAL		PUNTO FINAL		DIST. (Mt)	RUMBO	COLINDANTE	OBSERVACIONES
LINDERO 1	M1	X= 4882625,954 Y= 2098859,128	M2	X= 4882664,977 Y= 2098839,555	43,66	Sureste	32284	
LINDERO 2	M2	X= 4882664,977 Y= 2098839,555	M3	X= 4882672,752 Y= 2098835,762	8,65	Sureste	32284	
LINDERO 3	M3	X= 4882672,752 Y= 2098835,762	M4	X= 4882667,655 Y= 2098826,426	10,64	Suroeste	30413	
LINDERO 4	M4	X= 4882667,655 Y= 2098826,426	M5	X= 4882621,040 Y= 2098850,124	52,29	Noroeste	32286	
LINDERO 5	M5	X= 4882621,040 Y= 2098850,124	M1	X= 4882625,954 Y= 2098859,128	10,26	Noreste	VIA VEREDAL	

Ilustración 7: Coordenadas proclio 000000032285000, LO 3 SAN MARCELINO LA VIOLETA

### 2.3. DELIMITACIÓN PROPUESTA DE REGULARIZACIÓN URBANÍSTICA

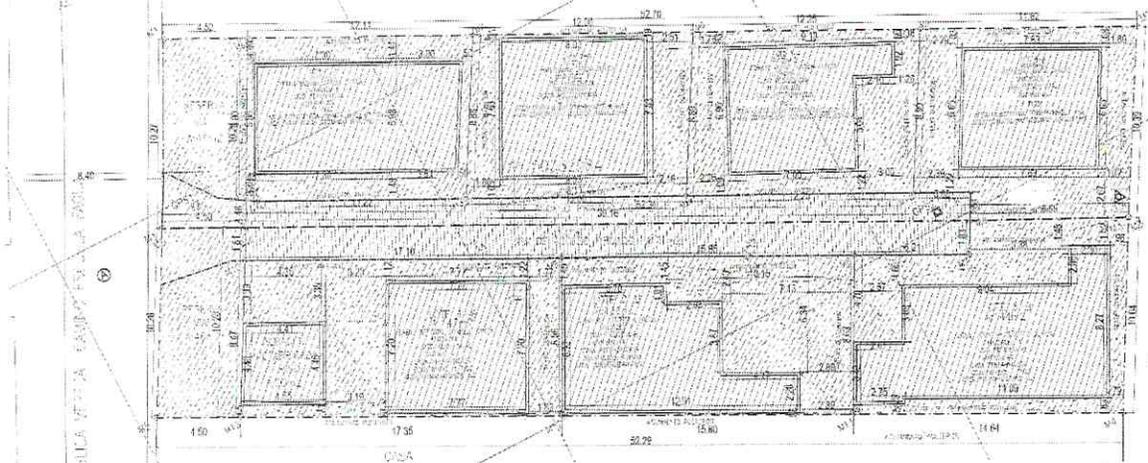


Ilustración 8: Identificación de las coordenadas, mojones y linderos de la propuesta de legalización y regularización urbanística

De la propuesta de regularización urbanística se observa que el número de mojones pasan de 7 a 25, es decir, se segregan nuevas unidades de terreno, se trata de los llamados: "LOTE 1-A", "LOTE 2-A", "LOTE 3-A", "LOTE 4-A", "LOTE 1-B", "LOTE 2-B" y "LOTE 3-B" así como las áreas de terreno destinadas a "Proyección Vial", "Vía de Acceso A" y "Vía de Acceso B".

El plano de regularización arquitectónica presenta como propuesta la integración de dos lotes de terreno independientes (000000032284000 y 000000032285000) de los cuales cada uno segrega una franja de terreno para la conformación de una servidumbre común privada y cuya vía se ubica en medio de estos garantizando un perfil de 3,30 m aproximadamente para el ingreso a cada una de las unidades propuestas, además de proponer aislamientos de cada uno de los volúmenes para la correcta iluminación y ventilación.

A continuación, se relacionan las coordenadas del proyecto de regularización urbanística:

### 2.4. COORDENADAS DELIMITACIÓN PROPUESTA DE REGULARIZACIÓN URBANÍSTICA:

LINDEROS LOTE 1-A YENNI YAZMIN GARCIA JUNCA						Área: 106 m2		
MOJON O LINDERO	PUNTO INICIAL		PUNTO FINAL		DIST. (Mt)	RUMBO	COLINDANTE	OBSERVACIONES
LINDERO 1	M6	X= 4882634,731 Y= 2098866,230	M7	X= 4882645,595 Y= 2098860,833	12,13	Sureste	30415	
LINDERO 2	M7	X= 4882645,595 Y= 2098860,833	M13	X= 4882641,225 Y= 2098853,099	8,88	Suroeste	LOTE 2	
LINDERO 3	M13	X= 4882641,225 Y= 2098853,099	M14	X= 4882631,172 Y= 2098858,101	11,23	Noroeste	VIA DE ACCESO	
LINDERO 3	M14	X= 4882631,172 Y= 2098858,101	M15	X= 4882630,662 Y= 2098858,427	0,61	Noroeste	VIA DE ACCESO	
LINDERO 4	M15	X= 4882630,662 Y= 2098858,427	M6	X= 4882634,731 Y= 2098866,230	8,80	Noreste	RESERVA VIAL	

Ilustración 9: Tabla linderos LOTE 1-A

LINDEROS LOTE 2-A IVAN DARIO GARCIA JUNCA							Área: 107 m2	
MOJON O LINDERO	PUNTO INICIAL		PUNTO FINAL		DIST. (Mt)	RUMBO	COLINDANTE	OBSERVACIONES
LINDERO 1	M7	X= 4882645,595 Y= 2098860,833	M8	X= 4882656,342 Y= 2098855,495	12,00	Sureste	30415	
LINDERO 2	M8	X= 4882656,342 Y= 2098855,495	M12	X= 4882651,968 Y= 2098847,753	8,89	Suroeste	LOTE 3	
LINDERO 3	M12	X= 4882651,968 Y= 2098847,753	M13	X= 4882641,225 Y= 2098853,099	12,00	Noroeste	VIA DE ACCESO	
LINDERO 4	M13	X= 4882641,225 Y= 2098853,099	M7	X= 4882645,595 Y= 2098860,833	8,88	Noreste	LOTE 1	

