

013 (20239999932513)  
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	20239999932513	Decreto	168 de 2023
Catastral	25175000000000007002200000000	Matricula	50N-20115698
Zona POT	ZONA AGROPECUARIA (ZAP)	Tipo de Suelo	Suelo Rural
Dirección	VEREDA LA Balsa, SECTOR LAS JUNTAS, PREDIO EL ARCA		
Ámbito delimitación	Único	Tipo de Legalización	INDIVIDUAL
Arquitecto	LUCY ESPERANZA VARELA ERAZO	matricula	A25542008-52386550
Topógrafo	ERVIN GUTIERREZ SANCHEZ	matricula	25335204294 CND
Interesado 1	NOE GALEANO VILLA	Cédula	80.496.200
Interesado 2	LUIS ALEJANDRO GALEANO VILLA	Cédula	11.376.971
Interesado 3	LUZ STELLA GALEANO CASTILLO	Cédula	52.417.094
Interesado 4	JAVIER OSWALDO GALEANO CASTILLO	Cédula	80.083.000
Interesado 5	MARIA DE LA CRUZ GALEANO VILLA	Cédula	35.472.546
Interesado 6	ROQUE ANTONIO GALEANO VILLA	Cédula	19.173.320
Interesado 7	MARIA DEL CARMEN GALEANO AVILA	Cédula	20.468.602
Interesado 8	JUAN CLIMACO GALEANO VILLA	Cédula	79.447.190
Área Título	Área Registro	Área IGAC	Área Levantamiento
547.00 m <sup>2</sup>	547.00 m <sup>2</sup>	554.00 m <sup>2</sup>	564.00 m <sup>2</sup>

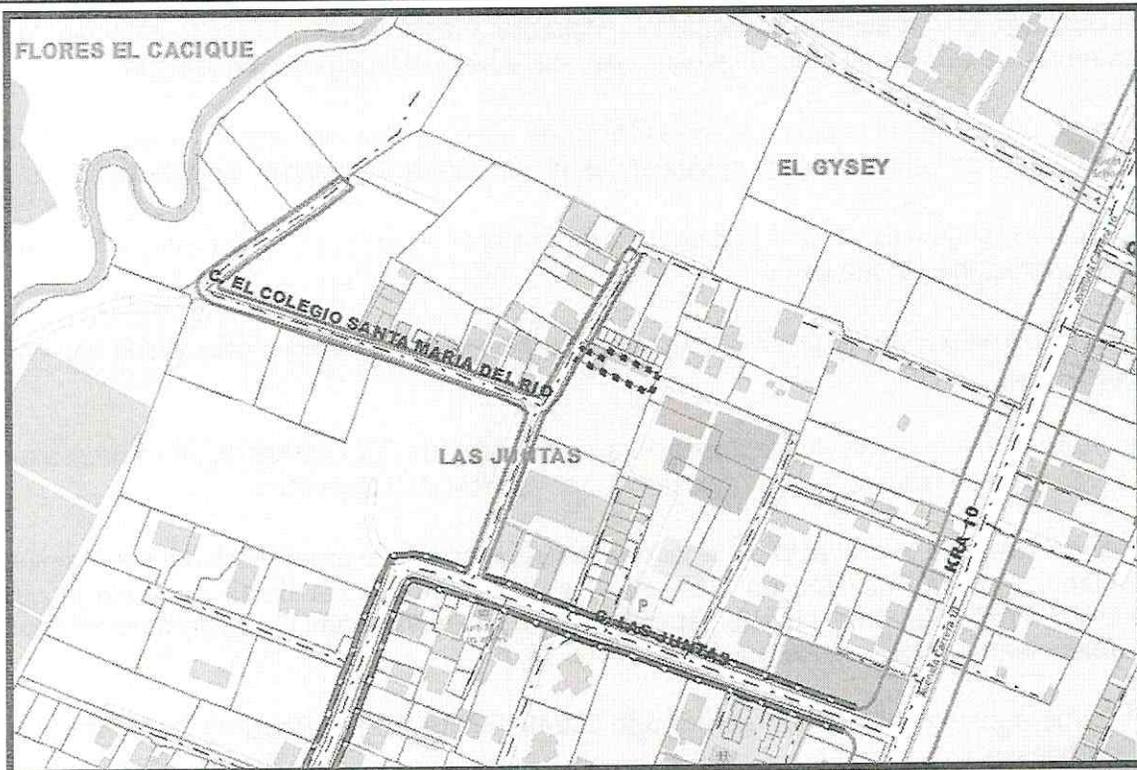


Ilustración 1 Mapa de localización, predio de interés en líneas punteadas

## 1. ANTECEDENTES

A través del Decreto 168 del 21 de julio de 2023 se delimitó una zona conformada por asentamientos humanos precarios de origen informal integrados predominantemente por viviendas de interés social, ubicada en la vereda La Balsa – sector Las Juntas del municipio de Chía, se ordenó su legalización y regularización urbanística.

En el párrafo primero del artículo cuarto de la norma en comento se previó que no siendo posible el trámite de legalización urbanística a nivel de ámbito, se procederá en segunda medida a que se surtan mediante un único proceso un número plural de lotes del asentamiento humano. No siendo posible un trámite conjunto, podrán concurrir al trámite y radicar la documentación de que trata el artículo quinto, de manera independiente, siempre y cuando al interior de la unidad predial haya por sí solo un asentamiento humano, cuyo grado de consolidación sea de por lo menos el 60% y las dos terceras partes de las edificaciones cumpla con lo previsto para el reconocimiento de que trata el artículo 6 de la Ley 1848 de 2017 o la norma que lo modifique, derogue, adicione o sustituya.

En el artículo quinto del Decreto 168 de 2023 se estableció que los interesados en el proceso de legalización urbanística deberán como mínimo aportar la información y documentación exigida en los artículos 2.2.6.5.1.2 y 2.2.6.5.1.3 del Decreto 1077 de 2015, de conformidad con lo previsto en el párrafo segundo del artículo 4 del Acuerdo 188 de 2021. La Dirección de Ordenamiento Territorial y Plusvalía como dependencia encargada de dar trámite a las solicitudes de legalización urbanística, podrá requerir a los interesados o autoridades que considere, la información necesaria para definir las condiciones de viabilidad del trámite de legalización y las normas de regularización urbanística.

Corolario de lo anterior con el radicado 20239999932513 del 24 de octubre de 2023, se solicitó la legalización del asentamiento humano, ubicado en la VEREDA LA Balsa, SECTOR LAS JUNTAS, PREDIO EL ARCA del Municipio de Chía - Cundinamarca, e identificado con cédula catastral 2517500000000007002200000000 y matrícula inmobiliaria 50N-20115698 para lo cual se aportó la topografía.

La Dirección de Ordenamiento Territorial y Plusvalía, mediante oficio D.O.T.P. 2939 del 29 de noviembre de 2023, envió las observaciones realizadas a la topografía presentada.

Posteriormente con el radicado 20239999937348 del 6 de diciembre de 2023 se presentaron los documentos del predio para continuar con el proceso de legalización urbanística.

Una vez revisada nuevamente la topografía se emitió el oficio D.O.T.P. 0113-2024 solicitando unas aclaraciones al respecto.

A través del oficio D.O.T.P. 0122-2024 se requirió la presentación de la propuesta de regulación urbanística.

Acorde con el requerimiento efectuado a través del radicado 20249999919021 se presentaron los planos del estado actual y propuesto de la regularización urbanística.

Una vez revisado el proyecto de legalización y regularización urbanística del asentamiento humano "El Arca", ubicado en el sector Las Juntas vereda La Balsa se envió el oficio D.O.T.P. 1167-2024 en el cual se especificaron las observaciones producto de la revisión y requerimientos para su subsanación.

