



ALCALDÍA MUNICIPAL DE CHÍA

RESOLUCIÓN **MD 3368** DE 2025

(**30 JUL 2025**)

POR LA CUAL SE LEGALIZA EL ASENTAMIENTO HUMANO UBICADO SOBRE LOS PREDIOS IDENTIFICADOS CON LAS CÉDULAS CATASTRALES 251750000000000032284000000000 Y 251750000000000032285000000000, UBICADOS EN LA VEREDA FAGUA, SECTOR SAN MIGUEL DEL MUNICIPIO DE CHÍA - CUNDINAMARCA, SE ADOPTA OFICIALMENTE EL PLANO Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES.

EL ALCALDE DEL MUNICIPIO DE CHÍA – CUNDINAMARCA

En ejercicio de sus funciones Constitucionales, legales y reglamentarias, en especial las consagradas en el Acuerdo 188 del 3 de noviembre de 2021 modificado con el Acuerdo 207 del 30 de diciembre de 2022, el Decreto 179 del 25 de julio de 2023, y

CONSIDERANDO

Que, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 1 de la Constitución Política, 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, de conformidad con el artículo 2 de la Constitución Política, son fines esenciales del estado:

“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, el artículo 51 de la Constitución Política, establece que todos los colombianos tienen derecho a una vivienda digna y el Estado debe crear las condiciones necesarias para hacer efectivo este derecho.

Que, con el artículo 58 de la Constitución Política, el derecho a la propiedad es protegido y tiene la siguiente connotación:

“Se garantizan la propiedad privada y los demás derechos adquiridos con arreglo a las leyes civiles, los cuales no pueden ser desconocidos ni vulnerados por leyes posteriores. Cuando de la aplicación de una ley expedida por motivos de utilidad pública o interés social, resultare en conflicto los derechos de los particulares con la necesidad por ella reconocida, el interés privado deberá ceder al interés público o social.

La propiedad es una función social que implica obligaciones. Como tal, le es inherente una función ecológica. (...)”

Que, el artículo 82 de la Constitución Política, establece que: *"Es deber del estado velar por la protección de la integridad del espacio público y por su destinación al uso común, el cual prevalece sobre el interés particular. (...)"*

Que, el artículo 311 de la Constitución Política, prevé lo siguiente: *"Al municipio como entidad fundamental de la división político-administrativa del Estado le corresponde prestar los servicios públicos que determine la ley, construir las obras que demande el progreso local, ordenar el desarrollo de su territorio, promover la participación comunitaria, el mejoramiento social y cultural de sus habitantes y cumplir las demás funciones que le asignen la Constitución y las leyes."*

Que, con la expedición de la Ley 9 de 1989, la Ley 388 de 1997 y en concordancia con los fines del Estado Social de Derecho, se rinde importancia a la persona como ser individual y colectivo y garantiza la participación ciudadana en la toma de decisiones en el ordenamiento territorial, a través del cual se debe propender por el acceso a espacios públicos, vivienda digna, servicios públicos domiciliarios e infraestructura social y vial.

Que, la Ley 388 de 1997 en su artículo 5 preceptúa que el ordenamiento del territorio municipal comprende un conjunto de acciones político - administrativas y de planificación física concertadas, emprendidas por los municipios, 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, en armonía con el medio ambiente y las tradiciones históricas y culturales.

Que, el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio expidió el Decreto número 1077 de 2015 *"Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio"*

Que, el capítulo 5 del Decreto 1077 de 2015 fue modificado por el artículo 2 del Decreto Nacional 149 de 2020, quedando como nuevo texto normativo el artículo 2.2.6.5.1., que 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 humano con condiciones de precariedad y de origen informal, conformado por viviendas de interés social y usos complementarios que la soportan, que se ha constituido sin licencia de urbanización previo a su desarrollo o que aun cuando la obtuvo, esta no se ejecutó.

Mediante la 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. (...)"

Que el artículo 2.2.6.5.2.5 ibídem, modificado por el artículo 13 del Decreto Nacional 1470 de 2024, estableció que el trámite de legalización culminará con la expedición de la correspondiente resolución, momento en el cual se determinará definitivamente acerca del proceso, señalando sobre el particular lo siguiente:

"ARTÍCULO 2.2.6.5.2.5. Resolución de la legalización urbanística. El proceso de legalización culminará con la expedición de la resolución por parte de la autoridad

competente, acto administrativo que determinará de manera motivada si legaliza o no el asentamiento humano. En este acto se resolverán las objeciones o recomendaciones que hagan los interesados y terceros que se hicieron parte en el procedimiento administrativo y estará sujeto a los recursos en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

La resolución de legalización contendrá, como mínimo, el reconocimiento oficial del asentamiento, la aprobación de los planos de loteo correspondientes y la información sobre el trámite posterior para el reconocimiento de la existencia de edificaciones, así como el estudio urbanístico final que hará parte integral de la resolución.

El acto administrativo de legalización urbanística del asentamiento deberá incorporar las directrices y modalidades de intervención previstas en los tratamientos urbanísticos definidos por el plan de ordenamiento territorial del respectivo municipio o distrito. Además, en dicho acto administrativo se deberá informar a la autoridad municipal o distrital competente para que adelante el proceso de incorporación, titulación y las acciones tendientes a la entrega material del espacio público señalado en el plano de legalización para que de conformidad con la Ley 9 de 1989 modificada por la Ley 2044 de 2020 adelante los procedimientos aplicables.

Parágrafo 1. En ningún caso la legalización urbanística constituirá título o modo de tradición de la propiedad, para la cual aplica las disposiciones del Capítulo 2 del Título 2 de la Parte 1 del Libro 2 del presente decreto único reglamentario "Transferencia de bienes inmuebles fiscales entre entidades, cesión a título gratuito o enajenación de bienes fiscales ocupados ilegalmente".

Parágrafo 2. La autoridad competente publicará en el medio oficial establecido para el efecto la resolución por la cual se resuelve la solicitud de legalización.

Parágrafo 3. Para todos los efectos legales, las áreas que en el marco del proceso de legalización sean definidas como espacios públicos, vías públicas y obras de infraestructura de servicios públicos domiciliarios y equipamientos, quedarán afectas a esta destinación y uso específico, aun cuando permanezcan dentro de predios privados. En todo caso, el plano de loteo podrá ser objeto de modificación de plano urbanístico, entre otras situaciones, cuando se requiera actualizar o precisar la delimitación de las áreas definidas como espacios públicos, vías públicas, obras de infraestructura de servicios públicos domiciliarios y equipamientos producto de estudios técnicos o actualización cartográfica, sin que esto represente una modificación a la resolución de legalización.

Parágrafo 4. El plano de loteo aprobado mediante la resolución de legalización deberá remitirse al gestor catastral, según corresponda, para su incorporación o actualización.

Parágrafo 5. La modificación, ajuste o actualización de la resolución de la legalización urbanística se efectuará teniendo en cuenta únicamente las instancias o autoridades a cuyo cargo se encuentren los asuntos objeto del ajuste."

Que el Decreto Nacional 149 de 2020 "Por medio del cual se reglamentan los artículos 276 y 277 de la Ley 1955 de 2019, el artículo 41 de la Ley 1537 de 2012 y se modifica el Decreto 1077 de 2015 Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio, en lo relacionado con la transferencia de bienes inmuebles fiscales y la legalización urbanística de asentamientos humanos", en el Capítulo 5° "Legalización Urbanística de Asentamientos Humanos", se especifica con claridad en sus artículos 2.2.6.5.1, 2.2.6.5.2, 2.2.6.5.3, 2.2.6.5.1.1, 2.2.6.5.1.2, 2.2.6.5.1.3, 2.2.6.5.2.1, 2.2.6.5.2.2, 2.2.6.5.2.3, 2.2.6.5.2.4, 2.2.6.5.2.5, el procedimiento administrativo que permite a la administración declarar viable o inviable una solicitud de legalización realizada por parte del grupo poblacional perteneciente a un asentamiento humano conformado por vivienda de interés social.

Que en el artículo 14 del Decreto 1470 del 10 de diciembre de 2024, por el cual se reglamenta el artículo 298 de la Ley 2294 de 2023 y se dictan otras disposiciones, prevé que los procesos de legalización que se encuentren en curso a la fecha de entrada en vigencia del presente decreto se regirán por las normas vigentes al momento en que se haya iniciado dichos procesos. Asimismo, los planes de ordenamiento territorial que hayan sido sometidos a aprobación de los concejos municipales o distritales, antes de la entrada en vigencia del presente decreto, se regirán por las normas vigentes al momento de su radicación ante los concejos municipales o distritales.