Ilustración 10: Tabla linderos LOTE 2-A

LINDEROS LOTE 3-A EDWARD JESUS GARCIA JUNCA							Área: 109 m2	
MOJON O LINDERO	PUNTO INICIAL		PUNTO FINAL		DIST. (Mt)	RUMBO	COLINDANTE	OBSERVACIONES
LINDERO 1	M8	X= 4882656,342 Y= 2098855,495	M9	X= 4882667,312 Y= 2098850,045	12,25	Sureste	30415	
LINDERO 2	M9	X= 4882667,312 Y= 2098850,045	M11	X= 4882662,936 Y= 2098842,296	8,90	Suroeste	LOTE 4	
LINDERO 3	M11	X= 4882662,936 Y= 2098842,296	M12	X= 4882651,968 Y= 2098847,753	12,25	Noroeste	VIA DE ACCESO	
LINDERO 4	M12	X= 4882651,968 Y= 2098847,753	M8	X= 4882656,342 Y= 2098855,495	8,89	Noreste	LOTE 3	

Ilustración 11: Tabla linderos LOTE 3-A

LINDEROS LOTE 1-B FABIO NELSON SUAREZ JUNCA							Área: 147 m2	
MOJON O LINDERO	PUNTO INICIAL		PUNTO FINAL		DIST. (Mt)	RUMBO	COLINDANTE	OBSERVACIONES
LINDERO 1	M10	X= 4882629,117 Y= 2098855,537	M9	X= 4882644,395 Y= 2098847,854	17,10	Sureste	VIA DE ACCESO	
LINDERO 2	M9	X= 4882644,395 Y= 2098847,854	M12	X= 4882640,518 Y= 2098840,222	8,56	Suroeste	LOTE 2	
LINDERO 3	M12	X= 4882640,518 Y= 2098840,222	M13	X= 4882625,051 Y= 2098848,084	17,35	Noroeste	32286	
LINDERO 4	M13	X= 4882625,051 Y= 2098848,084	M10	X= 4882629,117 Y= 2098855,537	8,49	Noreste	RESERVA VIAL	

Ilustración 12: Tabla linderos LOTE 1-B

LINDEROS LOTE 2-B JAVIER SUAREZ JUNCA							Área: 136 m2	
MOJON O LINDERO	PUNTO INICIAL		PUNTO FINAL		DIST. (Mt)	RUMBO	COLINDANTE	OBSERVACIONES
LINDERO 1	M9	X= 4882644,395 Y= 2098847,854	M8	X= 4882658,555 Y= 2098840,734	15,85	Sureste	VIA DE ACCESO	
LINDERO 2	M8	X= 4882658,555 Y= 2098840,734	M11	X= 4882654,602 Y= 2098833,062	8,63	Suroeste	LOTE 3	
LINDERO 3	M11	X= 4882654,602 Y= 2098833,062	M12	X= 4882640,518 Y= 2098840,222	15,80	Noroeste	32286	
LINDERO 4	M12	X= 4882640,518 Y= 2098840,222	M9	X= 4882644,395 Y= 2098847,854	8,56	Noreste	LOTE 1	

Ilustración 13: Tabla linderos LOTE 2-B

LINDEROS LOTE 3-B JOSE JOVANNY SUAREZ JUNCA							Área: 144 m2	
MOJON O LINDERO	PUNTO INICIAL		PUNTO FINAL		DIST. (Mt)	RUMBO	COLINDANTE	OBSERVACIONES
LINDERO 1	M8	X= 4882658,555 Y= 2098840,734	M7	X= 4882664,104 Y= 2098837,944	6,21	Sureste	VIA DE ACCESO	
LINDERO 1	M7	X= 4882664,104 Y= 2098837,944	M2	X= 4882664,977 Y= 2098839,555	1,83	Noreste	VIA DE ACCESO	
LINDERO 2	M2	X= 4882664,977 Y= 2098839,555	M3	X= 4882672,752 Y= 2098835,762	8,65	Sureste	32284	
LINDERO 3	M3	X= 4882672,752 Y= 2098835,762	M4	X= 4882667,655 Y= 2098826,426	10,64	Suroeste	30413	
LINDERO 4	M4	X= 4882667,655 Y= 2098826,426	M11	X= 4882654,602 Y= 2098833,062	14,64	Noroeste	32286	
LINDERO 5	M11	X= 4882654,602 Y= 2098833,062	M8	X= 4882658,555 Y= 2098840,734	8,63	Noreste	LOTE 3	

Ilustración 14: Tabla linderos LOTE 3-B

**2.5. COORDENADAS RESERVA VIAL**

RESERVA VIAL							Área: 46 m2	
MOJON O LINDERO	PUNTO INICIAL		PUNTO FINAL		DIST. (Mt)	RUMBO	COLINDANTE	OBSERVACIONES
LINDERO 1	M1	X= 4882630,701 Y= 2098868,232	M6	X= 4882634,731 Y= 2098866,230	4,50	Sureste	30415	
LINDERO 2	M6	X= 4882634,731 Y= 2098866,230	M15	X= 4882630,662 Y= 2098858,427	8,80	Suroeste	LOTE 1	
LINDERO 3	M15	X= 4882630,662 Y= 2098858,427	M16	X= 4882629,976 Y= 2098857,110	1,48	Suroeste	VIA DF ACCFSO	
LINDERO 4	M16	X= 4882629,976 Y= 2098857,110	M5	X= 4882625,954 Y= 2098859,128	4,50	Noroeste	32285	
LINDERO 5	M5	X= 4882625,954 Y= 2098859,128	M1	X= 4882630,701 Y= 2098868,232	10,27	Noreste	VIA VEREDAL	

*Ilustración 15: Tabla linderos RESERVA VIAL (LO 2 SAN MARCELINO LA VIOLETA)*

RESERVA VIAL							Área: 46 m2	
MOJON O LINDERO	PUNTO INICIAL		PUNTO FINAL		DIST. (Mt)	RUMBO	COLINDANTE	OBSERVACIONES
LINDERO 1	M1	X= 4882625,954 Y= 2098859,128	M6	X= 4882629,976 Y= 2098857,110	4,50	Sureste	32284	
LINDERO 2	M6	X= 4882629,976 Y= 2098857,110	M10	X= 4882629,117 Y= 2098855,537	1,79	Suroeste	VIA DF ACCFSO	
LINDERO 3	M10	X= 4882629,117 Y= 2098855,537	M13	X= 4882625,051 Y= 2098848,084	8,49	Suroeste	LOTE 1	
LINDERO 4	M13	X= 4882625,051 Y= 2098848,084	M5	X= 4882621,040 Y= 2098850,124	4,50	Noroeste	32286	
LINDERO 5	M5	X= 4882621,040 Y= 2098850,124	M1	X= 4882625,954 Y= 2098859,128	10,26	Noreste	VIA VEREDAL	