El 30 de agosto de 2024 con el radicado 20249999929080 se allegaron las correcciones solicitadas.

A través del oficio D.O.T.P. 2464-2024 se requirió la presentación de los ajustes a la topografía.

Una vez analizada la información que reposa en el expediente se validó la topografía encontrando que esta cumple y, por ende, se aprueba a través del oficio D.O.T.P. 0541-2025.

Revisada la documentación aportada, se observó que se dio pleno cumplimiento a los requerimientos exigidos y, por lo tanto, la Dirección de Ordenamiento Territorial y Plusvalía

expidió la Resolución 2072 del 23 de mayo de 2025, la cual dio inicio al proceso de legalización del asentamiento humano.

Así mismo, se publicó el 6 de junio de 2025 en el periódico El Nuevo Siglo acorde con lo estipulado en el artículo 2.2.6.5.2.2 del Decreto Nacional 1077 de 2015, el aviso D.O.T.P. 1478-2025 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.

### 1.1. CONSIDERACIONES JURÍDICAS

#### 1.2. 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.

#### 2.4. 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 la 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, aun cuando estén sujetos a posteriores correcciones. Así, sistemáticamente le es aplicable el artículo 2.2.6.1.2.1.2 ibídem, 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 20 de octubre de 2022 mediante radicado 20239999932513, se solicitó la legalización del asentamiento humano, localizado en el predio identificado con número catastral 251750000000000070022000000000, Vereda La Balsa, sector Las Juntas del Municipio de Chía - Cundinamarca, para lo cual se aportaron los documentos exigidos en el Acuerdo Municipal 188 de 2021 y se presentó la propuesta de legalización con base en la Orden de Legalización proferida por el Decreto 168 de 2023 que viabilizó la legalización de los asentamientos humanos al interior de la delimitación, que en este caso está dentro del ámbito único.

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 20239999932513 atendiendo los lineamientos generales del Acuerdo 17 del 2000.

### 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.

## 2.5. Decreto Orden de Legalización 168 de 2023

El Decreto 168 del 21 de julio de 2023 delimito una zona conformada por asentamientos humanos precarios de origen informal integrados predominantemente por viviendas de interés social, ubicada en la vereda La Balsa – sector Las Juntas del municipio de Chía, se ordenó su legalización y regularización urbanística y 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 el presente estudio se basa en ellas para determinar las condiciones de regularización urbanística armonizadas con la normativa vigente.

### 1.4. 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 LAS JUNTAS, PREDIO EL ARCA identificado con cédula catastral 251750000000000070022000000000 y Matrícula Inmobiliaria 50N-20115698. 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 564.00 m<sup>2</sup>

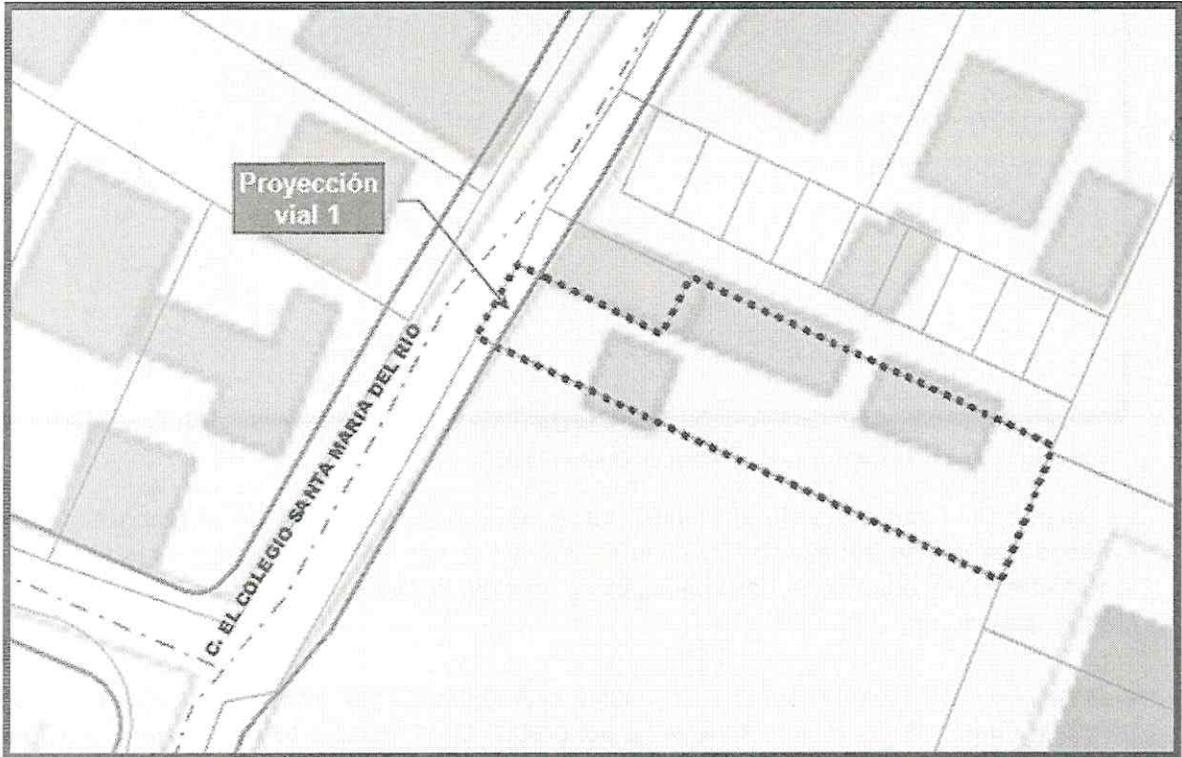


Ilustración 2: Mapa de localización y ubicación específica (predio de interés en líneas punteadas).

