

013 (20249999932042)
D.O.T.P. 2025

PUBLICACION ESTUDIO URBANISTICO

FUNCIONARIO RESPONSABLE CLAUDIA PATRICIA CORRADINE TORRES

IDENTIFICACION 35.476.640

CARGO AUXILIAR ADMINISTRATIVO

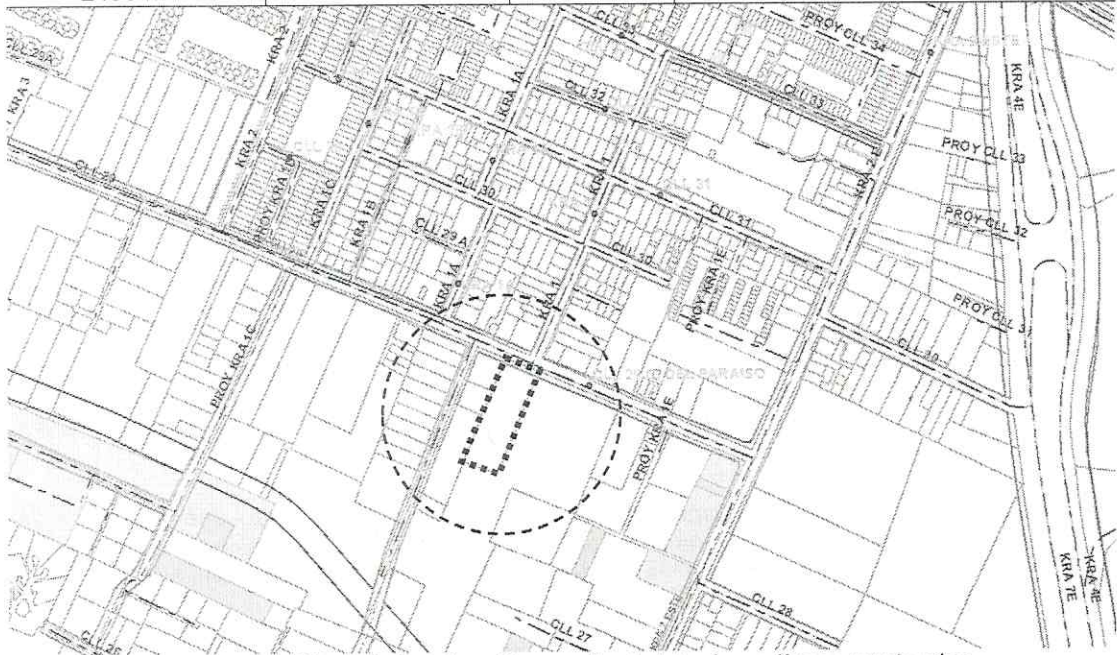
CERTIFICA QUE EL PRESENTE ESTUDIO URBANISTICO SE PUBLICO EN CARTELERA

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	20249999932042	Decreto	470 de 2024
Catastral	00-00-0004-0623-000	Matrícula	50N-316673
Zona POT	ZONA RURAL DE GRANJAS (ZRG)	Tipo de Suelo	Suelo Rural
Dirección	VEREDA BOJACA, SECTOR CASA DE JUSTICIA, PREDIO LOTE 2 LA ESPERANZA		
Ámbito delimitación	N/A	Tipo de Legalización	INDIVIDUAL
Arquitecto	MANOLO ROJAS MOYA	Matrícula	A15112013-1072642559
Topógrafo	MARIANO MORENO TRIVIÑO	Matrícula	01-1477
Interesado 1	ANA MYRIAM CASTELLANOS MARTINEZ	Cédula	20470134
Interesado 2	ANA MILENA CASTELLANOS SALAMANCA	Cédula	1016067021
Interesado 3	LUIS ANTONIO CASTELLANOS MARTINEZ	Cédula	80398477
Interesado 4	DIEGO GUSTAVO SEGURA CASTELLANOS	Cédula	1072666650
Interesado 5	LAURA MARIA CASTELLANOS SALAMANCA	Cédula	1136883955
Interesado 6	CARLOS ANDRES CASTELLANOS SALAMANCA	Cédula	1000283902
Interesado 7	ALVARO CASTELLANOS BELLO	Cédula	79981380
Interesado 8	NIDIA CASTELLANOS BELLO	Cédula	52415950
Interesado 9	NANCY YANETH CASTELLANOS BELLO	Cédula	52411830
Área Titulo	Área Registro	Área IGAC	Área Levantamiento
2436 m²	2436 m²	0 m²	2436 m2
			
Ilustración 1: Mapa de localización, predio de interés en líneas punteadas			

1. ANTECEDENTES

Mediante radicado 20249999932042 del 23 de septiembre de 2023, se solicitó la legalización del asentamiento humano, ubicado en la VEREDA BOJACA, SECTOR CASA DE JUSTICIA, PREDIO LOTE 2 LA ESPERANZA del Municipio de Chía - Cundinamarca, e identificado con cédula catastral 00-00-0004-0623-000 y matrícula inmobiliaria 50N-316673 para lo cual se aportaron los documentos exigidos en el Acuerdo Municipal 220 de 2024.

