

**GUIA TÉCNICA PARA LA
PRESENTACIÓN DE PLANOS PARA
TRÁMITE DE LEGALIZACIÓN
URBANÍSTICA**

ASENTAMIENTOS HUMANOS

ALCALDÍA DE CHÍA

Dirección de Ordenamiento Territorial y Plusvalía - DOTP
GUÍA VERSIÓN NO. 01 – SEPTIEMBRE 2022 – CIRCULAR EXTERNA DOTP 01 DE 2022

GUIA TÉCNICA PARA LA PRESENTACIÓN DE PLANOS PARA TRÁMITE DE LEGALIZACIÓN URBANÍSTICA DE ASENTAMIENTOS HUMANOS

CONTENIDO

1. INTRODUCCIÓN	3
2. DOCUMENTOS INICIALES	3
3. PLANO DEL LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO DEL LOTEO ACTUAL Y PROPUESTA DE REGULARIZACIÓN URBANÍSTICA DEL ASENTAMIENTO HUMANO.....	3
3.1. ESTADO ACTUAL DEL PREDIO O PREDIOS OBJETO DE LEGALIZACIÓN Y REGULARIZACIÓN URBANÍSTICA.	6
3.2. PROPUESTA DE REGULARIZACIÓN Y MEJORAMIENTO URBANO	6
3.3. PERFILES ACTUALES - RECONOCIMIENTO Y CARACTERIZACIÓN DE PERFILES VIALES Y DE ACCESOS ACTUALES.....	7
3.4 PERFILES PROPUESTOS - RECONOCIMIENTO Y CARACTERIZACIÓN DE PERFILES VIALES Y DE ACCESOS PROPUESTOS	7
3.5 LOCALIZACIÓN – UBICACIÓN DEL PREDIO EN EL ENTORNO.....	8
3.6 TABLA DELIMITACIONES - PREDIO GENERAL Y PROPUESTA URBANÍSTICA.....	8
3.7 TABLA LINDEROS - PREDIO GENERAL Y PROPUESTA URBANÍSTICA CON AFECTACIONES Y ACCESOS	9
3.8. TABLA CARACTERIZACIÓN – CUADRO DE ÁREAS, TIPOLOGÍA DE VIVIENDA E INTERESADOS	10

GUIA TÉCNICA PARA LA PRESENTACIÓN DE PLANOS PARA TRÁMITE DE LEGALIZACIÓN URBANÍSTICA DE ASENTAMIENTOS HUMANOS

1. INTRODUCCIÓN

El presente documento es una guía técnica en la cual se especifican los requerimientos para la presentación de planos necesarios para el proceso de legalización urbanística de asentamientos humanos. Esta guía debe seguirse para que los interesados entreguen adecuadamente la planimetría, con todos los componentes especificados y con la correcta representación que permita dar cumplimiento a las exigencias legales y a unos requerimientos mínimos de calidad de representación de la información que permita agilizar los trámites.

2. DOCUMENTOS INICIALES

El usuario debe diligenciar el formulario de solicitud de legalización de asentamientos humanos en la oficina de atención al ciudadano, y deberá adjuntar los siguientes documentos iniciales:

1. **Certificado de tradición y libertad** del predio o predios objeto de legalización, expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos correspondiente, expedido antes de un mes de la fecha de la solicitud.
2. **Poder especial** debidamente otorgado, ante notario o juez de la república, cuando se actúe mediante apoderado o mandatario, con la correspondiente presentación personal.
3. **Fotocopias de las escrituras o promesas de compraventa** de los predios que hacen parte del proceso de legalización.
4. **Acta de conocimiento y aceptación del plano de loteo** y del proceso de legalización firmada por el cincuenta y uno por ciento (51 %) de los propietarios o poseedores de los inmuebles incluidos en la legalización.
5. **Plano de levantamiento del loteo actual y de regularización urbanística** en los términos definidos en la circular externa DOTP 001-2022 y la presente guía.

A continuación, se realizan aclaraciones y precisiones en el numeral 5 de los documentos iniciales.

3. PLANO DEL LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO DEL LOTEO ACTUAL Y PROPUESTA DE REGULARIZACIÓN URBANÍSTICA DEL ASENTAMIENTO HUMANO.

Para la presentación se debe tener en cuenta que se deben seguir las indicaciones:

Se debe seguir el **FORMATO** definido por la Dirección de Ordenamiento Territorial el cual se detalla a continuación.

