

013 (20239999938073)
D.O.T.P. 0000-2025

PUBLICACIÓN ESTUDIO URBANÍSTICO

FUNCIONARIO RESPONSABLE: JOHN EDISSÓN AREÉVALO REYES

IDENTIFICACIÓN: 1072662144

CARGO: CONTRATISTA DOTP

CERTIFICA QUE EL PRESENTE ESTUDIO URBANÍSTICO SE PUBLICO EN CARTELERA

FIJADO EL DÍA: 04-11-2025 FIRMA 

DESFIJADO _____ FIRMA _____

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

IDENTIFICACIÓN DEL PROYECTO			
Radicado	20239999938073	Decreto	186 de 2023
Catastral	25175000000031485000	Matricula	50N-20327456
Zona POT	ZONA RURAL DE GRANJAS (ZRG)	Tipo de Suelo	Suelo Rural
Dirección	VEREDA FAGUA, SECTOR FANTA, PREDIO SAN PEDRO		
Ámbito delimitación	B	Tipo de Legalización	INDIVIDUAL
Arquitecto	GUSTAVO ANTONIO MALAGON BELTRAN	matricula	2570020031 CND
Topógrafo	FABIO ALIRIO ORTIZ ORTIZ	matricula	25335-156069 CND
Interesado 1	OLGA LUCIA REYES GARCIA	Cédula	20472877
Interesado 2	JAIME SIERRA	Cédula	17181178
Área Título	Área Registro	Área IGAC	Área Levantamiento
253.00 m ²	254.84 m ²	253 m ²	253.00 m ²

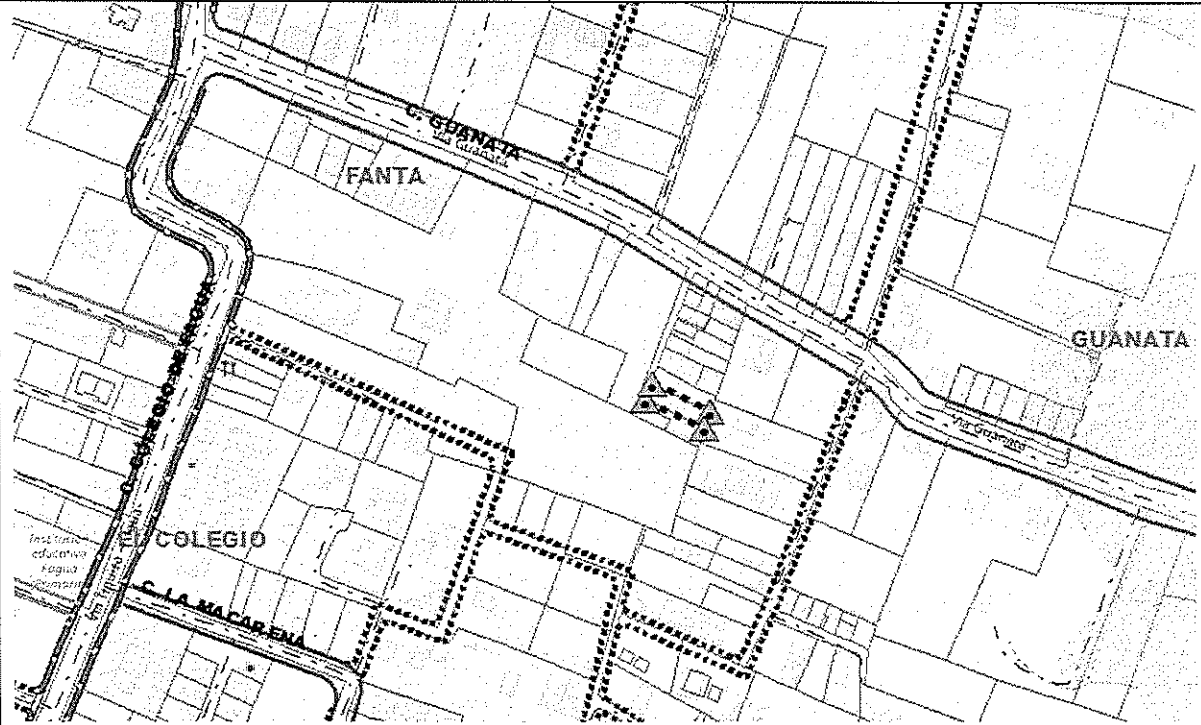


Ilustración 1: Mapa de localización, predio de interés en líneas punteadas

1. ANTECEDENTES

Mediante radicado 20239999938073 del 14 de diciembre de 2023, se solicitó la legalización del asentamiento humano, ubicado en la VEREDA FAGUA, SECTOR FANTA, PREDIO SAN PEDRO del Municipio de Chía - Cundinamarca, e identificado con cédula catastral 00-00-0003-1485-000 y matricula inmobiliaria 50N-20327456 para lo cual se aportaron los documentos exigidos en el Acuerdo Municipal 188 de 2021.

La Dirección de Ordenamiento Territorial y Plusvalía, mediante oficio D.O.T.P. 0573 del 19 de marzo de 2024, realizó requerimiento al interesado en el cual solicito se diera aplicación a los requisitos establecidos en la Circular externa DOTP N°001 de 2022., requisitos que fueron subsanados por parte del arquitecto externo a cargo del trámite mediante anexo del 22 del mes de abril de 2024.

Con base a los ajustes solicitados a la revisión del levantamiento topográfico, se procedió a realizar acta de observaciones por parte de la Dirección de Ordenamiento Territorial y Plusvalía, acta del 13 de mayo de 2025, que fue objeto de respuesta por parte del interesado mediante anexo del diecinueve (19) de septiembre de 2025.

Mediante resolución N°5122 del 9 de octubre 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 00-00-0003-1485-000 e inscrito folio de matrícula inmobiliaria N° 50N-20327456 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.

El acto administrativo mediante el cual se aprueba la legalización hará las veces de licencia de urbanización con base en el cual se tramitarán las licencias de construcción de los predios incluidos en la legalización el reconocimiento de las edificaciones existentes.”

