

013 (20249999934170)
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 13/06/2025 FIRMA



DESEFIJADO _____ FIRMA _____

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

IDENTIFICACIÓN DEL PROYECTO			
Radicado	20249999934170	Decreto	470 de 2024
Catastral	25175000000031749000	Matricula	50N-20344980
Zona POT	ZONA RURAL DE GRANJAS (ZRG)	Tipo de Suelo	Suelo Rural
Dirección	VEREDA FAGUA, SECTOR LA LEONOR, PREDIO BELLAVISTA		
Ámbito delimitación	UNICO	Tipo de Legalización	INDIVIDUAL
Arquitecto	OMAIRA MESA SIERRA	matricula	A2242017-35196171
Topógrafo	ERVIN GUTIERREZ SANCHEZ	matricula	25335204294 CND
Interesado 1	DORIS STELLA VARGAS BERNAL	Cédula	35474314
Interesado 2	DAVID FERNEY RUEDA VARGAS	Cédula	1003661384
Interesado 3	DIANA JANETH RUEDA VARGAS	Cédula	1076651136
Interesado 4	JOSE MIGUEL RUEDA VARGAS	Cédula	1072669395
Interesado 5	YERSON ARCADIO RUEDA VARGAS	Cédula	1072704420
Interesado 6	DANIEL ALEJANDRO RUEDA VARGAS	Cédula	1072656245
Área Título	Área Registro	Área IGAC	Área Levantamiento
407.38 m ²	407.38 m ²	407.00 m ²	407.38 m²



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

1. ANTECEDENTES

Mediante radicado 20249999934170 del 8 de octubre de 2024, se solicitó la legalización del asentamiento humano, ubicado en la VEREDA FAGUA, SECTOR LA LEONOR, PREDIO BELLAVISTA del Municipio de Chía - Cundinamarca, e identificado con cédula catastral 00-00-0003-1749-000 y matricula inmobiliaria 50N-20344980 para lo cual se aportaron los documentos exigidos en el Acuerdo Municipal 220 de 2024.

La Dirección de Ordenamiento Territorial y Plusvalía, de conformidad con las competencias asignadas, dio trámite a la solicitud y realizó visita de campo el día veintinueve (29) de noviembre de 2024.

Mediante DOTP 2600 del 3 de diciembre de 2024, la Dirección de Ordenamiento Territorial y Plusvalía expidió acta de observaciones y con oficio radicado bajo el consecutivo 20259999951754 del 28 de febrero de 2025 se recibió respuesta por parte del interesado.

Mediante resolución N°1979 del 16 de mayo 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 00-00-0003-1749-000 e inscrito folio de matrícula inmobiliaria N° 50N-20344980 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 influyen 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 2020

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 párrafo primero, que se entenderá que una solicitud de licencia o su modificación está radicada en legal y debida forma si a la fecha de radicación se allega la totalidad de los documentos exigidos 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 26 de diciembre de 2023, mediante radicado **20249999934170**, se solicitó la legalización del asentamiento humano, identificado con número catastral **00-00-0003-1749-000** localizado en el Municipio de Chía - Cundinamarca, para lo cual se aportaron los documentos exigidos en el Acuerdo Municipal 220 de 2024 y con base en la Orden de Legalización proferida por el **Decreto 470 de 2024**.

En consecuencia, y dando cumplimiento al artículo 2.2.6.5.2.3 del Decreto Nacional 1077 de 2015 a continuación se definen las condiciones y estudio urbanístico final de la solicitud de legalización y regularización del asentamiento humano con radicado **20249999934170** atendiendo los lineamientos generales del Acuerdo 17 del 2000.

1.4. Acuerdo Municipal 220 de 2024

El Acuerdo Municipal 220 de 2024 facultó al Alcalde para realizar la legalización y regularización de asentamientos humanos en el municipio de Chía, y se deberá tener en cuenta los siguientes aspectos, relevantes para expedir la resolución:

Artículo 2°. Numeral 2. Definiciones:

Entiéndase por grado de consolidación la relación existente entre el número de edificaciones habitadas con el número total de predios que conforman el área delimitada.

El grado de consolidación es igual o superior al 60%

En ningún caso los asentamientos humanos conformados por diez (10) o más lotes, podrán proponer más de cuatro (4) lotes que sean objeto de licencia de construcción en la modalidad de obra nueva.

Artículo 3°. Ámbito de aplicación:

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

Parágrafo primero del artículo tercero. Objeto.

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

Parágrafo segundo del artículo tercero.

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.

Que con el Decreto Municipal N° 470 del 29 de julio de 2024 se estableció que, de conformidad con las facultades otorgadas al Alcalde municipal mediante el Acuerdo 220 del 21 de mayo de 2024, el presente decreto establece las funciones y actividades que llevará a cabo la Dirección de Ordenamiento Territorial y Plusvalía y su articulación con otras

dependencias para desarrollar el procedimiento de legalización urbanística de los Asentamientos Humanos de origen informal, localizados en suelo urbano y rural del municipio de Chía.