Para el desarrollo del formato de planos de asentamientos humanos se especifica los requerimientos de cada uno de los espacios, los cuales deberán contener la siguiente información:

3.1. ESTADO ACTUAL DEL PREDIO O PREDIOS OBJETO DE LEGALIZACIÓN Y REGULARIZACIÓN URBANÍSTICA.

Se debe presentar en una escala adecuada para la visualización de todos los elementos que conforman el estado actual del asentamiento humano, así como las colindancias de los predios donde se desarrolla el asentamiento humano.

En esta vista o apartado se deben identificar como mínimo los siguientes elementos:

- a) Para las construcciones existentes, se debe especificar número de pisos y áreas construidas por piso, tipología de vivienda (Unifamiliar, Bifamiliar, etc.), y se representará la huella de ocupación de estas construcciones en el plano, señalando el acceso al interior de la construcción. (En caso de haber más de un piso, estas se discriminarán en el cuadro de áreas y no será necesario realizar otra planta para ese piso adicional.)
- b) Se debe tener en cuenta que el predio o predios que conforman el asentamiento humano se debe describir mediante el uso de mojones, los cuales señalan el perímetro del lote. Estos de deben incluir el cambio de colindancia (Vecinos) del predio en cuestión.
- c) Se deben incluir los números catastrales y los nombres de los propietarios de las colindancias en sus respectivos lotes.
- d) Se deben señalar las áreas y dimensiones de lotes según la subdivisión actual, e igualmente las áreas y dimensiones de las vías de acceso o servidumbres a los diferentes lotes según la Subdivisión Actual, así como áreas comunes.

Respecto a la representación técnica, todos los elementos representados deben ser claramente legibles, la escala no podrá ser diferente a alguna de las siguientes escalas comerciales (1:50 - 1:100 - 1:200 - 1:250 - 1:500 - 1:750 - 1:1000 y sus respectivos múltiplos)

En caso de ser necesario, se deberá especificar a través de una tabla de convenciones los elementos representados.

El tamaño de las convenciones, los achurados, líneas punteadas, cotas, puntos de coordenadas y textos no deberán obstruir o impedir la correcta visualización de los demás elementos representados en el plano.

3.2. PROPUESTA DE REGULARIZACIÓN Y MEJORAMIENTO URBANO

Se debe presentar en una escala adecuada para la visualización de todos los elementos que conforman propuesta de regularización urbanística

Dentro de este ítem se deben presentar los siguientes elementos como mínimo:

- a) Para las construcciones existentes, se debe especificar número de pisos, áreas construidas por piso, tipología de vivienda (unifamiliar, bifamiliar, etc.) y se deben incluir los números catastrales y los nombres de los propietarios de las colindancias en sus respectivos lotes.
- b) Áreas de lotes según la propuesta de regularización urbanística: debe tener en cuenta que los predios que conforman el asentamiento humano deben ser acotados y descritos

mediante el uso de mojones, los cuales señalan el perímetro de cada del lote y del globo de terreno. Estos de deben incluir el cambio de colindancia (Vecinos) del predio en cuestión. Ej. (1, 2, 3 Etc.).

- c) Demarcación de la vía de acceso propuesta y su indicación de cesión urbanística o reserva vial según corresponda.
- d) La demarcación y acotamiento de las zonas a demoler, retrocesos propuestos y zonas de aislamiento que deberán ser tenidas en cuenta para los futuros tramites de reconocimiento de edificaciones o de licencias de construcción
- e) Indicación del grado de consolidación actual del asentamiento humano equivalente a numero total de lotes edificados/ numero total de lotes del asentamiento humano.

3.3. PERFILES ACTUALES - RECONOCIMIENTO Y CARACTERIZACIÓN DE PERFILES VIALES Y DE ACCESOS ACTUALES

Se debe presentar en una escala adecuada para la visualización de todos los elementos que conforman los perfiles, estos consisten en los elementos actuales de ocupación de vías de acceso a los predios o servidumbres según sea el caso, sus dimensiones y respectivos niveles.