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

Que 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.

Que 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.

Que 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. (...)”

Que en este orden de ideas y toda vez que el 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.

Que en el artículo 237 del Acuerdo 17 del 2000 **“Por el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Chía (Cundinamarca)”** se dispuso, lo siguiente:

“Artículo 237. Definiciones

Para efectos de comprensión y aplicación del presente Acuerdo, se establecen las siguientes definiciones:

(...)

Legalización: Es el procedimiento mediante el cual se adoptan las medidas administrativas establecidas por normas, con el fin de reconocer oficialmente la existencia de un asentamiento o edificación, esto es, la aprobación del plano y la expedición de la reglamentación respectiva.

(...)”

Que, a través del Acuerdo 188 del 3 de noviembre de 2021, se delegó al alcalde de Chía la facultad para la legalización y regularización urbanística de asentamientos humanos con condiciones de precariedad y de origen informal, conformados por viviendas de interés social y usos complementarios que la soportan.

Que mediante el artículo primero del Acuerdo 188 del 3 de noviembre de 2021, el Concejo Municipal de Chía dispuso lo siguiente:

“DELEGAR al Alcalde de Chía, de conformidad con la autorización prevista por el numeral 3 del artículo 313 de la Carta política, artículo 48 de la Ley 9ª de 1989, la facultad para llevar a cabo la legalización y regularización urbanística de asentamientos humanos en condiciones de precariedad y de origen informal, conformados por viviendas de interés social y usos complementarios que la soportan en suelo urbano y rural. (...)”

Que en el párrafo primero del artículo tercero ibídem se estipuló que los asentamientos humanos precarios, conformados por viviendas de interés social de origen informal susceptibles de ser legalizados, ubicados en suelo rural, solo podrán ser objeto de este

trámite, previa expedición de orden de legalización proferida por el Alcalde Municipal, en calidad de delegatario de esta función. La orden de legalización se hará mediante acto administrativo, en el que se delimitará la zona objeto de legalización y donde se demarcarán y establecerán las determinantes, acorde al ordenamiento territorial vigente, mediante los cuales se expedirán los actos de legalización urbanística de asentamientos humanos.

Que, en el literal b del artículo segundo ibídem se estableció la definición de asentamiento humano con condiciones de precariedad y de origen informal de la siguiente manera:

"Es el conformado por viviendas de interés social y usos complementarios que la soportan, localizado en un área delimitada, que comparte infraestructura y dinámicas sociales y económicas, el cual se ha constituido sin licencia urbanística previo a su desarrollo o, que aun cuando se obtuvo, esta no se ejecutó, y cuyo grado de consolidación es igual o superior al 60%.

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.

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 construcción en la modalidad de obra nueva.

En consonancia con lo anterior se precisa que los asentamientos precarios son los que se caracterizan por estar afectados total o parcialmente por: a) Integración incompleta e insuficiente a la estructura formal urbana y a sus redes de soporte, b) Eventual existencia de factores de riesgo mitigable, c) Entorno urbano con deficiencia en los principales atributos como vías, espacio público y otros equipamientos, d) Viviendas en condición de déficit cualitativo y con estructuras inadecuadas de construcción (vulnerabilidad estructural), e) Viviendas que carecen de una adecuada infraestructura de servicios públicos y de servicios sociales básicos, f) Condiciones de pobreza, exclusión social y eventualmente población víctima de desplazamiento forzado."

Que, en el artículo tercero de la norma en comento se previó que:

"ARTÍCULO TERCERO. - ÁMBITO DE APLICACIÓN. La delegación conferida mediante el presente acuerdo se ejercerá para adelantar los procesos de legalización y regularización urbanística de asentamientos humanos con condiciones de precariedad y de origen informal o consolidación informal destinados a vivienda de interés social, clasificados en estratos 1, 2 o 3 en el Municipio de Chía, conforme con lo establecido en el artículo 2 del Decreto 149 del 4 de febrero de 2020, por medio del cual se modificó el Capítulo 5 del Título 6 de la Parte 2 del Libro 2 del Decreto 1077 de 2015, o las normas que lo modifiquen, adicionen o sustituyan, previo concepto de la Dirección de Ordenamiento Territorial y Plusvalía de Chía o la entidad que haga sus veces.

PARÁGRAFO PRIMERO. - Los asentamientos humanos precarios, conformados por viviendas de interés social de origen informal susceptibles de ser legalizados, ubicados en suelo rural, solo podrán ser objeto de este trámite, previa expedición de orden de legalización proferida por el Alcalde de Chía, en calidad de delegatario de esta función.

La orden de legalización se hará mediante acto administrativo, en el que se delimitará la zona objeto de legalización y donde se demarcarán y establecerán las determinantes, acorde al ordenamiento territorial vigente, mediante los cuales se expedirán los actos de legalización urbanística de asentamientos humanos. (Subrayado y negrilla fuera de texto)

PARÁGRAFO SEGUNDO. - OBJETO - Serán objeto de legalización urbanística, los asentamientos humanos con condiciones de precariedad y de origen informal destinados a vivienda de interés social, siempre y cuando como mínimo las dos terceras partes de las edificaciones cumplan con lo previsto para el acto de reconocimiento de que trata el artículo 6 de la Ley 1848 de 2017 o las normas que lo modifiquen, adicionen o sustituyan.

No serán objeto de legalización los asentamientos humanos con condiciones de precariedad y de origen informal, ubicados en los suelos de protección de conformidad con lo establecido en el Plan de Ordenamiento territorial vigente en concordancia con el artículo 2 del Decreto 149 del 4 de febrero de 2020 por el cual se modifica el artículo 2.2.6.5.3 del Decreto 1077 de 2015 o las normas que lo modifiquen o sustituyan y el Plan de Manejo y Ordenamiento de la cuenca del río Bogotá adoptado mediante resolución 957 de 2019 de la CAR Cundinamarca.

PARÁGRAFO TERCERO. - En los lotes o aparentes lotes resultantes del proceso de legalización de asentamientos humanos con condiciones de precariedad y de origen informal, sólo se podrán desarrollar viviendas de interés social o prioritaria, y esta tipología de vivienda deberá registrarse en la respectiva licencia de construcción o de reconocimiento que emita la Dirección de Urbanismo o quien haga sus veces.

PARÁGRAFO CUARTO. - 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, salvo que demuestre situaciones jurídicas que conlleven a determinar que no puede usufruirla o que no haya sido el promotor del asentamiento."

Que, por su parte, en el párrafo primero del artículo cuarto ibídem se estableció que sin perjuicio del alcance de la delegación, y de acuerdo con las competencias fijadas por el artículo 26 del Decreto Municipal 40 de 2019, la Dirección de Ordenamiento Territorial y Plusvalía, será la encargada de liderar el proceso de legalización urbanística de asentamientos humanos en el Municipio de Chía, contando con la colaboración armónica de las demás dependencias y entidades descentralizadas en lo pertinente.

Que a través del Acuerdo Municipal 0207 del 30 de diciembre de 2022 se adicionó un párrafo al artículo quinto del Acuerdo 188 de 2021 **"POR MEDIO DEL CUAL SE DELEGA AL ALCALDE DE CHÍA LA FACULTAD PARA LA LEGALIZACIÓN Y REGULARIZACIÓN URBANÍSTICA DE ASENTAMIENTOS HUMANOS CON CONDICIONES DE PRECARIEDAD Y DE ORIGEN INFORMAL, CONFORMADOS POR VIVIENDAS DE INTERÉS SOCIAL Y USOS COMPLEMENTARIOS QUE LA SOPORTAN Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES"**, así:

"ARTÍCULO QUINTO. - TEMPORALIDAD. - Las facultades de delegación otorgadas durante el presente acto administrativo, tendrán plenos efectos para la legalización de aquellas solicitudes que sean radicadas en legal y debida forma hasta el treinta y uno (31) de diciembre de 2022.

PARÁGRAFO. - Los propietarios o poseedores de los predios existentes al interior de las zonas que hayan sido objeto de orden de legalización de que trata el párrafo primero del artículo tercero del Acuerdo en mención, podrán darle continuidad al trámite de legalización de asentamientos humanos individuales o colectivas después del treinta y uno (31) de diciembre de 2022 y hasta el 31 de diciembre de 2023, acorde con las condiciones que establezca cada decreto y, en consecuencia, se les podrá atender su solicitud.

