

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

| IDENTIFICACIÓN DEL PROYECTO | | | |
|-----------------------------|---|------------------------|------------------------|
| Radicado | 20249999929688 | Decreto | 470 de 2024 |
| Catastral | 2517500000000004061800000000 | Matricula Inmobiliaria | 50N-656424 |
| Zona POT | ZONA RURAL DE GRANJAS (ZRG) | Tipo de Suelo | Suelo Rural |
| Dirección | VEREDA BOJACA, SECTOR CASA DE JUSTICIA, PREDIO SANTA INES | | |
| Tipo de Legalización | INDIVIDUAL | | |
| Arquitecto | OMAIRA MESA SIERRA | Matrícula | A2242017-35196171 |
| Topógrafo | ERVIN GUTIERREZ SANCHEZ | Matrícula | 25355204294CND |
| Interesado 1 | FLOR ÁNGELA GONZÁLEZ DE MELO | Cédula | 20.471.764 |
| Interesado 2 | LUIS ALEJANDRO GONZÁLEZ MENESES | Cédula | 80.398.138 |
| Interesado 3 | LUIS FERNANDO GONZÁLEZ MENESES | Cédula | 80.397.777 |
| Interesado 4 | JORGE EDUARDO GONZÁLEZ SÁNCHEZ | Cédula | 19.170.481 |
| Interesado 5 | ADELA IMELDA GONZÁLEZ MENESES | Cédula | 20.472.849 |
| Interesado 6 | ANA LUCIA GUTIÉRREZ | Cédula | 41.393.442 |
| Interesado 7 | MARIELA GONZÁLEZ DE GARZÓN | Cédula | 20.469.475 |
| Interesado 8 | INÉS MENESES DE GONZÁLEZ | Cédula | 21.063.173 |
| Interesado 9 | VÍCTOR MANUEL GONZÁLEZ SÁNCHEZ | Cédula | 215.706 |
| Interesado 10 | ARMANDO GONZÁLEZ MENESES | Cédula | 11.340.044 |
| Interesado 11 | ARNULFO GONZÁLEZ MENESES | Cédula | 19.340.930 |
| Interesado 12 | JAVIER GONZÁLEZ MENESES | Cédula | 2.994.174 |
| Interesado 13 | EFRÉN GONZÁLEZ MENESES | Cédula | 2.993.926 |
| Interesado 14 | JAZMÍN ANDREA GONZÁLEZ SUAREZ | Cédula | 1.072.656.851 |
| Interesado 15 | LUZ YEIMMY GONZÁLEZ SUAREZ | Cédula | 35.196.056 |
| Interesado 16 | ORLANDO GONZÁLEZ SUAREZ | Cédula | 11.201.071 |
| Interesado 17 | MARÍA ALICIA SUAREZ DE GONZÁLEZ | Cédula | 20.470.364 |
| Área Titulo | Área Registro | Área IGAC | Área Levantamiento |
| 1956.91 m ² | 1956.91 m ² | 1823.00 m ² | 1823.00 m ² |



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

1- ANTECEDENTES

A través del radicado 20249999929688 del 4 de septiembre de 2024, se solicitó la legalización del asentamiento humano, ubicado en la VEREDA BOJACA, SECTOR CASA DE JUSTICIA, PREDIO SANTA INES del Municipio de Chía - Cundinamarca, identificado con cédula catastral 251750000000000040618000000000 y matrícula inmobiliaria 50N-656424 para lo cual se aportaron los documentos exigidos en el Acuerdo Municipal 220 de 2024.

A través del oficio D.O.T.P. 1985 – 2024 del 30 de septiembre de 2024 se enviaron las observaciones realizadas a la topografía presentada.

El día 4 de octubre de 2024 se realizó visita al predio identificado con cédula catastral 251750000000000040618000000000 y matrícula inmobiliaria 50N-656424 a efecto de corroborar las características del asentamiento.

Una vez evaluada la información presentada se envió el oficio D.O.T.P. 2166-2024 del 16 de octubre de 2024, el cual incluía el acta de observaciones.

Los interesados con el radicado 20249999941005 dieron respuesta a las observaciones realizadas, y se presentó la información adicional requerida.

La Dirección de Ordenamiento Territorial y Plusvalía expidió la Resolución 0836 del 28 de febrero de 2025, la cual dio inicio al proceso de legalización del asentamiento humano ubicado en el inmueble identificado con cédula catastral 251750000000000040618000000000 y matrícula inmobiliaria 50N-656424, ubicado en la vereda Bojacá – sector Casa de Justicia del municipio de Chía.

Así mismo, se expidió y público en el periódico en El Nuevo Siglo el 6 de marzo de 2025 acorde con lo estipulado en el artículo 2.2.6.5.2.2 del Decreto Nacional 1077 de 2015, un aviso 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. CONSIDERACIONES JURÍDICAS

1.1. 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.

1.2. 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 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.”

Es de resaltar que el precitado artículo tuvo una modificación estipulándose lo siguiente:

ARTÍCULO 2.2.6.5.1. Modificado por el art. 6, Decreto Nacional 1470 de 2024. <El nuevo texto es el siguiente> **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 humano 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 urbanísticas y el reconocimiento de las edificaciones existentes. En todo caso, si con posterioridad al acto de legalización el Plan de Ordenamiento Territorial y/o los instrumentos que lo desarrollan y complementan adoptan normas urbanísticas que tengan efectos sobre los asentamientos legalizados, se deberán tramitar las licencias urbanísticas y los actos de reconocimiento con base en dichas normas, a menos que dispongan lo contrario.

Parágrafo. Para efectos del parágrafo 1° del artículo 17 de la Ley 2044 de 2020, la legalización y regularización urbanística se adelantará conforme a los trámites previstos en el presente capítulo.

En el artículo 2.2.6.5.2.6. ibídem se establece que las solicitudes de legalización urbanística de asentamientos humanos presentadas antes de la entrada en vigencia de la presente modificación al Capítulo 5 del Título 6 de la Parte 2 del Libro 2 del Decreto número 1077 de 2015, continuarán rigiéndose por las disposiciones vigentes al momento de su radicación.

De igual manera se prevé en el artículo 14 del Decreto 1470 de 2024 que los procesos de legalización que se encuentren en curso a la fecha de entrada en vigencia del presente decreto se registrarán por las normas vigentes al momento en que se haya iniciado dichos procesos.

En este orden de ideas y teniendo en cuenta que el día **4 de septiembre de 2024** mediante radicado **20249999929688**, se solicitó la legalización del asentamiento humano, localizado en el predio identificado con número catastral 2517500000000004061800000000 en la vereda Bojacá – sector Casa de Justicia, predio Santa Inés en el Municipio de Chía - Cundinamarca, para lo cual se aportaron los documentos exigidos en el Acuerdo Municipal 220 de 2024.

En consecuencia, y dando cumplimiento al artículo 2.2.6.5.2.3 del Decreto Nacional 1077 de 2015 a continuación se definen las condiciones y estudio urbanístico final de la solicitud de legalización y regularización del asentamiento humano con radicado **20249999929688** atendiendo los lineamientos generales del Acuerdo 17 del 2000 y del Acuerdo 220 de 2024..

1.3. 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.

1.4. Conceptos y definiciones

Finalmente, los siguientes conceptos se emplean en el estudio urbanístico final de la 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 – ZONA RURAL DE GRANJAS (ZRG), en la VEREDA BOJACA, SECTOR CASA DE JUSTICIA, PREDIO SANTA INES identificado con cédula catastral 251750000000000040618000000000 y Matrícula Inmobiliaria 50N-656424. El predio objeto del trámite de legalización y regularización está delimitado por los mojones, coordenadas y linderos descritos a continuación, con un área según levantamiento topográfico de 1823.00 m²

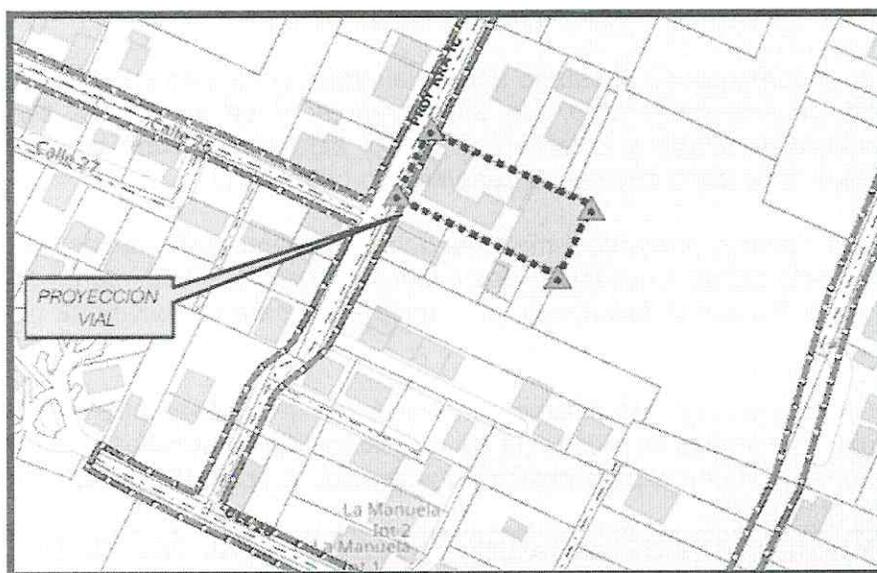


Ilustración 2: Mapa de localización y ubicación específica (predio de interés en líneas punteadas).



