

013 (20249999931130)  
D.O.T.P. 2025

PUBLICACION ESTUDIO URBANISTICO

FUNCIONARIO RESPONSABLE Claudia Patricia Borradori Torres  
IDENTIFICACION 35.476.640  
CARGO Aux Administración  
CERTIFICA QUE EL PRESENTE ESTUDIO URBANISTICO SE PUBLICO EN CARTELERA  
FIJADO EL DIA Abril 3 DE 25 FIRMA Claudia P  
DESFIJADO \_\_\_\_\_ FIRMA \_\_\_\_\_



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

IDENTIFICACIÓN DEL PROYECTO			
Radicado	20249999931130	Decreto	470 de 2024
Catastral	00-00-0004-1294-000	Matricula	50N-627848
Zona POT	ZONA RURAL DE GRANJAS (ZRG)	Tipo de Suelo	Suelo Rural
Dirección	VEREDA BOJACA, SECTOR EL PARAISO, PREDIO EL MANZANO LOTE B		
Ámbito delimitación	N/A	Tipo de Legalización	INDIVIDUAL
Arquitecto	WILLIAM EDUARDO TOVAR PRIETO	matricula	A25262002-11200561
Topógrafo	FABIO ALIRIO ORTIZ ORTIZ	matricula	25335156969CND
Interesado 1	LUZ MARINA CARDENAS TRIANA	Cédula	39535621
Interesado 2	MARIA ADELA CASTEBLANCO DE CASTEBLANCO	Cédula	41505488
Interesado 3	YENNY PATRICIA CASTELBLANCO CARDENAS	Cédula	35199626
Interesado 4	GERSON CASTELBLANCO CASTELBLANCO	Cédula	11204226
Interesado 5	ADRIANO CASTELBLANCO CARDENAS	Cédula	1072642103
Interesado 6	ZAIRA YAMILE CASTELBLANCO CASTELBLANCO	Cédula	35199625
Interesado 7	FREDY CASTELBALNCO CASTELBLANCO	Cédula	79695227
Área Titulo	Área Registro	Área IGAC	Área Levantamiento
1036.70 m <sup>2</sup>	1064.50 m <sup>2</sup>	1036.00 m <sup>2</sup>	1036.71 m <sup>2</sup>


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

### 1.1. ANTECEDENTES

Mediante radicado 20249999931130 del 16 de septiembre de 2024, se solicitó la legalización del asentamiento humano, ubicado en la VEREDA BOJACA, SECTOR EL PARAISO, PREDIO EL MANZANO LOTE B del Municipio de Chía - Cundinamarca, e identificado con cédula catastral 00-00-0004-1294-000 y matricula inmobiliaria 50N-627848 para lo cual se aportaron los documentos exigidos en el Acuerdo Municipal 220 de 2024.

La Dirección de Ordenamiento Territorial y Plusvalía, mediante oficio D.O.T.P. 2192 del 28 de octubre de 2024, expidió acta de observaciones, la cual fue objeto de respuesta por parte del arquitecto externo a cargo del trámite mediante anexo del 19 de noviembre de 2024.

*Hep*

Mediante resolución N°0417 del 10 de febrero de 2025, La Dirección de Ordenamiento Territorial y Plusvalía, resolvió dar inicio al proceso de legalización de asentamiento humano ubicado en el inmueble identificado con cedula catastral 00-00-0004-1294-000 e inscrito folio de matrícula inmobiliaria N° 50N-627848 del Municipio de Chía.

## 1.2. CONSIDERACIONES JURÍDICAS

### 1.3. Contextualización Jurídica del estado del Plan de Ordenamiento Territorial

El H. Concejo Municipal aprobó el Acuerdo 17 del 15 de julio del 2000, mediante el cual se adoptó el Plan de Ordenamiento Territorial del municipio de Chía.

Posteriormente, se expidió el Acuerdo 100 del 29 de julio de 2016, por medio del cual se buscó adoptar un nuevo Plan de Ordenamiento Territorial al Municipio, sin embargo, el Juzgado Primero Administrativo Oral de Zipaquirá, ordeno su suspensión provisional mediante auto del veintidós (22) de abril de 2019, pronunciamiento que se realizó dentro de proceso de nulidad simple que cursa ante la jurisdicción Contenciosa Administrativa radicado bajo la referencia 25899333300120180022500, quedando suspendido a partir del 24 de abril de 2019, decisión confirmada en segunda instancia por el Tribunal Administrativo de Cundinamarca sección primera – Subsección “A” del 18 de Julio de 2019.

De conformidad con lo descrito, el Plan de Ordenamiento Territorial del municipio de encuentra reglamentado en el Acuerdo 17 de 2000 y por lo tanto el presente tramite será revisado bajo en cumplimiento de la mencionada normativa y demás preceptos legales que influyan en el tema de Asentamientos Humanos en condiciones de precariedad a saber:

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

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

En este orden de ideas y teniendo en cuenta que el día 16 de septiembre de 2023, mediante radicado **20249999931130**, se solicitó la legalización del asentamiento humano, identificado con número catastral **00-00-0004-1294-000** localizado en la vereda **Bojaca** del Municipio de Chía - Cundinamarca, para lo cual se aportaron los documentos exigidos en el Acuerdo Municipal 220 de 2024 y con base en la Orden de Legalización proferida por el **Decreto 470 de 2024** que viabilizó la legalización de los asentamientos humanos al interior de la delimitación, que en este caso está dentro del **ámbito Único**.

En consecuencia, y dando cumplimiento al artículo 2.2.6.5.2.3 del Decreto Nacional 1077 de 2015 a continuación se definen las condiciones y estudio urbanístico final de la solicitud de legalización y regularización del asentamiento humano con radicado **20249999931130** atendiendo los lineamientos generales del Acuerdo 17 del 2000.

#### **1.5. 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.

### 1.6. Conceptos y definiciones

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

Primero, sobre la tipología de vivienda:

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

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

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

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

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

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

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

1.7. **Decreto Nacional 149 de 2020** “Por medio del cual se reglamentan los artículos 276 y 277 de la Ley 1955 de 2019, el artículo 41 de la Ley 1537 de 2012 y se modifica el Decreto 1077 de 2015 Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio, en lo relacionado con la transferencia de bienes inmuebles fiscales y la legalización urbanística de asentamientos humanos”, en el Capítulo 5° “Legalización Urbanística de Asentamientos Humanos”, se especifica con claridad en sus artículos 2.2.6.5.1, 2.2.6.5.2, 2.2.6.5.3, 2.2.6.5.1.1, 2.2.6.5.1.2, 2.2.6.5.1.3, 2.2.6.5.2.1, 2.2.6.5.2.2, 2.2.6.5.2.3, 2.2.6.5.2.4, 2.2.6.5.2.5, el procedimiento administrativo que permite a la administración declarar viable o inviable una solicitud de legalización realizada por parte del grupo poblacional perteneciente a un asentamiento humano conformado por vivienda de interés social.

