

ESTUDIO URBANÍSTICO FINAL DEL PROYECTO DE LEGALIZACIÓN Y REGULARIZACIÓN DE ASENTAMIENTOS HUMANOS

IDENTIFICACIÓN DEL PROYECTO			
Radicado	20239999935593	Decreto	084 de 2023
Catastral	2517500000000009054600000000 /	Matrícula Inmobiliaria	50N-20292453
Zona POT	CENTRO POBLADO (CP)	Tipo de Suelo	Suelo Rural
Dirección	VEREDA TÍQUIZA, SECTOR CUATRO ESQUINAS, PREDIO SAN GREGORIO		
Ámbito delimitación	ÚNICO	Tipo de Legalización	INDIVIDUAL
Arquitecto	SAMUEL ELADIO MOJICA BAJONERO	Matrícula	A20782017-80350195
Topógrafo	ERVIN GUTIÉRREZ SÁNCHEZ	Matrícula	25335204294 CND
Interesado 1	CESAR AUGUSTO TIBAQUIRA MARTIN	Cédula	11'200.931
Interesado 2	FELIPE ANDRÉS TIBAQUIRA MARTIN	Cédula	11'202.236
Interesado 3	JUAN PABLO TIBAQUIRA MARTIN	Cédula	1.072'642.066
Interesado 4	IVONNE MARCELA TIBAQUIRA MARTIN	Cédula	35'426.961
Interesado 5	DIANA JANETH SANABRIA ALBA	Cédula	1.072'645.148
Interesado 6	NÉSTOR FERNANDO SANABRIA ALBA	Cédula	80'350.609
Interesado 7	ELVIA ELENA HOLGUÍN HOLGUÍN	Cédula	46'359.510
Interesado 8	OLGA LUCIA ALARCÓN HOLGUÍN	Cédula	1.072'641.330
Interesado 9	MIGUEL ALFONSO ROJAS JARAMILLO	Cédula	11'200.142
Interesado 10	KAREN ANDREA ROJAS VÁSQUEZ	Cédula	1.072'707.769
Interesado 11	CRISTIAN FELIPE ROJAS VÁSQUEZ	Cédula	1.072'714.437
Área Título		Área Registro	Área IGAC
228,30 m ²		228,30 m ²	204 m ²
		Área Levantamiento	
		229,42 m ²	

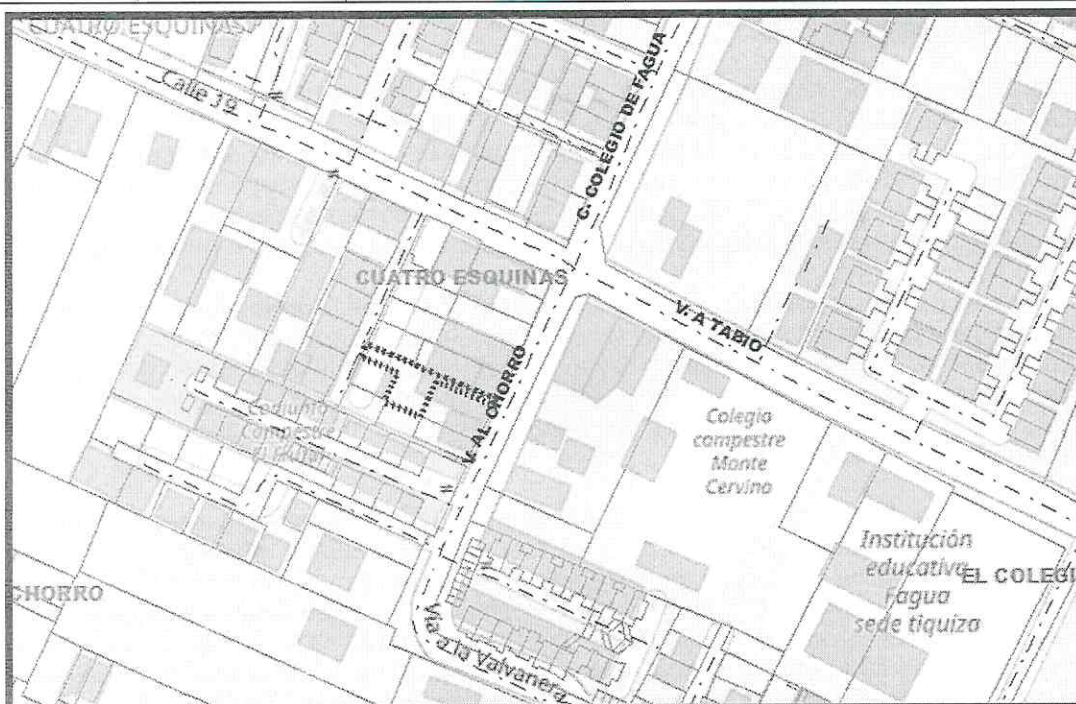


Ilustración 1: Mapa de localización, predio de interés en líneas punteadas

1- ANTECEDENTES

A través del radicado 20239999935593 del 22 de noviembre de 2023, se solicitó la legalización del asentamiento humano, ubicado en la VEREDA TÍQUIZA, SECTOR CUATRO ESQUINAS, PREDIO SAN GREGORIO del Municipio de Chía - Cundinamarca, identificado con cédula catastral 2517500000000009054600000000 y matrícula inmobiliaria 50N-20292453 para lo cual se aportaron los documentos exigidos en el Acuerdo Municipal 188 de 2021.

El 29 de diciembre de 2023 se presentó información complementaria a la solicitud de legalización.

El 9 de abril de 2024 se allegó el plano técnico número 2 propuesta de construcción existente y proyectada en cada una de las unidades producto de la legalización del asentamiento.

La Dirección de Ordenamiento Territorial y Plusvalía con el oficio D.O.T.P. 0839-2024 realizó una serie de requerimientos a efecto de subsanar la solicitud presentada.

El 31 de mayo de 2024 se dio respuesta al acta de observaciones enviada con el oficio D.O.T.P. 0839-2024.

La Dirección de Ordenamiento Territorial y Plusvalía expidió la Resolución 2407 del 4 de julio de 2024, la cual dio inicio al proceso de legalización del asentamiento humano ubicado en el inmueble identificado con cédula catastral 25175000000000090546000000000 y matrícula inmobiliaria 50N-20292453, ubicado en la vereda Tíquiza – sector Cuatro Esquinas del municipio de Chía.

Así mismo, se expidió y publicó en el periódico el Tiempo el 26 de julio de 2024 acorde con lo estipulado en el artículo 2.2.6.5.2.2 del Decreto Nacional 1077 de 2015, un aviso 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.

1. CONSIDERACIONES JURÍDICAS

1.1. Contextualización Jurídica del estado del Plan de Ordenamiento Territorial

A través del Acuerdo 17 del 15 de julio del 2000, se adoptó el plan de ordenamiento territorial del municipio de Chía.

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.

Subsiguientemente, el Juzgado Primero Administrativo Oral de Zipaquirá, expidió el Auto de Suspensión Provisional del Acuerdo 100 de 2016, 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 quedó 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.

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. (...)

En este orden de ideas y toda vez que Acuerdo 100 de 2016 se encuentra suspendido, 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.

Es relevante tener en cuenta dicha situación jurídica del Plan de Ordenamiento Territorial, pues toda la normativa de la resolución de legalización y regularización urbanística estará basada en el acuerdo 17 de 2000 debido a las razones ya expuestas.

1.2. Decreto 1077 de 2015, capítulo 5 modificado por el artículo 2 del Decreto Nacional 149 de 2020.

El artículo 2.2.6.5.1. del Decreto 1077 de 2015, 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 humanos con condiciones de precariedad y de origen informal, conformado por viviendas de interés social y usos complementarios que la soporten, que se ha constituido sin licencia de urbanización previo a su desarrollo o que aun cuando la obtuvo, esta no se ejecutó.

Mediante a 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 el reconocimiento de las edificaciones existentes."

