



ALCALDÍA MUNICIPAL DE CHÍA
RESOLUCIÓN Nº 0776, DE 2025
(27 FEB 2025)

“Por la cual se legaliza el asentamiento humano ubicado sobre el predio identificado con cédula catastral 2517500000000009054600000000, ubicado en la vereda Tíquiza, sector Cuatro Esquinas, predio San Gregorio 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 84 del 28 de abril 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 5º "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 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 usufructuarla o que no haya sido el promotor del asentamiento."

Que, por su parte, en el parágrafo 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 84 del 28 de abril 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 Tíquiza – sector Cuatro Esquinas, sector rural – centro poblado del municipio de Chía, y se ordenó su legalización y regularización urbanística.

Que en el artículo cuarto ibídem se estableció que el trámite de legalización urbanística de asentamientos humanos, que se derive de la presente orden de legalización solo podrá adelantarse mediante un único proceso cobijando todo el asentamiento humano, para tal efecto se debe radicar la documentación de que trata el artículo quinto del presente acto administrativo.

Que en el artículo quinto del decreto en comento 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.

Que, mediante radicado 20239999935593 del 22 de noviembre de 2023, se solicitó la legalización del asentamiento humano, ubicado en la VEREDA TÍQUIZA, SECTOR CUATRO ESQUINAS, PREDIO SAN GREGORIO del Municipio de Chía - Cundinamarca, identificado con cédula catastral 2517500000000009054600000000 y matrícula inmobiliaria 50N-20292453 para lo cual se aportaron los documentos exigidos en el Acuerdo Municipal 188 de 2021.

Que el 29 de diciembre de 2023 como anexo al radicado 20239999935593 se presentó información complementaria a la solicitud de legalización.

Que el 9 de abril de 2024 como anexo al radicado 20239999935593 se allegó el plano técnico número 2 propuesta de construcción existente y proyectada en cada una de las unidades producto de la legalización del asentamiento.

Que la Dirección de Ordenamiento Territorial y Plusvalía con el oficio D.O.T.P. 0839-2024 del 8 de mayo de 2024 realizó una serie de requerimientos a efecto de subsanar la solicitud presentada.

Que el 31 de mayo de 2024 como anexo al radicado 20239999935593 se dio respuesta al acta de observaciones enviada con el oficio D.O.T.P. 0839-2024.

Que la Dirección de Ordenamiento Territorial y Plusvalía expidió la Resolución 2407 del 4 de julio de 2024, la cual dio inicio al proceso de legalización del asentamiento humano ubicado en el inmueble identificado con cédula catastral 2517500000000009054600000000 y matrícula inmobiliaria 50N-20292453, ubicado en la vereda Tíquiza – sector Cuatro Esquinas del municipio de Chía.

Que así mismo, se expidió y publicó en el periódico El Tiempo el 26 de julio de 2024 acorde con lo estipulado en el artículo 2.2.6.5.2.2 del Decreto Nacional 1077 de 2015, un aviso 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.

Que, el predio objeto de la solicitud cuenta con la prestación de los servicios públicos de acueducto, aseo, alcantarillado, energía y gas según los documentos allegados junto con el anexo al radicado 20239999935593 realizado el 31 de mayo de 2024.

Que, el día 16 de octubre de 2024 se realizó taller de socialización de la definición de las condiciones urbanísticas y estudio urbanístico final del predio identificado con número catastral 2517500000000009054600000000 y matrícula inmobiliaria 50N-20292453.

Que en marco de lo previsto en el artículo 2.2.6.5.2.3 del Decreto 1077 de 2015 el 13 de noviembre de 2024 se definieron las condiciones urbanísticas y se elaboró el estudio urbanístico final del predio.

Que el 13 de noviembre de 2024 mediante aviso 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 3 de diciembre de 2024 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 – Centro Poblado, vereda Tíquiza del Municipio de Chía, Cundinamarca, en el predio identificado con número catastral **2517500000000009054600000000** y matrícula inmobiliaria **50N-20292453**, en donde se registra como interesados a:

NOMBRES-APELLIDOS	CÉDULA DE CIUDADANÍA
CESAR AUGUSTO TIBAQUIRA MARTIN	11.200.931
FELIPE ANDRÉS TIBAQUIRA MARTIN	11.202.236
JUAN PABLO TIBAQUIRA MARTIN	1.072.642.066
IVONNE MARCELA TIBAQUIRA MARTIN	35.426.961
DIANA JANETH SANABRIA ALBA	1.072.645.148
NÉSTOR FERNANDO SANABRIA ALBA	80.350.609
ELVIA HELENA HOLGUÍN HOLGUÍN	46.359.510
OLGA LUCIA ALARCÓN HOLGUÍN	1.072.641.330
MIGUEL ALFONSO ROJAS JARAMILLO	11.200.142
KAREN ANDREA ROJAS VÁSQUEZ	1.072.707.769
CRISTIAN FELIPE ROJAS VÁSQUEZ	1.072.714.437