Como quiera que la legalización urbanística de asentamientos humanos hace las veces de licencia de urbanización, le es aplicable lo previsto en el artículo 2.2.2.6.1.2.1.1 del Decreto 1077 de 2015, el cual prevé que el estudio, trámite y expedición de licencias urbanísticas y de sus modificaciones procederá a solicitud de quienes puedan ser titulares de las mismas una

vez hayan sido radicadas en legal y debida forma, precisando en su parágrafo primero, que se entenderá que una solicitud de licencia o su modificación está radicada en legal y debida forma si a la fecha de radicación se allega la totalidad de los documentos exigidos en el presente decreto, aun cuando estén sujetos a posteriores correcciones. Así, sistemáticamente le es aplicable el artículo 2.2.6.1.2.1.2 ibidem, que informa:

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

En este orden de ideas y teniendo en cuenta que el día 14 de diciembre de 2023, mediante radicado 20239999938073, se solicitó la legalización del asentamiento humano, identificado con número catastral 00-00-0003-1485-000 localizado en la vereda Fagua del Municipio de Chía - Cundinamarca, para lo cual se aportaron los documentos exigidos en el Acuerdo Municipal 188 de 2021 y con base en la Orden de Legalización proferida por el Decreto 186 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 20239999938073 atendiendo los lineamientos generales del Acuerdo 17 del 2000.

1.4. Acuerdo Municipal 188 de 2021

El Acuerdo Municipal 188 de 2021 es el instrumento creado por la administración por medio del cual se faculta 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:

Art. 2º Parágrafo. B. Definiciones:

- Entiendase 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.

Art. 3º Parágrafo. 3 y 4. 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 podrán desarrollar en vivienda de interés social o prioritaria.
- No será beneficiario del proceso de legalización de asentamientos humanos, y no se le establecerá norma urbanística al ciudadano que sea propietario de otra vivienda en el municipio de Chía.

1.5. Decreto Orden de Legalización 186 de 2023

El Decreto 186 de 2023 “El cual delimita una zona conformada por asentamientos humanos precarios de origen informal integrados predominantemente por viviendas de interés social, ubicada en la vereda Fagua – Sector Fanta, sector rural del municipio de Chía, se ordena su legalización y regularización urbanística y se dictan otras disposiciones”, viabilizó la realización del trámite de legalización y regularización urbanística del asentamiento en estudio, al estar este incluido dentro de la delimitación proferida por el decreto.

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

1.6. 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

Hup



2. DELIMITACIÓN DEL ÁREA OBJETO DE LEGALIZACIÓN

El asentamiento humano se encuentra ubicado en Suelo Rural, en la VEREDA FAGUA, SECTOR FANTA, PREDIO SAN PEDRO identificado con cédula catastral 00-00-0003-1485-000 y Matrícula Inmobiliaria 50N-20327456. 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 253.00 m²

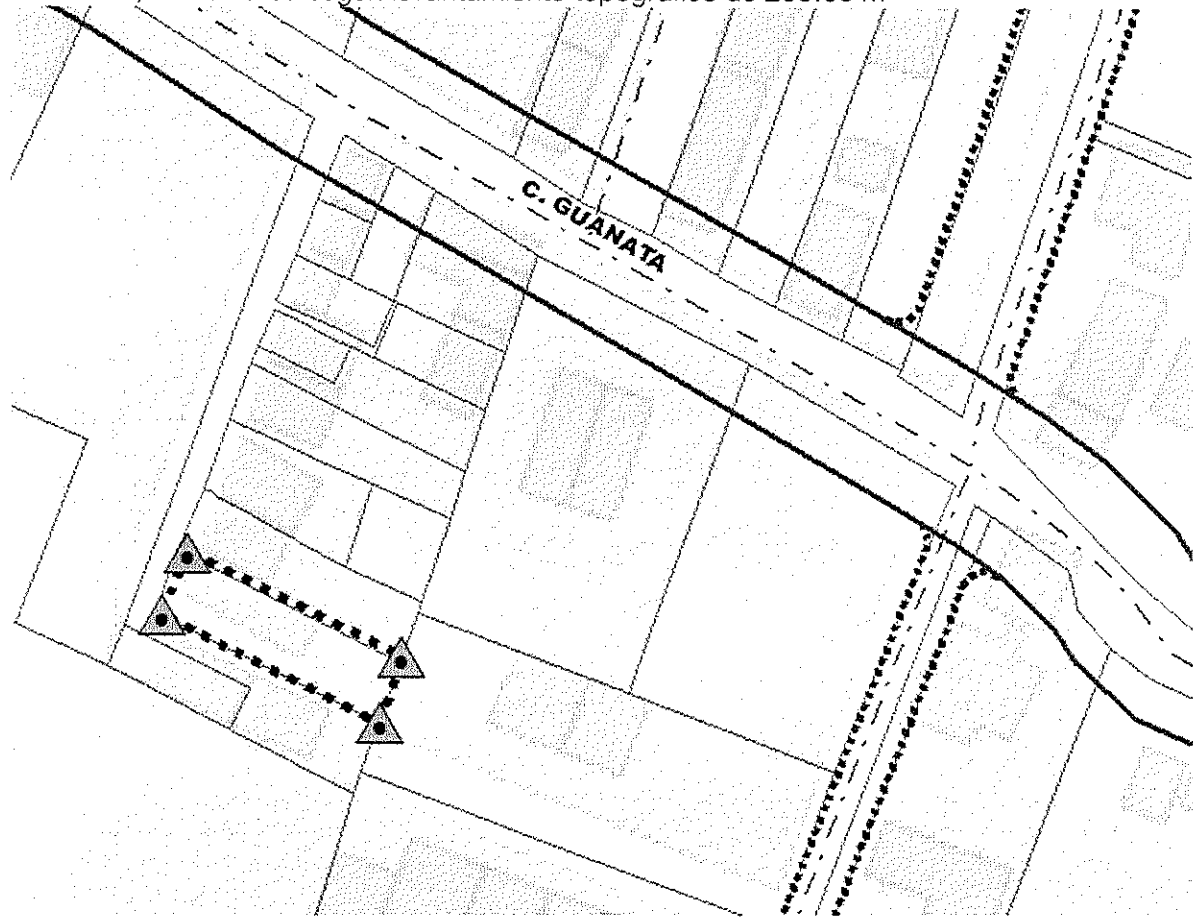


Ilustración 2: Mapa de localización y ubicación específica (predio de interés en líneas punteadas).