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

2.1. DELIMITACIÓN ESTADO ACTUAL DEL PREDIO OBJETO DE REGULARIZACIÓN:

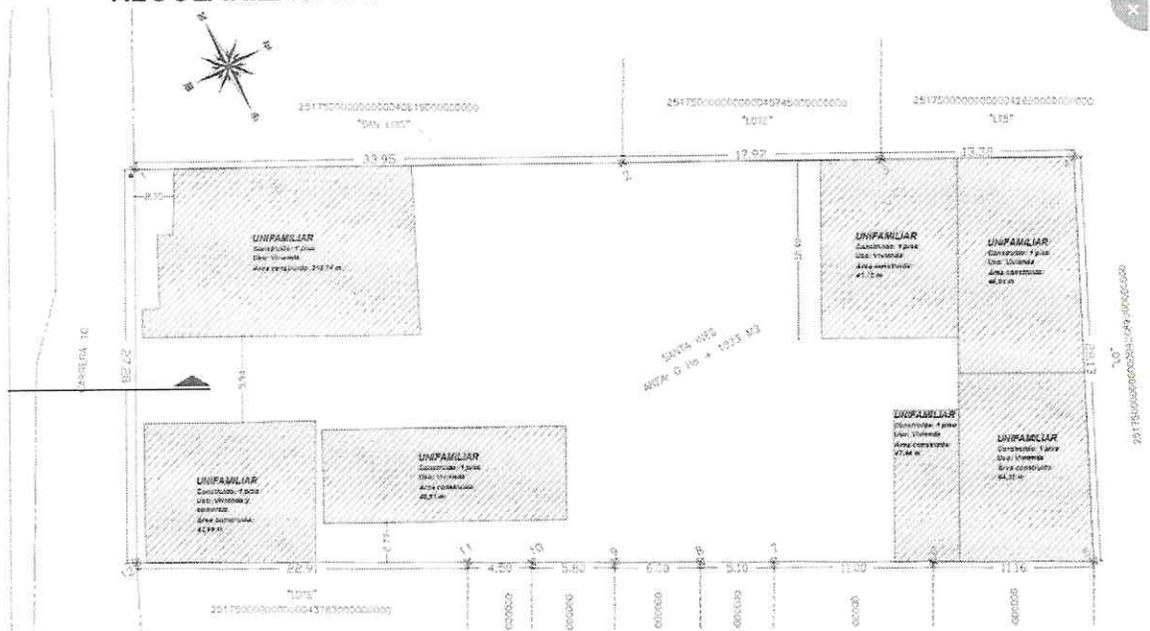


Ilustración 4: plano del estado actual del Asentamiento Humano

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 diferentes construcciones distribuidas a lo largo del predio; este predio tiene como acceso, vía pública ubicada al costado occidental denominado carrera 1C.

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 4 polígonos que indican la existencia de 7 volúmenes para uso vivienda unifamiliar en una altura.

A partir de las construcciones existentes y con base en el levantamiento del globo de terreno original se realiza la propuesta de regularización urbanística, la cual establece nuevos mojones y linderos para delimitar los predios propuestos "aparentes" como se observa a continuación.

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

| COORDENADAS GLOBO DEL TERRENO No. 000000040618000 | | | | AREA: 1.823 M2 |
|---|--------------|--------------|-------------------|----------------|
| MOJON | COORDENADA X | COORDENADA Y | COLINDANCIAS | OBSERVACIONES |
| 1 | 4884321.72 | 2096705.44 | Carrera 1C, 40619 | - |
| 4 | 4884379.84 | 2096675.79 | 42690, 42689 | - |
| 5 | 4884368.05 | 2096650.25 | 42689, 43251 | - |
| 12 | 4884309.22 | 2096681.19 | 43783, Carrera 1C | - |

| LINDEROS GLOBO DEL TERRENO No. 000000040618000 | | | | | ÁREA: 1.823 M2 | |
|--|-------------------------------------|-------------------------------------|---------|----------|--|---------------------------------------|
| LINDEROS | PT. INICIAL | PT. FINAL | DIST. M | RUMBO | COLINDANTE | OBSERVACIONES |
| LINDERO 1 | M1 X=4884321.72 Y=2096705.44 | M4 X=4884379.84 Y=2096675.79 | 65,25 | Sureste | 40619, 45/45, 42690 | Pasa por M2 Y M3 |
| LINDERO 2 | M4 X=4884379.84 Y=2096675.79 | M5 X=4884368.05 Y= 2096650.25 | 28,13 | Suroeste | 42689 | |
| LINDERO 3 | M5 X=4884368.05 Y= 2096650.25 | M12 X=4884309.22 Y=2096681.19 | 66,47 | Noroeste | 43251, 465/4, 49997, 49998, 49999, 43253, 43783 | Pasa por M6, M7, M8, M9, M10 Y M11 |
| LINDERO 4 | M12 X=4884309.22 Y=2096681.19 | M1 X=4884321.72 Y=2096705.44 | 27,28 | Noreste | Carrera 1C | |

Ilustración 5: tabla de coordenadas y mojones del predio de mayor extensión (estado actual).



2.3. DELIMITACIÓN PROPUESTA DE REGULARIZACIÓN URBANÍSTICA

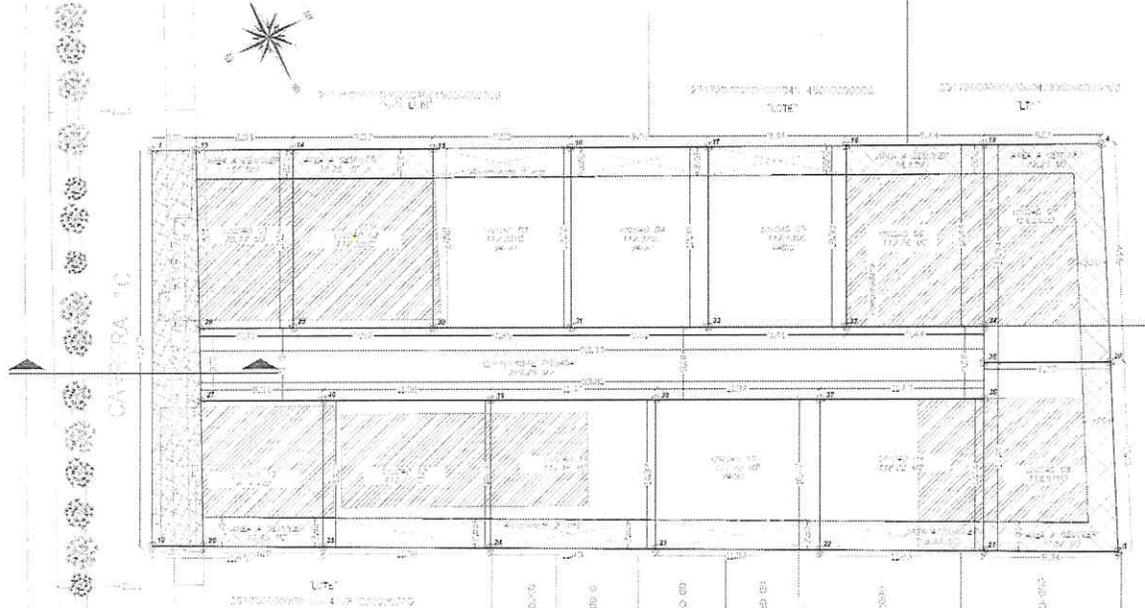


Ilustración 6: Identificación de las coordenadas, mojones y linderos de la propuesta de legalización y regularización urbanística

De la propuesta de regularización urbanística se observa que el número de mojones pasan de 4 a 32, 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", "LOTE 7", "LOTE 8", "LOTE 9", "LOTE 10", "LOTE 12" y "LOTE 13" así como las áreas de terreno destinadas a "Proyección Vial" y "Vía de Acceso".

El plano de regularización arquitectónica presenta como propuesta la demolición de 202.56 m² ubicados en el perímetro del asentamiento con el propósito de garantizar un aislamiento posterior en una distancia de 2,00 metros para la correcta iluminación y ventilación de las unidades propuestas.