Que en el artículo tercero del Decreto 470 del 29 de julio de 2024 se dispuso que el procedimiento de legalización urbanística de asentamientos humanos en el Municipio de Chía, se adelantaría conforme con la normativa nacional aplicable, en especial el artículo 2 del Decreto 149 del 4 de febrero de 2020, por medio del cual se modificó el Capítulo 5 del Título 6 de la Parte 2 del Libro 2 del Decreto 1077 de 2015, el Plan de Ordenamiento Territorial vigente y en armonía con las determinantes ambientales definidas en el POMCA del Río Bogotá, adoptado mediante la Resolución 957 de 2019 de la Corporación Autónoma Regional de Cundinamarca, CAR, Corporación Autónoma Regional de Guavio, CORPOGUAVIO y la Corporación Autónoma Regional de la Orinoquia, CORPORINOQUIA y la Sentencia del Consejo de Estado del 28 de marzo de 2014, conocida como Sentencia del Río Bogotá, sin perjuicio de las demás disposiciones locales.

1.5. Conceptos y definiciones

Finalmente, los siguientes conceptos fueron utilizados en la elaboración del acta de revisión de proyecto arquitectónico de legalización y regularización urbanístico y en el estudio urbanístico final de proyectos de legalización y regularización urbanística.

Primero, sobre la tipología de vivienda:

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

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

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

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

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

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

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

2. DELIMITACIÓN DEL ÁREA OBJETO DE LEGALIZACIÓN

El asentamiento humano se encuentra ubicado en Suelo Rural, en la VEREDA FAGUA, SECTOR LA LEONOR, PREDIO BELLAVISTA identificado con cédula catastral 00-00-0003-1749-000 y Matrícula Inmobiliaria 50N-20344980. 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 **407.38 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.

2.3. DELIMITACIÓN PROPUESTA DE REGULARIZACIÓN URBANÍSTICA

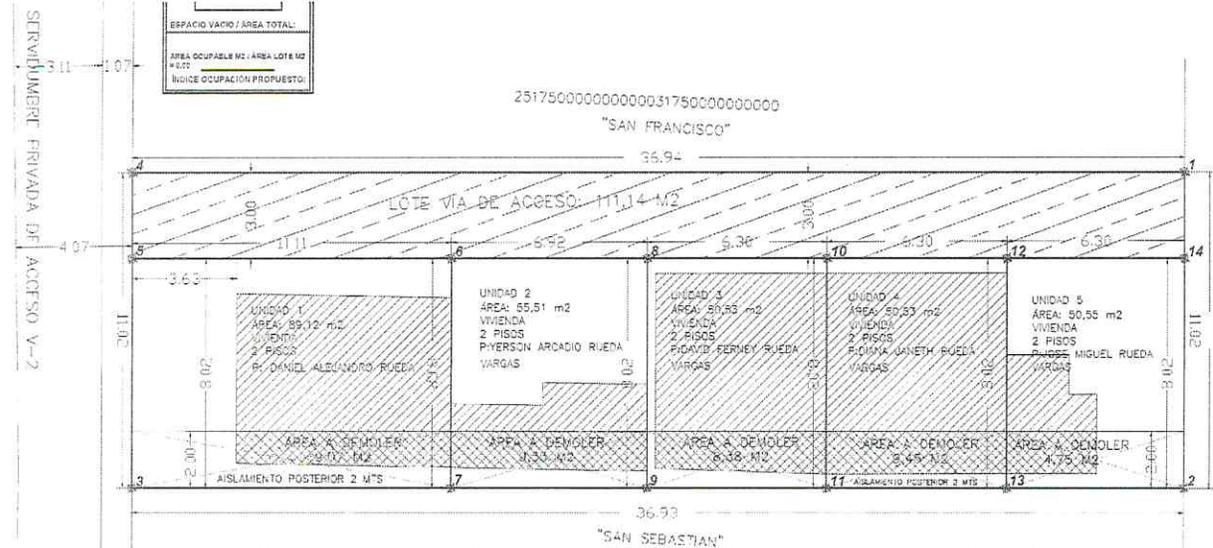


Ilustración 6: Identificación de las coordenadas, mojones y linderos de la propuesta de legalización y regularización urbanística

De la propuesta de regularización urbanística se observa que el número de mojones pasan de 4 a 13 unidades, es decir, se segregan nuevas unidades de terreno, se trata de los llamados: "LOTE 1", "LOTE 2", "LOTE 3", "LOTE 4" y "LOTE 5", así como también, el área de terreno destinada a servidumbre denominada "LOTE VIA DE ACCESO".

El plano de regularización arquitectónica presenta como propuesta, la correcta iluminación y ventilación a través de retrocesos ubicados en el costado oriente de cada una de las unidades de vivienda y cuya protección debe garantizarse al momento de solicitar la respectiva licencia de reconocimiento o demolición total y obra nueva y la protocolización del presente documento.

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

2.4. COORDENADAS DELIMITACIÓN PROPUESTA DE REGULARIZACIÓN URBANÍSTICA:

LINDEROS BELLAVISTA No. 00000031749000								
	LINDERO	PT. INICIAL	PT. FINAL	DIST. (M)	RUMBO	COLINDANTE	OBSERVACIÓN	
LOTE 1 ÁREA: 89,12 M2	1	M5 X= 4881835.19 Y= 2097844.12	M6 X= 4881839.62 Y=2097854.31	11,11	Noreste	Lote vía de acceso	-	
	2	M6 X= 4881839.62 Y=2097854.31	M7 X= 4881846.98 Y= 2097851.12	8,02	Sureste	L2	-	
	3	M7 X= 4881846.98 Y= 2097851.12	M3 X= 4881842.55 Y= 2097840.93	11,11	Suroeste	31748	-	
	4	M3 X= 4881842.55 Y= 2097840.93	M5 X= 4881835.19 Y= 2097844.12	8,02	Noroeste	Servidumbre privada de acceso	-	