HW

## 2. DELIMITACIÓN DEL ÁREA OBJETO DE LEGALIZACIÓN

El asentamiento humano se encuentra ubicado en Suelo Rural, en la VEREDA BOJACA, SECTOR EL PARAISO, PREDIO EL MANZANO LOTE B identificado con cédula catastral 00-00-0004-1294-000 y Matrícula Inmobiliaria 50N-627848. 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 **1036.71 m<sup>2</sup>**

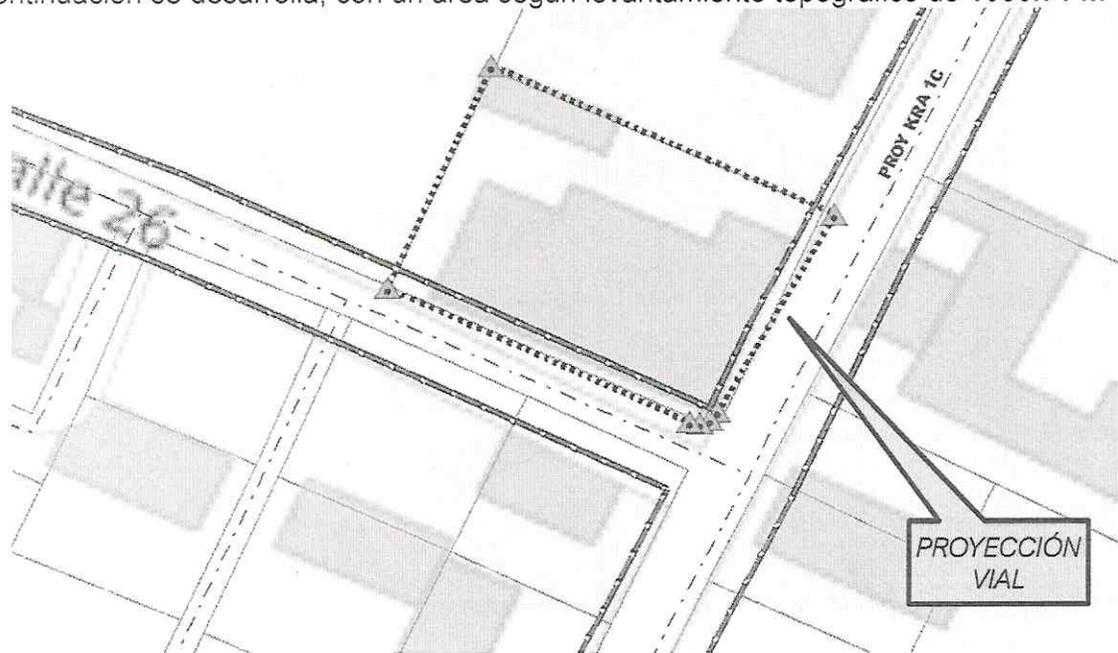


Ilustración 2: Mapa de localización y ubicación específica (predio de interés en líneas punteadas).

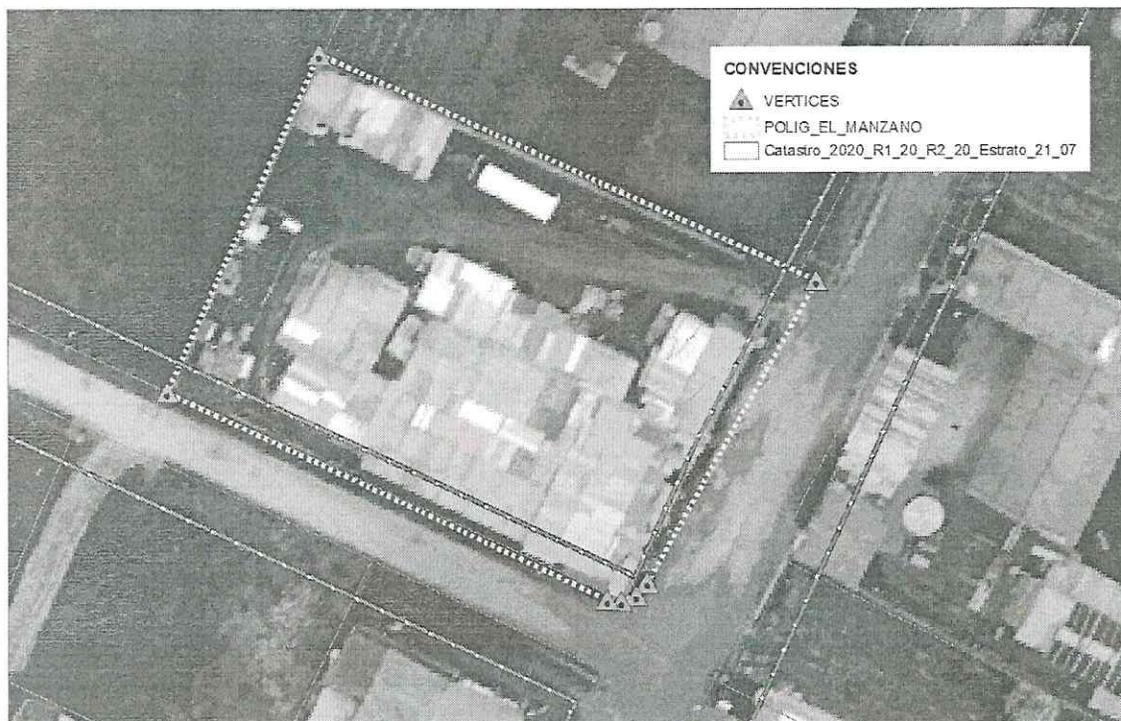


Ilustración 3: ortoimagen IGAC, estado del asentamiento para el pasado septiembre de 2014.

2.1 DELIMITACIÓN ESTADO ACTUAL DEL PREDIO OBJETO DE REGULARIZACIÓN:

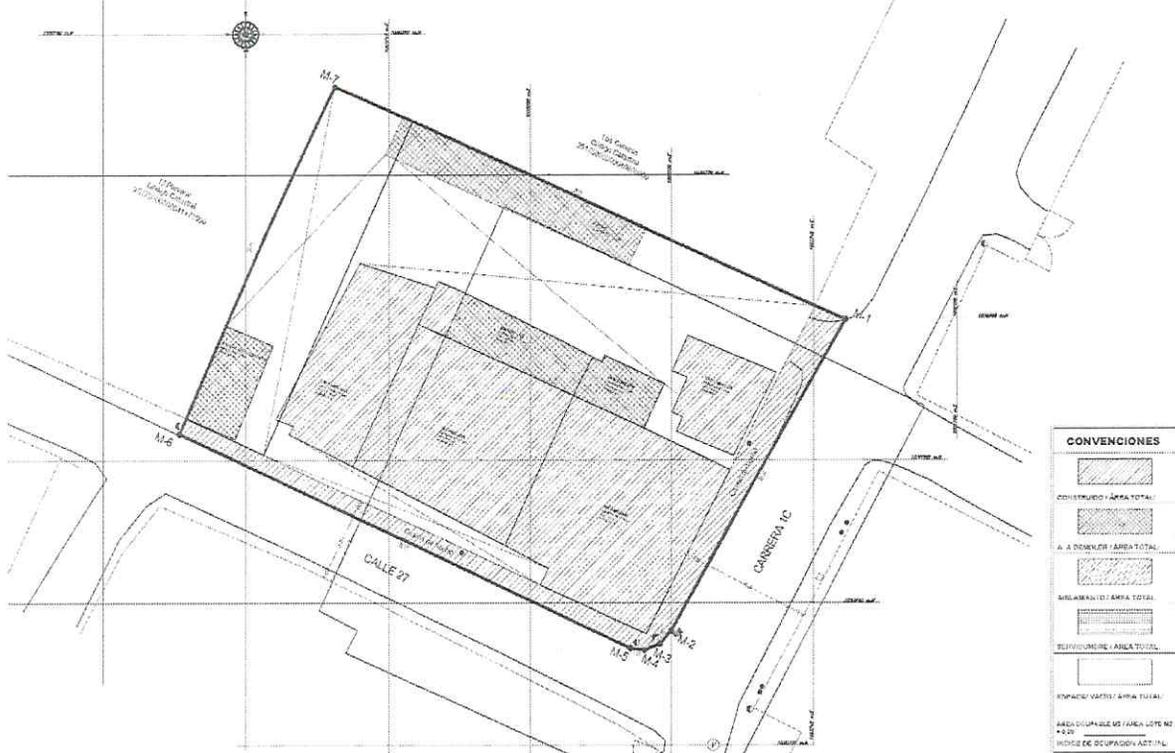


Ilustración 4: plano del estado actual del Asentamiento Humano

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 siete (7) volúmenes implantados en la totalidad del predio, tiene como acceso, un portón ubicado al costado oriente sobre la carrera 1C.