La Dirección de Ordenamiento Territorial y Plusvalía, en ejercicio de sus funciones realizó visita de campo el 18 de octubre de 2024 y mediante DOTP 0561 del 5 de marzo de 2025, expidió acta de observaciones por parte de la Dirección de Ordenamiento Territorial y Plusvalía, acta que fue objeto de respuesta por parte del interesado mediante anexo con radicado 2025999958697 del 11 de abril de 2025.

Mediante resolución N°2431 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 00-00-0004-0623-000 e inscrito folio de matrícula inmobiliaria N° 50N-316673 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, ordeno 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 tramite 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.

Handwritten signature

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 2.2.6.1.2.1.1 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 23 de septiembre de 2024, mediante radicado **20249999932042**, se solicitó la legalización del asentamiento humano, identificado con número catastral **00-00-0004-0623-000** localizado en la **vereda Bojaca** del Municipio de Chía - Cundinamarca, para lo cual se aportaron los documentos exigidos en el Acuerdo Municipal 220 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 **20249999932042** 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.

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.

Hup.

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 habitacionales 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 BOJACA, SECTOR CASA DE JUSTICIA, PREDIO LOTE 2 LA ESPERANZA identificado con cédula catastral 00-00-0004-0623-000 y Matrícula Inmobiliaria 50N-316673. 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 **2436 m²**

Hup.



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 2024.

H20.

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 de 1, allí se evidencia un lote de terreno con forma regular y en su interior las construcciones que ocupan parte del predio; estas tienen como acceso, la vía vehicular distinguida como “Calle 29 / Camino del Paraíso” en la Vereda Bojacá, Sector Casa de Justicia.

El predio de la solicitud presenta 6 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 9 volúmenes para uso vivienda unifamiliar en un nivel de altura.

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.

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

COORDENADAS GLOBO DEL TERRENO No. 25175000000040623000				Área: 2436 m2
MOJON	COORDENADA X	COORDENADA Y	COLINDANCIAS	OBSERVACIONES
M1	4884558,504	2096788,628	42948 - CALLE 29	
M2	4884584,175	2096777,448	CALLE 29 - 42911	
M3	4884551,939	2096697,718	42911 - 42911	
M4	4884525,728	2096708,255	42911 - 42947	
M5	4884540,201	2096744,261	42947 - 43788	
M6	4884548,101	2096763,141	43788 - 42948	

LINDEROS GLOBO DEL TERRENO No. 25175-00-00-0004-0623-000								Área: 2436 m2
MOJON O LINDERO	PUNTO INICIAL		PUNTO FINAL		DIST. (Mt)	RUMBO	COLINDANTE	OBSERVACIONES
LINDERO 1	M1	X= 4884558,504	M2	X= 4884584,175	28,00	Sureste	CALLE 29	
		Y= 2096788,628		Y= 2096777,448				
LINDERO 2	M2	X= 4884584,175	M3	X= 4884551,939	86,00	Suroeste	42911	
		Y= 2096777,448		Y= 2096697,718				
LINDERO 3	M3	X= 4884551,939	M4	X= 4884525,728	28,25	Noroeste	42911	
		Y= 2096697,718		Y= 2096708,255				
LINDERO 4	M4	X= 4884525,728	M5	X= 4884540,201	38,81	Noreste	42947	
		Y= 2096708,255		Y= 2096744,261				
LINDERO 5	M5	X= 4884540,201	M6	X= 4884548,101	20,47	Noreste	43788	
		Y= 2096744,261		Y= 2096763,141				
LINDERO 6	M6	X= 4884548,101	M1	X= 4884558,504	27,53	Noreste	42948	
		Y= 2096763,141		Y= 2096788,628				

Ilustración 5: Coordenadas del globo de terreno original.