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 el Plano 1 de 1 que hace parte integral de la presente resolución, en el cual 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 EL PREDIO IDENTIFICADO CON NÚMERO CATASTRAL 2517500000000009054600000000. El asentamiento humano, se encuentra ubicado en Suelo Rural, Centro Poblado, en la vereda Tíquiza del municipio de Chía, Cundinamarca, en el predio identificado con el código catastral **2517500000000009054600000000** y matrícula inmobiliaria **50N-20292453**.

El Asentamiento Humano, cuenta con un área total a legalizar de doscientos veintinueve punto cuarenta y dos metros cuadrado (229.42 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 ÁMBITO DE LEGALIZACIÓN

Handwritten signature

Handwritten initials

LINDERO GLOBO DE TERRENO LOTE SAN GREGORIO 2517500000000090546000000000 (ESTADO ACTUAL)							Área (m²)	229,42	
Linderos	Punto Inicial		Punto Final		Distancia (ml)	Rumbo	Colindante		
Lindero No 1	M-1	X	4881719.97	M-2	X	4881734.29	15,55	OCCIDENTE - ORIENTE	0009-0556
		Y	2096624.51		Y	2096618.44			
	M-2	X	4881734.29	M-3	X	4881758.28	26,07	OCCIDENTE - ORIENTE	0009-0473
		Y	2096618.44		Y	2096608.25			
Lindero No 2	M-3	X	4881758.28	M-4	X	4881757.74	1,40	NORTE - SUR	VÍA PÚBLICA
		Y	2096608.25		Y	2096606.96			
Lindero No 3	M-4	X	4881757.74	M-5	X	2096614.12	18,33	ORIENTE - OCCIDENTE	0009-0451
		Y	2096606.96		Y	4881740.86			
	M-5	X	2096614.12	M-6	X	2096602.75	12,35	NORTE - SUR	0009-0451
		Y	4881740.86		Y	4881736.03			
	M-6	X	2096602.75	M-7	X	2096607.17	11,29	ORIENTE - OCCIDENTE	0009-0543
		Y	4881736.03		Y	4881725.64			
	M-7	X	2096607.17	M-8	X	4881729.41	9,63	SUR - NORTE	0009-0545
		Y	4881725.64		Y	2096616.04			
M-8	X	4881729.41	M-9	X	4881718.43	12,00	ORIENTE - OCCIDENTE	0009-0545	
	Y	2096616.04		Y	2096620.89				
Lindero No 4	M-9	X	4881718.43	M-1	X	4881719.97	3,96	SUR - NORTE	SERVIDUMBRE DE ACCESO
		Y	2096620.89		Y	2096624.51			

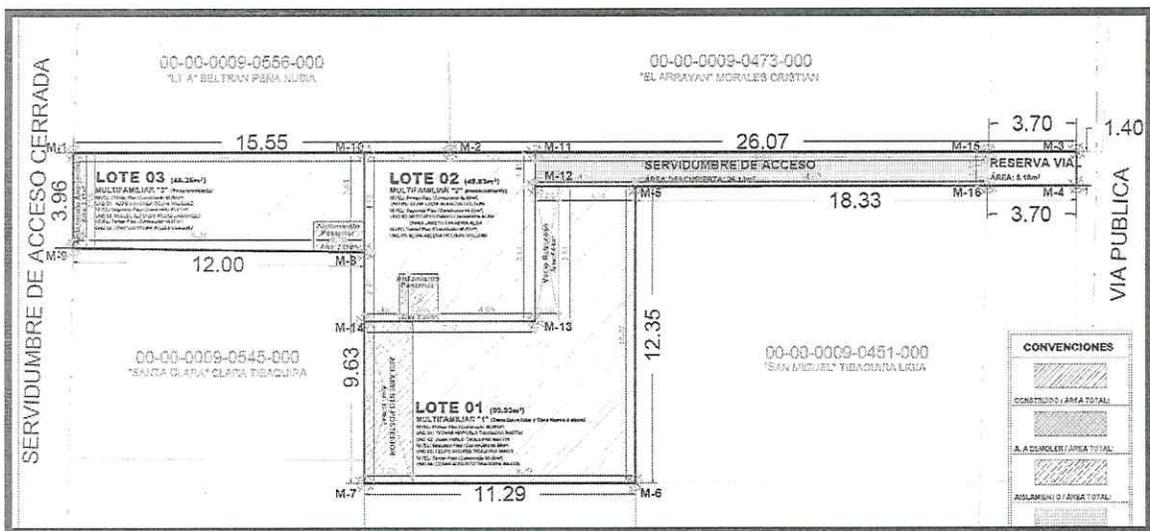


Figura 1. Identificación del predio objeto de estudio.

