ALCALDÍA MUNICIPAL DE CHÍA

RESOLUCIÓN NÚMERO 0908 DE 2022

(10 MAR 2022)

"La cual reconoce oficialmente el Asentamiento Humano sobre el predio identificado con cédula catastral 25175000000000043381000000000, ubicado en la vereda Bojacá del Municipio de Chía, se adopta oficialmente el plano y se dictan normas para su regularización urbanística"

EL SEÑOR ALCALDE DEL MUNICIPIO DE CHÍA – CUNDINAMARCA

En ejercicio de sus funciones Constitucionales, Legales y Reglamentarias, en especial las consagradas en el Acuerdo 162 del 22 de noviembre de 2019, el Decreto 817 del 6 de diciembre de 2019 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:

> *"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 Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio expidió el Decreto Número 1203 de fecha 12 de julio de 2017 "*Por medio del cual se modifica parcialmente el Decreto número 1077 de 2015 Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio y se reglamenta la Ley 1796 de 2016, en lo relacionado con el estudio, trámite y expedición de las licencias urbanísticas y la función pública que desempeñan los curadores urbanos y se dictan otras disposiciones*" modificando entre otros el artículo 2.2.6.5.1., así:

"ARTÍCULO 2.2.6.5.1 Modificado por el art. 17, Decreto Nacional 1203 de 2017. <El texto modificado era el siguiente> Legalización. La legalización 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, de acuerdo con la reglamentación aplicable, la existencia de un asentamiento humano constituido por viviendas de interés social, aprueba los planos urbanísticos y expide la reglamentación urbanística, de acuerdo a las condiciones que establezca cada entidad territorial y sin perjuicio de la responsabilidad penal, civil y administrativa de los comprometidos.

La legalización urbanística implica la incorporación al perímetro urbano y de servicios, cuando a ello hubiere lugar, y la regularización urbanística del asentamiento humano, sin contemplar la legalización de los derechos de propiedad en favor de eventuales poseedores.

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 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, previa a la modificación introducida por el Decreto 149 de 2020, estableció que el tramite culminará con la expedición de la correspondiente resolución, momento en el cual se determinará definitivamente acerca del trámite, sobre la particular señala:

"ARTÍCULO 2.2.6.5.2.5. RESOLUCIÓN DE LA LEGALIZACIÓN. ***El proceso de legalización, culminará con la expedición de una resolución por parte de la autoridad competente, en la cual se determine si se 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 proceso administrativo y estará sujeto a los recursos en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.***

La resolución de legalización, contendrá, entre otros, el reconocimiento oficial del asentamiento, la aprobación de los planos correspondientes, la reglamentación respectiva y las acciones de mejoramiento barrial.

Igualmente, en la resolución de legalización se contemplarán de manera expresa las obligaciones del urbanizador, el propietario, la comunidad organizada o el responsable del trámite.

El acto administrativo que legalice urbanísticamente el asentamiento, debe supeditarse a las directrices y modalidades de intervención previstas en el tratamiento de mejoramiento integral del respectivo municipio o distrito.

PARÁGRAFO 1o. En ningún caso, la legalización urbanística constituirá título o modo de tradición de la propiedad.

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

Que, el artículo 2.2.6.5.2.6. Ibidem establece que las solicitudes de legalización urbanística de asentamientos humanos presentadas antes de la entrada en vigencia de la presente modificación al Capítulo 5 del Título 6 de la Parte 2 del Libro 2 del Decreto número 1077 de 2015, continuarán rigiéndose por las disposiciones vigentes al momento de su radicación.

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

Que, si bien, el Acuerdo 100 de 2016 derogó expresamente, por su naturaleza compilatoria, el Acuerdo 17 del 2000 "por el cual se adoptó el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Chía (Cundinamarca)", al ser suspendidos los efectos hacia el futuro del acuerdo 100, incluido el de su cláusula derogatoria, se entiende que la derogatoria del Acuerdo 17 de 2000 resulta ineficaz y que, en consecuencia, se presenta su reviviscencia, por ende, el Plan de Ordenamiento Territorial actualmente vigente es este último.

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

"Artículo 237. Definiciones

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

(…)

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

(…)

Que, a través del Acuerdo 162 del 22 de noviembre de 2019, se delegó al alcalde municipal de Chía la facultad para la legalización urbanística de asentamientos humanos comprendidos dentro de desarrollos urbanísticos incompletos e irregulares.

Que mediante el artículo primero del Acuerdo 162 de 2019, el Concejo Municipal dispuso lo siguiente:

> *"De conformidad con la autorización prevista por el artículo 48 de lo Ley 9ª de 1989, DELEGAR en el Alcalde Municipal de Chía, hasta el treinta y uno (31) de diciembre de 2019, ¡la facultad para! levar a cabo la legalización y regularización urbanística de asentamientos humanos que se desarrollaron al margen de la normatividad aplicable localizados en suelo rural y urbano del Municipio conforme al Plan de Ordenamiento Territorial vigente."*

De igual manera, respecto a la temporalidad de la facultad conferida al alcalde, el artículo tercero ibidem, preciso lo siguiente:

> *"Las facultades de delegación otorgadas durante el presente acto administrativo, tendrán plenos efectos para el reconocimiento y legalización de aquellas solicitudes que sean radicadas en legal y debida forma, hasta el treinta y uno (31) de diciembre de 2019. (...)"*

Que, por su parte, el parágrafo del mismo artículo le asignó a la Dirección de Ordenamiento Territorial y Plusvalía, conforme las competencias que el artículo 26 del Decreto 40 de 2019, a que se hizo referencia en el párrafo precedente, el rol de dependencia coordinadora y líder del proceso de legalización urbanística de asentamientos urbanos en el municipio de Chía, contando con la colaboración armónica que deberán prestar las demás dependencias relacionadas con ese trámite.

Que, posteriormente el Alcalde Municipal expidió el Decreto número 817 de fecha 6 de diciembre de 2019 ***"POR EL CUAL SE REGLAMENTA EL PROCEDIMIENTO PARA LA LEGALIZACIÓN URBANÍSTICA DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, EN EJERCICIO DE LAS FACULTADES OTORGADAS AL ALCALDE MUNICIPAL MEDIANTE ACUERDO MUNICIPAL 162 DE 2019."***

Que, en dicho acto administrativo, se establecieron las funciones y actividades que llevaría a cabo la Dirección de Ordenamiento Territorial y Plusvalía para desarrollar el procedimiento de legalización urbanística de los Asentamientos Humanos de origen informal, localizados en suelo urbano y rural del municipio de Chía, así como el procedimiento y requisitos para que los interesados presenten la respectiva solicitud de legalización.