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

2.4. COORDENADAS DELIMITACIÓN PROPUESTA DE REGULARIZACIÓN URBANÍSTICA:

| LINDEROS PREDIOS SANTA INES 000000040618000 | | | | | | | | | |
|---|---------|-------------------------------------|-------------------------------------|-----------|----------|---------------|-------------|--|--|
| | LINDERO | PT. INICIAL | PT. FINAL | DIST. (M) | RUMBO | COLINDANTE | OBSERVACIÓN | | |
| LOTE 1 ÁREA: 79,17 M2 | 1 | M13 X=4884324.39 Y=2096704.08 | M14 X=4884330.26 Y=2096701.08 | 6,59 | Sureste | 40619 | - | | |
| | 2 | M14 X=4884330.26 Y=2096701.08 | M29 X=4884324.66 Y=2096690.21 | 12,19 | Suroeste | L2 | - | | |
| | 3 | M29 X=4884324.66 Y=2096690.21 | M28 X=4884319.00 Y=2096693.13 | 6,37 | Noroeste | Vía de acceso | - | | |
| | 4 | M28 X=4884319.00 Y=2096693.13 | M13 X=4884324.39 Y=2096704.08 | 12,21 | Noreste | Reserva vial | - | | |

Ilustración 7: Tabla linderos LOTE 1

| | | | | | | | | | |
|------------------------------|---|-------------------------------------|-------------------------------------|-------|----------|---------------|---|--|--|
| LOTE 2 ÁREA: 117,30 M2 | 1 | M14 X=4884330.26 Y=2096701.08 | M15 X=4884338.79 Y=2096696.73 | 9,57 | Sureste | 40619 | - | | |
| | 2 | M15 X=4884338.79 Y=2096696.73 | M30 X=4884333.17 Y=2096685.82 | 12,27 | Suroeste | L3 | - | | |
| | 3 | M30 X=4884333.17 Y=2096685.82 | M29 X=4884324.66 Y=2096690.21 | 9,57 | Noroeste | Vía de acceso | - | | |
| | 4 | M29 X=4884324.66 Y=2096690.21 | M14 X=4884330.26 Y=2096701.08 | 12,19 | Noreste | L1 | - | | |

Ilustración 8: Tabla linderos LOTE 2



| | | | | | | | | | |
|------------------------------|---|-----|------------------------------|-----|------------------------------|-------|----------|---------------|---|
| LOTE 3 ÁREA: 117,36 M2 | 1 | M15 | X=4884338.79 Y=2096696.73 | M16 | X=4884347.30 Y=2096692.39 | 9,55 | Sureste | 40619 | - |
| | 2 | M16 | X=4884347.30 Y=2096692.39 | M31 | X=4884341.65 Y=2096681.44 | 12,32 | Suroeste | L4 | - |
| | 3 | M31 | X=4884341.65 Y=2096681.44 | M30 | X=4884333.17 Y=2096685.82 | 9,55 | Noroeste | Vía de acceso | - |
| | 4 | M30 | X=4884333.17 Y=2096685.82 | M15 | X=4884338.79 Y=2096696.73 | 12,27 | Noreste | L2 | - |

Ilustración 9: Tabla linderos LOTE 3

| | | | | | | | | | |
|------------------------------|---|-----|------------------------------|-----|------------------------------|-------|----------|---------------|-------------|
| LOTE 4 ÁREA: 117,32 M2 | 1 | M16 | X=4884347.30 Y=2096692.39 | M17 | X=4884355.77 Y=2096688.07 | 9,51 | Sureste | 40619, 45745 | Pasa por M2 |
| | 2 | M17 | X=4884355.77 Y=2096688.07 | M32 | X=4884350.10 Y=2096677.09 | 12,36 | Suroeste | L5 | - |
| | 3 | M32 | X=4884350.10 Y=2096677.09 | M31 | X=4884341.65 Y=2096681.44 | 9,51 | Noroeste | Vía de acceso | - |
| | 4 | M31 | X=4884341.65 Y=2096681.44 | M16 | X=4884347.30 Y=2096692.39 | 12,32 | Noreste | L3 | - |

Ilustración 10: Tabla linderos LOTE 4

| | | | | | | | | | |
|------------------------------|---|-----|------------------------------|-----|------------------------------|-------|----------|---------------|---|
| LOTE 5 ÁREA: 117,13 M2 | 1 | M17 | X=4884355.77 Y=2096688.07 | M18 | X=4884364.20 Y=2096683.77 | 9,46 | Sureste | 45745 | - |
| | 2 | M18 | X=4884364.20 Y=2096683.77 | M33 | X=4884358.52 Y=2096672.75 | 12,35 | Suroeste | L6 | - |
| | 3 | M33 | X=4884358.52 Y=2096672.75 | M32 | X=4884350.10 Y=2096677.09 | 9,46 | Noroeste | Vía de acceso | - |
| | 4 | M32 | X=4884350.10 Y=2096677.09 | M17 | X=4884355.77 Y=2096688.07 | 12,16 | Noreste | L4 | - |

Ilustración 11: Tabla linderos LOTE 5

| | | | | | | | | | |
|------------------------------|---|-----|------------------------------|-----|------------------------------|-------|----------|---------------|-------------|
| LOTE 6 ÁREA: 117,26 M2 | 1 | M18 | X=4884364.20 Y=2096683.77 | M19 | X=4884372.61 Y=2096679.48 | 9,44 | Sureste | 45745, 42690 | - |
| | 2 | M19 | X=4884372.61 Y=2096679.48 | M34 | X=4884366.91 Y=2096668.42 | 12,44 | Suroeste | L7 | - |
| | 3 | M34 | X=4884366.91 Y=2096668.42 | M33 | X=4884358.52 Y=2096672.75 | 9,44 | Noroeste | Vía de acceso | - |
| | 4 | M33 | X=4884358.52 Y=2096672.75 | M18 | X=4884364.20 Y=2096683.77 | 12,35 | Noreste | L5 | Pasa por M3 |

Ilustración 12: Tabla linderos LOTE 6

| | | | | | | | | | |
|------------------------------|---|-----|------------------------------|-----|------------------------------|-------|----------|-------------------|--------------|
| LOTE 7 ÁREA: 126,29 M2 | 1 | M19 | X=4884372.61 Y=2096679.48 | M4 | X=4884379.84 Y=2096675.79 | 8,12 | Sureste | 42690 | - |
| | 2 | M4 | X=4884379.84 Y=2096675.79 | M20 | X=4884373.56 Y=2096662.18 | 14,98 | Suroeste | 42689 | - |
| | 3 | M20 | X=4884373.56 Y=2096662.18 | M35 | X=4884365.77 Y=2096666.20 | 8,77 | Noroeste | L8 | - |
| | 4 | M35 | X=4884365.77 Y=2096666.20 | M19 | X=4884372.61 Y=2096679.48 | 14,94 | Noreste | Vía de acceso, L6 | Pasa por M34 |

Ilustración 13: Tabla linderos LOTE 7

| | | | | | | | | | |
|------------------------------|---|-----|------------------------------|-----|------------------------------|-------|----------|-------------------|--------------|
| LOTE 8 ÁREA: 118,57 M2 | 1 | M35 | X=4884365.77 Y=2096666.20 | M20 | X=4884373.56 Y=2096662.18 | 8,77 | Sureste | L7 | - |
| | 2 | M20 | X=4884373.56 Y=2096662.18 | M5 | X=4884368.05 Y=2096650.25 | 13,15 | Suroeste | 42689 | - |
| | 3 | M5 | X=4884368.05 Y=2096650.25 | M21 | X=4884359.78 Y=2096654.59 | 9,34 | Noroeste | 43251 | - |
| | 4 | M21 | X=4884359.78 Y=2096654.59 | M35 | X=4884365.77 Y=2096666.20 | 13,06 | Noreste | Vía de acceso, L9 | Pasa por M36 |

Ilustración 14: Tabla linderos LOTE 8

| | | | | | | | | | |
|------------------------------|---|-----|------------------------------|-----|------------------------------|-------|----------|---------------|-------------|
| LOTE 9 ÁREA: 118,02 M2 | 1 | M37 | X=4884354.65 Y=2096669.13 | M36 | X=4884364.62 Y=2096663.98 | 11,23 | Sureste | Vía de acceso | - |
| | 2 | M36 | X=4884364.62 Y=2096663.98 | M21 | X=4884359.78 Y=2096654.59 | 10,56 | Suroeste | L8 | - |
| | 3 | M21 | X=4884359.78 Y=2096654.59 | M22 | X=4884349.85 Y=2096659.83 | 11,23 | Noroeste | 43251, 46574 | Pasa por M6 |
| | 4 | M22 | X=4884349.85 Y=2096659.83 | M37 | X=4884354.65 Y=2096669.13 | 10,47 | Noreste | L10 | - |