Las solicitudes de orden de legalización, que se radiquen hasta el treinta y uno (31) de diciembre de 2022 y que aún no cuenten con el Decreto de que trata el párrafo primero del artículo tercero del Acuerdo 188 del 3 de noviembre de 2021, podrán seguir el trámite para la expedición del mismo, si a ello hubiere lugar, y una vez proferido se podrá dar continuidad al trámite de legalización de asentamientos humanos individuales o colectivas en todo caso, las ordenes de legalización solo podrán expedirse hasta el 31 de julio del año 2023 y las ordenes expedidas tendrán vigencia hasta el 31 de diciembre de 2023."

Que a través del Decreto 179 del 25 de julio de 2023 se delimito 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.

Que 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
	2517500000000000003228500000000000
	2517500000000000003228600000000000

Que 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 sometían mediante un único proceso, un número plural de lotes del asentamiento humano.

Que 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. Así mismo, que 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.

Que, mediante radicado 20239999931194 del 11 de octubre de 2023, se solicitó la Legalización del Asentamiento Humano localizado en el predio identificado con Cédula Catastral 251750000000000032285000000000 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.

Que en los términos del artículo 56 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, se autorizó y se aceptó la notificación por medios electrónicos a través del correo electrónico danielitobaron@hotmail.com.

Que 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 cuya documentación fue radicada con el consecutivo 20239999931194, 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 proyectos de legalización y regularización urbanística de asentamientos humanos*" en el cual se especificaron las observaciones producto de la revisión y requerimientos para su subsanación.

Que a través del radicado 20249999910399 se atendieron los requerimientos efectuados previamente.

Que con el oficio D.O.T.P. 0792-2024 se realizaron requerimientos adicionales, frente a lo cual con el radicado 20249999923964 se allegó la información del tema vial del asentamiento.

Que con el radicado 20249999930428 se entregó el plano arquitectónico del asentamiento.

Que a través de la Resolución 3558 del 24 de septiembre de 2024, se ordenó dar inicio al trámite de legalización del asentamiento humano ubicado en el inmueble identificado con cédula catastral 251750000000000032285000000000 y folio de matrícula inmobiliaria 50N-20670485 ubicado en la vereda Fagua del municipio de Chía – Cundinamarca, solicitud radicada bajo el número 20239999931194.

Que, mediante radicado 20239999931171 del 12 de octubre de 2023, se solicitó la Legalización del Asentamiento Humano localizado en el predio identificado con Cédula Catastral 251750000000000032284000000000 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.

Que en los términos del artículo 56 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, se autorizó y se aceptó la notificación por medios electrónicos a través del correo electrónico danielitobaron@hotmail.com.

Que 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 cuya documentación fue radicada con el consecutivo 20239999931371, 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 proyectos de legalización y regularización urbanística de asentamientos humanos*" en el cual se especificaron las observaciones producto de la revisión y requerimientos para su subsanación.

Que el 22 de febrero de 2024 se presentó como anexo al radicado 20239999931371 la respuesta y correcciones a las observaciones realizadas.

Que el 23 de febrero de 2024 se presentó como anexo al radicado 20239999931371 información complementaria.

Que el 12 de julio de 2024 se presentó como anexo al radicado 20239999931371 el plano del asentamiento humano.

Que el 18 de julio de 2024 se presentó como anexo al radicado 20239999931371 la correspondiente al tema vial del asentamiento.

Que 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.

Que 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.

Que a través de la Resolución 4191 del 23 de octubre de 2024 se ordenó la acumulación del expediente 20239999931371 al 20239999931194, y, en consecuencia, se estipuló que las actuaciones se seguirían surtiendo en el expediente 20239999931194.

Que así mismo en el artículo segundo del precitado acto administrativo se resolvió modificar el artículo primero de la Resolución 3558 del 24 de septiembre de 2024, el cual quedó 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.”

Que, se expidió el aviso D.O.T.P. 2228-2024, el cual se publicó 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 este 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 podían consultar el expediente.

Que, los predios objeto de la solicitud cuentan con la prestación de los servicios públicos de acueducto, aseo, alcantarillado, energía y gas según los documentos allegados junto con los radicados 20239999931371 y 20239999931194.

Que, el día 13 de junio de 2025 se realizó taller de socialización de la definición de las condiciones urbanísticas y estudio urbanístico final de los predios identificados con los códigos catastrales 251750000000000032284000000000 y 251750000000000032285000000000 y los folios de matrícula inmobiliaria 50N-20670484 y 50N-20670485, respectivamente.

Que en marco de lo previsto en el artículo 2.2.6.5.2.3 del Decreto 1077 de 2015 el 13 de junio de 2025 se definieron las condiciones urbanísticas y se elaboró el estudio urbanístico final del predio.

Que el 13 de junio de 2025 mediante aviso D.O.T.P. 1780-2025 se puso a disposición de todos los interesados la definición de las condiciones urbanísticas y el estudio urbanístico final del predio.

Que, tal como lo dispone el artículo 2.2.6.5.2.4 del Decreto 1077 de 2015 una vez transcurridos los diez (10) días, el 2 de julio de 2025 se desfijó el aviso donde se puso a disposición de los interesados la definición de las condiciones urbanísticas y el estudio urbanístico final del predio.

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

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

Que el predio objeto de legalización NO hace parte de los bienes declarados de conservación e interés cultural, histórico, urbanístico, paisajístico y arquitectónico, ni es objeto de limitación o restricción que impida su legalización urbanística.

Que en lo que respecta a la vigencia por analogía se dará aplicación a los treinta y seis (36) meses previstos en el artículo 2.2.6.1.2.4.1. del Decreto 1077 de 2015, frente a la licencia de urbanización, al no existir norma específica para este efecto.

Que, en mérito de lo expuesto,

RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO. - RECONOCIMIENTO OFICIAL. Reconocer la existencia de un asentamiento humano con condiciones de precariedad y de origen informal, conformado por viviendas de interés social y usos complementarios que lo soporten, ubicado en Suelo Rural vereda Fagua, sector San Miguel del Municipio de Chía, Cundinamarca, en los inmuebles identificados con las cédulas catastrales 2517500000000003228400000000 y 2517500000000003228500000000 y los folios de matrícula inmobiliaria 50N-20670484 y 50N-20670485, respectivamente, en donde se registra como interesados a:

NOMBRE	CÉDULA DE CIUDADANÍA
YENNI YAZMIN GARCÍA JUNCA	35.478.844
IVAN DARIO GARCÍA JUNCA	11.202.048
EDWARD JESÚS GARCÍA 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 el proceso participaron todos los interesados, suscribiendo el acta de conocimiento, aceptación del plano de loteo y del proceso de legalización, por ende, son responsables de las obligaciones derivadas de la legalización urbanística.

PARÁGRAFO. - Adoptar oficialmente los Planos 1 de 3 que hacen parte integral de la presente resolución, en los cuales se precisa el estado actual del asentamiento humano, la propuesta de regularización urbanística, los perfiles viales, la tipología de las edificaciones existentes, la delimitación, amojonamiento y cuadro de áreas del área objeto de legalización urbanística.

ARTÍCULO SEGUNDO. - IDENTIFICACIÓN DEL ASENTAMIENTO HUMANO LOCALIZADO EN LOS PREDIOS IDENTIFICADOS CON LOS NÚMEROS

CATASTRALES **251750000000000032284000000000** y **251750000000000032285000000000**. El asentamiento humano, se encuentra ubicado en Suelo Rural, sector San Miguel en la vereda Fagua del municipio de Chía, Cundinamarca, en los predios identificados con los códigos catastrales 251750000000000032284000000000 y 251750000000000032285000000000 y los folios de matrícula inmobiliaria 50N-20670484 y 50N-20670485, respectivamente.

