ALCALDÍA MUNICIPAL DE CHÍA

RESOLUCIÓN 23 OCT 2026 **DE 2026**

(7910-C)

POR LA CUAL SE LEGALIZA EL ASENTAMIENTO HUMANO UBICADO SOBRE EL PREDIO IDENTIFICADO CON CÉDULA CATASTRAL 25175000000000070134000000000, UBICADO EN LA VEREDA LA BALSA, SECTOR LAS JUNTAS 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 17 de 2000, en el Acuerdo 233 de 2025 y

CONSIDERANDO

Que de conformidad con lo dispuesto en el artículo 1º 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 2º 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 5º 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 artículo 2.2.6.5.1. del Decreto 1077 de 2015, modificado por el artículo 6º del Decreto 1470 de 2024, establece:

> "***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 urbanísticas y 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 su artículo 2°, modificó el Capítulo 5°del Título 6 de la Parte 2 del Libro 2 del Decreto 1077 de 2015, en referencia a la *"Legalización Urbanística de Asentamientos Humanos"*, especificando 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 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, con efectos a partir del abril de 2019, decisión confirmada en segunda instancia por el Tribunal Administrativo de Cundinamarca sección primera – Subsección "A" el 18 de Julio de 2019.

Que mediante sentencia de primera instancia del 17 de octubre de 2025, el Juzgado Primero Administrativo Oral de Zipaquirá decidió de fondo la controversia relacionada con la validez del Acuerdo 100 de 2016 y negó las pretensiones de nulidad formuladas por los demandantes, por lo cual mediante Auto de 18 de diciembre de 2025 decidió levantar la medida cautelar de suspensión provisional del Acuerdo 100 de 2016, señalando que, *"cesó en sus efectos de manera automática, por virtud del pronunciamiento definitivo contenido en la sentencia del 17 de octubre de 2025, mediante la cual se negó la nulidad del acto administrativo demandado".*

Que el presente proceso de legalización de asentamiento humano fue radicado durante el periodo de suspensión provisional del acuerdo 100 de 2016, por lo cual la norma aplicable al trámite que nos ocupa, es el Acuerdo 17 de 2000.

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 vigente, 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 mediante el artículo primero del Acuerdo 233 del 25 de abril de 2025, el Concejo Municipal de Chía dispuso lo siguiente:

> *"**DELEGAR** al Alcalde Municipal de Chía, de conformidad con la autorización prevista por el numeral 3 del artículo 313 de la Constitución política de Colombia, artículo 48 de la Ley 9ª de 1989 y acorde con la modificación efectuada por el artículo 2 del Decreto 149 de 2020 al artículo 2.2.6.5.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015, la facultad para llevar a cabo la legalización y regulación urbanística de asentamientos humanos en condiciones de precariedad y de origen informal, conformados por viviendas de interés social y usos complementarios (...)".*

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**. - **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 rio Bogotá adoptado mediante resolución 957 de 2019 de la CAR Cundinamarca.*
>
> *(...)"*

Que mediante radicado 20259999983939 del 4 de septiembre de 2025, se solicitó la legalización del asentamiento humano ubicado en la VEREDA LA BALSA, SECTOR LAS JUNTAS PREDIO LOTE A del Municipio de Chía - Cundinamarca, e identificado con cédula catastral **25175000000000007013400000000** y matricula inmobiliaria **50N –20475410**, para lo cual se aportaron los documentos exigidos en el Acuerdo Municipal 233 de 2025.

Que la Dirección de Ordenamiento Territorial y Plusvalía, mediante oficio D.O.T.P. 1634 del 24 de abril de 2026, se expidió acta de observaciones correspondiente.

Que con base a los ajustes solicitados, los interesados mediante anexo radicado 20269999928447 del 12 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 4928 del 22 de julio de 2026, por medio de la cual dio inicio al proceso de legalización del asentamiento humano ubicado en el inmueble identificado con cedula catastral **25175000000000007013400000000** y matricula inmobiliaria **50N –20475410**, ubicado en la vereda La Balsa sector Las Juntas del Municipio de Chía.

Que así mismo, se realizó publicación del aviso DOTP 2864-2026, en el periódico Nuevo Siglo, el 23 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 el día 10 de septiembre de 2026, se realizó taller de socialización de la definición de las condiciones urbanísticas y estudio urbanístico final del predio identificado con número catastral **25175000000000007013400000000** y matricula inmobiliaria **50N –20475410**.