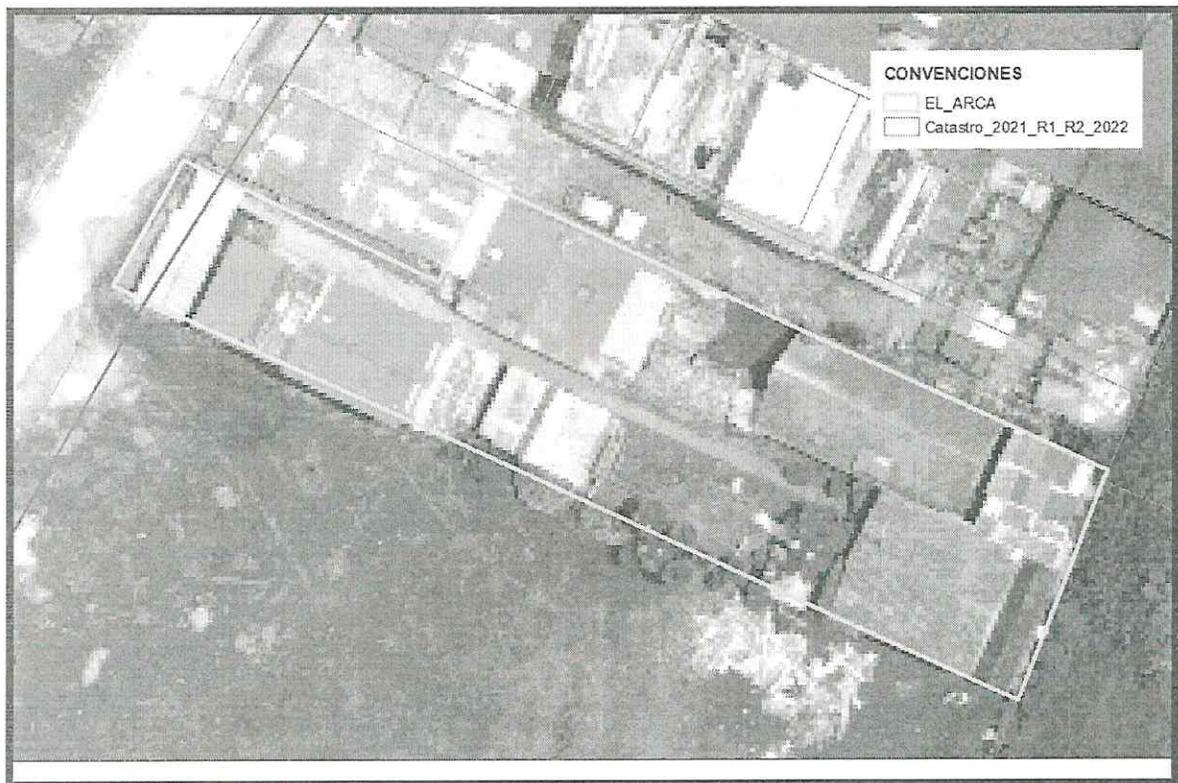


Ilustración 3: Ortoimagen IGAC, estado del asentamiento para el pasado septiembre de 2014.

*Hoy*



LINDEROS GLOBO DEL TERRENO NO. 00-00-0007-0022-000							Área: 564,00 M2	
MOJON O LINDERO	PUNTO INICIAL		PUNTO FINAL		DIST. (M)	RUMBO	COLINDANTE	OBSERVACIONES
LINDERO No. 1	M1	X= 4881484,609 Y= 2093313,557	M2	X= 4881497,196 Y= 2093307,429	14,00	Noroeste	VIA PUBLICA	
LINDERO No. 2	M2	X= 4881497,196 Y= 2093307,429	M3	X= 4881499,559 Y= 2093312,353	5,46	Noreste	00-00-0007-1905-000 LA NAVETA	
LINDERO No. 3	M3	X= 4881499,559 Y= 2093312,353	M4	X= 4881531,106 Y= 2093297,203	35,00	Noroeste	00-00-0007-0842-000	
LINDERO No. 4	M4	X= 4881531,106 Y= 2093297,203	M5	X= 4881528,151 Y= 2093289,934	7,85	Sureste	00-00-0007-0017-000 LA MARAVILLA	
LINDERO No. 5	M5	X= 4881528,151 Y= 2093289,934	M6	X= 4881526,473 Y= 2093285,806	4,45	Suroeste	00-00-0007-0018-000 NISPYRO 2	
LINDERO No. 6	M6	X= 4881526,473 Y= 2093285,806	M7	X= 4881479,801 Y= 2093306,934	51,23	Sureste	00-00-0007-1723-000 EL RECUERDO	
LINDERO No. 7	M7	X= 4881479,801 Y= 2093306,934	M1	X= 4881484,609 Y= 2093313,557	8,18	Noreste	VIA PUBLICA	

Ilustración 5: Coordenadas del globo de terreno original.

## 2.2. DELIMITACIÓN PROPUESTA DE REGULARIZACIÓN URBANÍSTICA

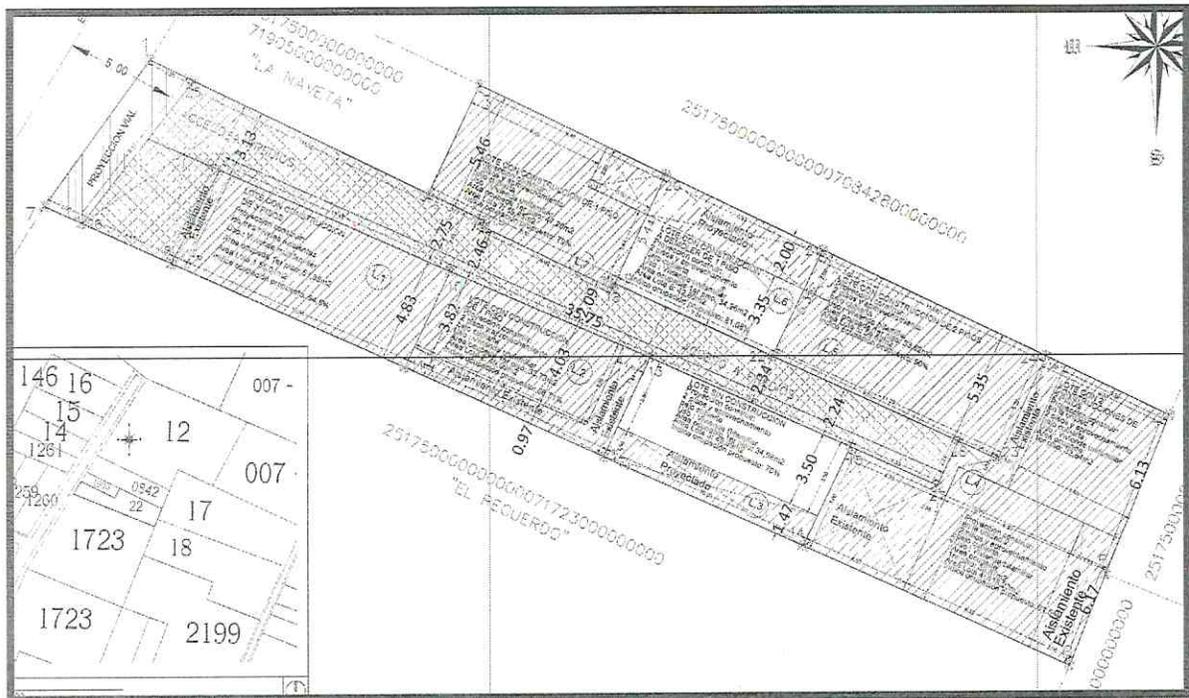


Ilustración 6: Identificación de las coordenadas, mojones y linderos de la propuesta de legalización y regularización urbanística

De la propuesta de regularización urbanística se observa que el número de mojones pasan de 7 a 28 unidades, 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" y "LOTE 7" así como también de las áreas "PROYECCIÓN VIAL" y servidumbre "ACCESO A PREDIOS".

El plano de regularización arquitectónica presenta como propuesta, la correcta iluminación y ventilación a través de retrocesos ubicados al costado posterior 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:

**2.3. COORDENADAS DELIMITACIÓN PROPUESTA DE REGULARIZACIÓN URBANÍSTICA:**

LINDEROS PREDIO EL ARCA 00000070022000								
Lote No 1- Noe Galeano Villa - Área: 55,01 M2								
LINDEROS	PUNTO INICIAL		PUNTO FINAL		DIST. (M)	RUMBO	COLINDANTE	OBSERVACIONES
LINDERO No. 1	M8	X= 4881485,583	M9	X= 4881487,750	4,75	Noreste	PROYFCCION VIAL - AISLAMIENTO	
		Y= 2093304,317		Y= 2093308,543				
LINDERO No. 2	M9	X= 4881487,750	M10	X= 4881498,163	11,43	Noroeste	ACCESO A PREDIOS	
		Y= 2093308,543		Y= 2093303,835				
LINDERO No. 3	M10	X= 4881498,163	M11	X= 4881496,122	4,75	Suroeste	LOTE 2	
		Y= 2093303,835		Y= 2093299,547				
LINDERO No. 4	M11	X= 4881496,122	M8	X= 4881485,583	11,57	Sureste	00-00-0007-1723-000 EL RECUERDO	
		Y= 2093299,547		Y= 2093304,317				