Como quiera que la legalización urbanística de asentamientos humanos hace las veces de licencia de urbanización, le es aplicable lo previsto en el artículo 2.2.2.6.1.2.1.1 del Decreto 1077 de 2015, el cual prevé que el estudio, trámite y expedición de licencias urbanísticas y de sus modificaciones procederá a solicitud de quienes puedan ser titulares de las mismas una vez hayan sido radicadas en legal y debida forma, precisando en su párrafo primero, que se entenderá que una solicitud de licencia o su modificación está radicada en legal y debida forma si a la fecha de radicación se allega la totalidad de los documentos exigidos, aun cuando estén sujetos a posteriores correcciones. Así, sistemáticamente le es aplicable el artículo 2.2.6.1.2.1.2 ibidem, que informa:

"Si durante el término que transcurre entre la solicitud de una licencia o su modificación y la expedición del acto administrativo que otorgue la licencia o autorice la modificación, se produce un cambio en las normas urbanísticas que afecten el proyecto sometido a consideración del curador o de la autoridad municipal o distrital encargada de estudiar, tramitar y expedir las licencias urbanísticas, el solicitante tendrá derecho a que la licencia o la modificación se le conceda con base en la norma urbanística vigente al momento de la radicación de la solicitud, siempre que la misma haya sido presentada en legal y debida forma"

En este orden de ideas y teniendo en cuenta que el día **22 de noviembre de 2023** mediante radicado **20239999935593**, se solicitó la legalización del asentamiento humano, localizado en el predio identificado con número catastral **2517500000000090546000000000**, **VEREDA TÍQUIZA, SECTOR CUATRO ESQUINAS, PREDIO SAN GREGORIO**, en el Municipio de Chía - Cundinamarca, para lo cual se aportaron los documentos exigidos en el Acuerdo Municipal 188 de 2021 y en la Orden de Legalización proferida por el **Decreto 84 de 2023** que viabilizó la legalización de los asentamientos humanos al interior de la delimitación.

En consecuencia, y dando cumplimiento al artículo 2.2.6.5.2.3 del Decreto Nacional 1077 de 2015 a continuación se definen las condiciones y estudio urbanístico final de la solicitud de legalización y regularización del asentamiento humano con radicado **20239999935593** atendiendo los lineamientos generales del Acuerdo 17 del 2000 y del Decreto 84 del 28 de abril de 2023.

1.3. Acuerdo Municipal 188 de 2021

El Acuerdo Municipal 188 de 2021 facultó al Alcalde para realizar la legalización y regularización de asentamientos humanos en el municipio de Chía, y se deberá tener en cuenta los siguientes aspectos, relevantes para expedir la resolución:

Artículo 2°. Literal B. Definiciones:

- Entiéndase por grado de consolidación la relación existente entre el número de edificaciones habitadas con el número total de predios que conforman el área delimitada.
- El grado de consolidación es igual o superior al 60%
- En ningún caso los asentamientos humanos conformados por diez (10) o más lotes, podrán proponer más de cuatro (4) lotes que sean objeto de licencia de construcción en la modalidad de obra nueva.

Artículo 3° Parágrafos tercero y cuarto. Ámbito de aplicación:

- En los lotes o aparentes lotes resultado del proceso de legalización de asentamientos humanos con condiciones de precariedad y de origen informal, sólo se podrá desarrollar en vivienda de interés social o prioritaria.
- No será beneficiario del proceso de legalización de asentamientos humanos, y no se le establecerá norma urbanística al ciudadano que sea propietario de otra vivienda en el municipio de Chía.

1.4. Decreto Orden de Legalización 84 de 2023

El Decreto 084 del 28 de abril de 2023 "EL CUAL DELIMITA UNA ZONA CONFORMADA POR ASENTAMIENTOS HUMANOS PRECARIOS DE ORIGEN INFORMAL INTEGRADOS PREDOMINANTEMENTE POR VIVIENDAS DE INTERÉS SOCIAL, UBICADA EN LA VEREDA TÍQUIZA, SECTOR CUATRO ESQUINAS, ZONA RURAL - CENTRO POBLADO DEL MUNICIPIO DE CHÍA, SE ORDENA SU LEGALIZACIÓN Y REGULARIZACIÓN URBANÍSTICA Y SE DICTAN

OTRAS DISPOSICIONES." viabilizó la realización del trámite de legalización y regularización urbanística del asentamiento, al estar este incluido dentro de la delimitación proferida en el decreto.

Este Decreto determina las condiciones urbanísticas y la resolución se basa en ellas para determinar las condiciones de regularización urbanística armonizadas con la normativa vigente.

1.5. Conceptos y definiciones

Finalmente, los siguientes conceptos se emplean en el estudio urbanístico final de la legalización y regularización urbanística.

Primero, sobre la tipología de vivienda:

- Vivienda Unifamiliar: vivienda habitada por un hogar. "Es la edificación provista de áreas habitaciones destinadas a dar albergue a una sola familia"
- Vivienda Bifamiliar: vivienda habitada por dos hogares. "Es la edificación concebida como una unidad arquitectónica y con áreas habitacionales independientes, aptas para dar albergue a dos familias en un mismo lote"
- Vivienda Multifamiliar: vivienda habitada por más de dos hogares. "Es la unidad arquitectónica que tiene más de dos viviendas en un mismo lote"

Segundo, sobre el tipo de vivienda, esta puede ser:

- Tipo patio: Tiene un patio al interior de la edificación.
- Tipo en hilera o entre medianeras: Colinda con otras viviendas que están paramentadas sobre el mismo eje.
- Tipo Aislada: Vivienda con espacio libre alrededor de la edificación.
- Tipo en altura: Cuando se trata de un multifamiliar que ha sido construido en altura, y la unidad de vivienda es por niveles.

Tercero, sobre la vivienda, se clasifica está en autoconstruida, prefabricada o autogestionada:

- Autoconstruida: Cuando el hogar consolidó su vivienda con su propia mano de obra.
- Autogestionada: Cuando el hogar contrato a una mano de obra exterior para la construcción de la vivienda.

Finalmente, se sobre el sistema estructural que usan las edificaciones para soportarse, están de acuerdo con la NSR-10, pueden ser:

- Pórticos en concreto reforzado
- Muros en concreto reforzado
- Mampostería confinada
- Mampostería estructural
- Entramado en madera
- Bahareque o construcción en tierra
- Prefabricado en Concreto

2. DELIMITACIÓN DEL ÁREA OBJETO DE LEGALIZACIÓN

El asentamiento humano se encuentra ubicado en Suelo Rural – Centro Poblado, en la VEREDA TÍQUIZA, SECTOR CUATRO ESQUINAS, PREDIO SAN GREGORIO identificado con cédula catastral 2517500000000009054600000000 y Matrícula Inmobiliaria 50N-20292453. El predio objeto del trámite de legalización y regularización está delimitado por los mojones, coordenadas y linderos descritos a continuación, con un área según levantamiento topográfico de **229.42 m²**

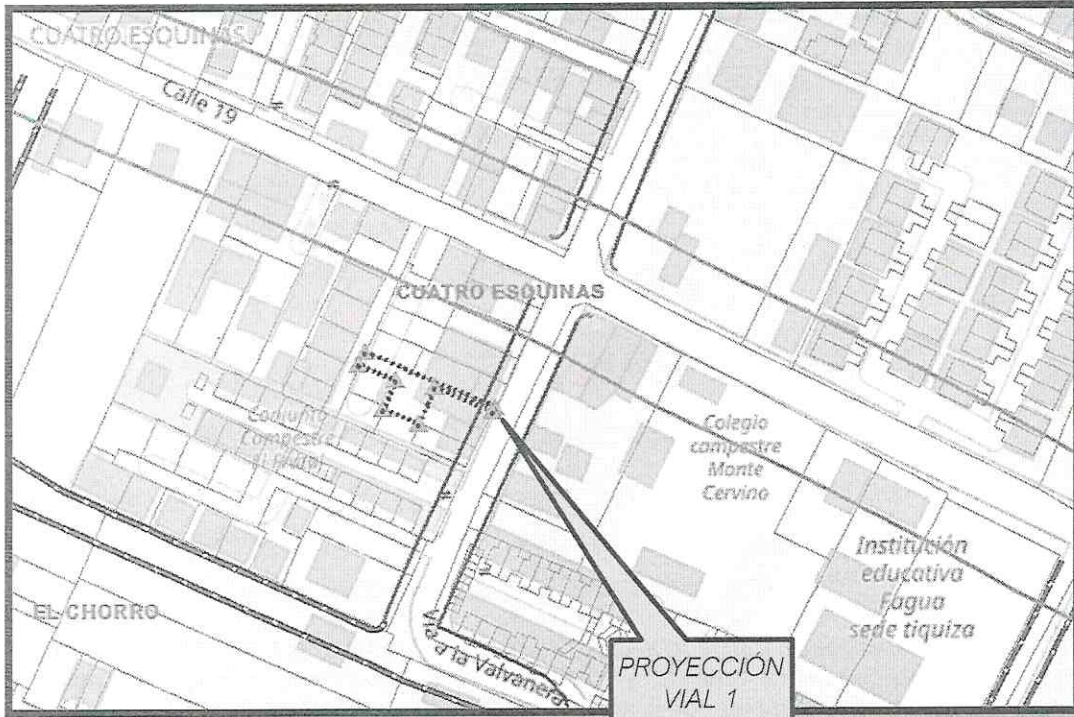


Ilustración 2: Mapa de localización y ubicación específica (predio de interés en líneas punteadas).