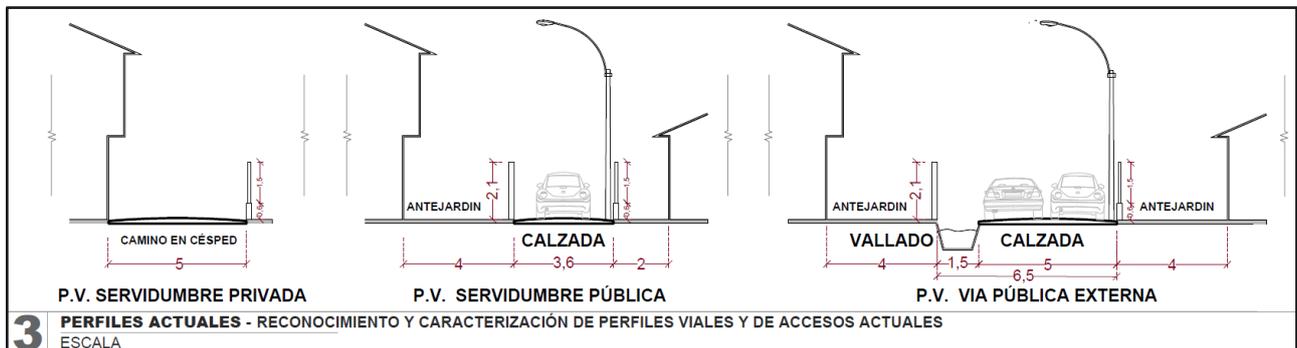


Ilustración 3: Perfiles actuales

3.4 PERFILES PROPUESTOS - RECONOCIMIENTO Y CARACTERIZACIÓN DE PERFILES VIALES Y DE ACCESOS PROPUESTOS

Se debe presentar en una escala adecuada para la visualización de todos los elementos que conforman los perfiles, estos consisten en los elementos propuestos de ocupación de vías de acceso a los predios o servidumbres según sea el caso, sus dimensiones y respectivos niveles.

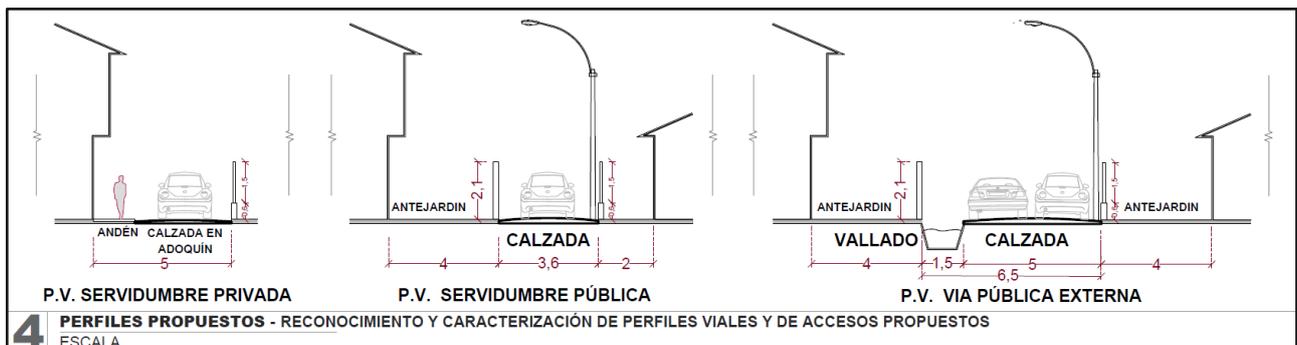


Ilustración 4: Perfiles propuestos

3.5 LOCALIZACIÓN – UBICACIÓN DEL PREDIO EN EL ENTORNO

Se debe establecer un mapa de ubicación donde se encuentre el predio objeto del asentamiento humano dentro de su entorno de referencia, para su correcta ubicación en la geografía municipal.