El parágrafo 4 del Artículo 7 del Decreto 817 de 2019, dio alcance a la radicación en legal y debida forma, estableciendo lo siguiente: "*Para todos los efectos legales se entenderá que una solicitud de legalización urbanística de asentamientos humanos se encuentra radicada en legal y debida forma, si a la fecha de radicación se allega la totalidad de los documentos exigidos en el presente artículo, aun cuando estén sujetos a posteriores correcciones*"

Que mediante radicado 20199999938223 del 31 de diciembre de 2019, se solicitó la legalización urbanística del asentamiento humano, localizado en el predio identificado con cedula catastral N° **25175000000000043381000000000**, de la vereda Bojacá del municipio de Chía - Cundinamarca, para lo cual se aportaron los documentos exigidos en el Decreto 817 de 2019 y de conformidad con lo establecido en el Decreto Nacional 1077 de 2015.

Que el siete (07) de febrero de 2020, la Dirección de Ordenamiento Territorial y Plusvalía realizó visita de inspección ocular al predio para determinar las

condiciones del asentamiento localizado en el predio identificado en el considerando anterior.

Que mediante consecutivo de salida Emserchia ESP N° 202000055001631 y Alcaldía N° 20209999903079 del 04 de febrero de 2020, se identificó que el predio objeto del trámite disponía de los servicios de Acueducto, Alcantarillado y Aseo, con un total de cuatro (4) suscriptores.

Que mediante consecutivo de salida N° 20200001306620 del 02/03/2020 se requirió en primera oportunidad a los solicitantes para que presentaran complementos y aclaraciones al trámite.

Que mediante consecutivo DOTP 0919-2020 notificado mediante correo electrónico el día 22 de octubre de 2020, se dio alcance al comunicado de observaciones 20200001306620, solicitando nuevamente aclaraciones y complemento de información para poder determinar la procedencia del trámite.

Que los referidos requerimientos fueron atendidos mediante respuesta de los solicitantes, por intermedio de su mandatario con documento fechado del 27 de noviembre de 2020, información que fue objeto de ajuste y modificación posterior conforme a los requerimientos realizados por la Dirección de Ordenamiento Territorial y Plusvalía.

Que, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 2.2.6.5.2.1 y 2.2.6.5.2.2 del Decreto 1077 de 2015 la Dirección de Ordenamiento Territorial y Plusvalía, mediante la Resolución N° 3881 del 21 de octubre de 2021 determinó la procedencia del trámite de legalización del asentamiento humano con radicado 20219999938223 identificado con cedula catastral **25175000000000043381000000000** y matricula inmobiliaria N° **50N-20329616**, ubicado en la vereda Bojacá del Municipio de Chía – Cundinamarca.

Que, conforme a lo ordenado en la precitada resolución, se publicó aviso en el periódico el Nuevo Siglo, en la edición del 24 de octubre de 2021, en donde se comunicó a terceros que puedan estar interesados o resultar afectados sobre el inicio del trámite de legalización del asentamiento, esta constancia fue incorporada al expediente mediante consecutivo N° 20219999932157 del 28 de octubre de 2021.

Que el veintiuno (21) de diciembre de 2021, fue expedido conforme a lo previsto en el artículo 2.2.6.5.2.3 del Decreto 1077 de 2015 el documento denominado "*Definición de las condiciones urbanísticas y Estudio Urbanístico Final*"

Que el veintiocho (28) de diciembre de 2021, tal como consta en el expediente se fijó aviso en la cartelera de la Dirección de Ordenamiento Territorial y Plusvalía, poniendo a disposición de los interesados el correspondiente estudio urbanístico final, a fin de que presentaran las observaciones que pudieren considerar.

Que con el ánimo de afianzar los procesos de participación ciudadana y de eficacia de las actuaciones administrativas y de conformidad con lo previsto en el artículo 13 del Decreto Municipal 817 de 2019 se realizó taller de socialización de las condiciones urbanísticas de legalización definidas para el predio.

Que el 12 de enero de 2022 y una vez transcurridos diez (10) días hábiles conforme a lo previsto en el artículo 2.2.6.5.2.4 del Decreto 1077 de 2015, se desfijó el aviso donde se pone 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 al trámite.

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

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

Que, en mérito de lo expuesto, el señor alcalde del municipio de Chía,

RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO. - RECONOCIMIENTO OFICIAL: Reconózcase la existencia del Asentamiento Humano, localizado en el suelo rural, vereda Bojacá del Municipio de Chía, Cundinamarca, en el predio identificado con cedula catastral No. **25175000000000043381000000000** y matricula inmobiliaria N° **50N-20329616**, en donde se registra como propietaria a la señora **INÉS CANASTO DE GARCÍA** con cedula de ciudadanía N° 41.399.811de Bogotá D.C.

Han intervenido en el trámite que deriva la expedición del presente acto administrativo, en su calidad de interesados en la legalización y regularización urbanística las siguientes personas:

NOMBRES - APELLIDOS	CÉDULA DE CIUDADANÍA
CLARA INÉS GARCÍA CANASTO	35.475.987
LUIS ALFONSO GARCÍA CANASTO	80.400.300
CECILIA GARCÍA CANASTO	35.473.217

PARÁGRAFO PRIMERO. - Adoptar oficialmente el Plano N° 1/1 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 áreas.

ARTÍCULO SEGUNDO. - IDENTIFICACIÓN Y DELIMITACIÓN DEL ASENTAMIENTO HUMANO LOCALIZADO EN EL PREDIO IDENTIFICADO CON NÚMERO CATASTRAL 25175000000000043381000000000: El Asentamiento Humano, localizado en suelo rural, en la vereda Bojacá del Municipio de Chía,

Cundinamarca, en el predio identificado con numero catastral **25175000000000004338100000000000** y matricula inmobiliaria **N° 50N-20329616** cuenta con un área total a legalizar de novecientos (900) m^2 según levantamiento topográfico.