Que en marco de lo previsto en el artículo 2.2.6.5.2.3 del Decreto 1077 de 2015, el 10 de septiembre de 2026, se definieron las condiciones urbanísticas y se elaboró el estudio urbanístico final del predio.

Que el 15 de septiembre 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 29 de septiembre 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,

		Norte:	2093034.645		Norte:	2093019.437			Jazmines Cedula: 25175000070136	
ORIENTE	P 4	Este:	4881241.318	P 1	Este:	4881228.462	26.79 m	Suroccidente	Colindante 1 Predio Los Jazmines Cedula: 25175000070136	83°47' 4"
		Norte:	2093019.437		Norte:	2092995.934				

Coordenadas del globo de terreno original.

2. **LINDEROS DE LOS LOTES QUE INTEGRAN EL ASENTAMIENTO HUMANO.** El asentamiento humano está conformado por Dos (2) lotes, uno con tipología Unifamiliar y otro con tipología Multifamiliar, con los siguientes linderos:

LINDEROS LOTE 1							Área Bruta		**316.68 m2**	
Lindero	Punto Inicial			Punto Final			Dist	Rumbo	Colindante	Angulo
SUR	P1	Este:	4881191.393	P2	Este:	4881204.103	13.80	Suroccidente	Vía de Acceso	83°13'1"
		Norte:	2093011.611		Norte:	2093006.235				
OCC	P2	Este:	4881204.103	P3	Este:	4881213.978	26.42 m	Noroccidente	Unidad 2	89°1'25"
		Norte:	2093006.235		Norte:	2093030.741				
NOR	P3	Este:	4881213.978	P4	Este:	4881204.536	10.22 m	Nororiente	Colindante 1 Predio Los Jazmines Cedula: 25175000070136	90°30'51"
		Norte:	2093030.741		Norte:	2093034.645				
ORI	P4	Este:	4881204.536	P1	Este:	4881191.393	26.52 m	Suroriente	Colindante 2 Lote B Cedula: 25175000070318	97°14'44"
		Norte:	2093034.645		Norte:	2093011.611				
PROPIETARIO				**Diana Maribel Sánchez Mayorga**					**Cedula de Ciudadanía**	**52361956**

Tabla linderos LOTE 1

LINDEROS LOTE 2							Área Bruta		**743.27 m2**	
Lindero	Punto Inicial			Punto Final			Dist	Rumbo	Colindante	Angulo
ORI	P2	Este:	4881204.103	P3	Este:	4881213.978	26.42 m	Nororiente	Unidad 1	90°58'35"
		Norte:	2093006.235		Norte:	2093030.741				
NOR	P3	Este:	4881213.978	P7	Este:	4881241.318	29.58 m	Suroriente	Colindante 1 Predio Los Jazmines Cedula: 25175000070136	89°29'9"
		Norte:	2093030.741		Norte:	2093019.437				
OCC	P7	Este:	4881241.318	P8	Este:	4881228.462	26.79 m	Suroccidente	Colindante 1 Predio Los Jazmines Cedula: 25175000070136	83°47'4"
		Norte:	2093019.437		Norte:	2092995.934				
SUR	P8	Este:	4881228.462	P2	Este:	4881204.103	26.45 m	Noroccidente	Vía de Acceso	95°45'12"
		Norte:	2092995.934		Norte:	2093006.235				
PROPIETARIOS				**José Custodio Cantor Contreras**					**Cedula de Ciudadanía**	**17148298**
				Luz Miryam Molina Tunjano					**Cedula de Ciudadanía**	**35195748**

Tabla linderos LOTE 2

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

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 Zona de Vivienda Campestre Especial (ZVCE), vereda La Balsa, sector Las Juntas, predio Lote A del municipio de Chía, Cundinamarca, en el predio identificado con número catastral **25175000000000000701340000000000** y matricula inmobiliaria **50N –20475410**, en donde se registra como propietarios a:

Item	Nombre	Documento	
1	JOSE CUSTODIO CANTOR CONTRERAS	Cédula	17148298
2	LUZ MIRYAM MOLINA TUNJANO	Cedula	35195748
3	DIANA MARIBEL SANCHEZ MAYORGA	Cedula	52361956

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, ubicado en Zona de Vivienda Campestre Especial (ZVCE), en la vereda La Balsa sector Las Juntas, predio Lote A del municipio de Chía, Cundinamarca, en el predio identificado con la cédula catastral **25175000000000000701340000000000** y matricula inmobiliaria **50N –20475410.**

El Asentamiento Humano, cuenta con un área total a legalizar de mil cincuenta y nueve metros con noventa y cinco centímetros cuadrados (**1059.95** m^2) 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.