Ilustración 15: Tabla linderos LOTE 9

| | | | | | | | | | |
|-------------------------------|---|-----|------------------------------|-----|------------------------------|-------|----------|------------------------|---------------------|
| LOTE 10 ÁREA: 117,92 M2 | 1 | M38 | X=4884344.58 Y=2096674.31 | M37 | X=4884354.65 Y=2096669.13 | 11,32 | Sureste | Vía de acceso | - |
| | 2 | M37 | X=4884354.65 Y=2096669.13 | M22 | X=4884349.85 Y=2096659.83 | 10,47 | Suroeste | L9 | - |
| | 3 | M22 | X=4884349.85 Y=2096659.83 | M23 | X=4884339.83 Y=2096665.10 | 11,32 | Noroeste | 46574, 49997, 49998 | Pasa por M7 Y M8 |
| | 4 | M23 | X=4884339.83 Y=2096665.10 | M38 | X=4884344.58 Y=2096674.31 | 10,37 | Noreste | L11 | - |

Ilustración 16: Tabla linderos LOTE 10

| | | | | | | | | | |
|-------------------------------|---|-----|------------------------------|-----|------------------------------|-------|----------|------------------------|---------------------------|
| LOTE 11 ÁREA: 117,92 M2 | 1 | M39 | X=4884334.42 Y=2096679.55 | M38 | X=4884344.58 Y=2096674.31 | 11,43 | Sureste | Vía de acceso | - |
| | 2 | M38 | X=4884344.58 Y=2096674.31 | M23 | X=4884339.83 Y=2096665.10 | 10,37 | Suroeste | L12 | - |
| | 3 | M23 | X=4884339.83 Y=2096665.10 | M24 | X=4884329.71 Y=2096670.41 | 11,43 | Noroeste | 43253, 49999, 49998 | Pasa por M9, M10 y M11 |
| | 4 | M24 | X=4884329.71 Y=2096670.41 | M39 | X=4884334.42 Y=2096679.55 | 10,28 | Noreste | L12 | - |

Ilustración 17: Tabla linderos LOTE 11

| | | | | | | | | | |
|-------------------------------|---|-----|------------------------------|-----|------------------------------|-------|----------|---------------|---|
| LOTE 12 ÁREA: 117,95 M2 | 1 | M40 | X=4884324.20 Y=2096684.82 | M39 | X=4884334.42 Y=2096679.55 | 11,5 | Sureste | Vía de acceso | - |
| | 2 | M39 | X=4884334.42 Y=2096679.55 | M24 | X=4884329.71 Y=2096670.41 | 10,28 | Suroeste | L11 | - |
| | 3 | M24 | X=4884329.71 Y=2096670.41 | M25 | X=4884319.53 Y=2096675.76 | 11,5 | Noroeste | 43783 | - |
| | 4 | M25 | X=4884319.53 Y=2096675.76 | M40 | X=4884324.20 Y=2096684.82 | 10,19 | Noreste | L13 | - |

Ilustración 18: Tabla linderos LOTE 12

| | | | | | | | | | |
|------------------------------|---|-----|------------------------------|-----|------------------------------|-------|----------|---------------|---|
| LOTE 13 ÁREA: 83,69 M2 | 1 | M27 | X=4884316.79 Y=2096688.64 | M40 | X=4884324.20 Y=2096684.82 | 8,34 | Sureste | Vía de acceso | - |
| | 2 | M40 | X=4884324.20 Y=2096684.82 | M25 | X=4884319.53 Y=2096675.76 | 10,19 | Suroeste | L12 | - |
| | 3 | M25 | X=4884319.53 Y=2096675.76 | M26 | X=4884312.32 Y=2096679.56 | 8,15 | Noroeste | 43783 | - |
| | 4 | M26 | X=4884312.32 Y=2096679.56 | M27 | X=4884316.79 Y=2096688.64 | 10,12 | Noreste | Reserva vial | - |

Ilustración 19: Tabla linderos LOTE 13

2.5. COORDENADAS RESERVA VIAL

| | | LINDEROS GLOBO DEL TERRENO NO. 000000040618000 | | | | ÁREA: 1.823 M2 | | | |
|--------------|-----------|--|------------------------------|-----------|------------------------------|----------------|------------|-------------------------|--------------------|
| | | LINDEROS | PT. INICIAL | PT. FINAL | DIST. M | RUMBO | COLINDANTE | OBSERVACIONES | |
| RESERVA VIAL | LINDERO 1 | M1 | X=4884321.72 Y=2096705.44 | M13 | X=4884324.39 Y=2096704.08 | 3 | Sureste | 40619 | - |
| | LINDERO 2 | M13 | X=4884324.39 Y=2096704.08 | M26 | X=4884312.32 Y=2096679.56 | 27,32 | Suroeste | L1, Vía de acceso y L13 | Pasa por M28 y M27 |
| | LINDERO 3 | M26 | X=4884312.32 Y=2096679.56 | M12 | X=4884309.22 Y=2096681.19 | 3,5 | Noroeste | 43783 | - |
| | LINDERO 4 | M12 | X=4884309.22 Y=2096681.19 | M1 | X=4884321.72 Y=2096705.44 | 27,27 | Noreste | Carrera 1C | - |

Ilustración 20: Tabla linderos RESERVA VIAL

2.6. COORDENADAS SERVIDUMBRE DE ACCESO

| | | | | | | | | | |
|---------------|-----------|-----|------------------------------|-----|------------------------------|-------|----------|----------------------------|--------------------------------------|
| VÍA DE ACCESO | LINDERO 1 | M28 | X=4884319.00 Y=2096693.13 | M34 | X=4884366.91 Y=2096668.42 | 53,9 | Sureste | L1, L2, L3, L4, L5 y L6 | Pasa por M29, M30, M31, M32 Y M33 |
| | LINDERO 2 | M34 | X=4884366.91 Y=2096668.42 | M36 | X=4884364.62 Y=2096663.98 | 5 | Suroeste | L7 Y L8 | Pasa por M35 |
| | LINDERO 3 | M36 | X=4884364.62 Y=2096663.98 | M27 | X=4884316.79 Y=2096688.64 | 53,81 | Noroeste | L9, L10, L11, L12 Y L13 | Pasa por M37, M38, M39 Y M40 |
| | LINDERO 4 | M27 | X=4884316.79 Y=2096688.64 | M28 | X=4884319.00 Y=2096693.13 | 5 | Noreste | Reserva vial | - |