1. **AMOJONAMIENTO Y LINDEROS ÁMBITO DE LEGALIZACIÓN:** El Asentamiento humano se delimita mediante el siguiente conjunto de coordenadas y linderos, definidos siguiendo los lineamientos dispuestos en la resolución conjunta SNR N° 1732 e IGAC N° 221 de 2018, modificada por la resolución conjunta SNR N° 5204 e IGAC 479 de 2019, así:

DESCRIPCION DE LINDEROS - GLOBO DE TERRENO						
LINDEROS	PUNTO INICIAL		PUNTO FINAL		DISTANCIA (m)	COLINDANTE
LINDERO 1	M1	X=1032201.33 Y=1003953.5	M2	X=1032211.61 Y=1003959.68	12	00-00-0004-3384-000
LINDERO 2	M2	X=1032211.61 Y=1003959.68	M4	X=1032173.07 Y=1004024.02	75	0-00-0004-2385-000 / 00-00-0004-0905-900
LINDERO 3	M4	X=1032173.07 Y=1004024.02	M5	X=1032162.78 Y=1004017.84	12	vía publica carrera 9
LINDERO 4	M5	X=1032162.78 Y=1004017.84	M1	X=1032201.33 Y=1003953.5	75	Servidumbre

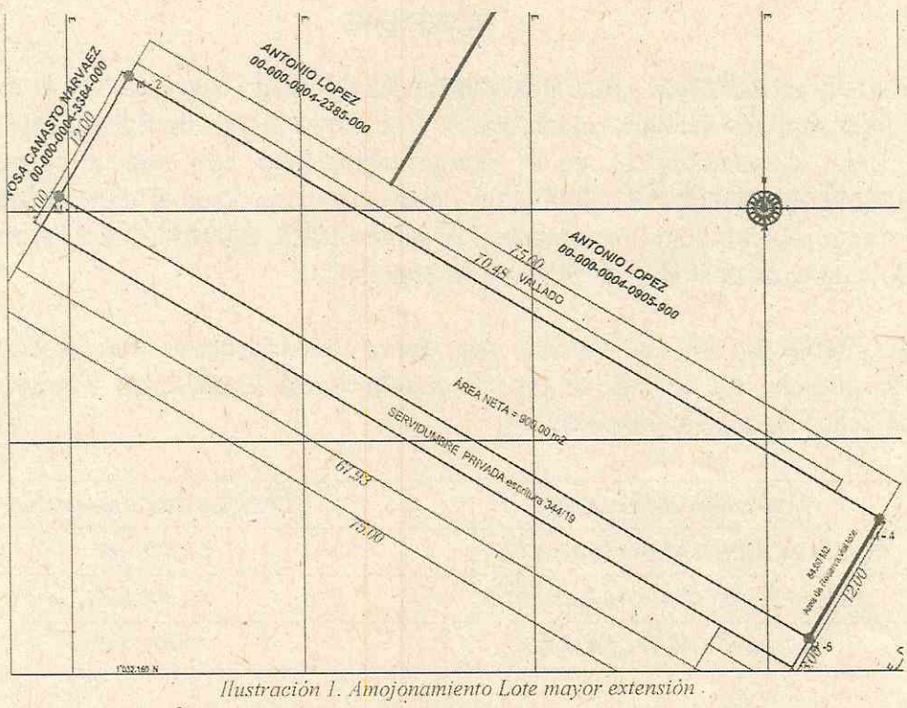


Ilustración 1. Amojonamiento Lote mayor extensión

2. **LOTES QUE INTEGRAN EL ASENTAMIENTO HUMANO.** Conforme a la información aportada en el trámite y las actuaciones adelantadas a instancia de la Dirección de Ordenamiento Territorial y Plusvalía, se identificó la conformación del asentamiento humano, por tres (3) lotes, actualmente edificados, los cuales acceden mediante servidumbre, según escritura pública N° 344 de 2019; la cual será objeto de ampliación como medida de regularización urbanística y la reserva vial del predio de mayor extensión, debido a su colindancia por el oriente con la Carrera 9.

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

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

El presente acto administrativo, hace las veces de Licencia de Urbanización, de conformidad con lo dispuesto en el inciso tercero del artículo 17 del Decreto Número 1203 de 2017 (norma vigente a la fecha de radicación de la solicitud), compilado en el artículo 2.2.6.5.1. del Decreto 1077 de 2015, con base en el cual se tramitará el reconocimiento de la existencia de edificaciones o la licencia de construcción según el caso, de los predios incluidos en la legalización.

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 en 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 veinticuatro meses (24) 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.

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.

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,

---

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.*

encontrar mecanismos que permitan en mayor grado armonizarse con las disposiciones del ordenamiento territorial vigente, siendo en particular, las siguientes:

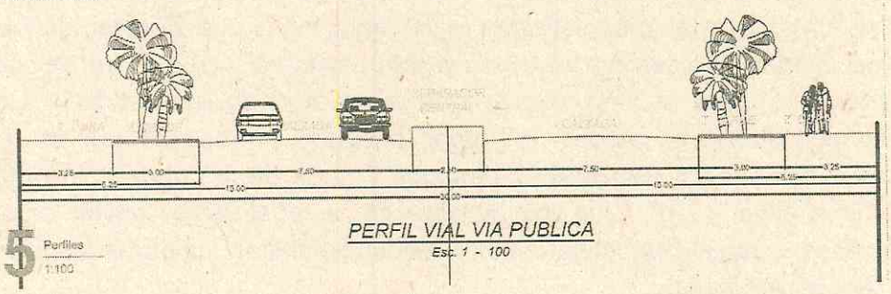
1. **ELEMENTOS DE LAS ZONAS DE PROTECCIÓN AMBIENTAL:** En el ámbito del asentamiento humano no se evidencian zonas que sean susceptibles de protección ambiental o que presenten limitaciones o restricciones orientadas a la conservación de los recursos naturales.

2. **ZONAS DE AMENAZA Y RIESGO NO MITIGABLE:** El predio en el cual se ha conformado el asentamiento humano de acuerdo con el Plano 1B. Estructura general del territorio a largo plazo – zonas de riesgos del Acuerdo 17 del 2000, NO PRESENTA AMENAZAS POR FENÓMENOS NATURALES, tampoco se encuentra inmerso en los escenarios de amenaza previstos en la actualización de Pomca del Río Bogotá, adoptado mediante la resolución 957 de 2019.