LINDEROS GENERALES ASENTAMIENTO							Área Bruta		1059.95 m2	
Cedula Catastral 25175000000000000701340000000000										
Lindero		Punto Inicial			Punto Final		Distancia	Rumbo	Colindante	Angulo
SUR	P1	Este:	4881228.462	P2	Este:	4881191.393	40.25 m	Noroccidente	Vía de Acceso	95°45' 12"
		Norte:	2092995.934		Norte:	2093011.611				
OCCIDENTE	P2	Este:	4881191.393	P3	Este:	4881204.536	26.52 m	Nororiente	Colindante 2 Lote B Cedula: 25175000070318	83°13' 1"
		Norte:	2093011.611		Norte:	2093034.645				
NORTE	P3	Este:	4881204.536	P4	Este:	4881241.318	39.80 m	Suroriente	Colindante 1 Predio Los	97°14' 44"

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

[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.*

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 identificado con cédula catastral **25175000000000007013400000000** localizado en la VEREDA LA BALSA, SECTOR LAS JUNTAS, del municipio de Chía, según lo expresado en el Acuerdo Municipal 17 de 2000 POT, y 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.

Remoción en Masa: Para el predio identificado con cédula catastral **25175000000000007013400000000** La zona 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 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: El predio identificado con cédula catastral **25175000000000007013400000000** NO presenta una amenaza de incendio baja 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 el predio **NO ESTÁ UBICADO EN ZONA DE RIESGO.**

CLASIFICACIÓN DEL SUELO: El predio identificado con cédula catastral **25175000000000007013400000000,** localizado en la VEREDA LA BALSA, del municipio de Chía, según lo regulado en el Acuerdo 17 del año 2000 se encuentra en **ZONA DE VIVIENDA CAMPESTRE ESPECIAL (ZVCE).**

El artículo 223 del Acuerdo 17 de 2000, regula la Zona de Vivienda Campestre Especial así:

ZONA DE VIVIENDA CAMPESTRE ESPECIAL	*No. 12*
La localizada en el plano oficial de zonificación de usos rurales N° 2.	
USO PRINCIPAL *Vivienda campestre.*	
USOS COMPATIBLES *Comercio clase I, institucional tipo I.*	
USOS PROHIBIDOS *Comercial II,III, industrial II, III, institucional II, III.*	
NORMAS ESPECIFICAS *Densidad máxima: 20 viviendas por hectárea* *Área mínima lote: 500 metros* *Frente mínimo: 20 metros* *Tipo de construcción: unifamiliar, multifamiliar y conjuntos* *Cesiones: 15 metros cuadrados por habitante.* *Vivienda: 16.5 metros cuadrados por habitante, 4 habitantes por vivienda* *Comercio: 15 metros cuadrados por cada 100 metros cuadrados de construcción* *Institucional: 15 metros cuadrados por cada 100 metros cuadrados de construcción* *Cesiones tipo A: el 50% de la cesión total deberá ser en el sitio, y el 50% se pagará a través del Banco Municipal Inmobiliario* *Índice de ocupación: el 30%* *Altura y número de pisos: 2 pisos, para unifamiliar y bifamiliar; multifamiliar, según IO e IC.* *Aislamiento: anterior 5 metros, 7 metros sobre vía V3 – V4, lateral mínimo 4 metros, posterior 5 metros.* *Cerramientos laterales y posteriores: 2.50 metros de alto y transparencia del 50%, anterior y transparencia del 80%.* *Parqueos: 2 por vivienda; comercio 1 por cada 50 metros, al interior de lote por ningún motivo se podrá parquear en la zona de desaceleración.*	

