

013 (20249999929425)
D.O.T.P. 2025

PUBLICACION ESTUDIO URBANISTICO

FUNCIONARIO RESPONSABLE CLAUDIA PATRICIA CORRADINE TORRES

IDENTIFICACION 35.476.640

CARGO AUXILIAR ADMINISTRATIVO

CERTIFICA QUE EL PRESENTE ESTUDIO URBANISTICO SE PUBLICO EN CARTELERA

FIJADO EL DIA 20/06/2025 FIRMA



DESFIJADO _____ FIRMA _____

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

IDENTIFICACIÓN DEL PROYECTO			
Radicado	20249999929425	Decreto	470 de 2024
Catastral	00-00-0007-3100-000	Matricula	50N-20420914
Zona POT	ZONA RURAL SUBURBANA (ZRS)	Tipo de Suelo	Suelo Rural
Dirección	VEREDA LA BALSA, SECTOR LA VIRGEN, LOTE 2		
Ámbito delimitación	N/A	Tipo de Legalización	INDIVIDUAL
Arquitecto	MANOLO ROJAS MOYA	Matricula	A15112013-1072642559
Topógrafo	MARIANO MORENO TRIVIÑO	Matricula	01-1477 CPNT
Interesado 1	GLORIA ALICIA GARZÓN DE HERNANDEZ	Cédula	20468875
Interesado 2	GLORIA ESPERANZA HERNANDEZ GARZÓN	Cédula	35196339
Interesado 3	LUZ STELLA HERNANDEZ GARZÓN	Cédula	35475282
Interesado 4	ROCIO HERNANDEZ GARZÓN	Cédula	35475230
Interesado 5	JUAN DAVID HERNANDEZ GARZÓN	Cédula	11204728
Área Título	Área Registro	Área IGAC	Área Levantamiento
1546 m ²	1546 m ²	1694 m ²	1697 m ²



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

1. ANTECEDENTES

Mediante radicado 20249999929425 del 3 de septiembre de 2024, se solicitó la legalización del asentamiento humano, ubicado en la VEREDA LA BALSA, SECTOR LA VIRGEN, LOTE 2 del Municipio de Chía - Cundinamarca, e identificado con cédula catastral 000000073100000 y matricula inmobiliaria 50N-20420914 para lo cual se aportaron los documentos exigidos en el Acuerdo Municipal 220 de 2024.

Hoy.

La Dirección de Ordenamiento Territorial y Plusvalía, mediante oficio D.O.T.P. 0330 del 12 de febrero de 2024, realizó requerimiento al interesado en el cual solicito se diera aplicación a los requisitos establecidos en la Circular externa DOTP N°001 de 2022.

El 11/1/2024, se realizó por parte del equipo interdisciplinario de DOTP, visita de campo con la finalidad de constatar la propuesta urbanística presentada, así como el índice de ocupación de predio, número de unidades de vivienda, estado de las construcciones, número de contadores de servicios públicos entre otras.

Con base en la visita, se procedió a realizar acta de observaciones por parte de la Dirección de Ordenamiento Territorial y Plusvalía comunicada mediante DOT 0639 del 10 de marzo de 2025, acta que fue objeto de respuesta por parte del interesado mediante anexo del treinta (30) de abril de 2025.

Mediante resolución N° 2432 del 12 de junio de 2025, La Dirección de Ordenamiento Territorial y Plusvalía, resolvió dar inicio al proceso de legalización de asentamiento humano ubicado en el inmueble identificado con cedula catastral 00-00-0007-3100-000 e inscrito folio de matrícula inmobiliaria N° 50N-20420917 del Municipio de Chía.

1.1. CONSIDERACIONES JURÍDICAS

1.2. Contextualización Jurídica del estado del Plan de Ordenamiento Territorial

El H. Concejo Municipal aprobó el Acuerdo 17 del 15 de julio del 2000, mediante el cual se adoptó el Plan de Ordenamiento Territorial del municipio de Chía.

Posteriormente, se expidió el Acuerdo 100 del 29 de julio de 2016, por medio del cual se buscó adoptar un nuevo Plan de Ordenamiento Territorial al Municipio, sin embargo, el Juzgado Primero Administrativo Oral de Zipaquirá, ordenó su suspensión provisional mediante auto del veintidós (22) de abril de 2019, pronunciamiento que se realizó dentro de proceso de nulidad simple que cursa ante la jurisdicción Contenciosa Administrativa radicado bajo la referencia 25899333300120180022500, quedando suspendido a partir del 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.

De conformidad con lo descrito, el Plan de Ordenamiento Territorial del municipio de encuentra reglamentado en el Acuerdo 17 de 2000 y por lo tanto el presente trámite será revisado bajo en cumplimiento de la mencionada normativa y demás preceptos legales que influyan en el tema de Asentamientos Humanos en condiciones de precariedad a saber:

1.3. Decreto 1077 de 2015 modificado por el Decreto Nacional 149 de 202

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 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 parágrafo 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 en el presente decreto, 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 3 de septiembre de 2023, mediante radicado **20249999929425**, se solicitó la legalización del asentamiento humano, identificado con número catastral **00-00-0007-3100-000** localizado en la vereda La Balsa sector La Virgen del Municipio de Chía - Cundinamarca, para lo cual se aportaron los documentos exigidos en el Acuerdo Municipal 220 de 2024 y por el Decreto 470 de 2024.

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 **20249999929425** atendiendo los lineamientos generales del Acuerdo 17 del 2000.

1.4. Acuerdo Municipal 220 de 2024

El Acuerdo Municipal 220 de 2024 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°. Numeral 2. 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°. Ámbito de aplicación:

los procesos de legalización y regularización urbanística de asentamientos humanos con condiciones de precariedad y de origen informal o consolidación informal destinados a vivienda de interés social, clasificados en estratos 1, 2 o 3 en el Municipio de Chía.

Hsp.

Parágrafo primero del artículo tercero. Objeto.

Las dos terceras partes de las edificaciones existentes deben cumplir con la antigüedad prevista para el acto de reconocimiento de que trata el artículo 6 de la Ley 1848 de 2017.

Parágrafo segundo del artículo tercero.

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.