Ilustración 7: Tabla linderos LOTE 1

LOTE 2 ÁREA: 55,51 M2	1	M6 X= 4881839.62 Y=2097854.31	M8 X= 4881842.37 Y= 2097860.66	6,92	Noreste	lote vía de acceso	-
	2	M8 X= 4881842.37 Y= 2097860.66	M9 X= 4881849.73 Y= 2097857.47	8,02	Sureste	L3	-
	3	M9 X= 4881849.73 Y= 2097857.47	M7 X= 4881846.98 Y= 2097851.12	6,92	Suroeste	31748	-
	4	M7 X= 4881846.98 Y= 2097851.12	M6 X= 4881839.62 Y=2097854.31	8,02	Noroeste	L1	-

Ilustración 8: Tabla linderos LOTE 2

LOTE 3 ÁREA: 50,53 M2	1	M8	X= 4881842.37 Y= 2097860.66	M10	X= 4881844.88 y= 2097866.44	6,3	Noreste	Lote vía de acceso	-
	2	M10	X= 4881844.88 y= 2097866.44	M11	X= 4881852.24 Y= 2097863.25	8,02	Sureste	L4	-
	3	M11	X= 4881852.24 Y= 2097863.25	M9	X= 4881849.73 Y= 2097857.47	6,3	Suroeste	31748	-
	4	M9	X= 4881849.73 Y= 2097857.47	M8	X= 4881842.37 Y= 2097860.66	8,02	Noroeste	L2	-

Ilustración 9: Tabla linderos LOTE 3

LOTE 4 ÁREA: 50,53 M2	1	M10	X= 4881844.88 y= 2097866.44	M12	X= 4881847.39 Y= 2097872.22	6,3	Noreste	Lote vía de acceso	-
	2	M12	X= 4881847.39 Y= 2097872.22	M13	X= 4881854.75 Y= 2097869.03	8,02	Sureste	L5	-
	3	M13	X= 4881854.75 Y= 2097869.03	M11	X= 4881852.24 Y= 2097863.25	6,3	Suroeste	31748	-
	4	M11	X= 4881852.24 Y= 2097863.25	M10	X= 4881844.88 y= 2097866.44	8,02	Noroeste	L3	-

Ilustración 10: Tabla linderos LOTE 4

LOTE 5 ÁREA: 50,55 M2	1	M12	X= 4881847.39 Y= 2097872.22	M14	X= 4881849.90 Y= 2097878.00	6,3	Noreste	Lote vía de acceso	-
	2	M14	X= 4881849.90 Y= 2097878.00	M2	X= 4881857.26 Y= 2097874.80	8,02	Sureste	30913	-
	3	M2	X= 4881857.26 Y= 2097874.80	M13	X= 4881854.75 Y= 2097869.03	6,3	Suroeste	31748	-
	4	M13	X= 4881854.75 Y= 2097869.03	M12	X= 4881847.39 Y= 2097872.22	8,02	Noroeste	L4	-

Ilustración 11: Tabla linderos LOTE 5

2.5. COORDENADAS SERVIDUMBRE DE ACCESO

SERVIDUMBRE INTERNA ÁREA: 111,14	LINDERO 1	M1	X= 4881847.14 Y=2097879.19	M14	X= 4881849.90 Y= 2097878.00	3	Sureste	30913	-
	LINDERO 2	M14	X= 4881849.90 Y= 2097878.00	M5	X= 4881835.19 Y= 2097844.12	36,93	Suroeste	L1, L2, L3, L4 y L5	Pasa por M12, M10, M8 y M6
	LINDERO 3	M5	X= 4881835.19 Y= 2097844.12	M4	X= 4881832.44 Y= 2097845.31	3	Noroeste	servidumbre privada de acceso	-
	LINDERO 4	M4	X= 4881832.44 Y= 2097845.31	M1	X= 4881847.14 Y=2097879.19	36,94	Noreste	31750	-