Cargue y descargue: se resolverá al interior del predio, por ningún motivo se aceptará esta actitud sobre el área de espacio público.
CONDICIONES AMBIENTALES, SANITARIAS Y PAISAJISTICAS *Agua potable: alto tratamiento de agua potable* *Aguas servidas: tratamiento de aguas servidas domésticas o industriales.* *Residuos sólidos: deberá localizarse en un sistema de recolección de residuos sólidos para su acopio, mientras el servicio municipal lo recoge.* *Las emisiones y ruidos: deben ser mitigados de tal forma que no superen las normas establecidas. La publicidad exterior visual (Pev) debe instalarse de acuerdo a la normatividad.* *Paisajismo: todo proyecto debe presentar una propuesta de diseño paisajístico.*
REGLAMENTACION PARA LO YA EXISTENTE *a) Los proyectos aprobados antes de la entrada en vigencia de este acuerdo podrán llevar a cabo sus obras según lo aprobado por la Oficina de Planeación, aplicando las normas para el manejo ambiental.* *b) Los proyectos ya ejecutados sobre esta zona deberán velar por la conservación del medio ambiente, incorporando las normas de manejo ambiental aquí establecidas.*

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

- ARTICULO CUARTO: CLASIFICACIÓN DE LAS VÍAS LOCALES: Las Vías Locales corresponden a las vías V-5, V-6, V-7 y V-8.
- ARTICULO QUINTO: ANCHOS DE LAS VÍAS LOCALES: Los anchos límites de las Vías Locales serán los siguientes:

Vías Tipo V-7

Son vías de 6.00 metros, peatonal y ocasionalmente vehicular.

Secciones Típicas (dos alternativas)

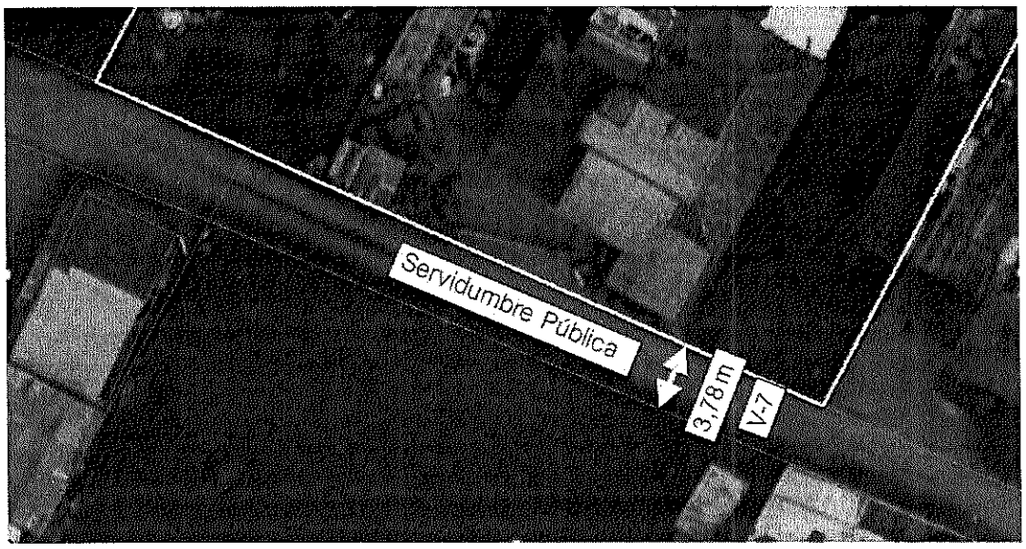
1. Zonas verdes laterales: 1.45 m. (Una a cada lado – 2.90 m.)
Zonas duras centrales: 1.20 m. (Una a cada lado – 2.40 m.)
Zona verde central: 0.70 m.

2. Zonas verdes laterales: 0.80 m. (Una a cada lado – 1.60 m.)
Zona dura central: 4.40 m.

-

VIA	Descripción
PROYECCION VIAL	NO
TIPO DE VIA	V-7
PERFIL	3,78
NOMBRE	SERVIDUMBRE PÚBLICA
CALCULO DE AREAS	**M2**
AREA BRUTA	1059,95
AREA PROYECCION VIAL	0,00
AREA NETA	1059,95

PARÁGRAFO PRIMERO. - La vía que linda con el predio identificado con número 25175000000000070134000000000 costado sur responde a vía tipo V-7 de (3,78 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. - Que de acuerdo con el cálculo realizado en planos arquitectónicos y topográficos para la vía que colinda con el asentamiento humano, denominado "servidumbre publica" este no presenta ninguna proyección vial para un perfil tipo V-7 (3,78 m).

