

013 (20249999940297)
D.O.T.P. 2025

PUBLICACION ESTUDIO URBANISTICO

FUNCIONARIO RESPONSABLE CLAUDIA PATRICIA CORRADINE TORRES

IDENTIFICACION 35.476.640

CARGO AUXILIAR ADMINISTRATIVO

CERTIFICA QUE EL PRESENTE ESTUDIO URBANISTICO SE PUBLICO EN CARTELERA

FIJADO EL DIA 18/07/2025 FIRMA



DESEFIJADO _____ FIRMA _____

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

IDENTIFICACIÓN DEL PROYECTO			
Radicado	20249999940297	Decreto	470 de 2024
Catastral	2517500000030940000	Matricula	50N-20106228
Zona POT	ZONA RURAL DE GRANJAS (ZRG)	Tipo de Suelo	Suelo Rural
Dirección	VEREDA FAGUA, SECTOR LA LEONOR, PREDIO SAN LUIS		
Ámbito delimitación	UNICO	Tipo de Legalización	INDIVIDUAL
Arquitecto	SAMUEL ELADIO MOJICA BAJONERO	matricula	A20782017-80350195
Topógrafo	FABIO ALIRIO ORTIZ	matricula	25335-156069
Interesado 1	LEIDY YOHANNA BOSSA AREVALO	Cédula	20500132
Interesado 2	EMERSON DENIS BOSSA AREVALO	Cédula	3146677
Interesado 3	GEOVANI ENRIQUE BOSSA AREVALO	Cédula	80500880
Área Título	Área Registro	Área IGAC	Área Levantamiento
643.20 m ²	643.20 m ²	643.00 m ²	643.20 m ²



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

1. ANTECEDENTES

Mediante radicado 20249999940297 del 21 de noviembre de 2024, se solicitó la legalización del asentamiento humano, ubicado en la VEREDA FAGUA, SECTOR LA LEONOR, PREDIO SAN LUIS del Municipio de Chía - Cundinamarca, e identificado con cédula catastral 000000030940000 y matricula inmobiliaria 50N-20106228 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. 0480 del 26 de febrero de 2024, realizo requerimiento al interesado en el cual solicito se diera aplicación a los requisitos establecidos en la Circular externa DOTP N°001 de 2022.

El 04/04/2025, se realizó por parte del equipo interdisciplinario de DOTP, visita de campo con la finalidad de constatar la propuesta urbanística presentada, así como el índice de ocupación de predio, número de unidades de vivienda, estado de las construcciones, numero de contadores de servicios públicos entre otras.

Hyp

Con base en la visita, se procedió a realizar acta de observaciones por parte de la Dirección de Ordenamiento Territorial y Plusvalía, acta que fue objeto de respuesta por parte del interesado mediante anexo del nueve (9) de mayo de 2025.

Mediante resolución N°2543 del 19 de junio de 2025, La Dirección de Ordenamiento Territorial y Plusvalía, resolvió dar inicio al proceso de legalización de asentamiento humano ubicado en el inmueble identificado con cedula catastral 00-00-0003-0940-000 e inscrito folio de matrícula inmobiliaria N° 50N-20106228 del Municipio de Chía.

1.1. CONSIDERACIONES JURÍDICAS

1.2. Contextualización Jurídica del estado del Plan de Ordenamiento Territorial

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

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

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

1.3. Decreto 1077 de 2015 modificado por el Decreto Nacional 149 de 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

thp

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 21 de noviembre de 2024, mediante radicado 20249999940297, se solicitó la legalización del asentamiento humano, identificado con número catastral 00-00-0003-0940-000 localizado en la VEREDA FAGUA, SECTOR LA LEONOR, PREDIO SAN LUIS del Municipio de Chía - Cundinamarca, para lo cual se aportaron los documentos exigidos en el Acuerdo Municipal 220 de 2024 y por el Decreto 470 de 2024.

En consecuencia, y dando cumplimiento al artículo 2.2.6.5.2.3 del Decreto Nacional 1077 de 2015 a continuación se definen las condiciones y estudio urbanístico final de la solicitud de legalización y regularización del asentamiento humano con radicado 20249999940297 atendiendo los lineamientos generales del Acuerdo 17 del 2000.