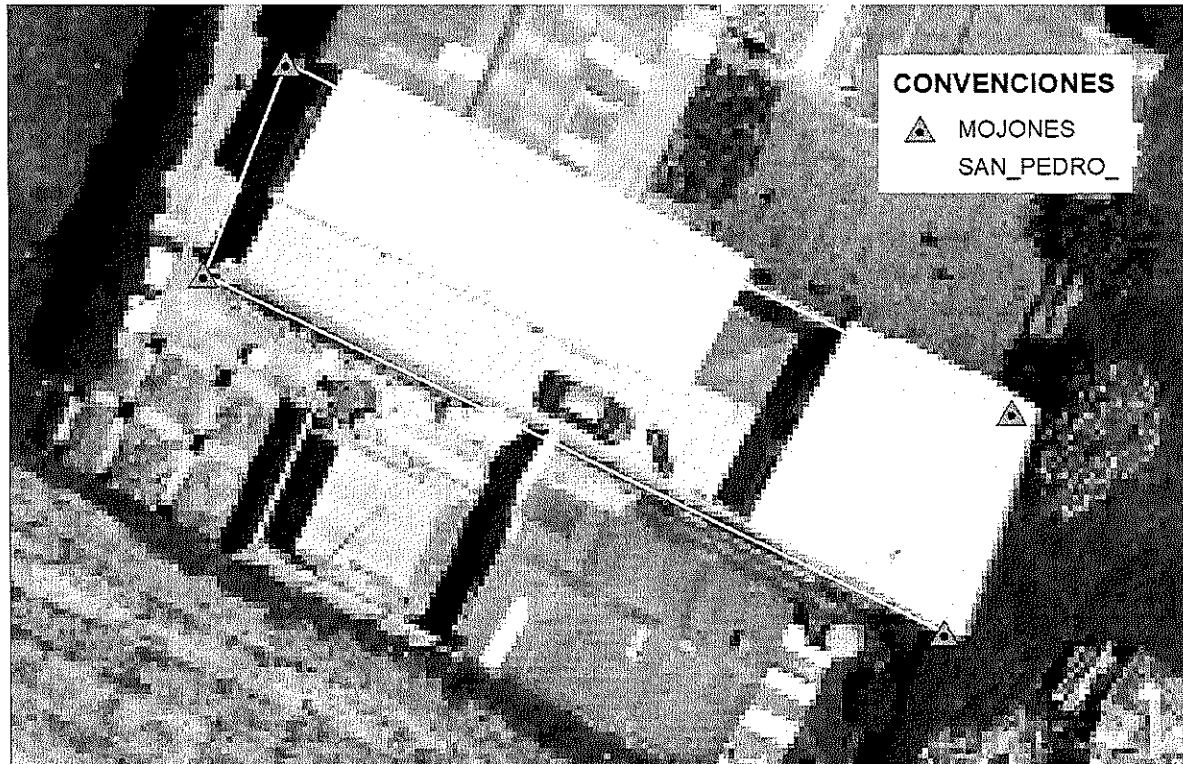


Ilustración 3: ortoimagen IGAC, estado del asentamiento para el pasado septiembre de 2014.

Hoy?



2.1. DELIMITACIÓN ESTADO ACTUAL DEL PREDIO OBJETO DE REGULARIZACIÓN:

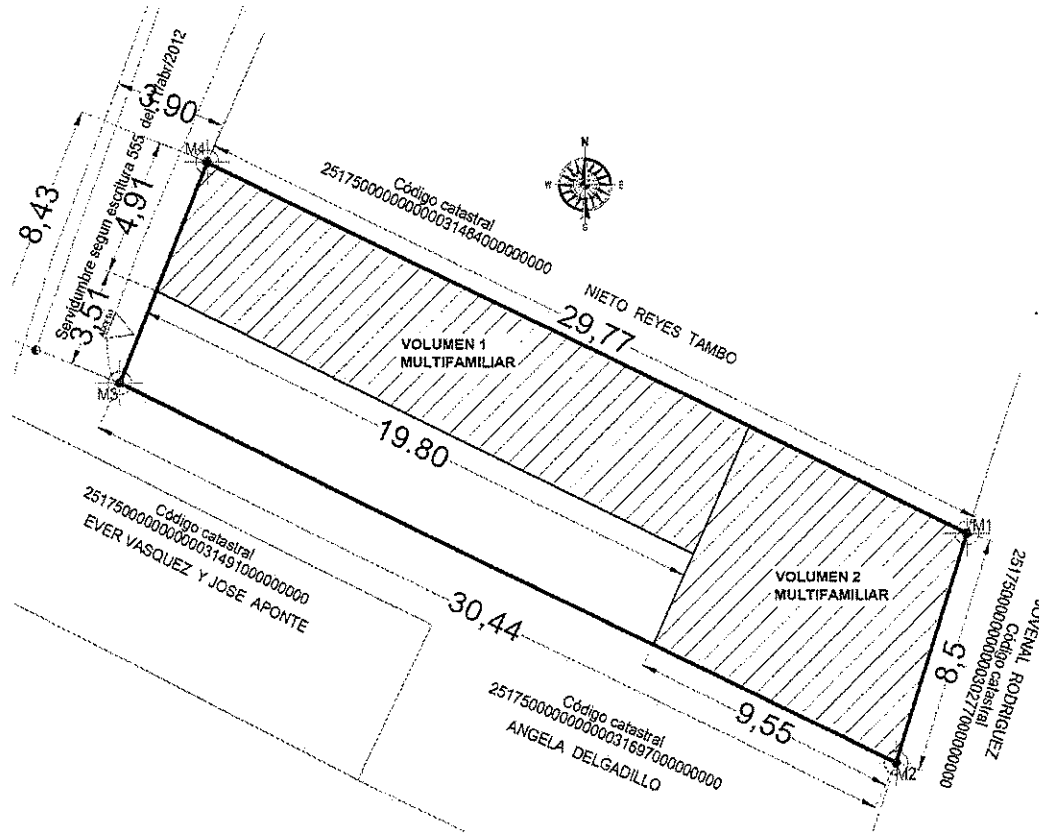


Ilustración 4: plano del estado actual del Asentamiento Humano

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 casi la totalidad del predio; este tiene como acceso, al costado occidental, una vía distinguida como "servidumbre" según escritura pública 555 del 11 de abril de 2012.

El predio de la solicitud presenta 4 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 2 polígonos que indican la existencia de 2 volúmenes para uso vivienda multifamiliar en diferentes alturas.

A partir de las construcciones existentes y con base en el levantamiento del globo de terreno original se realiza la propuesta de regularización urbanística, la cual establece áreas a demoler como parte de la propuesta de mejoramiento para las unidades residenciales como se observa a continuación.