2.2 DELIMITACIÓN PROPUESTA DE REGULARIZACIÓN URBANÍSTICA.

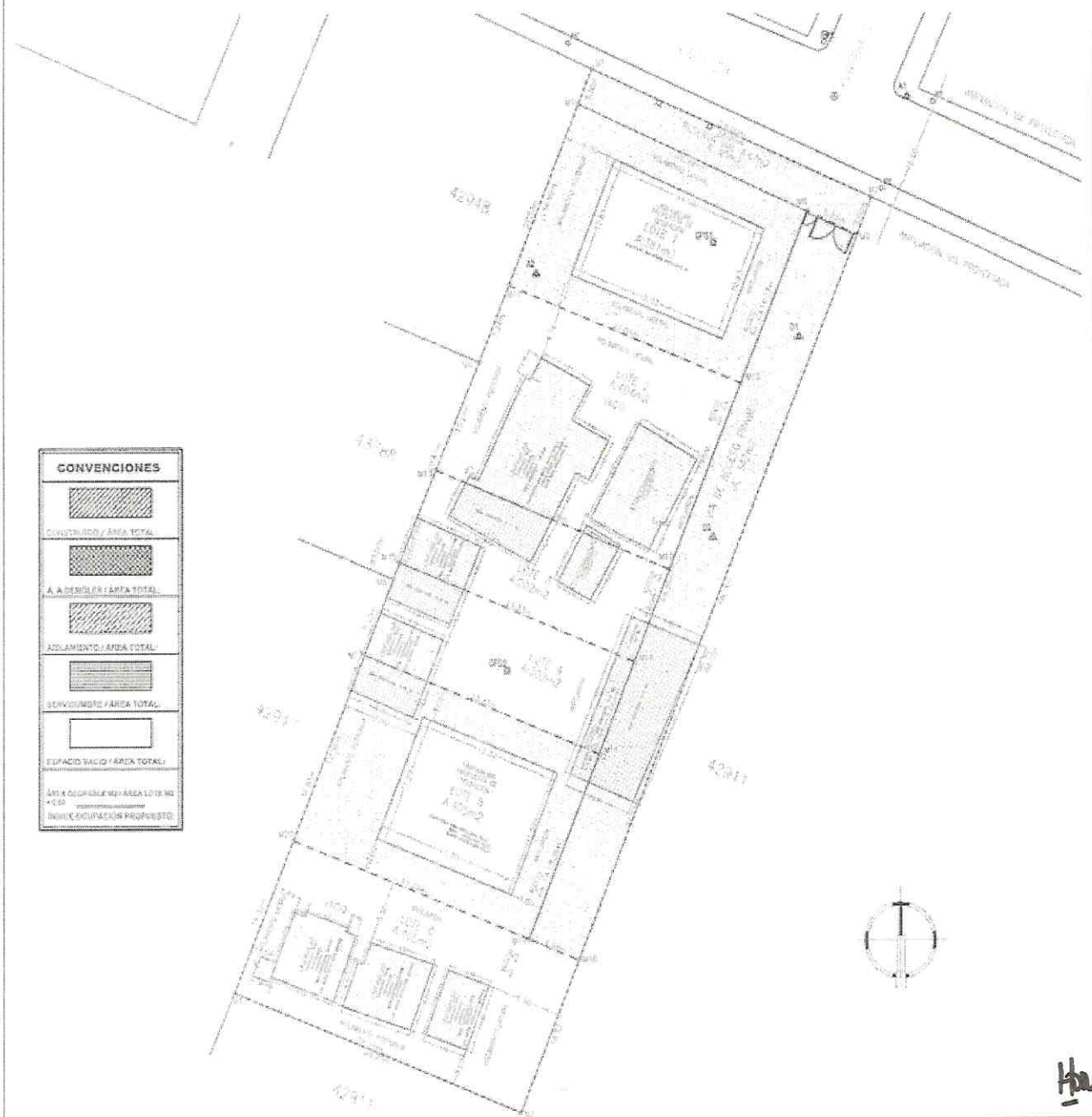


Ilustración 6: Identificación de las coordenadas, mojones y linderos de la propuesta de legalización y regularización urbanística.

De la propuesta de regularización urbanística se observa que el número de mojones pasan de 6 a 20 respectivamente, es decir, se segregan nuevas unidades de terreno, se trata de los llamados: "LOTE 1", "LOTE 2", "LOTE 3", "LOTE 4", "LOTE 5", "LOTE 6" además de las áreas de terreno destinadas a "RESERVA VIAL" y "VIA DE ACCESO PRIVADO".

El plano de regularización arquitectónica presenta como propuesta, la correcta iluminación y ventilación a través aislamientos de cada una de las unidades de terreno y cuya protección debe garantizarse al momento de solicitar la respectiva licencia de reconocimiento y Obra Nueva y la protocolización del presente documento.

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

2.2. COORDENADAS DELIMITACIÓN PROPUESTA DE REGULARIZACIÓN URBANÍSTICA:

LINDEROS LOTE 1 - ANA MYRIAM CASTELLANOS MARTINEZ								Área: 381 m2		
MOJON O LINDERO	PUNTO INICIAL			PUNTO FINAL		DIST. (Mt)	RUMBO	COLINDANTE	OBSERVACIONES	
LINDERO 1	M7	X=	4884557,256	M8	X=	4884578,270	22,99	Sureste	RESERVA VIAL	
		Y=	2096785,571		Y=	2096776,241				
LINDERO 2	M8	X=	4884578,270	M10	X=	4884572,427	16,17	Suroeste	ACCESO PRIVADO	
		Y=	2096776,241		Y=	2096762,209				
LINDERO 3	M10	X=	4884572,427	M11	X=	4884550,895	23,04	Noroeste	LOTE 2	
		Y=	2096762,209		Y=	2096769,799				
LINDERO 4	M11	X=	4884550,895	M7	X=	4884557,256	16,99	Noreste	42948	
		Y=	2096769,799		Y=	2096785,571				