El Asentamiento Humano, cuenta con un área total a legalizar de MIL OCHENTA Y OCHO METROS CUADRADOS (1080 m²) según levantamiento topográfico, el cual se delimita mediante el siguiente conjunto de coordenadas y linderos, definidos siguiendo los lineamientos dispuestos en la Resolución IGAC 643 del 30 de mayo de 2018, "Por la cual se adoptan las especificaciones técnicas de levantamiento planimétrico para las actividades de barrido predial masivo y las especificaciones técnicas del levantamiento topográfico planimétrico para casos puntuales", así:

1. AMOJONAMIENTO Y LINDEROS DEL PREDIO OBJETO DE LEGALIZACIÓN

LINDEROS GLOBO DEL TERRENO No. 251750000000000032284000000000								Área: 544 m2		
MOJÓN O LINDERO	PUNTO INICIAL			PUNTO FINAL		DIST. (Mt)	RUMBO	COLINDANTE	OBSERVACIONES	
LINDERO 1	M1	X=	4882630,701	M2	X=	4882677,896	52,70	Sureste	30415	
		Y=	2098868,232		Y=	2098844,787				
LINDERO 2	M2	X=	4882677,896	M3	X=	4882672,752	10,39	Suroeste	30413	
		Y=	2098844,787		Y=	2098835,762				
LINDERO 3	M3	X=	4882672,752	M4	X=	4882664,977	8,65	Noroeste	32285	
		Y=	2098835,762		Y=	2098839,555				
LINDERO 4	M4	X=	4882664,977	M5	X=	4882625,954	43,66	Noroeste	32285	
		Y=	2098839,555		Y=	2098859,128				
LINDERO 5	M5	X=	4882625,954	M1	X=	4882630,701	10,27	Noreste	VIA VEREDAL	
		Y=	2098859,128		Y=	2098868,232				

Tabla: Coordenadas predio 251750000000000032284000000000, LO 2 SAN MARCELINO LA VIOLETA

LINDEROS GLOBO DEL TERRENO No. 251750000000000032285000000000									Área: 544 m2	
MOJÓN O LINDERO	PUNTO INICIAL			PUNTO FINAL			DIST. (Mt)	RUMBO	COLINDANTE	OBSERVACIONES
LINDERO 1	M1	X=	4882625,954	M2	X=	4882664,977	43,66	Sureste	32284	
		Y=	2098859,128		Y=	2098839,555				
LINDERO 2	M2	X=	4882664,977	M3	X=	4882672,752	8,65	Sureste	32284	
		Y=	2098839,555		Y=	2098835,762				
LINDERO 3	M3	X=	4882672,752	M4	X=	4882667,655	10,64	Suroeste	30413	
		Y=	2098835,762		Y=	2098826,426				
LINDERO 4	M4	X=	4882667,655	M5	X=	4882621,040	52,29	Noroeste	32286	
		Y=	2098826,426		Y=	2098850,124				
LINDERO 5	M5	X=	4882621,040	M1	X=	4882625,954	10,26	Noreste	VIA VEREDAL	
		Y=	2098850,124		Y=	2098859,128				

Tabla: Coordenadas predio 251750000000000032285000000000, LO 3 SAN MARCELINO LA VIOLETA

2. AMOJONAMIENTO Y DESCRIPCIÓN DE LOS LOTES QUE INTEGRAN EL ASENTAMIENTO HUMANO. El asentamiento humano está conformado por siete (7) lotes, todos con unidades de vivienda con tipología unifamiliar. Las áreas de terreno que conforman el asentamiento humano oscilan entre 106.00 y 147.00 m², así:

Nombre del Lote	Área lote (m²)	ÁREA CONSTRUIDA EXISTENTE (m²)				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	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	61,00	57%	UNIFAMILIAR M7-M8-M12-M13 1
3A	109,00	53,00	0,00	0,00	53,00	0,00	53,00	53,00	49%	UNIFAMILIAR M8-M9-M11-M12 1
4A	118,00	51,00	0,00	0,00	51,00	0,00	51,00	51,00	43%	UNIFAMILIAR M9-M2-M3-M4-M10-M11 1

Nombre del Lote	Área lote (m²)	ÁREA CONSTRUIDA EXISTENTE (m²)				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						
1B	147,00	96,00	0,00	0,00	96,00	0,00	96,00	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	90,32	66%	UNIFAMILIAR M9-M8-M11-M12	1
3B	144,00	83,00	0,00	0,00	83,00	0,00	83,00	83,00	58%	UNIFAMILIAR M8-M7-M2-M3-M4-M11	1
RESERVA VIAL	92,00	0,00	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	0,00	0%	M15-M14-M13-M12-M11-M11-M10-M4-M16	-
Servidumbre 02	71,00	0,00	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	478,32	48%	Total unidades de vivienda	7
Índices	I.O. ocupación actual	48%	I.C. construcción actual	48%	I.O. ocupación propuesta	48%	I.C. constr. propuesta	48%			

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

PARÁGRAFO. - Las coordenadas referidas en la tabla anterior corresponden a los puntos indicados en el levantamiento topográfico que fue aportado por los interesados en el trámite, el cual fue debidamente firmado por el profesional en topografía. La administración Municipal no se hace responsable del correcto posicionamiento y precisión de la información allí consignada.

ARTÍCULO TERCERO. - EFECTOS DE LA LEGALIZACIÓN. La presente Resolución no ampara, ni contempla la legalización de derechos de propiedad en favor de eventuales poseedores; sus efectos inciden únicamente en el derecho público, es decir, con relación a la legalidad urbanística, mejoramiento de servicios públicos, y normas correspondientes al ordenamiento físico del sector. En ningún caso la presente legalización urbanística constituye título o modo de tradición de la propiedad.

El presente acto administrativo, hace las veces de Licencia de Urbanización, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 2.2.6.5.1. del Decreto 1077 de 2015, con base en la cual se tramitarán las licencias de construcción de los predios incluidos en la legalización y/o el reconocimiento de las edificaciones existentes.

PARÁGRAFO PRIMERO.- El presente acto administrativo no será objeto de prórroga o revalidación, bajo el entendido que esta legalización hace las veces de licencia de urbanización únicamente para efectos de expedición de licencias de construcción o reconocimiento, sin que jurídicamente sea asimilable en su totalidad a una licencia de urbanización, por cuanto las licencias son previas a los desarrollos urbanísticos y se sujetan al régimen del proceso de urbanización mediante el tratamiento de desarrollo, en

los términos señalados por las normas nacionales y locales, mientras que la legalización es un reconocimiento de una situación de hecho o preexistente.¹

PARÁGRAFO SEGUNDO.- Los titulares de la legalización tendrán derecho a que se les expida la correspondiente licencia de construcción o reconocimiento con base en las normas urbanísticas y reglamentaciones que sirvieron de base para la expedición del presente acto administrativo, siempre y cuando se presente alguna de las siguientes condiciones: a) Que la solicitud de licencia de construcción o reconocimiento se radique en legal y debida forma durante el término de treinta y seis (36) meses contados a partir de la firmeza del presente acto administrativo, o; b). Que los titulares de la legalización hayan entregado las cesiones urbanísticas obligatorias correspondientes en los términos previstos en la presente resolución, cuando a ello hubiere lugar.

PARÁGRAFO TERCERO. - Los procesos de legalización y regularización urbanística de predios no eximen de responsabilidad penal, civil, policiva o administrativa a quienes hayan incurrido en la conducta de urbanizar en contravía de las disposiciones legales o administrativas pertinentes.

PARÁGRAFO CUARTO. - En aras de unificar las realidades físicas con las jurídicas y con ocasión de los efectos de licencia de urbanización del presente acto administrativo, los titulares del derecho de dominio que comparecieron al proceso, **DEBEN** de conformidad con lo previsto en el artículo 2.2.6.5.2.2 del Decreto nacional 1077 de 2015, materializar los efectos del presente acto administrativo, mediante la escritura pública de constitución de urbanización, esta se podrá realizar una por cada predio objeto de legalización y posteriormente se deben adelantar las actuaciones necesarias ante la oficina de registro de instrumentos públicos para la inscripción de este acto administrativo en el respectivo folio de matrícula inmobiliaria.

Una vez surtido lo anterior de igual manera, deben radicar el plano de loteo aprobado mediante el presente acto administrativo al gestor catastral, para su incorporación o actualización.

ARTÍCULO CUARTO. - DETERMINANTES DEL SECTOR EN RELACIÓN CON EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL. Constituyen determinantes, aquellas normas que permiten a los asentamientos humanos precarios informales, encontrar mecanismos que permitan en mayor grado armonizarse con las disposiciones del ordenamiento territorial vigente, siendo en particular, las siguientes:

1. **ELEMENTOS DE LAS ZONAS DE PROTECCIÓN AMBIENTAL:** El asentamiento humano colinda con un vallado por el costado occidental en la totalidad del lindero, el cual se encuentra bajo el descriptor por restituir, de acuerdo con lo reportado en el inventario de vallados realizado para el año 2021, en consecuencia, su manejo o intervención deberá realizarse acorde con las directrices que imparta la Secretaría de Medio Ambiente.
2. **ZONAS DE AMENAZA Y RIESGO NO MITIGABLE:** El predio en el cual se ha conformado el asentamiento humano de acuerdo con el Plano 1B. Estructura general del territorio a largo plazo – zonas de riesgos del Acuerdo 17 del 2000, **NO ESTÁ UBICADO EN ZONA DE RIESGO NO MITIGABLE** según el respectivo Plan de Ordenamiento Territorial.
3. **CLASIFICACIÓN DEL SUELO:** Los predios identificados con los códigos catastrales 2517500000000003228400000000 y 2517500000000003228500000000, **LOTE 2 SAN MARCELINO LA VIOLETA** y **LOTE 3 SAN MARCELINO LA VIOLETA**, respectivamente, localizados en la **VEREDA FAGUA, SECTOR SAN MIGUEL**, del municipio de Chía, según lo

1

Alcance tomado de la Circular 3000 – 2 – 104583 de fecha 19 de agosto de 2010, expedida por el entonces Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial.