1.5. Conceptos y definiciones

Finalmente, los siguientes conceptos fueron utilizados en la elaboración del acta de revisión de proyecto arquitectónico de legalización y regularización urbanístico y en el estudio urbanístico final de proyectos de 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, en la VEREDA LA BALSA, SECTOR LA VIRGEN, LOTE 2 identificado con cédula catastral 00-00-0007-3100-000 y Matrícula Inmobiliaria 50N-20420914. El predio objeto del trámite de legalización y regularización está delimitado por los mojones, coordenadas y linderos que a continuación se desarrolla, con un área según levantamiento topográfico de **1697 m²**

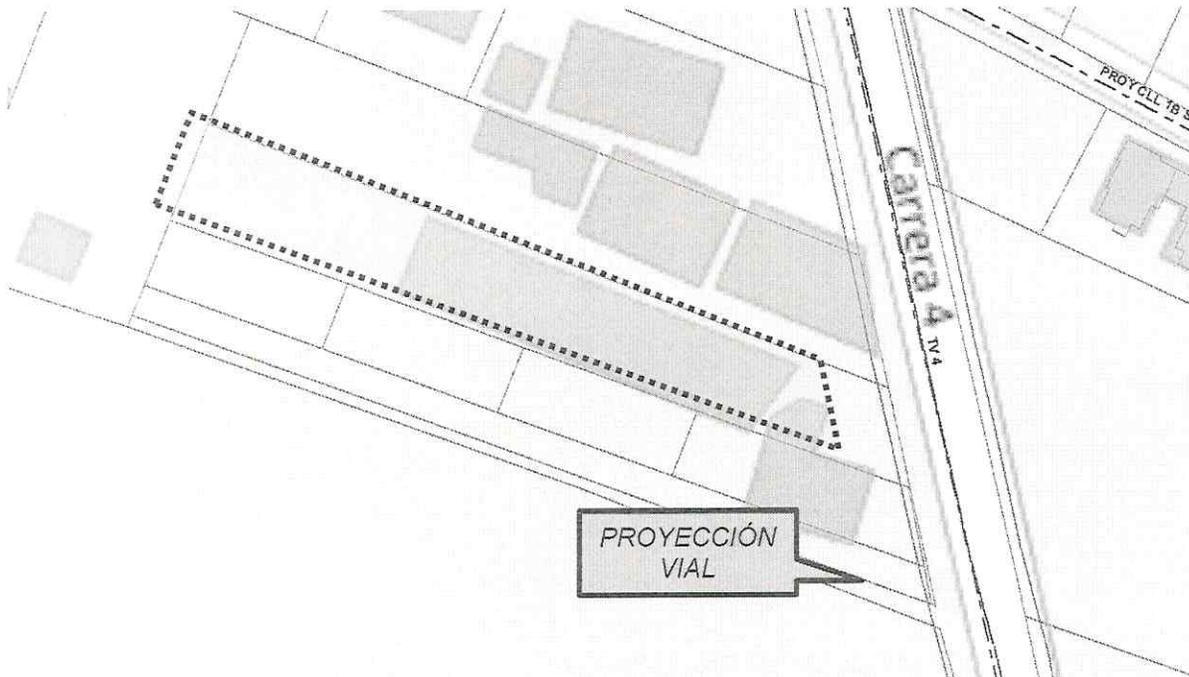


Ilustración 2: Mapa de localización y ubicación específica (predio de interés en líneas punteadas).

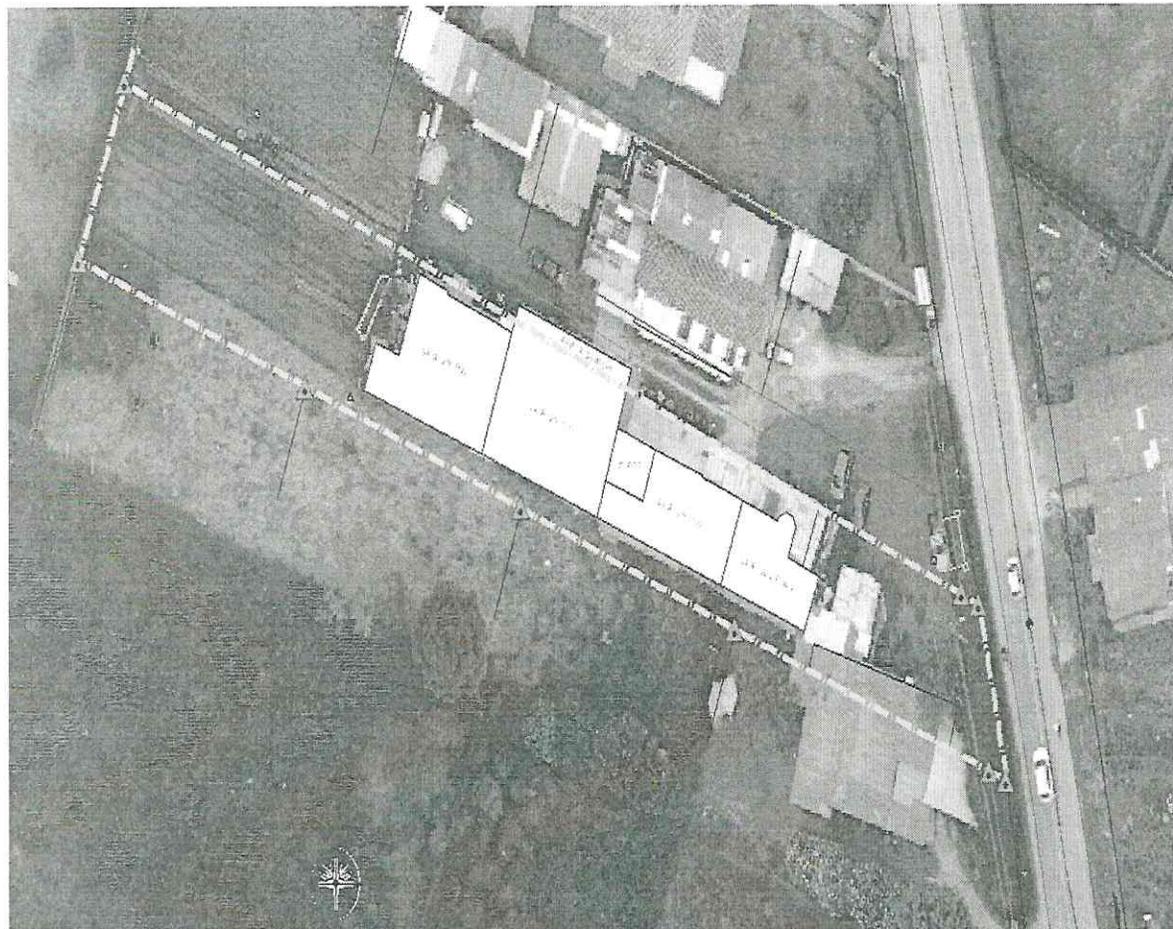
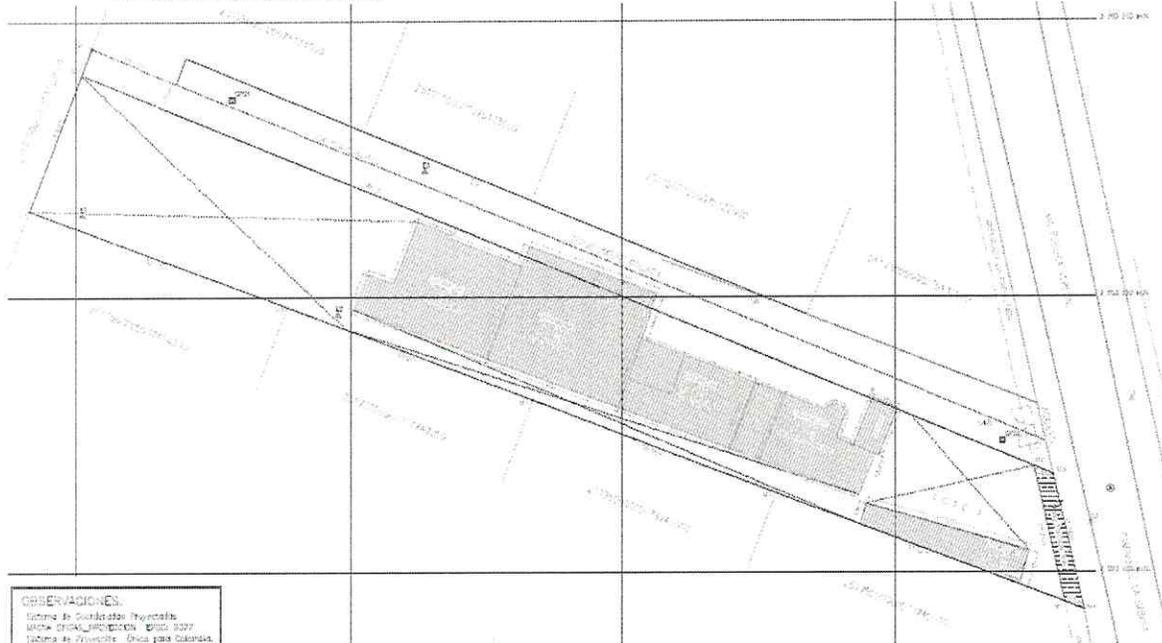