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

COORDENADAS GLOBO DEL TERRENO No. 00-00-0003-1485-000				Area: 253 M2
Mojon	COORDENADA N	COORDENADA E	COLINDANCIAS	OBSERVACIONES
1	2098177.757	4882593.444	251750000000000003148400000000	
2	2098169.641	4882590.918	251750000000000003027700000000	
3	2098182.951	4882563.54	251750000000000003169700000000	
4	2098190.774	4882566.669	SERV. PUBLICA	

LINDEROS GLOBO DEL TERRENO No. 00-00-0003-1485-000						Area: 253 M2
Mojon o Linderos	PUNTO INICIAL	PUNTO FINAL	DIST. (M)	RUMBO	COLINDANTE	OBSERVACIONES
LINDERO No. 1	N- 2098177.757 E- 4882593.444	M 1 N- 2098169.641 E- 4882590.918	8.50	Este	251750000000000003027700000000 JOVENAL RODRIGUEZ	Lindero pasa por M1 y M2
LINDERO No. 2	N- 2098169.641 E- 4882590.918	M 2 N- 2098182.951 E- 4882563.54	30.44	Sur	251750000000000003169700000000 JOSE APONTE Y ANGELA DELGADILLO	Lindero pasa por M2 y M3
LINDERO No. 3	N- 2098182.951 E- 4882563.54	M 3 N- 2098190.774 E- 4882566.669	8.43	Oeste	SERV. PUBLICA	Lindero pasa por M3 y M4
LINDERO No. 4	N- 2098190.774 E- 4882566.669	M 4 N- 2098177.757 E- 4882593.444	29.77	Norte	251750000000000003148400000000 NIETO REYES TAMBO	Lindero pasa por M4 y M1

Ilustración 5: Coordenadas del globo de terreno original.



2.3. DELIMITACIÓN PROPUESTA DE REGULARIZACIÓN URBANÍSTICA

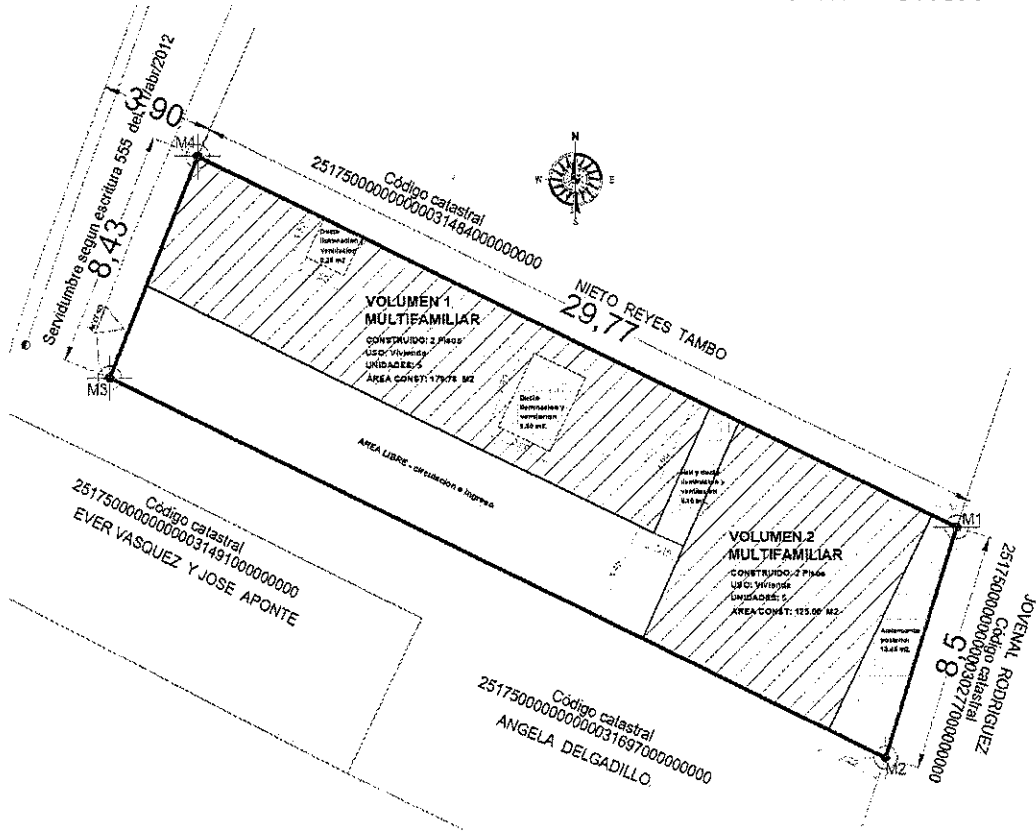


Ilustración 6: Identificación de las coordenadas, mojones y linderos de la propuesta de legalización y regularización urbanística

De la propuesta de regularización urbanística se observa que el número de mojones se conservan en 4 unidades, garantizando el estado del predio original SAN PEDRO.

El plano de regularización arquitectónica presenta como propuesta, la correcta iluminación y ventilación a través de dos ductos ubicados en el costado occidente del volumen de la misma ubicación y un aislamiento posterior al costado oriente del segundo volumen y cuya protección debe garantizarse al momento de solicitar la respectiva licencia de reconocimiento y la protocolización del presente documento.

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

2.4. COORDENADAS DELIMITACIÓN PROPUESTA DE REGULARIZACIÓN URBANÍSTICA:

LOTE: SAN PEDRO

INTERESADOS: JAIME SIERRA y OLGA LUCÍA REYES GARCIA						ÁREA: 253 M2		
LINDEROS GLOBO DE TERRENO No 00-00-0003-1485-000 SAN PEDRO								
MOJON O LINDERO	PUNTO INICIAL		PUNTO FINAL		DIST-(M)	RUMBO	COLINDANTE	OBSERV
LINDERO No 1	M1	X= 4882593,444	M2	X= 4882590,918	8,50	SUROESTE	SANTA BRIGIDA 000000030277000	
		Y= 2098177,757		Y= 2098169,641				
LINDERO No 2	M2	X= 4882590,918	M3	X= 4882563,540	30,44	NOROESTE	VILLA CAROLINA 000000031697000	
		Y= 2098169,641		Y= 2098182,951				
LINDERO No 3	M3	X= 4882563,540	M4	X= 4882566,669	8,43	NORESTE	SERVIDUMBRE	
		Y= 2098182,951		Y= 2098190,774				
LINDERO No 4	M4	X= 4882566,669	M1	X= 4882593,444	29,77	SURESTE	LAS MARGARITAS 000000031484000	
		Y= 2098190,774		Y= 2098177,757				