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 Agropecuario, 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. **ZONA DE RESERVA VIAL.** El ingreso al asentamiento se realiza por la vía que conduce al colegio de Fagua, proyectada como uno vía tipo V4- Anillo Veredal Sección vial de 16.00 metros.

En el Decreto 32 del 18 de septiembre de 2015 "POR EL CUAL SE MODIFICA EL DECRETO N° 73 DEL 15 DE DICIEMBRE DE 2014 Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES", prevé:

“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 V4.

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

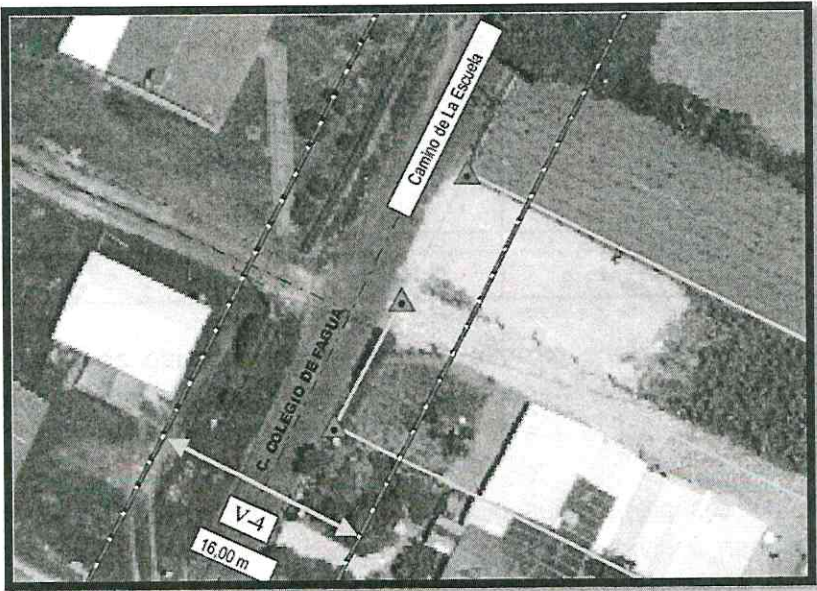
Son vías de 15.50 a 19 .50 metros

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.

(...)

La vía que linda con los predios identificados con los códigos catastrales 251750000000000032284000000000 y 251750000000000032285000000000 responde a vía tipo V-4 de (16,00 m), en consecuencia, se debe respetar la siguiente Proyección vial:



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

De acuerdo con el cálculo realizado en planos arquitectónicos y topográficos para la vía que colinda con el asentamiento humano, denominada “Camino de la Escuela” este presenta una proyección vial para un perfil tipo V-4 (16,00 m) cuyo cálculo de área para proyección vial es de **92.00 m²**.

En el levantamiento topográfico, se precisó la reserva vial acotada por los siguientes mojones:

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

Tabla linderos RESERVA VIAL (LO 2 SAN MARCELINO LA VIOLETA)

RESERVA VIAL								Área: 46 m2
MOJÓN 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	VÍA DE ACCESO	
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	OS 4882621,040 Y= 2098850,124	4,50	Noroeste	32286	
LINDERO 5	M5	OS 4882621,040 Y= 2098850,124	M1	X= 4882625,954 Y= 2098859,128	10,26	Noreste	VIA VEREDAL	

Tabla linderos RESERVA VIAL (LO 3 SAN MARCELINO LA VIOLETA)

ARTÍCULO QUINTO. - SERVICIOS PÚBLICOS. En materia de servicios públicos, en los predios identificados con los códigos catastrales 251750000000000032284000000000 y 25175000000000000322850000000000 existen las siguientes suscripciones:

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

En el asentamiento se debe garantizar el manejo adecuado de los residuos sólidos producidos en los inmuebles, dando prelación a las medidas al interior de los hogares tendientes al reusó, reciclaje y a la debida clasificación de los residuos.

PARÁGRAFO. - Los propietarios del predio como titulares de las obligaciones de la legalización deben individualizar las acometidas y contadores para cada lote del

asentamiento debiendo realizar el trámite ante las empresas que presten el servicio de acuerdo con los requisitos que las mismas exijan.

ARTÍCULO SEXTO. - LINEAMIENTOS AMBIENTALES. Cada una de las unidades que conforman el asentamiento humano deben dar aplicación a los siguientes lineamientos de forma tal que transiten progresivamente a condiciones de sostenibilidad ambiental:

1. Atendiendo a los déficits de espacio público del ámbito y en aras de incorporar zonas verdes al sector, se procurará donde los lineamientos técnicos lo permitan la adecuación de techos verdes.
2. Queda prohibido el desarrollo de cualquier actividad que ocasione ruido más allá de los niveles permitidos para la zona, la cual con ocasión de su consideración residencial se considera como zona de Tranquilidad y Ruido Moderado.
3. Las unidades de vivienda procuraran al interior del asentamiento involucrar en el diseño constructivo prácticas de construcción sostenible orientados a disminuir el consumo de agua y alcanzar mejores condiciones de eficiencia energética, entre otros los siguientes:
 - 3.1. En aras de maximizar las condiciones de iluminación y calefacción natural, las nuevas licencias de construcción y los actos de reconocimiento de edificaciones procuraran tener de una mayor relación ventana/pared.
 - 3.2. Las unidades de vivienda procuraran instalar accesorios de ahorro de agua en la grifería, sistema sanitario y demás puntos de salida.
 - 3.3. Las unidades de vivienda procuraran en el diseño de la edificación emplear mecanismos de recolección y reutilización de agua lluvia.
4. No se permitirá la instalación de cubiertas en la zona de antejardín o de retroceso sobre la vía de acceso.

ARTÍCULO SÉPTIMO. - PROGRAMAS, OPERACIONES Y PROYECTOS ESTRUCTURANTES. En los predios identificados con los códigos catastrales 251750000000000032284000000000 y 251750000000000032285000000000, localizados en la **VEREDA FAGUA, SECTOR SAN MIGUEL** del municipio de Chía, no se han contemplado programas, operaciones o proyectos estructurantes, sin perjuicio de los que puedan ser considerados en otros instrumentos de planificación o gestión.

ARTÍCULO OCTAVO. - ACCIONES DE MEJORAMIENTO PREVISTAS. En los predios identificados con los códigos catastrales 251750000000000032284000000000 y 251750000000000032285000000000 se deben 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, ocasionalmente vehicular, sólo para el ingreso a los lotes, sin obstaculizar el paso de las personas que integran el Asentamiento o el ingreso de vehículos de emergencia. Esta área no se puede constituir como zona de parqueo o estacionamientos, ni usarla 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 acto administrativo.

Los interesados en el proceso deben sujetarse estrictamente a la propuesta urbanística definida en los planos anexos los cuales hacen parte integral del estudio urbanístico final y del presente acto administrativo.

ARTÍCULO NOVENO. - CARGAS O BENEFICIOS RESULTANTES DEL PROCESO DE LEGALIZACIÓN. En los predios identificados con los códigos catastrales 251750000000000032284000000000 y 251750000000000032285000000000, localizados en la vereda **Fagua**, Sector **San Miguel** del municipio de Chía, 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 adelantó 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.

No obstante, la reserva vial debe ser respetada y solo se admitirá el reconocimiento de existencia de edificaciones, sin que las normas de regularización urbanística permitan ampliaciones o aumento de área construida.

AMOJONAMIENTO RESERVA VIAL

En el levantamiento topográfico, se precisó que el asentamiento presenta una reserva vial de **92 m²**, acotada por los siguientes mojones:

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

Tabla linderos RESERVA VIAL (LO 2 SAN MARCELINO LA VIOLETA)

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

Tabla linderos RESERVA VIAL (LO 3 SAN MARCELINO LA VIOLETA)

PARÁGRAFO. - Para todos los efectos legales, las áreas definidas como espacios públicos, vías públicas, obras de infraestructura de servicios públicos domiciliarios y equipamientos en la resolución de legalización y aprobados en el plano de loteo que se

adopte, quedarán afectas a esta destinación y uso específico, aun cuando permanezcan dentro de predios privados.