Ilustración 21: Tabla linderos SERVIDUMBRE DE ACCESO

2.7. PERFILES VIALES EXISTENTES

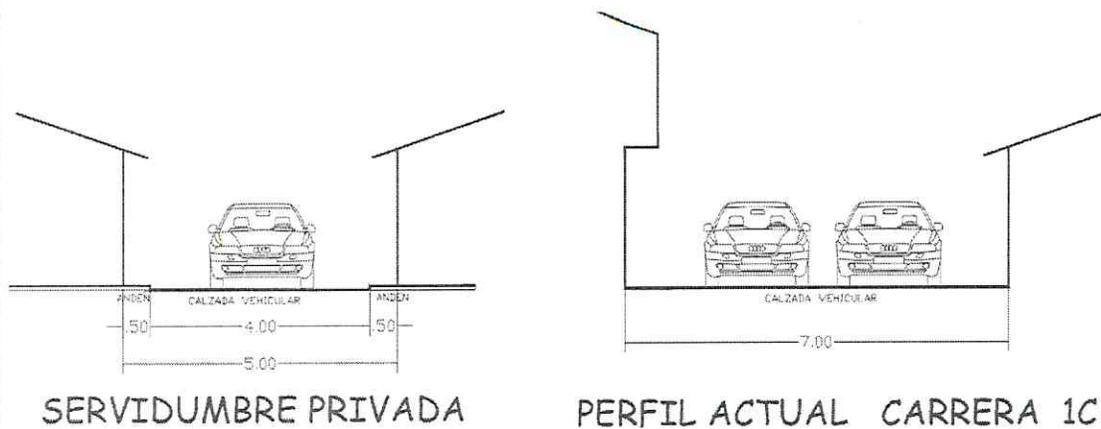


Ilustración 22: Perfil vial existente

2.8. PERFILES VIALES PROPUESTOS

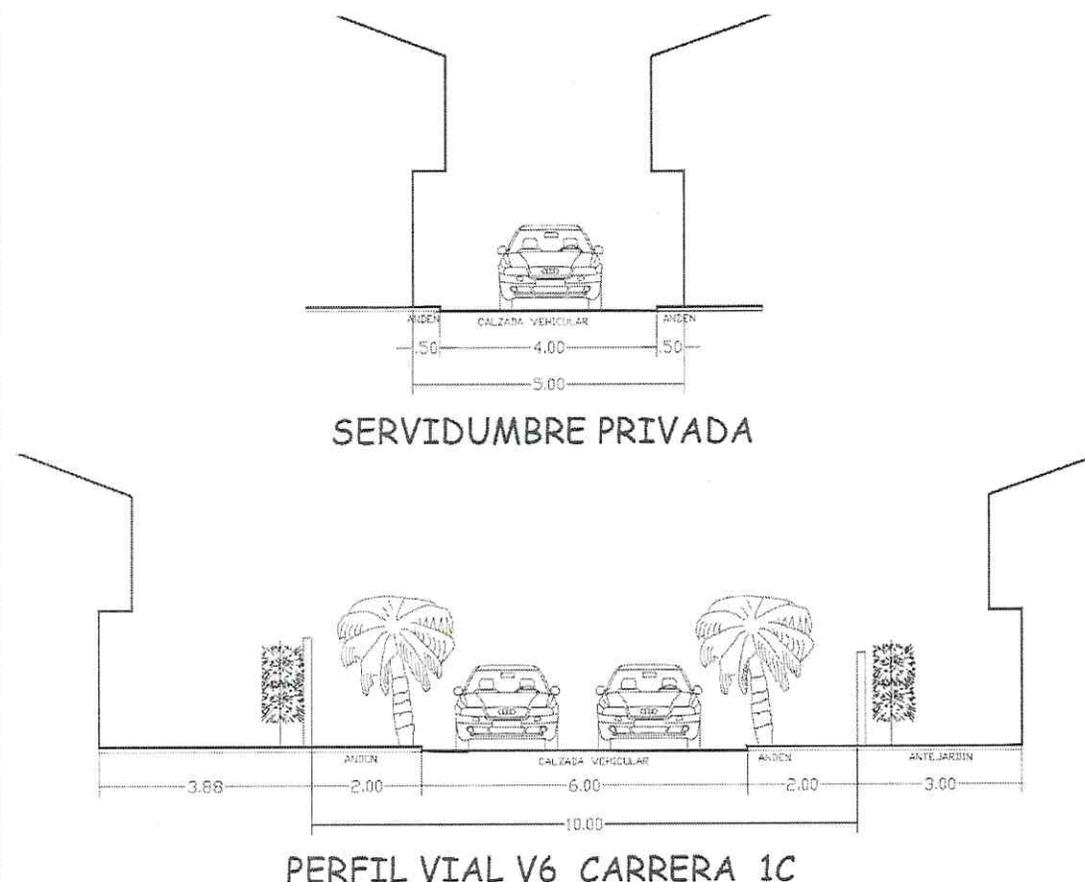


Ilustración 23: Perfil vial propuesto

2.9. PROYECCIÓN VIAL

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:

Vías Tipo V-7

Son vías de 6.00 metros, peatonal y ocasionalmente vehicular.

Secciones Típicas (dos alternativas)

1. Zonas verdes laterales: 1.45 m. (Una a cada lado – 2.90 m.)
 Zonas duras centrales: 1.20 m. (Una a cada lado – 2.40 m.)
 Zona verde central: 0.70 m.
2. Zonas verdes laterales: 0.80 m. (Una a cada lado – 1.60 m.)
 Zona dura central: 4.40 m.

| CALCULO DE ÁREAS | M2 |
|----------------------|---------|
| ÁREA BRUTA | 1823,00 |
| ÁREA PROYECCIÓN VIAL | 87,85 |
| ÁREA NETA | 1735,15 |

| VÍA | Descripción | VÍA | Descripción |
|-----------------|-------------|-----------------|---------------|
| PROYECCIÓN VIAL | SI | PROYECCIÓN VIAL | NO |
| TIPO DE VÍA | V-6 | TIPO DE VÍA | SERVIDUMBRE |
| PERFIL | 10,00 | PERFIL | 5,00 |
| NOMBRE | CALLE 21 | NOMBRE | VÍA DE ACCESO |

Por lo anterior, la vía que linda con el predio identificado con número 00-00-0004-0618-000 responde a vía tipo V-6 de (10,00 m), por tal motivo se debe tener en cuenta sobre el inmueble una Proyección vial aproximada de la siguiente manera:

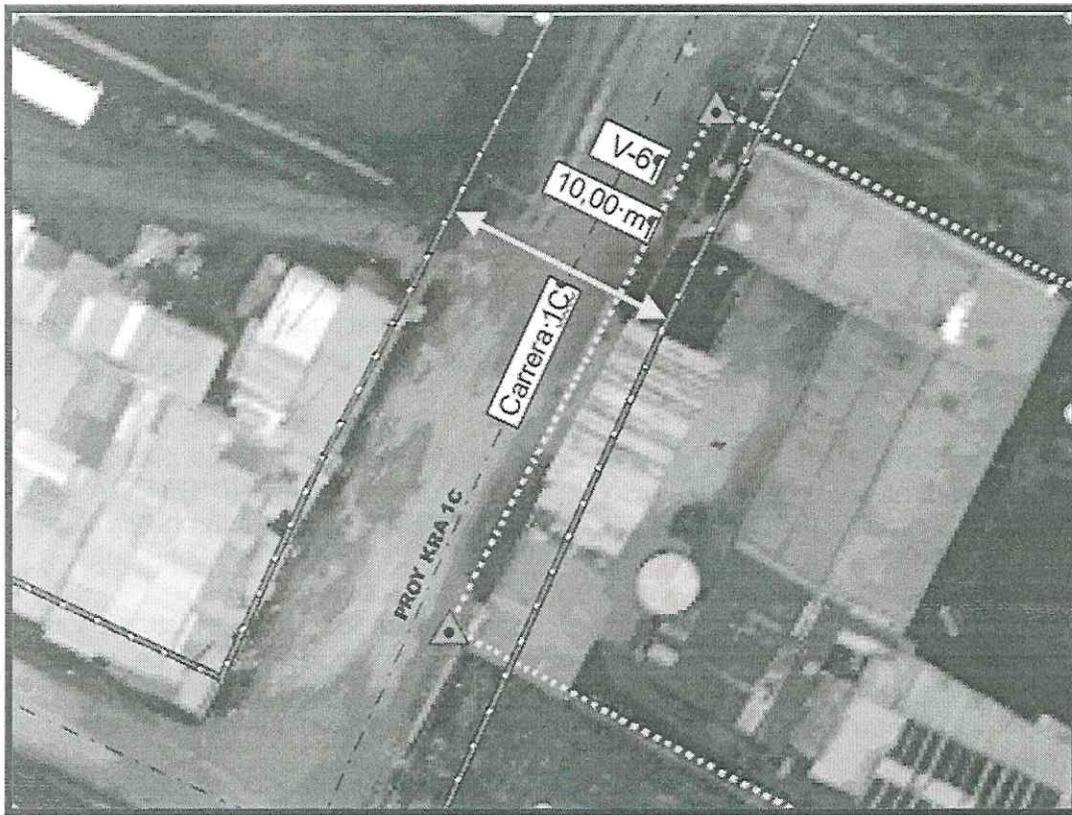


Ilustración 24: mapa de reserva vial, cotas y áreas.

Que de acuerdo con el cálculo realizado en planos arquitectónicos y topográficos para la vía que colinda con el asentamiento humano, denominado CARRERA 1C este presenta una proyección vial para un perfil tipo V-6 (10,00 m) y cuyo cálculo de área para proyección vial es de **87,85 m²**.

3. DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS PÚBLICOS

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

| LOTE | Acueducto, Alcantarillado y Aseo | Energía Eléctrica | Gas Domiciliario |
|------|--|---------------------|------------------|
| L1 | Matricula: 2022110035 Código interno: 5488159 | Cuenta: 7832651-3 | Cuenta: 64005154 |
| L2 | Matricula: 5020856 Código interno: 6150800 | Cuenta: 823452-0 | Cuenta: 60163883 |
| L7 | Matricula: Código interno: | Cuenta: 737165450-2 | Cuenta: |
| L12 | Matricula: 2023070038 Código interno: 5504231 | Cuenta: 4474968-0 | Cuenta: 60161263 |
| L13 | Matricula: 2023070037 Código interno: 5504224 | Cuenta: 4752033-6 | Cuenta: 64005147 |

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 PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL.

4.1. Elementos de las zonas de protección

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

El predio identificado con cédula catastral 251750000000000040618000000000 localizado en la VEREDA BOJACA, SECTOR CASA DE JUSTICIA, PREDIO SANTA INES del municipio de Chía, no se localiza en zonas o terrenos localizados en suelos considerados de protección ambiental de acuerdo con lo reportado en el plan de ordenamiento territorial del municipio de Chía y el POMCA.

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 SE ENCUENTRA UBICADO EN ZONA DE ALTO RIESGO NO MITIGABLE, NI DENTRO** del polígono de la huella de inundación reportada en 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. Definición de usos del Suelo

El predio identificado con cédula catastral 251750000000000040618000000000, localizado en la VEREDA BOJACA, SECTOR CASA DE JUSTICIA, PREDIO SANTA INES del

municipio de Chía, según lo expresado en el Acuerdo Municipal 17 de 2000 (POT) se encuentra en suelo Rural clasificado como **ZONA RURAL DE GRANJAS (ZRG)**.