Ilustración 7: Tabla linderos LOTE 1

Handwritten signature

2.5. PERFILES VIALES EXISTENTES

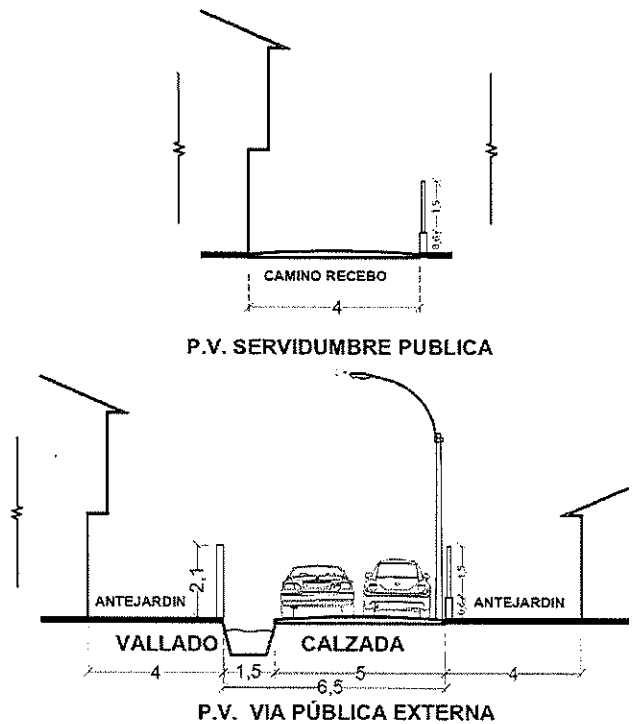


Ilustración 7: Perfil vial existente

2.6. PERFILES VIALES PROPUESTOS

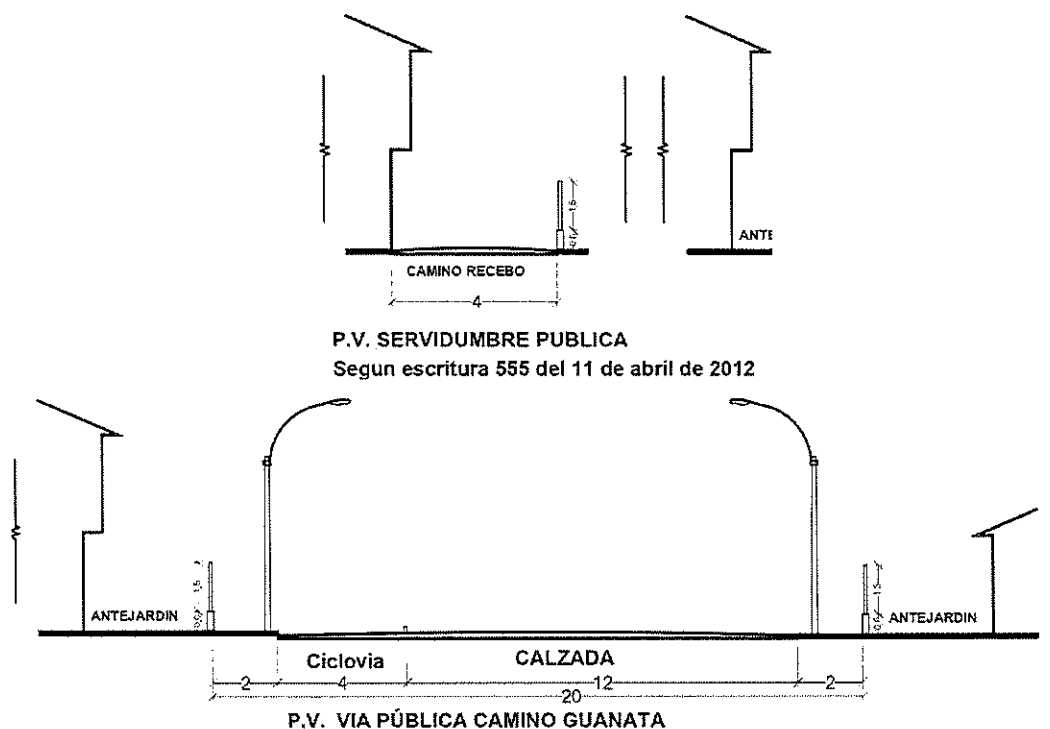


Ilustración 8: Perfil vial propuesto para vías PÚBLICAS

2.7. PROYECCION VIAL 1

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

- 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:

Handwritten signature

VIA	Descripción
PROYECCION VIAL	NO
TIPO DE VIA	SERVIDUMBRE
PERFIL	4,00
NOMBRE	SERVIDUMBRE PUBLICA
CALCULO DE AREAS	M2
AREA BRUTA	253,00
AREA PROYECCION VIAL	0
AREA NETA	253,00

Ilustración 9: cálculo de áreas destinadas a reserva y perfiles viales públicos.

Por lo anterior, la vía que linda con el predio identificado con número 00-00-0003-1485-000 costado sur responde a vía de (4,00 m), por tal motivo se debe tener en cuenta el trazado vial de la siguiente manera:

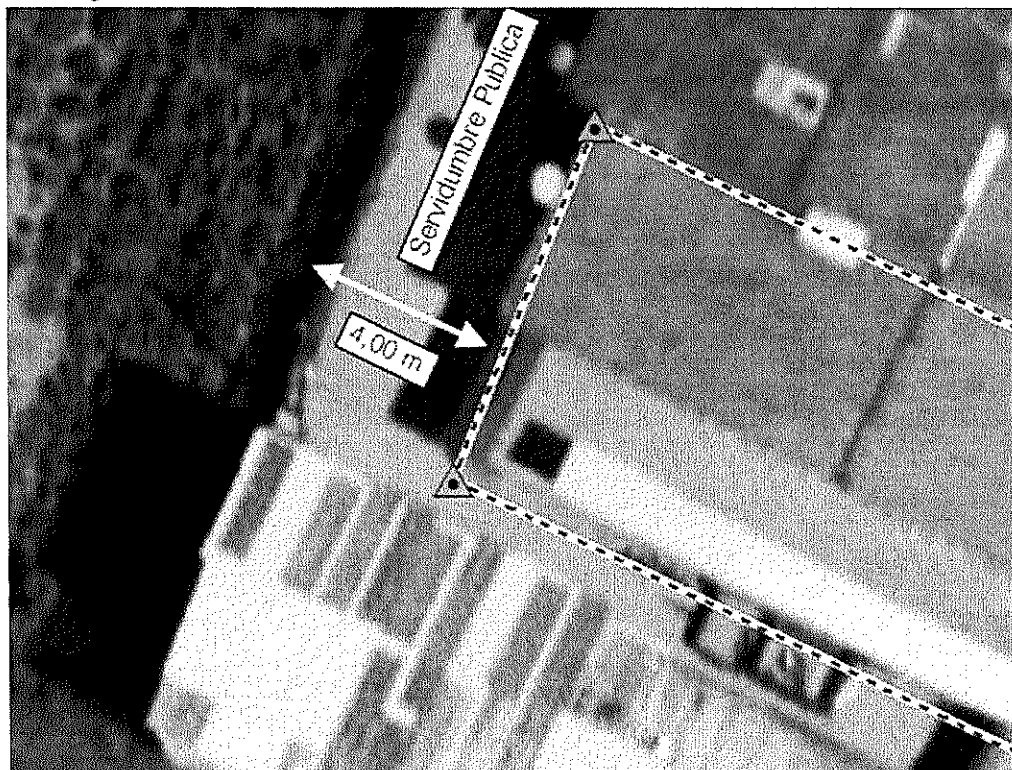


Ilustración 10: mapa de trazado vial, cotas y áreas.