Ilustración 7: Tabla linderos LOTE 1

LINDEROS LOTE 2 - ANA MILENA CASTELLANOS SALAMANCA, CARLOS ANDRES CASTELLANOS SALAMANCA, LAURA MARIA CASTELLANOS SALAMANCA							Área: 404 m2	
MOJON O LINDERO	PUNTO INICIAL		PUNTO FINAL		DIST. (Mt)	RUMBO	COLINDANTE	OBSERVACIONES
LINDERO 1	M11	X= 4884550,838 Y= 2096769,845	M10	X= 4884572,218 Y= 2096761,250	23,04	Sureste	LOTE 1	
LINDERO 2	M10	X= 4884572,218 Y= 2096761,250	M12	X= 4884565,674 Y= 2096745,039	17,48	Suroeste	ACCESO PRIVADO	
LINDERO 3	M12	X= 4884565,674 Y= 2096745,039	M13	X= 4884544,093 Y= 2096753,714	23,26	Noroeste	LOTE 3	
LINDERO 4	M13	X= 4884544,093 Y= 2096753,714	M6	X= 4884548,101 Y= 2096763,141	10,24	Noreste	43788	
LINDERO 5	M6	X= 4884548,101 Y= 2096763,141	M11	X= 4884550,838 Y= 2096769,845	7,24	Noreste	42948	

Ilustración 8: Tabla linderos LOTE 2

Hdp.

LINDEROS LOTE 3 - LUIS ANTONIO CASTELLANOS MARTINEZ										Área: 202 m2	
MOJON O LINDERO		PUNTO INICIAL		PUNTO FINAL		DIST. (Mt)	RUMBO	COLINDANTE	OBSERVACIONES		
LINDERO 1	M13	X= 4884544.093 Y= 2096753.714	M12	X= 4884565.674 Y= 2096745.039	23.26	Sureste	LOTE 2				
LINDERO 2	M12	X= 4884565.674 Y= 2096745.039	M14	X= 4884562.432 Y= 2096737.009	8.66	Suroeste	ACCESO PRIVADO				
LINDERO 3	M14	X= 4884562.432 Y= 2096737.009	M15	X= 4884540.781 Y= 2096745.712	23.33	Noroeste	LOTE 4				
LINDERO 4	M15	X= 4884540.781 Y= 2096745.712	M13	X= 4884544.093 Y= 2096753.714	8.66	Noreste	43788				

Ilustración 9: Tabla linderos LOTE 3

LINDEROS LOTE 4 - DIEGO GUSTAVO SEGURA CASTELLANOS								Área: 202 m2
MOJON O LINDERO	PUNTO INICIAL		PUNTO FINAL		DIST. (Mt)	RUMBO	COLINDANTE	OBSERVACIONES
LINDERO 1	M15	X= 4884540.781 Y= 2096745.712	M14	X= 4884562.432 Y= 2096737.009	23.33	Sureste	LOTE 3	
LINDERO 2	M14	X= 4884562.432 Y= 2096737.009	M16	X= 4884559.190 Y= 2096728.979	8.66	Suroeste	ACCESO PRIVADO	
LINDERO 3	M16	X= 4884559.190 Y= 2096728.979	M17	X= 4884537.552 Y= 2096737.677	23.32	Noroeste	LOTE 5	
LINDERO 4	M17	X= 4884537.552 Y= 2096737.677	M5	X= 4884540.201 Y= 2096744.261	7.10	Noreste	42947	
LINDERO 5	M5	X= 4884540.201 Y= 2096744.261	M15	X= 4884540.781 Y= 2096745.712	1.56	Noreste	43788	

Ilustración 10: Tabla linderos LOTE 4

LINDEROS LOTE 5 - NIDIA CASTELLANOS BELLO, NANCY CASTELLANOS BELLO, ALVARO CASTELLANOS BELLO								Área: 405 m2	
MOJON O LINDERO	PUNTO INICIAL			PUNTO FINAL		DIST. (Mt)	RUMBO	COLINDANTE	OBSERVACIONES
LINDERO 1	M18	X= 4884537.552 Y= 2096737.677	M17	X= 4884559.190 Y= 2096728.979	23.32	Sureste	LOTE 4		
LINDERO 2	M17	X= 4884559.190 Y= 2096728.979	M16	X= 4884552.685 Y= 2096712.865	17.38	Suroeste	ACCESO PRIVADO		
LINDERO 3	M16	X= 4884552.685 Y= 2096712.865	M3	X= 4884531.067 Y= 2096721.540	23.29	Noroeste	LOTE 6		
LINDERO 4	M3	X= 4884531.067 Y= 2096721.540	M18	X= 4884537.552 Y= 2096737.677	17.39	Noreste	42947		