ARTÍCULO DÉCIMO. - REGULARIZACIÓN URBANÍSTICA. El asentamiento se regularizará acorde con la propuesta presentada y aprobada a través del plano del asentamiento humano:

1. **BENEFICIARIOS Y TIPOLOGÍA DE LAS UNIDADES PRIVADAS OBJETO DE REGULARIZACIÓN URBANÍSTICA.**

LOTE	ÁREA m²	USO	NOMBRE	CÉDULA
Lote 1A	106,00	Unifamiliar	YENNI YAZMÍN GARCÍA JUNCA	35.478.844
Lote 2A	107,00	Unifamiliar	IVAN DARIO GARCÍA JUNCA	11.202.048
Lote 3A	109,00	Unifamiliar	EDWARD JESÚS GARCÍA JUNCA	11.201.343
Lote 4A	118,00	Unifamiliar	LUCRECIA JUNCA VARGAS	20.468.402
Lote 1B	147,00	Unifamiliar	FABIO NELSON SUAREZ JUNCA	11.204.559
Lote 2B	136,00	Unifamiliar	JAVIER SUAREZ JUNCA	80.496.768
Lote 3B	144,00	Unifamiliar	JOSÉ JOVANNY SUAREZ JUNCA	80.497.319
Proyección vial	92,00	-	Reserva vial	-
Servidumbre A	58,00	-	VÍA PRIVADA DE ACCESO	-
Servidumbre B	71,00	-	VÍA PRIVADA DE ACCESO	-

2. **BENEFICIARIOS / INTERESADOS EN LA LEGALIZACIÓN URBANÍSTICA.**

NOMBRE	CÉDULA DE CIUDADANÍA
YENNI YAZMIN GARCÍA JUNCA	35.478.844
IVAN DARIO GARCÍA JUNCA	11.202.048
EDWARD JESÚS GARCÍA 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

3. **AMOJONAMIENTO UNIDADES RECONOCIDAS EN LA PROPUESTA DE REGULARIZACIÓN URBANÍSTICA:** Conforme al levantamiento topográfico cada una de las unidades que conforman el asentamiento se delimitan así:

LINDEROS LOTE 1-A YENNI YAZMIN GARCÍA JUNCA								Área: 106 m2
MOJÓN 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	VÍA DE ACCESO	
LINDERO 3	M14	X= 4882631,172 Y= 2098858,101	M15	X= 4882630,662 Y= 2098858,427	0,61	Noroeste	VÍA DE ACCESO	
LINDERO 4	M15	X= 4882630,662 Y= 2098858,427	M6	X= 4882634,731 Y= 2098866,230	8,80	Noreste	RESERVA VIAL	

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

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

LINDEROS LOTE 4-A LUCRECIA JUNCA VARGAS								Área: 118 m2	
MOJÓN O LINDERO	PUNTO INICIAL			PUNTO FINAL		DIST. (Mt)	RUMBO	COLINDANTE	OBSERVACIONES
LINDERO 1	M9	X=	4882667,312	M2	X=	4882677,896	11,82	Sureste	30415
		Y=	2098850,045		Y=	2098844,787			
LINDERO 2	M2	X=	4882677,896	M3	X=	4882672,752	10,39	Suroeste	30413
		Y=	2098844,787		Y=	2098835,762			
LINDERO 3	M3	X=	4882672,752	M4	X=	4882664,977	8,65	Noroeste	32285
		Y=	2098835,762		Y=	2098839,555			
LINDERO 4	M4	X=	4882664,977	M10	X=	4882665,692	1,55	Noreste	VIA DE ACCESO
		Y=	2098839,555		Y=	2098840,925			
LINDERO 4	M10	X=	4882665,692	M11	X=	4882662,936	3,08	Noroeste	VIA DE ACCESO
		Y=	2098840,925		Y=	2098842,296			
LINDERO 5	M11	X=	4882662,936	M9	X=	4882667,312	8,90	Noreste	LOTE 3
		Y=	2098842,296		Y=	2098850,045			

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

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

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

4. **AMOJONAMIENTO Y ALINDERAMIENTO LOTES VÍA DE ACCESO:** Se constituyen como vías de acceso de carácter comunal para el acceso a los lotes reconocidos en el presente acto de legalización y se delimitan de la siguiente manera:

LINDEROS SERVIDUMBRE PROPUESTA (VÍA DE ACCESO PRIVADO A)								Área: 58 m2
MOJÓN O LINDERO	PUNTO INICIAL		PUNTO FINAL		DIST. (Mt)	RUMBO	COLINDANTE	OBSERVACIONES
LINDERO 1	M15	X= 4882630,662	M14	X= 4882631,172	0,61	Sureste	LOTE 1	

LINDEROS SERVIDUMBRE PROPUESTA (VÍA DE ACCESO PRIVADO A)								Área: 58 m2
MOJÓN O LINDERO	PUNTO INICIAL		PUNTO FINAL		DIST. (Mt)	RUMBO	COLINDANTE	OBSERVACIONES
		Y= 2098858,427		Y= 2098858,101				
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-A	
LINDERO 4	M10	X= 4882665,692 Y= 2098840,925	M4	X= 4882664,977 Y= 2098839,555	1,55	Suroeste	LOTE 4-A	
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	

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

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

Tabla linderos SERVIDUMBRE DE ACCESO (LO 3 SAN MARCELINO LA VIOLETA)

5. AMOJONAMIENTO RESERVA VIAL

En el levantamiento topográfico, se precisó que el asentamiento presenta una reserva vial de 92 m², acotada por los siguientes mojones:

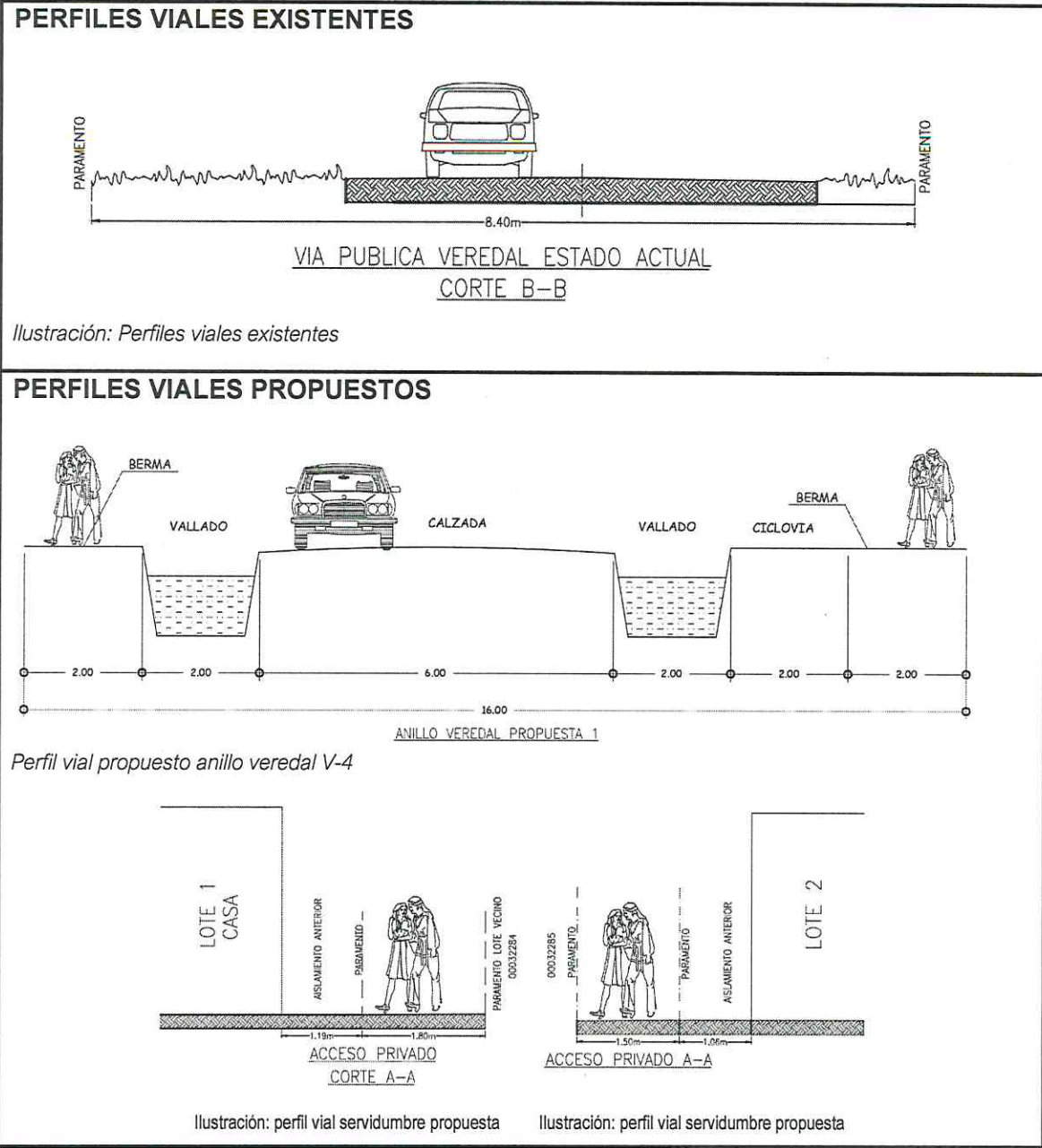
RESERVA VIAL								Área: 46 m2
MOJÓN O LINDERO	PUNTO INICIAL		PUNTO FINAL		DIST. (Mt)	RUMBO	COLINDANTE	OBSERVACIONES
LINDERO 1	M1	X= 4882630,701 Y= 2098868,232	M6	X= 4882634,731 Y= 2098866,230	4,50	Sureste	30415	
LINDERO 2	M6	X= 4882634,731 Y= 2098866,230	M15	X= 4882630,662 Y= 2098858,427	8,80	Suroeste	LOTE 1	
LINDERO 3	M15	X= 4882630,662 Y= 2098858,427	M16	X= 4882629,976 Y= 2098857,110	1,48	Suroeste	VIA DE ACCESO	
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	

