ALCALDÍA MUNICIPAL DE CHÍA

RESOLUCIÓN 7735 **DE 2026**

(16 OCT 2026)

POR LA CUAL SE LEGALIZA EL ASENTAMIENTO HUMANO UBICADO SOBRE LOS PREDIOS IDENTIFICADOS CON CÉDULA CATASTRAL 25175000000000070583000000000 Y 25175000000000070584000000000 E INSCRITOS A FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA 50N-535993 Y 50N-428290, UBICADOS EN LA VEREDA LA BALSA, SECTOR GRANJAS DE LA BALSA, DEL MUNICIPIO DE CHÍA CUNDINAMARCA, SE ADOPTA OFICIALMENTE EL PLANO Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES.

EL ALCALDE DEL MUNICIPIO DE CHIA - CUNDINAMARCA

En ejercicio de sus funciones Constitucionales, legales y reglamentarias, en especial las consagradas en el Acuerdo 100 de 2016, en el Decreto 20 del 12 de abril de 2017 y Decreto 043 de 2026 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 ibidem, 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. (...)

Que a través del 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 el parágrafo tercero del artículo 142 del Acuerdo 100 de 2016, estableció las reglas para la subdivisión en suelo rural suburbano y su parágrafo 3° faculto al alcalde municipal para expedir actos administrativos de legalización de asentamientos humanos en condiciones de precariedad en el municipio de Chía de la siguiente manera:

> ***"Artículo 142. REGLAS PARA LA SUBDIVISIÓN EN SUELO RURAL SUBURBANO.*** *(...)*
>
> ***Parágrafo Tercero:*** *Los procesos de legalización de asentamientos humanos ubicados en el suelo rural y urbano del Municipio, podrán iniciarse a petición de parte o de oficio por la Administración Municipal, de conformidad con la normatividad legal vigente.*
>
> *El Alcalde Municipal expedirá el acto administrativo que ordene cada asentamiento humano; los estudios y documentos técnicos serán responsabilidad del propietario y deberán ser evaluados integralmente por la Dirección de Urbanismo del Departamento Administrativo de Planeación o quien haga sus veces; para los casos en que se considere conveniente, la administración municipal apoyará la elaboración de dichos estudios; así mismo deberán cancelar lo correspondiente al impuesto de delineación.*
>
> *Dentro de la evaluación técnica se deberán revisar el cumplimiento de requisitos mínimos como parámetros de sismo resistencia, índices, aislamientos, aireación y ventilación entre otras. (...)".*

Que artículo 1° del Decreto Municipal 20 del 12 de abril de 2017, ***"POR EL CUAL SE REGLAMENTA EL PROCEDIMIENTO PARA LA LEGALIZACIÓN URBANÍSTICA DE ASENTAMIENTOS HUMANOS EN EL MUNICIPIO DE CHÍA Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES"***, dispuso, lo siguiente:

> *"**ARTÍCULO PRIMERO. - ÁMBITO DE APLICACIÓN.** El presente Decreto establece las funciones y competencias para adelantar el procedimiento de legalización de los Asentamientos Humanos de origen informal, localizada en suelo urbano y rural del municipio de Chía.*
>
> ***PARÁGRAFO.** No Serán objeto de legalización en el municipio de Chía, los asentamientos humanos de origen informal localizados en suelo urbano y suelo rural pertenecientes a la estructura ecológica principal, suelo de protección, áreas de reserva para la construcción de infraestructura de servicios públicos, áreas de afectación para el desarrollo y funcionamiento de los sistemas generales, áreas de alta amenaza y/o alto riesgo no mitigable por remoción en masa o por inundación."*

Que, así mismo el artículo 4º de la norma en comento se previó que:

> ***"Artículo 4. Definiciones.*** *Para la correcta interpretación y los efectos de este decreto se adoptan las siguientes definiciones:*
>
> *(...)*

Legalización:	*Procedimiento mediante el cual la administración municipal reconoce, si a ello hubiere lugar, la existencia de un Asentamiento Humano, aprueba planos, regulariza y expide la reglamentación para los desarrollos humanos constituidos por viviendas ilegales, sin perjuicio de la responsabilidad penal, civil y administrativa de los comprometidos. (...)*

> *(...)"*

Que, el Decreto 20 de 2017, fue modificado parcialmente por el Decreto 043 del 18 de febrero de 2026, normativa que en su artículo 1º estableció el procedimiento aplicable a los procesos de reconocimiento y legalización de asentamientos humanos en el Municipio de Chía así:

*"**ARTÍCULO PRIMERO**. -Modificar el artículo 2 del decreto número 20 del 12 de abril de 2017, el cual quedará así:*

***Artículo 2. Procedimiento aplicable**. La legalización urbanística de Asentamientos Humanos de origen informal en el Municipio de Chía, se regirá por lo dispuesto en el capítulo 5° del título 6, de la parte 2, del libro 2, artículo 2.2.6.5.1. y subsiguientes del decreto 1077 de 2015, modificado por el Artículo 2 del Decreto 149 de 2020, con la modificación realizada por el Decreto Nacional 1470 de 2024, y las normas que lo complementen, modifiquen, supriman o adicionen, el presente Decreto, la parte general del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo y por las normas que los adicionen, modifiquen o sustituyan."*

Que mediante radicado 20269999909865 del 3 de marzo de 2026, se solicitó la legalización del asentamiento humano ubicado en la VEREDA LA BALSA, SECTOR GRANJAS DE LA BALSA del Municipio de Chía - Cundinamarca, e identificados con cédula catastral 25175000000000070583000000000 y 25175000000000070584000000000, e inscritos a folio de matrícula inmobiliaria 50N-535993 y 50N-428290, para lo cual se aportaron los documentos exigidos en el Decreto 043 de 2026.

Que la Dirección de Ordenamiento Territorial y Plusvalía, realizo visita técnica el 10 de abril de 2026 y mediante oficio D.O.T.P. 1603 del 28 de abril de 2026, expidió acta de observaciones correspondiente.

Que, con base a los ajustes solicitados, los interesados mediante radicado 20269999926460 del 1 de junio de 2026, dieron respuesta al acta de observaciones y allegaron los documentos requeridos para continuar con el trámite.

Que la Dirección de Ordenamiento Territorial y Plusvalía, expidió la Resolución No 4618 del 3 julio de 2026, por medio de la cual dio inicio al proceso de legalización del asentamiento humano ubicado en los inmuebles identificados con cedula catastral 25175000000000070583000000000 y 25175000000000070584000000000, e inscritos a folio de matrícula inmobiliaria 50N-535993 y 50N-428290 respectivamente, ubicado en la vereda LA BALSA, sector GRANJAS DE LA BALSA del Municipio de Chía.

Que así mismo, se elaboró el aviso D.O.T.P. 2742-2062, el cual se publicó en el periódico El Nuevo Siglo, el 08 de julio de 2026, acorde con lo estipulado en el artículo 2.2.6.5.2.2 del Decreto Nacional 1077 de 2015, en el que se comunicó a todos los terceros que pudieran estar interesados o resultar afectados con las decisiones que se tomen en el proceso de legalización, sobre la iniciación de este, indicando el número de radicación, los horarios y dependencias en que pueden consultar el expediente.

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 con el radicado inicial.

Que en marco de lo previsto en el artículo 2.2.6.5.2.3 del Decreto 1077 de 2015, el 23 de julio de 2026, se definieron las condiciones urbanísticas y se elaboró el estudio urbanístico final del predio.

Que el día 23 de julio de 2026, se realizó taller de socialización de la definición de las condiciones urbanísticas y estudio urbanístico final de los predios identificados con número catastral 25175000000000070583000000000 y

25175000000000070584000000000, e inscritos a folio de matrícula inmobiliaria 50N-535993 y 50N-428290 respectivamente.