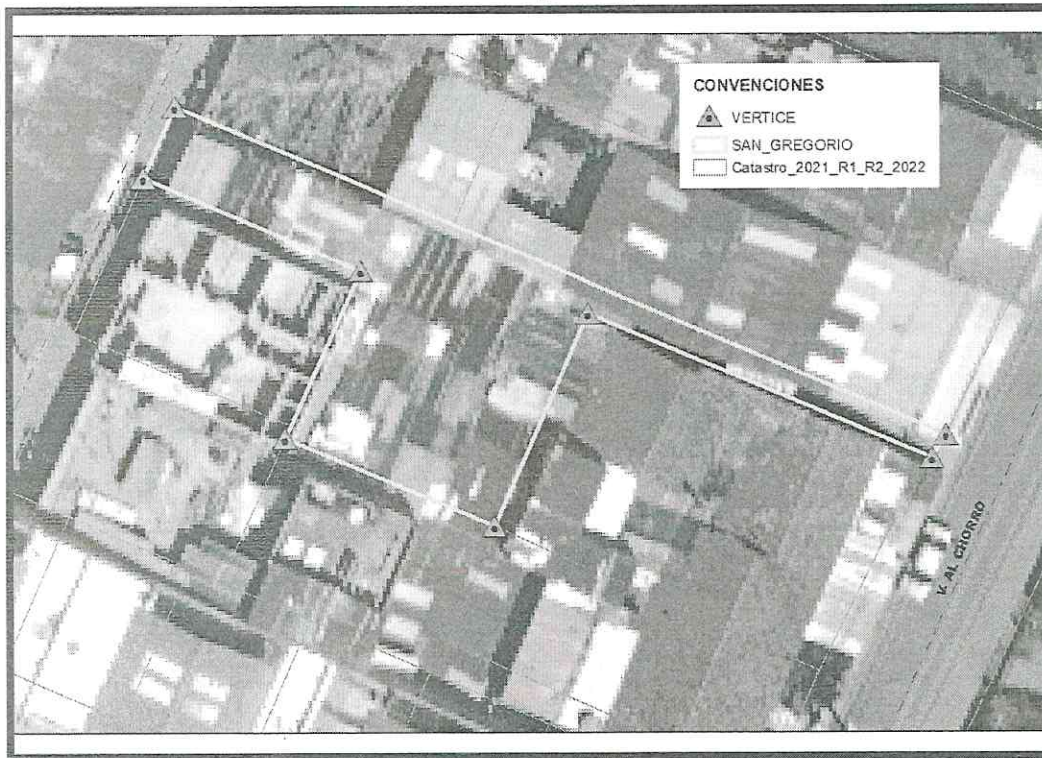


Ilustración 3: Orto imagen IGAC, estado del asentamiento para el pasado septiembre de 2014.

2.1. DELIMITACIÓN ESTADO ACTUAL DEL PREDIO OBJETO DE REGULARIZACIÓN:

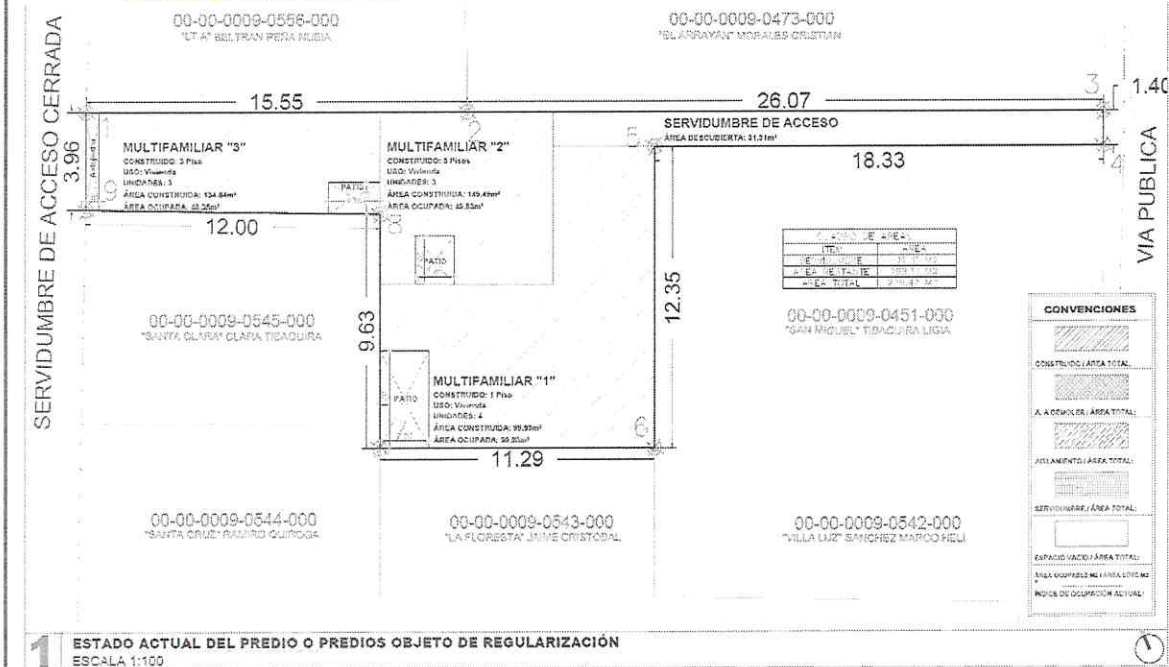


Ilustración 4: plano del estado actual del Asentamiento Humano

La ilustración 4 corresponde al estado actual del predio graficada en el plano 1/1, allí se evidencia un lote de terreno con forma irregular y en su interior las construcciones que ocupan casi la totalidad del predio; estas tienen como acceso, el primero de ellos, ubicado al costado oriental sobre el anillo veredal conocido como "Camino la Lucerna" y otro ubicado al costado occidental sobre servidumbre de acceso cerrada.

El predio de la solicitud presenta 9 mojones o vértices como parte del estado actual, así como las cotas de cada una de las aristas o lados del predio, en su interior se distinguen 3 polígonos que indican la existencia de 3 volúmenes para uso vivienda multifamiliar en diferentes alturas.

A partir de las construcciones existentes y con base en el levantamiento del globo de terreno original se realiza la propuesta de regularización urbanística, la cual establece nuevos mojones y linderos para delimitar los predios propuestos "aparentes" como se observa a continuación.

2.2. COORDENADAS DELIMITACIÓN ESTADO ACTUAL DEL PREDIO OBJETO DE REGULARIZACIÓN:

LINDERO GLOBO DE TERRENO LOTE SAN GREGORIO 00-00-0009-0546-000 (ESTADO ACTUAL)					Área (m ²)	229,42	
Linderos		Punto Inicial	Punto Final	Distancia (ml)	Rumbo	Colindante	Observaciones
Lindero No 1	M-1	X 4881719.97	M-2 X 4881734.29	15,55	OCCIDENTE - ORIENTE	0009-0556	
		Y 2096624.51	Y 2096618.44				
	M-2	X 4881734.29	M-3 X 4881758.28	26,07	OCCIDENTE - ORIENTE	0009-0473	
		Y 2096618.44	Y 2096608.25				
Lindero No 2	M-3	X 4881758.28	M-4 X 4881757.74	1,40	NORTE - SUR	VÍA PÚBLICA	
		Y 2096608.25	Y 2096606.96				
Lindero No 3	M-4	X 4881757.74	M-5 X 2096614.12	18,33	ORIENTE - OCCIDENTE	0009-0451	
		Y 2096606.96	Y 4881740.86				
	M-5	X 2096614.12	M-6 X 2096602.75	12,35	NORTE - SUR	0009-0451	
		Y 4881740.86	Y 4881736.03				
	M-6	X 2096602.75	M-7 X 2096607.17	11,29	ORIENTE - OCCIDENTE	0009-0543	
		Y 4881736.03	Y 4881725.64				
	M-7	X 2096607.17	M-8 X 4881729.41	9,63	SUR - NORTE	0009-0545	
		Y 4881725.64	Y 2096616.04				
M-8	X 4881729.41	M-9 X 4881718.43	12,00	ORIENTE - OCCIDENTE	0009-0545		
	Y 2096616.04	Y 2096620.89					
Lindero No 4	M-9	X 4881718.43	M-1 X 4881719.97	3,96	SUR - NORTE	SERVIDUMBRE DE ACCESO	
		Y 2096620.89	Y 2096624.51				