Ilustración 7: Tabla linderos LOTE 1

Lote No 2- Alejandro Galeano - Área: 49,09 M2								
LINDEROS	PUNTO INICIAL		PUNTO FINAL		DIST. (M)	RUMBO	COLINDANTE	OBSERVACIONES
LINDERO No. 1	M10	X= 4881498,163	M11	X= 4881496,122	4,75	Suroeste	LOTE 1	
		Y= 2093303,833		Y= 2093299,547				
LINDERO No. 2	M11	X= 4881496,122	M12	X= 4881505,228	10,00	Noroeste	00-00-0007-1723-000 EL RECUERDO	
		Y= 2093299,547		Y= 2093295,424				
LINDERO No. 3	M12	X= 4881505,228	M13	X= 4881507,376	5	Noreste	LOTE 3	
		Y= 2093295,424		Y= 2093299,940				
LINDERO No. 4	M13	X= 4881507,376	M10	X= 4881498,163	10,00	Sureste	ACCESO A PREDIOS	
		Y= 2093299,940		Y= 2093303,833				

Ilustración 8: Tabla linderos LOTE 2

Lote No 3- Luz Estella Galeano- Oswaldo Galeano - Área: 49,99 M2								
LINDEROS	PUNTO INICIAL		PUNTO FINAL		DIST. (M)	RUMBO	COLINDANTE	OBSERVACIONES
LINDERO No. 1	M17	X= 4881505,228	M13	X= 4881507,376	5,00	Noreste	LOTE 2	
		Y= 2093295,424		Y= 2093299,940				
LINDERO No. 2	M13	X= 4881507,376	M15	X= 4881516,486	10	Noroeste	ACCESO A PREDIOS	
		Y= 2093299,940		Y= 2093295,816				
LINDERO No. 3	M15	X= 4881516,486	M14	X= 4881514,336	5,00	Suroeste	LOTE 4	
		Y= 2093295,816		Y= 2093291,301				
LINDERO No. 4	M14	X= 4881514,336	M12	X= 4881505,228	10	Sureste	00-00-0007-1723-000 EL RECUERDO	
		Y= 2093291,301		Y= 2093295,424				

Ilustración 9: Tabla linderos LOTE 3

Lote No 4- Maria de la Cruz Galeano - Área: 118,23 M2								
LINDEROS	PUNTO INICIAL		PUNTO FINAL		DIST. (M)	RUMBO	COLINDANTE	OBSERVACIONES
LINDERO No. 1	M4	X= 4881531,106	M5	X= 4881528,151	7,85	Sureste	00-00-0007-0017-000 LA MARAVILLA	
		Y= 2093297,203		Y= 2093289,934				
LINDERO No. 2	M5	X= 4881528,151	M6	X= 4881526,473	4,45	Suroeste	00-00-0007-0018-000 NISPFRO 2	
		Y= 2093789,934		Y= 2093785,806				
LINDERO No. 3	M6	X= 4881526,473	M14	X= 4881514,336	13,32	Sureste	00-00-0007-1723-000 EL RECUERDO	
		Y= 2093285,806		Y= 2093291,301				
LINDERO No. 4	M14	X= 4881514,336	M15	X= 4881516,486	5,00	Noreste	LOTE 3	
		Y= 2093291,301		Y= 2093295,816				
LINDERO No. 5	M15	X= 4881516,486	M27	X= 4881520,427	4,33	Noreste	ACCESO A PREDIOS	
		Y= 2093295,816		Y= 2093294,031				
LINDERO No. 6	M27	X= 4881520,427	M28	X= 4881521,392	2,24	Noreste	ACCESO A PREDIOS	
		Y= 2093294,031		Y= 2093296,055				
LINDERO No. 7	M28	X= 4881521,392	M23	X= 4881523,190	1,98	Noroeste	LOTE 5	
		Y= 2093296,055		Y= 2093295,217				
LINDERO No. 8	M23	X= 4881523,190	M24	X= 4881525,427	5,22	Noreste	LOTE 5	
		Y= 2093295,217		Y= 2093299,930				
LINDERO No. 9	M24	X= 4881525,427	M4	X= 4881531,106	6,3	Noroeste	00-00-0007-0842-000	
		Y= 2093299,930		Y= 2093297,203				

Ilustración 10: Tabla linderos LOTE 4

Lote No 5- Roque Galeano - Área: 59,62 M2								
LINDEROS	PUNTO INICIAL		PUNTO FINAL		DIST. (M)	RUMBO	COLINDANTE	OBSERVACIONES
LINDERO No. 1	M21	X= 4881515,258	M22	X= 4881512,955	5,35	Suroeste	LOTE 6	
		Y= 2093304,813		Y= 2093299,785				
LINDERO No. 2	M22	X= 4881512,955	M23	X= 4881523,190	11,29	Noroeste	ACCESO A PREDIOS	
		Y= 2093299,985		Y= 2093295,217				
LINDERO No. 3	M23	X= 4881523,190	M24	X= 4881525,427	5,22	Noreste	LOTE 4	
		Y= 2093295,217		Y= 2093299,930				
LINDERO No. 4	M24	X= 4881525,427	M21	X= 4881515,258	11,28	Sureste	00-00-0007-0842-000	
		Y= 2093299,930		Y= 2093304,813				

Ilustración 11: Tabla linderos LOTE 5

Handwritten signature/initials.

Lote No 6- María del Carmen Galeano - Área: 42,80 M2								
LINDEROS	PUNTO INICIAL		PUNTO FINAL		DIST. (M)	RUMBO	COLINDANTE	OBSERVACIONES
LINDERO No. 1	M19	X= 4881505,758	M20	X= 4881508,111	5,44	Noreste	LOTE 7	
LINDERO No. 2		Y= 2093303,337		Y= 2093308,245				
LINDERO No. 3	M21	X= 4881508,111	M21	X= 4881515,258	7,93	Noroeste		
LINDERO No. 4		Y= 2093308,245		Y= 2093304,813				
LINDERO No. 5	M22	X= 4881512,955	M19	X= 4881505,758	7,94	Sureste	LOT 5	
LINDERO No. 6		Y= 2093299,985		Y= 2093303,337			ACCESO A PREDIOS	

Ilustración 12: Tabla linderos LOTE 6

Lote No 7- Juan Clímaco Galeano-Villa - Área: 59,65 M2								
LINDEROS	PUNTO INICIAL		PUNTO FINAL		DIST. (M)	RUMBO	COLINDANTE	OBSERVACIONES
LINDERO No. 1	M2	X= 4881497,196	M3	X= 4881499,559	5,46	Noreste	00 00 0007-1905-000 LA NAVETA	
LINDERO No. 2		Y= 2093307,429		Y= 2093312,353				
LINDERO No. 3	M3	X= 4881499,559	M20	X= 4881508,112	9,49	Noroeste	00 00 0007-0842-000	
LINDERO No. 4		Y= 2093312,353		Y= 2093308,245				
LINDERO No. 5	M20	X= 4881508,112	M19	X= 4881505,758	5,44	Suroeste	LOT 6	
LINDERO No. 6		Y= 2093308,245		Y= 2093303,337				
LINDERO No. 7	M19	X= 4881505,758	M18	X= 4881505,638	1,19	Suroeste	ACCESO A PREDIOS	
LINDERO No. 8		Y= 2093303,337		Y= 2093303,087				
LINDERO No. 9	M18	X= 4881505,638	M17	X= 4881499,668	6,62	Sureste	ACCESO A PREDIOS	
LINDERO No. 10		Y= 2093303,087		Y= 2093305,949				
LINDERO No. 11	M17	X= 4881499,668	M16	X= 4881499,786	1,20	Noreste	ACCESO A PREDIOS	
LINDERO No. 12		Y= 2093305,949		Y= 2093306,193				
LINDERO No. 13	M16	X= 4881499,786	M2	X= 4881497,196	2,87	Sureste	ACCESO A PREDIOS	
LINDERO No. 14		Y= 2093306,193		Y= 2093307,429				