ARTÍCULO QUINTO. - SERVICIOS PUBLICOS. En materia de servicios públicos en el predio identificado con cedula catastral **25175000000000007013400000000** existen las siguientes suscripciones:

LOTE	Acueducto, Alcantarillado y Aseo	Energía Eléctrica	Gas Domiciliario
L1	Matricula: NO Código interno: NO	Cuenta: NO	Cuenta: NO
L2	Matricula: 6007751 Código interno: 2188893	Cuenta: 1974553-8	Cuenta: 60229515
L2	Matricula: 6509389 Código interno: 2222807	Cuenta: 0821735-0	Cuenta: 60134510

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 **25175000000000070134000000000**, localizado en la VEREDA LA BALSA LA BALSA, SECTOR LAS JUNTAS 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 **25175000000000070134000000000** localizado en la VEREDA LA BALSA, SECTOR LAS JUNTAS 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.

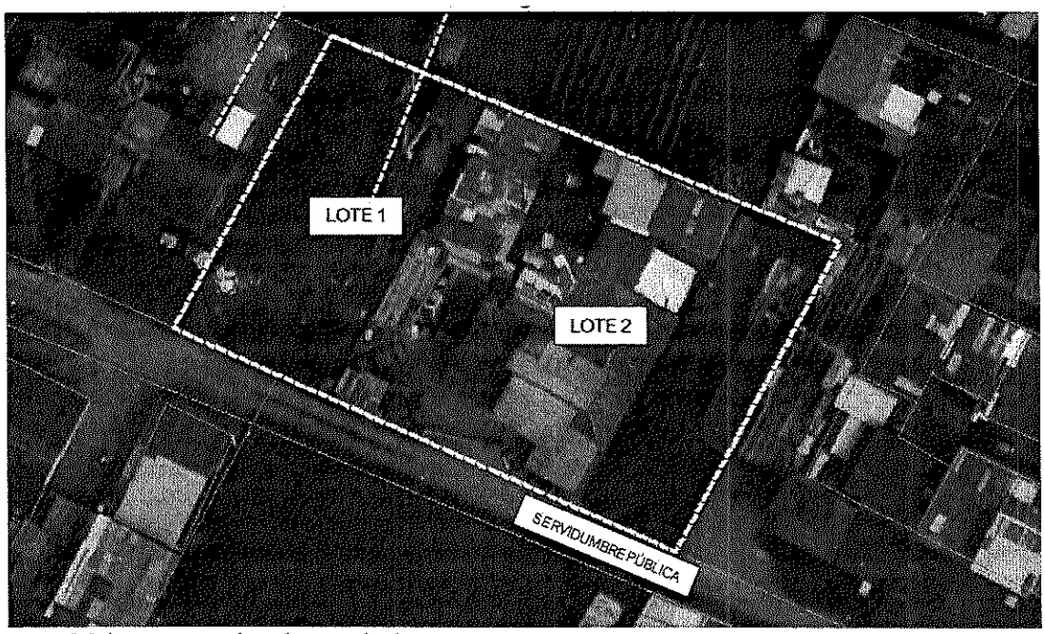
El proceso de legalización urbanística del asentamiento humano se adelanta sin perjuicio de las acciones administrativas que puedan surgir por violación de las determinantes fijadas en el presente estudio y o en el acto administrativo de legalización.

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. En el predio identificado con cédula catastral **25175000000000007013400000000,** localizado en la vereda LA BALSA, SECTOR LAS JUNTAS 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, mediante sentencia proferida el tres (3) de septiembre de dos mil veinticuatro (2024).

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:



Mojones y coordenadas aprobadas.

MOJON	X	Y
1	4881191,39	2093011,61
2	4881204,1	2093006,24
3	4881213,98	2093030,74
4	4881204,54	2093034,65
5	4881241,32	2093019,44
6	4881228,46	2092995,93

CARACTERIZACIÓN DEL ASENTAMIENTO. Áreas, índices y características existentes.