2.3. DELIMITACIÓN PROPUESTA DE REGULARIZACIÓN URBANÍSTICA

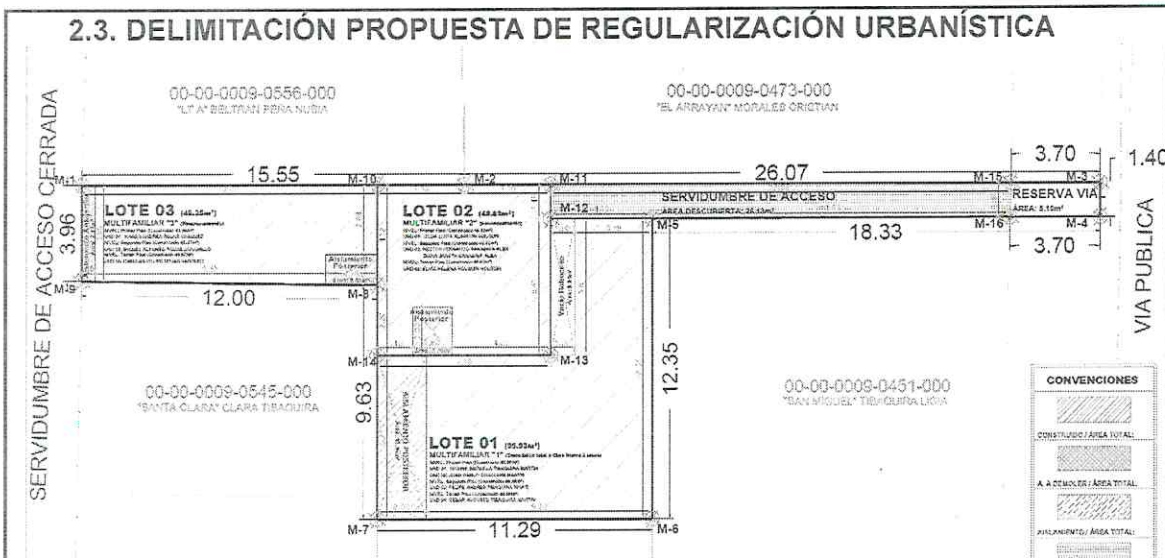


Ilustración 6: Identificación de las coordenadas, mojones y linderos de la propuesta de legalización y regularización urbanística

De la propuesta de regularización urbanística se observa que el número de mojones pasan de 6 a 14, es decir, se segregan nuevas unidades de terreno, se trata de los llamados: "LOTE 1", "LOTE 2" y "LOTE 3" así como las áreas de terreno destinadas a "Proyección Vial" y "Servidumbre de Acceso".

El plano de regularización arquitectónica presenta como propuesta la demolición total del volumen ubicado en el Lote 1 y garantiza un aislamiento a lo largo del lindero sur en 2,00 metros, así mismo los volúmenes ubicados en los lotes 2 y 3 garantizan aislamientos en su interior para la correcta iluminación y ventilación.

A continuación, se relacionan las coordenadas del proyecto de regularización urbanística:

2.4. COORDENADAS DELIMITACIÓN PROPUESTA DE REGULARIZACIÓN URBANÍSTICA:

LINDERO PREDIOS LOTE SAN GREGORIO 00-00-0009-0546-000 (PROPUESTA URBANÍSTICA)									
#	Nombre del interesado						Área (m²)		
Lote No 1	CESAR A. TIBAQUIRA M.	FELIPE A. TIBAQUIRA M.	JUAN P. TIBAQUIRA M.	IVONNE M. TIBAQUIRA M.			99.93		
Linderos	Punto Inicial		Punto Final		Distancia (m)	Rumbo	Colindante	Observaciones	
Lindero No 1	M 5	X	2096614.12	M 6	X	2096602.75	12,35	NORTE- SUR	0009 0451
		Y	4881740.86		Y	4881736.03			
Lindero No 2	M-6	X	2096602.75	M-7	X	2096607.17	11,29	ORIENTE- OCCIDENTE	0009-0543
		Y	4881736.03		Y	4881725.64			
Lindero No 3	M-7	X	2096607.17	M-14	X	4881728.27	4,20	SUR - NORTE	0009-0545
		Y	4881725.64		Y	2096613.36			
Lindero No 4	M-14	X	4881728.27	M-13	X	4881734.81	7,10	OCCIDENTE - ORIENTE	LOTE 2
		Y	2096613.36		Y	2096610.59			
Lindero No 5	M 13	X	4881728.27	M 12	X	4881737.00	5,61	SUR - NORTE	LOTE 2
		Y	2096613.36		Y	2096615.75			
Lindero No 6	M-12	X	4881737.00	M-5	X	2096614.12	4,19	OCCIDENTE - ORIENTE	SERVIDUMBRE DE ACCESO
		Y	2096615.75		Y	4881740.86			

Ilustración 7: Tabla linderos LOTE 1

LINDERO PREDIOS LOTE SAN GREGORIO 00-00-0009-0546-000 (PROPUESTA URBANÍSTICA)									
#	Nombre del interesado						Área (m²)		
Lote No 2	JAIRO EMILIO SANABRIA AVELLA	ELVIA HELENA HOLGUIN HOLGUIN	OLGA LUCIA ALARCÓN HOLGUIN				49.83		
Linderos	Punto Inicial		Punto Final		Distancia (m)	Rumbo	Colindante	Observaciones	
Lindero No 1	M 10	X	4881731.02	M 11	X	4881737.55	3,55	OCCIDENTE - ORIENTE	0009-0556
		Y	2096619.87		Y	2096617.04			
Lindero No 2	M-11	X	4881737.55	M-13	X	4881734.81	1,40	NORTE - SUR	ACCESO
		Y	2096617.04		Y	2096610.59			
Lindero No 3	M-13	X	4881734.81	M-14	X	4881728.27	7,10	ORIENTE - OCCIDENTE	LOTE 1
		Y	2096610.59		Y	2096613.36			
Lindero No 4	M-14	X	4881728.27	M-10	X	4881731.02	4,12	SUR - NORTE	LOTE 3
		Y	2096613.36		Y	2096619.82			

Ilustración 8: Tabla linderos LOTE 2

LINDERO PREDIOS IOTF SAN GREGORIO 00 00 0009 0546 000 (PROPUESTA URBANÍSTICA)									
#	Nombre del interesado						Área (m²)		
Lote No 3	MIGUEL ALFONSO ROJAS JARAMILLO		KAREN ANDREA ROJAS VÁSQUEZ		CRISTIAN FELIPE ROJAS VÁSQUEZ		48,35		
Linderos	Punto Inicial		Punto Final		Distancia (m)	Rumbo	Colindante	Observaciones	
Lindero No 1	M-1	X	4881719.97	M-10	X	4881731.02	12,00	OCCIDENTE - ORIENTE	0009-0556
		Y	2096624.51		Y	2096619.82			
Lindero No 2	M-10	X	4881731.02	M-8	X	4881729.41	4,12	NORTE - SUR	IOTF 2
		Y	2096619.82		Y	2096616.04			
Lindero No 3	M-8	X	4881729.41	M-9	X	4881718.43	12,00	ORIENTE - OCCIDENTE	0009-0545
		Y	2096616.04		Y	2096620.89			
Lindero No 4	M-9	X	4881718.43	M-1	X	4881719.97	3,96	SUR - NORTE	SFRVIDUMBRE DE ACCESO
		Y	2096620.89		Y	2096624.51			

Ilustración 9: Tabla linderos LOTE 3

2.5. COORDENADAS RESERVA VIAL

LINDERO PROYECCIÓN RESERVA VIAL (PROPUESTA URBANÍSTICA)									
Linderos	Punto Inicial		Punto Final		Distancia (m)	Rumbo	Colindante	Observaciones	
Lindero No 1	M-3	X	4881758.28	M-4	X	4881757.74	1,40	NORTE - SUR	VÍA PÚBLICA
		Y	2096608.25		Y	2096606.96			
Lindero No 2	M-4	X	4881757.74	M-16	X	4881754.32	3,70	ORIENTE - OCCIDENTE	0009-0451
		Y	2096606.96		Y	2096608.41			
Lindero No 3	M-16	X	4881754.32	M-15	X	4881754.90	1,40	SUR - NORTE	SERVIDUMBRE DE ACCESO
		Y	2096608.41		Y	2096609.69			
Lindero No 4	M-15	X	4881754.90	M-3	X	4881758.28	3,70	OCCIDENTE - ORIENTE	0009-0473
		Y	2096609.69		Y	2096608.25			

Ilustración 10: Tabla linderos RESERVA VIAL

2.6. COORDENADAS SERVIDUMBRE DE ACCESO

LINDERO SERVIDUMBRE DE ACCESO (PROPUESTA URBANÍSTICA)									
Linderos	Punto Inicial		Punto Final		Distancia (m)	Rumbo	Colindante	Observaciones	
Lindero No 1	M-11	X	4881737.55	M-15	X	4881754.90	18,82	OCCIDENTE - ORIENTE	0009-0473
		Y	2096617.04		Y	2096609.69			
Lindero No 2	M-15	X	4881754.90	M-16	X	4881754.32	1,40	NORTE - SUR	PROYECCIÓN RESERVA VIAL
		Y	2096609.69		Y	2096608.41			
Lindero No 3	M-16	X	4881754.32	M-12	X	4881737.00	14,63	ORIENTE - OCCIDENTE	0009-0473
		Y	2096608.41		Y	2096615.75			
Lindero No 4	M-12	X	4881737.00	M-11	X	4881737.55	1,40	SUR - NORTE	LOTE 2
		Y	2096615.75		Y	2096617.04			