Ilustración 13: Tabla linderos LOTE 7

## 2.4. COORDENADAS PROYECCIÓN VIAL

RESERVA VIAL Área: 16,42 M2								
MOJON O LINDERO	PUNTO INICIAL		PUNTO FINAL		DIST. (M)	RUMBO	COLINDANTE	OBSERVACIONES
LINDERO No. 1	M1	X= 4881484,609	M25	X= 4881486,587	2,20	Noroeste	00-00-000/-1905-000 LA NAVETA	
LINDERO No. 2		Y= 2093313,557		Y= 2093312,594				
LINDERO No. 3	M25	X= 4881486,587	M26	X= 4881481,532	8,19	Suroeste	ACCESO A PREDIOS	
LINDERO No. 4		Y= 2093312,594		Y= 2093306,150				
LINDERO No. 5	M26	X= 4881481,532	M7	X= 4881479,801	1,9	Sureste	00-00-000/-1/23-000 FI RFCUFRDO	
LINDERO No. 6		Y= 2093306,150		Y= 2093306,934				
LINDERO No. 7	M7	X= 4881479,801	M1	X= 4881484,609	8,18	Noreste	VIA PUBLICA	
LINDERO No. 8		Y= 2093306,934		Y= 2093313,557				

Ilustración 14: Tabla linderos PROYECCIÓN VIAL

## 2.5. COORDENADAS SERVIDUMBRE DE ACCESO

ACCESO A PREDIOS Área: 113,42 M2								
MOJON O LINDERO	PUNTO INICIAL		PUNTO FINAL		DIST. (M)	RUMBO	COLINDANTE	OBSERVACIONES
LINDERO No. 1	M25	X= 4881486,587	M2	X= 4881497,196	11,8	Noroeste	00-00-0007-1905-000 LA NAVETA	
LINDERO No. 2		Y= 2093312,594		Y= 2093307,429				
LINDERO No. 3	M2	X= 4881497,196	M16	X= 4881499,786	2,87	Noroeste	LOTE 7	
LINDERO No. 4		Y= 2093307,429		Y= 2093306,193				
LINDERO No. 5	M16	X= 4881499,786	M17	X= 4881499,668	1,2	Suroeste	LOT 7	
LINDERO No. 6		Y= 2093306,193		Y= 2093305,949				
LINDERO No. 7	M17	X= 4881499,668	M18	X= 4881505,638	6,62	Noroeste	LOTE 7	
LINDERO No. 8		Y= 2093305,949		Y= 2093303,087				
LINDERO No. 9	M18	X= 4881505,638	M19	X= 4881505,758	1,19	Noreste	LOTE 7	
LINDERO No. 10		Y= 2093303,087		Y= 2093303,337				
LINDERO No. 11	M19	X= 4881505,758	M27	X= 4881512,955	7,94	Noroeste	LOT 6	
LINDERO No. 12		Y= 2093303,337		Y= 2093299,984				
LINDERO No. 13	M27	X= 4881512,955	M28	X= 4881521,392	9,31	Noroeste	LOT 5	
LINDERO No. 14		Y= 2093299,984		Y= 2093296,055				
LINDERO No. 15	M28	X= 4881521,392	M27	X= 4881520,427	2,24	Suroeste	LOTE 4	
LINDERO No. 16		Y= 2093296,055		Y= 2093294,031				
LINDERO No. 17	M27	X= 4881520,427	M15	X= 4881516,486	4,33	Suroeste	LOTE 4	
LINDERO No. 18		Y= 2093294,031		Y= 2093295,816				
LINDERO No. 19	M15	X= 4881516,486	M13	X= 4881507,376	10,0	Sureste	LOT 3	
LINDERO No. 20		Y= 2093295,816		Y= 2093299,940				
LINDERO No. 21	M13	X= 4881507,376	M10	X= 4881498,163	10,0	Sureste	LOT 1	
LINDERO No. 22		Y= 2093299,940		Y= 2093303,833				
LINDERO No. 23	M10	X= 4881498,163	M9	X= 4881487,750	11,43	Sureste	LOTE 1	
LINDERO No. 24		Y= 2093303,833		Y= 2093308,543				
LINDERO No. 25	M9	X= 4881487,750	M8	X= 4881485,583	7,75	Suroeste	LOTE 1	
LINDERO No. 26		Y= 2093308,543		Y= 2093304,317				
LINDERO No. 27	M8	X= 4881485,583	M26	X= 4881481,532	4,04	Sureste	00-00-0007-1723-000 FI RFCUFRDO	
LINDERO No. 28		Y= 2093304,317		Y= 2093306,150				
LINDERO No. 29	M26	X= 4881481,532	M25	X= 4881486,587	8,19	Noreste	RESERVA VIAL	
LINDERO No. 30		Y= 2093306,150		Y= 2093312,594				

Ilustración 15: Tabla linderos servidumbre ACCESO A PREDIOS

## 2.6. PERFILES VIALES EXISTENTES

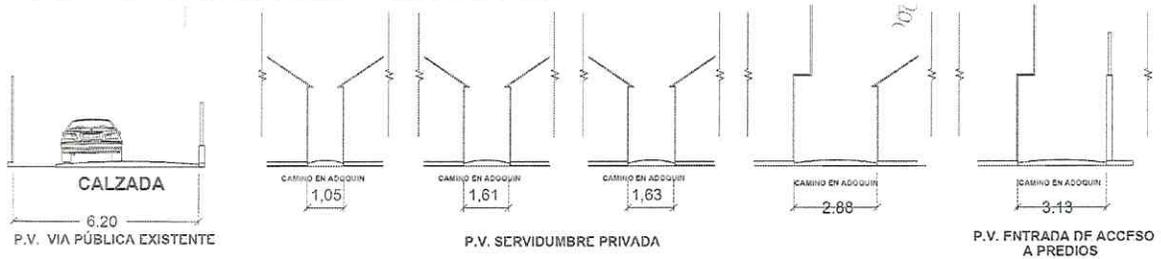


Ilustración 16: Perfiles viales ACTUALES

## 2.7. PERFILES VIALES PROPUESTOS

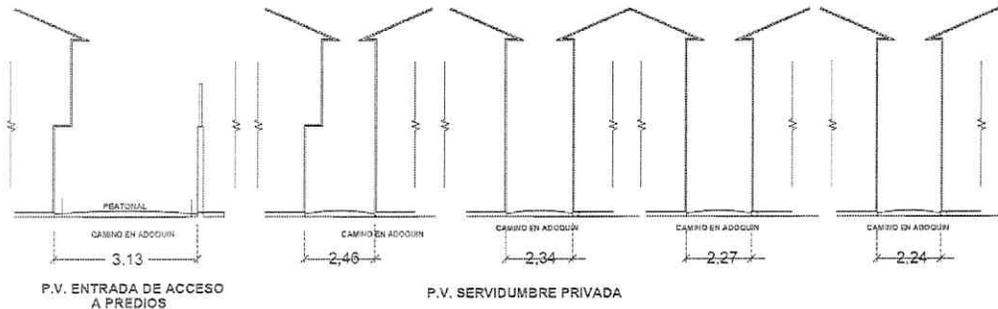
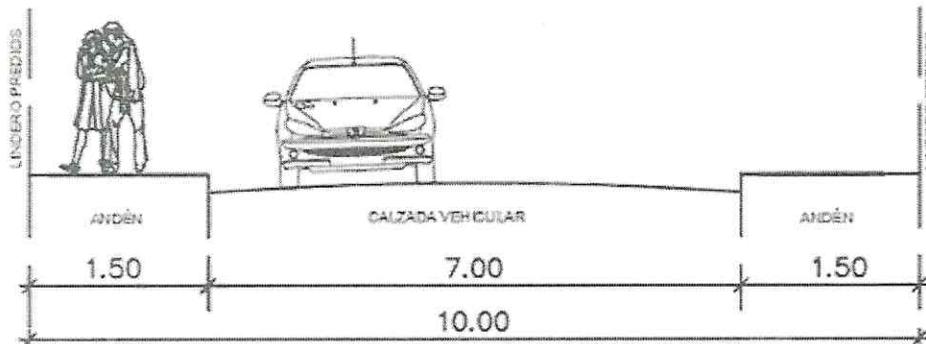


Ilustración 17: Perfiles viales propuestos servidumbre ACCESO A PREDIOS

## VIA TIPO V-6



## P.V. VIA PÚBLICA PROPUESTA

Ilustración 18: Perfil vial propuesto SERVIDUMBRE PÚBLICA

## 2.8. PROYECCIÓN VIAL 1

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 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:

Hay.