*Ilustración 16: Tabla linderos RESERVA VIAL (LO 3 SAN MARCELINO LA VIOLETA)*
**2.6. COORDENADAS SERVIDUMBRE DE ACCESO**

LINDEROS SERVIDUMBRE PROPUESTA (VIA DE ACCESO PRIVADO A)							Área: 58 m2	
MOJON O LINDERO	PUNTO INICIAL		PUNTO FINAL		DIST. (Mt)	RUMBO	COLINDANTE	OBSERVACIONES
LINDERO 1	M15	X= 4882630,662 Y= 2098858,427	M14	X= 4882631,172 Y= 2098858,101	0,61	Sureste	LOTE 1	
LINDERO 1	M14	X= 4882631,172 Y= 2098858,101	M13	X= 4882641,225 Y= 2098853,099	11,23	Sureste	LOTE 1	
LINDERO 2	M13	X= 4882641,225 Y= 2098853,099	M12	X= 4882651,968 Y= 2098847,753	12,00	Sureste	LOTE 2	
LINDERO 3	M12	X= 4882651,968 Y= 2098847,753	M11	X= 4882662,936 Y= 2098842,296	12,25	Sureste	LOTE 3	
LINDERO 4	M11	X= 4882662,936 Y= 2098842,296	M10	X= 4882665,692 Y= 2098840,925	3,08	Sureste	LOTE 4	
LINDERO 4	M10	X= 4882665,692 Y= 2098840,925	M4	X= 4882664,977 Y= 2098839,555	1,55	Suroeste	LOTE 4	
LINDERO 5	M4	X= 4882664,977 Y= 2098839,555	M16	X= 4882629,976 Y= 2098857,110	39,16	Noroeste	32285	
LINDERO 6	M16	X= 4882629,976 Y= 2098857,110	M15	X= 4882630,662 Y= 2098858,427	1,48	Noreste	RESERVA VIAL	

*Ilustración 17 Tabla linderos SERVIDUMBRE DE ACCESO (LO 2 SAN MARCELINO LA VIOLETA)*

LINDEROS SERVIDUMBRE PROPUESTA (VIA DE ACCESO PRIVADO B)							Área: 71 m2	
MOJON O LINDERO	PUNTO INICIAL		PUNTO FINAL		DIST. (Mt)	RUMBO	COLINDANTE	OBSERVACIONES
LINDERO 1	M6	X= 4882629,976 Y= 2098857,110	M2	X= 4882664,977 Y= 2098839,555	39,16	Sureste	32284	
LINDERO 2	M2	X= 4882664,977 Y= 2098839,555	M7	X= 4882664,104 Y= 2098837,944	1,83	Suroeste	LOTE 3	
LINDERO 2	M7	X= 4882664,104 Y= 2098837,944	M8	X= 4882658,555 Y= 2098840,734	6,21	Noroeste	LOTE 3	
LINDERO 3	M8	X= 4882658,555 Y= 2098840,734	M9	X= 4882644,395 Y= 2098847,854	15,85	Noroeste	LOTE 2	
LINDERO 4	M9	X= 4882644,395 Y= 2098847,854	M10	X= 4882629,117 Y= 2098855,537	17,10	Noroeste	LOTE 1	
LINDERO 5	M10	X= 4882629,117 Y= 2098855,537	M6	X= 4882629,976 Y= 2098857,110	1,79	Noreste	PROYECCIÓN VIAL	

*Ilustración 18: Tabla linderos SERVIDUMBRE DE ACCESO (LO 3 SAN MARCELINO LA VIOLETA)*

## 2.7. PERFILES VIALES EXISTENTES



Ilustración 19: Perfil vial existente

## 2.8. PERFILES VIALES PROPUESTOS

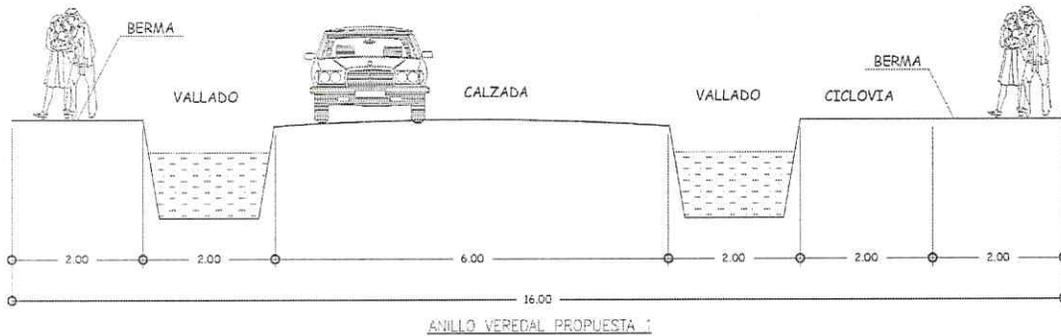


Ilustración 20: Perfil vial propuesto anillo veredal V-4

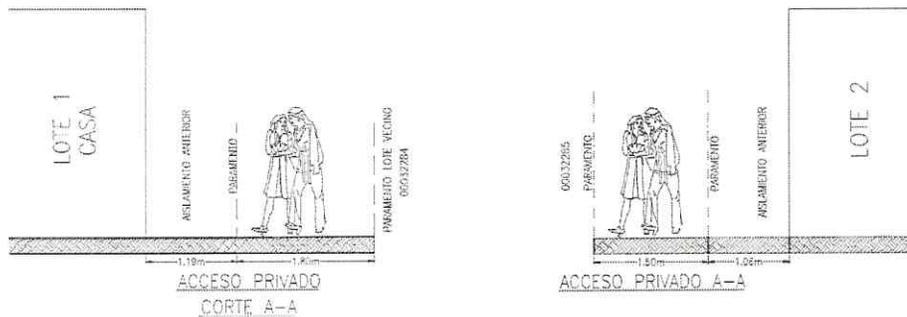


Ilustración 21: perfil vial servidumbre propuesta

Ilustración 22: perfil vial servidumbre propuesta

## 2.9. PROYECCIÓN VIAL

En atención al Decreto Municipal 369 de 2023 y Decreto 032 de 2015, reglamentarios del Acuerdo Municipal 17 de 2000 en lo que respecta a la malla vial, norma Municipal que indica los perfiles viales que se involucran con el predio citado, basado en la planimetría de la malla vial arterial troncal y secundaria que forma parte integral del Decreto, dentro de lo cual se considera:

- **ARTICULO SEGUNDO: CLASIFICACIÓN DE LAS VÍAS ARTERIAS O TRONCALES** las vías arterias troncales o vías de primer orden de la malla vial, incluyen las vías V-1, V-2, V-3 y V-4.
- **ARTICULO TERCERO: ANCHOS DE LAS VÍAS ARTERIAS O TRONCALES DE PRIMER ORDEN DE LA MALLA VIAL:** los anchos límites de las vías arterias o troncales serán los siguientes:

### Vías Tipo V-4

Son vías de	15.50 a 19.50 metros
Secciones Típicas	
Andenes:	2.50 m. (Zona dura 1.50 m. y zona verde 1.00 m.)
Calzada vehicular:	10.50 m. a 14.50 m.