Ilustración 11: Tabla linderos LOTE 5

LINDEROS LOTE 6 - LUIS ANTONIO CASTELLANOS MARTINEZ								Área: 405 m2
MOJON O LINDERO	PUNTO INICIAL		PUNTO FINAL		DIST. (Mt)	RUMBO	COLINDANTE	OBSERVACIONES
LINDERO 1	M20	X= 4884531.067 Y= 2096721.540	M19	X= 4884552.685 Y= 2096712.865	23.29	Sureste	LOTE 5	
LINDERO 2	M19	X= 4884552.685 Y= 2096712.865	M18	X= 4884557.306 Y= 2096711.010	4.98	Suroeste	ACCESO PRIVADO	
LINDERO 3	M18	X= 4884557.306 Y= 2096711.010	M3	X= 4884551.939 Y= 2096697.718	14.33	Noroeste	42911	
LINDERO 3	M3	X= 4884551.939 Y= 2096697.718	M4	X= 4884525.728 Y= 2096708.255	28.25	Noreste	42911	
LINDERO 4	M4	X= 4884525.728 Y= 2096708.255	M20	X= 4884531.067 Y= 2096721.540	14.32	Noreste	42947	

Ilustración 12: Tabla linderos LOTE 6

2.3. PERFILES VIALES EXISTENTES

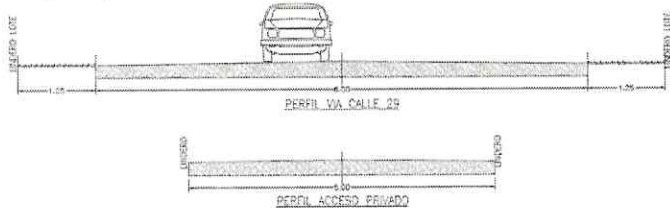


Ilustración 13: Perfil vial existente

2.4. PERFILES VIALES PROPUESTOS

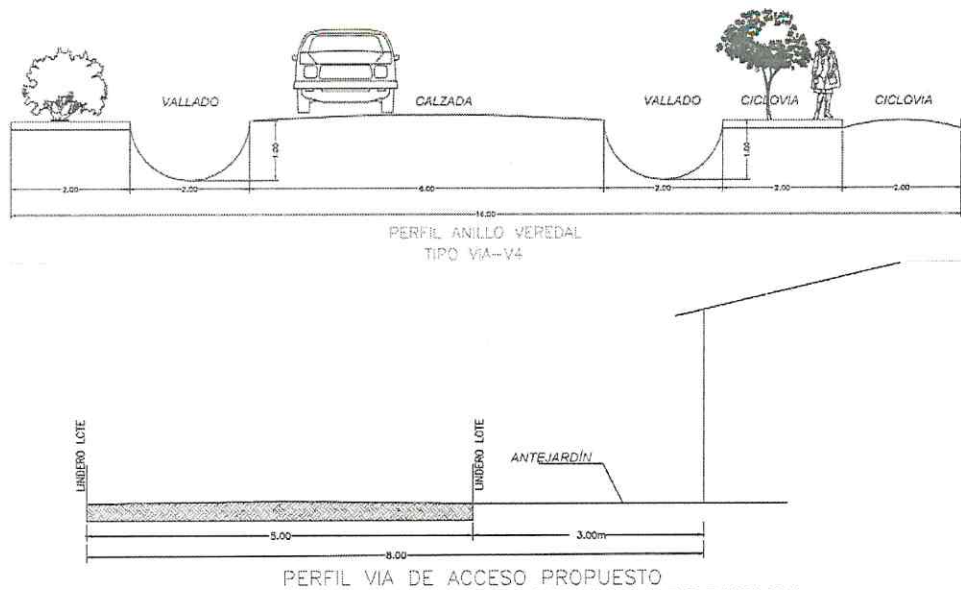


Ilustración 14: Perfil vial propuesto SERVIDUMBRE PUBLICA

2.5. 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.
- ARTICULO QUINTO: ANCHOS DE LAS VÍAS LOCALES: Los anchos límites de las Vías Locales serán los siguientes:

Vías Tipo V-4	
Son vías de	15.50 a 19.50 metros
Secciones Típicas	
Andenes:	2.50 m. (Zona dura 1.50 m. y zona verde 1.00 m.)
Calzada vehicular:	10.50 m. a 14.50 m.

CALCULO DE AREAS	M2
AREA BRUTA	2436,00
AREA PROYECCION VIAL	95
AREA NETA	2341

VIA	Descripción	VIA	Descripción
PROYECCION VIAL	SI	PROYECCION VIAL	SI
TIPO DE VIA	V-4	TIPO DE VIA	SERVIDUMBRE
PERFIL	16,00	PERFIL	5,00
NOMBRE	VIA PUBLICA	NOMBRE	SERVIDUMBRE PRIVADA

Ilustración 15: cálculo de áreas destinadas a reserva y perfiles viales públicos.