Que el 14 de agosto de 2026, 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 31 de agosto de 2026, se desfijó el aviso mediante el cual se colocó 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 realizada la evaluación y verificando los estudios, diseños y planos presentados 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 de la legalización 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 vivienda de interés social y usos complementarios que lo soporten, ubicado en Suelo Rural Agricultura Semintensiva, vereda La Balsa, sector Granjas de La Balsa del municipio de Chía, Cundinamarca, en los predios identificados con número catastral 25175000000000070583000000000 y 25175000000000070584000000000, e inscritos a folio de matrícula inmobiliaria 50N-535993 y 50N-428290 respectivamente, en donde se registra como propietario a:

Item	Nombre	Documento	
1	LUIS OCTAVIO TENJO REYES	Cédula	215407

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 LOS PREDIOS IDENTIFICADOS CON NÚMERO CATASTRAL 25175000000000007058300000000 y 25175000000000007058400000000. El asentamiento humano, se encuentra ubicado en Suelo Rural, Zona Rural - Agricultura Semintensiva, en la vereda La Balsa, sector Granjas de La Balsa del municipio de Chía, Cundinamarca, en los predios identificados con el código catastral 25175000000000007058300000000 y 25175000000000007058400000000, e inscritos a folio de matrícula inmobiliaria 50N-535993 y 50N-428290 respectivamente.

El Asentamiento Humano, cuenta con un área total a legalizar de Cuatro mil seiscientos treinta y ocho metros cuadrados (**4.638** 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 COORDENADAS Y LINDEROS DEL ÁMBITO DE LEGALIZACIÓN.**

COORDENADAS DELIMITACIÓN ESTADO ACTUAL DEL PREDIO OBJETO DE REGULARIZACIÓN:

COORDENADAS GLOBO DE TERRENO		SAN LUIS :3.322 M2 LUCITANIA: 1.316 M2		AREA TOTAL: 4.638 M2
MOJON	COORDENADA X	COORDENADA Y	COLINDANCIAS	OBSERVACIONES
M1	4883106,66	2093147,97	00-00-0007-0586-000	
M2	4883154,76	2093122,01	00-00-0007-0586-000	
M7	4883158,99	2093129,10	00-00-0007-1544-000	
M8	4883183,01	2093116,89	00-00-0007-0585-000	
M9	4883202,09	2093107,31	00-00-0007-1849-000	
M10	4883217,22	2093099,66	00-00-0007-1848-000	
M11	4883234,40	2093090,98	00-00-0007-0804-000	
M12	4883215,71	2093055,14	00-00-0007-2905-000	
M13	4883206,02	2093060,48	00-00-0007-2895-000	
M14	4883198,28	2093064,73	00-00-0007-2904-000	
M15	4883190,17	2093069,11	00-00-0007-2935-000	
M16	4883182,03	2093073,65	00-00-0007-2892-000	
M17	4883174,21	2093077,94	00-00-0007-2925-000	
M18	4883166,04	2093082,28	00-00-0007-2901-000	
M19	4883158,30	2093086,56	00-00-0007-3010-000	
M20	4883150,19	2093090,83	00-00-0007-4660-000	
M21	4883140,59	2093096,18	00-00-0007-3147-000	
M3	4883143,63	2093101,56	00-00-0007-3147-000	
M4	4883131,82	2093107,42	00-00-0007-3148-000	
M5	4883119,81	2093113,38	00-00-0007-0582-000	
M6	4883095,23	2093125,58	VIA PUBLICA	

Coordenadas del globo de terreno original.

COORDENADAS GLOBO DE TERRENO				00-00-0007-0583-000 00-00-0007-0584-000			SAN LUIS :3.322 M2 LUCITANIA: 1.316 M2		AREA TOTAL: 4.638 M2	
MOJON O LINDERO	PUNTO INICIAL			PUNTO FINAL			DIST-(M)	RUMBO	COLINDANTE	OBSERVACIONES
LINDERO No 1	M-1	X=	4883106,66	M-1A	X=	4883109,98	50,89	SURESTE	00-00-0007-0586-000	
		Y=	2093147,97		Y=	2093146,18				
LINDERO No 1	M-1A	X=	4883109,98	M2	X=	4883154,76	50,89	SURESTE	00-00-0007-0586-000	
		Y=	2093146,18		Y=	2093122,01				
LINDERO No 2	M2	X=	4883154,76	M7	X=	4883158,99	8,25	NORESTE	00-00-0007-0586-000	
		Y=	2093122,01		Y=	2093129,10				
LINDERO No 3	M7	X=	4883158,99	M8	X=	4883183,01	27,00	SURESTE	00-00-0007-1544-000	
		Y=	2093129,10		Y=	2093116,89				
LINDERO No 4	M8	X=	4883183,01	M-8A	X=	4883196,70	15,30	SURESTE	00-00-0007-0585-000	
		Y=	2093116,89		Y=	2093110,04				
LINDERO No 5	M-8A	X=	4883196,70	M9	X=	4883202,09	6,04	SURESTE	00-00-0007-0585-000	
		Y=	2093110,04		Y=	2093107,31				
LINDERO No 6	M9	X=	4883202,09	M10	X=	4883217,22	16,95	SURESTE	00-00-0007-1849-000	
		Y=	2093107,31		Y=	2093099,66				
LINDERO No 7	M10	X=	4883217,22	M11	X=	4883234,40	19,26	SURESTE	00-00-0007-1848-000	
		Y=	2093099,66		Y=	2093090,98				
LINDERO No 8	M11	X=	4883234,40	M12	X=	4883215,71	40,42	SUROESTE	00-00-0007-0804-000	
		Y=	2093090,98		Y=	2093055,14				
LINDERO No 9	M12	X=	4883215,71	M13	X=	4883206,02	11,07	NOROESTE	00-00-0007-2905-000	
		Y=	2093055,14		Y=	2093060,48				
LINDERO No 10	M13	X=	4883206,02	M14	X=	4883198,28	8,83	NOROESTE	00-00-0007-2895-000	
		Y=	2093060,48		Y=	2093064,73				
LINDERO No 11	M14	X=	4883198,28	M15	X=	4883190,17	9,22	NOROESTE	00-00-0007-2904-000	
		Y=	2093064,73		Y=	2093069,11				
LINDERO No 12	M15	X=	4883190,17	M16	X=	4883182,03	9,31	NOROESTE	00-00-0007-2903-000	
		Y=	2093069,11		Y=	2093073,65				
LINDERO No 13	M16	X=	4883182,03	M-16A	X=	4883178,20	4,38	NOROESTE	00-00-0007-2892-000	
		Y=	2093073,65		Y=	2093075,75				
LINDERO No 14	M-16A	X=	4883178,20	M17	X=	4883174,21	4,55	NOROESTE	00-00-0007-2892-000	
		Y=	2093075,75		Y=	2093077,94				
LINDERO No 15	M17	X=	4883174,21	M18	X=	4883166,04	8,25	NOROESTE	00-00-0007-2902-000	
		Y=	2093077,94		Y=	2093082,28				
LINDERO No 16	M18	X=	4883166,04	M19	X=	4883158,30	8,85	NOROESTE	00-00-0007-2901-000	
		Y=	2093082,28		Y=	2093086,56				
LINDERO No 17	M19	X=	4883158,30	M20	X=	4883150,19	9,17	NOROESTE	00-00-0007-3010-000	
		Y=	2093086,56		Y=	2093090,83				
LINDERO No 18	M20	X=	4883150,19	M21	X=	4883140,59	10,99	NOROESTE	00-00-0007-4260-000	
		Y=	2093090,83		Y=	2093096,18				
LINDERO No 19	M21	X=	4883140,59	M3	X=	4883143,63	6,18	NORESTE	00-00-0007-3147-000	
		Y=	2093096,18		Y=	2093101,56				
LINDERO No 20	M3	X=	4883143,63	M4	X=	4883131,82	13,19	NOROESTE	00-00-0007-3147-000	
		Y=	2093101,56		Y=	2093107,42				
LINDERO No 21	M4	X=	4883131,82	M5	X=	4883119,81	13,4	NOROESTE	00-00-0007-3148-000	
		Y=	2093107,42		Y=	2093113,38				
LINDERO No 22	M5	X=	4883119,81	M-6A	X=	4883097,92	24,44	NOROESTE	00-00-0007-0582-000	
		Y=	2093113,38		Y=	2093124,24				
LINDERO No 23	M-6A	X=	4883097,92	M6	X=	4883095,23	3,00	NOROESTE	00-00-0007-0582-000	
		Y=	2093124,24		Y=	2093125,58				
LINDERO No 24	M-6	X=	4883095,23	M1	X=	4883106,66	25,14	NORESTE	VIA PUBLICA	
		Y=	2093125,58		Y=	2093147,97				

Coordenadas globo de terreno original.