Por lo anterior, la vía que linda con el predio identificado con número 00-00-0003-2284-000 responde a vía tipo V-4 de (16,00 m), por tal motivo se debe tener en cuenta sobre el inmueble una Proyección vial aproximada de la siguiente manera:

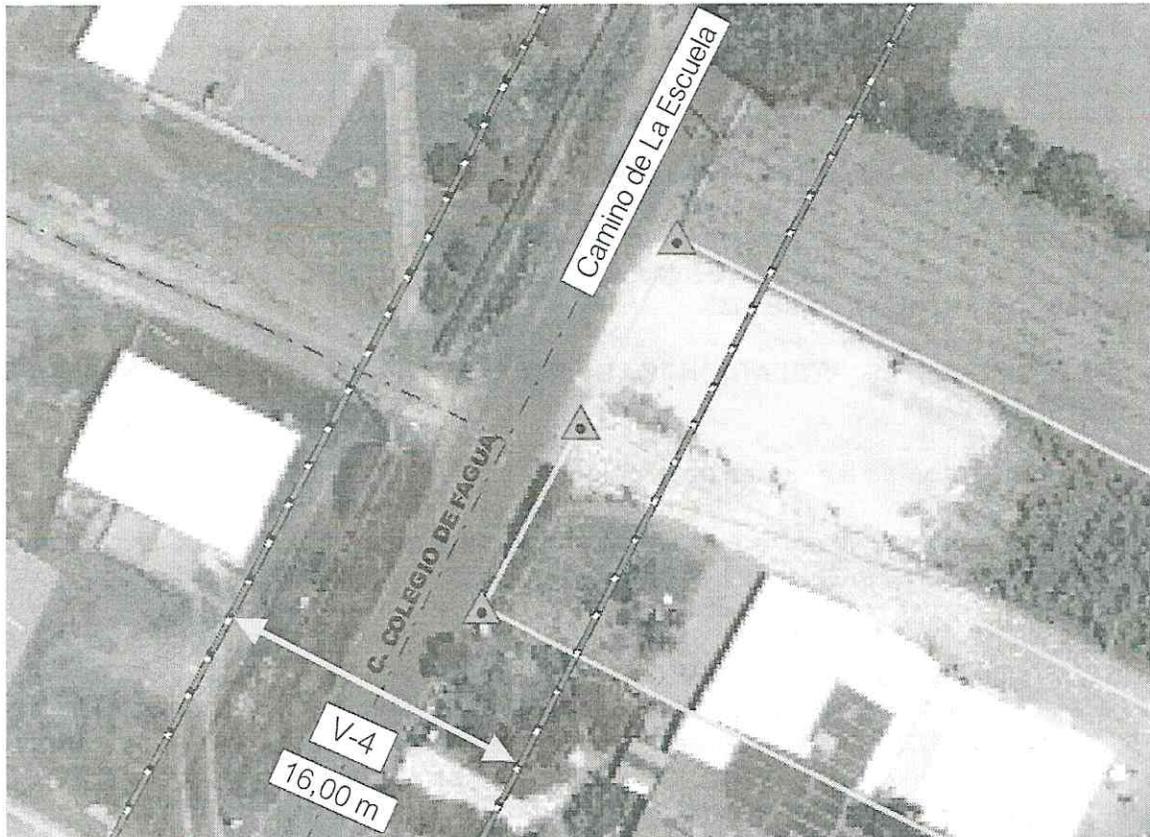


Ilustración 14: mapa de reserva vial, cotas y áreas.

VÍA	Descripción
PROYECCIÓN VIAL	SI
TIPO DE VÍA	V-4
PERFIL	16,00
NOMBRE	Camino de la Escuela

CALCULO DE ÁREAS	M2
ÁREA BRUTA	1088,00
ÁREA PROYECCIÓN VIAL	92
ÁREA NETA	996

	Descripción
TIPO DE VÍA	SERVIDUMBRE
PERFIL	1,50
NOMBRE	VÍA PRIVADA DE ACCESO

VÍA	Descripción
TIPO DE VÍA	SERVIDUMBRE
PERFIL	1,80
NOMBRE	VÍA PRIVADA DE ACCESO

De acuerdo con el cálculo realizado en planos arquitectónicos y topográficos para la vía que colinda con el asentamiento humano, denominado "Camino de la Escuela", este presenta una proyección vial para un perfil tipo V-4 (16,00 m) y cuyo cálculo de área para proyección vial es de **92,00 m<sup>2</sup>**.

### 3. DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS PÚBLICOS

Con los documentos adjuntados se logró comprobar que todas las viviendas cuentan con un adecuado suministro de los siguientes servicios públicos:

LOTE	Acueducto, Alcantarillado y Aseo	Energía Eléctrica	Gas Domiciliario
L2	Matrícula: 2017090077 Código interno: 6393861	Cuenta: 4242024-2	Cuenta: 60473193
L3	Matrícula: 555521408 Código interno: 6308818	Cuenta: 3721090-3	Cuenta: 060304752

Es posible observar que entre predios comparten cuentas de servicios públicos, por ende, a partir del proceso de legalización y regularización será necesario que las personas interesadas, formalicen y regularicen la conexión de los servicios públicos, solicitando traslados y ajustes para que las cuentas coincidan con cada uno de los propietarios de los predios y sus respectivas viviendas.

#### 4. DETERMINANTES RELACIONADAS CON EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL.

##### 4.1. Elementos de las zonas de protección

Para el predio de estudio no se encuentran zonas que sean susceptibles de protección en los términos del artículo 35 de la Ley 388 de 1997 y demás normas concordantes.