Por lo anterior, la vía que linda con el predio identificado con número 00-00-0004-0623-000 costado sur 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:

hup

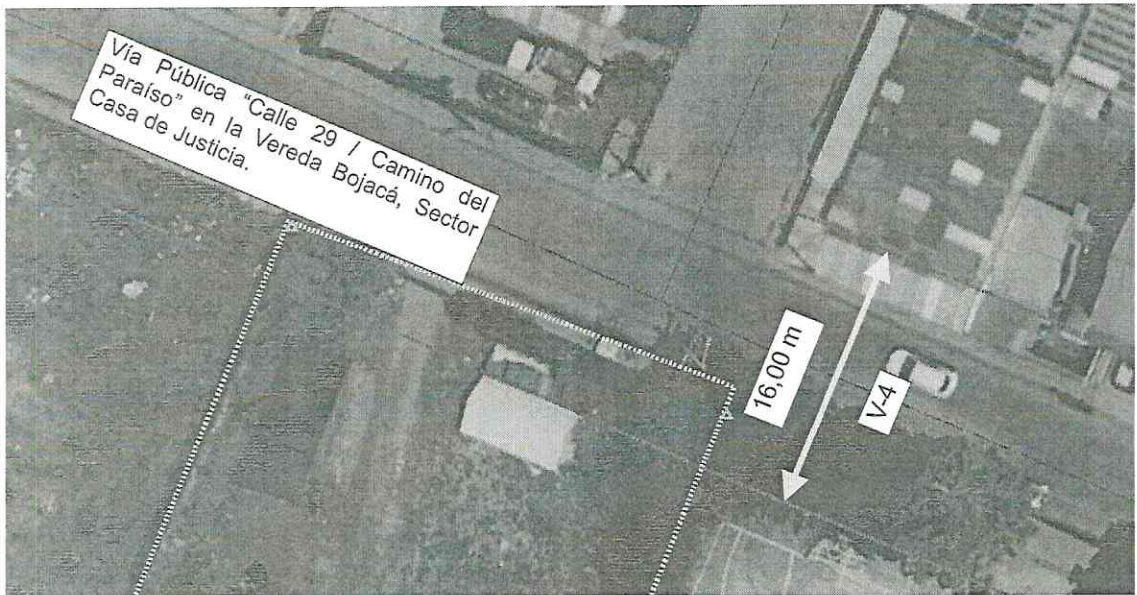


Ilustración 16: mapa de trazado vial, cotas y áreas.

Que de acuerdo con el cálculo realizado en planos arquitectónicos y topográficos para la vía que colinda con el asentamiento humano, denominado “mapa de trazado vial, cotas y áreas”, este presenta una proyección vial para un perfil tipo V-4 (16,00 m) y cuyo cálculo de área para proyección vial es de 95 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: NO	Cuenta: NO
L2	Matricula: Código interno:	Cuenta: SI	Cuenta: SI
L3	Matricula: Código interno:	Cuenta: NO	Cuenta: NO
L4	Matricula: Código interno:	Cuenta: NO	Cuenta: NO
L5	Matricula: Código interno:	Cuenta: NO	Cuenta: NO
L6	Matricula: Código interno:	Cuenta: NO	Cuenta: NO

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 00-00-0004-0623-000 localizado en la VEREDA BOJACA, SECTOR CASA DE JUSTICIA, PREDIO LOTE 2 LA ESPERANZA del municipio de Chía, se encuentra ubicado en zona de amenaza media 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.

4.3. Inundación

El asentamiento se encuentra ubicado en zona de amenaza media 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.

4.4. Remoción en Masa

Para el predio identificado con cédula catastral 000000040623000 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.

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.

4.5. Incendios

El predio identificado con cédula catastral 000000040623000 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.

4.6. Clasificación del Suelo

El predio identificado con cédula catastral 000000040623000, localizado en la VEREDA BOJACA, SECTOR CASA DE JUSTICIA, PREDIO LOTE 2 LA ESPERANZA 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 DE GRANJAS (ZRG)**.

El artículo 216 del Acuerdo 17 de 2000, regula la Zona Rural de Granjas así:

"(...) La localizada en el plano oficial de zonificación de usos del suelo, siendo área rural presenta un alto grado de subdivisión que genera pequeña y mediana propiedad, se interrelacionan usos del suelo urbano con el rural y puede ser objeto de desarrollo con restricciones de uso, intensidad, densidad de manera que se garantice el autoabastecimiento de servicios públicos domiciliarios con especial énfasis en el estímulo de actividades agropecuarias.