**Vías Tipo V-6**

Son vías de 10.00 metros, vía urbana de acción a cada barrio.

Secciones Típicas (dos alternativas)

1. Andenes: 2.00 m. (Zona dura 1.20 m. y zona verde 0.80 m.)

Calzada vehicular: 6.00 m.

CALCULO DE ÁREAS	M2
ÁREA BRUTA	564,00
ÁREA PROYECCIÓN VIAL	16,42
ÁREA NETA	547,58

VÍA	Descripción
PROYECCIÓN VIAL	SI
TIPO DE VÍA	V-6
PERFIL	10,00
NOMBRE	CAMINO COLEGIO SANTA MARIA DEL RIO

VIA	Descripción
PROYECCIÓN VIAL	NO
TIPO DE VÍA	SERVIDUMBRE
PERFIL	3,13
NOMBRE	ACCESO A PREDIOS

Ilustración 11: cálculo de áreas destinadas a reserva y perfiles viales públicos.

Por lo anterior, la vía que linda con el predio identificado con número 00-00-0007-0022-000 costado sur responde a vía tipo V-6 de (10,00 m), por tal motivo se debe tener en cuenta el trazado vial de la siguiente manera:

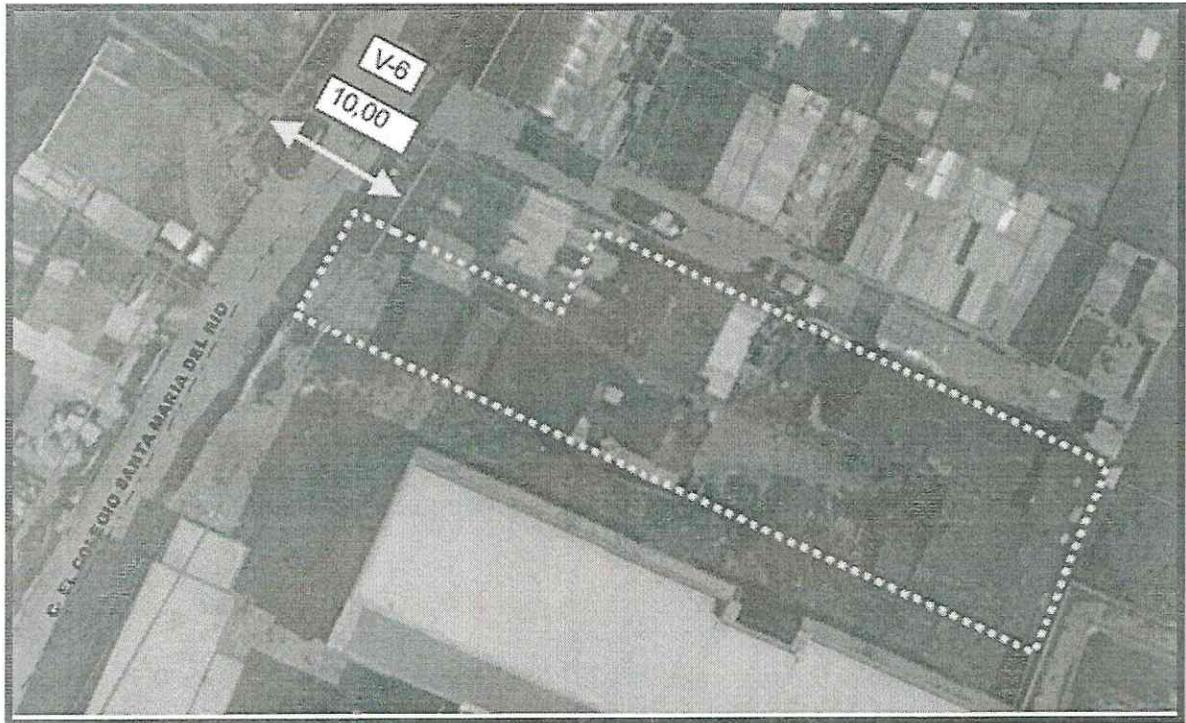


Ilustración 19: mapa de trazado vial, cotas y áreas.

Que de acuerdo con el cálculo realizado en planos arquitectónicos y topográficos para la vía que colinda con el asentamiento humano, denominado "CAMINO COLEGIO SANTA MARÍA DEL RIO", este presenta una proyección vial para un perfil tipo V-6 (10,00 m) y cuyo cálculo de área para proyección vial es de **16,42 m<sup>2</sup>**

Handwritten initials: Hup.

### 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: 6508790 Código interno: 2222213	Cuenta: 1839761-9	Cuenta: 60131795
L2	Matrícula: 6007248 Código interno: 2188387	Cuenta: 2017748-9	Cuenta: 60131814
L3	Matrícula: 6007256 Código interno: 2188397	Cuenta:	Cuenta: 601131804
L4	Matrícula: Código interno:	Cuenta:	Cuenta: 601131824

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.

El predio identificado con el código catastral 251750000000000700220000000000 denominado El Arca, localizado en la VEREDA LA BALSA, SECTOR LAS JUNTAS del municipio de Chía, no se encuentran ubicados 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.

Esta zona no se encuentra en la huella de inundación reportada para el año 2011.

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. Clasificación del Suelo

El predio identificado con cédula catastral 251750000000000700220000000000, localizado en la VEREDA LA BALSA, SECTOR LAS JUNTAS, PREDIO EL ARCA 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 AGROPECUARIA (ZAP).




**Artículo 215. Zona Agropecuaria (ZAP)**

ZONA AGROPECUARIA	Nº. 3
<i>La localizada en el plano oficial de reglamentación de usos del suelo plano N° 2: Estructura general del municipio a largo plazo y está constituida principalmente por suelos que por su capacidad agrológica pueden sustentar cultivos, caracterizados por relieve plano sin erosión, suelos profundos y con capacidad de drenaje.</i>	
<b>USOS PRINCIPALES</b> <i>Explotaciones agrícolas, forestales, ganaderas y pecuarias.</i>	
<b>USOS COMPATIBLES</b> <i>Infraestructura para distritos de adecuación de tierras, vivienda del propietario, trabajadores, instalaciones relacionadas con usos agropecuarios. Institucional I y II de tipo rural.</i>	
<b>USOS CONDICIONADOS</b> <i>Cultivos de flores, agroindustrias, granjas avícolas, cuniculas y porcinas, infraestructura de servicios, centros vacacionales, recreacionales, deportivos, parcelaciones rurales, condominios de vivienda campestre, Industrial I, Comercial tipo I.</i>	
<b>USOS PROHIBIDOS</b> <i>Industriales II y III, Urbanos, suburbanos.</i>	
<b>NORMAS ESPECIFICAS</b> <i>Área mínima subdivisible: 10.000 m2 Área mínima de manejo privado: 2.000 m2 para el equipamiento agropecuario del predio. Frente mínimo: 50 metros Ocupación máxima permitida: 15% Alturas de construcción: 2 pisos Aislamientos mínimos: Anterior 12 mts Lateral 12 mts Posterior 12 mts El 10% del predio se destinará para el uso forestal, protector productor. Cerramiento transparente: 100% (cerca de alambre o malla).</i>	

**4.3. Programas, operaciones y proyectos estructurantes**

Para el predio identificado con cédula catastral 251750000000000070022000000000, localizado en la VEREDA LA Balsa, SECTOR LAS JUNTAS, PREDIO EL ARCA 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 251750000000000070022000000000, localizado en la VEREDA LA Balsa, SECTOR LAS JUNTAS, PREDIO EL ARCA 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.

