



Chía, octubre 30 de 2025

Señores
Fundación San Francisco de Asís
Atn Señora ANA PAULINA FORERO VELASQUEZ
Comunidad de Cuidado la Macarena
Chía

Asunto: Licencia de construcción de la Comunidad de Cuidado la Macarena.

Apreciados señores, apreciada Ana Paulina, espero que se encuentren muy bien.

Con respecto al proyecto de licenciamiento que se radicó en septiembre de 2025, ante la dirección de Urbanismo de la Secretaria de Planeación de Chía y comenzó su trámite con la normatividad vigente en ese momento (Acuerdo 17 de 2000), quiero compartir algunos puntos esenciales para tener en cuenta, a saber:

Sobre esta normativa se realizaron los ajustes al proyecto y se emitió el acta de observaciones. Es de aclarar que el POT del año 2000 se había actualizado por medio del acuerdo el acuerdo 100 de 2016. Por una situación jurídica, este acuerdo **se encontraba suspendido, no derogado, hasta el día 20 de octubre de 2025 cuando un juez de Zipaquirá levantó esta suspensión.**

Al momento de suspender las medidas provisionales se presenta una situación jurídica especial que afecta los proyectos que están en trámite, especialmente con respecto al régimen de transición de este decreto de 2016 ya que las fechas están superadas.

Ahora, en nuestro caso específico, y luego de revisar el contexto particular, nos encontramos en la siguiente situación:

- De conformidad con la jurisprudencia y por seguridad jurídica – para no afectar los procesos cuando ocurren cambios normativos como el presente -, se considera congelada la norma aplicable a un proyecto, al momento de la radicación. Sin embargo, el usuario se puede acoger a la norma que más le convenga cuando hay dos normas contradictorias (principio de favorabilidad, se puede ir a la norma de mayor rango o a la que más convenga).
- En consecuencia, la norma de 2016 es más conveniente para el proyecto, pues con su aplicación se requerirían ajustes menores, en contraste con lo que se exige en la norma del 2000, especialmente en temas de ocupación, parqueaderos y aislamientos. No obstante, la norma de 2000 resulta menos exigente en temas ambientales.
- Los profesionales de la dirección de urbanismo están elaborando unas directivas para aclarar la aplicación y equivalencias entre los dos Acuerdos POT. Se espera que salgan en las próximas semanas. No hay un tiempo definido.

Por estos motivos y en coordinación con los profesionales de la dirección de urbanismo, una vez haya certeza respecto a la aplicabilidad del periodo de transición entre los dos regímenes se tomará



la decisión más conveniente en términos económicos, de intervenciones y de viabilidad. Se tienen tres escenarios:

- Continuar con el proceso de licenciamiento que se está realizando y que se espera terminar este año, con el fin de liquidar impuesto de delineación con UVT de 2025 y ahorrar la diferencia con UVT de 2026.
- Llevar a cabo el proceso con el nuevo régimen. Lo que implica ajustar las observaciones y respuestas a la norma de 2016, con los nuevos tiempos de respuesta.
- Desistir el proceso radicado y radicar uno nuevo para aplicar completamente el nuevo POT.

Cada uno de estos escenarios tiene ventajas y desventajas que están siendo evaluadas para tomar la mejor decisión para la Fundación y garantizar el mejor servicio a los adultos mayores, de conformidad con los lineamientos constitucionales y legales.

Reciban un cordial saludo,


FRANCISCO RAMIREZ BARRIOS
CC 80.497.110
TEL 3153014122
Arq.franciscor@outlook.com