Ilustración 3: ortoimagen IGAC, estado del asentamiento para el pasado septiembre de 2023.

Hdp.

2.1. DELIMITACIÓN ESTADO ACTUAL DEL PREDIO OBJETO DE REGULARIZACIÓN:



OBSERVACIONES:
Sistema de Coordenadas Proyectadas
MADU ORIGINAL (PROYECTADA) EPSI 2007
Escala de 2:1000 (Chía para Guatavita)

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 más del 60% del predio; estas tienen como acceso, al costado sur, sobre una vía de acceso privada cerrada y otro ubicado al costado occidental sobre la vía pública tipo V-4 llamada "Camino de La Sabana".

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 polígonos que indican la existencia de 5 volúmenes para uso vivienda unifamiliar 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:

COORDENADAS GLOBO DEL TERRENO No. 2517500000073100000				Área: 1697 m ²
MOJON	COORDENADA X	COORDENADA Y	COLINDANCIAS	OBSERVACIONES
M1	4882523,965	2093536,697	25175000000073102000-25175000000075134000	
M2	4882628,638	2093493,919	SERVIDUMBRE	
M3	4882630,767	2093493,049	SERVIDUMBRE-VIA PUBLICA VEREDAL	
M4	4882634,209	2093478,286	VIA PUBLICA VEREDAL	
M5	4882632,056	2093479,096	AFECTACION VIAL-25175000000074740000	
M6	4882600,290	2093491,038	25175000000074740000-25175000000074741000	
M7	4882573,368	2093501,166	25175000000074741000-25175000000074742000	
M8	4882546,414	2093511,300	25175000000074742000-25175000000074743000	
M9	4882518,210	2093521,897	25175000000073102000-25175000000074743000	

LINDEROS GLOBO DEL TERRENO No. 2517500000073100000							Área: 1697 m ²	
MOJON O LINDERO		PUNTO INICIAL		PUNTO FINAL	DIST. (Mt)	RUMBO	COLINDANTE	OBSERV
LINDERO 1	M1	X= 4882523,965 Y= 2093536,697	M2	X= 4882628,638 Y= 2093493,919	113,08	Sureste	75134000	

LINDERO 2	M2	X= 4882628,638 Y= 2093493,919	M3	X= 4882630,767 Y= 2093493,049	2,30	Sureste	SERVIDUMBRE	
LINDERO 2	M3	X= 4882630,767 Y= 2093493,049	M4	X= 4882634,209 Y= 2093478,286	15,16	Suroeste	SERVIDUMBRE	
LINDERO 3	M4	X= 4882634,209 Y= 2093478,286	M5	X= 4882632,056 Y= 2093479,096	2,30	Noroeste	VIA PUBLICA	
LINDERO 3	M5	X= 4882632,056 Y= 2093479,096	M6	X= 4882600,290 Y= 2093491,038	33,94	Noroeste	VIA PUBLICA	
LINDERO 3	M6	X= 4882600,290 Y= 2093491,038	M7	X= 4882573,368 Y= 2093501,166	28,76	Noroeste	VIA PUBLICA	
LINDERO 4	M7	X= 4882573,368 Y= 2093501,166	M8	X= 4882546,414 Y= 2093511,300	28,80	Noroeste	74740000	
LINDERO 5	M8	X= 4882546,414 Y= 2093511,300	M9	X= 4882518,210 Y= 2093521,897	30,13	Noroeste	74741000	
LINDERO 6	M9	X= 4882518,210 Y= 2093521,897	M1	X= 4882523,965 Y= 2093536,697	15,88	Noreste	74742000	

Ilustración 5: Coordenadas del globo de terreno original.