2. **LINDEROS DE LOS LOTES QUE INTEGRAN EL ASENTAMIENTO HUMANO.** El asentamiento humano está conformado por tres (3) lotes, uno (1) con tipología multifamiliar con comercio y dos (2) con tipología bifamiliar, un (1) Lote Vía de Acceso y proyección Vial, distribuidos con los siguientes linderos:

COORDENADAS GLOBO DE TERRENO	00-00-0007-0583-000	SAN LUIS :3.322 M2	AREA TOTAL: 4.638 M2
	00-00-0007-0584-000	LUCITANIA: 1.316 M2	

LOTE No 1 - 00-00-0007-0583-000 AREA 924.31 M2

LUIS OCTAVIO TENJO REYES - ANA SILVIA ROMERO DE TENJO - JULIA MONICA TENJO ROMERO

MOJON O LINDERO	PUNTO INICIAL			PUNTO FINAL			DIST-(M)	RUMBO	COLINDANTE	OBSERVACIONES
LINDERO No 1	M-1A	X=	4883109,98	M2	X=	4883154,76	50,89	SURESTE	00-00-0007-0586-000	
		Y=	2093146,18		Y=	2093122,01				
LINDERO No 2	M2	X=	4883154,76	M-1B	X=	4883150,83	8,15	SUROESTE	LOTE 2	
		Y=	2093122,01		Y=	2093114,84				
LINDERO No 3	M-1B	X=	4883150,83	M-2A	X=	4883146,42	5,00	NOROESTE	LOTE 1	
		Y=	2093114,84		Y=	2093117,13				
LINDERO No 4	M-2A	X=	4883146,42	M-4A	X=	4883141,54	10,19	SUROESTE	LOTE 1	
		Y=	2093117,13		Y=	2093108,17				
LINDERO No 5	M-4A	X=	4883141,54	M-5A	X=	4883100,33	49,17	NOROESTE	LOTE 1	
		Y=	2093108,17		Y=	2093128,63				
LINDERO No 6	M-5A	X=	4883100,33	M-1A	X=	4883109,98	20,02	NOROESTE	AFECTACION VIAL	
		Y=	2093128,63		Y=	2093146,18				

Tabla linderos LOTE 1

LOTE No 2 - 00-00-0007-0584-000 - AREA 1421.58 M2

ELVIA PATRICIA TENJO ROMERO - JUAN ALEXANDER TENJO ROMERO

MOJON O LINDERO	PUNTO INICIAL			PUNTO FINAL			DIST-(M)	RUMBO	COLINDANTE	OBSERVACIONES
LINDERO No 1	M7	X=	4883158,99	M8	X=	4883183,01	27,00	SURESTE	00-00-0007-1544-000	
		Y=	2093129,10		Y=	2093116,89				
LINDERO No 2	M8	X=	4883183,01	M-8A	X=	4883196,70	15,30	SURESTE	00-00-0007-0585-000	
		Y=	2093116,89		Y=	2093110,04				
LINDERO No 3	M-8A	X=	4883196,70	M-18A	X=	4883188,84	16,58	SUROESTE	LOTE 3	
		Y=	2093110,04		Y=	2093095,47				
LINDERO No 4	M-18A	X=	4883188,84	M18	X=	4883166,04	42,64	NOROESTE	LOTE VIA DE ACCESO	
		Y=	2093095,47		Y=	2093082,28				
LINDERO No 5	M-3A	X=	4883148,48	M-17A	X=	4883186,47	42,64	SURESTE	LOTE VIA DE ACCESO	
		Y=	2093110,47		Y=	2093091,07				
LINDERO No 6	M-17A	X=	4883186,47	M-16A	X=	4883178,20	17,39	SUROESTE	LOTE 3	
		Y=	2093091,07		Y=	2093075,75				
LINDERO No 7	M-16A	X=	4883178,20	M17	X=	4883174,21	4,55	NOROESTE	00-00-0007-2892-000	
		Y=	2093075,75		Y=	2093077,94				
LINDERO No 8	M17	X=	4883174,21	M18	X=	4883166,04	9,25	NOROESTE	00-00-0007-2902-000	
		Y=	2093077,94		Y=	2093082,28				
LINDERO No 9	M18	X=	4883166,04	M19	X=	4883158,30	8,85	NOROESTE	00-00-0007-2901-000	
		Y=	2093082,28		Y=	2093086,56				
LINDERO No 10	M19	X=	4883158,30	M20	X=	4883150,19	9,17	NOROESTE	00-00-0007-3010-000	
		Y=	2093086,56		Y=	2093090,83				
LINDERO No 11	M20	X=	4883150,19	M21	X=	4883140,59	10,99	NOROESTE	00-00-0007-4260-000	
		Y=	2093090,83		Y=	2093096,18				
LINDERO No 12	M21	X=	4883140,59	M3	X=	4883143,63	6,18	NORESTE	00-00-0007-3147-000	
		Y=	2093096,18		Y=	2093101,56				
LINDERO No 13	M3	X=	4883143,63	M-3A	X=	4883148,48	10,14	NORESTE	LOTE VIA DE ACCESO	
		Y=	2093101,56		Y=	2093110,47				

Tabla linderos LOTE 2

LOTE No 3 -00-00-0007-0584-000 - AREA 1687.72 M2

LUIS OCTAVIO TENJO ROMERO - DIEGO RODRIGO TENJO ROMERO

MOJON O LINDERO	PUNTO INICIAL			PUNTO FINAL			DIST-(M)	RUMBO	COLINDANTE	OBSERVACIONES
LINDERO No 1	M-8A	X=	4883196,70	M9	X=	4883202,09	6,04	SURESTE	00-00-0007-0585-000	
		Y=	2093110,04		Y=	2093107,31				
LINDERO No 2	M9	X=	4883202,09	M10	X=	4883217,22	16,95	SURESTE	00-00-0007-1849-000	
		Y=	2093107,31		Y=	2093099,66				
LINDERO No 3	M10	X=	4883217,22	M11	X=	4883234,40	19,26	SURESTE	00-00-0007-1848-000	
		Y=	2093099,66		Y=	2093090,98				
LINDERO No 4	M11	X=	4883234,40	M12	X=	4883215,71	40,42	SUROESTE	00-00-0007-0804-000	
		Y=	2093090,98		Y=	2093055,14				
LINDERO No 5	M12	X=	4883215,71	M13	X=	4883206,02	11,07	NOROESTE	00-00-0007-2905-000	
		Y=	2093055,14		Y=	2093060,48				
LINDERO No 6	M13	X=	4883206,02	M14	X=	4883198,28	8,83	NOROESTE	00-00-0007-2895-000	
		Y=	2093060,48		Y=	2093064,73				
LINDERO No 7	M14	X=	4883198,28	M15	X=	4883190,17	9,22	NOROESTE	00-00-0007-2904-000	
		Y=	2093064,73		Y=	2093069,11				
LINDERO No 8	M15	X=	4883190,17	M16	X=	4883182,03	9,31	NOROESTE	00-00-0007-2903-000	
		Y=	2093069,11		Y=	2093073,65				
LINDERO No 9	M16	X=	4883182,03	M-16A	X=	4883178,20	4,38	NOROESTE	00-00-0007-2892-000	
		Y=	2093073,65		Y=	2093075,75				
LINDERO No 10	M-16A	X=	4883178,20	M-17A	X=	4883186,47	17,39	NORESTE	LOTE 2	
		Y=	2093075,75		Y=	2093091,07				
LINDERO No 11	M-17A	X=	4883186,47	M-18A	X=	4883188,84	5,00	NORESTE	LOTE VIA DE ACCESO	
		Y=	2093091,07		Y=	2093095,47				
LINDERO No 12	M-18A	X=	4883188,84	M-8A	X=	4883196,70	16,58	NORESTE	LOTE 2	
		Y=	2093095,47		Y=	2093110,04				