3. **CLASIFICACIÓN DEL SUELO:** El predio, según lo regulado en el Acuerdo 17 del año 2000 se encuentra en suelo Rural en la categoría de **ZONA RURAL AGROPECUARIA (ZAP), artículo 215.**

4. **ZONA DE RESERVA VIAL.** El sistema vial que integra el asentamiento humano, de conformidad con lo previsto en el Decreto 32 de 2015 y el Acuerdo 17 de 2000, se supedita a la carrera 9, vía arteria, tipo V3, con una sección proyectada de treinta (30) metros, con base en la cual se estableció la respectiva reserva vial, de donde se tomó una medida paralela desde el eje central hacia los costados de 15.00 mts, lo que conllevó a tener en cuenta sobre el inmueble un área de reserva vial aproximada de 84.00 mts².

   La reserva vial será acotada y cedida al municipio a título gratuito en los términos dispuestos en el artículo octavo del presente acto administrativo, cuyo perfil propuesto se indica a continuación, sin perjuicio de la prevalencia de las normas de ordenamiento territorial que regulen la materia.



ARTÍCULO QUINTO. - SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS: Según concepto de la empresa de servicios públicos de Chía EMSERCHIA 20200055001631 se certifica que en el predio identificado con el número catastral 00-00-0004-3381-000 cuenta con la prestación de los servicios de acueducto, alcantarillado y aseo. Para nuevas acometidas se deberá realizar el trámite ante la empresa de servicios públicos de acuerdo a los requisitos que la empresa exija. Es obligación de los interesados solicitar la independización de la prestación de servicios y cumplir con las obligaciones que el marco normativo vigente exige.

El asentamiento se localiza en una zona con prestación del servicio público de aseo para la recolección de residuos sólidos, será obligación de todos los usuarios cumplir las obligaciones correspondientes definidos por el prestador.

En cuanto a los servicios de Energía y Gas Natural, el predio identificado con cédula catastral 25175000000043381000 tiene la prestación por medio de 4 medidores de Energía y 4 medidores de Gas Natural respectivamente, según informe de la visita ocular, será responsabilidad de los propietarios garantizar las condiciones para la independización de los servicios y cumplir con las obligaciones correspondientes.

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

1. Vallados – Sistema de drenaje: Los vallados son parte constitutiva del drenaje natural, por tal razón deberán mantenerse en buen estado y darles continuidad de acuerdo al trazado tradicional en la zona. No podrán taponarse, ni rellenarse, sobre ellos no se podrá construir ningún tipo de edificación, ni postes de energía, se podrán adecuar pasos siempre y cuando permita el libre discurrir de las aguas.

   Es obligación de los propietarios e interesados mantener y preservar el vallado existente o restituirlos en caso de intervención, estos podrán ser restituidos por el municipio para facilitar el flujo de las aguas del drenaje.

2. Hacer uso de las zonas libres verdes para la incorporación de proyectos de agricultura urbana y familiar que apalanque las necesidades alimentarias, el desarrollo de estas prácticas no habilita la adecuación de construcciones o cubiertas, las mismas deben mantenerse al aire libre y su ejecución deberá seguir el desarrollo de buenas prácticas que no conlleven a la perturbación a los vecinos o al entorno.

3. Atendiendo a los déficits de espacio público del ámbito y en aras de incorporar zonas verdes al sector, se procurará donde los lineamientos técnicos lo permitan la adecuación de techos verdes.

4. Queda prohibido el desarrollo de cualquier actividad que ocasione ruido más allá de los niveles permitidos para la zona, la cual con ocasión de su consideración residencial se considera como zona de Tranquilidad y Ruido Moderado.

5. Las unidades de vivienda procuraran al interior del asentamiento involucrar en el diseño constructivo prácticas de construcción sostenible orientados a disminuir el consumo de agua y alcanzar mejores condiciones de eficiencia energética, entre otros los siguientes:

5.1. En aras de maximizar las condiciones de iluminación y calefacción natural, las nuevas licencias de construcción y los actos de reconocimiento de edificaciones procurarán tener de una mayor relación ventana / pared.

5.2. Las unidades de vivienda procurarán instalar accesorios de ahorro de agua en la grifería, sistema sanitario y demás puntos de salida.

5.3. Las unidades de vivienda procurarán en el diseño de la edificación emplear mecanismos de recolección y reutilización de agua lluvia.

6. Los cerramientos en las edificaciones deberán realizarse con elementos transparentes, las zonas de antejardín y aislamiento se tratarán como zona verde y se procurarán adecuar con plantas ornamentales que favorezcan el embellecimiento del sector.

7. No se permitirá la instalación de cubiertas en la zona de antejardín o de retroceso sobre la vía de acceso.

ARTÍCULO SÉPTIMO. PROGRAMAS, OPERACIONES Y PROYECTOS ESTRUCTURANTES. En el predio identificado con cédula catastral **25175000000000043381000000000**, localizado en la vereda Bojacá del municipio de Chía, no se contemplaron programas, operaciones o proyectos estructurantes, sin perjuicio de los que puedan ser consideradas en otros instrumentos de planificación o gestión.

ARTÍCULO OCTAVO. ACCIONES DE MEJORAMIENTO PREVISTAS. En el predio identificado con cédula catastral **25175000000000043381000000000**, localizado en la vereda Bojacá del municipio de Chía, se deben dejar los aislamientos requeridos y planteados en el plano de loteo, así como mantener libre y funcional la vía de acceso a todos los lotes resultantes del proceso de legalización, la cual tiene un carácter peatonal y ocasionalmente y de manera restringida vehicular, sólo para el ingreso a los lotes, sin obstaculizar el paso de las personas o el ingreso de vehículos de emergencia, en caso de requerirse. Esta área no se puede constituir como zona de parqueo o estacionamientos, ni usarla como estacionamiento en todo su trayecto.

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

Los interesados en el proceso, deben sujetarse estrictamente a la propuesta urbanística definida en el plano anexo el cual hace parte integral de la regularización urbanística.

PARÁGRAFO. - Las unidades que conforman el asentamiento humano no están en la obligación de destinar unidades de parqueo, no obstante, este podrá realizarse en las áreas libres de las unidades privadas, se podrán adecuar áreas para este fin, siempre y cuando se cumplan con las normas urbanísticas definidas en los artículos decimo primero y décimo segundo.