1.4. Acuerdo Municipal 220 de 2024

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

Artículo 2°. Numeral 2. Definiciones:

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

El grado de consolidación es igual o superior al 60%

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

Artículo 3°. Ámbito de aplicación:

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

Parágrafo primero del artículo tercero. Objeto.

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

Parágrafo segundo del artículo tercero.

En los lotes o aparentes lotes resultado del proceso de legalización de asentamientos humanos con condiciones de precariedad y de origen informal, sólo se podrá desarrollar en vivienda de interés social o prioritaria.

1.5. Conceptos y definiciones

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

Primero, sobre la tipología de vivienda:

- Vivienda Unifamiliar: vivienda habitada por un hogar. "Es la edificación provista de áreas habitaciones destinadas a dar albergue a una sola familia"



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

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

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

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

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

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

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

2. DELIMITACIÓN DEL ÁREA OBJETO DE LEGALIZACIÓN

El asentamiento humano se encuentra ubicado en Suelo Rural, en la VEREDA FAGUA, SECTOR LA LEONOR, PREDIO SAN LUIS identificado con cédula catastral 00-00-0003-0940-000 y Matrícula Inmobiliaria 50N-20106228. 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 643.20 m²

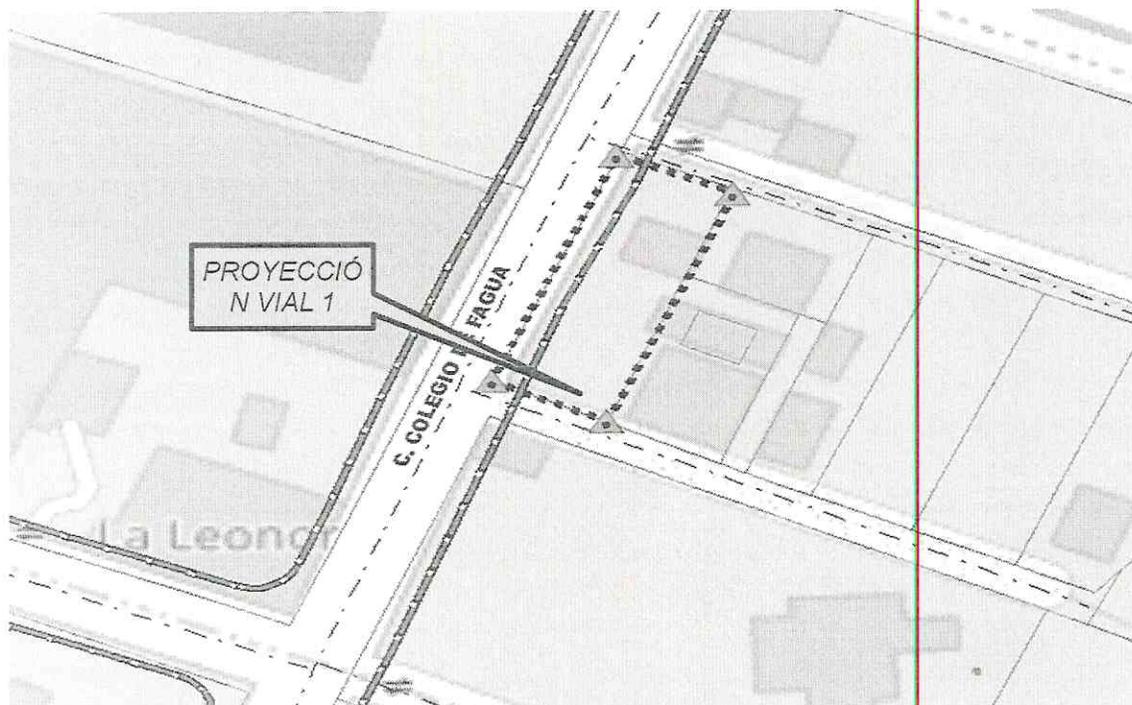


Ilustración 2: Mapa de localización y ubicación específica (predio de interés en líneas punteadas).