2.3. DELIMITACIÓN PROPUESTA DE REGULARIZACIÓN URBANÍSTICA

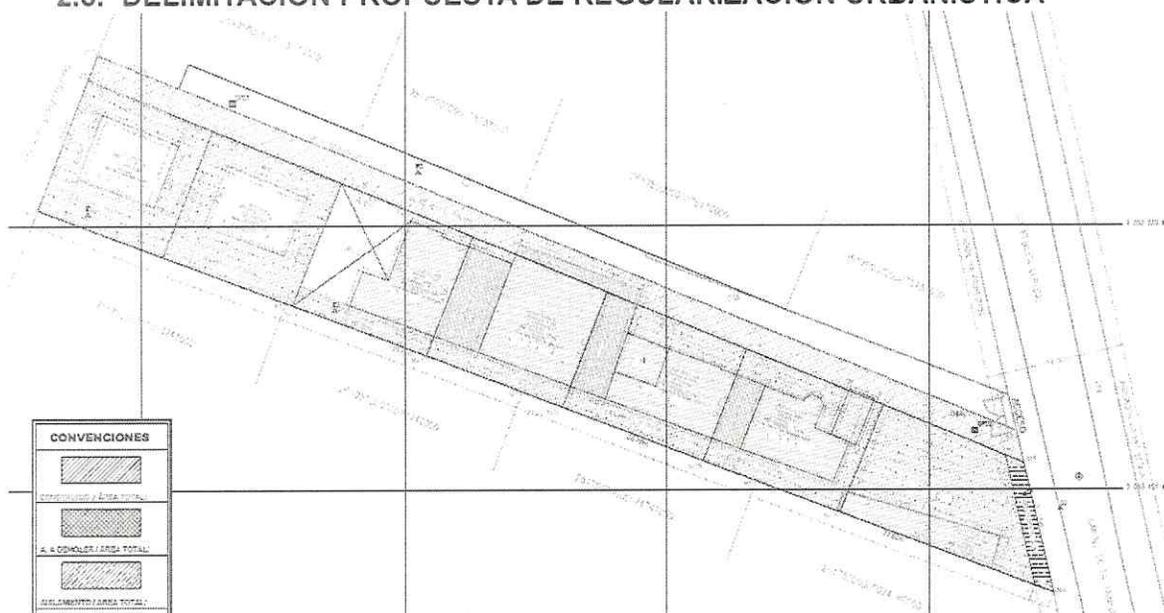


Ilustración 6: Identificación de las coordenadas, mojoneros y linderos de la propuesta de legalización y regularización urbanística

De la propuesta de regularización urbanística se observa que el número de mojoneros pasan de 9 a 23 respectivamente, y se proyecta a partir de los vértices.

El plano de regularización arquitectónica presenta como propuesta, la correcta iluminación y ventilación a través de dos ductos ubicados en el costado norte de cada una de las unidades de terreno y cuya protección debe garantizarse al momento de solicitar la respectiva licencia de reconocimiento y la protocolización del presente documento.

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

2.4. COORDENADAS DELIMITACIÓN PROPUESTA DE REGULARIZACIÓN URBANÍSTICA:

LINDEROS LOTE 1 - GLORIA ALICIA GARZON DE HERNANDEZ							Área: 250 m2	
MOJON O LINDERO	PUNTO INICIAL		PUNTO FINAL		DIST. (Mt)	RUMBO	COLINDANTE	OBSERVACIONES
LINDERO 1	M17	X= 4882614,719	M2	X= 4882628,638	15,04	Sureste	SERVIDUMBRE	
		Y= 2093499,607		Y= 2093493,919				
LINDERO 2	M2	X= 4882628,638	M5	X= 4882632,056	15,21	Sureste	AFECTACION VIAL	
		Y= 2093493,919		Y= 2093479,096				
LINDERO 3	M5	X= 4882632,056	M18	X= 4882609,769	23,81	Noroeste	74740000	
		Y= 2093479,096		Y= 2093487,475				
LINDERO 4	M18	X= 4882609,769	M17	X= 4882614,719	13,10	Noreste	LOTE 2	
		Y= 2093487,475		Y= 2093499,607				

Ilustración 7: Tabla linderos LOTE 1

LINDEROS LOTE 2 - GLORIA ESPERANZA HERNANDEZ GARZON							Área: 223 m2	
MOJON O LINDERO	PUNTO INICIAL		PUNTO FINAL		DIST. (Mt)	RUMBO	COLINDANTE	OBSERVACIONES
LINDERO 1	M16	X= 4882599.189	M17	X= 4882614.719	16.78	Sureste	SERVIDUMBRE	
		Y= 2093505.954		Y= 2093499.607				
LINDERO 2	M17	X= 4882614.719	M18	X= 4882609.769	13.10	Suroeste	LOTE 1	
		Y= 2093499.607		Y= 2093487.475				
LINDERO 3	M18	X= 4882609.769	M8	X= 4882600.290	10.13	Noroeste	74740000	
		Y= 2093487.475		Y= 2093491.038				
LINDERO 4	M8	X= 4882600.290	M19	X= 4882594.185	6.52	Noroeste	74741000	
		Y= 2093491.038		Y= 2093493.334				
LINDERO 4	M19	X= 4882594.185	M16	X= 4882599.189	13.58	Noreste	LOTE 3	
		Y= 2093493.334		Y= 2093505.954				

Ilustración 8: Tabla linderos LOTE 2

LINDEROS LOTE 3 - LUZ STELLA GARZON HERNANDEZ GARZON							Área: 239 m2	
MOJON O LINDERO	PUNTO INICIAL		PUNTO FINAL		DIST. (Mt)	RUMBO	COLINDANTE	OBSERVACIONES
LINDERO 1	M15	X= 4882583.162	M16	X= 4882599.189	17.31	Sureste	SERVIDUMBRE	
		Y= 2093512.504		Y= 2093505.954				
LINDERO 2	M16	X= 4882599.189	M19	X= 4882594.185	13.58	Suroeste	LOTE 2	
		Y= 2093505.954		Y= 2093493.334				
LINDERO 3	M19	X= 4882594.185	M20	X= 4882577.981	17.31	Noroeste	74741000	
		Y= 2093493.334		Y= 2093499.426				
LINDERO 4	M20	X= 4882577.981	M15	X= 4882583.162	14.07	Noreste	LOTE 4	
		Y= 2093499.426		Y= 2093512.504				

Ilustración 9: Tabla linderos LOTE 3

LINDEROS LOTE 4 - GLORIA ALICIA GARZON DE HERNANDEZ							Área: 239 m2	
MOJON O LINDERO	PUNTO INICIAL		PUNTO FINAL		DIST. (Mt)	RUMBO	COLINDANTE	OBSERVACIONES
LINDERO 1	M14	X= 4882567.703	M15	X= 4882583.162	16.70	Sureste	SERVIDUMBRE	
		Y= 2093518.822		Y= 2093512.504				
LINDERO 2	M15	X= 4882583.162	M20	X= 4882577.981	14.07	Suroeste	LOTE 3	
		Y= 2093512.504		Y= 2093499.426				
LINDERO 3	M20	X= 4882577.981	M9	X= 4882573.368	4.93	Noroeste	74741000	
		Y= 2093499.426		Y= 2093501.166				
LINDERO 4	M9	X= 4882573.368	M21	X= 4882562.347	11.77	Noroeste	74742000	
		Y= 2093501.166		Y= 2093505.304				
LINDERO 5	M21	X= 4882562.347	M14	X= 4882567.703	14.54	Noreste	LOTE 5	
		Y= 2093505.304		Y= 2093518.822				