ARTÍCULO NOVENO. CARGAS RESULTANTES DEL PROCESO DE LEGALIZACIÓN. En el predio identificado con cédula catastral **25175000000000043381000000000**, localizado en la vereda Bojacá del municipio de Chía, como carga urbanística se tiene prevista la reserva vial contemplada en el plano de loteo, la cual corresponde a un área de 84.00m2, que deberá ser cedida a título gratuito al municipio para la futura ampliación de la vía arterial – carrera 9. Ésta carga urbanística se determina como cesión pública en compensación a las normas de regularización urbanística.

El área de cesión obligatoria como mecanismo de reparto de cargas y beneficios, tal como se demarca en el plano oficial que hace parte integral de la presente resolución. se acota por los siguientes mojones y linderos.

LINDEROS	PUNTO INICIAL		PUNTO FINAL		DISTANCIA (m)	COLINDANTE
LINDERO 1	M6	X=1032166.38 Y=1003738.50	M14	X=1032172.0 Y=1003751.47	12	LOTE 1
LINDERO 2	M14	X=1032172.0 Y=1003751.47	M4	X=1032173.07 Y=1004024.02	4,5	00-00-0004-2385-000
LINDERO 3	M4	X=1032173.07 Y=1004024.02	M5	X=1032162.78 Y=1004017.84	12	CARRERA 9
LINDERO 4	M5	X=1032162.78 Y=1004017.84	M6	X=1032166.38 Y=1003738.50	4,5	SERVIDUMBRE

La obligación de cesión urbanística se supedita exclusivamente a la entrega del área de terreno debidamente amojonada, la cual deberá estar libre, sin edificaciones o construcciones privadas; en tratándose de un mecanismo de compensación para la regularización urbanística del asentamiento, no habrá obligación de dotación de esta zona a cargo de los propietarios.

PARÁGRAFO PRIMERO. El cumplimiento de esta obligación debe efectuarse en un término máximo de veinticuatro meses (24) meses, contados a partir de la firmeza del presente acto administrativo, acorde con la vigencia estipulada para las licencias de urbanización en el artículo 2.2.6.1.2.4.1 de la Subsección 4 de la Sección 2 del Capítulo 1 del Título 6 de la Parte 2 del Libro 2 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 del sector Vivienda, Ciudad y Territorio.

PARÁGRAFO SEGUNDO: 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, y en quienes recae la obligación de realizar la entrega de zonas de cesión obligatoria gratuita señaladas en el presente acto administrativo, de conformidad con lo previsto en el artículo 2.2.6.5.2.2 del Decreto nacional 1077 de 2015, deberán mediante la escritura pública de constitución de urbanización, materializar la creación de los espacios públicos y privados de que trata la presente resolución.

La entrega material de las áreas de cesión se hará de conformidad con lo dispuesto en el artículo 2.2.6.1.4.7 del Decreto 077 de 2015 y en este marco los propietarios identificados en el artículo primero de la presente resolución son responsables de solicitar diligencia de inspección para la entrega y recibo de las áreas de cesión.

En caso de que los propietarios, estando facultado para ello no adelanten las actuaciones tendientes a la constitución y protocolización del acto de legalización, el municipio en relación con las cargas públicas que se han constituido a su favor en el presente acto administrativo, dará aplicación a lo previsto en el artículo 20 de la Ley 2044 de 2020, para que se proceda mediante resolución administrativa en los términos de la precitada ley.

ARTÍCULO DÉCIMO. REGULARIZACIÓN URBANÍSTICA. Comprende las disposiciones a nivel urbanístico tendientes a regularizar el asentamiento humano, con el propósito de superar progresivamente sus condiciones de precariedad e informalidad, en este marco el asentamiento se regularizará mediante el reconocimiento de un total de tres (3) unidades: una edificación bifamiliar y dos (2) edificaciones unifamiliares; el propietario se compromete ampliar la vía de ingreso

al asentamiento, mediante la constitución de vía de acceso comunal de 1 metro de ancho que permita la ampliación de la servidumbre de acceso existente; el interesado del ,lote 1 se compromete en el trámite de reconocimiento de edificaciones a liberar la zona ocupada de la reserva vial, todas las unidades a respetar el aislamiento posterior definido, así como realizar la cesión obligatoria definida a título gratuito y cumplir las demás obligaciones de regularización correspondientes.