Los predios identificados con los códigos catastrales 251750000000000032284000000000 y 25175000000000000322850000000000 localizados en la VEREDA FAGUA, SECTOR SAN MIGUEL, LOTE 2 SAN MARCELINO LA VIOLETA y LOTE 3 SAN MARCELINO LA VIOLETA del municipio de Chía, no se encuentran ubicados en zonas o terrenos localizados en suelos considerados de protección ambiental de acuerdo con lo reportado por el POMCA del río Bogotá y el plan de ordenamiento territorial del municipio de Chía.

De acuerdo con el Plano 1B. Estructura general del territorio a largo plazo – zonas de amenazas naturales del Acuerdo 17 del 2000 esta zona, NO está ubicada en zona de riesgo.

Así mismo y acorde con los Estudios básicos de riesgos EBR, efectuados mediante Consultoría 663 de 2020, el inmueble se encuentra ubicado en zona de amenaza por encharcamiento en un 100%, en consecuencia, los interesados deben tener en cuenta esta situación y adelantar las acciones pertinentes para garantizar el adecuado drenaje del agua lluvia en los predios.

##### 4.2. Definición de usos del Suelo

El predio identificado con los códigos catastrales 251750000000000032284000000000 y 25175000000000000322850000000000, localizados en la VEREDA FAGUA, SECTOR SAN MIGUEL, LOTE 2 SAN MARCELINO LA VIOLETA y LOTE 3 SAN MARCELINO LA VIOLETA del municipio de Chía, según lo expresado en el Acuerdo Municipal 17 de 2000 (POT) se encuentra en suelo Rural clasificado como **ZONA RURAL DE GRANJAS (ZRG)**.

#### Artículo 216. Zona Rural de Granjas (ZRG)

USOS RURALES: ZONA RURAL DE GRANJAS	No. 5
La localizada en el plano oficial de zonificación de usos del suelo, siendo área rural presenta un alto grado de subdivisión que genera pequeña y mediana propiedad, se interrelacionan usos del suelo urbano con el rural y puede ser objeto de desarrollo con restricciones de uso, intensidad, densidad de manera que se garantice el autoabastecimiento de servicios públicos domiciliarios con especial énfasis en el estímulo de actividades agropecuarias.	
USO PRINCIPAL Agropecuaria, forestal, horticultura, agricultura, frutales, aves de corral, apiarios, vivienda y construcciones necesarias para el propietario, para las actividades agropecuarias, para la administración y conservación de los predios.	
USOS COMPATIBLES Servicios comunitarios de carácter rural.	
USOS CONDICIONADOS Vivienda de baja densidad, condominios, corredores urbanos integrales, comercio tipo I, industrial tipo I, institucional tipo I, II y III, agroindustrial, cultivos de flores, clubes sociales y recreativos.	

USOS PROHIBIDOS  
 Urbanización, industrial tipo II y III, comercial tipo II y III, institucional tipo II y III.

#### 4.3. Programas, operaciones y proyectos estructurantes

Los predios identificados con los códigos catastrales 251750000000000032284000000000 y 25175000000000000322850000000000, localizados en la VEREDA FAGUA, SECTOR SAN MIGUEL, LOTE 2 SAN MARCELINO LA VIOLETA y LOTE 3 SAN MARCELINO LA VIOLETA del municipio de Chía, no se han contemplado programas, operaciones o proyectos estructurantes.

#### 4.4. Acciones de mejoramiento previstas

En los predios identificados con los códigos catastrales 25175000000000000322840000000000 y 25175000000000000322850000000000, localizados en la VEREDA FAGUA, SECTOR SAN MIGUEL, LOTE 2 SAN MARCELINO LA VIOLETA y LOTE 3 SAN MARCELINO LA VIOLETA del municipio de Chía, se contempla dejar los aislamientos requeridos y planteados en el plano de loteo, así como la vía de acceso a todos los lotes resultantes del proceso de legalización en la cual se tiene previsto que su uso sea peatonal, ocasional vehicular sólo para ingreso a los predios, sin obstaculizar el paso de las personas que integran el Asentamiento, o el ingresos de vehículos de emergencia, No se puede constituir como área de parqueo o estacionamientos, y sin uso de la misma como estacionamiento en todo su trayecto.

Los propietarios deben prever los mecanismos de respuesta frente a riesgos como incendio, en el cual se sugiere la instalación de un hidrante o sistema que garantice la conexión adecuada para controlar un incendio.

El proceso de legalización urbanística del asentamiento humano se adelanta sin perjuicio de las acciones administrativas que puedan surgir por violación de las determinantes fijadas en el presente estudio y o en el acto administrativo de legalización.

Se deben sujetar estrictamente a la propuesta urbanística definida en el plano anexo el cual hace parte integral del presente estudio urbanístico final y la normativa expedida para desarrollos en la misma.

#### 4.5. Lineamientos ambientales

En relación con los elementos ambientales existentes en el entorno al asentamiento que nos ocupa, se puede mencionar un vallado sobre el costado occidental del asentamiento bajo el descriptivo "Por Restituir", esto conforme con la información encontrada en el inventario de vallados realizado por la Secretaría de Medio Ambiente para el año 2021.

### 5. DATOS DE LOS INTERESADOS

LOTE	Área m <sup>2</sup>	Uso	NOMBRE	Cedula
Lote 1A	106,00	unifamiliar	YENNI YAZMÍN GARCÍA JUNCA	35478844
Lote 2A	107,00	unifamiliar	IVAN DARIO GARCÍA JUNCA	11202048
Lote 3A	109,00	unifamiliar	EDWARD JESÚS GARCÍA JUNCA	11201343
Lote 4A	118,00	unifamiliar	LUCRECIA JUNCA VARGAS	20468402
Lote 1B	147,00	unifamiliar	FABIO NELSON SUAREZ JUNCA	11204559
Lote 2B	136,00	unifamiliar	JAVIER SUAREZ JUNCA	80496768
Lote 3B	144,00	unifamiliar	JOSÉ JOVANNY SUAREZ JUNCA	80497319
Proyección vial	92,00	-	Reserva vial	-
Servidumbre A	58,00	-	VÍA PRIVADA DE ACCESO	-
Servidumbre B	71,00	-	VÍA PRIVADA DE ACCESO	-
-	-	-	MATILDE JUNCA DE SUAREZ	20468554

#### 5.1. Verificación de propiedades en el VUR

VERIFICACIÓN DE PROPIEDADES EN EL VUR		
Dando cumplimiento al acuerdo municipal 188 de 2021 se verificó que las personas interesadas no tienen propiedades adicionales en el Municipio de Chía, y por consiguiente pueden seguir con el proceso de legalización y regularización urbanística.		
Interesado	Cédula	Observaciones
YENNI YAZMIN GARCIA JUNCA	35478844	Consulta del 06/06/2025