El predio de la solicitud presenta 7 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 7 polígonos que indican la existencia de 7 volúmenes para uso vivienda unifamiliar y bifamiliar en dos (2) niveles de altura.

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

2.2 COORDENADAS DELIMITACIÓN ESTADO ACTUAL DEL PREDIO OBJETO DE REGULARIZACIÓN:

LINDEROS 00-00-0004-1294-000				Área: M2		
MOJÓN	COORDENADA X	COORDENADA Y	COLINDANTE	OBSERVACIONES		
M-1	4.884.311,794	2.096.700,232	0600 / Carrera 1C			
M-2	4.884.299,578	2.096.678,395	Carrera 1C			
M-3	4.884.298,779	2.096.677,440	Carrera 1C			
M-4	4.884.297,700	2.096.677,039	Carrera 1C / Calle 27			
M-5	4.884.296,680	2.096.677,169	Calle 27			
M-6	4.884.264,939	2.096.692,195	Calle 28 / 1171			
M-7	4.884.275,813	2.096.716,594	1171 / 0600			

LINDEROS GLOBO DEL TERRENO NO. 2517500000041294000					Área: M2		1.036,706	
MOJÓN O LINDERO	PUNTO INICIAL		PUNTO FINAL		DIST. (M)	RUMBO	COLINDANTE	OBSERVACIONES
LINDERO No. 1	M-1	X- 4884311,794 Y- 2096700,232	M-2	X- 4884299,578 Y- 2096678,395	25,02	Suroeste	Carrera 1C	
LINDERO No. 2	M-2	X= 4884299,578 Y= 2096678,395	M-3	X= 4884298,779 Y= 2096677,440	1,25	Suroeste	Carrera 1C	
LINDERO No. 3	M-3	X= 4884298,779 Y- 2096677,440	M-4	X= 4884297,700 Y- 2096677,039	1,15	Suroeste	Carrera 1C	
LINDERO No. 4	M-4	X- 4884297,700 Y= 2096677,039	M-5	X- 4884296,680 Y= 2096677,169	1,03	Suroeste	Carrera 1C	
LINDERO No. 5	M-5	X= 4884296,680 Y= 2096677,169	M-6	X= 4884264,939 Y= 2096692,195	35,12	Noroeste	Calle 27	
LINDERO No. 6	M-6	X- 4884264,939 Y- 2096692,195	M-7	X- 4884275,813 Y- 2096716,594	26,71	Noreste	25175000000411000 00 "El Porvenir"	
LINDERO No. 7	M-7	X- 4884275,813 Y= 2096716,594	M-1	X- 4884311,794 Y= 2096700,232	39,53	Sureste	25175000000406000 00 "Los Cerezos"	

Ilustración 5: Coordenadas del globo de terreno original.

2.3 DELIMITACIÓN PROPUESTA DE REGULARIZACIÓN URBANÍSTICA

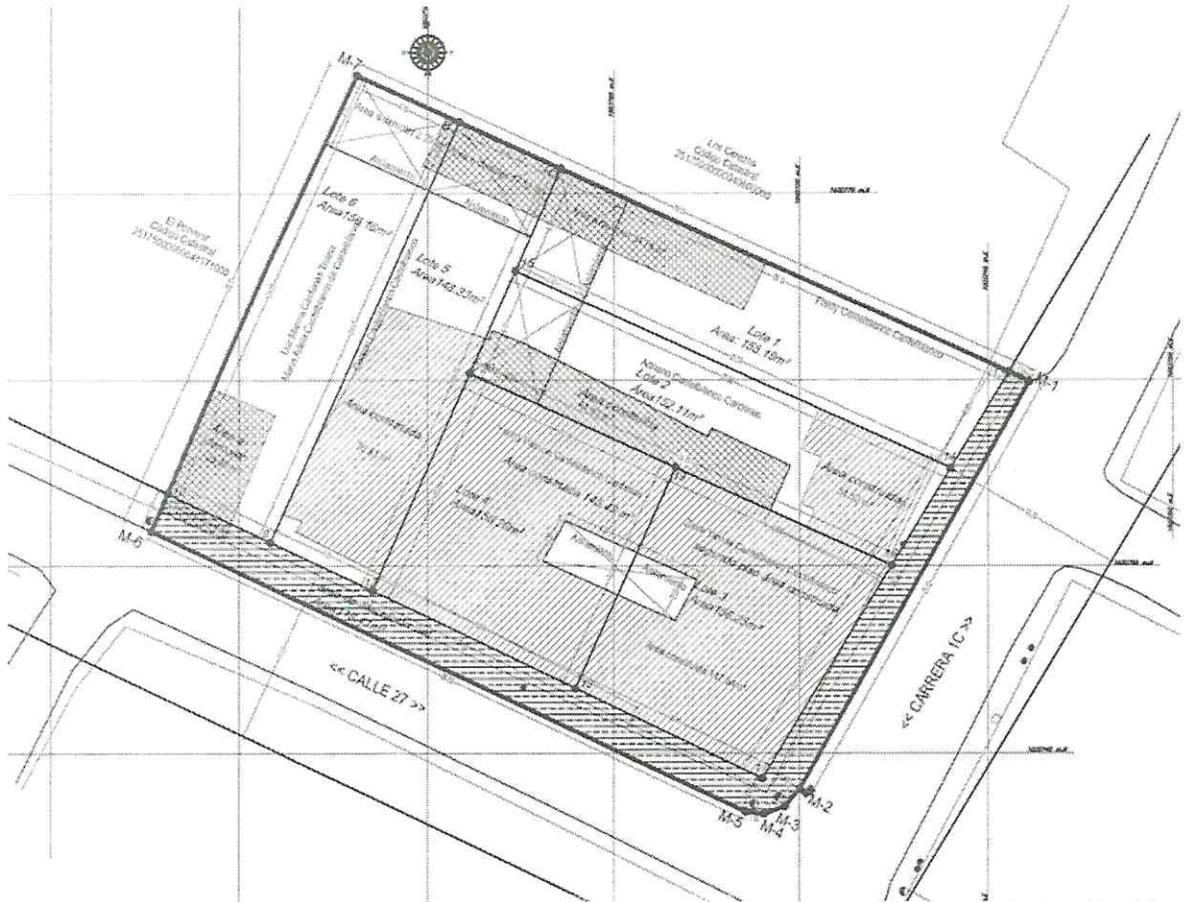


Ilustración 6: Identificación de las coordenadas, mojones y linderos de la propuesta de legalización y regularización urbanística

De la propuesta de regularización urbanística se observa que el número de mojones pasan de 7 a 20 unidades, y se segregan seis (6) unidades de terreno, se trata de los llamados: "LOTE 1", "LOTE 2", "LOTE 3", "LOTE 4", "LOTE 5" y "LOTE 6" adicionalmente la propuesta arquitectónica contempla una franja de terreno para una proyección vial denominada "AREA DE AFECTACION VIAL".

El plano de regularización arquitectónica presenta como propuesta, la demolición de varios volúmenes para la correcta iluminación y ventilación adicionalmente propone un ducto ubicado entre los lotes 3 y 4, cuya protección debe garantizarse al momento de solicitar la respectiva licencia de reconocimiento y la protocolización del presente documento.