Ilustración 11: Tabla linderos SERVIDUMBRE DE ACCESO

2.7. PERFILES VIALES EXISTENTES

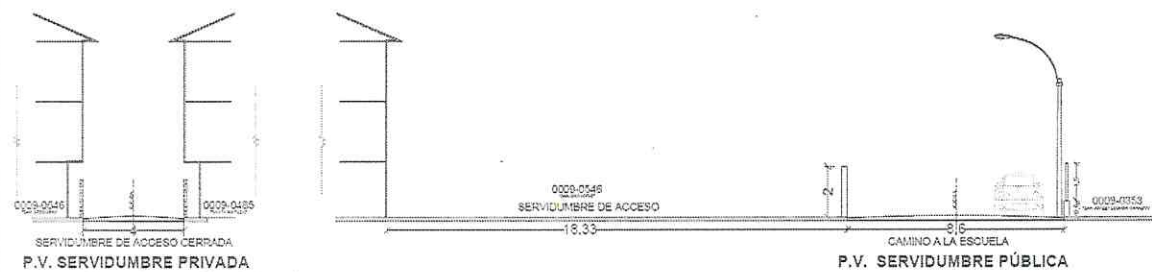


Ilustración 12: Perfil vial existente

2.8. PERFILES VIALES PROPUESTOS

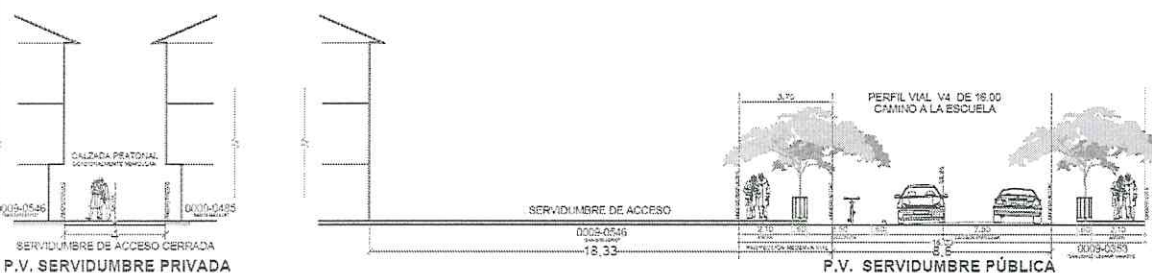
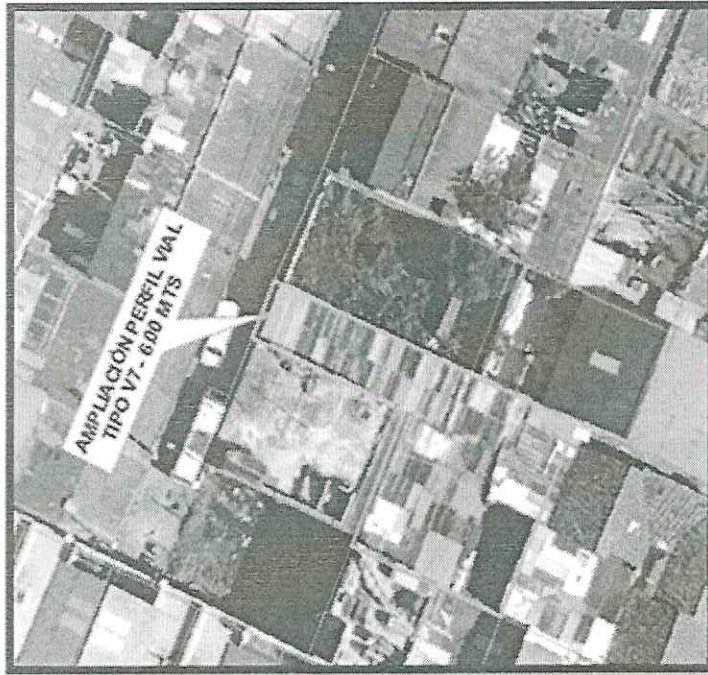


Ilustración 13: Perfil vial propuesto

2.9. PROYECCIÓN VIAL

En el Decreto 84 del 28 de abril de 2023, se estipuló al respecto lo siguiente:

“ARTÍCULO OCTAVO. – SISTEMA VIAL. El ingreso al asentamiento se realiza por la vía a Tabio, proyectada como una vía tipo V4 anillo veredal sección vial de 16.00 metros, luego se ingresa por la vía privada hasta llegar al asentamiento, en donde se deberá contemplar sobre el predio contiguo a esta vía una reserva vial para la ampliación de la misma, tal como se puede observar a continuación:



PARÁGRAFO PRIMERO. - La vía con perfil vial tipo V4, será considerada como cesión urbanística obligatoria, al ser parte de la malla vial y se procurará la concurrencia de los propietarios y terceros interesados tendientes a concretar esta obligación.

Conforme al artículo 2.2.6.4.1.2 del Decreto 1077 de 2015, no procederá el reconocimiento de edificaciones o la parte de ellas que se encuentren localizadas en inmuebles de propiedad privada afectados en los términos del artículo 37 de la ley 9 de 1989 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya o que ocupen total o parcialmente el espacio público.

En caso de zonas de reserva solo se admitirá el reconocimiento de existencia de edificaciones, sin que las normas de regularización urbanística permitan ampliaciones o aumento de área construida.

PARÁGRAFO SEGUNDO. - En marco de los procesos de legalización de asentamiento que se adelante es conveniente realizar levantamiento topográfico amarrado a coordenadas nacionales, como apoyo la Dirección de Ordenamiento Territorial y Plusvalía suministrará la Información de las placas geodésicas más cercanas al predio, certificadas por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, con el sistema de referencia generado para el Municipio de Chía, con el fin de establecer de manera correcta las áreas destinadas para la ampliación de las vías requeridas.”

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 SEGUNDO: CLASIFICACIÓN DE LAS VÍAS ARTERIAS O TRONCALES** las vías arterias troncales o vías de primer orden de la malla vial, incluyen las vías V-1, V-2, V-3 y V-4.
- **ARTICULO TERCERO: ANCHOS DE LAS VÍAS ARTERIAS O TRONCALES DE PRIMER ORDEN DE LA MALLA VIAL:** los anchos límites de las vías arterias o troncales serán los siguientes:

Vías Tipo V-4

Son vías de Secciones Típicas 15.50 a 19.50 metros
Andenes: 2.50 m. (Zona dura 1.50 m. y zona verde 1.00 m.)
Calzada vehicular: 10.50 m. a 14.50 m.

MODIFICACIÓN DECRETO 32 DE 2015						
NOMBRE VÍA	CLASE	TIPO DE VÍA	ANCHOS LÍMITES DE LAS VÍAS EN METROS LINEALES	ACTO ADMINISTRATIVO POSTERIOR AL POT O DECRETO REGLAMENTARIO	ANCHO LÍMITE DE LA SECCIÓN VIAL EN METROS LINEALES	OBSERVACIÓN
VÍAS RURALES						
Camino La Lucerna	Arterial	V-4 Anillo Veredal	16,00	===	16,00	

Por lo anterior, la vía que linda con el predio identificado con número 2517500000000009054600000000 responde a vía tipo V-4 de (16,00 m), por tal motivo se debe tener en cuenta sobre el inmueble una Proyección vial aproximada de la siguiente manera:



Ilustración 14: mapa de reserva vial, cotas y áreas.

Que de acuerdo con el cálculo realizado en planos arquitectónicos y topográficos para la vía que colinda con el asentamiento humano, denominado "Camino La Lucerna", este presenta una proyección vial para un perfil tipo V-4 (16,00 m) y cuyo cálculo de área para proyección vial es de 5,18 m².

3. DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS PÚBLICOS

Con los documentos adjuntados se logró comprobar que todas las viviendas cuentan con un adecuado suministro de los siguientes servicios públicos:

LOTE	Acueducto, Alcantarillado y Aseo	Energía Eléctrica	Gas Domiciliario
L1	Matrícula: 555517136 Código interno: 6266097	Cuenta: 0822704-2	Cuenta: 60227408
L2	Matrícula: 2017070075 Código interno: 6389802	Cuenta: 3130200-9	Cuenta: 60394573
L3	Matrícula: 2017070080 Código interno: 6389811	-	-

Es posible observar que entre predios comparten cuentas de servicios públicos, por ende, 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.

4. DETERMINANTES RELACIONADAS CON EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL.

4.1. Elementos de las zonas de protección

Para el predio de estudio no se encuentran zonas que sean susceptibles de protección en los términos del artículo 35 de la Ley 388 de 1997 y demás normas concordantes.