En el Acuerdo 17 de 2000 se regula la referida zona de la siguiente manera:

“Artículo 216. Zona Rural de Granjas (ZRG)

| | |
|---|-------|
| USOS RURALES: ZONA RURAL DE GRANJAS | No. 5 |
| <p>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.</p> | |
| <p>USO PRINCIPAL Agropecuario, forestal, horticultura, agricultura, frutales, aves de corral, apiaríos, vivienda y construcciones necesarias para el propietario, para las actividades agropecuarias, para la administración y conservación de los predios.</p> | |
| <p>USOS COMPATIBLES Servicios comunitarios de carácter rural.</p> | |
| <p>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.</p> | |
| <p>USOS PROHIBIDOS Urbanización, industrial tipo II y III, comercial tipo II y III, institucional tipo II y III.</p> | |
| <p>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%</p> | |
| <p>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.</p> | |
| <p>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.</p> | |
| <p>CONDICIONAMIENTO AMBIENTAL, SANITARIO Y PAISAJÍSTICO Toda actividad que se desarrolle en esta zona presentará un permiso ante la Oficina de Planeación con el visto bueno de la UMATA, en el caso de proyectos de pequeños y medianos empresarios, estos programas serán elaborados por la UMATA como parte de la asesoría técnica reglamentada o por el solicitante que así lo decida. Ambiental: - Aguas servidas, el proyecto debe incluir un sistema para el tratamiento de aguas servidas domésticas, agropecuarias e industriales cuyos vertimientos se encuentren dentro de las normas establecidas. Agua potable: debe contar con el suministro de agua potable ya sea por parte del acueducto municipal o de concesión de aguas legalizada.</p> | |
| <p>Aguas para riego o uso agropecuario, para este tipo de explotaciones se deberá presentar un sistema de recolección y almacenamiento de aguas lluvias. Aguas subterráneas, en el caso de utilizar aguas de pozo profundo o aljibes se deberá tener la respectiva concesión, su utilización debe ser racional y contará con un sistema de medición aprobado por la autoridad ambiental. Vallados, cada propietario deberá preservar y mantener los vallados existentes o restituir los que hayan sido rellenados, el Municipio restituirá los vallos que el haya rellenado, para facilitar el flujo de las aguas de drenaje. Los vallados paralelos a las vías públicas son parte del espacio público por esta razón no pueden ser invadidos ni instalados en ellos cercas, postes de luz u otros objetos que obstruyan el libre curso de las aguas. Para acceso a las viviendas o predios se podrá instalar puentes cuya área sea igual a la del vallado y que de paso suficiente al caudal que discurre por el mismo vallado. Sanitario: - explotaciones pecuarias: En el caso de explotación pecuaria que pueda generar plagas como insectos o roedores deberán presentar un programa de control para evitar que afecten los predios aledaños. Control de fumigaciones, se debe asegurar un manejo adecuado de plaguicidas herbicidas y agroquímicos en general. Evitarlas en zonas con área de vivienda. En el caso que las fumigaciones sean de forzosa aplicación se dispondrá de barreras naturales para controlar su impacto en los predios vecinos. Paisajístico: - cercas vivas; el perímetro de los predios debe estar constituido por una franja de cercas vivas con especies nativas de un ancho proporcional al tamaño del predio, suficientemente denso que le sirva como barrera a los impactos producidos. Los galpones, invernaderos y bodegas que generen un impacto visual sobre el paisaje deben ser mimetizados con cerramientos vegetales de la altura y densidad suficiente para ocultar estas instalaciones a la vista.</p> | |
| <p>Impactos: residuos sólidos: el proyecto deberá presentar un programa de manejo y residuos sólidos Manejo de suelos: las actividades que utilicen el recurso suelo como sustrato para la producción, deberán presentar un programa de manejo en el que incluyan sistemas de conservación y recuperación, estos programas serán elaborados por la UMATA para los pequeños y medianos productores agropecuarios, como parte integral de la asesoría técnica que le corresponde desarrollar, lo anterior sin perjuicio de que los interesados que así lo decidan puedan elaborar sus propios programas. Otros impactos: El ruido que produzca la operación de la actividad no podrá exceder de los niveles permitidos en la norma vigente, para lo cual presentara las alternativas de utilización respectiva. Respecto a la contaminación del aire, no se permitirán, quemar ni chimeneas. Los olores ofensivos que se produzcan deberán ser mitigados para evitar su dispersión en el vecindario. Todo aviso y publicidad exterior visual deberá estar dentro de los términos de las normas vigentes. Flora y fauna, el proyecto deberá incluir propuestas para preservación de la diversidad de flora y fauna.</p> | |

REGLAMENTACIÓN PARA LO YA EXISTENTE

- a) Los proyectos aprobados no construidos hasta antes de la entrada en vigencia, de este acuerdo podrán llevar a cabo sus obras, limitándose estrictamente a lo aprobado por la oficina de planeación, aplicando los ítems que este acuerdo prevé para el manejo ambiental y no pueden llevar a cabo ningún tipo de ampliación, o desarrollo del proyecto, a no ser que tengan que ver con la conservación, protección, y/o regeneración de las zonas de reserva.
- b) Los proyectos ya ejecutados o existentes sobre esta zona deberán velar por la conservación, incorporando las normas de manejo ambiental vigentes y no podrán llevar a cabo nuevos proyectos sin el estricto cumplimiento de las normas aquí establecidas.

4.3. Programas, operaciones y proyectos estructurantes

Para el predio identificado con cédula catastral 251750000000000040618000000000, localizado en la VEREDA BOJACA, SECTOR CASA DE JUSTICIA, PREDIO SANTA INES 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 251750000000000040618000000000, localizado en la VEREDA BOJACA, SECTOR CASA DE JUSTICIA, PREDIO SANTA INES 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.

Los propietarios deben prever los mecanismos de respuesta frente a riesgos como incendio, en el cual se sugiere la instalación de un hidrante o sistema que garantice la conexión adecuada para controlar un incendio.

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

En relación con los elementos ambientales existentes en el entorno al asentamiento que nos ocupa, no se tiene registro respecto de vallados en el inventario realizado por la Secretaría de Medio Ambiente para el año 2021, tampoco se observan individuos arbóreos en las imágenes satelitales disponibles para el área objeto de estudio, ni de ningún elemento ambiental que deba ser protegido.

5. DATOS DE LOS INTERESADOS

5.1. Identificación de los interesados

| LOTE | ÁREA m ² | USO | INTERESADO | GEDULA |
|----------|---------------------|-------------|---------------------------------|---------------|
| UNIDAD 1 | 79,17 | Unifamiliar | INÉS MENESES DE GONZÁLEZ | 21.063.173 |
| UNIDAD 2 | 117,30 | Unifamiliar | MARIELA GONZÁLEZ DE GARZÓN | 20.469.475 |
| UNIDAD 3 | 117,36 | Unifamiliar | ANA LUCIA GUTIÉRREZ | 41.393.442 |
| UNIDAD 4 | 117,32 | Unifamiliar | ADELA IMELDA GONZÁLEZ MENESES | 20.472.849 |
| UNIDAD 5 | 117,13 | Unifamiliar | ARMANDO GONZÁLEZ MENESES | 11.340.044 |
| UNIDAD 6 | 117,26 | Unifamiliar | ARNULFO GONZÁLEZ MENESES | 19.340.930 |
| UNIDAD 7 | 126,29 | Unifamiliar | JAZMÍN ANDREA GONZÁLEZ SUAREZ | 1.072.656.851 |
| | | | LUZ YEIMMY GONZÁLEZ SUAREZ | 35.196.056 |
| | | | MARÍA ALICIA SUAREZ DE GONZÁLEZ | 20.470.364 |
| | | | ORLANDO GONZÁLEZ SUAREZ | 11.201.071 |
| UNIDAD 8 | 118,57 | Unifamiliar | LUIS ALEJANDRO GONZÁLEZ MENESES | 80.398.138 |
| UNIDAD 9 | 118,02 | Unifamiliar | FLOR ÁNGELA GONZÁLEZ DE MELO | 20.471.764 |



| LOTE | ÁREA m ² | USO | INTERESADO | CEDULA |
|-----------------|---------------------|-------------|-------------------------------------|------------|
| UNIDAD 10 | 117,92 | Unifamiliar | JAVIER GONZÁLEZ MENESES | 2.994.174 |
| UNIDAD 11 | 117,92 | Unifamiliar | LUIS FERNANDO GONZÁLEZ MENESES | 80.397.777 |
| UNIDAD 12 | 117,95 | Unifamiliar | VÍCTOR MANUEL GONZÁLEZ SÁNCHEZ | 215.706 |
| UNIDAD 13 | 83,69 | Unifamiliar | JORGE EDUARDO GONZÁLEZ SÁNCHEZ | 19.170.481 |
| Proyección vial | 87,85 | - | PROYECCIÓN VIAL | - |
| Servidumbre | 269,25 | - | VÍA DE ACCESO - SERVIDUMBRE PRIVADA | - |