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

2.4 COORDENADAS DELIMITACIÓN PROPUESTA DE REGULARIZACIÓN URBANÍSTICA:

LINDEROS LOTE 1					Área m <sup>2</sup>	155,19		
MOJÓN O LINDERO	PUNTO INICIAL		PUNTO FINAL		DIST. (M)	RUMBO	COLINDANTE	OBSERVACIONES
LINDERO No. 1	M-11	X-	4884286,736	M-13	X-	4884310,698	Lote 5	
		Y-	2096711,627			Y-		
LINDERO No. 2	M-13	X-	4884310,698	M-14	X-	4884307,603	Lote 2	
		Y-	2096700,730			Y-		
LINDERO No. 3	M-14	X=	4884307,603	M-15	X=	4884784,297	Carrera 1C	
		Y=	2096695,591			Y=		
LINDERO No. 4	M-15	X=	4884784,297	M-11	X=	4884286,736	25175000000406000 00 "Los Cerezos"	
		Y=	2096706,149			Y=		

Ilustración 7: Tabla linderos LOTE 1

*Handwritten signature or mark.*

LINDEROS LOTE 2						Área m <sup>2</sup>	152,11	
MOJÓN O LINDERO	PUNTO INICIAL		PUNTO FINAL		DIST. (M)	RUMBO	COLINDANTE	OBSERVACIONES
LINDERO No. 1	M-15	X- 4884284,297	M-14	X- 4884307,603	6,00	Noroeste	Lote 5	
		Y- 2096706,149		Y- 2096695,591				
LINDERO No. 2	M-14	X- 4884307,603	M-16	X- 4884304,454	25,58	noreste	Lote 1	
		Y- 2096695,591		Y- 2096690,359				
LINDERO No. 3	M-16	X- 4884304,454	M-20	X- 4884281,854	6,05	sureste	Carrera 1C	
		Y- 2096690,359		Y- 2096700,665				
LINDERO No. 4	M-20	X= 4884781,854	M-15	X= 4884284,297	24,85	suroeste	lote 4, lote 3	
		Y= 2096700,665		Y= 2096706,149				

Ilustración 8: Tabla linderos LOTE 2

LINDEROS LOTE 3						Área	156,25	
MOJÓN O LINDERO	PUNTO INICIAL		PUNTO FINAL		DIST. (M)	RUMBO	COLINDANTE	OBSERVACIONES
LINDERO No. 1	M-16	X= 4884304,454	M-17	X= 4884297,586	12,68	Noreste	Lote 2	
		Y- 2096690,359		Y- 2096678,95				
LINDERO No. 2	M-17	X- 4884297,586	M-18	X- 4884287,534	13,03	noroeste	lote 4	
		Y= 2096678,95		Y= 2096683,756				
LINDERO No. 3	M-18	X= 4884287,534	M-19	X= 4884797,937	11,19	suroeste	Calle 27	
		Y- 2096683,756		Y- 2096695,613				
LINDERO No. 4	M-19	X- 4884292,932	M-16	X- 4884304,454	12,31	sureste	Carrera 1C	
		Y= 2096695,613		Y= 2096690,359				

Ilustración 9: Tabla linderos LOTE 3

LINDEROS LOTE 4						Área m <sup>2</sup>	156,26	
MOJÓN O LINDERO	PUNTO INICIAL		PUNTO FINAL		DIST. (M)	RUMBO	COLINDANTE	OBSERVACIONES
LINDERO No. 1	M-20	X- 4884281,854	M-19	X- 4884292,932	12,16	Noreste	Lote 2	
		Y- 2096700,665		Y- 2096695,613				
LINDERO No. 2	M-19	X- 4884292,932	M-18	X- 4884287,534	13,03	Sureste	Lote 3	
		Y- 2096695,613		Y- 2096683,756				
LINDERO No. 3	M-18	X- 4884287,534	M-12	X- 4884276,659	12,07	Suroeste	Calle 27	
		Y- 2096683,756		Y- 2096689-000				
LINDERO No. 4	M-12	X- 4884276,659	M-20	X- 4884281,854	12,79	Noroeste	Lote 5	
		Y- 2096689-000		Y- 2096700,665				

Ilustración 10: Tabla linderos LOTE 4

LINDEROS LOTE 5						Área m <sup>2</sup>	148,33	
MOJÓN O LINDERO	PUNTO INICIAL		PUNTO FINAL		DIST. (M)	RUMBO	COLINDANTE	OBSERVACIONES
LINDERO No. 1	M-8	X- 4884281,269	M-11	X- 4884286,736	6,00	Noreste	251750000000406000 00 "Los Cerezos"	
		Y= 2096714,113		Y= 2096711,627				
LINDERO No. 2	M-11	X= 4884286,736	M-12	X= 4884276,659	24,67	noroeste	Lote 6	
		Y= 2096711,627		Y= 2096689-000				
LINDERO No. 3	M-12	X- 4884276,659	M-9	X- 4884271,242	6,00	Suroeste	Calle 27	
		Y= 2096689-000		Y= 2096691,607				
LINDERO No. 4	M-9	X= 4884771,242	M-8	X= 4884281,269	24,79	sureste	lote 4, lote 2, lote 1	
		Y= 2096691,607		Y= 2096714,113				

Ilustración 11: Tabla linderos LOTE 5

LINDEROS LOTE 6						Área m <sup>2</sup>	150,16	
MOJÓN O LINDERO	PUNTO INICIAL		PUNTO FINAL		DIST. (M)	RUMBO	COLINDANTE	OBSERVACIONES
LINDERO No. 1	M-8	X- 4884281,269	M-9	X- 4884271,242	6,00	noreste	251750000000406000 00 "Los Cerezos"	
		Y- 2096714,113		Y- 2096691,607				
LINDERO No. 2	M-9	X- 4884271,242	M-10	X- 4884265,806	24,67	sureste	Lote 5	
		Y- 2096691,607		Y- 2096694,220				
LINDERO No. 3	M-10	X- 4884265,806	M-7	X- 4884275,813	6,03	Suroeste	Calle 27	
		Y- 2096694,220		Y- 2096716,594				
LINDERO No. 4	M-7	X= 4884275,813	M-8	X= 4884281,269	24,52	noroeste	251750000000411000 00 "El Porvenir"	
		Y= 2096716,594		Y= 2096714,113				

Ilustración 12: Tabla linderos LOTE 6

Handwritten signature or mark.

LINDEROS AFECTACIÓN VIAL						Área m <sup>2</sup>	118,406	
MOJÓN O LINDERO	PUNTO INICIAL		PUNTO FINAL		DIST. (M)	RUMBO	COLINDANTE	OBSERVACIONES
LINDERO No. 1	M-13	X- 4884310,698	M-1	X- 4884311,794	1,20	noroeste	25175000000406000 00 "Los Cerezos"	
		Y- 2096700,730		Y- 2096700,232				
LINDERO No. 2	M-1	X- 4884311,794	M-2	X- 4884299,578	25,02	sureste	Carrera 1C	
		Y- 2096700,232		Y- 2096678,395				
LINDERO No. 3	M-2	X= 4884299,578	M-3	X= 4884298,779	1,25	sureste	Carrera 1C	
		Y= 2096678,395		Y= 2096677,440				
LINDERO No. 4	M-3	X= 4884298,779	M-4	X= 4884297,700	1,15	sureste	Carrera 1C	
		Y= 2096677,440		Y= 2096677,039				
LINDERO No. 5	M-4	X= 4884297,700	M-5	X= 4884296,680	1,03	suroeste	Calle 27	
		Y= 2096677,039		Y= 2096677,169				
LINDERO No. 6	M-5	X= 4884296,680	M-6	X= 4884264,939	35,12	suroeste	Calle 27	
		Y= 2096677,169		Y= 2096692,195				
LINDERO No. 7	M-6	X= 4884264,939	M-10	X= 4884265,806	2,2	noroeste	25175000000411000 00 "El Porvenir"	
		Y= 2096692,195		Y= 2096694,220				
LINDERO No. 8	M-10	X- 4884265,806	M-17	X- 4884297,586	35,24	noreste	Lote 6, Lote 5, Ñote 4; Lote 3	
		Y- 2096694,220		Y- 2096678,95				
LINDERO No. 9	M-17	X- 4884297,586	M-13	X- 4884310,698	25,41	noreste	Lote 3, Lote 2, Lote 1	
		Y- 2096678,95		Y- 2096700,730				