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

2.1. DELIMITACIÓN ESTADO ACTUAL DEL PREDIO OBJETO DE REGULARIZACIÓN:



Ilustración 4: plano del estado actual del Asentamiento Humano

La ilustración 4 corresponde al estado actual del predio graficada en el plano 1 de 1, allí se evidencia un lote de terreno con forma regular y en su interior las construcciones que ocupan parte del predio; estas tienen como acceso, el anillo veredal conocido como "Camino Colegio de Fagua" ubicado al costado occidental del predio y una servidumbre al costado sur.

El predio de la solicitud presenta 4 mojones o vértices como parte del estado actual, así como las cotas de cada una de las aristas o lados del predio, en su interior se distinguen 2 polígonos que indican la existencia de 2 volúmenes para uso vivienda unifamiliar en un nivel 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:

COORDENADAS GLOBO DEL TERRENO No 00-00-0003-0940-000 (ESTADO ACTUAL)										
MOJÓN	LADO		DISTANCIA	COORDENADA X	COORDENADA Y	COLINDANCIAS	OBSERVACIONES			
1	1	2	40,12	2097742,725	4882182,530	0003-2252 / 0003-2251				
2	2	3	16,17	2097705,983	4882166,424	SERVIDUMBRE PRIVADA				
3	3	4	39,65	2097712,631	4882151,681	VIA PÚBLICA				
4	4	1	16,09	2097748,908	4882167,680	0003-1070				
LINDERO GLOBO DEL TERRENO No 00-00-0003-0940-000							Area (m ²)	643,20		
Linderos	Punto Inicial			Punto Final			Distancia (m)	Rumbo	Colindante	Observaciones
Lindero No 1	1	X	2097742,725	2	X	2097705,983	40,12	NORTE - SUR	0003-2252 / 0003-2251	
		Y	4882182,530		Y	4882166,424				
Lindero No 2	2	X	2097705,983	3	X	2097712,631	16,17	ORIENTE - OCCIDENTE	SERVIDUMBRE PRIVADA	
		Y	4882166,424		Y	4882151,681				
Lindero No 3	3	X	2097712,631	4	X	2097748,908	39,65	SUR - NORTE	VIA PÚBLICA	
		Y	4882151,681		Y	4882167,680				
Lindero No 4	4	X	2097748,908	1	X	2097742,725	16,09	OCCIDENTE - ORIENTE	0003-1070	
		Y	4882167,680		Y	4882182,530				

Ilustración 5: Coordenadas del globo de terreno original.