2. AMOJONAMIENTO Y LINDEROS DE LOS LOTES QUE INTEGRAN EL ASENTAMIENTO HUMANO. El asentamiento humano está conformado por tres (3) unidades, una (1) unidad con tipología multifamiliar con altura de 1 piso, dos (2) unidades de viviendas con tipología multifamiliar con alturas de 3 pisos. Las áreas de terreno que conforman el asentamiento humano oscilan entre 99.93 y 48.35 m², así:

CUADRO DE ÁREAS										
Lotes y construcciones del Asentamiento Humano										
No	ÁREA LOTE	ÁREA CONSTRUIDA (M2)				ÁREA CONST- ACTUA L TOTAL	ÁREA CONST- FINAL TOTAL	ÁREA OCUP- FINAL TOTAL	I.O (índice de ocupación)	USOS Y MOJONES
		PISO 1	PISO 2	PISO 3	ÁREA A DEMOLER *					
1	99,93	99,93	0,00	0,00	15,48	99,93	84,45	84,45	85%	Multifamiliar M-5; M-6; M-7; M-12; M-13; M-14
2	49,83	46,63	46,63	49,83	3,20	143,09	139,89	46,63	94%	Multifamiliar M-2; M-8; M-10; M-11; M-12; M-13; M-14
3	48,35	48,35	45,67	45,67	4,85	139,69	134,84	43,50	90%	Multifamiliar M-1; M-8; M-9; M-10
Servidumbre de acceso	26,13	0	0	0	0	0,00	0,00	0,00	0,00	Zona Común M-11; M-12; M-15; M-16
Proyección reserva vial	5,18	0	0	0	0	0,00	0,00	0,00	0,00	M-3; M-4; M-15; M-16

Total	229,42	146,5 6	46,63	49,83	23,53	382,71	359,18	174,58	89%	
Área total del predio del Asentamiento Humano (m²)										229,42
Área total final ocupada del Asentamiento Humano (m²)										174,58
Área total construida del Asentamiento Humano actual (m²)										382,71
Área total construida del Asentamiento Humano propuesto (m²)										359,18
Grado de consolidación del Asentamiento (m²)										1,57
Nota (*): El área a demoler corresponde al retiro de cobertizo en teja ondulada translúcida existente que se localiza en patios y corredores existentes del asentamiento humano.										

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 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

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.

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 y adelantar las actuaciones necesarias ante la oficina de registro de instrumentos públicos para la inscripción de este acto administrativo en el respectivo folio de matrícula inmobiliaria.

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:** En el ámbito del asentamiento humano no se evidencian zonas que sean susceptibles de protección ambiental o que presenten limitaciones o restricciones orientadas a la conservación de los recursos naturales.
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:** El predio identificado con cédula catastral **2517500000000009054600000000**, localizado en la VEREDA TÍQUIZA, SECTOR CUATRO ESQUINAS, PREDIO SAN GREGORIO del municipio de Chía, según lo regulado en el Acuerdo 17 del año 2000 se encuentra en suelo Rural en la categoría de **CENTRO POBLADO (CP), artículo 43.**

"(...)

43.2 Centros Poblados Rurales

La Administración Municipal realizará en el corto los planes parciales para cada uno de estos centros poblados rurales, para los cuales se tendrán en cuenta las siguientes directrices:

- a. *El área y el perímetro urbanos no podrán ser mayores de los adoptados en este artículo y en el mapa de ordenamiento rural.*
- b. *Los tamaños de los lotes no podrán ser menores de 100 metros cuadrados*
- c. *Todas las construcciones deberán dejar un aislamiento anterior de 5 metros entre el paramento y el borde de las vías principales definidas en el plan parcial y de 3.5 metros en las vías locales. Estos aislamientos serán manejados como antejardines y en ningún caso podrán cubrirse con estructuras tales como marquesinas o teja ni emplearse como locales, canchas de tejo o similares. En las vías peatonales el aislamiento anterior será de 2 metros como mínimo.*
- d. *El aislamiento posterior no será menor de 3 metros a partir del primer piso en todos los casos.*
- e. *Las nuevas vías locales vehiculares deberán ser como mínimo del tipo V-6*
- f. *El espacio público efectivo, constituido por parques, plazas y plazoletas, no será inferior a 15 metros cuadrados por habitante, para lo cual se tendrá en cuenta la población del horizonte del POT (9 años), es decir de 102.000 habitantes, parte de este espacio será ubicado, en los centros interactivos veredales definidos en este acuerdo.*
- g. *De igual manera, el diseño de las redes de acueducto y alcantarillado deberá hacerse con base en la población a 9 años, se calcula en 102.000 habitantes aproximadamente.*
- h. *Cada centro poblado deberá contemplar un sistema de tratamiento de sus aguas residuales, así como un sistema de recolección y disposición de residuos sólidos que cumpla los requisitos establecidos por la autoridad ambiental.*