Tabla linderos RESERVA VIAL (LO 2 SAN MARCELINO LA VIOLETA)

RESERVA VIAL								Área: 46 m2	
MOJÓN 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	VÍA DE ACCESO		
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	OS 4882621,040 Y= 2098850,124	4,50	Noroeste	32286		
LINDERO 5	M5	OS 4882621,040 Y= 2098850,124	M1	X= 4882625,954 Y= 2098859,128	10,26	Noreste	VIA VEREDAL		

Tabla linderos RESERVA VIAL (LO 3 SAN MARCELINO LA VIOLETA)

6. PERFILES VIALES



PARÁGRAFO. - Las coordenadas referidas en las tablas anteriores corresponden a los puntos indicados en el levantamiento topográfico que hizo parte del estudio del asentamiento humano. La administración Municipal no se hace responsable del correcto posicionamiento y precisión de la información allí consignada.

ARTÍCULO DÉCIMO PRIMERO. - NORMAS URBANÍSTICAS DE REGULARIZACIÓN.
El reconocimiento de las construcciones existentes en el asentamiento humano deberá regirse por lo definido en el Decreto número 1077 de 2015, en su Capítulo 4 Artículo 2.2.6.4.1.1, la norma que lo modifique, adicione o sustituya.

Sin perjuicio de la posibilidad de dar aplicación a las normas de acto de reconocimiento de edificaciones para los lotes edificados, la totalidad de las unidades reconocidas en el asentamiento podrán dar aplicación a las siguientes normas urbanísticas para la obtención de licencia de construcción en la modalidad de obra nueva.

NORMATIVA PARA DESARROLLOS CONSTRUCTIVOS		
NORMATIVA	Reconocimientos Edificaciones Existentes	Normativa Nuevos Desarrollos
Tipología de vivienda	Unifamiliar VIS, ceñido al número de unidades establecidas en el numeral 2 del artículo segundo del presente acto administrativo.	Unifamiliar VIS, ceñido al número de unidades establecidas en el numeral 2 del artículo segundo del presente acto administrativo.
Uso Principal	Residencial	Residencial
Usos compatibles	Comercio I.	Comercio I.
Usos Condicionados	No aplica	No aplica

NORMATIVA PARA DESARROLLOS CONSTRUCTIVOS		
NORMATIVA	Reconocimientos Edificaciones Existentes	Normativa Nuevos Desarrollos
Usos Prohibidos	Los demás	Los demás
Área mínima del predio (m2)	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
Altillos	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.	
NOTA 1: CADA PREDIO DEBE GARANTIZAR LAS SERVIDUMBRES DE LUZ CONFORME CON 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 ESTÉN ILUMINADOS Y VENTILADOS DE MANERA NATURAL. LA ILUMINACIÓN SE HARÁ A TRAVÉS DE ELEMENTOS COMO VENTANAS SOBRE FACHADA, CLARABOYAS O CUALQUIER SISTEMA DE ILUMINACIÓN CENTAL Y PATIOS UBICADOS AL INTERIOR DE LA EDIFICACIÓN O POZOS DE LUZ. 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.		

PARÁGRAFO PRIMERO. - CONDICIONES DE HABITABILIDAD. Adicional a lo anteriormente enunciado, se deberán tener en cuenta las siguientes condiciones:

1. **ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN.** Todos los espacios habitables de la vivienda deberán ventilarse e iluminarse naturalmente desde el exterior por medio de: ventanas hacia las fachadas, patios, ductos de ventilación, claraboyas entre otras que garanticen la renovación del aire al interior de la edificación. Los baños y cocinas podrán ventilarse por ductos, cumpliendo con las normas aplicables.

Los espacios de permanencia de la vivienda deberán iluminarse prioritariamente a través de patios o fachada, solo de manera excepcional se podrá iluminar de manera lateral o cenital, con una proporción de 0,2 del área de superficie del espacio habitable a iluminar.

2. **SISMO – RESISTENCIA.** Las construcciones existentes dentro del asentamiento objeto de la presente resolución, deberán regirse a lo establecido en las normas vigentes de sismorresistencia que les sean aplicables en el momento del reconocimiento; en todo caso se deberán presentar por parte del constructor, los estudios necesarios para garantizar que la edificación cumple con las normas mencionadas.
3. **SANEAMIENTO BÁSICO.** Iniciar en conjunto con la Empresa de Servicios Públicos EMSERCHIA E.S.P., el proceso de separación de alcantarillado pluvial y sanitario en redes domiciliarias y públicas, en los predios que aplique; en el marco de los programas de expansión de redes y de acuerdo con las prioridades y recursos presupuestales del municipio.

PARÁGRAFO SEGUNDO. - CONCURRENCIA DE OTRAS MODALIDADES DE LICENCIA URBANÍSTICA CON EL TRÁMITE DE RECONOCIMIENTO DE EDIFICACIONES. Con el fin de mejorar las condiciones de habitabilidad de las edificaciones, se admitirá de manera concurrente o posterior al acto de reconocimiento de edificaciones, la licencia de construcción en sus modalidades de demolición, modificación, adecuación y ampliación.

En el caso de la modalidad de ampliación, se deberán observar las siguientes normas urbanísticas:

- Número de pisos: 2 Pisos.
- La modalidad de adecuación solo podrá ser autorizada para los usos contemplados en la presente resolución.
- La modalidad de demolición solo se autorizará de manera concomitante con otra modalidad de licencia de construcción.

PARÁGRAFO TERCERO. - Las normas de reconocimiento de edificaciones definidas en el presente artículo solo son aplicables a los lotes edificados al momento de expedición de la presente resolución, sin que pueda extenderse a nuevas situaciones de hecho que surjan con posterioridad, caso en el cual deberán dar cumplimiento a las normas generales dispuestas para la zona en el plan de ordenamiento territorial.

PARÁGRAFO CUARTO. – Los propietarios e interesados que puedan ser titulares del acto de reconocimiento de edificaciones en los términos del Decreto 1077 de 2015 deberán de manera obligatoria indicar su destinación para vivienda de interés social, constancia que deberá quedar expresa en el formulario único nacional para la solicitud de licencias urbanísticas y el reconocimiento de edificaciones y quedaran sometidos al cumplimiento de las obligaciones que la normatividad vigente impone para este tipo de viviendas.

PARÁGRAFO QUINTO. – Los propietarios e interesados que puedan ser titulares del trámite de licencia de construcción en los términos del Decreto 1077 de 2015 deberán de manera obligatoria indicar su destinación para vivienda de interés social, constancia que deberá quedar expresa en el formulario único nacional para la solicitud de licencias urbanísticas y el reconocimiento de edificaciones y quedaran sometidos al cumplimiento de las obligaciones que la normatividad vigente impone para este tipo de viviendas.

ARTICULO DÉCIMO SEGUNDO. – ALCANCE A LOS USOS DEL SUELO: Los usos del suelo permitidos en el ámbito de legalización, se sujetarán al alcance previsto en el Acuerdo 17 de 2000, así:

1. **Vivienda Unifamiliar:** Es la edificación provista de áreas habitacionales destinadas a dar albergue a una sola familia.
2. **Comercio de cobertura local:** Corresponde a la venta de bienes o servicios de consumo doméstico requeridos por la comunidad en un sector dado.