Ilustración 10: Tabla linderos LOTE 4

LINDEROS LOTE 5 - GLORIA ALICIA GARZON DE HERNANDEZ							Área: 239 m2	
MOJON O LINDERO	PUNTO INICIAL		PUNTO FINAL		DIST. (Mt)	RUMBO	COLINDANTE	OBSERVACIONES
LINDERO 1	M13	X= 4882552.706	M14	X= 4882567.703	16.20	Sureste	SERVIDUMBRE	
		Y= 2093524.951		Y= 2093518.822				
LINDERO 2	M14	X= 4882567.703	M21	X= 4882562.347	14.54	Suroeste	LOTE 4	
		Y= 2093518.822		Y= 2093505.304				
LINDERO 3	M21	X= 4882562.347	M22	X= 4882547.180	16.20	Noroeste	74742000	
		Y= 2093505.304		Y= 2093511.005				
LINDERO 4	M22	X= 4882547.180	M13	X= 4882552.706	15.00	Noreste	LOTE 6	
		Y= 2093511.005		Y= 2093524.951				

Ilustración 11: Tabla linderos LOTE 5

LINDEROS LOTE 6 - ROCIO HERNANDEZ GARZON							Área: 239 m2	
MOJON O LINDERO	PUNTO INICIAL		PUNTO FINAL		DIST. (Mt)	RUMBO	COLINDANTE	OBSERVACIONES
LINDERO 1	M12	X= 4882538,162 Y= 2093530,895	M13	X= 4882552,706 Y= 2093524,951	15,71	Sureste	SERVIDUMBRE	
LINDERO 2	M13	X= 4882552,706 Y= 2093524,951	M22	X= 4882547,180 Y= 2093511,005	15,00	Suroeste	LOTE 5	
LINDERO 3	M22	X= 4882547,180 Y= 2093511,005	M10	X= 4882546,414 Y= 2093511,300	0,82	Noroeste	74742000	
LINDERO 4	M10	X= 4882546,414 Y= 2093511,300	M23	X= 4882532,473 Y= 2093516,535	14,89	Noroeste	74743000	
LINDERO 5	M23	X= 4882532,473 Y= 2093516,535	M12	X= 4882538,162 Y= 2093530,895	15,45	Noreste	LOTE 7	

Ilustración 12: Tabla linderos LOTE 6

LINDEROS LOTE 7 - JUAN DAVID HERNANDEZ GARZON							Área: 239 m2	
MOJON O LINDERO	PUNTO INICIAL		PUNTO FINAL		DIST. (Mt)	RUMBO	COLINDANTE	OBSERVACIONES
LINDERO 1	M1	X= 4882523,965 Y= 2093536,697	M12	X= 4882538,162 Y= 2093530,895	15,34	Sureste	SERVIDUMBRE	
LINDERO 2	M12	X= 4882538,162 Y= 2093530,895	M23	X= 4882532,473 Y= 2093516,535	15,45	Suroeste	LOTE 6	
LINDERO 3	M23	X= 4882532,473 Y= 2093516,535	M9	X= 4882518,210 Y= 2093521,897	15,24	Noroeste	SERVIDUMBRE	
LINDERO 4	M9	X= 4882518,210 Y= 2093521,897	M1	X= 4882523,965 Y= 2093536,697	15,88	Noreste	74743000	

Ilustración 13: Tabla linderos LOTE 7

2.5. PERFILES VIALES EXISTENTES

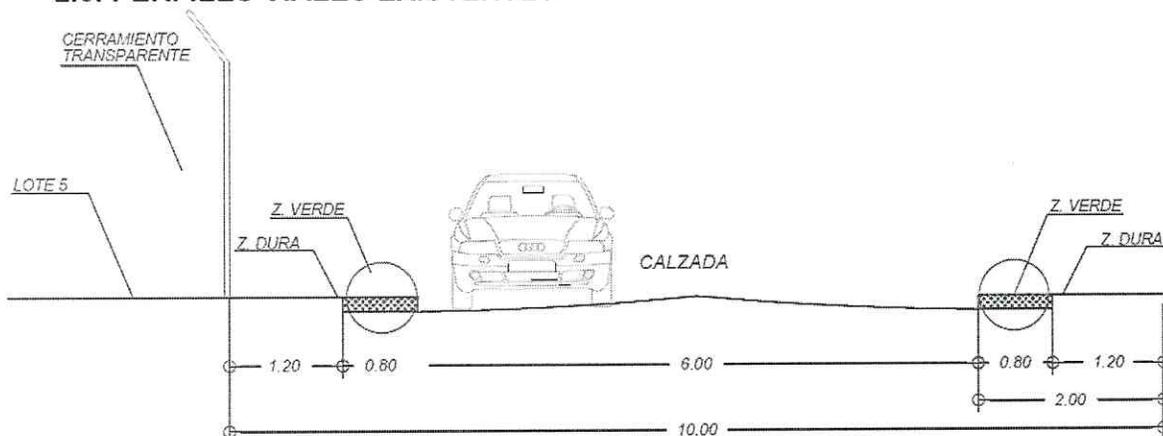


Ilustración 14: Perfil vial existente

2.6. PERFILES VIALES PROPUESTOS

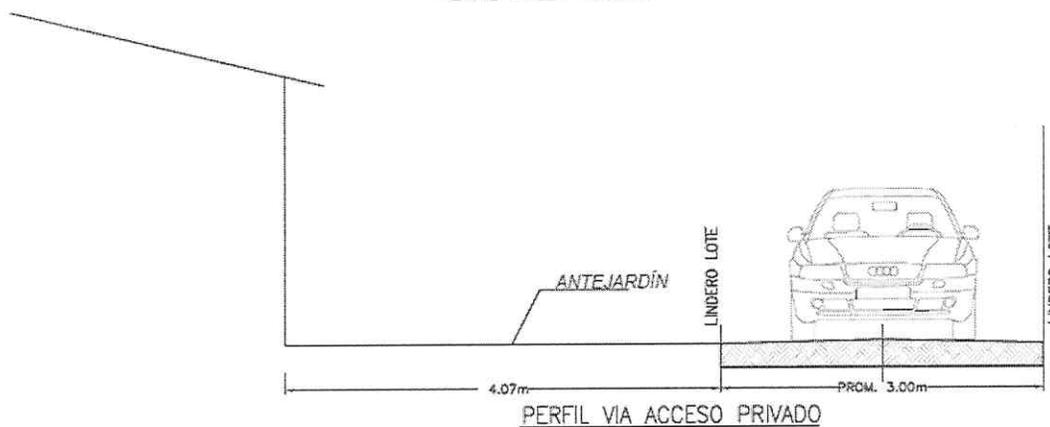
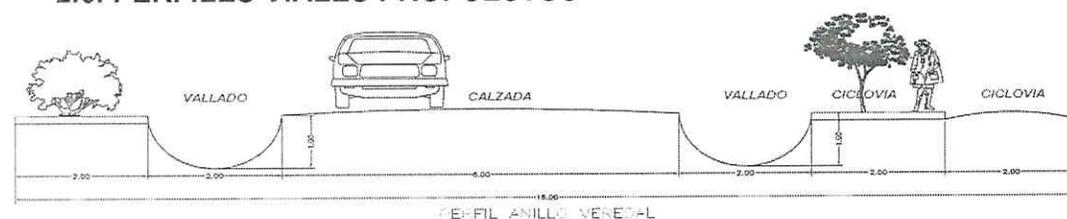