Se podrá expedir licencias de construcción en el área de los centros poblados mientras se expide el plan parcial siempre y cuando se cumplan las exigencias de los puntos anteriores.

Una vez elaborados los planes parciales para cada uno de estos centros poblados, la Administración Municipal procederá a realizar en ellos los siguientes planes:

- Plan vial básico.
- Plan de servicios públicos.”

A través de la circular 22 del 4 de septiembre de 2013, se realizó una unificación normativa para los centros poblados, concluyéndose lo siguiente:

“(…)

Para el otorgamiento de licencia de construcción en cualquiera de sus modalidades se aplica lo establecido por el Decreto 1469 de 2010, mientras se expide el plan parcial siempre y cuando se cumpla como mínimo con las exigencias establecidas por el artículo 43.2 del POT. Centros Poblados Rurales.

De acuerdo a lo anteriores argumentos se debe aplicar la norma urbana establecida por el artículo 96 del plan de ordenamiento territorial del municipio de Chía a los centros poblados, además implementar los derechos de proporcionalidad y densidades consagrados en el Plan de Ordenamiento Territorial del municipio de Chía, al no existir norma específica para la zona.”

En consecuencia, si bien la circular tiene carácter de doctrina no vinculante, en todo caso, sirve como un criterio auxiliar de interpretación² para trámites con los presupuestos de hecho y derecho similar.

4. **ZONA DE RESERVA VIAL.** El ingreso al asentamiento se realiza por la vía a Tabio, proyectada como una vía tipo V4 anillo veredal sección vial de 16.00 metros, luego se ingresa por la vía privada hasta llegar al asentamiento.

En atención al Decreto Municipal 369 de 2023 “**EL CUAL MODIFICA LOS ARTÍCULOS SEXTO, SÉPTIMO Y OCTAVO DEL 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”**”, norma Municipal que indica los perfiles viales que se involucran con el predio citado, el cual específicamente prevé en su artículo segundo:

“ARTICULO SEGUNDO: MODIFICAR. Modifíquese el artículo SÉPTIMO del 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 dictaron otras disposiciones”, el cual quedará para todos los efectos de la siguiente manera:

“ARTÍCULO SÉPTIMO: Las vías rurales que conforman el plan vial veredal y de ciclorrutas del Municipio de Chía, son:

MODIFICACIÓN DECRETO 32 DE 2015						
NOMBRE VÍA	CLASE	TIPO DE VÍA	ANCHOS LÍMITES DE LAS VÍAS EN METROS LINEALES	ACTO ADMINISTRATIVO POSTERIOR AL POT O DECRETO REGLAMENTARIO	ANCHO LÍMITE DE LA SECCIÓN VIAL EN METROS LINEALES	OBSERVACIÓN
VÍAS RURALES						
(...)						
Camino Lucerna	La	Arterial	V-4 Anillo Veredal	16,00	===	16,00
(...)						

Por lo anterior, la vía que linda con el predio identificado con número 251750000000000090546000000000 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:

² Constitución Política de Colombia Artículo 230.

SP *Hep*



De acuerdo con el cálculo realizado en planos arquitectónicos y topográficos para la vía que colinda con el asentamiento humano, denominado "Camino La Lucerna", este presenta una proyección vial para un perfil tipo V-4 (16,00 m) y cuyo cálculo de área para proyección vial es de **5,18 m²**.