USO PRINCIPAL

Agropecuaria, forestal, horticultura, agricultura, frutales, aves de corral, apiarios, vivienda y construcciones necesarias para el propietario, para las actividades agropecuarias, para la administración y conservación de los predios.

USOS COMPATIBLES

Servicios comunitarios de carácter rural.

USOS CONDICIONADOS

Vivienda de baja densidad, condominios, corredores urbanos integrales, comercio tipo I, industrial tipo I, institucional tipo I, II y III, agroindustrial, cultivos de flores, clubes sociales y recreativos.

USOS PROHIBIDOS

Urbanización, industrial tipo II y III, comercial tipo II y III, institucional tipo II y III.

NORMAS ESPECÍFICAS

Densidad máxima permitida: 4 viviendas por hectárea.

Área mínima del lote: 3.000 metros cuadrados.

Frente mínimo: 30 mts.

Tipo de construcción: Unifamiliar

Cesión B: según cuadro No. 6 artículo 194

Índice de ocupación (I.O): 30%

Número de pisos: 8 m de altura, 2 pisos

Aislamiento: Cuadro No.5 artículo 197

Cerramientos: El cerramiento anterior será transparente y de 2m de altura. Los laterales y posteriores con transparencia del 50% y altura de 2m.

Áreas de parqueo: Debe ser resuelta al interior de cada proyecto.

Áreas de cargue y descargue: Por ninguna razón se podrán utilizar las vías públicas para este fin. (...)"

4.7. Programas, operaciones y proyectos estructurantes

Para el predio identificado con cédula catastral 000000040623000, localizado en la VEREDA BOJACA, SECTOR CASA DE JUSTICIA, PREDIO LOTE 2 LA ESPERANZA del municipio de Chía, no se han contemplado programas, operaciones o proyectos estructurantes.

4.8. Acciones de mejoramiento previstas

El predio identificado con cédula catastral 000000040623000, localizado en la VEREDA BOJACA, SECTOR CASA DE JUSTICIA, PREDIO LOTE 2 LA ESPERANZA 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.

4.9. 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. *"El asentamiento cuenta con un vallado por el costado oriental bajo el descriptor "En servicio", esta información conforme con lo reportado en el inventario de vallados elaborado por la Secretaría de Medio Ambiente para el 2021, en consecuencia, la intervención y manejo de este debe realizarse acorde con las directrices que imparta la Secretaría de Medio Ambiente.*
2. *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.*
3. *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.*
4. *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.
5. 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.
6. 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.
7. Dar cumplimiento a la norma ambiental y policiva respecto del manejo de residuos sólidos”.

5. DATOS DE LOS INTERESADOS Identificación de los interesados

LOTE	área m2	uso	INTERESADO	Cedula
Lote 1	381,00	Unifamiliar	ANA MYRIAM CASTELLANOS MARTINEZ	20470134
Lote 2	404,00	Unifamiliar	ANA MILENA CASTELLANOS SALAMANCA	1016067021
			CARLOS ANDRES CASTELLANOS SALAMANCA	1000283902
			LAURA MARIA CASTELLANOS SALAMANCA	1136883955
Lote 3	202,00	Unifamiliar	LUIS ANTONIO CASTELLANOS MARTINEZ	80398477
Lote 4	202,00	Unifamiliar	DIEGO GUSTAVO SEGURA CASTELLANOS	1072666650
Lote 5	405,00	Unifamiliar	ALVARO CASTELLANOS BELLO	79981380
			NANCY YANETH CASTELLANOS BELLO	52411830
			NIDIA CASTELLANOS BELLO	52415950
Lote 6	405,00	Multifamiliar	LUIS ANTONIO CASTELLANOS MARTINEZ	80398477
Proyección vial	95,00	-	RESERVA VIAL	-
Servidumbre	342,00	-	VIA DE ACCESO PRIVADO	-

Hap.