Tabla linderos LOTE 3

- **COORDENADAS DELIMITACIÓN PROPUESTA DE LOTE VIA DE ACCESO:**

COORDENADAS GLOBO DE TERRENO			00-00-0007-0583-000			SAN LUIS :3.322 M2	AREA TOTAL: 4.638 M2		
			00-00-0007-0584-000			LUCITANIA: 1.316 M2			
LOTE VIA DE ACCESO AREA 519.50 M2									
MOJON O LINDERO	PUNTO INICIAL			PUNTO FINAL			DIST-(M)	RUMBO	COLINDANTE	OBSERVACIONES
LINDERO No 1	M-5A	X=	4883100,33	M-4A	X=	4883141,54	49,17	SURESTE	LOTE 1	
		Y=	2093128,63		Y=	2093108,17				
LINDERO No 2	M-4A	X=	4883141,54	M-2A	X=	4883146,42	10,19	NORESTE	LOTE 1	
		Y=	2093108,17		Y=	2093117,13				
LINDERO No 3	M-2A	X=	4883146,42	M-1B	X=	4883150,83	5,00	SURESTE	LOTE 1	
		Y=	2093117,13		Y=	2093114,84				
LINDERO No 4	M-1B	X=	4883150,83	M-18A	X=	4883188,84	42,64	SURESTE	LOTE 2	
		Y=	2093114,84		Y=	2093095,47				
LINDERO No 5	M-18A	X=	4883188,84	M-17A	X=	4883186,47	4,99	SUROESTE	LOTE 3	
		Y=	2093095,47		Y=	2093091,07				
LINDERO No 6	M-17A	X=	4883186,47	M-3A	X=	4883148,48	42,62	NOROESTE	LOTE 2	
		Y=	2093091,07		Y=	2093110,47				
LINDERO No 7	M-3A	X=	4883148,48	M3	X=	4883143,63	10,14	SUROESTE	LOTE 2	
		Y=	2093110,47		Y=	2093101,56				
LINDERO No 8	M3	X=	4883143,63	M4	X=	4883131,82	13,19	NOROESTE	00-00-0007-3147-000	
		Y=	2093101,56		Y=	2093107,42				
LINDERO No 9	M4	X=	4883131,82	M5	X=	4883119,81	13,40	NOROESTE	00-00-0007-3148-000	
		Y=	2093107,42		Y=	2093113,38				
LINDERO No 10	M5	X=	4883119,81	M-6A	X=	4883097,92	24,44	NOROESTE	00-00-0007-0582-000	
		Y=	2093113,38		Y=	2093124,24				
LINDERO No 11	M-6A	X=	4883097,92	M-5A	X=	4883100,33	5,00	NOROESTE	LOTE VIADE ACCESO	
		Y=	2093124,24		Y=	2093128,63				

Tabla linderos LOTE VIA DE ACCESO

- **COORDENADAS DELIMITACIÓN PROPUESTA PROYECCION VIAL:**

COORDENADAS GLOBO DE TERRENO			00-00-0007-0583-000			SAN LUIS :3.322 M2	AREA TOTAL: 4.638 M2		
			00-00-0007-0584-000			LUCITANIA: 1.316 M2			
AFECTACION VIAL AREA 84.89 M2									
MOJON O LINDERO	PUNTO INICIAL			PUNTO FINAL			DIST-(M)	RUMBO	COLINDANTE	OBSERVACIONES
LINDERO No 1	M1	X=	4883106,66	M-1A	X=	4883109,98	3,77	SURESTE	00-00-0007-0586-000	
		Y=	2093147,97		Y=	2093146,18				
LINDERO No 2	M-1A	X=	4883109,98	M-5A	X=	4883100,33	20,02	SUROESTE	LOTE 1	
		Y=	2093146,18		Y=	2093128,63				
LINDERO No 3	M-5A	X=	4883100,33	M-6A	X=	4883097,92	5,00	SUROESTE	LOTE VIA DE ACCESO	
		Y=	2093128,63		Y=	2093124,24				
LINDERO No 4	M-6A	X=	4883097,92	M6	X=	4883095,23	3,00	NOROESTE	00-00-0007-0582-000	
		Y=	2093124,24		Y=	2093125,58				
LINDERO No 5	M6	X=	4883095,23	M1	X=	4883106,66	25,14	NORESTE	VIAPUBLICA	
		Y=	2093125,58		Y=	2093147,97				

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.

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.

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 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 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**: Los predios identificados con el código catastral 25175000000000070583000000000 y 25175000000000070584000000000, localizados en la VEREDA LA BALSA, SECTOR GRANJAS DE LA BALSA, del municipio de Chía, de acuerdo con los estudios de riesgo presenta lo siguiente:

Inundación: El asentamiento NO se encuentra ubicado en zona de amenaza por encharcamiento, sin embargo, los interesados deben tener en cuenta esta situación y adelantar las acciones pertinentes para garantizar el adecuado drenaje del agua lluvia en el predio.

[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.*

Remoción en Masa: Los predios identificados con la cedula catastral 25175000000000070583000000000 y 25175000000000070584000000000, NO están ubicados en zona de amenaza media por movimientos en masa.

Avenida Torrencial: No se presentaría restricción para adelantar el presente proceso, siendo pertinente resaltar que respecto a los fenómenos de inundación, avenida torrencial e incendios forestales se presenta igualmente amenaza baja.

Incendios: Los predios identificados con la cedula catastral 25175000000000070583000000000 y 25175000000000070584000000000, NO presentan amenaza de incendio teniendo en cuenta que las coberturas vegetales se localizan principalmente sobre los cerros orientales y occidentales del municipio de Chía.

De acuerdo con lo anterior los predios **NO ESTÁN UBICADOS EN ZONA DE RIESGO.**

CLASIFICACIÓN DEL SUELO: Los predios identificados con la cedula catastral 25175000000000070583000000000 y 25175000000000070584000000000, localizados en la VEREDA LA BALSA, del municipio de Chía, según lo regulado en el Acuerdo 100 del año 2016 se encuentra en **AGRICULTURA SEMINTENSIVA.**

SUELO RURAL - ÁREAS DE ACTIVIDADES PRODUCTIVAS	Ficha No. NUG - R - 06
ÁREA AGROPECUARIA SEMINTENSIVA	
USOS	
Uso Principal	Agropecuario Semintensivo y forestal. Se debe dedicar como mínimo el 20% del predio para uso forestal protector- productor, para promover la malla ambiental.
Usos Compatibles	Infraestructura para construcción de distritos de adecuación de tierras, Vivienda del propietario y trabajadores, Institucional Tipo I y II municipal del nivel regional, granjas avícolas, cunículas y Silvicultura.
Usos Condicionados	Comercio Tipo I, Agrícola intensivo bajo invernadero, pecuario confinado intensivo, recreacional, agroindustria. Infraestructura de servicios públicos.
Usos Prohibidos	Los demás.

SISTEMA VIAL.

El Acuerdo Municipal 100 del 29 de julio de 2016, *"POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA LA REVISIÓN GENERAL Y AJUSTES AL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL – POT – DEL MUNICIPIO DE CHÍA- CUNDINAMARCA, ADOPTADO MEDIANTE ACUERDO 17 DE 2000"*, en su artículo 48 y siguientes, define el sistema vial y lo clasifica según jerarquía de conexión vial, tal como se puede apreciar a continuación:

"Artículo 49. CLASIFICACIÓN DE LAS FUNCIONES VIALES Y PERFILES VIALES. *Las funciones viales están determinadas por las jerarquías de conexión que realizan las vías, las cuales son:*
Vías Arteriales. Corresponden a vías que realizan conexiones funcionales a escala urbana e interconectan con sistemas viales rurales y regionales.
Vías Zonales. Corresponden a vías que realizan conexiones funcionales a escala zonal, interconectando sectores del municipio.
Vías Locales. Corresponden a vías que realizan conexiones funcionales a escala local.
Vías peatonales públicas. Corresponden a las vías destinadas únicamente a la circulación peatonal conformando circuitos zonales.
Servidumbres: Derecho de vía que permite la conexión al interior de unos predios específicos.
Ciclorrutas: Parte de la infraestructura pública u otras áreas destinadas de forma exclusiva o compartida para la circulación de bicicletas.