Ilustración 12: Tabla linderos SERVIDUMBRE DE ACCESO

2.6. PERFILES VIALES EXISTENTES

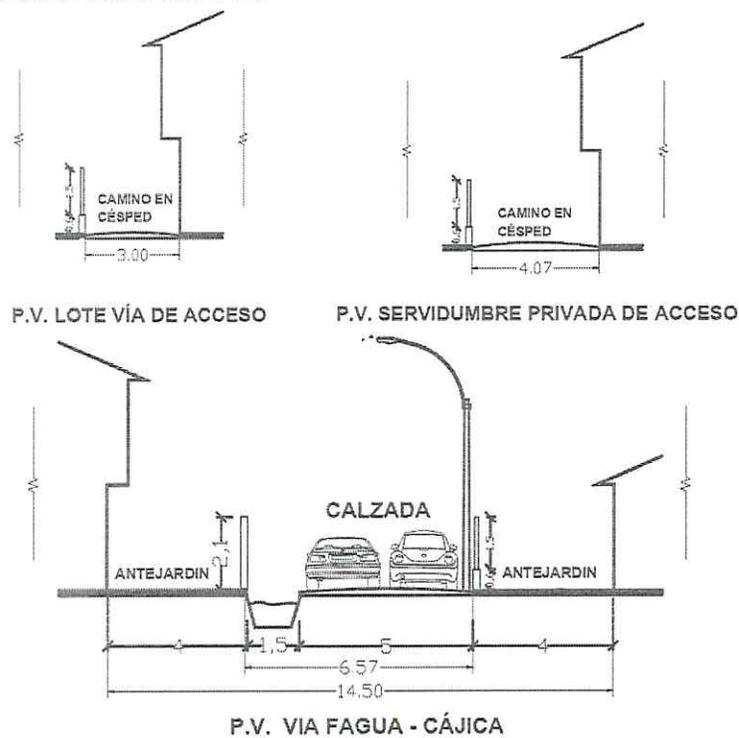
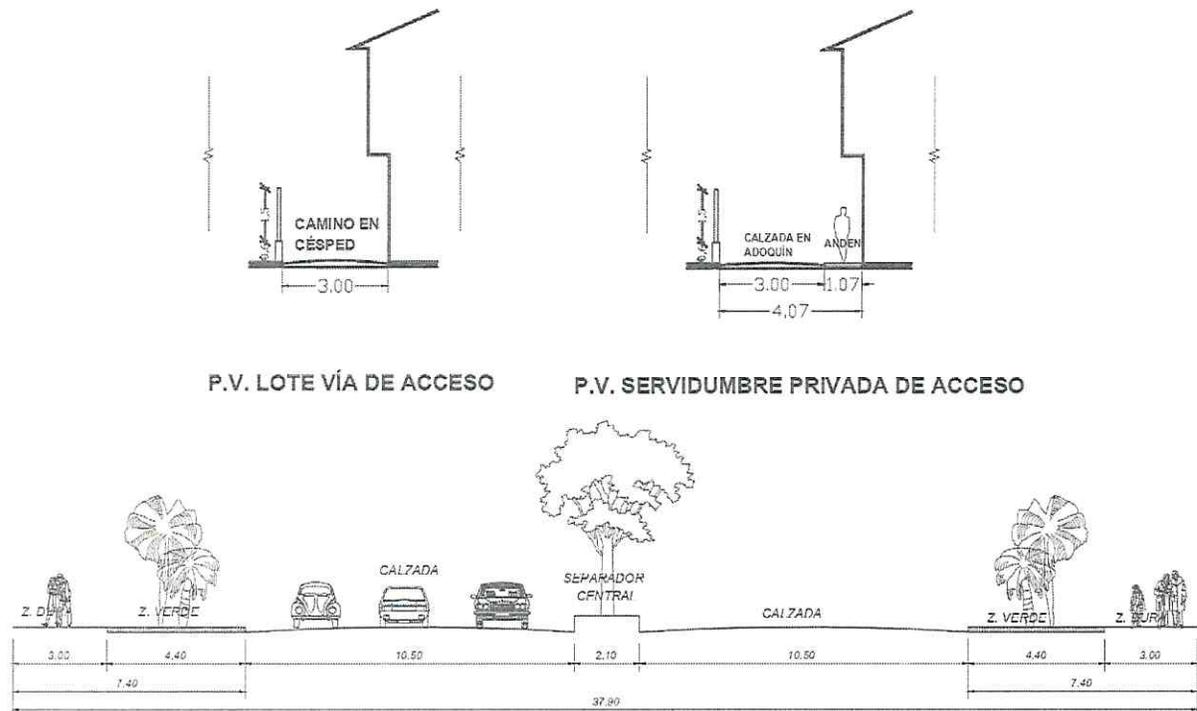


Ilustración 13: Perfil vial existente

2.7. PERFILES VIALES PROPUESTOS



P.V. TIPO V-2 VÍA FAGUA-CÁJICA

Ilustración 14: Perfiles viales propuestos SERVIDUMBRE PUBLICA

2.8. PROYECCION VIAL

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 SEGUNDO: CLASIFICACIÓN DE LAS VÍAS ARTERIAS O TRONCALES**
Las Vías Arterias Troncales o Vías de Primer Orden de la Malla Vial, incluyen las vías V-1, V-2, V-3 y V4.
- **ARTICULO TERCERO: ANCHOS DE LAS VÍAS ARTERIAS O TRONCALES DE PRIMER ORDEN DE LA MALLA VIAL**

Los anchos límites de las Vías Arterias o Troncales serán los siguientes:

Vías Tipo V-2

Son vías de	40.00 a 60.00 metros
Secciones Típicas	
Andenes:	7.40 m. (Zona dura 3.00 m. y zona verde 4.40 m.)
Calzada vehicular:	10.50 m.
Separador central:	8.40 m.

CALCULO DE AREAS	M2
AREA BRUTA	407,38
AREA PROYECCION VIAL	0
AREA NETA	407,38

VIA	Descripción
PROYECCION VIAL	NO
TIPO DE VIA	SERVIDUMBRE
PERFIL	4,07
NOMBRE	SERVIDUMBRE PRIVADA DE ACCESO

VIA	Descripción
PROYECCION VIAL	NO
TIPO DE VIA	V-8
PERFIL	3,00
NOMBRE	LOTE VIA DE ACCESO

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

Por lo anterior, la vía que linda con el predio identificado con número 00-00-0003-1749-000 no presenta Proyección Vial, sin embargo, se debe tener en cuenta el trazado vial de la siguiente manera:

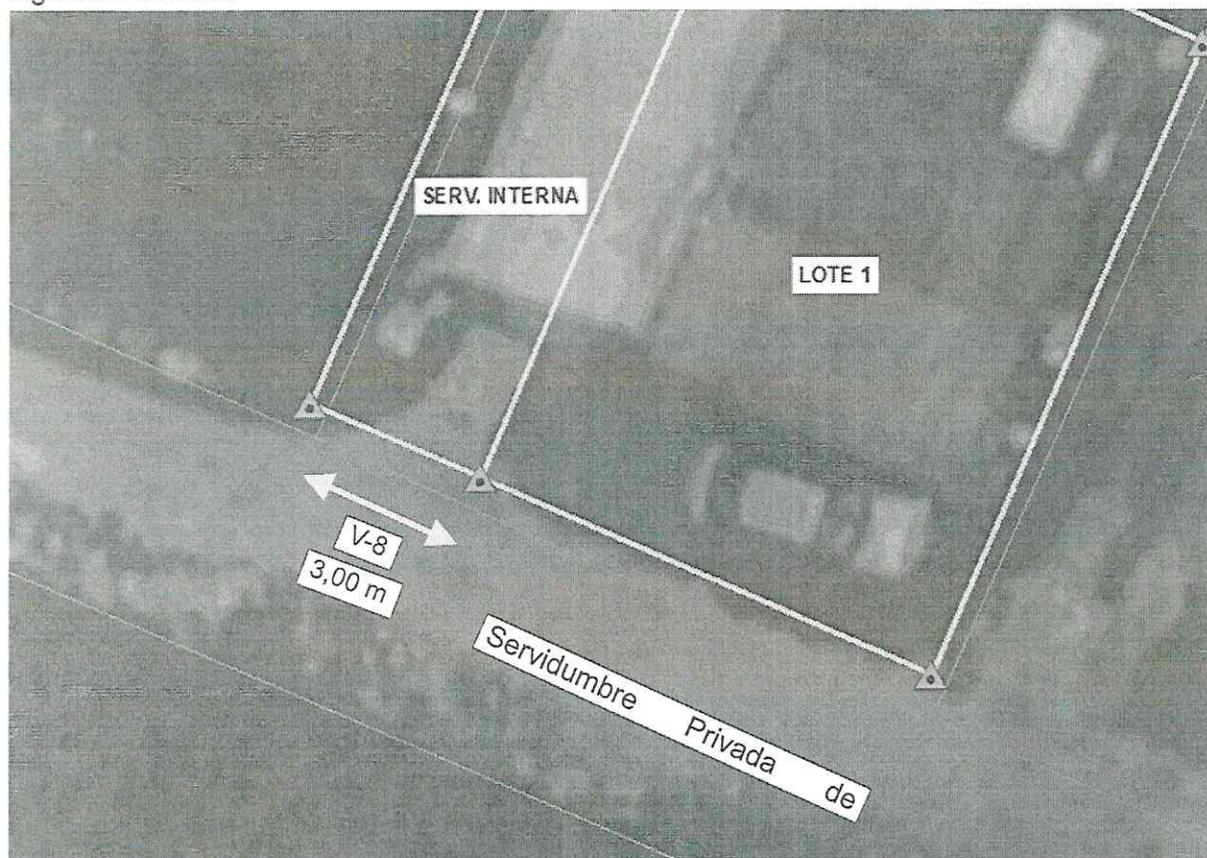


Ilustración 16: mapa de trazado vial, cotas y áreas.

3. DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS PÚBLICOS

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

LOTE	Acueducto, Alcantarillado y Aseo	Energía Eléctrica	Gas Domiciliario
L1	Matricula: 6026460 Código interno: 6207605	Cuenta: 1660729-8	Cuenta: 60453919
L2	Matricula: 2020110213 Código interno: 6452076	Cuenta: 7553975-7	Cuenta:

Es posible observar que entre predios comparten cuentas de servicios públicos, por ende, a partir del proceso de legalización y regularización será necesario que las personas interesadas, formalicen y regularicen la conexión de los servicios públicos, solicitando traslados y ajustes para que las cuentas coincidan con cada uno de los propietarios de los predios y sus respectivas viviendas.

4. DETERMINANTES RELACIONADAS CON EL P.O.T

4.1. Elementos de las zonas de protección ambiental

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

El predio identificado con cédula catastral 251750000000000317490000000000 localizado en la dirección BELLAVISTA del municipio de Chía, no se localiza en zonas o terrenos

localizados en suelos con la categoría de Conservación y protección ambiental ya que de acuerdo con lo reportado por el POMCA del río Bogotá el predio se encuentra en la zona de uso y manejo denominada Áreas agrosilvopastoriles (PSI), ni en suelos de protección de acuerdo con el plan de ordenamiento territorial del municipio de Chía.

En relación con los elementos ambientales existentes en el entorno al asentamiento que nos ocupa, se pueda mencionar hacia el costado occidental y sur la presencia de la Chucua de Tíquiza y su zona de protección a aproximadamente 72.07 m y 258.58 m lineales en su punto más cercano al eje de la Chucua, esto teniendo en cuenta el inventario de fuentes hídricas reportado por la Secretaría de Medio Ambiente. Se tiene registro de 2 vallados, uno hacia el costado occidental ubicado a aproximadamente 61.04 m lineales y el segundo hacia el costado sur a aproximadamente a 43.25 m lineales, esto teniendo en cuenta el inventario realizado por la Secretaría de Medio Ambiente para el año 2021, en el predio no se observan individuos arbóreos en las imágenes satelitales disponibles para el área objeto de estudio.

El predio se encuentra sobre suelos 2c-1 de acuerdo con el plano de capacidad de uso de las tierras en las áreas panas de la sabana de Bogotá del año 2013, no obstante, se observa en la imagen satelital del año (18/02/2024) la consolidación en las construcciones a tal punto de observar solo pequeñas áreas verdes cubiertas.