CUADRO DE AREAS					
Lotes y construcciones del Asentamiento Humano					
AREA BRUTA m²:	1059,95	Lotes edificados:	2	UN	
AREA RESERVA VIAL m²:	0,00	Lotes Asentamiento:	2	UN	
AREA NETA m²:	1059,95	Grado de consolidación	100,00%	%	

Área de Servidumbre			
Nombre del Lote	Área de la vía en m²	Carácter	MOJONES
Lote vía de Acceso	0	PRIVADA	-
Totales	0		

Área de lotes y construcciones											
Nombre del Lote	Área lote (m²)	AREA CONSTRUIDA EXISTENTE (m²)				área por demoler	área ocupada total (piso 1)	Área total por Leg. Reconocimiento (Dir. de Urbanismo)	I.O. propuesto %	Uso, Mojones y Unidades	
		Piso 1	Piso 2	Piso 3	Subtotal						
1	316,68	12,27	0,00	0,00	12,27	0,00	12,27	**12,27**	4%	UNIFAMILIAR / P1-P2-P3-P4	1
2	743,27	254,36	197,60	0,00	451,96	47,86	206,50	**404,10**	28%	MULTIFAMILIAR / P2-P3-P7-P8	3
Lote vía de acceso	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	**0,00**	0%	-	-
Subtotales	**1059,95**	**266,63**	**197,60**	**0,00**	**464,23**	**47,86**	**218,77**	**416,37**	21%		
índices	I.O. ocupación actual	25%	I.C. construcción actual	44%	I.O. ocupación propuesta	21%	I.C. constr. propuesta	39%		**Total unidades de vivienda**	4

Resumen de áreas y porcentajes		
Área total del predio del Asentamiento Humano m²	1059,95	m2
Área total final ocupada del Asentamiento Humano m²	218,77	m2
Área total Construida del Asentamiento Humano Actual m²	266,63	m2
Área total Construida del Asentamiento Humano Propuesta m²	416,37	m2
Grado de Consolidación del Asentamiento (%)	100,00%	%

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 del predio demarcado con cédula catastral **25175000000000007013400000000**, localizado en la VEREDA LA BALSA, SECTOR LAS JUNTAS, PREDIO LOTE A 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**
Tipo de actuación permitida	Demolición Total y/o Obra Nueva / Cerramiento	
Tipología de vivienda	Unifamiliar	Bifamiliar
Uso Principal	Residencial VIS	
Usos compatibles	Comercial I	
Usos Prohibidos	Los demás	
Área mínima del predio (m²)	316,68 m²	743,27 m²
Frente mínimo del lote (ml)	13,80 m	26,45 m
Índice máx. ocupación	30%	30%

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:

LINDEROS LOTE 1							Área Bruta		316.68 m2	
Lindero	Punto Inicial			Punto Final			Dist	Rumbo	Colindante	Angulo
SUR	P1	Este:	4881191.393	P2	Este:	4881204.103	13.80	Suroccidente	Vía de Acceso	83°13'1"
		Norte:	2093011.611		Norte:	2093006.235				
OCC	P2	Este:	4881204.103	P3	Este:	4881213.978	26.42 m	Noroccidente	Unidad 2	89°1'25"
		Norte:	2093006.235		Norte:	2093030.741				
NOR	P3	Este:	4881213.978	P4	Este:	4881204.536	10.22 m	Nororiente	Colindante 1 Predio Los Jazmines Cedula: 25175000070136	90°30'51"
		Norte:	2093030.741		Norte:	2093034.645				
ORI	P4	Este:	4881204.536	P1	Este:	4881191.393	26.52 m	Suroriente	Colindante 2 Lote B Cedula: 25175000070318	97°14'44"
		Norte:	2093034.645		Norte:	2093011.611				
PROPIETARIO				**Diana Maribel Sánchez Mayorga**					**Cedula de Ciudadanía**	**52361956**

Tabla linderos LOTE 1

LINDEROS LOTE 2							Área Bruta		743.27 m2	
Lindero	Punto Inicial			Punto Final			Dist	Rumbo	Colindante	Angulo
ORI	P2	Este:	4881204.103	P3	Este:	4881213.978	26.42 m	Nororiente	Unidad 1	90°58'35"
		Norte:	2093006.235		Norte:	2093030.741				
NOR	P3	Este:	4881213.978	P7	Este:	4881241.318	29.58 m	Suroriente	Colindante 1 Predio Los Jazmines Cedula: 25175000070136	89°29'9"
		Norte:	2093030.741		Norte:	2093019.437				
OCC	P7	Este:	4881241.318	P8	Este:	4881228.462	26.79 m	Suroccidente	Colindante 1 Predio Los Jazmines Cedula: 25175000070136	83°47'4"
		Norte:	2093019.437		Norte:	2092995.934				
SUR	P8	Este:	4881228.462	P2	Este:	4881204.103	26.45 m	Noroccidente	Vía de Acceso	95°45'12"
		Norte:	2092995.934		Norte:	2093006.235				
PROPIETARIOS				**José Custodio Cantor Contreras**					**Cedula de Ciudadanía**	**17148298**
				Luz Miryam Molina Tunjano					**Cedula de Ciudadanía**	**35195748**