Perfiles Viales: *Elementos que conforman el espacio físico de un eje vial, el cual incluye calzadas, separadores, sardineles, andenes, espacio para ciclorrutas y franjas de control ambiental, en los casos que aplique."*

En ese mismo sentido, en el artículo primero de la Resolución 3177 del 27 de septiembre de 2017 *"POR MEDIO DE LA CUAL SE ESTABLECEN LAS CONDICIONES MÍNIMAS DE LOS PERFILES VIALES PARA EL SISTEMA VIAL DEL MUNICIPIO DE CHÍA-CUNDINAMARCA Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES"*, se establece lo siguiente:

> *"**ARTÍCULO PRIMERO:** Definir las condiciones mínimas de los perfiles viales señalados a continuación, de conformidad con las secciones viales indicadas en el Acuerdo 100 de 2016, estos perfiles podrán ser objeto de ajuste, dependiendo del desarrollo urbanístico y del grado de consolidación del área de afectación.*
>
> ***Vía Tipo V 4***
> *Son vías entre 16,00 m y 25,00 m, corresponden a las vías que realizan conexiones funcionales a escala zonal, interconectando sectores del municipio.*

1.Caso 1, Perfil vial de 16.00 metros

Sección vial:

- *Andenes 2: 2.70 m. c/u..... 5.40 m.*
- *Calzada vehicular: ..... 7.50 m.*
- *Ciclorruta: ..... 3.10 m.*

Total sección vial: ..... 16.00 m.

VIA	Descripción
PROYECCION VIAL	SI
TIPO DE VIA	V-4
PERFIL	16,00
NOMBRE	CAMINO AL JUNCAL
CALCULO DE AREAS	
AREA BRUTA	4.638,00
AREA PROYECCION VIAL	84,89
AREA NETA	2171,11

VIA	Descripción
PROYECCION VIAL	NO
TIPO DE VIA	VIA DE ACCESO
PERFIL	5,00
NOMBRE	LOTE VIA DE ACCESO

PARÁGRAFO PRIMERO. - La vía que linda con los predios identificados con número de cedula catastral 25175000000000070583000000000 y 25175000000000070584000000000 costado sur responde a vía tipo V-4 de (16,00 m), por tal motivo se debe tener en cuenta el trazado vial de la siguiente manera:



Mapa de trazado vial, cotas y áreas.

PARÁGRAFO SEGUNDO. - De acuerdo con el cálculo realizado en planos arquitectónicos y topográficos para la vía que colinda con el asentamiento humano, denominado "*Camino al juncal*" este presenta una proyección vial para un perfil tipo V-4 (16,00 m) y cuyo cálculo de área para proyección vial es de 84,89 m^2.

ARTÍCULO QUINTO. - SERVICIOS PUBLICOS. En materia de servicios públicos en los predios identificados con cedula catastral 25175000000000070583000000000 y 25175000000000070584000000000, existen las siguientes suscripciones:

LOTE	Acueducto, Alcantarillado y Aseo	Energía Eléctrica	Gas Domiciliario
L1	Matricula: 6013298 Código interno: 2194438	Cuenta: 0822017-3	Cuenta: 60082492

PARÁGRAFO. - A partir del proceso de legalización y regularización será necesario que las personas interesadas, formalicen y regularicen la conexión de los servicios públicos, solicitando traslados y ajustes para que las cuentas coincidan con cada uno de los propietarios de los predios y sus respectivas viviendas.

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.

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 los déficits de espacio público del polígono objeto de orden de legalización, y en aras de incorporar zonas verdes al sector, se procurará la incorporación de cubiertas verdes, donde los lineamientos técnicos lo permitan.

2. Queda prohibido el desarrollo de cualquier actividad que genere ruido más allá de los niveles sonoros permitidos para la zona. Considerando que el uso principal del sector será residencial, los estándares máximos permisibles de niveles de emisión de ruido en dB(A), serán los establecidos en la Resolución 0627 de 07 de abril de 2007, Artículo 9, Tabla 1, en cumplimiento de la Ley 1801 de 2016, Artículo 33.

3. Las unidades de vivienda a legalizar procuraran incorporar en su diseño constructivo estrategias de construcción sostenible, orientadas a disminuir el consumo de agua y energía, logrando condiciones de optimización del recurso hídrico y la eficiencia energética de la edificación, entre ellas las siguientes:

- *En aras de aprovechar los sistemas pasivos de iluminación, ventilación y calefacción, las nuevas licencias de construcción y los actos de reconocimiento de edificaciones existentes intentarán ajustar la relación ventana / muro, procurar una ventilación cruzada en diferentes espacios y la utilización de materiales en fachada de baja conductividad térmica o sistemas combinados (materiales convencionales con aislantes térmicos).*

- *Las unidades de vivienda procurarán instalar grifería ahorradora en los diferentes puntos de abastecimiento de agua potable y unidades sanitarias, para optimizar el consumo de agua.*

- *Las edificaciones intentaran ajustar el diseño de la red de agua lluvia para facilitar su captación, acumulación y posterior aprovechamiento en uso sanitario, riego de zonas verdes y jardines de la propia vivienda y áreas anexas.*

4. El cerramiento de cada predio, y considerando que el asentamiento se encuentra en área rural, deberá constituirse con elementos vivos, principalmente con especies nativas. Las zonas de antejardín y patios posteriores se tratarán como zona verde y/o ajardinada, con el objetivo de embellecer el sector y el adecuado tratamiento paisajístico de la zona.

En el manejo de las cercas vivas debe garantizarse las actividades de poda formativa de tal manera que cumplan con la altura aprobada para los cerramientos en la zona.

5. No se permitirá la instalación de ningún tipo de cobertizo o cubierta que cubra total o parcialmente el aislamiento posterior o patio, ni la zona de antejardín o de retroceso sobre la vía de acceso.

6. Dar cumplimiento a la norma ambiental y policiva respecto del manejo de residuos sólidos".

ARTÍCULO SÉPTIMO. - PROGRAMAS, OPERACIONES Y PROYECTOS ESTRUCTURANTES. En el predio identificado con cédula catastral 25175000000000070583000000000 y 25175000000000070584000000000, localizado en la VEREDA LA BALSA, SECTOR GRANJAS DE LA BALSA 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 25175000000000070583000000000 y 25175000000000070584000000000, localizado en la VEREDA LA BALSA, SECTOR GRANJAS DE LA BALSA del municipio de Chía, se contempla dejar los aislamientos requeridos y planteados en el plano de loteo, así como la vía de acceso a todos los lotes resultantes del proceso de legalización en la cual se tiene previsto que su uso sea peatonal, ocasional vehicular sólo para ingreso a los predios, sin obstaculizar el paso de las personas que integran el Asentamiento, o el ingresos de vehículos de emergencia, No se puede constituir estacionamiento en todo su trayecto.

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

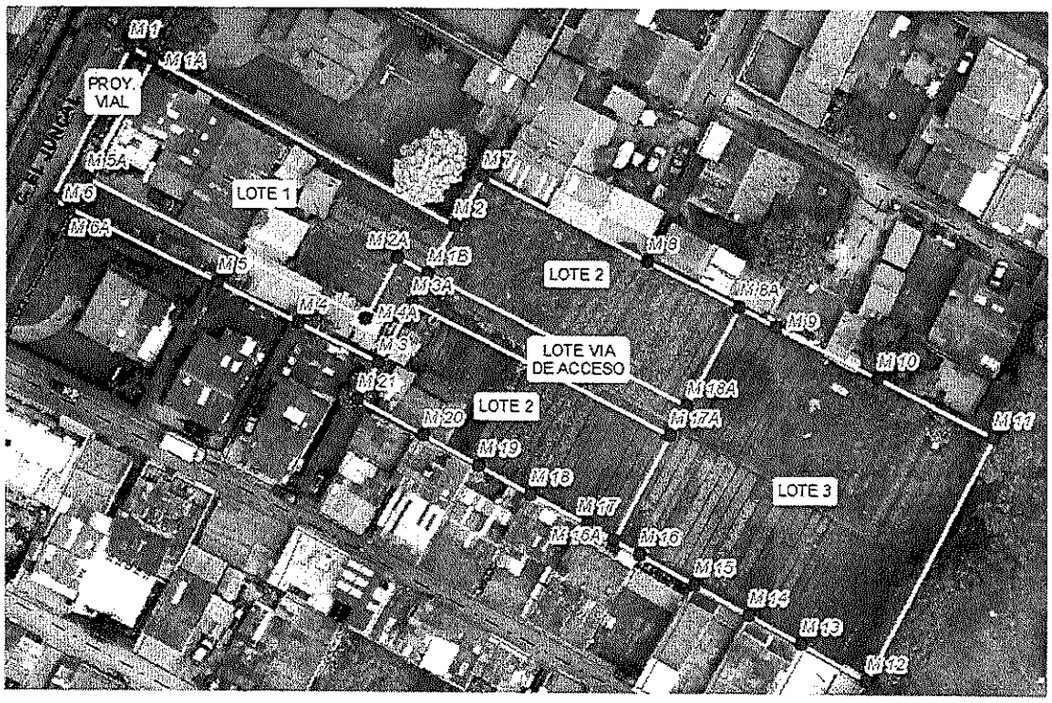
El proceso de legalización urbanística del asentamiento humano se adelanta sin perjuicio de las acciones administrativas que puedan surgir por violación de las determinantes fijadas en el presente estudio y o en el acto administrativo de legalización.