Ilustración 15: Perfil vial propuesto SERVIDUMBRE PUBLICA

2.7. PROYECCION VIAL 1

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

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

Vías Tipo V-4

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

VIA	Descripción
PROYECCION VIAL	SI
TIPO DE VIA	V-4
PERFIL	16,00
NOMBRE	VIA PUBLICA

VIA	Descripción
PROYECCION VIAL	NO
TIPO DE VIA	SERVIDUMBRE
PERFIL	0,00
NOMBRE	SERVIDUMBRE PRIVADA

CALCULO DE AREAS	M2
AREA BRUTA	1697,00
AREA PROYECCION VIAL	29
AREA NETA	1668

Ilustración 16: cálculo de áreas destinadas a reserva y perfiles viales públicos.

Por lo anterior, la vía que linda con el predio identificado con número 00-00-0007-3100-000 costado Norte responde a una servidumbre privada compartida que NO hace parte del predio objeto de la solicitud y por el costado Oriente responde a vía tipo V-4 de (16,00 m), por tal motivo se debe tener en cuenta el trazado vial de la siguiente manera:



Ilustración 17: mapa de trazado 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 Sabana", este presenta una proyección vial para un perfil tipo V-4 (16,00 m) y cuyo cálculo de área para proyección vial es de **29,00 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	Matricula: Código interno:	Cuenta:	Cuenta:
L2	Matricula: Código interno:	Cuenta: SI	Cuenta: SI
L3	Matricula: Código interno:	Cuenta:	Cuenta: SI
L4	Matricula: Código interno:	Cuenta: SI	Cuenta: SI
L5	Matricula: Código interno:	Cuenta: SI	Cuenta:
L6	Matricula: Código interno:	Cuenta:	Cuenta:
L7	Matricula: Código interno:	Cuenta:	Cuenta:

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 P.O.T

4.1. Elementos de las zonas de protección ambiental

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

4.2. Zona de amenaza y riesgo no mitigable

El predio identificado con cédula catastral 00-00-0007-3100-000 localizado en la VEREDA LA Balsa, SECTOR LA VIRGEN, LOTE 2 del municipio de Chía, NO se encuentra ubicado en zona de amenaza por encharcamiento, sin embargo, los interesados deben tener en cuenta esta situación y adelantar las acciones pertinentes para garantizar el adecuado drenaje del agua lluvia en los predios.

4.3. Inundación

El asentamiento NO se encuentra ubicado en zona de amenaza por encharcamiento en un sin embargo, los interesados deben tener en cuenta esta situación y adelantar las acciones pertinentes para garantizar el adecuado drenaje del agua lluvia en los predios.

4.4. Remoción en Masa

Para el predio identificado con cédula catastral 000000073100000 La zona de acuerdo con el Plano 1B. Estructura general del territorio a largo plazo - zonas de riesgos del Acuerdo

17 del 2000, no está ubicado en zona de amenaza media por movimientos en masa, por ende, no se presentaría restricción para adelantar el presente proceso.

4.5. Avenida Torrencial

No se presentaría restricción para adelantar el presente proceso, siendo pertinente resaltar que respecto a los fenómenos de inundación, avenida torrencial e incendios forestales se presenta igualmente amenaza baja.

4.6. Incendios

El predio identificado con cédula catastral 000000073100000 no presenta una amenaza de incendio baja teniendo en cuenta que las coberturas vegetales se localizan principalmente sobre los cerros orientales y occidentales del municipio de Chía.

De acuerdo con lo anterior se certifica que el predio **NO ESTÁ UBICADO EN ZONA DE RIESGO** según el respectivo Plan de Ordenamiento Territorial.

4.7. Clasificación del Suelo

El predio identificado con cédula catastral 000000073100000, localizado en la VEREDA LA BALSA, SECTOR LA VIRGEN, LOTE 2 del municipio de Chía, según lo expresado en el Acuerdo Municipal 17 de 2000 (POT) se encuentra en suelo Rural en la categoría de Suelo Rural clasificado como **ZONA RURAL SUBURBANA (ZRS)**.

Artículo 221. Zona Rural Suburbana (ZRS)

ZONA RURAL SUBURBANA	No. 10
La localizada en el plano oficial de zonificación de usos rurales N° 2, se localiza en el área inmediata a la zona residencial urbana. Y cuya densidad es intermedia entre la zona urbana y la zona de granjas. Es un área rural en la que se mezclan las formas de vida del campo y la ciudad y son diferentes a las zonas de expansión urbana previstas en la Ley 388 de 1997.	
USO PRINCIPAL Actividades de pancoger.	
USOS COMPATIBLES Vivienda unifamiliar, bifamiliar y conjuntos de vivienda. Comercio I, institucional I y II.	
USOS CONDICIONADOS Industria tipo I, comercial II.	
USOS PROHIBIDOS Comercial III, industrial II, III, institucional III.	
NORMAS ESPECIFICAS Densidad máxima: 10 viviendas por hectárea Área mínima lote: 1.000 metros Frente mínimo: 20 metros Tipo de construcción: unifamiliar, conjuntos Cesiones: 15 metros cuadrados por habitante. Vivienda: 16,5 metros cuadrados por habitante, 4 habitantes por vivienda Comercio: 15 metros cuadrados por cada 100 metros cuadrados de construcción Institucional: 15 metros cuadrados por cada 100 metros cuadrados de construcción Cesiones tipo A: el 50% de la cesión total deberá ser en el sitio, y el 50% se pagará a través del Banco Municipal Inmobiliario Índice de ocupación: el 30% Altura y número de pisos: 2 pisos Aislamiento: anterior 5 metros, 7 metros sobre vía V3 – V4, lateral mínimo 4 metros, posterior 10 metros. Cerramientos laterales y posteriores: 2,50 metros de alto y transparencia del 50%, anterior y transparencia del 80%. Parqueos: 2 por vivienda; comercio 1 por cada 50 metros, al interior de lote por ningún motivo se podrá parquear en la zona de desaceleración. Cargue y descargue: se resolverá al interior del predio, por ningún motivo se aceptará esta actitud sobre el área de espacio público.	

CONDICIONES AMBIENTALES, SANITARIAS Y PAISAJISTICAS

Agua potable: alto tratamiento de agua potable

Aguas servidas: tratamiento de aguas servidas domésticas o industriales.

Residuos sólidos: deberá localizarse en un sistema de recolección de residuos sólidos para su acopio, mientras el servicio municipal lo recoge.