4.2. Zona de amenaza y riesgo no mitigable

El predio identificado con cédula catastral 00-00-0003-1749-000 localizado en la VEREDA FAGUA, SECTOR LA LEONOR, PREDIO BELLAVISTA del municipio de Chía, NO está ubicada en zona de riesgo en niveles medios, ni altos.

Inundación

Acorde con los Estudios básicos de riesgos EBR, efectuados mediante Consultoría 663 de 2020, el predio 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 sin saturar las redes de servicios públicos, ni afectar predios aguas abajo del predio.

4.3. Remoción en Masa

Para el predio identificado con cédula catastral 000000031749000 La zona de acuerdo con el Plano 1B. Estructura general del territorio a largo plazo - zonas de riesgos del Acuerdo 17 del 2000, NO está ubicado en zona de amenaza media ni alta por movimientos en masa.

4.4. 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 alguna.

4.5. Incendios

El predio identificado con cédula catastral 000000031749000 no presenta una amenaza de incendio baja teniendo en cuenta que las coberturas vegetales se localizan principalmente sobre los cerros orientales y occidentales del municipio de Chía.

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

4.6. Clasificación del Suelo

El predio identificado con cédula catastral 000000031749000, localizado en la VEREDA FAGUA, SECTOR LA LEONOR, PREDIO BELLAVISTA del municipio de Chía, según lo

expresado en el Acuerdo Municipal 17 de 2000 (POT) se encuentra en suelo Rural en la categoría de Suelo Rural clasificado como **ZONA RURAL DE GRANJAS (ZRG)**.

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

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

USO PRINCIPAL

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

USOS COMPATIBLES

Servicios comunitarios de carácter rural.

USOS CONDICIONADOS

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

USOS PROHIBIDOS

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

NORMAS ESPECÍFICAS

Densidad máxima permitida: 4 viviendas por hectárea.

Área mínima del lote: 3.000 metros cuadrados.

Frente mínimo: 30 mts.

Tipo de construcción: Unifamiliar

Cesión B: según cuadro No. 6 artículo 194

Índice de ocupación (I.O): 30%

Número de pisos: 8 m de altura, 2 pisos

Aislamiento: Cuadro No.5 artículo 197

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

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

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

4.7. Programas, operaciones y proyectos estructurantes

Para el predio identificado con cédula catastral 000000031749000, localizado en la VEREDA FAGUA, SECTOR LA LEONOR, PREDIO BELLAVISTA del municipio de Chía, no se han contemplado programas, operaciones o proyectos estructurantes.

4.8. Acciones de mejoramiento previstas

El predio identificado con cédula catastral 000000031749000, localizado en la VEREDA FAGUA, SECTOR LA LEONOR, PREDIO BELLAVISTA del municipio de Chía, se contempla dejar los aislamientos requeridos y planteados en el plano de loteo, así como la vía de acceso a todos los lotes resultantes del proceso de legalización en la cual se tiene previsto que su uso sea peatonal, ocasional vehicular sólo para ingreso a los predios, sin obstaculizar el paso de las personas que integran el Asentamiento, o el ingresos de vehículos de emergencia, No se puede constituir como área de parqueo o estacionamientos, y sin uso de la misma como estacionamiento en todo su trayecto.

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

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

4.9. Lineamientos ambientales

Cada una de las unidades que conforman el asentamiento humano deberá dar aplicación a los siguientes lineamientos, sin perjuicio de los que se definan en los correspondientes

actos de legalización urbanística, de forma tal que transiten progresivamente a condiciones de sostenibilidad ambiental:

1. *Atendiendo los déficits de espacio público del polígono objeto de orden de legalización, y en aras de incorporar zonas verdes al sector, se procurará la incorporación de cubiertas verdes, donde los lineamientos técnicos lo permitan.*
2. *Queda prohibido el desarrollo de cualquier actividad que genere ruido más allá de los niveles sonoros permitidos para la zona. Considerando que el uso principal del sector será residencial, los estándares máximos permisibles de niveles de emisión de ruido en dB(A), serán los establecidos en la Resolución 0627 de 07 de abril de 2007, Artículo 9, Tabla 1, en cumplimiento de la Ley 1801 de 2016, Artículo 33.*
3. *Las unidades de vivienda a legalizar procuraran incorporar en su diseño constructivo estrategias de construcción sostenible, orientadas a disminuir el consumo de agua y energía, logrando condiciones de optimización del recurso hídrico y la eficiencia energética de la edificación, entre ellas las siguientes:*
 - *En aras de aprovechar los sistemas pasivos de iluminación, ventilación y calefacción, las nuevas licencias de construcción y los actos de reconocimiento de edificaciones existentes intentarán ajustar la relación ventana / muro, procurar una ventilación cruzada en diferentes espacios y la utilización de materiales en fachada de baja conductividad térmica o sistemas combinados (materiales convencionales con aislantes térmicos).*
 - *Las unidades de vivienda procurarán instalar grifería ahorradora en los diferentes puntos de abastecimiento de agua potable y unidades sanitarias, para optimizar el consumo de agua.*
 - *Las edificaciones intentaran ajustar el diseño de la red de agua lluvia para facilitar su captación, acumulación y posterior aprovechamiento en uso sanitario, riego de zonas verdes y jardines de la propia vivienda y áreas anexas.*
4. *El cerramiento de cada predio, y considerando que el asentamiento se encuentra en área rural, deberá constituirse con elementos vivos, principalmente con especies nativas. Las zonas de antejardín y patios posteriores se tratarán como zona verde y/o ajardinada, con el objetivo de embellecer el sector y el adecuado tratamiento paisajístico de la zona.*