VERIFICACIÓN DE PROPIEDADES EN EL VUR		
Dando cumplimiento al acuerdo municipal 188 de 2021 se verificó que las personas interesadas no tienen propiedades adicionales en el Municipio de Chía, y por consiguiente pueden seguir con el proceso de legalización y regularización urbanística.		
Interesado	Cédula	Observaciones
		Una vez consultada la Ventanilla Única de Registro, no aparece con el número de cédula del interesado, ningún predio a su nombre. Consulta del 06/06/2025
IVAN DARIO GARCIA JUNCA	11202048	Una vez consultada la Ventanilla Única de Registro, no aparece con el número de cédula del interesado, ningún predio a su nombre. Consulta del 06/06/2025
EDWARD JESUS GARCIA JUNCA	11201343	Una vez consultada la Ventanilla Única de Registro, no aparece con el número de cédula del interesado, ningún predio a su nombre. Consulta del 06/06/2025
LUCRECIA JUNCA VARGAS	20468402	Una vez consultada la Ventanilla Única de Registro, únicamente aparece con el número de cédula del interesado, el predio objeto de legalización identificado con el código catastral 2517500000000003228400000000. Consulta del 06/06/2025
FABIO NELSON SUAREZ JUNCA	11204559	Una vez consultada la Ventanilla Única de Registro, no aparece con el número de cédula del interesado, ningún predio a su nombre. Consulta del 06/06/2025
JAVIER SUAREZ JUNCA	80496768	Una vez consultada la Ventanilla Única de Registro, no aparece con el número de cédula del interesado, ningún predio a su nombre. Consulta del 06/06/2025
JOSE JOVANNY SUAREZ JUNCA	80497319	Una vez consultada la Ventanilla Única de Registro, aparece con el número de cédula del interesado, únicamente el predio objeto de legalización a su nombre. Consulta del 06/06/2025
MATILDE JUNCA DE SUAREZ	20468554	Una vez consultada la Ventanilla Única de Registro, únicamente aparece con el número de cédula del interesado, el predio objeto de legalización identificado con el código catastral 2517500000000003228500000000.

## 6. TABLA DE CARACTERIZACIÓN DEL ASENTAMIENTO

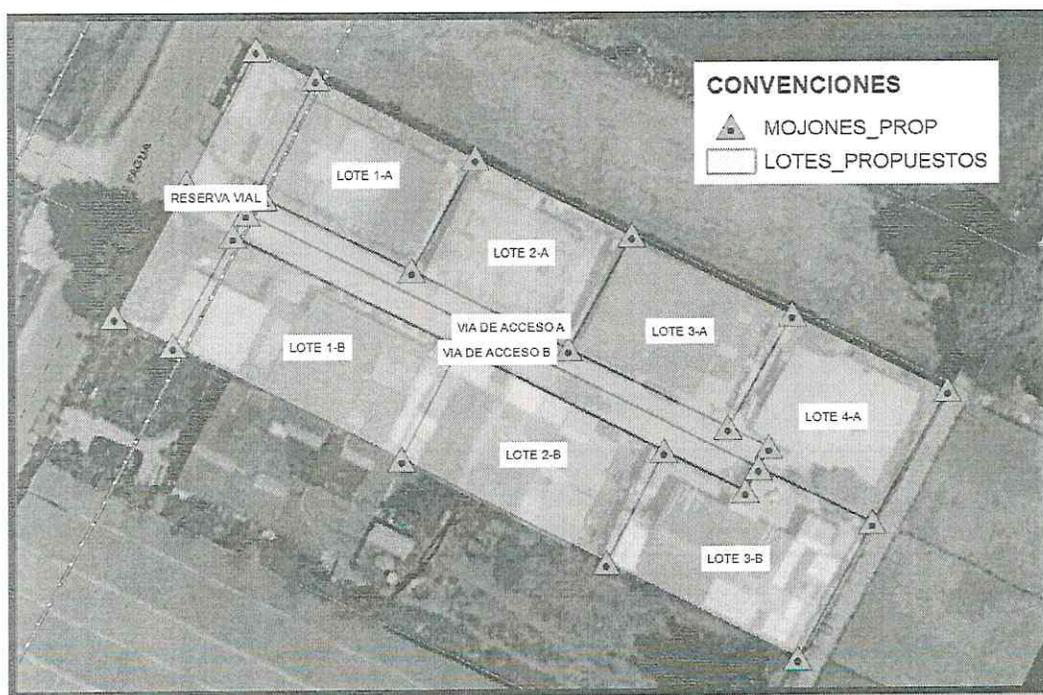
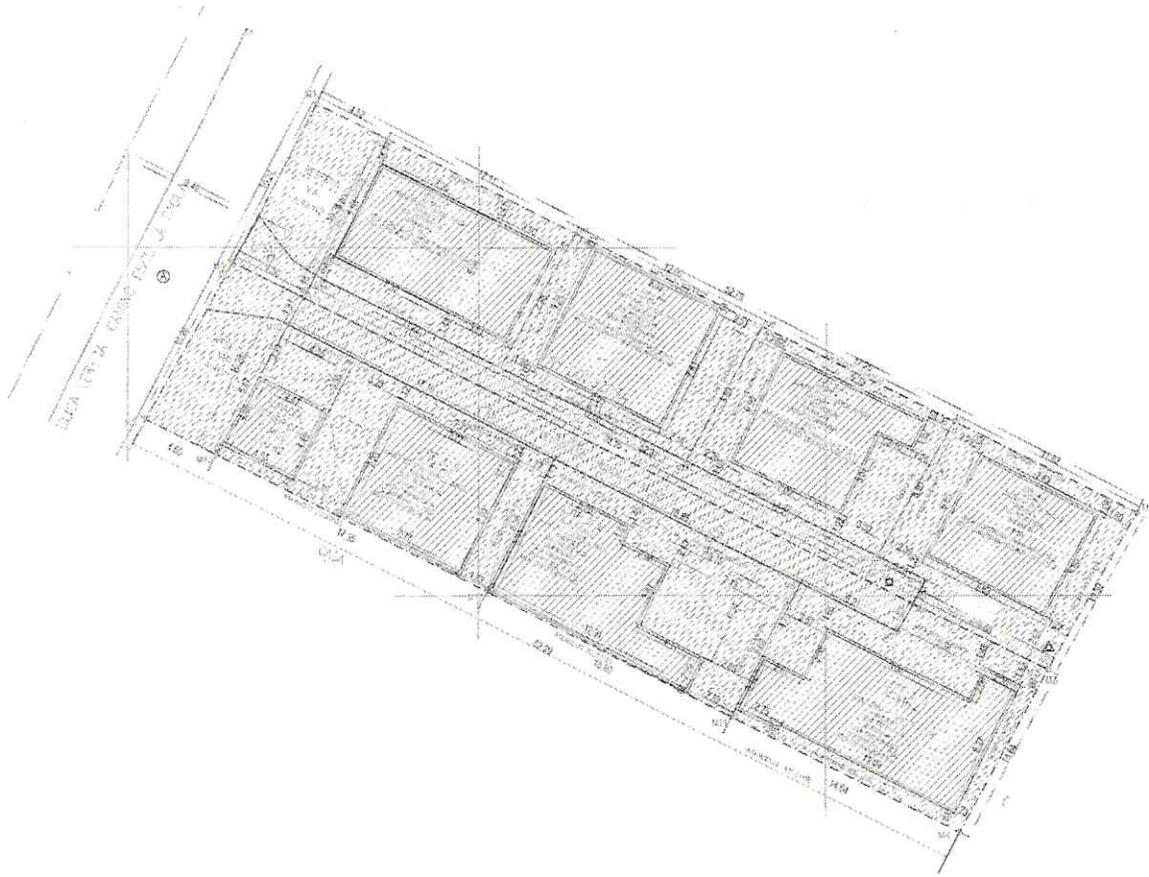
### 6.1. Áreas, índices y características existentes