El predio identificado con cédula catastral 25175000000000090546000000000 localizado en la VEREDA TÍQUIZA, SECTOR CUATRO ESQUINAS, PREDIO SAN GREGORIO del municipio de Chía, no se localiza en zonas o terrenos localizados en suelos considerados de protección ambiental de acuerdo con lo reportado por el POMCA del río Bogotá y el plan de ordenamiento territorial del municipio de Chía.

De acuerdo con el Plano 1B. Estructura general del territorio a largo plazo – zonas de amenazas naturales del Acuerdo 17 del 2000 esta zona, NO está ubicada en zona de riesgo.

Así mismo y acorde con los Estudios básicos de riesgos EBR, efectuados mediante Consultoría 663 de 2020, el inmueble se encuentra ubicado en zona de amenaza por encharcamiento en un 100%, en consecuencia, los interesados deben tener en cuenta esta situación y adelantar las acciones pertinentes para garantizar el adecuado drenaje del agua lluvia en los predios.

4.2. Definición de usos del Suelo

El predio identificado con cédula catastral 25175000000000090546000000000, localizado en la VEREDA TÍQUIZA, SECTOR CUATRO ESQUINAS, PREDIO SAN GREGORIO del municipio de Chía, según lo expresado en el Acuerdo Municipal 17 de 2000 (POT) se encuentra en suelo Rural clasificado como **CENTRO POBLADO (CP)**.

En el Acuerdo 17 de 2000 se regula el Centro Poblado de la siguiente manera:

“Artículo 31. Centros Poblados Rurales

Se localizan el área rural con alta densidad, presentando características urbanas, los usos que allí se encuentran son predominantemente de vivienda y usos compatibles con ésta, como comercial clase I, de venta de bienes o servicios de consumo doméstico requeridos por la comunidad.

Artículo 40. El Sistema de Centros Poblados Urbanos y Rurales

El sistema de centros poblados del municipio de Chía está conformado así:

40.1 Centros urbanos locales:

Cabecera municipal de Chía.

40.2 Centros poblados rurales:

Bojacá, Fagua, La Balsa, Cerca de Piedra, Fonquetá y Tíquiza.

El centro urbano local tiene influencia sobre todo el Municipio; se caracteriza por la presencia de comercio y servicios de tipo general y especializado. La cabecera municipal de Chía es asiento además de la Administración Municipal.

Los centros poblados rurales son aglomeraciones de viviendas campesinas, con alta densidad de predios de algunos cientos a miles de metros cuadrados de superficie y un proceso incipiente de organización urbana. Algunos presentan un comienzo de red de calles; otros se han desarrollado sobre una carretera intermunicipal o una vía veredal o alrededor de una escuela o hacienda, como El Rincón de Fagua o Cerca de Piedra sector Central. No obstante, estos centros carecen en general de una red organizada de servicios públicos y equipamiento, en especial de alcantarillado. La actividad comercial y de servicios se reduce a la presencia de algunas tiendas o la escuela.

Artículo 43. Programas de Desarrollo del Sistema de Centros Poblados

43.1 Centros Urbanos

Para el desarrollo del centro urbano de Chía, el presente POT contempla los siguientes planes específicos:

- a. *Plan de protección y recuperación del sistema de protección hídrico urbano*
- b. *Plan vial y de transporte.*
- c. *Plan de áreas recreativas de uso público.*
- d. *Plan de servicios públicos.*

- e. Plan de equipamientos colectivos.
- f. Plan de vivienda de interés social.
- g. Plan de revitalización, conservación, actualización y renovación del Area Histórica.

Complementariamente, la Administración Municipal fomentará la construcción de urbanizaciones y vivienda en general en las zonas urbanizables no urbanizadas, y en las zonas urbanizadas no edificadas y en la zona de expansión urbana de acuerdo con los parámetros establecidos en el presente POT.

43.2 Centros Poblados Rurales

La Administración Municipal realizará en el corto los planes parciales para cada uno de estos centros poblados rurales, para los cuales se tendrán en cuenta las siguientes directrices:

- a. El área y el perímetro urbanos no podrán ser mayores de los adoptados en este artículo y en el mapa de ordenamiento rural.
- b. Los tamaños de los lotes no podrán ser menores de 100 metros cuadrados
- c. Todas las construcciones deberán dejar un aislamiento anterior de 5 metros entre el paramento y el borde de las vías principales definidas en el plan parcial y de 3.5 metros en las vías locales. Estos aislamientos serán manejados como antejardines y en ningún caso podrán cubrirse con estructuras tales como marquesinas o teja ni emplearse como locales, canchas de tejo o similares. En las vías peatonales el aislamiento anterior será de 2 metros como mínimo.
- d. El aislamiento posterior no será menor de 3 metros a partir del primer piso en todos los casos.
- e. Las nuevas vías locales vehiculares deberán ser como mínimo del tipo V-6
- f. El espacio público efectivo, constituido por parques, plazas y plazoletas, no será inferior a 15 metros cuadrados por habitante, para lo cual se tendrá en cuenta la población del horizonte del POT (9 años), es decir de 102.000 habitantes, parte de este espacio será ubicado, en los centros interactivos veredales definidos en este acuerdo.
- g. De igual manera, el diseño de las redes de acueducto y alcantarillado deberá hacerse con base en la población a 9 años, se calcula en 102.000 habitantes aproximadamente.
- h. Cada centro poblado deberá contemplar un sistema de tratamiento de sus aguas residuales, así como un sistema de recolección y disposición de residuos sólidos que cumpla los requisitos establecidos por la autoridad ambiental.

Se podrá expedir licencias de construcción en el área de los centros poblados mientras se expide el plan parcial siempre y cuando se cumplan las exigencias de los puntos anteriores.

Una vez elaborados los planes parciales para cada uno de estos centros poblados, la Administración Municipal procederá a realizar en ellos los siguientes planes:

- Plan vial básico
- Plan de servicios públicos

A través de la circular 22 del 4 de septiembre de 2013, se realizó una unificación normativa para los centros poblados, concluyéndose lo siguiente:

"(...)

Para el otorgamiento de licencia de construcción en cualquiera de sus modalidades se aplica lo establecido por el Decreto 1469 de 2010, mientras se expide el plan parcial siempre y cuando se cumpla como mínimo con las exigencias establecidas por el artículo 43.2 del POT. Centros Poblados Rurales.

De acuerdo a lo anteriores argumentos se debe aplicar la norma urbana establecida por el artículo 96 del plan de ordenamiento territorial del municipio de Chía a los centros poblados, además implementar los derechos de proporcionalidad y densidades consagrados en el Plan de Ordenamiento Territorial del municipio de Chía, al no existir norma específica para la zona."

Si bien la circular tiene carácter de doctrina no vinculante, en todo caso, sirve como un criterio auxiliar de interpretación¹ para trámites con los presupuestos de hecho y derecho similar.

4.3. Programas, operaciones y proyectos estructurantes

Para el predio identificado con cédula catastral 25175000000000090546000000000, localizado en la VEREDA TÍQUIZA, SECTOR CUATRO ESQUINAS, PREDIO SAN GREGORIO del municipio de Chía, no se han contemplado programas, operaciones o proyectos estructurantes.

4.4. Acciones de mejoramiento previstas

El predio identificado con cédula catastral 25175000000000090546000000000, localizado en la VEREDA TÍQUIZA, SECTOR CUATRO ESQUINAS, PREDIO SAN GREGORIO 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 como área de parqueo o estacionamientos, y sin uso de la misma como estacionamiento en todo su trayecto.

¹ Constitución Política de Colombia Artículo 230.

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.

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.

4.5. Lineamientos ambientales

En relación con los elementos ambientales existentes en el entorno al asentamiento que nos ocupa, se pueda mencionar hacia el costado oriente el río Frio y la zona de protección del sistema hídrico a 260,8 m lineales en su punto más cercano. No se tiene registro respecto de vallados en el inventario realizado por la Secretaría de Medio Ambiente para el año 2021, tampoco se observan individuos arbóreos en las imágenes satelitales disponibles para el área objeto de estudio.