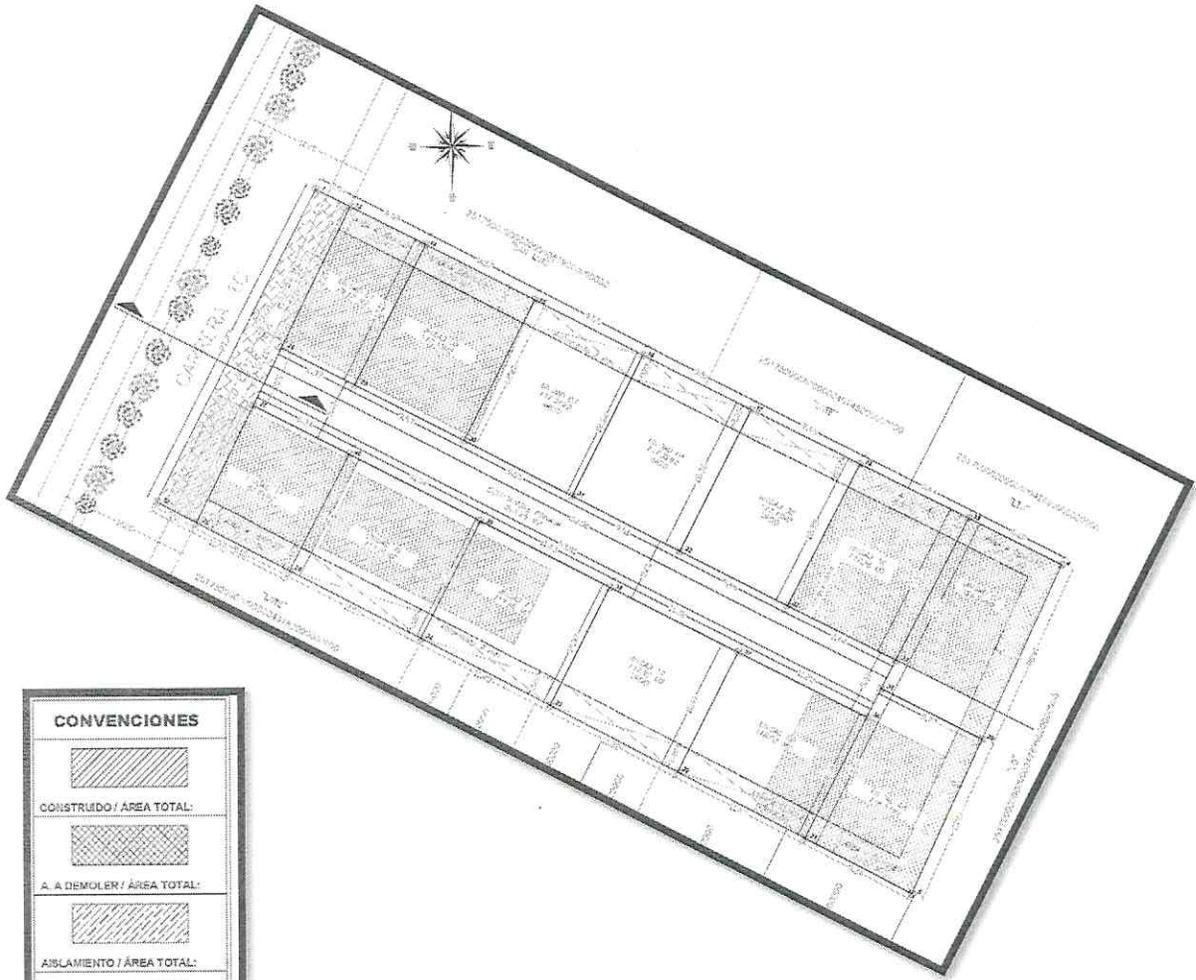
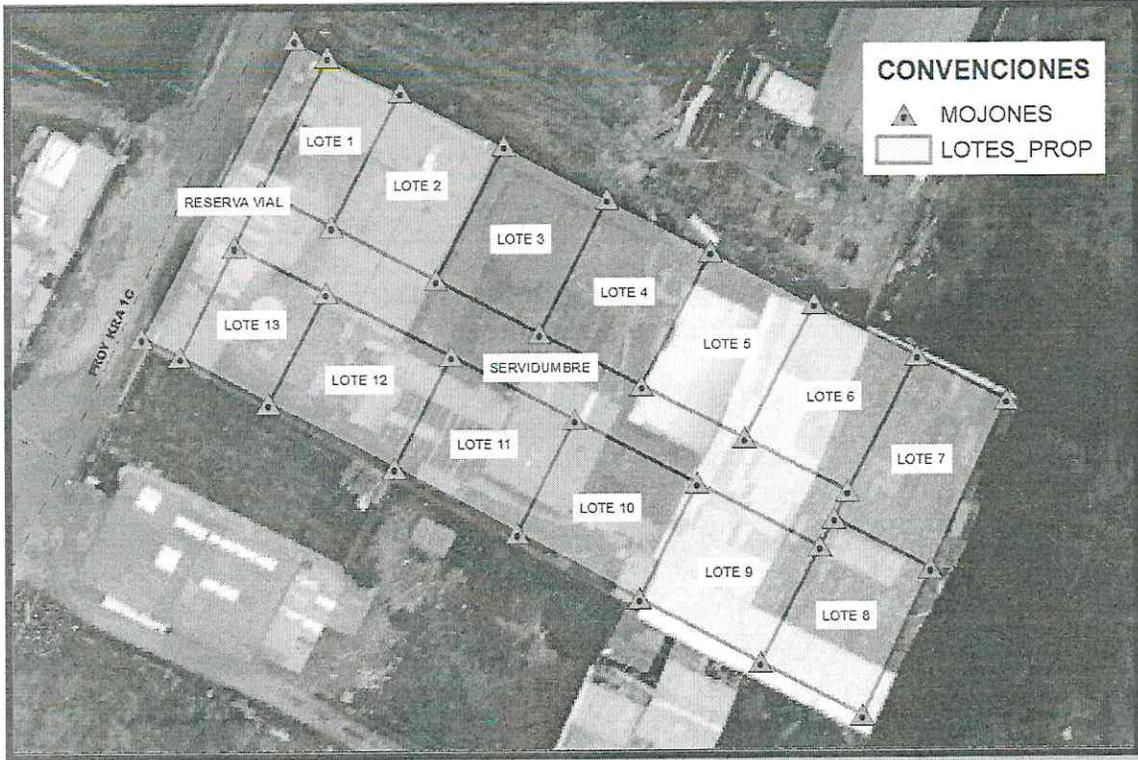
6. TABLA DE CARACTERIZACIÓN DEL ASENTAMIENTO

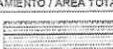
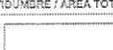
6.1. Áreas, índices y características existentes