Se trata en general de locales abiertos en edificaciones residenciales sin adecuaciones físicas importantes, ni afectación del resto de la vivienda, los cuales generan un impacto bajo.

No se admitirán edificaciones especializadas y exclusivas de comercio al interior del asentamiento, el uso comercial solo se admite como complementario a nivel de primer piso.

PARÁGRAFO. - Los usos y actividades económicas actuales al interior del asentamiento humano que resulten incompatibles con las normas de regularización urbanística deberán ser clausurados y retirados en un término máximo de doce (12) meses, debido a su incompatibilidad con el uso predominantemente residencial del asentamiento humano.

ARTICULO DÉCIMO TERCERO. - MODIFICACIONES AL ACTO ADMINISTRATIVO DE LEGALIZACIÓN URBANÍSTICA: El presente acto administrativo solo podrá ser objeto de modificaciones, durante el termino de vigencia establecido, los errores meramente formales podrán ser ajustados y precisados en cualquier tiempo de oficio o a solicitud de parte.

Las modificaciones en el amojonamiento y delimitación de las unidades, podrá resolverse exclusivamente durante la vigencia del acto administrativo, siempre y cuando no se identifiquen nuevas unidades prediales y de la variación no se deriven unidades con tamaño inferior a 106 m².

Las modificaciones que se susciten en las normas urbanísticas de regularización solo serán viables si están orientados a reducir los niveles de ocupación e intervención del asentamiento, en estos casos deberán aportarse los siguientes documentos:

1. Certificado de tradición y libertad del predio objeto de legalización urbanística o los que se hayan derivado en cumplimiento de la presente resolución.
2. Carta de aceptación de la modificación aceptada por la totalidad de los interesados que intervinieron en el trámite original o de los propietarios al momento de la modificación.
3. Escrito en el que se detalle las razones que justifican la modificación y los elementos específicos que se modificarían.
4. Plano del levantamiento del asentamiento que incluya el planteamiento de modificación, junto con las carteras de campo y hojas de cálculo, estos planos también deben incluir la identificación de las condiciones de regularización aprobadas originalmente, la delimitación de los espacios públicos y privados.

PARÁGRAFO. - La modificación no revive los términos legales, ni extiende la vigencia del acto administrativo de legalización urbanística, de igual manera la Dirección de Ordenamiento Territorial y Plusvalía o la entidad que haga sus veces podrá ordenar, de considerarlo necesario, una visita ocular a la zona en el marco de la solicitud de modificación.

ARTICULO DÉCIMO CUARTO. - ACCIONES COMPLEMENTARIAS DE MEJORAMIENTO INTEGRAL DEL ASENTAMIENTO HUMANO. Póngase en conocimiento de las siguientes dependencias y entidades descentralizadas el contenido del presente acto administrativo, para que en el marco de sus competencias adelanten acciones prioritarias tendientes a mejorar las condiciones habitacionales.

1. **Secretaría de Salud:** Para que promueva acciones de salud Pública con los hogares beneficiarios del asentamiento humano y en el marco del plan de intervenciones colectivas contribuya en hábitos saludables en el hogar.

2. **Instituto de Desarrollo Urbano, Vivienda y Gestión Territorial, IDUVI:** Para que en caso de que se cumplan los requisitos pertinentes, los hogares puedan ser incluidos en los diferentes programas y oferta de servicios disponibles en el Instituto.
3. **Dirección de Derechos y Resolución de Conflictos:** Para que ejerza actuaciones de vigilancia especial sobre las zonas legalizadas urbanísticamente a fin de que las nuevas intervenciones se den en el marco de las normas de regularización aquí previstas y para que adopte las medidas correctivas a que haya lugar en caso de su vulneración.
4. **Secretaría de Obras Públicas:** Para que priorice las acciones tendientes a mejorar las condiciones de la zona, coordinando, organizando y realizando procesos de control de los procesos relacionados con la construcción y mantenimiento de la infraestructura y equipamiento público municipal, saneamiento básico, vías, entre otros.
5. **Empresa de Servicios Públicos de Chía, EMSERCHIA E.S.P.:** Brinde orientación a los propietarios e interesados del proceso de legalización para la formalización del uso de los servicios públicos y la separación de redes de alcantarillado pluvial y sanitario en redes domiciliarias y públicas, en los predios que aplique; en el marco de los programas de expansión y recambio de redes y de acuerdo con las prioridades y recursos presupuestales disponibles para el efecto.
6. **Dirección de Urbanismo:** Para que resuelva las solicitudes de reconocimiento de edificaciones y licencia urbanística de construcción en sus diversas modalidades en el marco de las normas urbanísticas de regularización dispuestas en la presente resolución.

ARTÍCULO DÉCIMO QUINTO. - COMPORTAMIENTOS QUE AFECTAN LA INTEGRIDAD URBANÍSTICA. Los interesados en el proceso de legalización deben abstenerse de ejecutar, los comportamientos contrarios a la integridad urbanística señaladas en el título XIV Capítulo I del Código Nacional de Policía y Convivencia (Ley 1801 de 2016) especialmente los previstos en sus artículos 135, 136 y 140.

ARTICULO DECIMO SEXTO. - SEGUIMIENTO PREVENTIVO. La Dirección de Ordenamiento Territorial y Plusvalía definirá un mecanismo de seguimiento y verificará paulatinamente el avance en el cumplimiento de las obligaciones previstas en la presente resolución, seguimiento que en ningún caso constituye acciones de control urbanístico.

En el marco de las actuaciones de seguimiento y de encontrarse intervención urbanística que puedan constituir infracción urbanística, se comunicará a las inspecciones de policía a través de la Dirección de Derechos y Resolución de Conflictos o la dependencia que haga sus veces para lo de su competencia.

ARTICULO DÉCIMO SÉPTIMO. - OBJECIONES Y RECOMENDACIONES AL ESTUDIO URBANÍSTICO FINAL. El Estudio Urbanístico final se fijó entre el **13 de junio y el 2 de julio de 2025**, fecha en la cual no se presentaron observaciones o recomendaciones que deban resolverse en el presente acto administrativo.

ARTÍCULO DÉCIMO OCTAVO. - NOTIFICACIÓN COMUNICACIÓN Y PUBLICACIÓN. La presente Resolución se notificará a los propietarios del predio de mayor extensión e interesados en el trámite. En los términos y condiciones establecidas en los artículos 67, 68 y 69 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

Así mismo, el presente acto administrativo se publicará en la página web de la Alcaldía Municipal de Chía www.chia-cundinamarca.gov.co para que los terceros e interesados tengan la oportunidad de intervenir conforme consideren en derecho.

PARÁGRAFO.- Comuníquese y remítase copia del presente acto administrativo a la Secretaría de Salud, Secretaría de Obras Públicas, Secretaría de Planeación, a la Dirección de Urbanismo, al Instituto de Desarrollo Urbano Vivienda y Gestión Territorial del

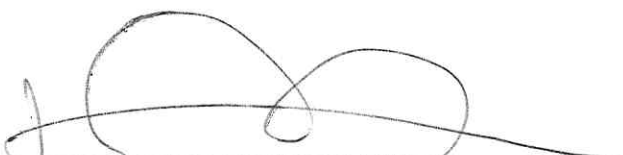
Municipio de Chía - IDUVI, a la Empresa de Servicios Públicos de Chía, EMSERCHIA y a las Inspecciones de Policía Municipal a través de la Dirección de Derechos y Resolución de Conflictos, para lo de su conocimiento, competencia y especialmente lo contemplado en el artículo décimo quinto del presente acto administrativo.

ARTÍCULO DÉCIMO NOVENO. - VIGENCIA. La presente resolución rige a partir de la fecha de su firma y por un término de treinta y seis (36) meses, acorde con lo expuesto en la parte motiva del presente acto administrativo.

ARTÍCULO VIGÉSIMO. - RECURSOS. Contra la presente Resolución procede el recurso de Reposición ante el Alcalde Municipal de Chía, el cual deberá interponerse por escrito, dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la notificación personal o a la notificación por aviso según el caso, y con la observancia de lo prescrito en los artículos 76 y 77 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

NOTIFÍQUESE, PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE

Dada en la Alcaldía Municipal de Chía, a los Nº 3368 30 JUL 2025


LEONARDO DONOSO RUIZ
ALCALDE MUNICIPAL

Elaboró: Iván Darío Bautista Buitrago Profesional Especializado D.O.T.P

Aprobó: Arq. Héctor Orlando Ruiz Palacios - Director de Ordenamiento Territorial y Plusvalía.

Revisó Texto Jurídico: Dra. Luz Aurora Espinoza Tobar- Jefe Oficina Asesora Jurídica