5. DATOS DE LOS INTERESADOS

5.1. Identificación de los interesados

LOTE	ÁREA m2	USO	INTERESADO	CEDULA
Lote 1	99,93	multifamiliar	CESAR AUGUSTO TIBAQUIRA MARTIN	11200931
			FELIPE ANDRES TIBAQUIRA MARTIN	11202236
			JUAN PABLO TIBAQUIRA MARTIN	1072642066
			IVONNE MARCELA TIBAQUIRA MARTIN	35426961
Lote 2	49,83	multifamiliar	DIANA JANETH SANABRIA ALBA	1072645148
			NESTOR FERNANDO ANABRIA ALBA	80350609
			ELVIA HELENA HOLGUIN HOLGUIN	46359510
			OLGA LUCIA ALARCON HOLGIN	1072641330
Lote 3	48,35	multifamiliar	MIGUEL ALFONSO ROJAS JARAMILLO	11200142
			KAREN ANDREA ROJAS VASQUEZ	1072707769
			CRISTIAN FELIPE ROJAS VASQUEZ	1072714437
Reserva vial	5,18	-	Proyección Vial	-
Servidumbre de Acceso	26,13	-	Servidumbre privada	-

5.2. Verificación de propiedades en el VUR

VERIFICACIÓN DE PROPIEDADES EN EL VUR		
Dando cumplimiento al acuerdo municipal 188 de 2021 se verificó que las personas interesadas no tienen propiedades adicionales en el Municipio de Chía, y por consiguiente pueden seguir con el proceso de legalización y regularización urbanística.		
Interesado	Cédula	Observaciones
CESAR AUGUSTO TIBAQUIRA MARTIN	11200931	Consulta del 04/10/2024 Una vez consultada la Ventanilla Única de Registro, no aparece con el número de cédula del interesado, ningún predio a su nombre.
FELIPE ANDRÉS TIBAQUIRA MARTIN	11202236	Consulta del 04/10/2024 Una vez consultada la Ventanilla Única de Registro, no aparece con el número de cédula del interesado, ningún predio a su nombre.
JUAN PABLO TIBAQUIRA MARTIN	1072642066	Consulta del 04/10/2024 Una vez consultada la Ventanilla Única de Registro, no aparece con el número de cédula del interesado, ningún predio a su nombre.
IVONNE MARCELA TIBAQUIRA MARTIN	35426961	Consulta del 04/10/2024 Una vez consultada la Ventanilla Única de Registro, no aparece con el número de cédula del interesado, ningún predio a su nombre.
DIANA JANETH SANABRIA ALBA	1072645148	Consulta del 04/10/2024 Una vez consultada la Ventanilla Única de Registro, no aparece con el número de cédula del interesado, ningún predio a su nombre.
NÉSTOR FERNANDO SANABRIA ALBA	80350609	Consulta del 04/10/2024 Una vez consultada la Ventanilla Única de Registro, no aparece con el número de cédula del interesado, ningún predio a su nombre.
ELVIA HELENA HOLGUÍN HOLGUÍN	46359510	Consulta del 04/10/2024 Una vez consultada la Ventanilla Única de Registro, aparece con el número de cédula del interesado, únicamente el predio objeto de legalización a su nombre.
OLGA LUCIA ALARCÓN HOLGUÍN	1072641330	Consulta del 04/10/2024 Una vez consultada la Ventanilla Única de Registro, aparece con el número de cédula del interesado, únicamente el predio objeto de legalización a su nombre.

VERIFICACIÓN DE PROPIEDADES EN EL VUR		
Dando cumplimiento al acuerdo municipal 188 de 2021 se verificó que las personas interesadas no tienen propiedades adicionales en el Municipio de Chía, y por consiguiente pueden seguir con el proceso de legalización y regularización urbanística.		
Interesado	Cédula	Observaciones
MIGUEL ALFONSO ROJAS JARAMILLO	11200142	Consulta del 04/10/2024 Una vez consultada la Ventanilla Única de Registro, no aparece con el número de cédula del interesado, ningún predio a su nombre.
KAREN ANDREA ROJAS VÁSQUEZ	1072707769	Consulta del 04/10/2024 Una vez consultada la Ventanilla Única de Registro, no aparece con el número de cédula del interesado, ningún predio a su nombre.
CRISTIAN FELIPE ROJAS VÁSQUEZ	1072714437	Consulta del 04/10/2024 Una vez consultada la Ventanilla Única de Registro, no aparece con el número de cédula del interesado, ningún predio a su nombre.

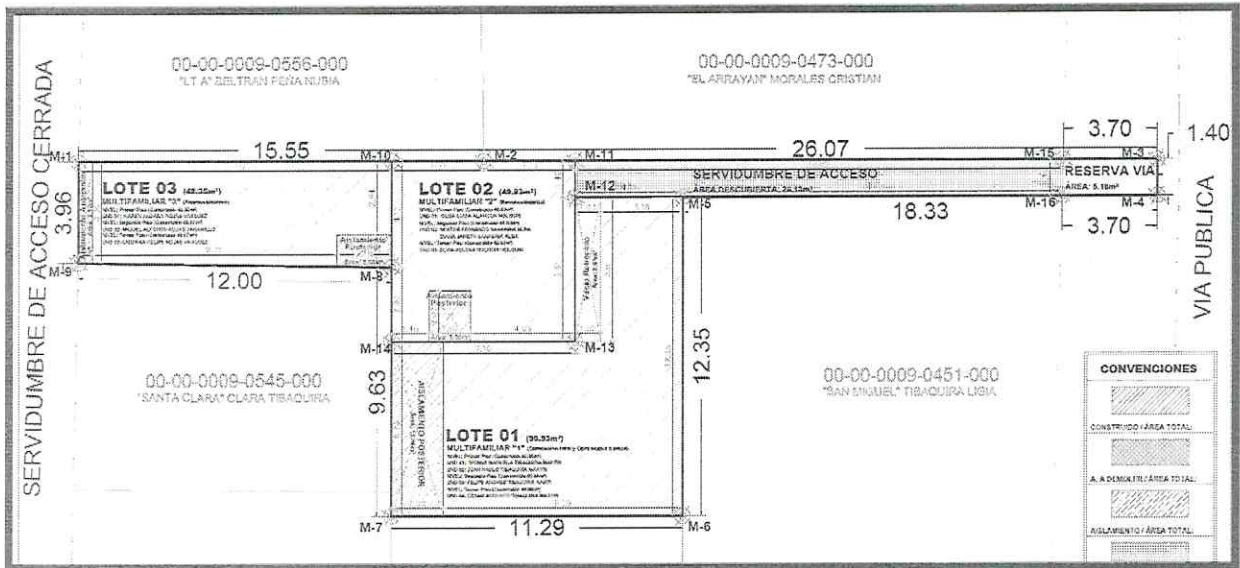
6. TABLA DE CARACTERIZACIÓN DEL ASENTAMIENTO

6.1. Áreas, índices y características existentes

CUADRO DE ÁREAS											
Lotes y construcciones del Asentamiento Humano											
AREA BRUTA m ² :	229,42	Lotes edificados:		3	UN						
AREA RESERVA VIAL m ² :	5,18	Lotes Asentamiento:		3	UN						
AREA NETA m ² :	224,24	Grado de consolidación		100%	%						
Área de Servidumbre											
Nombre del Lote	Área de la vía en m ²	Carácter		MOJONES							
Servidumbre de Acceso	26,13	PRIVADA		M11-M12-M5-M16-M15							
Totales	26,13										
Área de lotes y construcciones											
Nombre del Lote	Área lote (m ²)	AREA CONSTRUIDA EXISTENTE (m ²)				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	99,93	99,93	0,00	0,00	99,93	99,93	0,00	0,00	0%	MULTIFAMILIAR M5-M6-M7-M14-M13	4
2	49,83	46,63	46,63	46,63	139,89	0,00	46,63	139,89	94%	MULTIFAMILIAR M11-M12-M13-M14-M8-	3
3	48,35	43,50	45,67	45,67	134,84	0,00	43,50	134,84	90%	MULTIFAMILIAR M1-M10-M8-M9	3
AFECTACION VIAL	5,18	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0%	M15-M3-M4-M16	-
Servidumbre de Acceso	26,13	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0%	M11-M12-M5-M16-M15	-
Subtotales	229,42	190,06	92,30	92,30	374,66	99,93	90,13	274,73	40%		
índices	I.O. ocupación actual	85%	I.C. construcción actual	167%	I.O. ocupación propuesta	40%	I.C. constr. propuesta	123%		Total unidades de vivienda	10
Resumen de áreas y porcentajes											
Área total del predio del Asentamiento Humano m ²								229,42	m2		
Área total final ocupada del Asentamiento Humano m ²								90,13	m2		
Área total Construida del Asentamiento Humano Actual m ²								190,06	m2		
Área total Construida del Asentamiento Humano Propuesta m ²								274,73	m2		
Grado de Consolidación del Asentamiento (%)								100%	%		