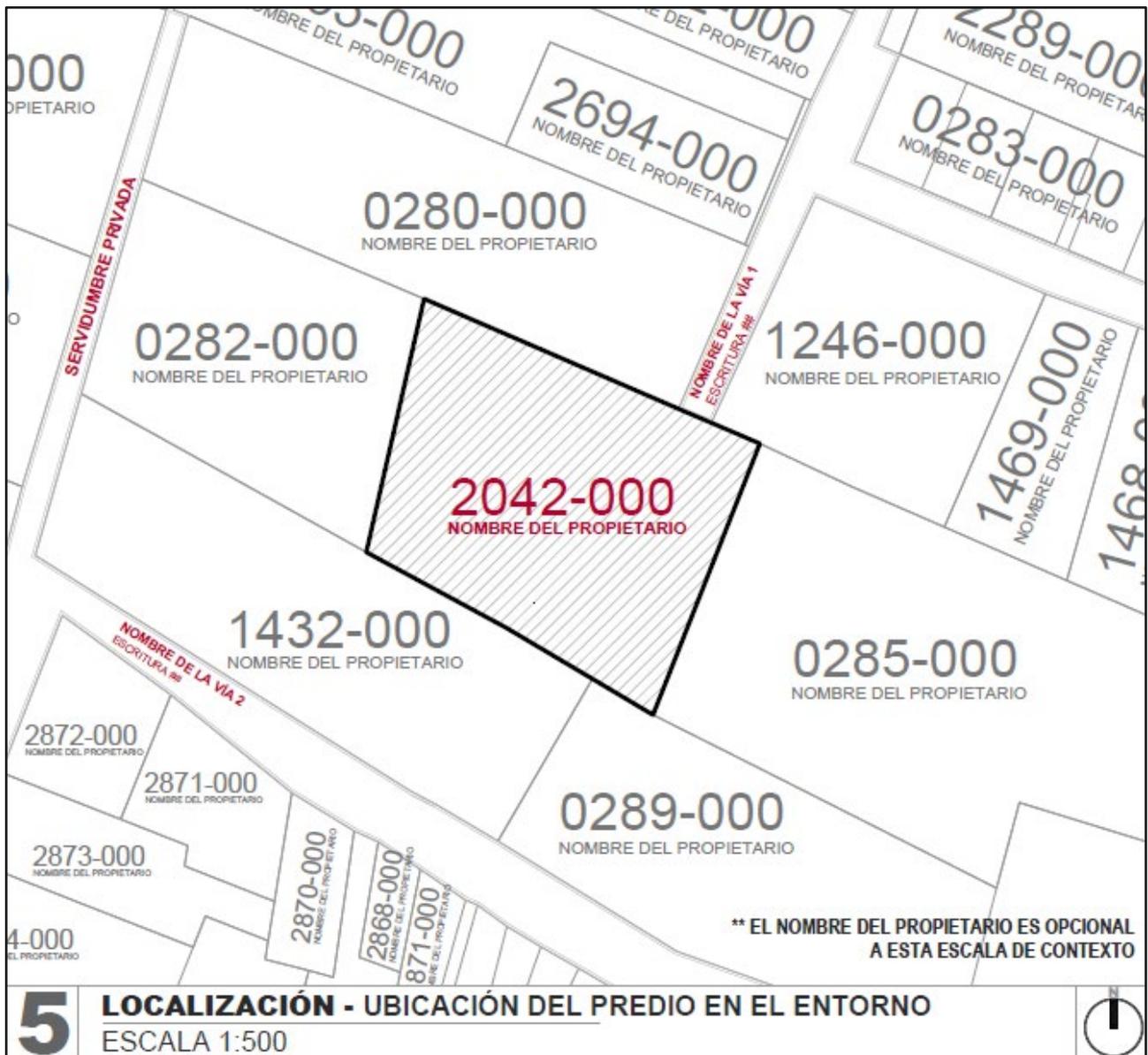


Ilustración 5. Ubicación del predio en el entorno

3.6 TABLA DELIMITACIONES - PREDIO GENERAL Y PROPUESTA URBANÍSTICA

Para el desarrollo de este espacio se debe desarrollar la tabla que se ilustra a continuación, cabe resaltar que se debe diligenciar una para el predio matriz del asentamiento humano y uno para cada lote definido en la propuesta de regularización urbanística aprobada incluidos el lote de vía de acceso y lote de reserva vial.

Deberá asegurarse de que los valores digitados y sus unidades sean correctos; la fuente y tamaño de letra debe ser visible y legible una vez impreso.