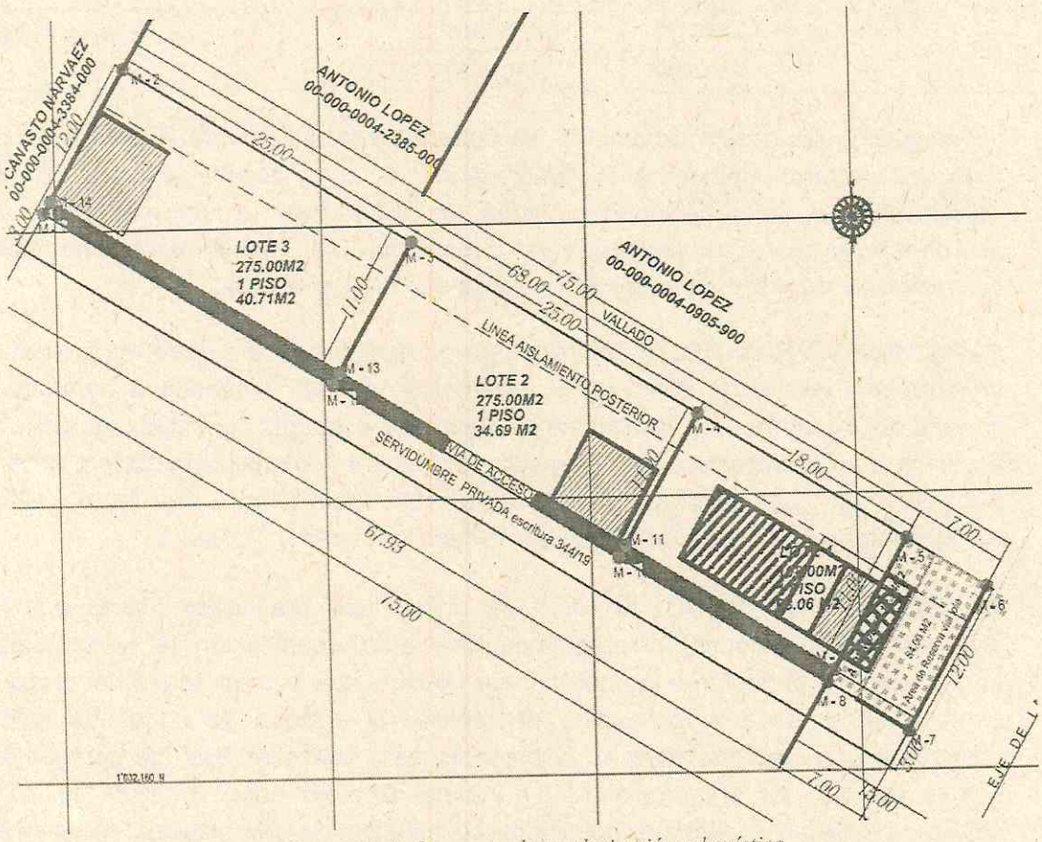


Ilustración 2. Propuesta de regularización urbanística

1. **BENEFICIARIOS Y TIPOLOGÍA UNIDADES RECONOCIDAS EN LA PROPUESTA DE REGULARIZACIÓN URBANÍSTICA:** La estructura general del asentamiento y las tipologías para las unidades privadas reconocidas del asentamiento son las que se indican a continuación:

CUADRO DE ÁREAS		M2	UNIDADES	INTERESADO	CONSTRUCCIONES			%	TIPOLOGÍA
					ÁREA ACTUAL (M2)	ÁREA A DEMOLER	ÁREA RESULTANTE (M2)		
ÁREA TOTAL LOTE ESCRITURA. (M1, M2, M4, M5, M1)		900							
ÁREA LOTE 1	(M9, M13, M14, M7, M9)	198	2	CLARA INÉS GARCÍA CC. 35.475.987	68,06	12,94	55,12	22.00	BI FAMILIAR
ÁREA LOTE 2	(M11, M3, M13, M9, M11)	275	1	LUIS ALFONSO GARCÍA CC. 80.400.300	34,69		34,69	30.56	UNI FAMILIAR
ÁREA LOTE 3	(M12, M2, M3, M11, M12)	275	1	CECILIA GARCÍA CC. 35,473,217	40,71		40,71	30.56	UNI |FAMILIAR
RESERVA VIAL	(M6, M14, M4, M5, M6)	84						9.33	
AMPLIACIÓN VIAL	(M1, M12, M7, M6, M1)	68						7.55	

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

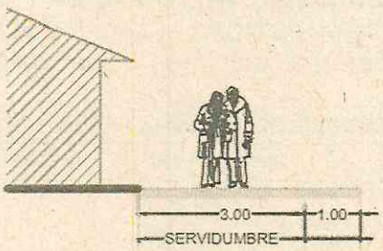
DESCRIPCIÓN DE LINDEROS - LOTE 1						
LINDEROS	PUNTO INICIAL		PUNTO FINAL		DISTANCIA (m)	COLINDANTE
LINDERO 1	M9	X=1032170 Y=1003722	M13	X=1032197 Y=1003706	11	LOTE 2
LINDERO 2	M13	X=1032197 Y=1003706	M14	X=1032172.0 Y=1003751.47	18	00-00-0004-2385-000
LINDERO 3	M14	X=1032172.0 Y=1003751.47	M7	X=1032160.5 X=1003742.5	11	RESERVA VIAL
LINDERO 4	M7	X=1032160.5 X=1003742.5	M9	X=1032170 Y=1003722	18	SERVIDUMBRE

DESCRIPCIÓN DE LINDEROS - LOTE 2						
LINDEROS	PUNTO INICIAL		PUNTO FINAL		DISTANCIA (m)	COLINDANTE
LINDERO 1	M11	X=1032185.8 Y=1003728.35	M3	X=1032205.3 Y=1003684.07	12	LOTE 3
LINDERO 2	M3	X=1032205.3 Y=1003684.07	M13	X=1032197 Y=1003706	25	00-00-0004-2385-000
LINDERO 3	M13	X=1032197 Y=1003706	M9	X=1032170 Y=1003722	12	LOTE 1
LINDERO 4	M9	X=1032170 Y=1003722	M11	X=1032185.8 Y=1003728.35	25	SERVIDUMBRE

DESCRIPCIÓN DE LINDEROS - LOTE 3						
LINDEROS	PUNTO INICIAL		PUNTO FINAL		DISTANCIA (m)	COLINDANTE
LINDERO 1	M12	X=1032202.18 Y=1003679.70	M2	X=1032211.61 Y=1003959.68	12	00-00-0004-3384-000
LINDERO 2	M2	X=1032211.61 Y=1003959.68	M3	X=1032205.3 Y=1003684.07	25	00-00-0004-2385-000
LINDERO 3	M3	X=1032205.3 Y=1003684.07	M11	X=1032185.8 Y=1003728.35	12	LOTE 2
LINDERO 4	M11	X=1032185.8 Y=1003728.35	M12	X=1032202.18 Y=1003679.70	25	SERVIDUMBRE

3. **AMOJONAMIENTO Y LINDEROS AMPLIACIÓN VÍA DE ACCESO:** Corresponde a la constitución de una franja de 68 m2, de un (1) metro de ancho para la ampliación del acceso a las unidades privadas que conforman el asentamiento humano y que complementa la servidumbre existente, esta se amojona y alindera así:

LINDEROS	PUNTO INICIAL		PUNTO FINAL		DISTANCIA(m)	COLINDANTE
LINDERO 1	M1	X=1032201.33 Y=1003953.5	M12	X=1032202.18 Y=1003679.70	1	LOTE 1
LINDERO 2	M12	X=1032202.18 Y=1003679.70	M7	X=1032160.5 X=1003742.5	75	00-00-0004-2385-000
LINDERO 3	M7	X=1032160.5 X=1003742.5	M6	X=1032166.38 Y=1003738.50	1	CARRERA 9
LINDERO 4	M6	X=1032166.38 Y=1003738.50	M1	X=1032201.33 Y=1003953.5	75	SERVIDUMBRE



VIA DE ACCESO

Esc. 1 - 100

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

ARTÍCULO DÉCIMO PRIMERO. NORMAS URBANÍSTICAS DE REGULARIZACIÓN PARA EL RECONOCIMIENTO DE LA EXISTENCIA DE EDIFICACIONES: 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 y la norma que lo modifique, adicione o sustituya.