7. REGULARIZACIÓN URBANÍSTICA DEL ASENTAMIENTO HUMANO

7.1. Propuesta de regularización



7.2. Normativa para regularización

NORMATIVA PARA DESARROLLOS CONSTRUCTIVOS		
NORMATIVA	Reconocimientos Edificaciones Existentes	Normativa Nuevos Desarrollos
Tipología de vivienda	Multifamiliar VIS, generación de Propiedad Horizontal ceñido al número de unidades establecidos en la tabla 6. tabla de caracterización del asentamiento.	Multifamiliar VIS, generación de Propiedad Horizontal ceñido al número de unidades establecidos en la tabla 6. tabla de caracterización del asentamiento.
Uso Principal	Residencial	Residencial
Usos compatibles	Comercio I.	Comercio I.
Usos Condicionados	No aplica	No aplica
Usos Prohibidos	Los demás	Los demás
Área mínima del predio (m2)	Los definidos en la propuesta de regularización urbanística	Los definidos en la propuesta de regularización urbanística
Frente mínimo del lote (ml)	Los definidos en la propuesta de regularización urbanística	Los definidos en la propuesta de regularización urbanística
Índice máx. De ocupación	El existente	El resultante de descontar el área de aislamiento posterior.
Índice máx. 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.
Densidad AMPV AMPV: (AMB x NA x K)	El área Mínima básica (AMB) será de 20 m², La constante (K) será de 0,9 en casos de vivienda unifamiliar y bifamiliar y de 0,8 en casos de vivienda multifamiliar.	El área Mínima básica (AMB) será de 20 m², La constante (K) será de 0,9 en casos de vivienda unifamiliar y bifamiliar y de 0,8 en casos de vivienda multifamiliar.
Retroceso	El propuesto o necesario por proyección vial	Empate volumétrico o lo definidos en la propuesta
Aislamientos laterales	Los definidos en la propuesta de regularización urbanística	Empate volumétrico estricto
Aislamiento anterior	0 m	Los definidos en la propuesta de regularización urbanística
Aislamiento posterior	Los definidos en la propuesta	El resultado de multiplicar los metros lineales del frente del predio por 2 metros lineales de fondo
Voladizo	Sin voladizo o el existente	0,50 m, siempre que el mismo no afecte condiciones de infraestructura de redes aéreas, ventilación y/o genere servidumbre de luz
Número Máximo de Pisos	3	3
Atillos	0	0
Estacionamientos	0	0
Cerramiento	Hasta 0.50 de altura se permite muro macizo; desde 0.50 hasta 2.00 máximo, cerramiento transparente.	Hasta 0.50 de altura se permite muro macizo; desde 0.50 hasta 2.00 máximo, cerramiento transparente.
Acceso a Predios	Acceso oriente: es a través de una servidumbre peatonal que colinda con anillo veredal. Acceso occidental: es través de una servidumbre cerrada al costado occidental del lote 3.	Acceso oriente: es a través de una servidumbre peatonal que colinda con anillo veredal. Acceso occidental: es través de una servidumbre cerrada al costado occidental del lote 3.

NORMATIVA PARA DESARROLLOS CONSTRUCTIVOS		
NORMATIVA	Reconocimientos Edificaciones Existentes	Normativa Nuevos Desarrollos
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.	
<p>NOTA 1: CADA PREDIO DEBE GARANTIZAR LAS SERVIDUMBRES DE LUZ CONFORME A LO PREVISTO EN EL CÓDIGO CIVIL Y DEMÁS NORMAS QUE LO COMPLEMENTEN O MODIFIQUEN O GENERAR ALTERNATIVAS QUE GARANTICEN QUE LOS ESPACIOS HABITABLES DE LA VIVIENDA ESTÉN ILUMINADOS Y VENTILADOS DE MANERA NATURAL. LA ILUMINACIÓN SE HARÁ A TRAVÉS DE ELEMENTOS COMO VENTANAS SOBRE FACHADA, CLARABOYAS O CUALQUIER SISTEMA DE ILUMINACIÓN CENTRAL Y PATIOS UBICADOS AL INTERIOR DE LA EDIFICACIÓN O POZOS DE LUZ.</p> <p>EN EL CASO DE LA VENTILACIÓN, SE ASEGURARÁ LA RENOVACIÓN DEL AIRE DEL INTERIOR DE LA EDIFICACIÓN, A TRAVÉS DE ELEMENTOS TALES COMO VENTANAS Y DUCTOS ORIENTADOS HACIA EL EXTERIOR DE LA EDIFICACIÓN, INCLUSO, LOS ELEMENTOS UTILIZADOS PARA TAL FIN PODRÁN ESTAR DISPUESTOS HACIA PATIOS INTERNOS, SIEMPRE Y CUANDO NO ESTÉN CUBIERTOS TOTALMENTE Y SE ASEGURE UN MÍNIMO DE CAUDAL DE VENTILACIÓN NATURAL.</p> <p>LOS ESPACIOS DE SERVICIOS, COMO BAÑOS Y COCINAS, QUE POR RAZONES DE DISEÑO NO SE PUEDAN VENTILAR DE MANERA NATURAL, SE DEBERÁN ASEGURAR LA EXTRACCIÓN DE OLORES Y VAHOS POR MEDIOS MECÁNICOS (EXTRACTORES DE AIRE).</p> <p>NOTA 2: NO SE PERMITIRÁ LA GENERACIÓN DE NUEVAS UNIDADES PREDIALES ADICIONALES A LAS APROBADAS EN EL PRESENTE ACTO ADMINISTRATIVO.</p> <p>NOTA 3. PARA LOS RECONOCIMIENTOS DE CONSTRUCCIONES DEBERÁN CUMPLIR CON LA NORMA DE SISMORESISTENCIA VIGENTE.</p>		

8. CRITERIOS PARA REPARTIR CARGAS O BENEFICIOS RESULTANTES DEL PROCESO DE LEGALIZACIÓN.

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.

Dada en Chía a los trece (13) días del mes de noviembre de 2024,



DIEGO FERNANDO CHITIVA GÓMEZ
Contratista D.O.T.P.



IVAN DARIO BAUTISTA BUITRAGO
Profesional Especializado D.O.T.P.



HÉCTOR ORLANDO RUIZ PALACIOS
Director Técnico D.O.T.P.

AVISO

En atención al proceso de legalización de un asentamiento humano que se está adelantando bajo el radicado 20239999935593 del 22 de noviembre de 2023, en el inmueble identificado con la cédula catastral **2517500000000009054600000000** y matrícula inmobiliaria **50N-20292453**, ubicado en la vereda Tíquiza, sector Cuatro Esquinas, predio San Gregorio del municipio de Chía - Cundinamarca, para lo cual se aportaron los documentos exigidos en la normatividad vigente.

El asentamiento ubicado en el predio identificado con la cédula catastral **2517500000000009054600000000** y matrícula inmobiliaria **50N-20292453**, tiene como interesados a los(as) señores(as) **CESAR AUGUSTO TIBAQUIRA MARTIN**, identificado con Cédula de Ciudadanía 11'200.931, **FELIPE ANDRÉS TIBAQUIRA MARTIN**, identificado con Cédula de Ciudadanía 11'202.236, **JUAN PABLO TIBAQUIRA MARTIN**, identificado con Cédula de Ciudadanía 1.072'642.066, **IVONNE MARCELA TIBAQUIRA MARTIN**, identificada con Cédula de Ciudadanía 35'426.961, **DIANA JANETH SANABRIA ALBA**, identificada con Cédula de Ciudadanía 1.072'645.148, **NÉSTOR FERNANDO SANABRIA ALBA**, identificado con Cédula de Ciudadanía 80'350.609, **ELVIA ELENA HOLGUÍN HOLGUÍN**, identificada con Cédula de Ciudadanía 46'359.510, **OLGA LUCIA ALARCÓN HOLGUÍN**, identificada con Cédula de Ciudadanía **1.072'641.330**, **MIGUEL ALFONSO ROJAS JARAMILLO**, identificado con Cédula de Ciudadanía 11'200.142, **KAREN ANDREA ROJAS VÁSQUEZ**, identificada con Cédula de Ciudadanía 1.072'707.769 y **CRISTIAN FELIPE ROJAS VÁSQUEZ**, identificado con Cédula de Ciudadanía 1.072'714.437.

En consecuencia, y en marco de lo previsto en el artículo 2.2.6.5.2.4 del Decreto 1077 de 2015 se informa a todos los interesados que se encuentra a su disposición el estudio urbanístico del referido proceso, de lunes a viernes en el horario comprendido entre las 8:00 a.m. a 12:00 m y de 1:00 a 5:00 p.m., en la oficina de la Dirección de Ordenamiento Territorial y Plusvalía, ubicada en la Carrera 8 No. 8-76 Centro Comercial El Curubito – Segundo Piso.

Las objeciones o recomendaciones que se hagan frente al mismo se deben presentar por escrito durante el tiempo que dure fijado el presente aviso.

DADO EN CHÍA A LOS 13 DÍAS DEL MES DE NOVIEMBRE DEL 2024.



HÉCTOR ORLANDO RUIZ PALACIOS
Dirección de Ordenamiento Territorial y Plusvalía
Director Técnico

FUNCIONARIO RESPONSABLE (NOMBRE): CLAUDIA PATRICIA CORRAZINE TORRES

IDENTIFICADO CON C.C.: 35.476.640

CARGO: AUX ADMINISTRATIVO

CERTIFICA QUE EL PRESENTE AVISO SE PUBLICO EN CARTELERA

FIJADO EL DÍA 13 NOV /2024 FIRMA [Signature]

DESFIJADO EL DÍA _____ FIRMA _____