La tabla de delimitaciones deberá ser diligenciada con relación a la ilustración a continuación. (La información encontrada en los cuadros es solo con fines ilustrativos)

COORDENADAS GLOBO DEL TERRENO NO. 00-00-0003-2042-000				Área: 962,64 M2	
MOJÓN	COORDENADA X	COORDENADA Y	COLINDANCIAS	OBSERVACIONES	
1	4882613,69588	2098056,57875	0285 - 0280	-	
2	4882602,87647	2098029,02604	0285 - 1432	-	
3	4882590,79024	2098036,2509	1432	-	
4	4882573,98194	2098045,60053	1432 - 0282	-	
5	4882579,85356	2098071,33225	0282 - 0280	-	

LINDEROS GLOBO DEL TERRENO NO. 00-00-0003-2042-000				Área: 962,64 M2		
MOJÓN O LINDERO	PUNTO INICIAL	PUNTO FINAL	DIST. (M)	RUMBO	COLINDANTE	OBSERVACIONES
LINDERO No. 1	M1 X= 4882613,69588 Y= 2098056,57875	M2 X= 4882602,87647 Y= 2098029,02604	29,63	Suroeste	00-00-0003-0285-000 "Predio (Nombre)"	-
LINDERO No. 2	M2 X= 4882602,87647 Y= 2098029,02604	M4 X= 4882573,98194 Y= 2098045,60053	33,35	Noroeste	00-00-0003-1432-000 "Predio (Nombre)"	Ej: Lindero pasa por Mojón M3
LINDERO No. 3	M4 X= 4882573,98194 Y= 2098045,60053	M5 X= 4882579,85356 Y= 2098071,33225	26,42	Noreste	00-00-0003-0282-000 "Predio (Nombre)"	-
LINDERO No. 4	M5 X= 4882579,85356 Y= 2098071,33225	M1 X= 4882613,69588 Y= 2098056,57875	36,96	Sureste	00-00-0003-0280-000 "Predio (Nombre)" 000000000000-000 "Vía (Escritura Pública)"	Ej: Lindero pasa por Mojón M6 Y M7

LINDEROS SERVIDUMBRE PROPUESTA NO. 000				Área: 128,46 M2		
MOJÓN O LINDERO	PUNTO INICIAL	PUNTO FINAL	DIST. (M)	RUMBO	COLINDANTE	OBSERVACIONES
LINDERO No. 1	M1 X= 4882613,69588 Y= 2098056,57875	M11 X= 4882612,57136 Y= 2098053,71504	3,51	Suroeste	00-00-0003-0285-000 "Predio (Nombre)"	-
LINDERO No. 2	M11 X= 4882612,57136 Y= 2098053,71504	M10 X= 4882579,14627 Y= 2098068,25435	36,3	Noroeste	00-00-0003-1432-000 "Predio (Nombre)"	Ej: Lindero pasa por Mojón M11 y M10
LINDERO No. 3	M10 X= 4882579,14627 Y= 2098068,25435	M5 X= 4882579,85356 Y= 2098071,33225	3,56	Noreste	00-00-0003-0282-000 "Predio (Nombre)"	-
LINDERO No. 4	M5 X= 4882579,85356 Y= 2098071,33225	M1 X= 4882613,69588 Y= 2098056,57875	36,96	Sureste	00-00-0003-0280-000 "Predio (Nombre)"	Ej: Lindero pasa por Mojón M6 y M7

6

TABLA DELIMITACIONES Y LINDEROS GENERAL PREDIO GENERAL ACTUAL Y PROPUESTA DE SERVIDUMBRE

Ilustración 6: Tabla de delimitaciones y lindero general y propuesta de servidumbre (si aplica)

3.7 TABLA LINDEROS - PREDIO GENERAL Y PROPUESTA URBANÍSTICA CON AFECTACIONES Y ACCESOS

En este espacio se debe consignar la información referente en el siguiente ejemplo de tabla, cabe resaltar que se debe diligenciar una para el predio matriz del asentamiento humano y uno para cada lote producto de la propuesta urbanística aprobada incluidos el lote de vía de acceso y lote de reserva vial, cesiones urbanísticas y demás zonas que en el marco de la propuesta de regularización urbanística requieran debido amojonamiento y deslinde.