Que de acuerdo con el cálculo realizado en planos arquitectónicos y topográficos para la vía que colinda con el asentamiento humano, denominado "servidumbre pública", no presenta ninguna proyección vial conservando un perfil de (4,00 m).

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
San Pedro	Matricula: 555520569 Código interno: 6300421	Cuenta: 3602512-5	Cuenta: 60262709

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

Handwritten signature/initials



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 00-00-0003-1485-000 localizado en la VEREDA FAGUA, SECTOR FANTA, PREDIO SAN PEDRO del municipio de Chía, NO se encuentra ubicado en zona de amenaza por encharcamiento.

4.3. Inundación

El asentamiento NO se encuentra ubicado en zona de riesgo por INUNDACIÓN.

4.4. Remoción en Masa.

Para el predio identificado con cédula catastral 000000031485000 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 por movimientos en masa.

4.5. Avenida Torrencial

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

4.6. Incendios

El predio identificado con cédula catastral 000000031485000 no presenta una amenaza de incendio baja teniendo en cuenta que las coberturas vegetales se localizan principalmente sobre los cerros orientales y occidentales del municipio de Chía.

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

4.7. Clasificación del Suelo

El predio identificado con cédula catastral 000000031485000, localizado en la VEREDA FAGUA, SECTOR FANTA, PREDIO SAN PEDRO 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).

“Artículo 216. Zona Rural de Granjas (ZRG). Regula la Zona Rural de Granjas así:

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



Agropecuario, 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. (...)"

4.8. Programas, operaciones y proyectos estructurantes

Para el predio identificado con cédula catastral 000000031485000, localizado en la VEREDA FAGUA, SECTOR FANTA, PREDIO SAN PEDRO del municipio de Chía, no se han contemplado programas, operaciones o proyectos estructurantes.

4.9. Acciones de mejoramiento previstas

El predio identificado con cédula catastral 000000031485000, localizado en la VEREDA FAGUA, SECTOR FANTA, PREDIO SAN PEDRO del municipio de Chía, se contempla dejar los aislamientos requeridos y planteados en el plano de loteo, así como la vía de acceso a todos los lotes resultantes del proceso de legalización en la cual se tiene previsto que su uso sea peatonal, ocasional vehicular sólo para ingreso a los predios, sin obstaculizar el paso de las personas que integran el Asentamiento, o el ingresos de vehículos de emergencia, No se puede constituir como área de parqueo o estacionamientos, y sin uso de la misma como estacionamiento en todo su trayecto.

El proceso de legalización urbanística del asentamiento humano se adelanta sin perjuicio de las acciones administrativas que puedan surgir por violación de las determinantes fijadas en el presente estudio y o en el acto administrativo de legalización.

Se deben sujetar estrictamente a la propuesta urbanística definida en el plano anexo el cual hace parte integral del presente estudio urbanístico final y la normativa expedida para desarrollos en la misma.

4.10. Lineamientos ambientales

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

1. "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	AREA M2	USO	INTERESADO	CEDULA
SAN PEDRO	253,00	multifamiliar	JAIME SIERRA	17181178
			OLGA LUCIA REYES GARCIA	20472877

5.1. Verificación de propiedades en el VUR

VERIFICACIÓN DE PROPIEDADES EN EL VUR

Dando cumplimiento al acuerdo municipal 188 de 2021 se verificó que las personas interesadas no tienen propiedades adicionales en el Municipio de Chía, y por consiguiente pueden seguir con el proceso de legalización y regularización urbanística.

Interesado	Cédula	Observaciones
OLGA LUCIA REYES GARCIA	20472877	Aplica
JAIME SIERRA	17181178	Aplica

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

CUADRO DE ÁREAS															
Lotes y construcciones de Asentamiento Humano															
Lotes edificadas:															
AREA BRUTA m ² :	253,00	1										UN			
AREA RESERVA VIAL m ² :	0,00	1										UN			
AREA NETA m ² :	253,00	100%										%			
Área de Servidumbre															
Nombre del Lote	Área de la vía en m ²	Carácter	MOJONES												
Servidumbre	N/A	PRIVADA	N/A												
Totales	0	0	0												
Área de lotes y construcciones															
Nombre del Lote	Área lote (m ²)	AREA CONSTRUIDA EXISTENTE (m ²)			I.O. ocupación propuesta	I.C. construcción actual	I.O. ocupación propuesta	área por demoler			Total 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	piso 1	piso 2					
SAN PEDRO	253,00	179,53	160,47	0,00	340,00	27,11	8,05	0,00	35,16	152,42	304,84	60%	MULTIFAMILIAR M1-M2-M3-M4	10	
Subtotales	253,00	179,53	160,47	0,00	340,00	27,11	8,05	0,00	35,16	152,42	304,84	60%	Total unidades de vivienda	10	
índices	I.O. ocupación actual	71%	I.C. construcción actual	134%	I.O. ocupación propuesta	60%	I.C. constr. propuesta	120%							
Resumen de áreas y porcentajes															
Área total del predio del Asentamiento Humano m ²												253,00	m2		
Área total final ocupada del Asentamiento Humano m ²												152,42	m2		
Área total Construida del Asentamiento Humano Actual m ²												179,53	m2		
Área total Construida del Asentamiento Humano Propuesta m ²												304,84	m2		
Grado de Consolidación del Asentamiento (%)												100%	%		

Sup.