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

ARTÍCULO NOVENO. - CARGAS O BENEFICIOS RESULTANTES DEL PROCESO DE LEGALIZACIÓN. Para los predios identificados con cédula catastral 25175000000000070583000000000 y 25175000000000070584000000000, localizados en la VEREDA LA BALSA, SECTOR GRANJAS DE LA BALSA del municipio de Chía, se encuentra reserva vial que deberá ser entregada al Instituto de Desarrollo Urbano, Vivienda y Gestión Territorial IDUVI.

PARÁGRAFO. - Para todos los efectos legales, las áreas definidas cómo 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:



MOJON	X	Y
M 1	4883106,66	2093147,97
M 10	4883217,22	2093099,66
M 11	4883234,40	2093090,98
M 12	4883215,71	2093055,14
M 13	4883206,02	2093060,48
M 14	4883198,28	2093064,73
M 15	4883190,17	2093069,11
M 16	4883182,03	2093073,65
M 16A	4883178,20	2093075,75
M 17	4883174,21	2093077,94
M 17A	4883186,47	2093091,07
M 18	4883166,04	2093082,28
M 18A	4883188,84	2093095,47
M 19	4883158,30	2093086,56
M 1A	4883109,98	2093146,18
M 1B	4883150,83	2093114,84
M 2	4883154,76	2093122,01
M 20	4883150,19	2093090,83
M 21	4883140,59	2093096,18
M 2A	4883146,42	2093117,13
M 3	4883143,63	2093101,56
M 3A	4883148,48	2093110,47
M 4	4883131,82	2093107,42
M 4A	4883141,54	2093108,17
M 5	4883119,81	2093113,38
M 5A	4883100,33	2093128,63

M 6	4883095,23	2093125,58
M 6A	4883097,92	2093124,24
M 7	4883158,99	2093129,10
M 8	4883183,01	2093116,89
M 8A	4883196,70	2093110,04
M 9	4883202,09	2093107,31

1. **AMOJONAMIENTO, BENEFICIARIOS Y TIPOLOGÍA DE LAS UNIDADES PRIVADAS RECONOCIDAS EN LA PROPUESTA DE REGULARIZACIÓN URBANÍSTICA:** Conforme al levantamiento topográfico cada una de las unidades que conforman el asentamiento se delimitan así:

COORDENADAS GLOBO DE TERRENO											AREA TOTAL: 4.638 M2
				00-00-0007-0583-000			SAN LUIS :3.322 M2				
				00-00-0007-0584-000			LUCITANIA: 1.316 M2				
LOTE No 1 - 00-00-0007-0583-000 AREA 924.31 M2											
LUIS OCTAVIO TENJO REYES - ANA SILVIA ROMERO DE TENJO - JULIA MONICA TENJO ROMERO											
MOJON O LINDERO	PUNTO INICIAL			PUNTO FINAL			DIST-(M)	RUMBO	COLINDANTE	OBSERVACIONES	
LINDERO No 1	M-1A	X=	4883109,98	M2	X=	4883154,76	50,89	SURESTE	00-00-0007-0586-000		
		Y=	2093146,18		Y=	2093122,01					
LINDERO No 2	M2	X=	4883154,76	M-1B	X=	4883150,83	8,15	SUROESTE	LOTE 2		
		Y=	2093122,01		Y=	2093114,84					
LINDERO No 3	M-1B	X=	4883150,83	M-2A	X=	4883146,42	5,00	NOROESTE	LOTE 1		
		Y=	2093114,84		Y=	2093117,13					
LINDERO No 4	M-2A	X=	4883146,42	M-4A	X=	4883141,54	10,19	SUROESTE	LOTE 1		
		Y=	2093117,13		Y=	2093108,17					
LINDERO No 5	M-4A	X=	4883141,54	M-5A	X=	4883100,33	49,17	NOROESTE	LOTE 1		
		Y=	2093108,17		Y=	2093128,63					
LINDERO No 6	M-5A	X=	4883100,33	M-1A	X=	4883109,98	20,02	NOROESTE	AFECTACION VIAL		
		Y=	2093128,63		Y=	2093146,18					

Tabla linderos LOTE 1

LOTE No 2 - 00-00-0007-0584-000 - AREA 1421.58 M2										
ELVIA PATRICIA TENJO ROMERO - JUAN ALEXANDER TENJO ROMERO										
MOJON O LINDERO	PUNTO INICIAL			PUNTO FINAL			DIST-(M)	RUMBO	COLINDANTE	OBSERVACIONES
LINDERO No 1	M7	X=	4883158,99	M8	X=	4883183,01	27,00	SURESTE	00-00-0007-1544-000	
		Y=	2093129,10		Y=	2093116,89				
LINDERO No 2	M8	X=	4883183,01	M-8A	X=	4883196,70	15,30	SURESTE	00-00-0007-0585-000	
		Y=	2093116,89		Y=	2093110,04				
LINDERO No 3	M-8A	X=	4883196,70	M-18A	X=	4883188,84	16,58	SUROESTE	LOTE 3	
		Y=	2093110,04		Y=	2093095,47				
LINDERO No 4	M-18A	X=	4883188,84	M18	X=	4883166,04	42,64	NOROESTE	LOTE VIA DE ACCESO	
		Y=	2093095,47		Y=	2093082,28				
LINDERO No 5	M-3A	X=	4883148,48	M-17A	X=	4883186,47	42,64	SURESTE	LOTE VIA DE ACCESO	
		Y=	2093110,47		Y=	2093091,07				
LINDERO No 6	M-17A	X=	4883186,47	M-16A	X=	4883178,20	17,39	SUROESTE	LOTE 3	
		Y=	2093091,07		Y=	2093075,75				
LINDERO No 7	M-16A	X=	4883178,20	M17	X=	4883174,21	4,55	NOROESTE	00-00-0007-2892-000	
		Y=	2093075,75		Y=	2093077,94				
LINDERO No 8	M17	X=	4883174,21	M18	X=	4883166,04	9,25	NOROESTE	00-00-0007-2902-000	
		Y=	2093077,94		Y=	2093082,28				
LINDERO No 9	M18	X=	4883166,04	M19	X=	4883158,30	8,85	NOROESTE	00-00-0007-2901-000	
		Y=	2093082,28		Y=	2093086,56				
LINDERO No 10	M19	X=	4883158,30	M20	X=	4883150,19	9,17	NOROESTE	00-00-0007-3010-000	
		Y=	2093086,56		Y=	2093090,83				
LINDERO No 11	M20	X=	4883150,19	M21	X=	4883140,59	10,99	NOROESTE	00-00-0007-4260-000	
		Y=	2093090,83		Y=	2093096,18				
LINDERO No 12	M21	X=	4883140,59	M3	X=	4883143,63	6,18	NORESTE	00-00-0007-3147-000	
		Y=	2093096,18		Y=	2093101,56				
LINDERO No 13	M3	X=	4883143,63	M-3A	X=	4883148,48	10,14	NORESTE	LOTE VIA DE ACCESO	
		Y=	2093101,56		Y=	2093110,47				