CUADRO DE ÁREAS											
Lotes y construcciones del Asentamiento Humano											
AREA BRUTA m <sup>2</sup> :	1088,00	Lotes edificados:		7	UN						
AREA RESERVA VIAL m <sup>2</sup> :	92,00	Lotes Asentamiento:		7	UN						
AREA NETA m <sup>2</sup> :	996,00	Grado de consolidación		100%	%						
Área de Servidumbre											
Nombre del Lote	Área de la vía en m <sup>2</sup>	Carácter		MOJONES							
Servidumbre 01	58	PRIVADA		M15-M14-M13-M12-M11-M10-M4-M16							
Servidumbre 02	71	PRIVADA		M6-M2-M7-M8-M9-M10							
Totales	129										
Área de lotes y construcciones											
Nombre del Lote	Área lote (m <sup>2</sup> )	AREA CONSTRUIDA EXISTENTE (m <sup>2</sup> )				área por demoler	área ocupada total (piso 1)	Área total por Leg. Reconocimiento (Dir. de Urbanismo)	I.O. propuesto %	Uso, Mojones y Unidades	
		Piso 1	Piso 2	Piso 3	Subtotal						
1A	106,00	44,00	0,00	0,00	44,00	0,00	44,00	42%	UNIFAMILIAR M6-M7-M13-M14-M15	1	
2A	107,00	61,00	0,00	0,00	61,00	0,00	61,00	57%	UNIFAMILIAR M7-M8-M12-M13	1	
3A	109,00	53,00	0,00	0,00	53,00	0,00	53,00	49%	UNIFAMILIAR M8-M9-M11-M12	1	
4A	118,00	51,00	0,00	0,00	51,00	0,00	51,00	43%	UNIFAMILIAR M9-M2-M3-M4-M10-M11	1	
1B	147,00	96,00	0,00	0,00	96,00	0,00	96,00	65%	UNIFAMILIAR M10-M9-M12-M13-M10	1	
2B	136,00	90,32	0,00	0,00	90,32	0,00	90,32	66%	UNIFAMILIAR M9-M8-M11-M12	1	
3B	144,00	83,00	0,00	0,00	83,00	0,00	83,00	58%	UNIFAMILIAR M8-M7-M2-M3-M4-M11	1	
AFECCION VIAL	92,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0%	M1-M6-M15-M16-M5 / M1-M6-M10-M13-M5	-	
Servidumbre 01	58,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0%	M15-M14-M13-M12-M11-M10-M4-M16	-	
Servidumbre 02	71,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0%	M6-M2-M7-M8-M9-M10	-	
Subtotales	1088,00	478,32	0,00	0,00	478,32	0,00	478,32	47,32%			
Índices	I.O. ocupación actual	48%	I.C. construcción actual	48%	I.O. ocupación propuesta	48%	I.C. constr. propuesta	48%		Total unidades de vivienda	7

Resumen de áreas y porcentajes		
Área total del predio del Asentamiento Humano m <sup>2</sup>	1088,00	m2
Área total final ocupada del Asentamiento Humano m <sup>2</sup>	478,32	m2
Área total Construida del Asentamiento Humano Actual m <sup>2</sup>	478,32	m2
Área total Construida del Asentamiento Humano Propuesta m <sup>2</sup>	478,32	m2
Grado de Consolidación del Asentamiento (%)	100%	%