7. REGULARIZACIÓN URBANÍSTICA DEL ASENTAMIENTO HUMANO
Propuesta de regularización

7.1. Propuesta de regularización

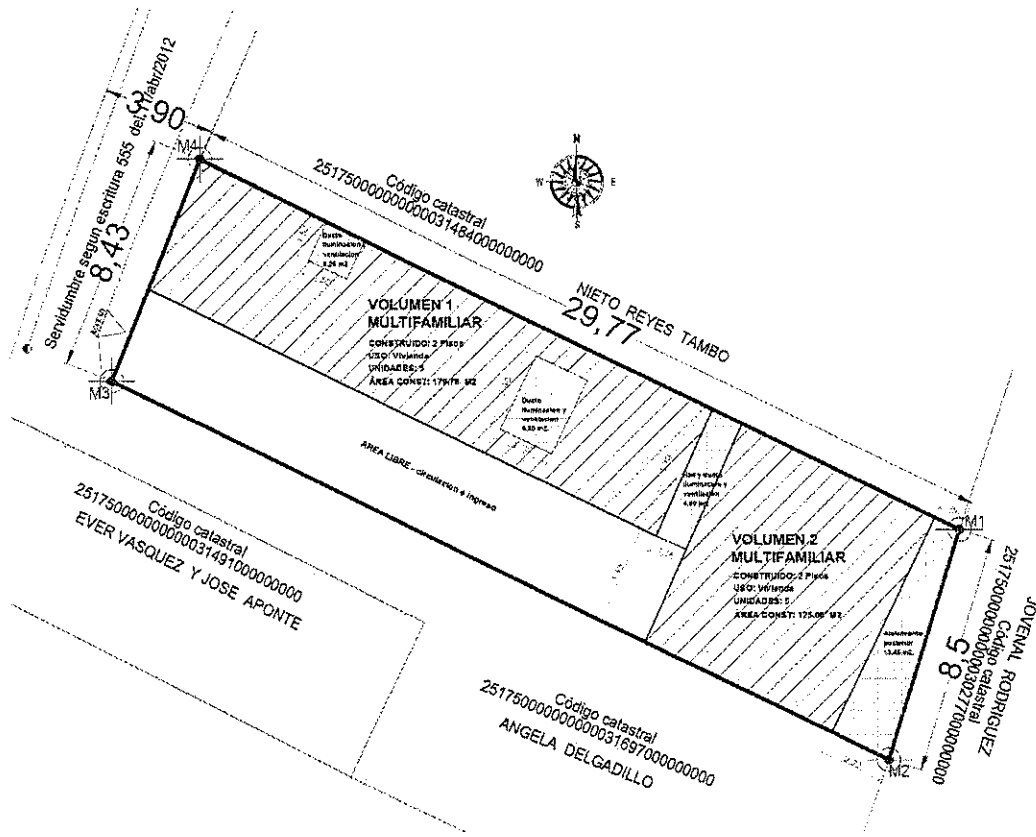


Ilustración 11: plano de propuesta de regularización y mejoramiento urbanístico.

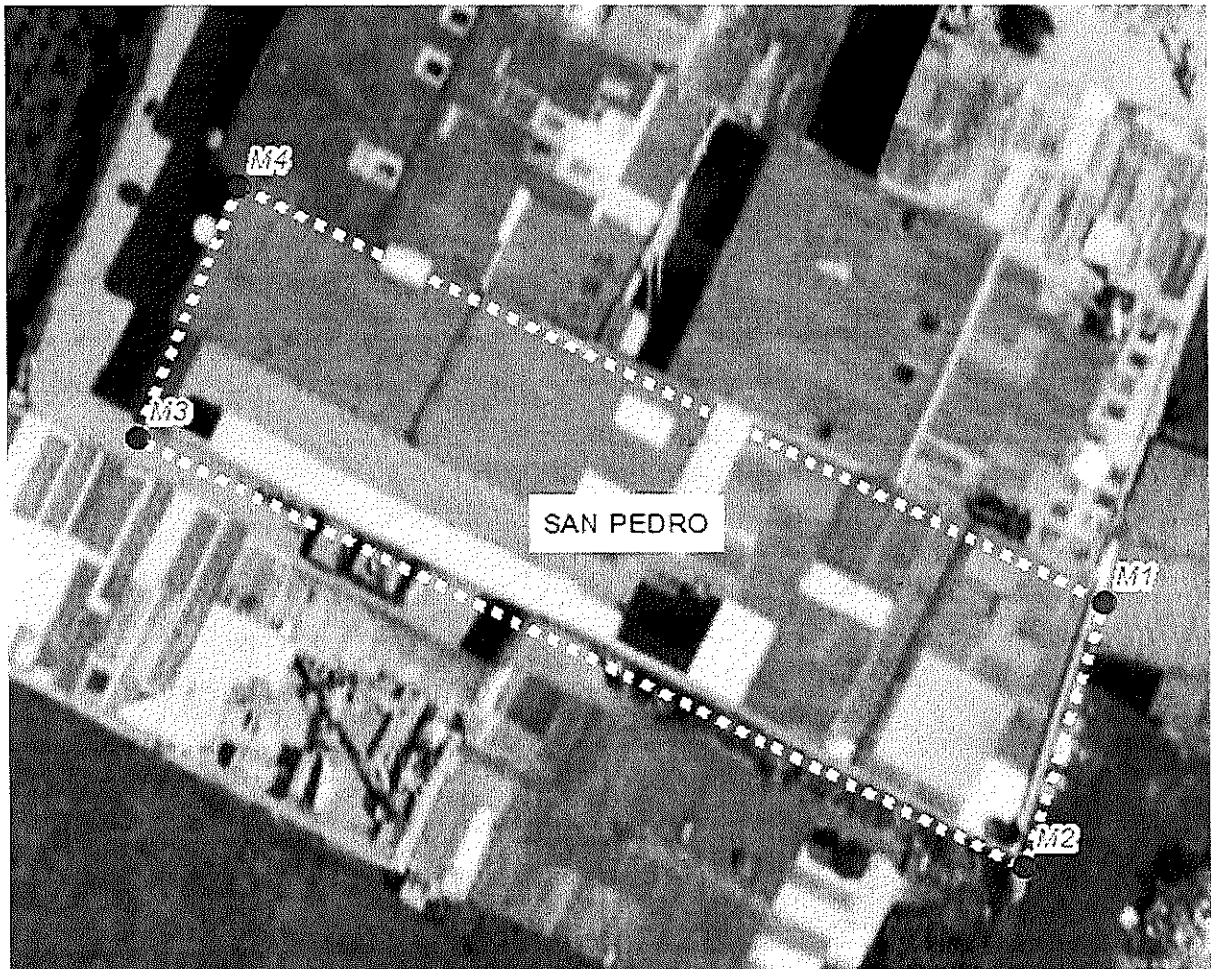


Ilustración 12: Mojoneros y polígonos aprobados por el DOTP junto con la siguiente tabla de mojoneros:

Handwritten signature

MOJON	X	Y
M1	4882593,444	2098177,757
M2	4882590,918	2098169,641
M3	4882563,540	2098182,951
M4	4882566,669	2098190,774

7.2. Normativa para regularización

NORMATIVA PARA DESARROLLOS CONSTRUCTIVOS		
NORMATIVA	Reconocimientos Edificaciones Existentes	Normativa Nuevos Desarrollos
Tipología de vivienda	Multifamiliar VIS, generación de Propiedad Horizontal ceñido al número de unidades establecidos en la tabla 6. tabla de caracterización del asentamiento.	Multifamiliar VIS, generación de Propiedad Horizontal ceñido al número de unidades establecidos en la tabla 6. tabla de caracterización del asentamiento.
Uso Principal	Residencial	Residencial
Usos compatibles	Comercio I.	Comercio I.
Usos Condicionados	No aplica	No aplica
Usos Prohibidos	Los demás	Los demás
Área mínima del predio (m2)	Los definidos en la propuesta de regularización urbanística	Los definidos en la propuesta de regularización urbanística
Frente mínimo del lote (ml)	Los definidos en la propuesta de regularización urbanística	Los definidos en la propuesta de regularización urbanística
Índice máx. De ocupación	El existente	El resultante de descontar el área de aislamiento posterior.
Índice máx. De construcción	El resultante de multiplicar el índice de ocupación por el número de pisos.	El resultante de multiplicar el índice de ocupación por el número de pisos.
Densidad AMPV AMPV: (AMB x NA x K)	El área Mínima básica (AMB) será de 20 m ² , La constante (K) será de 0,9 en casos de vivienda unifamiliar y bifamiliar y de 0,8 en casos de vivienda multifamiliar.	El área Mínima básica (AMB) será de 20 m ² , La constante (K) será de 0,9 en casos de vivienda unifamiliar y bifamiliar y de 0,8 en casos de vivienda multifamiliar.
Aislamientos laterales	Los definidos en la propuesta de regularización urbanística	Empate volumétrico estricto
Aislamiento anterior	0 m	3,00 metros
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	2	2
Altillos	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 acceso al asentamiento debe conectar con el anillo veredal de la vereda Fagua distinguido como camino de Guanata hasta las coordenadas (4.887800, -74.059564) en una distancia de 63 metros aproximadamente desde la vía principal.	

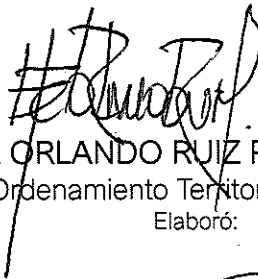
NORMATIVA PARA DESARROLLOS CONSTRUCTIVOS		
NORMATIVA	Reconocimientos Edificaciones Existentes	Normativa Nuevos Desarrollos
Anotaciones adicionales	Las normas urbanísticas que se denominen como existente hace referencia al estado actual (lotes y Construcciones) según el plano de loteo firmado en el proceso de legalización.	
<p>NOTA 1: CADA PREDIO DEBE GARANTIZAR LAS SERVIDUMBRES DE LUZ CONFORME A LO PREVISTO EN EL CÓDIGO CIVIL Y DEMÁS NORMAS QUE LO COMPLEMENTEN O MODIFIQUEN O GENERAR ALTERNATIVAS QUE GARANTICEN QUE LOS ESPACIOS HABITABLES DE LA VIVIENDA 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> <p>NOTA 3. PARA LOS RECONOCIMIENTOS DE CONSTRUCCIONES DEBERÁN CUMPLIR CON LA NORMA DE SISMORESISTENCIA VIGENTE.</p>		

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

No 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 treinta (30) días del mes de octubre de 2025.

Aprobó:



HECTOR ORLANDO RUIZ PALACIOS
Director de Ordenamiento Territorial y Plusvalía.

Elaboró:



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

Elaboró:



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





Alcaldía Municipal
de Chía

PROCESO SISTEMA INTEGRAL DE GESTIÓN

REGISTRO DE ASISTENCIA

CODIGO

SIG-FT-02-V3

PAGINAS

1 de 1

SOCIALIZACION

¿CUÁL?

CAPACITACIÓN

ENTRENAMIENTO

REUNIÓN

OTRO (*)

PROCESO LEGALIZACION DE ASENTAMIENTOS HUMANOS

DEPENDENCIA DIRECCION DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y PLUSVALIA

FECHA 30/10/2025

HORA INICIO 10:00

HORA FINAL

LUGAR

PALACIO MUNICIPAL

RESPONSABLE DEL EVENTO

ARQ. DIEGO CHITIVA

CARGO

CONTRATISTA

NOMBRE DEL EVENTO / TEMA

SOCIALIZACION ESTUDIO URBANISTICO RAD 38073 / 23

Dando cumplimiento a lo dispuesto en la Ley 1581 de 2012 (por el cual se dictan disposiciones generales para la protección de datos personales) y de conformidad con lo señalado en el Decreto 1377 de 2013, con el diligenciamiento de este formulario AUTORIZO a la Alcaldía de Chía para que utilice mis datos personales, incluido mis imágenes y mi voz, que he compartido para documentar las actividades desarrolladas y hacer el correspondiente tratamiento de datos. Asimismo, manifiesto que he sido informado por la Alcaldía Municipal de Chía de la Política de Protección de Datos Personales, ubicada en el siguiente enlace: <https://www.chia-cundinamarca.gov.co/arf/index.php/ley-1712-transparental/mecanismos-de-contacto/correo-electronico-para-notificaciones-judiciales/38-atencion-al-ciudadano/2829-politicas-de-seguridad-y-privacidad-de-la-informacion-del-sitio-web-y-proteccion-de-datos-personales>.

Nº	NOMBRE	NUMERO DE IDENTIFICACIÓN	DEPENDENCIA / EMPRESA	CARGO	CORREO ELECTRÓNICO	FIRMA
1	Olga Lucivar Rojas	20442877			reyesolgaolucas@gmail.com	
2	Yafne Sierra	17181128			sierrame133@gmail.com	
3	AMRIBES MARIA NIEZ CHITIVA	804999461			mariasmad.net+mp@yihoo.com	
4	DIEGO FERNANDO CHITIVA	1012653836	DBTP	DRQUITECTO	diego.chitiva@chiva.gov.co	
5						
6						
7						
8						
9						
10						