6. TABLA DE CARACTERIZACIÓN DEL ASENTAMIENTO
6.1. Áreas, índices y características existentes

CUADRO DE ÁREAS											
Lotes y construcciones del Asentamiento Humano											
ÁREA BRUTA m²:		2436,00		Lotes edificados:		4		UN			
ÁREA RESERVA VIAL m²:		96,00		Lotes Asentamiento:		6		UN			
ÁREA NETA m²:		2340,00		Grado de consolidación		67%		%			
Área de Servidumbre											
Nombre del Lote		Área de la vía en m²		Carácter		MOJONES					
Servidumbre		342		PRIVADA		M8-M9-M18-M19-M16-M14-M12-M10					
Totales		342									
Área de lotes y construcciones											
Nombre del Lote	Área lote (m²)	ÁREA CONSTRUIDA EXISTENTE (m²)				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	381,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0%	UNIFAMILIAR / M/-M8-M10-M11	1
2	404,00	152,00	0,00	0,00	152,00	1,77	150,23	150,23	37%	UNIFAMILIAR / M11-M10-M12-M13-M6	1
3	202,00	81,00	0,00	0,00	81,00	37,79	43,21	43,21	21%	UNIFAMILIAR / M13-M12-M14-M15	1
4	202,00	60,00	0,00	0,00	60,00	35,88	24,12	24,12	12%	UNIFAMILIAR / M15-M14-M16-M17-M5	1
5	405,00	25,25	0,00	0,00	25,25	25,25	0,00	0,00	0%	UNIFAMILIAR / M17-M16-M19-M20	1
6	405,00	104,00	39,00	0,00	143,00	0,00	104,00	143,00	26%	MULTIFAMILIAR / M20-M19-M18-M3-M4	3
Afectación Vial	95,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0%	M1-M2-M9-M8-M7	-
Servidumbre	342,00	70,12	0,00	0,00	70,12	70,12	0,00	0,00	0%	M8-M9-M18-M19-M16-M14-M12-M10	-
Subtotales	2436,00	492,37	39,00	0,00	531,37	170,81	321,56	360,56	14%		
Índices	I.O. ocupación actual	21%	I.C. construcción actual	23%	I.O. ocupación propuesta	14%	I.C. constr. propuesta	15%		Total unidades de vivienda	8
Resumen de áreas y porcentajes											
Área total del predio del Asentamiento Humano m²							2436,00		m2		
Área total final ocupada del Asentamiento Humano m²							321,56		m2		
Área total Construida del Asentamiento Humano Actual m²							492,37		m2		
Área total Construida del Asentamiento Humano Propuesta m²							360,56		m2		
Grado de Consolidación del Asentamiento (%)							67%		%		

7. REGULARIZACIÓN URBANÍSTICA DEL ASENTAMIENTO HUMANO
Propuesta de regularización

7.1. Propuesta de regularización

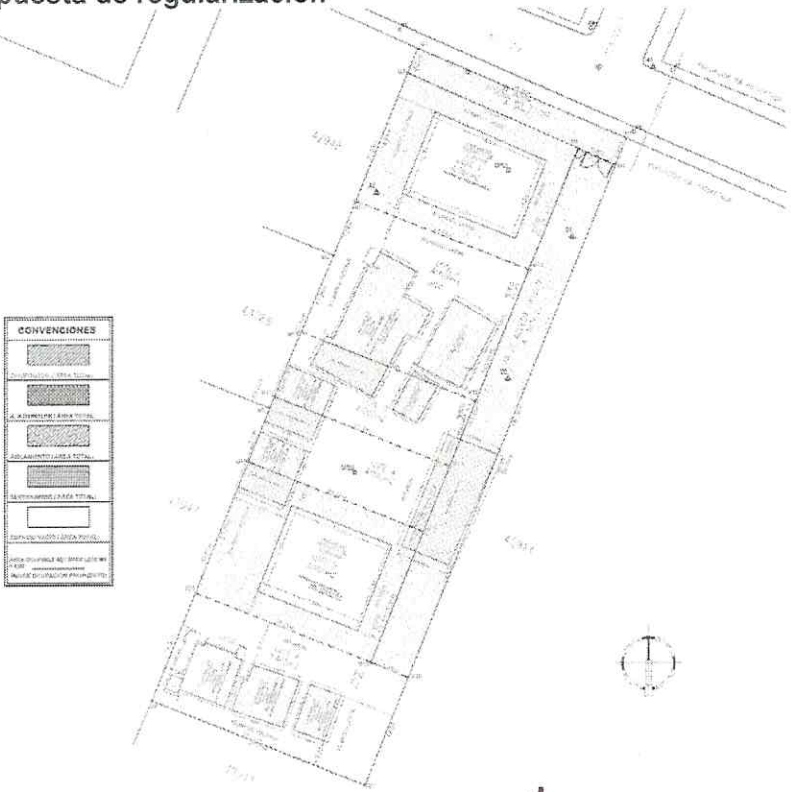


Ilustración 13: plano de propuesta de regularización y mejoramiento urbanístico

7.2. 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 aislamiento anterior, lateral y 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.
Aislamientos laterales	Los definidos en la propuesta de regularización urbanística	3.00 metros
Aislamiento anterior	Los definidos en la propuesta de regularización urbanística	3.00 metros
Aislamiento posterior	Los definidos en la propuesta	Llevará el trazado de los lotes iniciales (lote 1 y 5) de 5,00 metros.
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
Atillos	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	El acceso se realiza a través de una servidumbre ubicada al costado oriental que sirve para los lotes acá aprobados.	El acceso se realiza a través de una servidumbre ubicada al costado oriental que sirve para los lotes acá aprobados.
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 PREDIALES 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 dieciocho (18) días del mes de junio de 2025.

Aprobó:



HECTOR ORLANDO RUIZ PALACIOS
Director de Ordenamiento Territorial y Plusvalía.

Elaboró:



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

Elaboró:



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