2.3. DELIMITACIÓN PROPUESTA DE REGULARIZACIÓN URBANÍSTICA

hup

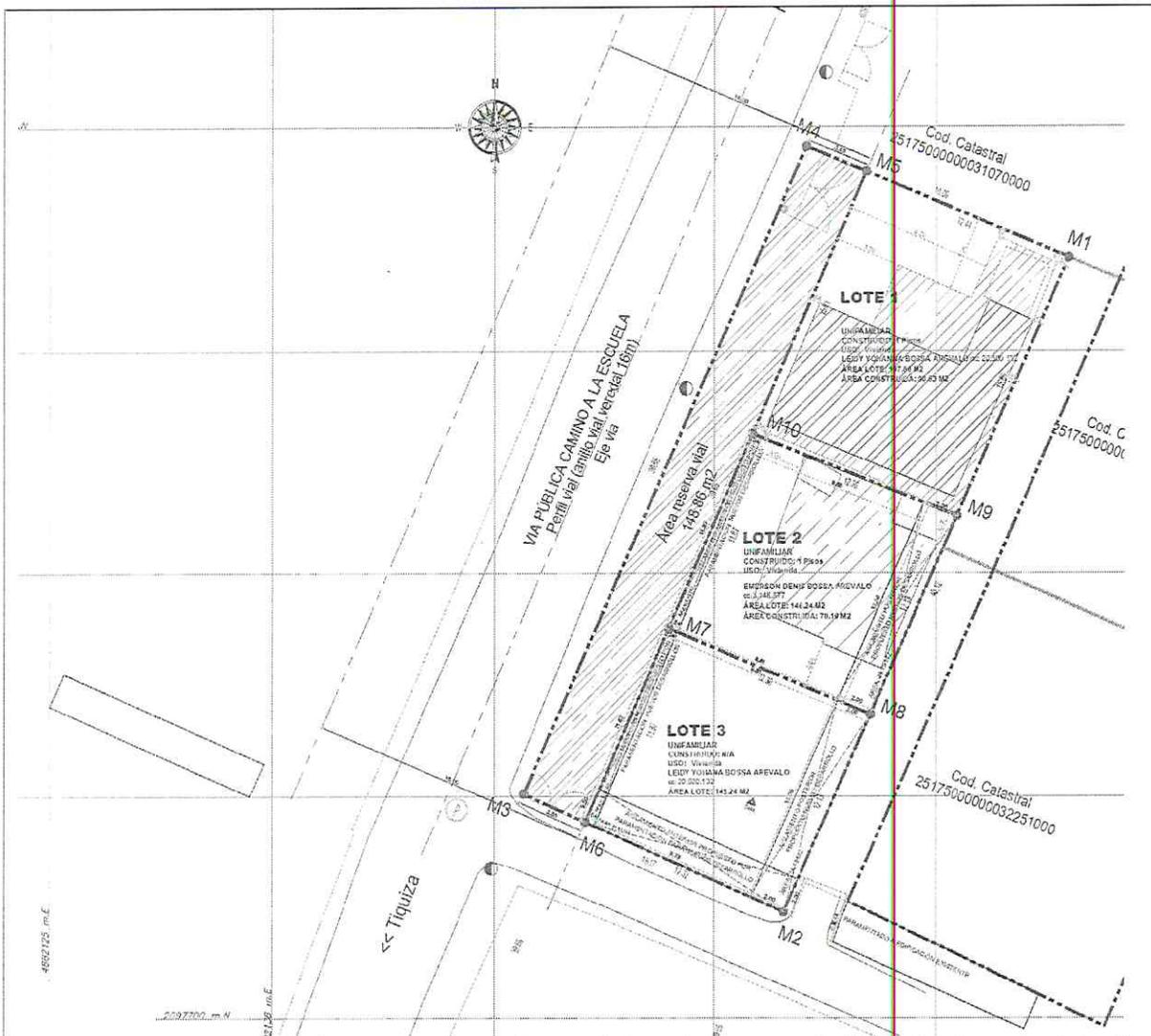


Ilustración 6: Identificación de las coordenadas, mojones y linderos de la propuesta de legalización y regularización urbanística

De la propuesta de regularización urbanística se observa que el número de mojones pasan de 4 a 10 unidades, es decir, se segregan nuevas unidades de terreno, se trata de los llamados: "LOTE 1", "LOTE 2" y "LOTE 3", así como también el área de terreno destinada a proyección vial denominada "RESERVA VIAL". El plano de regularización arquitectónica presenta como propuesta, la correcta iluminación y ventilación a través de aislamientos al costado posterior de cada una de las unidades propuestas y cuya protección debe garantizarse al momento de solicitar la respectiva licencia de reconocimiento y/o obra nueva y la protocolización del presente documento.

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

2.4. COORDENADAS DELIMITACIÓN PROPUESTA DE REGULARIZACIÓN URBANÍSTICA:

LOTE No 1 (PROPUESTA URBANISTICA)								
#	Nombre del interesado						Area (m ²)	
Lote No 1	Nombre: LEIDY YOHANNA BOSSA AREVALO						197,86	
Linderos	Punto Inicial		Punto Final		Distancia (m)	Rumbo	Colindante	Observaciones
Lindero No 1	1	X 2097742,7250 Y 4882182,5300	9	X 2097728,1969 Y 4882176,1614	15,86	NORTE - SUR	0003-2252	
Lindero No 2	9	X 2097728,1969 Y 4882176,1614	10	X 2097732,8160 Y 4882164,6595	12,39	ORIENTE OCCIDENTE	LOTE 2	
Lindero No 3	10	X 2097732,8160 Y 4882164,6595	5	X 2097747,5048 Y 4882171,0493	15,91	SUR - NORTE	RESERVA VIAL	
Lindero No 4	5	X 2097747,5048 Y 4882171,0493	1	X 2097742,7250 Y 4882182,5300	12,44	OCCIDENTE - ORIENTE	0003-1070	