Las emisiones y ruidos: deben ser mitigados de tal forma que no superen las normas establecidas. La publicidad exterior visual (Pev) debe instalarse de acuerdo a la normatividad.

Paisajismo: todo proyecto debe presentar una propuesta de diseño paisajístico.

REGLAMENTACION PARA LO YA EXISTENTE

a) Los proyectos aprobados antes de la entrada en vigencia de este acuerdo podrán llevar a cabo sus obras limitándose estrictamente a lo aprobado por la Oficina de Planeación, aplicando las normas para el manejo ambiental y no pueden llevar a cabo ningún tipo de ampliación o desarrollo de proyecto salvo conservación, protección y/o regeneración de la zona rural suburbana.

b) Los proyectos ya ejecutados o existentes sobre esta zona deberán velar por la conservación, incorporando las normas de manejo ambiental vigentes y no podrán llevar a cabo nuevos proyectos sin el estricto cumplimiento de las normas aquí establecidas.

4.8. Programas, operaciones y proyectos estructurantes

Para el predio identificado con cédula catastral 000000073100000, localizado en la VEREDA LA Balsa, SECTOR LA VIRGEN, LOTE 2 del municipio de Chía, no se han contemplado programas, operaciones o proyectos estructurantes.

4.9. Acciones de mejoramiento previstas

El predio identificado con cédula catastral 000000073100000, localizado en la VEREDA LA Balsa, SECTOR LA VIRGEN, LOTE 2 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.

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.

4.10. Lineamientos ambientales

Cada una de las unidades que conforman el asentamiento humano deberá dar aplicación a los siguientes lineamientos, sin perjuicio de los que se definan en los correspondientes actos de legalización urbanística, de forma tal que transiten progresivamente a condiciones de sostenibilidad ambiental:

1. *Atendiendo los déficits de espacio público del polígono objeto de orden de legalización, y en aras de incorporar zonas verdes al sector, se procurará la incorporación de cubiertas verdes, donde los lineamientos técnicos lo permitan.*
2. *Queda prohibido el desarrollo de cualquier actividad que genere ruido más allá de los niveles sonoros permitidos para la zona. Considerando que el uso principal del sector será residencial, los estándares máximos permisibles de niveles de emisión de ruido en dB(A), serán los establecidos en la Resolución 0627 de 07 de abril de 2007, Artículo 9, Tabla 1, en cumplimiento de la Ley 1801 de 2016, Artículo 33.*
3. *Las unidades de vivienda a legalizar procuraran incorporar en su diseño constructivo estrategias de construcción sostenible, orientadas a disminuir el consumo de agua y energía, logrando condiciones de optimización del recurso hídrico y la eficiencia energética de la edificación, entre ellas las siguientes:*



- En aras de aprovechar los sistemas pasivos de iluminación, ventilación y calefacción, las nuevas licencias de construcción y los actos de reconocimiento de edificaciones existentes intentarán ajustar la relación ventana / muro, procurar una ventilación cruzada en diferentes espacios y la utilización de materiales en fachada de baja conductividad térmica o sistemas combinados (materiales convencionales con aislantes térmicos).
 - Las unidades de vivienda procurarán instalar grifería ahorradora en los diferentes puntos de abastecimiento de agua potable y unidades sanitarias, para optimizar el consumo de agua.
 - Las edificaciones intentaran ajustar el diseño de la red de agua lluvia para facilitar su captación, acumulación y posterior aprovechamiento en uso sanitario, riego de zonas verdes y jardines de la propia vivienda y áreas anexas.
4. El cerramiento de cada predio, y considerando que el asentamiento se encuentra en área rural, deberá constituirse con elementos vivos, principalmente con especies nativas. Las zonas de antejardín y patios posteriores se tratarán como zona verde y/o ajardinada, con el objetivo de embellecer el sector y el adecuado tratamiento paisajístico de la zona.
- En el manejo de las cercas vivas debe garantizarse las actividades de poda formativa de tal manera que cumplan con la altura aprobada para los cerramientos en la zona.*
5. No se permitirá la instalación de ningún tipo de cobertizo o cubierta que cubra total o parcialmente el aislamiento posterior o patio, ni la zona de antejardín o de retroceso sobre la vía de acceso.
6. Dar cumplimiento a la norma ambiental y policiva respecto del manejo de residuos sólidos”.

5. DATOS DE LOS INTERESADOS Identificación de los interesados

LOTE	INTERESADO	Cedula	uso	area m2
Lote 1	GLORIA ALICIA GARZÓN DE HERNANDEZ	20468875	Unifamiliar	250,00
Lote 2	GLORIA ESPERANZA HERNANDEZ GARZÓN	35196339	Unifamiliar	223,00
Lote 3	LUZ STELLA HERNANDEZ GARZÓN	35475282	Unifamiliar	239,00
Lote 4	GLORIA ALICIA GARZÓN DE HERNANDEZ	20468875	Unifamiliar	239,00
Lote 5	GLORIA ALICIA GARZÓN DE HERNANDEZ	20468875	Unifamiliar	239,00
Lote 6	ROCIO HERNANDEZ GARZÓN	35475230	Unifamiliar	239,00
Lote 7	JUAN DAVID HERNANDEZ GARZÓN	11204728	Unifamiliar	239,00
Proyección vial	RESERVA VIAL	-	-	29,00

Hep

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 :	1697,00				Lotes edificados:	5		UN			
AREA RESERVA VIAL m ² :	29,00				Lotes Asentamiento:	7		UN			
AREA NETA m ² :	1668,00				Grado de consolidación	71%		%			
Área de Servidumbre											
Nombre del Lote	Área de la vía en m ²				Carácter		MOJONES				
Servidumbre	0				PUBLICA		-				
Totales	0										
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	250,00	57,03	0,00	0,00	57,03	0,00	57,03	57,03	23%	UNIFAMILIAR / M17-M4-M7-M18	1
2	223,00	164,17	75,46	0,00	239,63	27,80	136,37	211,83	61%	UNIFAMILIAR / M16-M17-M18-M8-M19	1
3	239,00	156,02	23,15	0,00	179,17	52,02	104,00	127,15	44%	UNIFAMILIAR / M15-M16-M19-M20	1
4	239,00	237,41	0,00	0,00	237,41	104,21	133,20	133,20	56%	UNIFAMILIAR / M14-M15-M20-M9-M21	1
5	239,00	93,36	0,00	0,00	93,36	0,00	93,36	93,36	39%	UNIFAMILIAR / M13-M14-M21-M22	1
6	239,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0%	UNIFAMILIAR / M12-M13-M22-M10-M23	1
7	239,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0%	UNIFAMILIAR / M1-M2-M3-M12-M23-M11	1
Afectación Vial	29,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0%	M4-M5-M6-M7	-
Subtotales	1697,00	707,99	98,61	0,00	806,60	184,03	523,96	622,57	31%		
índices	I.O. ocupación actual	42%	I.C. construcción actual	48%	I.O. ocupación propuesta	31%	I.C. constr. propuesta	37%		Total unidades de vivienda	7
Resumen de áreas y porcentajes											
Área total del predio del Asentamiento Humano m ²								1697,00		m2	
Área total final ocupada del Asentamiento Humano m ²								523,96		m2	
Área total Construida del Asentamiento Humano Actual m ²								707,99		m2	
Área total Construida del Asentamiento Humano Propuesta m ²								622,57		m2	
Grado de Consolidación del Asentamiento (%)								71%		%	