A continuación, se ilustran los campos que deben ser diligenciados en la tabla, así:





LINDEROS PREDIOS OTEADERO 00000000000										
Lote No. 1 - Nombre del Interesado - Área: 339,34 M2										
LINDEROS	PUNTO INICIAL			PUNTO FINAL			DIST. (M)	RUMBO	COLINDANTE	OBSERVACIONES
LINDERO No. 1	M13	X=	4882595,173	M9	X=	4882585,653	23,60	Suroeste	L.2	-
		Y=	2098061,789		Y=	2098039,108				
LINDERO No. 2	M9	X=	4882585,653	M4	X=	4882573,981	12,70	Noroeste	1432-000	-
		Y=	2098039,108		Y=	2098045,600				
LINDERO No. 3	M4	X=	4882573,981	M10	X=	4882579,146	22,86	Noreste	0282-000	-
		Y=	2098045,600		Y=	2098068,254				
LINDERO No. 4	M10	X=	4882579,146	M13	X=	4882595,173	16,90	Sureste	00000000000-000 "Vía (Escritura Pública)"	-
		Y=	2098068,254		Y=	2098061,789				
Lote No. 2 - Nombre del Interesado - Área: 233,99 M2										
LINDEROS	PUNTO INICIAL			PUNTO FINAL			DIST. (M)	RUMBO	COLINDANTE	OBSERVACIONES
LINDERO No. 1	M12	X=	4882603,838	M8	X=	4882594,406	24,72	Suroeste	L3	-
		Y=	2098058,350		Y=	2098034,088				
LINDERO No. 2	M8	X=	4882594,406	M9	X=	4882585,653	9,76	Noroeste	1423-000	Pasa por M5
		Y=	2098034,088		Y=	2098039,108				
LINDERO No. 3	M9	X=	4882585,653	M13	X=	4882595,173	23,60	Noreste	L1	-
		Y=	2098039,108		Y=	2098061,789				
LINDERO No. 4	M13	X=	4882595,173	M12	X=	4882603,838	9,70	Sureste	00000000000-000 "Vía (Escritura Pública)"	-
		Y=	2098061,789		Y=	2098058,350				
Lote No. 3 - Nombre del Interesado - Área: 261,74 M2										
LINDEROS	PUNTO INICIAL			PUNTO FINAL			DIST. (M)	RUMBO	COLINDANTE	OBSERVACIONES
LINDERO No. 1	M11	X=	4882612,571	M2	X=	4882602,876	26,13	Suroeste	0285-000	-
		Y=	2098053,715		Y=	2098029,026				
LINDERO No. 2	M2	X=	4882602,876	M8	X=	4882594,406	10,88	Noroeste	1432-000	-
		Y=	2098029,026		Y=	2098034,088				
LINDERO No. 3	M8	X=	4882594,406	M12	X=	4882603,838	24,72	Noreste	L2	-
		Y=	2098034,088		Y=	2098058,350				
LINDERO No. 4	M12	X=	4882603,838	M11	X=	4882612,571	9,70	Sureste	00000000000-000 "Vía (Escritura Pública)"	-
		Y=	2098058,350		Y=	2098053,715				

7

TABLA LINDEROS - PROPUESTA URBANÍSTICA CON AFECTACIONES Y ACCESOS

Ilustración 7: Tabla de Linderos propuesta general señalando afectaciones y accesos

3.8. TABLA CARACTERIZACIÓN – CUADRO DE ÁREAS, TIPOLOGÍA DE VIVIENDA E INTERESADOS

Siguiendo el formato guía para el cabal diligenciamiento de este espacio se deben indicar los siguientes campos:

1. **N°:** Corresponde al número de lote de la propuesta de regularización urbanística
2. **AREA LOTE M2:** Corresponde al área total del lote resultante de la propuesta urbanística aprobada, luego de haber deslindado sus zonas de acceso, cesiones y demás áreas con ocasión de la propuesta de regularización urbanística
3. **AREA CONSTRUIDA M2:** Corresponde al área total de la construcción discriminada por número de pisos, en el ejemplo se dan 3 pisos, pero deberá diligenciarse según corresponda. Se deben realizar sumatorias de todas las áreas construidas por unidad habitacional existente en el asentamiento humano.
4. **USO:** Se describe el uso de la construcción en el asentamiento humano, esta se define en la visita preliminar.