Ilustración 13: Tabla linderos RESERVA VIAL

### 2.1. PERFILES VIALES EXISTENTES

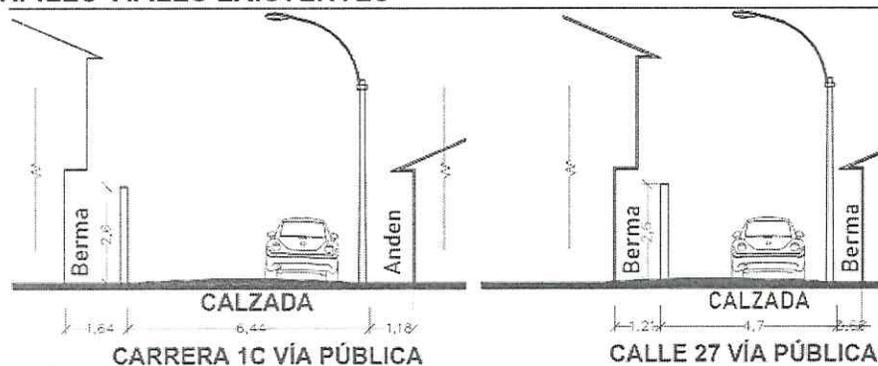


Ilustración 14: Perfil vial existente

### 3.1 PERFILES VIALES PROPUESTOS

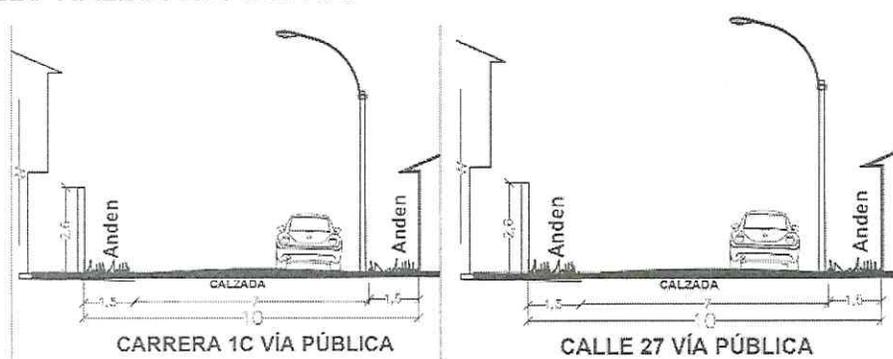


Ilustración 15: Perfil vial propuesto SERVIDUMBRE PÚBLICA

### 3.2 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 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:

Hop

**Vías Tipo V-6**

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

**Secciones Típicas (dos alternativas)**

1. Andenes: 2.00 m. (Zona dura 1.20 m. y zona verde 0.80 m.)  
 Calzada vehicular: 6.00 m.

CALCULO DE AREAS	M2
AREA BRUTA	1036,71
AREA PROYECCION VIAL	118,41
AREA NETA	918,30

VIA	Descripción	VIA	Descripción
PROYECCION VIAL	SI	PROYECCION VIAL	SI
TIPO DE VIA	V-6	TIPO DE VIA	V-6
PERFIL	10,00	PERFIL	10,00
NOMBRE	CARRERA 1C	NOMBRE	CALLE 27

Ilustración 16: cálculo de áreas destinadas a reserva y perfiles viales públicos.

Por lo anterior, la vía que linda con el predio identificado con número 00-00-0004-1294-000 costado oriente y sur responde a vía tipo V-6 de (10,00 m), por tal motivo se debe tener en cuenta el trazado vial de la siguiente manera:

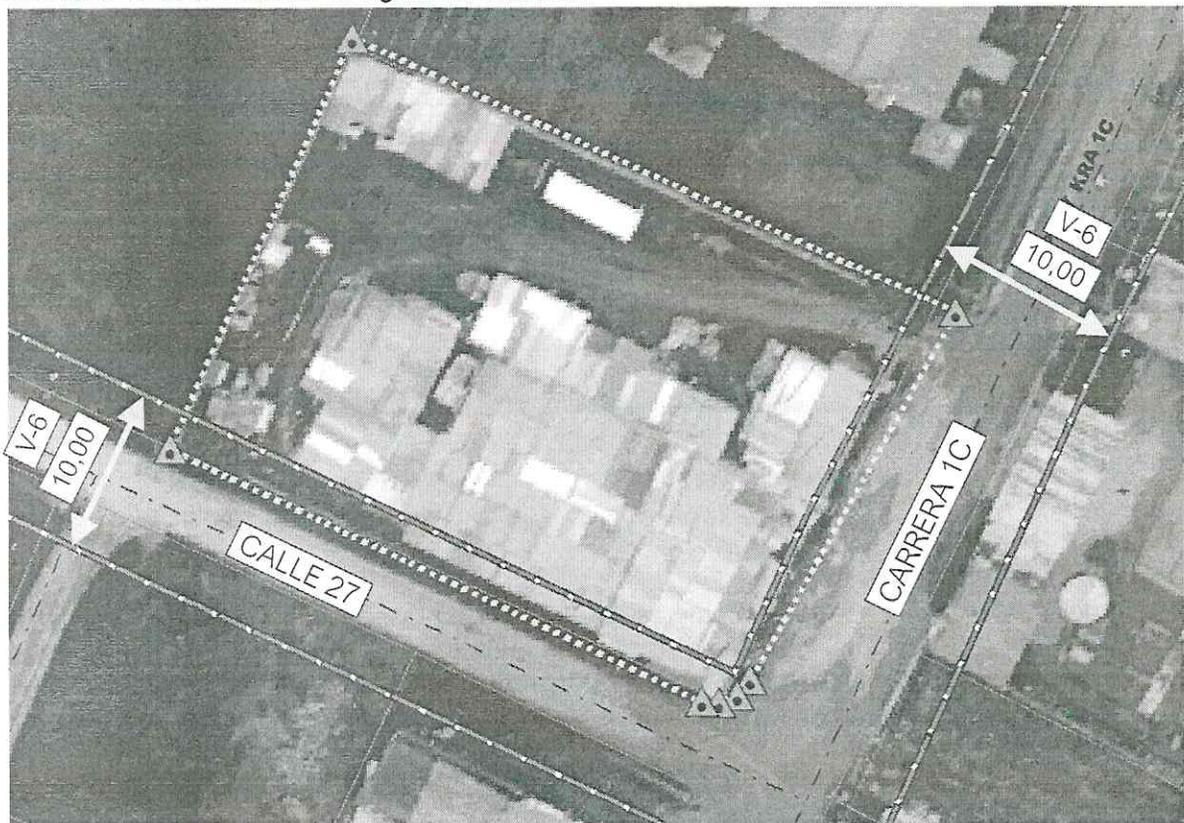


Ilustración 12: mapa de trazado vial, cotas y áreas.

**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: 2015120050	Cuenta: 1953777-9	Cuenta:

L2	Código interno: 5358295		
L3	DISPONIBILIDAD DE		
L4	SERVICIOS		
L5	RAD. 20240060014005	Cuenta:	Cuenta:
L6	Emserchia E.S.P.		
	Acueducto 100%		
	Alcantarillado 100%		
	Aguas lluvias 0%		
	Aseo 100%		

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.