El acto de reconocimiento de existencia de edificaciones se someterá a las siguientes normas urbanísticas:

Tipología de Vivienda	Vivienda Bifamiliar Lote 1	Vivienda Unifamiliar Lote 2	Vivienda Unifamiliar Lote 3
Uso Principal	Residencial	Residencial	Residencial
Usos Condicionados	Comercio y Servicios del Grupo I, sobre vía Pública.	No aplica	No aplica
Usos Prohibidos	Los demás	Los demás	Los demás
Área Mínima de Lote (M2)	198,00	275,00	275,00
Frente Mínimo de Lote (ML)	Los definidos en la propuesta de regularización urbanística conforme al plano de legalización. (11 metros).	Los definidos en la propuesta de regularización urbanística conforme al plano de legalización. (25 metros).	Los definidos en la propuesta de regularización urbanística conforme al plano de legalización. (25 metros).
Índice Max. de Ocupación	28%	13%	15%
Índice Max. de Construcción	El resultante de multiplicar el índice de ocupación por el número de pisos.	El resultante de multiplicar el índice de ocupación por el número de pisos.	El resultante de multiplicar el índice de ocupación por el número de pisos.
Aislamientos	Los definidos en la propuesta de regularización urbanística Dos (2) metros de aislamiento posterior.	Los definidos en la propuesta de regularización urbanística. Dos (2) metros de aislamiento posterior.	Los definidos en la propuesta de regularización urbanística. Dos (2) metros de aislamiento posterior.
Voladizo	No	No	No
Número Máximo de Pisos	1	1	1
Altillos	No Aplica	No Aplica	No Aplica
Estacionamientos	El existente	El existente	El existente

Tipología de Vivienda	Vivienda Bifamiliar Lote 1	Vivienda Unifamiliar Lote 2	Vivienda Unifamiliar Lote 3
Cerramiento	Cerramiento transparente en un 70%	Cerramiento transparente en un 70%	Cerramiento transparente en un 70%
Acceso a Predios	Sobre vía pública o zona común de acceso proyectada y servidumbre existente.	Sobre vía pública o zona común de acceso proyectada y servidumbre existente.	Sobre vía pública o zona común de acceso proyectada y servidumbre existente.
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.		

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

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

   Los espacios de permanencia de la vivienda deberán iluminarse prioritariamente a través de patios o fachada, solo de manera excepcional se podrá iluminar de manera cenital, con una proporción de 0,20 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 sismo resistencia que les sean aplicables en el momento del reconocimiento; en todo caso se deberán presentar por parte del constructor, los estudios necesarios para garantizar que la edificación cumple con las normas mencionadas.

3. **SANEAMIENTO BÁSICO**. Iniciar en conjunto con la Empresa de Servicios Públicos EMSERCHIA E.S.P., el proceso de separación de alcantarillado pluvial y sanitario en redes domiciliarias y públicas, en los predios que aplique; en el marco de los programas de expansión de redes y de acuerdo con las prioridades y recursos presupuestales del municipio-

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

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

- Número de pisos: 2 Pisos.
- Aislamiento posterior: dos (2) metros
- Índice máximo de ocupación: Sera el resultante de permitir un área máxima construida de 60 metros a nivel de primer piso bajo cubierta.

La modalidad de adecuación solo podrá ser autorizada para los usos contemplados en la presente resolución.

La modalidad de demolición solo se autorizará de manera concomitante con otra modalidad de licencia de construcción.

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

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

ARTÍCULO DECIMOSEGUNDO. NORMAS URBANÍSTICAS DE REGULARIZACIÓN MEDIANTE LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN: 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.

NÚMERO DE LOTE	LOTE 1	LOTE 2	LOTE 3
Tipo de Actuación Permitida	Construcción modalidad obra nueva	Construcción modalidad obra nueva	Construcción modalidad obra nueva
Tipología de Vivienda	Vivienda Unifamiliar (una Edificación)	Vivienda Unifamiliar (una Edificación)	Vivienda Unifamiliar (una Edificación)
Uso Principal	Residencial	Residencial	Residencial
Usos Condicionados	Comercio y Servicios del Grupo I, sobre vía Pública.	No aplica	No aplica
Usos Prohibidos	Los demás	Los demás	Los demás
Área Mínima de Lote (M2)	198,00	275,00	275,00
Frente Mínimo de Lote (ML)	Los definidos en la propuesta de regularización urbanística conforme al plano de legalización.	Los definidos en la propuesta de regularización urbanística conforme al plano de legalización.	Los definidos en la propuesta de regularización urbanística conforme al plano de legalización.
Índice Max. de Ocupación	42%	30%	30%
Índice Max. de Construcción	El resultante de multiplicar el índice de ocupación por el número de pisos.	El resultante de multiplicar el índice de ocupación por el número de pisos.	El resultante de multiplicar el índice de ocupación por el número de pisos.
Aislamientos	Dos (2) metros de aislamientos laterales y posterior.	Dos (2) metros de aislamientos laterales y posterior.	Dos (2) metros de aislamientos laterales y posterior.
Voladizo	No	No	No
Número Máximo de Pisos	2	2	2
Altillos	No Aplica	No Aplica	No Aplica
Estacionamientos	Las unidades no están obligadas a prever parqueadero privado, no obstante, podrán disponerlo, sin que ello autorice aumentar el índice máximo de ocupación o las demás normas urbanísticas previstas.		

Cerramiento	Cerramiento transparente en un 70%	Cerramiento transparente en un 70%	Cerramiento transparente en un 70%
Acceso a Predios	Sobre vía pública y zona común de acceso existente o proyectada en los planos de la legalización.		

PARÁGRAFO PRIMERO. – El trámite de licencias de construcción en cualquier otra modalidad se resolverá con las normas previstas en este artículo, siempre y cuando la edificación objeto de intervención haya sido desarrollada mediante licencia de construcción en la modalidad de obra nueva.

PARÁGRAFO SEGUNDO. – 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 en la correspondiente licencia urbanística y quedaran sometidos al cumplimiento de las obligaciones que la normatividad vigente impone para este tipo de viviendas.