5. **AREA DE LOTE DE VIA DE ACCESO:** Se este campo se debe consignar el área total del lote que sirve como acceso a cada uno de los predios de la propuesta urbanística aprobada y se precisará si corresponde a área de cesión urbanística o no conforme a los lineamientos municipales que le sean aplicables.
6. **AREA DE RESERVA VIAL:** En este campo se debe consignar el área producto de la definición de reserva vial expedida por el DOTP (Dirección de Ordenamiento Territorial) con la indicación de su conformación como cesión urbanística obligatoria según los lineamientos municipales que le sean aplicables.
7. **INTERESADO:** En este espacio se debe consignar el interesado en la legalización urbanística del lote o unidad correspondiente.
8. **MOJONES:** Consignar una descripción preliminar del contorno del predio aprobado en la propuesta urbanística, Esta se realiza por puntos en los cambios de dirección del perímetro del predio.
9. **SUB TOTAL ÁREAS M2:** Se realizan sumatorias parciales e individuales de cada ítem de los numerales, salvo en el caso del índice de ocupación que corresponderá a un nuevo cálculo, teniendo en cuenta las áreas construidas totales a nivel de primer piso bajo cubierta, respecto del área total del lote.
10. **AREA TOTAL ASENTAMIENTO HUMANO:** Se realizan sumatorias de los ítems. Esta sumatoria debe ser igual al área del lote de levantamiento topográfico y el área registra en certificado de tradición y libertad.

A continuación, se ilustran los campos que deberán ser diligenciados en la tabla:

CUADRO DE ÁREAS											FIRMAS	
Lotes y construcciones del Asentamiento Humano											Aceptación de la propuesta urbanística por parte de los interesados	
No.	ÁREA LOTE (M2)	ÁREA CONSTRUIDA (M2)				ÁREA CONST. ACTUAL TOTAL	ÁREA CONST. FINAL TOTAL	ÁREA OCUP. FINAL TOTAL	I.O ÍNDICE OCUPACIÓN	USO Y MOJONES	NOMBRE Y CÉDULA DE INTERESADOS	FIRMA
		PISO 1°	PISO 2°	PISO 3°	ÁREA A DEMOLER							
1	339,34	189,9	135	135	54,9	459,9	405	135	0,39	Multifamiliar M13, M9, M4, M10	Ej. Juan Ezequiel Moreno Rozo CC. 12345678	
2	233,98	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	Unifamiliar M12, M8, M9, M13	Ej. Pedro Colorado CC. 12345678 Maria Colorado CC. 12345678	
3	261,74	135	0,00	0,00	26,70	161,7	135	135	0,51	Unifamiliar M11, M2, M8, M12	Ej. Juan Ezequiel Moreno Rozo CC. 12345678	
ÁREA LOTE VIA DE ACCESO	128,46	128,46	-	-	-	0,00	128,46	128,46	1	Serv. Privado M11, M11, M10, M5	TOTAL INTERESADOS:	EJ. 4 (Cuatro)
ÁREA DE RESERVA VIAL	0,00	0,00	-	-	-	0,00	0,00	0,00	-	-		
TOTAL	SUB TOTAL 962,64	SUB TOTAL 453,36	SUB TOTAL 135	SUB TOTAL 135	SUB TOTAL 81,5	SUB TOTAL 621,6	SUB TOTAL 540	SUB TOTAL 263,46	-	-		
Área total del predio del Asentamiento Humano (M2):										962,64 M2		
Área total final ocupada del Asentamiento Humano (M2):										270 M2		
Área total Construida del Asentamiento Humano Actual (M2):										621,6 M2		
Área total Construida del Asentamiento Humano Propuesta (M2):										540 M2		
Grado de Consolidación del Asentamiento (M2):										66,6%		

***LA INFORMACIÓN Y PLANIMETRÍA EN ESTE FORMATO ES PARA FINES ILUSTRATIVOS Y NO CORRESPONDEN CON LA REALIDAD CATASTRAL Y JURÍDICA DE LOS PREDIOS REPRESENTADOS

8 TABLA CARACTERIZACIÓN
ÁREAS, TIPOLOGÍA DE VIVIENDA E INTERESADOS

Ilustración 8: Tabla de Caracterización, con cuadro de áreas, uso e índice de ocupación, grado de consolidación del asentamiento e identificación y firma de interesados





Nota: Los interesados y profesionales que acompañen el trámite de legalización urbanística deberán de preferencia seguir la distribución de los espacios propuesta en el formato de plano y lo indicado en la presente guía, siendo posible la modificación o redistribución de los espacios e incluso su presentación en varios planos en aras de garantizar la representación y visualización gráfica más adecuada, en todo caso debe contener la información mínima exigida en la presente guía.

La Dirección de Ordenamiento Territorial y Plusvalía recibirá las observaciones, sugerencias de ajuste y la identificación de oportunidades de mejora por parte de los interesados y ciudadanos en general al correo electrónico ordenamientoterritorial@chia.gov.co