### 3.1. DETERMINANTES RELACIONADAS CON EL P.O.T

#### 3.2. 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.

#### 3.3. Zona de amenaza y riesgo no mitigable

El predio identificado con cédula catastral 00-00-0004-1294-000 localizado en la VEREDA BOJACA, SECTOR EL PARAISO, PREDIO EL MANZANO LOTE B del municipio de Chía, se encuentra ubicado en zona de amenaza media por encharcamiento en un 100 %, en consecuencia, los interesados deben tener en cuenta esta situación y adelantar las acciones pertinentes para garantizar el adecuado drenaje del agua lluvia en los predios.

#### 3.4. Inundación

El asentamiento se encuentra ubicado en zona de amenaza media por encharcamiento en un 100 %, en consecuencia, los interesados deben tener en cuenta esta situación y adelantar las acciones pertinentes para garantizar el adecuado drenaje del agua lluvia en los predios.

#### 3.5. Remoción en Masa

Para el predio identificado con cédula catastral 000000041294000 La zona de acuerdo con el Plano 1B. Estructura general del territorio a largo plazo - zonas de riesgos del Acuerdo 17 del 2000, está ubicado en zona de amenaza media por movimientos en masa, en aproximadamente 60.35% de su área, no obstante, actualmente se cuenta con Estudios básicos de riesgos EBR más recientes elaborados mediante el contrato de Consultoría 663 de 2020, donde se precisó la precitada amenaza reportándose niveles bajos, por ende, no se presentaría restricción para adelantar el presente proceso, siendo pertinente resaltar.

#### 3.6. 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 se presenta igualmente amenaza baja.

#### 3.7. Incendios

El predio identificado con cédula catastral 000000041294000 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.

### 3.8. Clasificación del Suelo

El predio identificado con cédula catastral 000000041294000, localizado en la VEREDA BOJACA, SECTOR EL PARAISO, PREDIO EL MANZANO LOTE B 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)**.

En el Acuerdo 17 de 2000 se regula el Centro Poblado de la siguiente manera:

#### *“Artículo 31. Centros Poblados Rurales*

*Se localizan el área rural con alta densidad, presentando características urbanas, los usos que allí se encuentran son predominantemente de vivienda y usos compatibles con ésta, como comercial clase I, de venta de bienes o servicios de consumo doméstico requeridos por la comunidad.*

#### *Artículo 40. El Sistema de Centros Poblados Urbanos y Rurales*

*El sistema de centros poblados del municipio de Chía está conformado así:*

##### **40.1 Centros urbanos locales:**

*Cabecera municipal de Chía.*

##### **40.2 Centros poblados rurales:**

*Bojacá, Fagua, La Balsa, Cerca de Piedra, Fonquetá y Tiquiza.*

*El centro urbano local tiene influencia sobre todo el Municipio; se caracteriza por la presencia de comercio y servicios de tipo general y especializado. La cabecera municipal de Chía es asiento además de la Administración Municipal. Los centros poblados rurales son aglomeraciones de viviendas campesinas, con alta densidad de predios de algunos cientos a miles de metros cuadrados de superficie y un proceso incipiente de organización urbana. Algunos presentan un comienzo de red de calles; otros se han desarrollado sobre una carretera intermunicipal o una vía veredal o alrededor de una escuela o hacienda, como El Rincón de Fagua o Cerca de Piedra sector Central. No obstante, estos centros carecen en general de una red organizada de servicios públicos y equipamiento, en especial de alcantarillado. La actividad comercial y de servicios se reduce a la presencia de algunas tiendas o la escuela.*

#### *Artículo 43. Programas de Desarrollo del Sistema de Centros Poblados*

##### **43.1 Centro Urbanos**

*Para el desarrollo del centro urbano de Chía, el presente POT contempla los siguientes planes específicos:*

- a. *Plan de protección y recuperación del sistema de protección hídrico urbano*
- b. *Plan vial y de transporte.*
- c. *Plan de áreas recreativas de uso público.*
- d. *Plan de servicios públicos.*
- e. *Plan de equipamientos colectivos.*
- f. *Plan de vivienda de interés social.*
- g. *Plan de revitalización, conservación, actualización y renovación del Area Histórica.*

*Complementariamente, la Administración Municipal fomentará la construcción de urbanizaciones y vivienda en general en las zonas urbanizables no urbanizadas, y en las zonas urbanizadas no edificadas y en la zona de expansión urbana de acuerdo con los parámetros establecidos en el presente POT.*

##### **43.2 Centros Poblados Rurales**

*La Administración Municipal realizará en el corto los planes parciales para cada uno de estos centros poblados rurales, para los cuales se tendrán en cuenta las siguientes directrices:*

- a. *El área y el perímetro urbanos no podrán ser mayores de los adoptados en este artículo y en el mapa de ordenamiento rural.*
- b. *Los tamaños de los lotes no podrán ser menores de 100 metros cuadrados*
- c. *Todas las construcciones deberán dejar un aislamiento anterior de 5 metros entre el paramento y el borde de las vías principales definidas en el plan parcial y de 3.5 metros en las vías locales. Estos aislamientos serán manejados como antejardines y en ningún caso podrán cubrirse con estructuras tales como marquesinas o teja ni emplearse como locales, canchas de tejo o similares. En las vías peatonales el aislamiento anterior será de 2 metros como mínimo.*
- d. *El aislamiento posterior no será menor de 3 metros a partir del primer piso en todos los casos.*
- e. *Las nuevas vías locales vehiculares deberán ser como mínimo del tipo V-6*
- f. *El espacio público efectivo, constituido por parques, plazas y plazoletas, no será inferior a 15 metros cuadrados por habitante, para lo cual se tendrá en cuenta la población del horizonte del POT (9 años), es decir de 102.000 habitantes, parte de este espacio será ubicado, en los centros interactivos veredales definidos en este acuerdo.*

- g. De igual manera, el diseño de las redes de acueducto y alcantarillado deberá hacerse con base en la población a 9 años, se calcula en 102.000 habitantes aproximadamente.
- h. Cada centro poblado deberá contemplar un sistema de tratamiento de sus aguas residuales, así como un sistema de recolección y disposición de residuos sólidos que cumpla los requisitos establecidos por la autoridad ambiental

Se podrá expedir licencias de construcción en el área de los centros poblados mientras se expide el plan parcial siempre y cuando se cumplan las exigencias de los puntos anteriores.

Una vez elaborados los planes parciales para cada uno de estos centros poblados, la Administración Municipal procederá a realizar en ellos los siguientes planes:

- Plan vial básico
- Plan de servicios públicos

A través de la circular 22 del 4 de septiembre de 2013, se realizó una unificación normativa para los centros poblados, concluyéndose lo siguiente:

*"(...) Para el otorgamiento de licencia de construcción en cualquiera de sus modalidades se aplica lo establecido por el Decreto 1469 de 2010, mientras se expide el plan parcial siempre y cuando se cumpla como mínimo con las exigencias establecidas por el artículo 43.2 del POT. Centros Poblados Rurales.  
De acuerdo a lo anteriores argumentos se debe aplicar la norma urbana establecida por el artículo 96 del plan de ordenamiento territorial del municipio de Chía a los centros poblados, además implementar los derechos de proporcionalidad y densidades consagrados en el Plan de Ordenamiento Territorial del municipio de Chía, al no existir norma específica para la zona."*

Si bien la circular tiene carácter de doctrina no vinculante, en todo caso, sirve como un criterio auxiliar de interpretación<sup>[1]</sup> para trámites con los presupuestos de hecho y derecho similar.

[1] Constitución Política de Colombia Artículo 230.