Tabla linderos LOTE 2

LOTE No 3 -00-00-0007-0584-000 - AREA 1687.72 M2 LUIS OCTAVIO TENJO ROMERO - DIEGO RODRIGO TENJO ROMERO										
MOJON O LINDERO	PUNTO INICIAL			PUNTO FINAL			DIST-(M)	RUMBO	COLINDANTE	OBSERVACIONES
LINDERO No 1	M-8A	X=	4883196,70	M9	X=	4883202,09	6,04	SURESTE	00-00-0007-0585-000	
		Y=	2093110,04		Y=	2093107,31				
LINDERO No 2	M9	X=	4883202,09	M10	X=	4883217,22	16,95	SURESTE	00-00-0007-1849-000	
		Y=	2093107,31		Y=	2093099,66				
LINDERO No 3	M10	X=	4883217,22	M11	X=	4883234,40	19,26	SURESTE	00-00-0007-1848-000	
		Y=	2093099,66		Y=	2093090,98				
LINDERO No 4	M11	X=	4883234,40	M12	X=	4883215,71	40,42	SUROESTE	00-00-0007-0804-000	
		Y=	2093090,98		Y=	2093055,14				
LINDERO No 5	M12	X=	4883215,71	M13	X=	4883206,02	11,07	NOROESTE	00-00-0007-2905-000	
		Y=	2093055,14		Y=	2093060,48				
LINDERO No 6	M13	X=	4883206,02	M14	X=	4883198,28	8,83	NOROESTE	00-00-0007-2895-000	
		Y=	2093060,48		Y=	2093064,73				
LINDERO No 7	M14	X=	4883198,28	M15	X=	4883190,17	9,22	NOROESTE	00-00-0007-2904-000	
		Y=	2093064,73		Y=	2093069,11				
LINDERO No 8	M15	X=	4883190,17	M16	X=	4883182,03	9,31	NOROESTE	00-00-0007-2903-000	
		Y=	2093069,11		Y=	2093073,65				
LINDERO No 9	M16	X=	4883182,03	M-16A	X=	4883178,20	4,38	NOROESTE	00-00-0007-2892-000	
		Y=	2093073,65		Y=	2093075,75				
LINDERO No 10	M-16A	X=	4883178,20	M-17A	X=	4883186,47	17,39	NORESTE	LOTE 2	
		Y=	2093075,75		Y=	2093091,07				
LINDERO No 11	M-17A	X=	4883186,47	M-18A	X=	4883188,84	5,00	NORESTE	LOTE VIA DE ACCESO	
		Y=	2093091,07		Y=	2093095,47				
LINDERO No 12	M-18A	X=	4883188,84	M-8A	X=	4883196,70	16,58	NORESTE	LOTE 2	
		Y=	2093095,47		Y=	2093110,04				

Tabla linderos LOTE 3

- **COORDENADAS DELIMITACIÓN PROPUESTA DE LOTE VIA DE ACCESO:**

COORDENADAS GLOBO DE TERRENO				00-00-0007-0583-000			SAN LUIS :3.322 M2		AREA TOTAL: 4.638 M2	
				00-00-0007-0584-000			LUCITANIA: 1.316 M2			
LOTE VIA DE ACCESO AREA 519.50 M2										
MOJON O LINDERO	PUNTO INICIAL			PUNTO FINAL			DIST-(M)	RUMBO	COLINDANTE	OBSERVACIONES
LINDERO No 1	M-5A	X=	4883100,33	M-4A	X=	4883141,54	49,17	SURESTE	LOTE 1	
		Y=	2093128,63		Y=	2093108,17				
LINDERO No 2	M-4A	X=	4883141,54	M-2A	X=	4883146,42	10,19	NORESTE	LOTE 1	
		Y=	2093108,17		Y=	2093117,13				
LINDERO No 3	M-2A	X=	4883146,42	M-1B	X=	4883150,83	5,00	SURESTE	LOTE 1	
		Y=	2093117,13		Y=	2093114,84				
LINDERO No 4	M-1B	X=	4883150,83	M-18A	X=	4883188,84	42,64	SURESTE	LOTE 2	
		Y=	2093114,84		Y=	2093095,47				
LINDERO No 5	M-18A	X=	4883188,84	M-17A	X=	4883186,47	4,99	SUROESTE	LOTE 3	
		Y=	2093095,47		Y=	2093091,07				
LINDERO No 6	M-17A	X=	4883186,47	M-3A	X=	4883148,48	42,62	NOROESTE	LOTE 2	
		Y=	2093091,07		Y=	2093110,47				
LINDERO No 7	M-3A	X=	4883148,48	M3	X=	4883143,63	10,14	SUROESTE	LOTE 2	
		Y=	2093110,47		Y=	2093101,56				
LINDERO No 8	M3	X=	4883143,63	M4	X=	4883131,82	13,19	NOROESTE	00-00-0007-3147-000	
		Y=	2093101,56		Y=	2093107,42				
LINDERO No 9	M4	X=	4883131,82	M5	X=	4883119,81	13,40	NOROESTE	00-00-0007-3148-000	
		Y=	2093107,42		Y=	2093113,38				
LINDERO No 10	M5	X=	4883119,81	M-6A	X=	4883097,92	24,44	NOROESTE	00-00-0007-0582-000	
		Y=	2093113,38		Y=	2093124,24				
LINDERO No 11	M-6A	X=	4883097,92	M-5A	X=	4883100,33	5,00	NOROESTE	LOTE VIADE ACCESO	
		Y=	2093124,24		Y=	2093128,63				

Tabla linderos LOTE VIA DE ACCESO

- **COORDENADAS DELIMITACIÓN PROPUESTA PROYECCION VIAL:**

COORDENADAS GLOBO DE TERRENO				00-00-0007-0583-000			SAN LUIS :3.322 M2		AREA TOTAL: 4.638 M2	
				00-00-0007-0584-000			LUCITANIA: 1.316 M2			
AFECTACION VIAL AREA 84.89 M2										
MOJON O LINDERO	PUNTO INICIAL			PUNTO FINAL			DIST-(M)	RUMBO	COLINDANTE	OBSERVACIONES
LINDERO No 1	M1	X=	4883106,66	M-1A	X=	4883109,98	3,77	SURESTE	00-00-0007-0586-000	
		Y=	2093147,97		Y=	2093146,18				
LINDERO No 2	M-1A	X=	4883109,98	M-5A	X=	4883100,33	20,02	SUROESTE	LOTE 1	
		Y=	2093146,18		Y=	2093128,63				
LINDERO No 3	M-5A	X=	4883100,33	M-6A	X=	4883097,92	5,00	SUROESTE	LOTE VIA DE ACCESO	
		Y=	2093128,63		Y=	2093124,24				
LINDERO No 4	M-6A	X=	4883097,92	M6	X=	4883095,23	3,00	NOROESTE	00-00-0007-0582-000	
		Y=	2093124,24		Y=	2093125,58				
LINDERO No 5	M6	X=	4883095,23	M1	X=	4883106,66	25,14	NORESTE	VIAPUBLICA	
		Y=	2093125,58		Y=	2093147,97				

LOTE	área m2	USO	INTERESADO	CEDULA
LOTE 1	924,31	Multifamiliar y Comercio	Luis Octavio Tenjo Reyes	215407
			Ana Silvia Romero de Tenjo	20468905
			Julia Mónica Tenjo Romero	35478157
LOTE 2	1421,58	Bifamiliar	Elvia Patricia Tenjo Romero	35474032
			Juan Alexander Tenjo Romero	11200769
LOTE 3	1687,72		Luis Octavio Tenjo Romero	80400844
			Diego Rodrigo Tenjo Romero	80401485
LOTE VIA DE ACCESO	519,50	-	LOTE VIA DE ACCESO	-
PROYECCION VIAL	84,89		Afectación Vial	-