En el manejo de las cercas vivas debe garantizarse las actividades de poda formativa de tal manera que cumplan con la altura aprobada para los cerramientos en la zona.
5. *No se permitirá la instalación de ningún tipo de cobertizo o cubierta que cubra total o parcialmente el aislamiento posterior o patio, ni la zona de antejardín o de retroceso sobre la vía de acceso.*
6. *Dar cumplimiento a la norma ambiental y policiva respecto del manejo de residuos sólidos”.*

5. DATOS DE LOS INTERESADOS Identificación de los interesados

LOTE	área m2	USO	INTERESADO	Cedula
LOTE 1	89,12	Unifamiliar	DANIEL ALEJANDRO RUEDA VARGAS	1072656245
LOTE 2	55,51	Unifamiliar	YERSON ARCADIO RUEDA VARGAS	1072704420
LOTE 3	50,53	Unifamiliar	DAVID FERNEY RUEDA VARGAS	1003661384
LOTE 4	50,53	Unifamiliar	DIANA JANETH RUEDA VARGAS	1076651136
LOTE 5	50,55	Unifamiliar	JOSE MIGUEL RUEDA VARGAS	1072669395

	-	-	DORIS STELLA VARGAS BERNAL	35474314
Servidumbre 1	111,14	-	LOTE VIA DE ACCESO	-

6. TABLA DE CARACTERIZACIÓN DEL ASENTAMIENTO

6.1. Áreas, índices y características existentes

CUADRO DE ÁREAS											
Lotes y construcciones del Asentamiento Humano											
AREA BRUTA m ² :	407,38	Lotes edificados:		5	UN						
AREA RESERVA VIAL m ² :	0,00	Lotes Asentamiento:		5	UN						
AREA NETA m ² :	407,38	Grado de consolidación		100%	%						
Área de Servidumbre											
Nombre del Lote	Área de la vía en m ²	Carácter		MOJONES							
Servidumbre 01	111,14	PRIVADA		M1-M14-M5-M4							
Totales	111,14										
Área de lotes y construcciones											
Nombre del Lote	Área lote (m ²)	AREA CONSTRUIDA EXISTENTE (m ²)				área por demoler	área ocupada total (piso 1)	Área total por Leg. Reconocimiento (Dir. de Urbanismo)	I.O. propuesto %	Uso, Mojones y Unidades	
		Piso 1	Piso 2	Piso 3	Subtotal						
1	89,12	44,44	0,00	0,00	44,44	9,10	35,34	35,34	40%	UNIFAMILIAR M5-M6-M7-M3	1
2	55,51	18,54	0,00	0,00	18,54	9,37	9,17	9,17	17%	UNIFAMILIAR M6-M8-M9-M7	1
3	50,53	41,12	0,00	0,00	41,12	9,24	31,88	31,88	63%	UNIFAMILIAR M8-M10-M11-M9	1
4	50,53	44,21	0,00	0,00	44,21	9,49	34,72	34,72	69%	UNIFAMILIAR M10-M12-M13-M11	1
5	50,55	44,22	0,00	0,00	44,22	9,44	34,78	34,78	69%	UNIFAMILIAR M12-M14-M2-M13	1
Servidumbre 01	111,14	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0%	M1-M14-M5-M4	-
Subtotales	407,38	192,53	0,00	0,00	192,53	46,64	145,89	145,89	36%		
índices	I.O. ocupación actual	47%	I.C. construcción actual	47%	I.O. ocupación propuesta	36%	I.C. constr. propuesta	36%		Total unidades de vivienda	5
Resumen de áreas y porcentajes											
Área total del predio del Asentamiento Humano m ²								407,38	m2		
Área total final ocupada del Asentamiento Humano m ²								145,89	m2		
Área total Construida del Asentamiento Humano Actual m ²								192,53	m2		
Área total Construida del Asentamiento Humano Propuesta m ²								145,89	m2		
Grado de Consolidación del Asentamiento (%)								100%	%		