### 3.9. Programas, operaciones y proyectos estructurantes

Para el predio identificado con cédula catastral 000000041294000, localizado en la VEREDA BOJACA, SECTOR EL PARAISO, PREDIO EL MANZANO LOTE B del municipio de Chía, no se han contemplado programas, operaciones o proyectos estructurantes.

### 3.10. Acciones de mejoramiento previstas

El predio identificado con cédula catastral 000000041294000, localizado en la VEREDA BOJACA, SECTOR EL PARAISO, PREDIO EL MANZANO LOTE B 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.

### 3.11. 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".

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:

7. "El asentamiento cuenta con un vallado por el costado oriental bajo el descriptor "En servicio", esta información conforme con lo reportado en el inventario de vallados elaborado por la Secretaría de Medio Ambiente para el 2021, en consecuencia, la intervención y manejo de este debe realizarse acorde con las directrices que imparta la Secretaría de Medio Ambiente.
8. 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.
9. 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.
10. Las unidades de vivienda a legalizar procuraran incorporar en su diseño constructivo estrategias de construcción sostenible, orientadas a disminuir el consumo de agua

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

LOTE	uso	Interesado	Cedula	Área en m2
LOTE 1	Unifamiliar	FREDY CASTELBALNCO CASTELBLANCO	79695227	155,19
LOTE 2	Unifamiliar	ADRIANO CASTELBLANCO CARDENAS	1072642103	152,11
LOTE 3	Bifamiliar	ZAIRA YAMILE CASTELBLANCO CASTELBLANCO	35199625	156,25
LOTE 4	Bifamiliar	YENNY PATRICIA CASTELBLANCO CARDENAS	35199626	156,26
LOTE 5	Unifamiliar	GERSON CASTELBLANCO CASTELBLANCO	11204226	148,33
LOTE 6	Bifamiliar	LUZ MARINA CARDENAS TRIANA	39535621	150,16
LOTE 6		MARIA ADELA CASTEBLANCO DE CASTEBLANCO	41505488	150,16
Proyección vial	-	Reserva vial	-	118,41

#### 4.1. Verificación de propiedades en el VUR

VERIFICACIÓN DE PROPIEDADES EN EL VUR		
Dando cumplimiento al acuerdo municipal 188 de 2021 se verificó que las personas interesadas no tienen propiedades adicionales en el Municipio de Chía, y por consiguiente pueden seguir con el proceso de legalización y regularización urbanística.		
Interesado	Cédula	Observaciones
LUZ MARINA CARDENAS TRIANA	39535621	Aplica
MARIA ADELA CASTEBLANCO DE CASTEBLANCO	41505488	Aplica
YENNY PATRICIA CASTELBLANCO CARDENAS	35199626	Aplica
GERSON CASTELBLANCO CASTELBLANCO	11204226	Aplica
ADRIANO CASTELBLANCO CARDENAS	1072642103	Aplica
ZAIRA YAMILE CASTELBLANCO CASTELBLANCO	35199625	
FREDY CASTELBALNCO CASTELBLANCO	79695227	

*Handwritten signature*

5. TABLA DE CARACTERIZACIÓN DEL ASENTAMIENTO  
5.1. Áreas, índices y características existentes

CUADRO DE ÁREAS												
Lotes y construcciones del Asentamiento Humano												
AREA BRUTA m <sup>2</sup> :	1036,71	Lotes edificandos:		4	UN							
AREA RESERVA VIAL m <sup>2</sup> :	118,41	Lotes Asentamiento:		6	UN							
AREA NETA m <sup>2</sup> :	918,30	Grado de consolidación		67%	%							
Area de Servidumbre												
Nombre del Lote	Área de la vía en m <sup>2</sup>	Carácter	MOJONES									
Servidumbre	N/A	PRIVADA	N/A									
Totales	0											
Area de lotes y construcciones												
Nombre del Lote	Área lote (m <sup>2</sup> )	AREA CONSTRUIDA EXISTENTE (m <sup>2</sup> )			área ocupada total (piso 1)	área por demoler	Área total por Leg. Reconocimiento (Dir. de Urbanismo)	I.O. propuesto %	Uso, Mojones y Unidades			
		Piso 1	Piso 2	Piso 3						Subtotal		
1	155,19	34,76	0,00	0,00	34,76	0,00	0,00	0%	UNIFAMILIAR - M11-M13-M14-M15	1		
2	152,11	79,35	0,00	0,00	79,35	34,52	34,52	23%	UNIFAMILIAR - M15-M14-M16-M20	1		
3	156,25	147,54	147,54	0,00	295,08	147,54	295,08	94%	BIFAMILIAR - M19-M16-M17-M18	2		
4	156,26	145,43	145,43	0,00	290,86	145,43	290,86	93%	BIFAMILIAR - M20-M19-M18-M12	2		
5	148,33	92,35	50,00	0,00	142,35	74,83	124,83	50%	UNIFAMILIAR - M8-M11-M12-M9	1		
6	150,16	28,18	0,00	0,00	28,18	0,00	0,00	0%	BIIFAMILIAR - M7-M8-M9-M10	2		
PROYECCION VIAL	118,41	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0%	M13-M1-M2-M3-M4-M5-M6-M10-M17	-		
<b>Subtotales</b>	<b>1036,71</b>	<b>527,61</b>	<b>342,97</b>	<b>0,00</b>	<b>870,58</b>	<b>402,32</b>	<b>745,29</b>	<b>44%</b>	<b>Total unidades de vivienda</b>	<b>9</b>		
índices	I.O. ocupación actual	57%	I.C. construcción actual	95%	I.O. ocupación propuesta	44%	I.C. constr. propuesta	81%				
Resumen de áreas y porcentajes												
Área total del predio del Asentamiento Humano m <sup>2</sup>											1036,71	m2
Área total final ocupada del Asentamiento Humano m <sup>2</sup>											402,32	m2
Área total Construida del Asentamiento Humano Actual m <sup>2</sup>											527,61	m2
Área total Construida del Asentamiento Humano Propuesta m <sup>2</sup>											745,29	m2
Grado de Consolidación del Asentamiento (%)											67%	%

Handwritten signature or mark.