**4.5. Lineamientos ambientales**

Cada una de las unidades que conforman el asentamiento humano deberá dar aplicación a los siguientes lineamientos 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.

#### 4.6. DATOS DE LOS INTERESADOS Identificación de los interesados

LOTE	ÁREA m²	USO	INTERESADO	Cedula
LOTE 1	55,01	Multifamiliar	NOÉ GALEANO VILLA	80.496.200
LOTE 2	49,09	Unifamiliar	LUIS ALEJANDRO GALEANO VILLA	11.376.971
LOTE 3	49,99	Bifamiliar	JAVIER OSWALDO GALEANO CASTILLO	80.083.000
			LUZ STELLA GALEANO CASTILLO	52.417.094
LOTE 4	118,23	Multifamiliar	MARÍA DE LA CRUZ GALEANO VILLA	35.472.546
LOTE 5	59,62	Bifamiliar	ROQUE ANTONIO GALEANO VILLA	19.173.320
LOTE 6	42,80	Unifamiliar	MARÍA DEL CARMEN GALEANO ÁVILA	20.468.602
LOTE 7	59,65	Unifamiliar	JUAN CLÍMACO GALEANO VILLA	79.447.190
Servidumbre 1	113,19	-	VÍA PRIVADA DE ACCESO	-
Proyección vial	16,42	-	Proyección vial	-

#### 4.7. 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 Chia, y por consiguiente pueden seguir con el proceso de legalización y regularización urbanística.		
Interesado	Cédula	Observaciones

NOE GALEANO VILLA	80.496.200	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.
LUIS ALEJANDRO GALEANO VILLA	11.376.971	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.
LUZ STELLA GALEANO CASTILLO	52.417.094	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.
JAVIER OSWALDO GALEANO CASTILLO	80.083.000	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.
MARIA DE LA CRUZ GALEANO VILLA	35.472.546	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.
ROQUE ANTONIO GALEANO VILLA	19.173.320	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.
MARIA DEL CARMEN GALEANO AVILA	20.468.602	Una vez consultada la Ventanilla Única de Registro, aparece con el número de cédula del interesado, el predio objeto de legalización a su nombre. Aparece como titular del predio 50N-808444 código catastral 251750100000002500089000000000. No obstante la interesada aclara la situación.
JUAN CLIMACO GALEANO VILLA	79.447.190	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.

## 5. TABLA DE CARACTERIZACIÓN DEL ASENTAMIENTO

### 5.1. Áreas, índices y características existentes

CUADRO DE ÁREAS											
Lotes y construcciones del Asentamiento Humano											
Lotes edificadas:		Lotes Asentamiento:		Grado de consolidación		MOJONES					
AREA BRUTA m <sup>2</sup> :	564,00	16,42	71%	M25-M2-M16-Y17-M18-M19-M22-Y28-M27-M15-M13-Y10-M9-M6-M26							
AREA RESERVA VIAL m <sup>2</sup> :	547,58	71%									
AREA NIETA m <sup>2</sup> :	Área de Servidumbre										
Nombre del Lote		Área de la vía en m <sup>2</sup>		Carácter		MOJONES					
Servidumbre 01	113,19	113,19	PRIVADA	M25-M2-M16-Y17-M18-M19-M22-Y28-M27-M15-M13-Y10-M9-M6-M26							
Totales	113,19										
Área de lotes y construcciones											
Nombre del Lote	Área lote (m <sup>2</sup> )	ÁREA CONSTRUIDA EXISTENTE (m <sup>2</sup> )				área por demoler	área ocupada total (piso 1)	Área total por Leg. Reconocimiento (Dir. 66 Urbanismo)	I.O. propuesto (%)	Uso, Mojoneros y Unidades	
		Piso 1	Piso 2	Piso 3	Subtotal						
1	55,01	51,98	55,06	24,37	131,41	0,00	51,98	131,41	94%	MULTIFAMILIAR M8-M9-M10-M11	
2	49,09	33,73	0,00	0,00	33,73	0,00	33,73	33,73	69%	UNIFAMILIAR M10-M11-M12-M13	
3	49,99	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0%	BIFAMILIAR M12-M13-Y15-M14	
4	118,23	72,71	72,71	0,00	145,42	0,00	72,71	145,42	61%	MULTIFAMILIAR M4-M5-M6-M14-M15-M27-M28-M29-M24	
5	59,62	59,62	59,62	0,00	119,24	0,00	59,62	119,24	100%	BIFAMILIAR M21-M22-M23-M24	
6	42,80	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0%	UNIFAMILIAR M19-M20-M21-M22	
7	59,65	59,65	0,00	0,00	59,65	0,00	59,65	59,65	100%	UNIFAMILIAR M2-M3-M2C-Y19M18-M17-M16	
PROYECCION VIAL	16,42	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0%	M1-M25-Y26-M7	
Servidumbre 01	113,19	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0%	Y25-M2-M16-M17-M18-M19-Y22-M28-M27-Y15-M13-M10-M9-Y8-Y26	
Subtotales	564,00	277,69	187,39	24,37	489,45	0,00	277,69	489,45	51%	Total unidades de vivienda	
índices	I.O. ocupación actual	51%	construcción actual	89%	I.O. ocupación propuesta	51%	I.C. constr. propuesta	89%			
Resumen de áreas y porcentajes											
Área total del predio del Asentamiento Humano m <sup>2</sup>		564,00									
Área total final ocupada del Asentamiento Humano m <sup>2</sup>		277,69									
Área total Construida del Asentamiento Humano Actual m <sup>2</sup>		277,69									
Área total Construida del Asentamiento Humano Propuesta m <sup>2</sup>		489,45									
Grado de Consolidación del Asentamiento (%)		71%									