7. REGULARIZACIÓN URBANÍSTICA DEL ASENTAMIENTO HUMANO

Propuesta de regularización

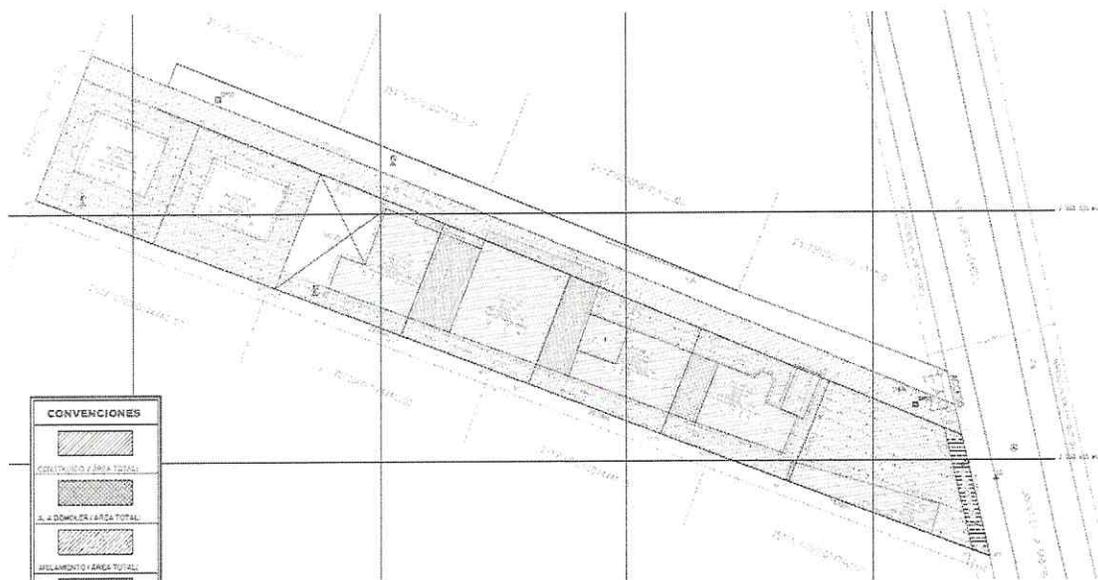


Ilustración 18: plano de propuesta de regularización y mejoramiento urban

7.1. Normativa para regularización

NORMATIVA PARA DESARROLLOS CONSTRUCTIVOS		
NORMATIVA	Reconocimientos Edificaciones Existentes	Normativa Nuevos Desarrollos
Tipología de vivienda	Unifamiliar VIS	Unifamiliar VIS
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 antejardín, aislamientos laterales y 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
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	Los definidos en la propuesta de regularización urbanística (3.00m)
Aislamiento anterior	Los definidos en la propuesta de regularización urbanística	Los definidos en la propuesta de regularización urbanística (3.00m)
Aislamiento posterior	Los definidos en la propuesta	El resultado de multiplicar los metros lineales del frente del predio por 3 metros lineales de fondo, definido en la propuesta de regularización urbanística
Voladizo	Sin voladizo o el existente	0,60 m, siempre que el mismo no afecte condiciones de infraestructura de redes aéreas, ventilación y/o genere servidumbre de luz
Número Máximo de Pisos	2	2
Altillos	0	0
Estacionamientos	0	1 por cada unidad
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 Norte: es a través de una servidumbre que colinda con Anillo Veredal. Acceso Oriental: Es a través del Anillo Veredal - Vía Pública llamada "Camino de La Sabana"	Acceso sur: es a través de una servidumbre que colinda con Anillo Veredal. Acceso Oriental: Es a través del Anillo Veredal - Vía Pública llamada "Camino de La Sabana"
Anotaciones adicionales	Las normas urbanísticas que se denominen como existente hace referencia al estado actual (lotes y Construcciones) según el plano de loteo firmado en el proceso de legalización.	
NOTA 1: CADA PREDIO DEBE GARANTIZAR LAS SERVIDUMBRES DE LUZ CONFORME A LO PREVISTO EN EL CÓDIGO CIVIL Y DEMÁS NORMAS QUE LO COMPLEMENTEN O MODIFIQUEN O GENERAR ALTERNATIVAS QUE GARANTICEN QUE LOS ESPACIOS HABITABLES DE LA VIVIENDA ESTEN ILUMINADOS Y VENTILADOS DE MANERA NATURAL. LA ILUMINACIÓN SE HARÁ A TRAVÉS DE ELEMENTOS COMO VENTANAS SOBRE FACHADA, CLARABOYAS O CUALQUIER SISTEMA DE ILUMINACIÓN CENITAL Y PATIOS UBICADOS AL INTERIOR DE LA EDIFICACIÓN O POZOS DE LUZ.		

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.

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).

NOTA 2: NO SE PERMITIRÁ LA GENERACIÓN DE NUEVAS UNIDADES PEDIALES ADICIONALES A LAS APROBADAS EN EL PRESENTE ACTO ADMINISTRATIVO.

NOTA 3. PARA LOS RECONOCIMIENTOS DE CONSTRUCCIONES DEBERÁN CUMPLIR CON LA NORMA DE SISMORESISTENCIA VIGENTE Y LAS AMPLIACIONES SE REVISARÁN CON LA COLUMNA DE RECONOCIMIENTOS DE EDIFICACIONES EXISTENTES.

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

No proceden cargas en el presente proceso, teniendo en cuenta la medida de suspensión provisional de los artículos 194, 194.1, 194.2, 194.3, del Acuerdo 17 de 2000, decretada por la jurisdicción de lo contencioso administrativo mediante auto del doce (12) de octubre de 2023.

Dada a los veinte (20) días del mes de junio de 2025.

Aprobó:



HECTOR ORLANDO RUIZ PALACIOS
Director de Ordenamiento Territorial y Plusvalía.

Elaboró:

Elaboró:



JUAN SEBASTIÁN GÓMEZ RAMÍREZ
Arquitecto Contratista
Dirección de Ordenamiento Territorial y Plusvalía.



ROCIO DUARTE SALGADO
Abogado Contratista
Dirección de Ordenamiento Territorial y Plusvalía.