| CUADRO DE ÁREAS | | | | | | | | | | | |
|--|----------------------------------|---|--------------------------|--------|--------------------------|------------------------|-----------------------------|--|------------------|----------------------------|----|
| Lotes y construcciones del Asentamiento Humano | | | | | | | | | | | |
| AREA BRUTA m ² : | 1823,00 | | | | | Lotes edificados: | 9 | | UN | | |
| AREA RESERVA VIAL m ² : | 87,85 | | | | | Lotes Asentamiento: | 13 | | UN | | |
| AREA NETA m ² : | 1735,15 | | | | | Grado de consolidación | 69% | | % | | |
| Área de Servidumbre | | | | | | | | | | | |
| Nombre del Lote | Área de la vía en m ² | | Carácter | | MOJONES | | | | | | |
| Servidumbre | 269,25 | | PRIVADA | | M28- M34- M36- M27 | | | | | | |
| Totales | 269,25 | | | | | | | | | | |
| 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, Mojoneros y Unidades | |
| | | Piso 1 | Piso 2 | Piso 3 | Subtotal | | | | | | |
| 1 | 79,17 | 75,87 | 0,00 | 0,00 | 75,87 | 13,23 | 62,64 | 62,64 | 79% | UNIFAMILIAR | 1 |
| 2 | 117,30 | 112,08 | 0,00 | 0,00 | 112,08 | 19,28 | 92,80 | 92,80 | 79% | UNIFAMILIAR | 1 |
| 3 | 117,36 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0% | UNIFAMILIAR | 1 |
| 4 | 117,32 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0% | UNIFAMILIAR | 1 |
| 5 | 117,13 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0% | UNIFAMILIAR | 1 |
| 6 | 117,26 | 117,26 | 0,00 | 0,00 | 117,26 | 18,83 | 98,43 | 98,43 | 84% | UNIFAMILIAR | 1 |
| 7 | 126,29 | 126,29 | 0,00 | 0,00 | 126,29 | 42,28 | 84,01 | 84,01 | 67% | UNIFAMILIAR | 1 |
| 8 | 118,57 | 118,57 | 0,00 | 0,00 | 118,57 | 40,87 | 77,70 | 77,70 | 66% | UNIFAMILIAR | 1 |
| 9 | 118,02 | 47,50 | 0,00 | 0,00 | 47,50 | 8,99 | 38,51 | 38,51 | 33% | UNIFAMILIAR | 1 |
| 10 | 117,92 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0% | UNIFAMILIAR | 1 |
| 11 | 117,92 | 55,87 | 0,00 | 0,00 | 55,87 | 0,00 | 55,87 | 55,87 | 47% | UNIFAMILIAR | 1 |
| 12 | 117,95 | 43,59 | 0,00 | 0,00 | 43,59 | 0,00 | 43,59 | 43,59 | 37% | UNIFAMILIAR | 1 |
| 13 | 83,69 | 66,40 | 0,00 | 0,00 | 66,40 | 16,45 | 49,95 | 49,95 | 60% | UNIFAMILIAR | 1 |
| Servidumbre | 269,25 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0% | M28- M34- M36- M27 | - |
| Proyección vial | 87,85 | 42,63 | 0,00 | 0,00 | 42,63 | 42,63 | 0,00 | 0,00 | 0% | M1- M13- M26- M12 | - |
| Subtotales | 1823,00 | 806,06 | 0,00 | 0,00 | 806,06 | 202,56 | 603,50 | 603,50 | 35% | | |
| Índices | I.O. ocupación actual | 46% | I.C. construcción actual | 46% | I.O. ocupación propuesta | 35% | I.C. constr. propuesta | 35% | | Total unidades de vivienda | 13 |
| Resumen de áreas y porcentajes | | | | | | | | | | | |
| Área total del predio del Asentamiento Humano m ² | | | | | | 1823,00 | | m2 | | | |
| Área total final ocupada del Asentamiento Humano m ² | | | | | | 603,50 | | m2 | | | |
| Área total Construida del Asentamiento Humano Actual m ² | | | | | | 806,06 | | m2 | | | |
| Área total Construida del Asentamiento Humano Propuesta m ² | | | | | | 603,50 | | m2 | | | |
| Grado de Consolidación del Asentamiento (%) | | | | | | 69% | | % | | | |

7. REGULARIZACIÓN URBANÍSTICA DEL ASENTAMIENTO HUMANO

7.1. Propuesta de regularización



| CONVENCIONES | |
|---|-----------------------------|
|  | CONSTRUIDO / ÁREA TOTAL: |
|  | A. A DEMOLER / ÁREA TOTAL: |
|  | ASLAMIENTO / ÁREA TOTAL: |
|  | SERVIDUMBRE / ÁREA TOTAL: |
|  | ESPACIO VACÍO / ÁREA TOTAL: |

7.2. Normativa para regularización



| NORMATIVA PARA DESARROLLOS CONSTRUCTIVOS | | |
|---|--|--|
| NORMATIVA | Reconocimientos Edificaciones Existentes | Normativa Nuevos Desarrollos |
| Tipología de vivienda | Unifamiliar VIS (lotes 1,2,6,7,8,9,12,13) establecido en la tabla 6. tabla de caracterización del asentamiento. | Unifamiliar VIS. |
| Uso Principal | Residencial | Residencial |
| Usos compatibles | Comercio I. | Comercio I. |
| Usos Condicionados | No aplica | No aplica |
| Usos Prohibidos | Los demás | Los demás |
| Área mínima del predio (m ²) | 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 máximo de ocupación | El existente | El resultante de descontar el área de aislamiento posterior. |
| Índice máximo 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 en la regularización urbanística. | 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 | 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 | No se permiten sobre el andén o vía. |
| Número Máximo de Pisos | 2 | 2 |
| Altillos | 0 | 0 |
| Estacionamientos | 0 | 1 por cada unidad nueva |
| Cerramiento | Hasta 0.50 de altura se permite muro macizo; desde 0.50 hasta 2.00 máximo, cerramiento transparente. | Hasta 0.50 de altura se permite muro macizo; desde 0.50 hasta 2.00 máximo, cerramiento transparente. |
| Acceso a Predios | Acceso a través de una servidumbre privada ubicada en medio del predio de mayor extensión y que reparte a cada una de las unidades propuestas. | Acceso a través de una servidumbre privada ubicada en medio del predio de mayor extensión y que reparte a cada una de las unidades propuestas. |
| 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 CON 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 ESTÉN ILUMINADOS Y VENTILADOS DE MANERA NATURAL. LA ILUMINACIÓN SE HARÁ A TRAVÉS DE ELEMENTOS COMO VENTANAS SOBRE FACHADA, CLARABOYAS O CUALQUIER SISTEMA DE ILUMINACIÓN CENTAL 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 PEDIALES 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. | | |

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 en Chía a los diecisiete (17) días del mes de marzo de 2025.

DIEGO FERNANDO CHITIVA GÓMEZ
Contratista D.O.T.P.

IVAN DARIO BAUTISTA BUITRAGO
Profesional Especializado D.O.T.P.

HÉCTOR ORLANDO RUIZ PALACIOS
Director Técnico D.O.T.P.

AVISO

En atención al proceso de legalización de un asentamiento humano que se está adelantando bajo el radicado 20249999929688 del 4 de septiembre de 2024, en el inmueble identificado con la cédula catastral 251750000000000040618000000000 y matrícula inmobiliaria 50N-656424, ubicado en la vereda Bojacá, sector Casa de Justicia del municipio de Chía - Cundinamarca, para lo cual se aportaron los documentos exigidos en la normatividad vigente.

El asentamiento, tiene como interesados a los(as) señores(as):

| INTERESADO | NÚMERO DE IDENTIFICACIÓN |
|---------------------------------|--------------------------|
| FLOR ÁNGELA GONZÁLEZ DE MELO | 20.471.764 |
| LUIS ALEJANDRO GONZÁLEZ MENESES | 80.398.138 |
| LUIS FERNANDO GONZÁLEZ MENESES | 80.397.777 |
| JORGE EDUARDO GONZÁLEZ SÁNCHEZ | 19.170.481 |
| ADELA IMELDA GONZÁLEZ MENESES | 20.472.849 |
| ANA LUCIA GUTIÉRREZ | 41.393.442 |
| MARIELA GONZÁLEZ DE GARZÓN | 20.469.475 |
| INÉS MENESES DE GONZÁLEZ | 21.063.173 |
| VÍCTOR MANUEL GONZÁLEZ SÁNCHEZ | 215.706 |
| ARMANDO GONZÁLEZ MENESES | 11.340.044 |
| ARNULFO GONZÁLEZ MENESES | 19.340.930 |
| JAVIER GONZÁLEZ MENESES | 2.994.174 |
| EFRÉN GONZÁLEZ MENESES | 2.993.926 |
| JAZMÍN ANDREA GONZÁLEZ SUAREZ | 1.072.656.851 |
| LUZ YEIMMY GONZÁLEZ SUAREZ | 35.196.056 |
| ORLANDO GONZÁLEZ SUAREZ | 11.201.071 |
| MARÍA ALICIA SUAREZ DE GONZÁLEZ | 20.470.364 |

En consecuencia, y en marco de lo previsto en el artículo 2.2.6.5.2.4 del Decreto 1077 de 2015 se informa a todos los interesados que se encuentra a su disposición el estudio urbanístico del referido proceso, de lunes a viernes en el horario comprendido entre las 8:00 a.m. a 12:00 m y de 1:00 a 5:00 p.m., en la oficina de la Dirección de Ordenamiento Territorial y Plusvalía, ubicada en la Carrera 8 No. 8-76 Centro Comercial El Curubito – Segundo Piso.

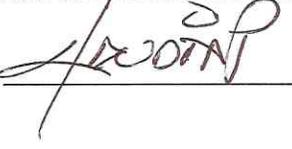
Las objeciones o recomendaciones que se hagan frente al mismo se deben presentar por escrito durante el tiempo que dure fijado el presente aviso.

DADO EN CHÍA A LOS 21 DÍAS DEL MES DE MARZO DE 2025.


HÉCTOR ORLANDO RUIZ PALACIOS
Dirección de Ordenamiento Territorial y Plusvalía
Director Técnico

FUNCIONARIO RESPONSABLE (NOMBRE): CLAUDIA P. CORRAJINE D IDENTIFICADO
CON C.C.: 35.496.640 CARGO: AUX ADMINISTRATIVO

CERTIFICA QUE EL PRESENTE AVISO SE PUBLICO EN CARTELERA

FIJADO EL DÍA 21-03-25 FIRMA 

DESEFIJADO EL DÍA _____ FIRMA _____