2. CARACTERIZACIÓN DEL ASENTAMIENTO. Áreas, índices y características existentes.

CUADRO DE AREAS											
Lotes y construcciones del Asentamiento Humano											
AREA BRUTA m²:			4638,00	Lotes edificados:				2		UN	
AREA RESERVA VIAL m²:			84,89	Lotes Asentamiento:				3		UN	
AREA NETA m²:			4553,11	Grado de consolidación				67%		%	
Area de Servidumbre											
Nombre del Lote	Area de la via en m²			Caracter	MOJONES						
LOTE VIA DE ACCESO	519,5			PRIVADA	M5A-M4A-M2A-1B-M18A-M17A-M3A-M3-M4-M5-M6A						
Totales	519,5										
Area de lotes y construcciones											
Nombre del Lote	Area lote (m²)	AREA CONSTRUIDA EXISTENTE (m²)				Area por demoler	Area ocupada total (piso 1)	Area total por Los Reconocimiento (Dir. de Urbanismo)	I.O. propuesto %	Uso, Mojones y Unidades	
		Piso 1	Piso 2	Piso 3	Subtotal						
LOTE 1	924,31	301,92	0,00	0,00	301,92	8,47	293,45	293,45	32%	MULTIFAMILIAR y COMERCIO M1A-M2-M1B-M2A-M4A-M5A	4
LOTE 2	1421,58	44,96	0,00	0,00	44,96	2,01	42,95	42,95	3%	BIFAMILIAR M7-M8-M8A-M12A-M3A-M17A-M16A-M17-M18-M19-M20-M21-M3	2
LOTE 3	1687,72	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0%	BIFAMILIAR M2A-M9-M10-M11-M12-M13-M14-M15-M4-16-M16A-M17A-12A	2
LOTE VIA DE ACCESO	519,50	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0%	M5A-M4A-M2A-1B-M18A-M17A-M3A-	-
PROYECCION VIAL	84,89	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0%	M1-M1A-M5A-M6A-M5	-
Subtotales	**4638,00**	**346,88**	**0,00**	**0,00**	**346,88**	**10,48**	**336,40**	**336,40**	7%		
Indices	I.O. ocupación actual	8%	I.C. construcción actual	8%	I.O. ocupacion propuesta	7%	I.C. constr. propuesta	7%		**Total unidades de vivienda**	8
Resumen de areas y porcentajes											
Area total del predio del Asentamiento Humano m²							4638,00				m2
Area total final ocupada del Asentamiento Humano m²							336,40				m2
Area total Construida del Asentamiento Humano Actual m²							346,88				m2
Area total Construida del Asentamiento Humano Propuesta m²							336,40				m2
Grado de Consolidación del Asentamiento (%)							67%				%

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.

PARÁGRAFO PRIMERO. - El área comprendida por el desarrollo de los predios demarcados con cédula catastral 25175000000000070583000000000 y 25175000000000070584000000000, localizados en la VEREDA LA BALSA, SECTOR GRANJAS DE LA BALSA del municipio de Chía, queda cobijado por la siguiente reglamentación urbanística en caso de obra nueva:

NORMATIVA PARA NUEVOS DESARROLLOS			
NORMATIVA	**LOTE 1**	**LOTE 2**	**LOTE 3**
Tipo de actuación permitida	**Demolición total y obra nueva** / Ampliación /		
Tipología de vivienda	Multifamiliar VIS, ceñido al número de unidades establecidos en la tabla 6. tabla de caracterización del asentamiento.	Bifamiliar VIS, ceñido al número de unidades establecidos en la tabla 6. tabla de caracterización del asentamiento.	Bifamiliar VIS, ceñido al número de unidades establecidos en la tabla 6. tabla de caracterización del asentamiento.
Uso Principal	Residencial VIS	Residencial VIS	Residencial VIS
Usos compatibles	Comercial I	Comercial I	Comercial I
Usos Prohibidos	Los demás	Los demás	Los demás
Área mínima del predio (m2)	924,31	1421,58	1687,72
Frente mínimo del lote (ml)	20,02	37,80	38,95
Índice de ocupación	30% (277,29 m^2)	30 % (426,47 m^2)	30 % (506,32 m^2)
Índice máx. De construcción	El resultante de multiplicar el índice de ocupación por el número de pisos.		
Número Máximo de Pisos	2	2	2
Aislamiento anterior	3,00 m	3,00 m	3,00 m mínimo
Aislamientos laterales	3,00 m	3,00 m	3,00 m
Aislamiento posterior	5,00 m	5,00 m	5,00 m
Voladizo	0,60 m	0,60 m	0,60 m
Estacionamientos	1 por unidad	1 por unidad	1 por unidad
Cerramiento	2,00 m transparente		
Acceso a Predios	A través de vía interna privada denominada "Lote Vía de Acceso"		
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 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 SEGUNDO. - El área comprendida por el desarrollo del predio demarcado con cédula catastral 25175000000000070583000000000 y 25175000000000070584000000000, localizados en la VEREDA LA BALSA, SECTOR GRNJAS DE LA BALSA del municipio de Chía, queda cobijado por la siguiente reglamentación urbanística en caso de reconocimiento de construcciones:

NORMATIVA PARA RECONOCIMIENTO DE EDIFICACIONES		
NORMATIVA	**LOTE 1**	**LOTE 2**
Tipo de actuación permitida	**Reconocimiento de edificación** / Adecuación / Modificación / Cerramiento / demolición parcial	
Tipología de vivienda	Multifamiliar VIS, ceñido al número de unidades establecidos en la tabla 6. tabla de caracterización del asentamiento.	Bifamiliar VIS, ceñido al número de unidades establecidos en la tabla 6. tabla de caracterización del asentamiento.
Uso Principal	Residencial VIS	Residencial VIS
Usos compatibles	Comercial I	Comercial I
Usos Prohibidos	Los demás	Los demás
Área mínima del predio (m2)	924,31	1421,58
Frente mínimo del lote (ml)	20,02	37,80
Índice máx. De ocupación	33%	3 %
Índice máx. De construcción	El resultante de multiplicar el índice de ocupación por el número de pisos.	
Número Máximo de Pisos	2	2
Aislamiento anterior	0,80 m	3,00 m
Aislamientos laterales	3,57 ml y 1,10 ml	0,60 m y 10,85 ml
Aislamiento posterior	20,90 ml	30,58 ml
Voladizo	0,60 m	0,60 m
Estacionamientos	1	1
Cerramiento	2,00 m transparente	
Acceso a Predios	A través de vía publica denominado Camino al Juncal y Lote vía de acceso	A través de vía interna privada denominada "Lote Vía de Acceso"
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 A LO PREVISTO EN EL CÓDIGO CIVIL Y DEMÁS NORMAS QUE LO COMPLEMENTEN O MODIFIQUEN. **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 O MODIFICACIONES A LA MISMA.		

PARÁGRAFO TERCERO. - 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 CUARTO. - 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.

PARÁGRAFO QUINTO. - 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 SEXTO. – 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 SEPTIMO. – 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 100 de 2016, así:

"Vivienda Bifamiliar: *Corresponde a aquella diseñada y construida como una unidad arquitectónica y estructural para albergar a dos grupos familiares, dotada de manera autónoma e independiente, de espacios aptos para la preparación de alimentos, el aseo personal, el descanso y el intercambio social.*

Vivienda multifamiliar: *Es la unidad arquitectónica que tiene más de dos viviendas en un mismo lote, que están segregadas predialmente y sometidas a régimen de propiedad horizontal, compartiendo áreas comunes, pero disfrutando de áreas privadas.*

Comercio: *Corresponde a la venta de bienes o servicios de consumo doméstico requeridos por la comunidad de un sector dado del suelo urbano. Se trata en general de locales abiertos en edificaciones residenciales sin adecuaciones físicas importantes ni afectación del resto de la vivienda, o destinados para tal fin, pero como parte de la edificación. (...).*

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 m^2.

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. **Secretaria 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 14 y el 31 de agosto de 2026, 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

Dada en la Alcaldía Municipal de Chía, a los 16 OCT 2026

LEONARDO DONOSO RUIZ
ALCALDE MUNICIPAL

Elaboró: Elaboró: Diego Evan Palacios, Abogado D.O.T.P
Aprobó: Arq. Hector Orlando Ruiz Palacios - Director de Ordenamiento Territorial y Plusvalía
Revisó Texto Jurídico: Olga Magdalena Rodríguez Daza. – Profesional Universitario O.A.J.
Revisó Texto Jurídico: Dra. Luz Aurora Espinoza Tobar- Jefe Oficina Asesora Jurídica.

013 (20269999909865)
D.O.T.P. 2026

ALCALDÍA MUNICIPAL DE CHÍA
SECRETARIA DE PLANEACIÓN
DIRECCIÓN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
Y PLUSVALÍA

DILIGENCIA NOTIFICACIÓN PERSONAL

En tal virtud, pongo de presente el contenido del acto administrativo, entregándole copia íntegra, auténtica y gratuita del mismo.

Acto administrativo: Resolución: 7735

Ciudad: Chía Hora: 5:55pm Fecha: 17/10/26

Nombre del Notificado: Luis octavo tenjo Reyes

Cédula de ciudadanía del notificado: 215407

Firma:

Nombre de Quien Notifica: Juan [illegible]

Firma: [illegible]

Recurso que procede contra el acto Administrativo:

Son testigo de firma a ruego del señor Octavo tenjo
AnaSRd.tenj.
AnaSilvia Romero Tenjo
20468905