## 6. REGULARIZACIÓN URBANÍSTICA DEL ASENTAMIENTO HUMANO

### Propuesta de regularización

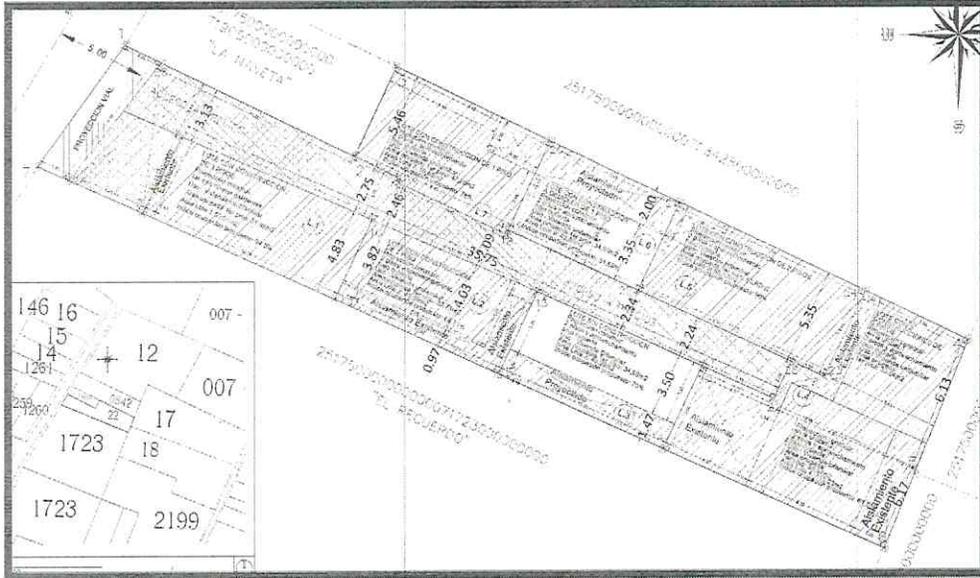


Ilustración 20: plano de propuesta de regularización y mejoramiento urbanístico

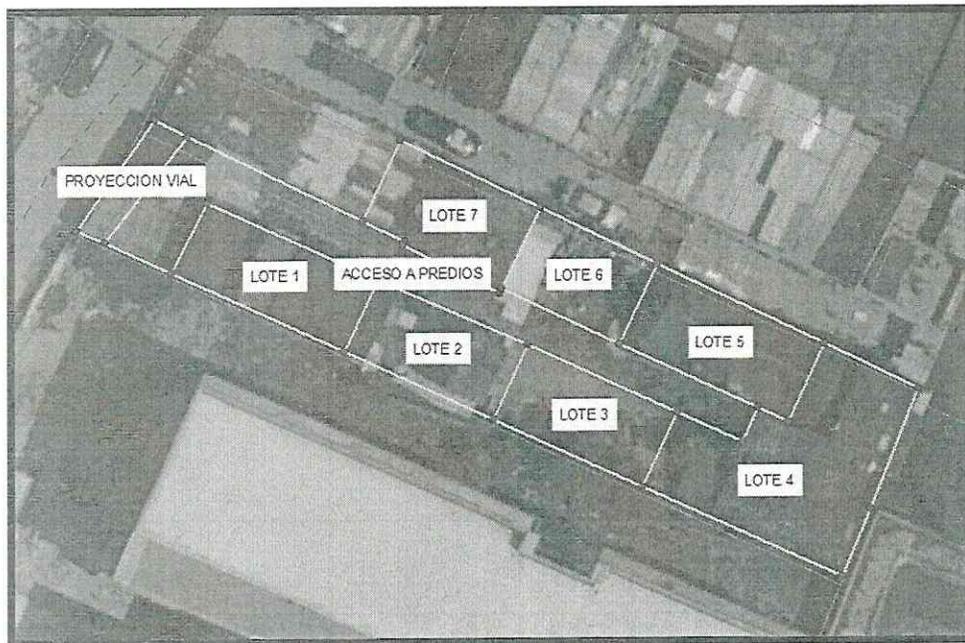


Ilustración 21: mapa de polígonos y mojonos de los predios propuestos

## 7. Normativa para regularización

NORMATIVA PARA DESARROLLOS CONSTRUCTIVOS		
NORMATIVA	Reconocimientos Edificaciones Existentes	Normativa Nuevos Desarrollos
Tipología de vivienda	Unifamiliar (Lotes 2, 6 y 7), Bifamiliar (Lotes 3 y 5) y Multifamiliar (Lotes 1 y 4) VIS, generación de Propiedad Horizontal ceñido al número de unidades establecidos en la tabla 5. tabla de caracterización del asentamiento.	Unifamiliar (Lotes 2, 6 y 7), Bifamiliar (Lotes 3 y 5) y Multifamiliar (Lotes 1 y 4) VIS, generación de Propiedad Horizontal ceñido al número de unidades establecidos en la tabla 5. tabla de caracterización del asentamiento.
Uso Principal	Residencial	Residencial
Usos compatibles	Comercio I.	Comercio I.

<b>NORMATIVA PARA DESARROLLOS CONSTRUCTIVOS</b>		
<b>NORMATIVA</b>	<b>Reconocimientos Edificaciones Existentes</b>	<b>Normativa Nuevos Desarrollos</b>
Usos Condicionados	No aplica	No aplica
Usos Prohibidos	Los demás	Los demás
Área mínima del predio (m <sup>2</sup> )	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.
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	Los indicados en la tabla de caracterización del asentamiento.	2
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	Para el ingreso al asentamiento se debe conectar con el anillo veredal del sector Las Juntas y luego a la altura del colegio Santa María del Rio ingresar por la servidumbre del costado norte en un tramo de 150 metros hasta las coordenadas decimales (4.843670, -74.069244) donde se ubica una servidumbre privada que sirve de acceso a los lotes acá propuestos.	
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 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.</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>		

NORMATIVA PARA DESARROLLOS CONSTRUCTIVOS		
NORMATIVA	Reconocimientos Edificaciones Existentes	Normativa Nuevos Desarrollos
NOTA 3. PARA LOS RECONOCIMIENTOS DE CONSTRUCCIONES DEBERÁN CUMPLIR CON LA NORMA DE SISMORESISTENCIA VIGENTE.		
NOTA 4: EN EL EVENTO DE AMPLIACIÓN DE OBRA EN LO EXISTENTE, SE APLICARÁ LA OCUPACIÓN Y AISLAMIENTO ACTUAL Y NO SE EXIGIRA UNIDAD DE ESTACIONAMIENTO.		

## 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 que el Juzgado Segundo Administrativo del Circuito de Zipaquirá dentro del proceso de nulidad que se adelanta en el proceso 25899-33-33-002-2023-00271-00, mediante sentencia proferida el tres (3) de septiembre de dos mil veinticuatro (2024), resolvió:

*“PRIMERO: DECLARAR la NULIDAD de las disposiciones municipales demandadas, que son:*

- *Los artículos 194, 194.1, 194.2 y 194.3 del Acuerdo Municipal No. 017 de 2000, "POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE CHÍA - CUNDINAMARCA", que regulan las cesiones en Suelo Rural.*
- *Las palabras "parcelaciones", "parcelación" y "parcelador" contenidas en el artículo 1 del Decreto 055 del 24 de mayo de 2006, "por medio del cual se reglamenta un procedimiento para el recibo y titulación de las zonas de cesión obligatorias y gratuitas y se dictan otras disposiciones".*
- *La palabra "parcelador" en los artículos 2 y 3 del Decreto 055 del 24 de mayo de 2006. - El artículo 4 del Decreto 034 del 18 de septiembre de 2015, "por el cual se determinan y asignan las características específicas para desarrollos dentro de los corredores viales suburbanos (ZCS)".*

*SEGUNDO: La declaratoria de nulidad de los actos acusados produce efectos ex tunc, es decir, las cosas se retrotraen al momento en que se originó el acto administrativo viciado de nulidad, excepto para aquellas situaciones consolidadas, conforme a lo dispuesto en esta decisión.  
(...)"*

La precitada sentencia fue confirmada en segunda instancia en sentencia del seis (6) de marzo de dos mil veinticinco (2025) proferida por la Sección Primera Subsección A del Tribunal Administrativo de Cundinamarca, magistrado ponente Felipe Alirio Solarte Maya.

Dada a los diecinueve (19) días del mes de junio de 2025.

Aprobó:

  
HÉCTOR ORLANDO RUIZ PALACIOS  
Director de Ordenamiento Territorial y Plusvalía.

Elaboró:

  
DIEGO FERNANDO CHITIVA GÓMEZ  
Arquitecto Contratista  
Dirección de Ordenamiento Territorial y  
Plusvalía.

Elaboró:

  
IVAN DARIO BAUTISTA BUITRAGO  
Profesional Especializado  
Dirección de Ordenamiento Territorial y  
Plusvalía.