En el levantamiento topográfico, se precisó para el asentamiento una reserva vial de **5,18 m²** acotada por los siguientes mojones:

LINDERO PROYECCIÓN RESERVA VIAL (PROPUESTA URBANÍSTICA)						Área (m ²)	5,18		
Linderos	Punto Inicial		Punto Final		Distancia (m)	Rumbo	Colindante		
Lindero No 1	M-3	X	4881758.28	M-4	X	4881757.74	1,40	NORTE- SUR	VÍA PÚBLICA
		Y	2096608.25		Y	2096606.96			
Lindero No 2	M-4	X	4881757.74	M-16	X	4881754.32	3,70	ORIENTE- OCCIDENTE	0009-0451
		Y	2096606.96		Y	2096608.41			
Lindero No 3	M-16	X	4881754.32	M-15	X	4881754.90	1,40	SUR- NORTE	SERVIDUMBRE DE ACCESO
		Y	2096608.41		Y	2096609.69			
Lindero No 4	M-15	X	4881754.90	M-3	X	4881758.28	3,70	OCCIDENTE- ORIENTE	0009-0473
		Y	2096609.69		Y	2096608.25			

Tabla linderos RESERVA VIAL

ARTÍCULO QUINTO. - SERVICIOS PÚBLICOS. En materia de servicios públicos, en el predio identificado con cédula catastral **2517500000000009054600000000**, existen las siguientes suscripciones:

LOTE	Acueducto, Alcantarillado y Aseo	Energía Eléctrica	Gas Domiciliario
L 1	Matrícula: 555517136 Código interno: 6266097	Cuenta: 0822704-2	Cuenta: 60227408
L 2	Matrícula: 2017070075 Código interno: 6389802	Cuenta: 3130200-9	Cuenta: 60394573
L 3	Matrícula: 2017070080 Código interno: 6389811	-	-

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 el predio identificado con cédula catastral **2517500000000009054600000000**, localizado en la **VEREDA TÍQUIZA, SECTOR CUATRO ESQUINAS, PREDIO SAN GREGORIO** 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 el predio identificado con cédula catastral **2517500000000009054600000000**, 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 el plano anexo el cual hace parte integral del estudio urbanístico final y del presente acto administrativo.

ARTÍCULO NOVENO. - CARGAS O BENEFICIOS RESULTANTES DEL PROCESO DE LEGALIZACIÓN. En el predio identificado con cédula catastral **2517500000000009054600000000**, localizado en la vereda Tíquiza, Sector Cuatro

Esquinas, predio San Gregorio del municipio de Chía, no es factible establecer cargas al tratarse de la zona rural, teniendo en cuenta la medida de suspensión provisional decretada sobre los efectos jurídicos de los artículos 194, 194.1, 194.2, 194.3, del Acuerdo 17 de 2000, por medio del cual se adopta el plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Chía dentro del proceso de nulidad que se adelanta en el proceso 25899-33-33-002-2023-00271-00 del Juzgado Segundo Administrativo del Circuito de Zipaquirá.

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

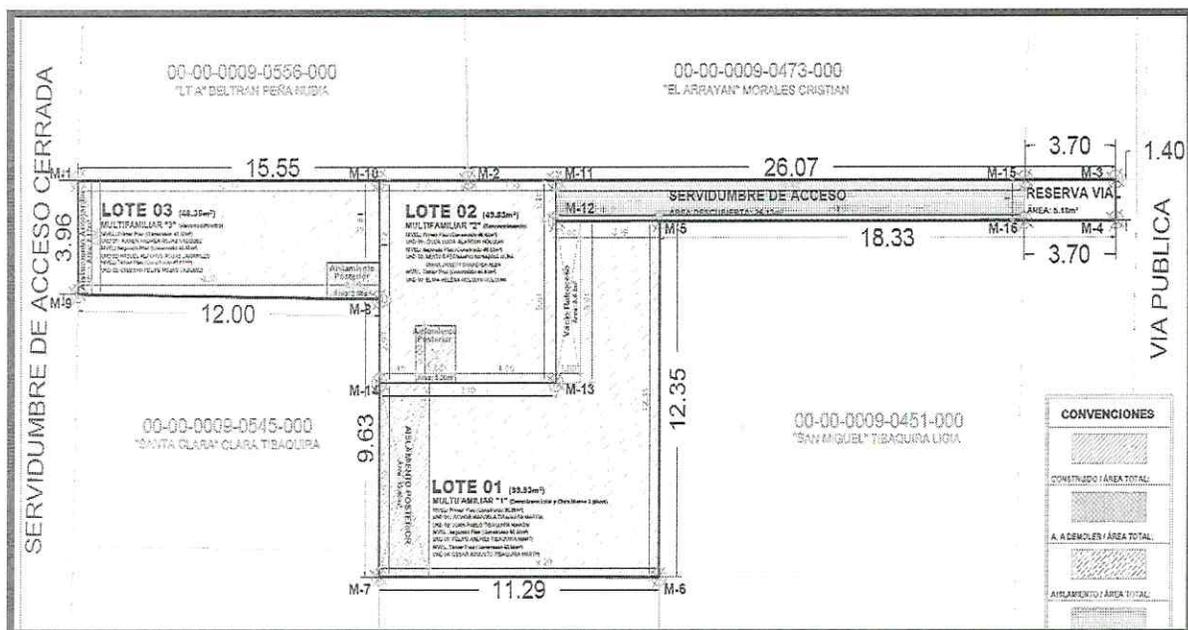
En el levantamiento topográfico, se precisó para el asentamiento una reserva vial de 5,18 m² acotada por los siguientes mojones:

LINDERO PROYECCIÓN RESERVA VIAL (PROPUESTA URBANÍSTICA)						Área (m ²)	5,18
Linderos	Punto Inicial		Punto Final		Distancia (m)	Rumbo	Colindante
Lindero No 1	M-3	X	4881/58.28	M-4	X	4881/57.74	VÍA PÚBLICA
		Y	2096608.25		Y	2096606.96	
Lindero No 2	M-4	X	4881/57.74	M-16	X	4881/54.32	0009-0451
		Y	2096606.96		Y	2096608.41	
Lindero No 3	M-16	X	4881/54.32	M-15	X	4881/54.90	SERVIDUMBRE DE ACCESO
		Y	2096608.41		Y	2096609.69	
Lindero No 4	M-15	X	4881/54.90	M-3	X	4881/58.28	0009-0473
		Y	2096609.69		Y	2096608.25	

Tabla linderos RESERVA VIAL

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:



Identificación de la propuesta urbanística

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

LOTES	INTERESADOS	ÁREA LOTE	TIPOLOGÍA DE VIVIENDA	MOJONES	ÁREA CONSTRUIDA TOTAL
1	CESAR AUGUSTO TIBAQUIRA MARTIN FELIPE ANDRÉS TIBAQUIRA MARTIN JUAN PABLO TIBAQUIRA MARTIN IVONNE MARCELA TIBAQUIRA MARTIN	99,93	Multifamiliar	M-5; M-6; M-7; M-12; M-13; M-14	99,93
2	DIANA JANETH SANABRIA ALBA NÉSTOR FERNANDO SANABRIA ALBA ELVIA HELENA HOLGUÍN HOLGUÍN OLGA LUCIA ALARCÓN HOLGUÍN	49,83	Multifamiliar	M-2; M-8; M-10; M-11; M-12; M-13; M-14	143,09
3	MIGUEL ALFONSO ROJAS JARAMILLO KAREN ANDREA ROJAS VÁSQUEZ CRISTIAN FELIPE ROJAS VÁSQUEZ	48,35	Multifamiliar	M-1; M-8; M-9; M-10	139,69
TOTAL, ÁREA BRUTA: 229,42					

2. BENEFICIARIOS / INTERESADOS EN LA LEGALIZACIÓN URBANÍSTICA.

LOTE NÚMERO	ÁREA m ²	NOMBRES-APELLIDOS	CÉDULA DE CIUDADANÍA
1	99,93	CESAR AUGUSTO TIBAQUIRA MARTIN	11.200.931
		FELIPE ANDRÉS TIBAQUIRA MARTIN	11.202.236
		JUAN PABLO TIBAQUIRA MARTIN	1.072.642.066
		IVONNE MARCELA TIBAQUIRA MARTIN	35.426.961
2	49,83	DIANA JANETH SANABRIA ALBA	1.072.645.148
		NÉSTOR FERNANDO SANABRIA ALBA	80.350.609
		ELVIA HELENA HOLGUÍN HOLGUÍN	46.359.510
		OLGA LUCIA ALARCÓN HOLGUÍN	1.072.641.330
3	48,35	MIGUEL ALFONSO ROJAS JARAMILLO	11.200.142
		KAREN ANDREA ROJAS VÁSQUEZ	1.072.707.769
		CRISTIAN FELIPE ROJAS VÁSQUEZ	1.072.714.437

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:

LINDERO PREDIOS LOTE SAN GREGORIO 2517500000000009054600000000 (PROPUESTA URBANÍSTICA)									
#	Nombre del interesado				Área (m ²)				
Lote No	CESAR A. TIBAQUIRA M.	FELIPE A. TIBAQUIRA M.	JUAN P. TIBAQUIRA M.	IVONNE M. TIBAQUIRA M.	99,93				
Linderos	Punto Inicial		Punto Final		Distancia (ml)	Rumbo	Colindante		
Lindero No 1	M-5	X	2096614.12	M-6	X	2096602.75	12,35	NORTE- SUR	0009-0451
		Y	4881740.86		Y	4881736.03			
Lindero No 2	M-6	X	2096602.75	M-7	X	2096607.17	11,29	ORIENTE-OCCIDENTE	0009-0543
		Y	4881736.03		Y	4881725.64			
Lindero No 3	M-7	X	2096607.17	M-14	X	4881728.27	4,20	SUR - NORTE	0009-0545
		Y	4881725.64		Y	2096613.36			
Lindero No 4	M-14	X	4881728.27	M-13	X	4881734.81	7,10	OCCIDENTE - ORIENTE	LOTE 2
		Y	2096613.36		Y	2096610.59			
Lindero No 5	M-13	X	4881728.27	M-12	X	4881737.00	5,61	SUR - NORTE	LOTE 2
		Y	2096613.36		Y	2096615.75			
Lindero No 6	M-12	X	4881737.00	M-5	X	2096614.12	4,19	OCCIDENTE - ORIENTE	SERVIDUMBR E DE ACCESO
		Y	2096615.75		Y	4881740.86			

Tabla linderos LOTE 1

LINDERO PREDIOS LOTE SAN GREGORIO 2517500000000009054600000000 (PROPUESTA URBANÍSTICA)										
#	Nombre del interesado									Área (m²)
Lote No 2	JAIRO EMILIO SANABRIA AVELLA			ELVIA HELENA HOLGUÍN HOLGUÍN			OLGA LUCÍA ALARCÓN HOLGUÍN			49,83
Linderos	Punto Inicial			Punto Final			Distancia (ml)	Rumbo	Colindante	
Lindero No 1	M-10	X	4881731.02	M-11	X	4881737.55	3,55	OCCIDENTE - ORIENTE	0009-0556	
		Y	2096619.82		Y	2096617.04	3,55		0009-0473	
Lindero No 2	M-11	X	4881737.55	M-13	X	4881734.81	1,40	NORTE - SUR	ACCESO	
		Y	2096617.04		Y	2096610.59	5,61		LOTE 1	
Lindero No 3	M-13	X	4881734.81	M-14	X	4881728.27	7,10	ORIENTE - OCCIDENTE	LOTE 1	
		Y	2096610.59		Y	2096613.36				
Lindero No 4	M-14	X	4881728.27	M-10	X	4881731.02	4,12	SUR - NORTE	LOTE 3	
		Y	2096613.36		Y	2096619.82	2,90		0009-0545	

Tabla linderos LOTE 2

LINDERO PREDIOS LOTE SAN GREGORIO 2517500000000009054600000000 (PROPUESTA URBANÍSTICA)										
#	Nombre del interesado									Área (m²)
Lote No 3	MIGUEL ALFONSO ROJAS JARAMILLO			KAREN ANDREA ROJAS VÁSQUEZ			CRISTIAN FELIPE ROJAS VÁSQUEZ			48,35
Linderos	Punto Inicial			Punto Final			Distancia (ml)	Rumbo	Colindante	
Lindero No 1	M-1	X	4881719.97	M-10	X	4881731.02	12,00	OCCIDENTE - ORIENTE	0009-0556	
		Y	2096624.51		Y	2096619.82				
Lindero No 2	M-10	X	4881731.02	M-8	X	4881729.41	4,12	NORTE - SUR	LOTE 2	
		Y	2096619.82		Y	2096616.04				
Lindero No 3	M-8	X	4881729.41	M-9	X	4881718.43	12,00	ORIENTE - OCCIDENTE	0009-0545	
		Y	2096616.04		Y	2096620.89				
Lindero No 4	M-9	X	4881718.43	M-1	X	4881719.97	3,96	SUR - NORTE	SERVIDUMBRE DE ACCESO	
		Y	2096620.89		Y	2096624.51				

Tabla linderos LOTE 3

4. **AMOJONAMIENTO Y ALINDERAMIENTO LOTE VÍA DE ACCESO:** Se constituye como una vía de acceso de carácter comunal para el acceso a los lotes reconocidos en el presente acto de legalización y se delimita de la siguiente manera:

LINDERO SERVIDUMBRE DE ACCESO (PROPUESTA URBANÍSTICA)										Área (m²)	26,13
Linderos	Punto Inicial			Punto Final			Distancia (ml)	Rumbo	Colindante		
Lindero No 1	M-11	X	4881737.55	M-15	X	4881754.90	18,82	OCCIDENTE - ORIENTE	0009-0473		
		Y	2096617.04		Y	2096609.69					
Lindero No 2	M-15	X	4881754.90	M-16	X	4881754.32	1,40	NORTE - SUR	PROYECCIÓN RESERVA VIAL		
		Y	2096609.69		Y	2096608.41					
Lindero No 3	M-16	X	4881754.32	M-12	X	4881737.00	14,63	ORIENTE - OCCIDENTE	0009-0473		
		Y	2096608.41		Y	2096615.75	4,19		LOTE 1		
Lindero No 4	M-12	X	4881737.00	M-11	X	4881737.55	1,40	SUR - NORTE	LOTE 2		
		Y	2096615.75		Y	2096617.04					