Tabla linderos LOTE 2

LOTE	INTERESADO	CÉDULA	USO	ÁREA M2
LOTE 1	DIANA MARIBEL SANCHEZ MAYORGA	52361956	Unifamiliar	316,68
LOTE 2	JOSE CUSTODIO CANTOR CONTRERAS	17148298	Multifamiliar	743,27
LOTE 2	LUZ MIRYAM MOLINA TUNJANO	35195748	Multifamiliar	743,27
TOTAL				1059,95

Cerramiento	El cerramiento anterior será transparente de 2,00 m y el posterior será de 2,00m de altura en muro macizo	
Acceso a Predios	Costado sur sobre Servidumbre Pública de acceso	Costado sur sobre Servidumbre Pública 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. NOTA 4. EN EL EVENTO DE AMPLIACIÓN DE OBRA EN LO EXISTENTE, SE APLICARÁ LA OCUPACIÓN Y AISLAMIENTO ACTUAL.		

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

Índice máx. construcción	60%	60%
Aislamiento anterior (ml)	5,00 m	5,00 m
Aislamientos laterales (ml)	3,00 m	3,00 m
Aislamiento posterior (ml)	5,00 m	5,00 m
Voladizo	0,60m	0,60m
Número Máximo de Pisos	2	2
Altillos	N/A	N/A
Estacionamientos	1 / Vivienda	1 / Vivienda
Cerramiento	El cerramiento anterior será transparente de 2,00 m y el posterior será de 2,00m de altura en muro macizo	
Acceso a Predios	Costado norte sobre Servidumbre Pública de acceso	Costado occidental sobre 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 LAS OBRAS NUEVAS O AMPLIACION DE CONSTRUCCIONES DEBERÁN CUMPLIR CON LA NORMA DE SISMORESISTENCIA O MODIFICACIONES A LA MISMA.		

PARÁGRAFO SEGUNDO. - El área comprendida por el desarrollo del predio demarcado con cédula catastral **25175000000000007013400000000**, localizado en la VEREDA LA BALSA, SECTOR LAS JUNTAS, PREDIO LOTE A 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** / Ampliación / Modificación / Cerramiento / Demolición Parcial	
Tipología de vivienda	Unifamiliar / Multifamiliar	
Uso Principal	Residencial VIS	
Usos compatibles	Comercial I	
Usos Prohibidos	Los demás	
Área mínima del predio (m^2)	316,68 m^2	743,27 m^2
Frente mínimo del lote (ml)	13,80 m	26,45 m
Índice máx. ocupación	4%	28%
Índice máx. construcción	8%	56%
Aislamiento anterior (ml)	26,42 m	Los indicados en Plano Propuesta de Regularización
Aislamientos laterales (ml)	7,10 m (OCC)	Los indicados en Plano Propuesta de Regularización
Aislamiento posterior (ml)	N/A	Los indicados en Plano Propuesta de Regularización
Voladizo	N/A	N/A
Número Máximo de Pisos	2	2
Altillos	N/A	N/A
Estacionamientos	1 / Vivienda	1 / Vivienda

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

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 17 de 2000, así:

Vivienda Unifamiliar: vivienda habitada por un hogar. *"Es la edificación concebida como una unidad arquitectónica apta para dar albergue a una familia"*

Vivienda Multifamiliar: vivienda habitada por dos hogares. *"Es la edificación concebida como una unidad arquitectónica y con áreas habitacionales independientes, aptas para dar albergue más de dos familias en un mismo lote"*

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

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 15 de septiembre y el 29 de septiembre 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 23 OCT 2026

LEONARDO DONOSO RUIZ
ALCALDE MUNICIPAL

Elaboró: Diego Iván Palacios, Abogado D.O.T.P
Aprobó: Arq. Héctor 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.