7. REGULARIZACIÓN URBANÍSTICA DEL ASENTAMIENTO HUMANO

Propuesta de regularización

7.1. Propuesta de regularización

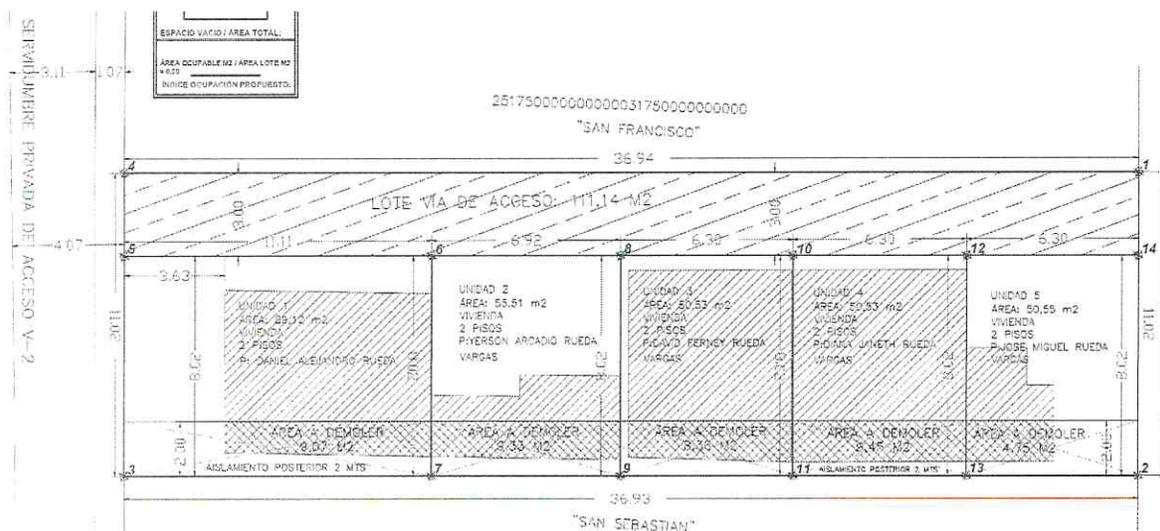


Ilustración 17: plano de propuesta de regularización y mejoramiento urbanístico

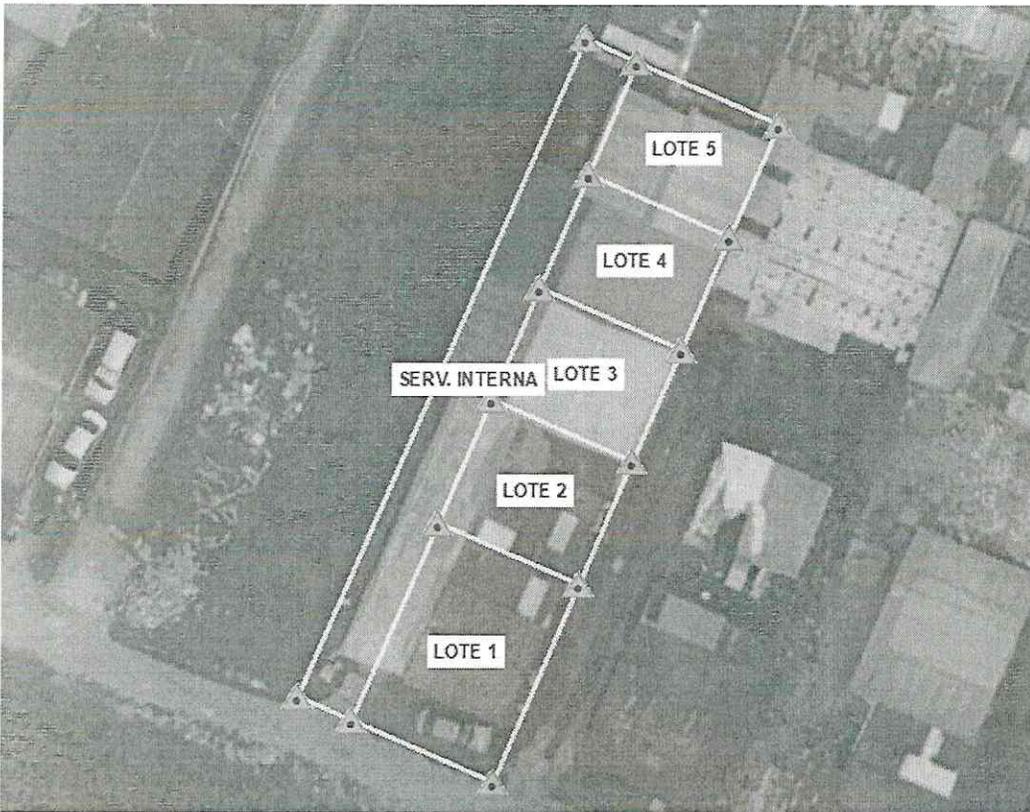


Ilustración 18: Mapa de Mojonos, Predios y nombres.

7.2. Normativa para regularización

NORMATIVA PARA DESARROLLOS CONSTRUCTIVOS		
NORMATIVA	Reconocimientos Edificaciones Existentes	Normativa Nuevos Desarrollos
Tipología de vivienda	Unifamiliar VIS, ceñido al número de unidades establecidos en la tabla 6. tabla de caracterización del asentamiento.	Unifamiliar VIS, 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.
Retroceso	El propuesto o necesario por proyección vial	Empate volumétrico o lo definidos en la propuesta
Aislamientos laterales	Los definidos en la propuesta de regularización urbanística	Empate volumétrico estricto
Aislamiento anterior	0 m	Los definidos en la propuesta de regularización urbanística
Aislamiento posterior	El existente	El resultado de multiplicar los metros lineales del frente del predio por 2 metros lineales de fondo
Voladizo	Sin voladizo	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	Luego de conectar con el anillo veredal de la vereda Fagua, distinguido como "camino MG" debe ingresar por servidumbre privada en las coordenadas decimales	Luego de conectar con el anillo veredal de la vereda Fagua, distinguido como "camino MG" debe ingresar por servidumbre privada en las coordenadas decimales

	(4.884970, -74.066673) y luego en una distancia de 70 metros se ubica la servidumbre que ofrece acceso a los lotes acá propuestos	(4.884970, -74.066673) y luego en una distancia de 70 metros se ubica la servidumbre que ofrece 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 CENTRAL Y PATIOS UBICADOS AL INTERIOR DE LA EDIFICACIÓN O POZOS DE LUZ.</p> <p>EN EL CASO DE LA VENTILACIÓN, SE ASEGURARÁ LA RENOVIACIÓN 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 11 (once) días del mes de junio de 2025.

Aprobó:


HECTOR ORLANDO RUIZ PALACIOS
 Director de Ordenamiento Territorial y Plusvalía.

Elaboró:

Elaboró:


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


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