Tabla linderos SERVIDUMBRE DE ACCESO

5. AMOJONAMIENTO RESERVA VIAL

LINDERO PROYECCIÓN RESERVA VIAL (PROPUESTA URBANÍSTICA)										Área (m²)	5,18
Linderos	Punto Inicial			Punto Final			Distancia (ml)	Rumbo	Colindante		
Lindero No 1	M-3	X	4881758.28	M-4	X	4881757.74	1,40	NORTE - SUR	VÍA PÚBLICA		
		Y	2096608.25		Y	2096606.96					
Lindero No 2	M-4	X	4881757.74	M-16	X	4881754.32	3,70	ORIENTE - OCCIDENTE	0009-0451		
		Y	2096606.96		Y	2096608.41					
Lindero No 3	M-16	X	4881754.32	M-15	X	4881754.90	1,40	SUR - NORTE	SERVIDUMBRE DE ACCESO		
		Y	2096608.41		Y	2096609.69					
Lindero No 4	M-15	X	4881754.90	M-3	X	4881758.28	3,70	OCCIDENTE - ORIENTE	0009-0473		
		Y	2096609.69		Y	2096608.25					

Tabla linderos RESERVA VIAL

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.

NORMA URBANÍSTICA		
NORMATIVA	Reconocimientos Edificaciones Existentes	Normativa Nuevos Desarrollos
Tipología de vivienda	Multifamiliar VIS, generación de Propiedad Horizontal ceñido al número de unidades establecidos en la tabla 6. tabla de caracterización del asentamiento.	Multifamiliar VIS, generación de Propiedad Horizontal 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 (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.
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.
Densidad AMPV AMPV: (AMB x NA x K)	El área Mínima básica (AMB) será de 20 m ² , La constante (K) será de 0,9 en casos de vivienda unifamiliar y bifamiliar y de 0,8 en casos de vivienda multifamiliar.	El área Mínima básica (AMB) será de 20 m ² , La constante (K) será de 0,9 en casos de vivienda unifamiliar y bifamiliar y de 0,8 en casos de vivienda multifamiliar.
Retroceso	El propuesto o necesario por proyección vial	Empate volumétrico o lo definidos en la propuesta
Aislamientos laterales	Los definidos en la propuesta de regularización urbanística	Empate volumétrico estricto
Aislamiento anterior	0 m	Los definidos en la propuesta de regularización urbanística
Aislamiento posterior	Los definidos en la propuesta	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	3	3
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	Acceso oriente: es a través de una servidumbre peatonal que colinda con anillo veredal. Acceso occidental: es través de una servidumbre cerrada al costado occidental del lote 3.	Acceso oriente: es a través de una servidumbre peatonal que colinda con anillo veredal. Acceso occidental: es través de una servidumbre cerrada al costado occidental del lote 3.
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.	

NORMA URBANÍSTICA

NORMATIVA

Reconocimientos Edificaciones
Existentes

Normativa Nuevos Desarrollos

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.

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: 3 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 Multifamiliar:** Es la unidad arquitectónica que tiene más de dos viviendas en un mismo lote.
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 48.35 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 noviembre de 2024 y el 3 de diciembre de 2024, 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.

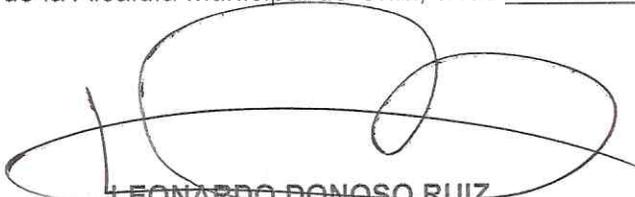
ARTÍCULO DÉCIMO NOVENO. - VIGENCIA. La presente resolución rige a partir de la fecha de su firmeza y por un término de treinta y seis (36) meses, acorde con lo expuesto en la parte motiva del presente acto administrativo.

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

27 FEB 2025

Dada en el Despacho de la Alcaldía Municipal de Chía, a los _____


LEONARDO BONOSO 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: Yenni García Junca - Profesional Universitario - OAJ
Revisó Texto Jurídico: Dra. Luz Aurora Espinoza Tobar- Jefe Oficina Asesora Jurídica