ARTÍCULO DECIMOTERCERO. - ALCANCE A LOS USOS DEL SUELO: Los usos del suelo permitidos en el ámbito de legalización, definidos en los artículos decimoprimero y decimosegundo, se sujetarán al alcance previsto en el Acuerdo 17 de 2000, así:

1. **Vivienda unifamiliar:** Son aquellas en las cuales cada lote de terreno corresponde a una sola unidad predial destinada a vivienda, que no comparte con otros inmuebles ningún tipo de área o servicio comunal de carácter privado.

2. **Vivienda Bifamiliar:** Son aquellas en las cuales un lote de terreno está ocupado por dos unidades de vivienda, con acceso mediante zona común y sometida al régimen de propiedad horizontal.

3. **Comercio de cobertura local:** Corresponde a la venta de bienes o servicios de consumo doméstico requeridos por la comunidad en un sector dado.

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

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

PARÁGRAFO. - Los usos 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, en razón de su incompatibilidad con el uso predominantemente residencial del asentamiento humano.

ARTÍCULO DECIMOCUARTO. - MODIFICACIONES AL ACTO ADMINISTRATIVO DE LEGALIZACIÓN URBANÍSTICA: El presente acto administrativo solo podrá ser objeto de modificaciones, durante el término 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 ser resuelto 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 150 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 ser aportados 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 o 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.

ARTÍCULO DECIMOQUINTO. ACCIONES COMPLEMENTARIAS DE MEJORAMIENTO INTEGRAL DEL ASENTAMIENTO HUMANO: Póngase en conocimiento de las siguientes dependencias y entidades descentralizadas del Municipio de Chía el contenido del presente acto administrativo, para que en el marco de sus competencias adelantes acciones prioritarias tendientes a mejorar las condiciones habitacionales.

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

2. **Instituto de Desarrollo Urbano, Vivienda y Gestión Territorial - IDUVI:** Para que adelante las acciones tendientes a la recepción de las cargas públicas derivadas de la presente resolución y 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 Domiciliarios – EMSERCHIA ESP:** Para que adelante las acciones que considere pertinentes para la regularización, independización y mejor prestación del servicio, así como para instar a los usuarios al cabal cumplimiento de sus obligaciones en los términos previstos en esta resolución.

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.

7. **Secretaría de Medio Ambiente:** Para que realice visita en el vallado al costado norte del predio y defina actuaciones a que haya lugar tendiente a su recuperación, restablecimiento, si es del caso o los lineamientos ambientales y de manejo correspondientes que tengan que atender los propietarios.

ARTÍCULO DECIMOSEXTO. 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.

ARTÍCULO DECIMOSÉPTIMO. SEGUIMIENTO PREVENTIVO: Las normas urbanísticas de regularización, así como las cargas públicas de las que son responsables los propietarios deberán cumplirse cabalmente en el término de veinte cuatro (24) meses. 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 para lo de su competencia a través de la Dirección de Resolución de Conflictos o las dependencias que hagan sus veces.

ARTÍCULO DECIMOCTAVO. OBJECIONES Y RECOMENDACIONES AL ESTUDIO URBANÍSTICO FINAL. El estudio Urbanístico final fue fijado entre el 13 de diciembre de 2021 y el 28 de diciembre de 2021, fecha en la cual no fueron presentadas observaciones o recomendaciones que deban resolverse en el presente acto administrativo.

ARTÍCULO DECIMONOVENO. NOTIFICACIÓN, COMUNICACIÓN Y PUBLICACIÓN. La presente Resolución se notificará a los propietarios del predio de mayor extensión y a los interesados, 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, Secretaría de Medio Ambiente 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 decimoquinto del presente acto administrativo.

ARTÍCULO VIGÉSIMO. RECURSOS. Contra la presente Resolución procede el recurso de Reposición ante la Alcaldía 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.

ARTÍCULO VIGESIMOPRIMERO. VIGENCIA. La presente resolución rige a partir de la fecha de su firmeza y por un término de veinticuatro (24) meses.

NOTIFÍQUESE, PUBLÍQUESE, Y CÚMPLASE

LUIS CARLOS SEGURA RUBIANO
ALCALDE MUNICIPAL

Elaboró: Jimmy Alexander Millán Cadena – Contratista DOTP
Juan David López Castro Profesional Universitario D.O.T.P.

Revisó: Dr. Juan Ricardo Alfonso Rojas – Jefe Oficina Asesora Jurídica
Katerine Silva Manchola - Profesional Especializado O.A.J.

Aprobó: Ing. Orlando Hernández Cholo - Director Ordenamiento Territorial y Plusvalía.
Dra. Laura Rocío Rivera Ríos – Secretario de Planeación.

RESOLUCION NUMERO 0908 DE 10 DE MARZO DE 2022

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 integra, auténtica y gratuita del mismo.

Acto administrativo: RESOLUCIÓN 0908

Ciudad: CHIA Hora: 6pm Fecha: 23.03.2022

Nombre del Notificado: Clara Inés García Canosto

Cédula de ciudadania del notificado: 35475987.

Firma: Clara García.

Nombre de Quien Notifica: LUIS CARLOS SEGURA

Firma:

Recurso que procede contra el acto Administrativo: REPOSICIÓN

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 integra, auténtica y gratuita del mismo.

Acto administrativo: RESOLUCIÓN 0908

Ciudad: CHIA Hora: 6pm Fecha: 23.03.2022

Nombre del Notificado: Alfonso García Canosto

Cédula de ciudadania del notificado: 80'400 300

Firma: Alfonso García.

Nombre de Quien Notifica: LUIS CARLOS SEGURA.

Firma:

Recurso que procede contra el acto Administrativo: REPOSICIÓN

RESOLUCION NUMERO 0908 DE 10 DE MARZO DE 2022

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 integra, auténtica y gratuita del mismo.

Acto administrativo: RESOLUCIÓN 0908

Ciudad: CHIA Hora: 6 pm Fecha: 23 03 2022

Nombre del Notificado: Cecilia Garcia C.

Cédula de ciudadania del notificado: 35.473.217 chia

Firma: Cecilia Garcia C.

Nombre de Quien Notifica: LUIS CARLOS SEGURA R.

Firma:

Recurso que procede contra el acto Administrativo: REPOSICIÓN