## 7. REGULARIZACIÓN URBANÍSTICA DEL ASENTAMIENTO HUMANO

### 7.1. Propuesta de regularización



**7.2. Normativa para regularización**

<b>NORMATIVA PARA DESARROLLOS CONSTRUCTIVOS</b>		
<b>NORMATIVA</b>	<b>Reconocimientos Edificaciones Existentes</b>	<b>Normativa Nuevos Desarrollos</b>
Tipología de vivienda	Unifamiliar VIS, ceñido al número de unidades establecidos en la tabla 6. tabla de caracterización del asentamiento.	Unifamiliar VIS, ceñido al número de unidades establecidos en la tabla 6. tabla de caracterización del asentamiento.
Uso Principal	Residencial	Residencial
Usos compatibles	Comercio I.	Comercio I.
Usos Condicionados	No aplica	No aplica
Usos Prohibidos	Los demás	Los demás
Área mínima del predio (m <sup>2</sup> )	Los definidos en la propuesta de regularización urbanística	Los definidos en la propuesta de regularización urbanística
Frente mínimo del lote (ml)	Los definidos en la propuesta de regularización urbanística	Los definidos en la propuesta de regularización urbanística
Índice máx. De ocupación	El existente	El resultante de descontar el área de aislamiento posterior de mínimo 2,00 m.
Índice máx. De construcción	El resultante de multiplicar el índice de ocupación por el número de pisos.	El resultante de multiplicar el índice de ocupación por el número de pisos.
Retroceso	El propuesto o necesario por proyección vial	lo definidos en la propuesta
Aislamientos laterales	Los definidos en la propuesta de regularización urbanística	Empate volumétrico estricto
Aislamiento anterior	Los definidos en la propuesta de regularización urbanística	Los definidos en la propuesta de regularización urbanística
Aislamiento posterior	Los existentes	El resultado de multiplicar los metros lineales del frente del predio por 2 metros lineales de fondo
Voladizo	Sin voladizo o el existente	0,50 m, siempre que el mismo no afecte condiciones de infraestructura de redes aéreas, ventilación y/o genere servidumbre de luz
Número Máximo de Pisos	2	2
Atillos	0	0
Estacionamientos	0	0
Cerramiento	Hasta 0.50 de altura se permite muro macizo; desde 0.50 hasta 2.00 máximo, cerramiento transparente.	Hasta 0.50 de altura se permite muro macizo; desde 0.50 hasta 2.00 máximo, cerramiento transparente.
Acceso a Predios	Se realiza a través de una servidumbre peatonal para acceso de las unidades denominadas: "LOTE 1-A", "LOTE 2-A", "LOTE 3-A", "LOTE 4-A", "LOTE 1-B", "LOTE 2-B" y "LOTE 3-B".	Se realiza a través de una servidumbre peatonal para acceso de las unidades denominadas: "LOTE 1-A", "LOTE 2-A", "LOTE 3-A", "LOTE 4-A", "LOTE 1-B", "LOTE 2-B" y "LOTE 3-B".
Anotaciones adicionales	Las normas urbanísticas que se denominen como existente hace referencia al estado actual (lotes y Construcciones) según el plano de loteo firmado en el proceso de legalización.	
<b>NOTA 1: CADA PREDIO DEBE GARANTIZAR LAS SERVIDUMBRES DE LUZ CONFORME A LO PREVISTO EN EL CÓDIGO CIVIL Y DEMÁS NORMAS QUE LO COMPLEMENTEN O MODIFIQUEN O GENERAR ALTERNATIVAS QUE GARANTICEN QUE LOS ESPACIOS HABITABLES DE LA VIVIENDA ESTEN ILUMINADOS Y VENTILADOS DE MANERA NATURAL. LA ILUMINACIÓN SE HARÁ A TRAVÉS DE ELEMENTOS COMO VENTANAS SOBRE FACHADA, CLARABOYAS O CUALQUIER SISTEMA DE ILUMINACIÓN CENITAL Y PATIOS UBICADOS AL INTERIOR DE LA EDIFICACIÓN O POZOS DE LUZ.</b>		

EN EL CASO DE LA VENTILACIÓN, SE ASEGURARÁ LA RENOVACIÓN DEL AIRE DEL INTERIOR DE LA EDIFICACIÓN, A TRAVÉS DE ELEMENTOS TALES COMO VENTANAS Y DUCTOS ORIENTADOS HACIA EL EXTERIOR DE LA EDIFICACIÓN, INCLUSO, LOS ELEMENTOS UTILIZADOS PARA TAL FIN PODRÁN ESTAR DISPUESTOS HACIA PATIOS INTERNOS, SIEMPRE Y CUANDO NO ESTÉN CUBIERTOS TOTALMENTE Y SE ASEGURE UN MÍNIMO DE CAUDAL DE VENTILACIÓN NATURAL.

LOS ESPACIOS DE SERVICIOS, COMO BAÑOS Y COCINAS, QUE POR RAZONES DE DISEÑO NO SE PUEDAN VENTILAR DE MANERA NATURAL, SE DEBERÁN ASEGURAR LA EXTRACCIÓN DE OLORES Y VAHOS POR MEDIOS MECÁNICOS (EXTRACTORES DE AIRE).

NOTA 2: NO SE PERMITIRÁ LA GENERACIÓN DE NUEVAS UNIDADES PREDIALES ADICIONALES A LAS APROBADAS EN EL PRESENTE ACTO ADMINISTRATIVO.

NOTA 3. PARA LOS RECONOCIMIENTOS DE CONSTRUCCIONES DEBERÁN CUMPLIR CON LA NORMA DE SISMORESISTENCIA VIGENTE.

## 8. CRITERIOS PARA REPARTIR CARGAS O BENEFICIOS RESULTANTES DEL PROCESO DE LEGALIZACIÓN.

No es factible establecer cargas al tratarse de la zona rural, teniendo en cuenta que el Juzgado Segundo Administrativo del Circuito de Zipaquirá dentro del proceso de nulidad que se adelanta en el proceso 25899-33-33-002-2023-00271-00, mediante sentencia proferida el tres (3) de septiembre de dos mil veinticuatro (2024), resolvió:

**"PRIMERO:** DECLARAR la NULIDAD de las disposiciones municipales demandadas, que son:

- Los artículos 194, 194.1, 194.2 y 194.3 del Acuerdo Municipal No. 017 de 2000, "POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE CHÍA - CUNDINAMARCA", que regulan las cesiones en Suelo Rural.
- Las palabras "parcelaciones", "parcelación" y "parcelador" contenidas en el artículo 1 del Decreto 055 del 24 de mayo de 2006, "por medio del cual se reglamenta un procedimiento para el recibo y titulación de las zonas de cesión obligatorias y gratuitas y se dictan otras disposiciones".
- La palabra "parcelador" en los artículos 2 y 3 del Decreto 055 del 24 de mayo de 2006. - El artículo 4 del Decreto 034 del 18 de septiembre de 2015, "por el cual se determinan y asignan las características específicas para desarrollos dentro de los corredores viales suburbanos (ZCS)".

**SEGUNDO:** La declaratoria de nulidad de los actos acusados produce efectos ex tunc, es decir, las cosas se retrotraen al momento en que se originó el acto administrativo viciado de nulidad, excepto para aquellas situaciones consolidadas, conforme a lo dispuesto en esta decisión.  
(...)"

La precitada sentencia fue confirmada en segunda instancia en sentencia del seis (6) de marzo de dos mil veinticinco (2025) proferida por la Sección Primera Subsección A del Tribunal Administrativo de Cundinamarca, magistrado ponente Felipe Alirio Solarte Maya.

Dada en Chía a los trece (13) días del mes de junio de 2025,



**DIEGO FERNANDO CHITIVA GÓMEZ**  
Contratista D.O.T.P.



**IVAN DARIO BAUTISTA BUITRAGO**  
Profesional Especializado D.O.T.P.



**HÉCTOR ORLANDO RUIZ PALACIOS**  
Director Técnico D.O.T.P.