6. REGULARIZACIÓN URBANÍSTICA DEL ASENTAMIENTO HUMANO  
Propuesta de regularización

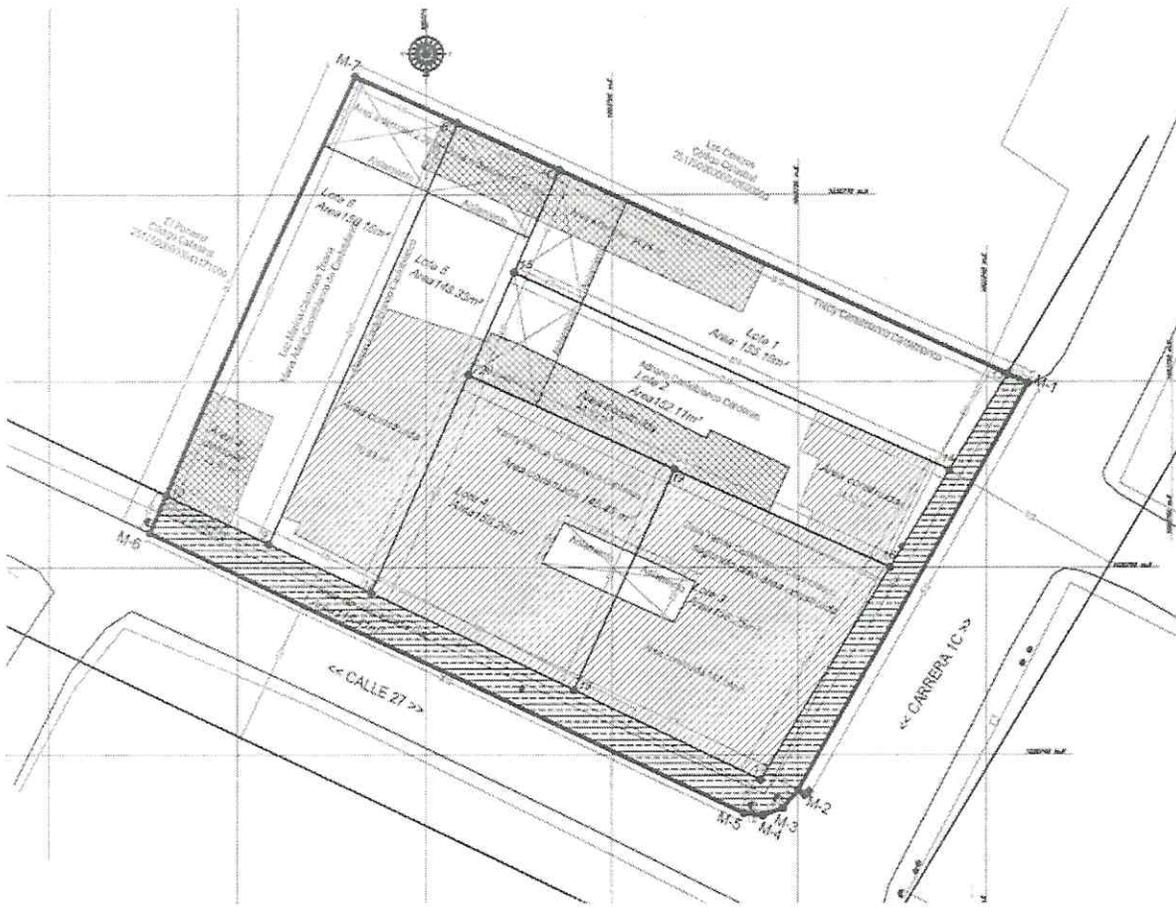
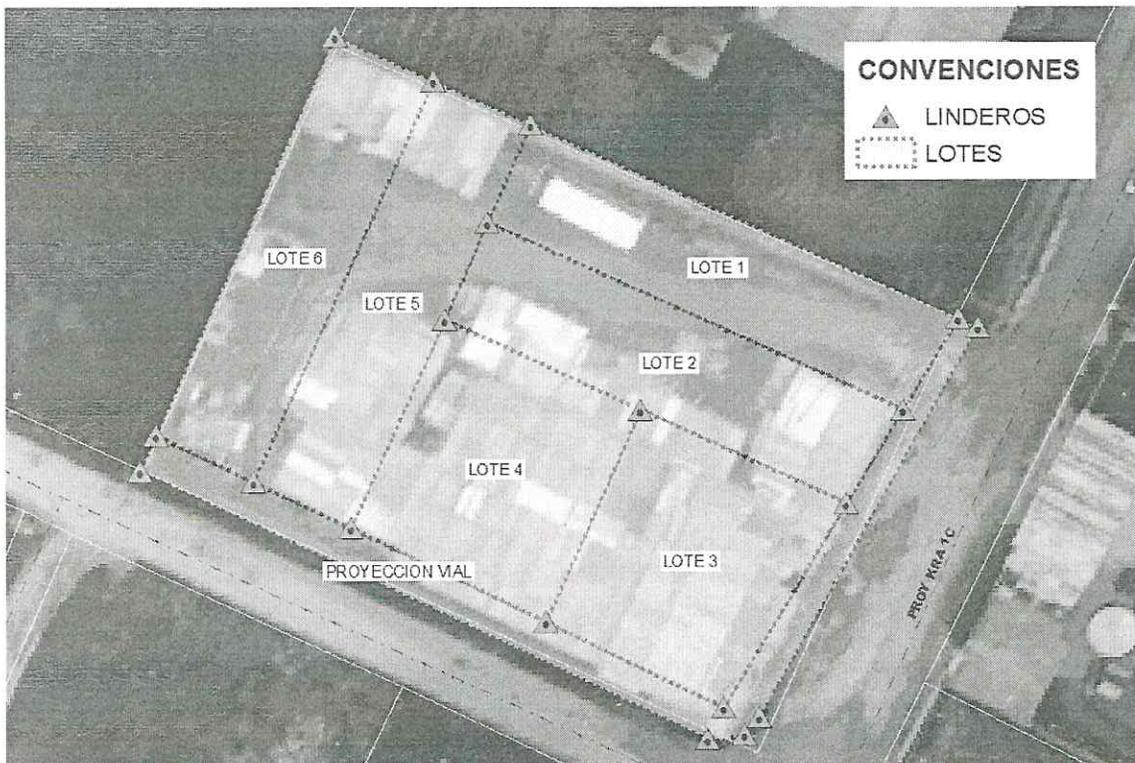


Ilustración 17: plano de propuesta de regularización y mejoramiento urbanístico



6.1. Normativa para regularización

NORMATIVA PARA DESARROLLOS CONSTRUCTIVOS		
NORMATIVA	Reconocimientos Edificaciones Existentes	Normativa Nuevos Desarrollos
Tipología de vivienda	Unifamiliar (lote 1, 2, 5) y Bifamiliar (lote 3,4,6) VIS, generación de Propiedad	Unifamiliar (lote 1, 2, 5) y Bifamiliar (lote 3,4,6) VIS, generación de Propiedad

NORMATIVA PARA DESARROLLOS CONSTRUCTIVOS		
NORMATIVA	Reconocimientos Edificaciones Existentes	Normativa Nuevos Desarrollos
	Horizontal ceñido al número de unidades establecidos en la tabla 6. tabla de caracterización del asentamiento.	Horizontal ceñido al número de unidades establecidos en la tabla 6. tabla de caracterización del asentamiento.
Uso Principal	Residencial	Residencial
Usos compatibles	Comercio I.	Comercio I.
Usos Condicionados	No aplica	No aplica
Usos Prohibidos	Los demás	Los demás
Área mínima del predio (m <sup>2</sup> )	Los definidos en la propuesta de regularización urbanística	Los definidos en la propuesta de regularización urbanística
Frente mínimo del lote (ml)	Los definidos en la propuesta de regularización urbanística	Los definidos en la propuesta de regularización urbanística
Índice máx. De ocupación	El existente	50 %
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	Los definidos en la propuesta	Deberá garantizar mínimo 3,00 metros
Voladizo	Sin voladizo o el existente	0,60 m, siempre que el mismo no afecte condiciones de infraestructura de redes aéreas, ventilación y/o genere servidumbre de luz
Número Máximo de Pisos	2	2
Altillos	0	0
Estacionamientos	0	1 por vivienda
Cerramiento	Hasta 0.50 de altura se permite muro macizo; desde 0.50 hasta 2.00 máximo, cerramiento transparente.	Hasta 0.50 de altura se permite muro macizo; desde 0.50 hasta 2.00 máximo, cerramiento transparente.
Acceso a Predios	El ingreso para los Lotes 1 y 2 es sobre la carrera 1C y los lotes 3, 4, 5 y 6, por la calle 27.	El ingreso para los Lotes 1 y 2 es sobre la carrera 1C y los lotes 3, 4, 5 y 6, por la calle 27.
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><b>NOTA 1:</b> 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 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>		

NORMATIVA PARA DESARROLLOS CONSTRUCTIVOS		
NORMATIVA	Reconocimientos Edificaciones Existentes	Normativa Nuevos Desarrollos
<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>		

#### 7. 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 diecisiete (17) días del mes de marzo de 2025.

Aprobó:



**HECTOR ORLANDO RUIZ PALACIOS**  
Director de Ordenamiento Territorial y Plusvalía.

Elaboró:



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

Elaboró:



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