Ilustración 7: Tabla linderos LOTE 1

#	LOTE No 2 (PROPUESTA URBANISTICA)						Area (m ²)		
Nombre del interesado							148,24		
Nombre: FIMERSON DENIS BOSSA AREVALO									
Linderos	Punto Inicial		Punto Final		Distancia (m)	Rumbo	Colindante	Observaciones	
Lindero No 1	9	X	2097726,1969	8	X	2097717,0898	12,13	NORTE- SUR	0003-2252 / 0003-2251
		Y	4882176,1614		Y	4882171,2925			
Lindero No 2	8	X	2097717,0898	7	X	2097721,9321	12,36	ORIENTE-OCCIDENTE	LOTE 3
		Y	4882171,2925		Y	4882159,9249			
Lindero No 3	7	X	2097721,9321	10	X	2097732,8160	11,87	SUR - NORTE	RESERVA VIAL
		Y	4882159,9249		Y	4882164,6595			
Lindero No 4	10	X	2097732,8160	9	X	2097726,1969	12,39	OCCIDENTE - ORIENTE	LOTE 1
		Y	4882164,6595		Y	4882176,1614			

Ilustración 8: Tabla linderos LOTE 2

#	LOTE No 3 (PROPUESTA URBANISTICA)						Area (m ²)		
Nombre del interesado							148,24		
Nombre: LEIDY YOHANNA BOSSA AREVALO									
Linderos	Punto Inicial		Punto Final		Distancia (m)	Rumbo	Colindante	Observaciones	
Lindero No 1	8	X	2097717,090	2	X	2097705,983	12,13	NORTE- SUR	0003-2251
		Y	4882171,293		Y	4882166,424			
Lindero No 2	2	X	2097705,983	6	X	2097711,048	12,32	ORIENTE - OCCIDENTE	SERVIDUMBRE PRIVADA
		Y	4882166,424		Y	4882155,190			
Lindero No 3	6	X	2097711,048	7	X	2097721,932	11,87	SUR - NORTE	RESERVA VIAL
		Y	4882155,190		Y	4882159,925			
Lindero No 4	7	X	2097721,932	8	X	2097717,090	12,36	OCCIDENTE - ORIENTE	LOTE 2
		Y	4882159,925		Y	4882171,293			

Ilustración 9: Tabla linderos LOTE 3

2.5. PERFILES VIALES EXISTENTES

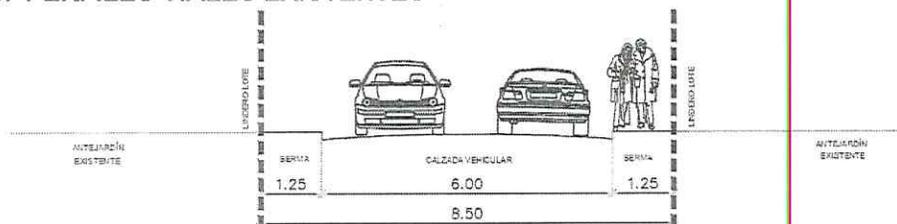


Ilustración 10: Perfil vial existente

2.6. PERFILES VIALES PROPUESTOS

PERFIL VIAL ANILLO VEREDAL

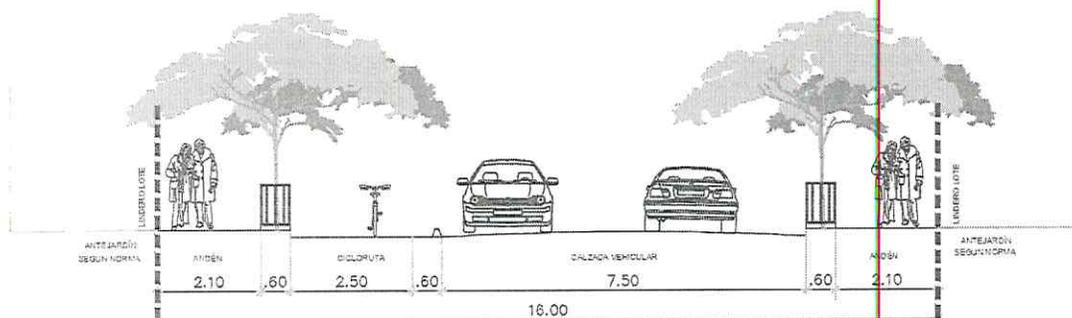


Ilustración 11: Perfil vial propuesto SERVIDUMBRE PUBLICA

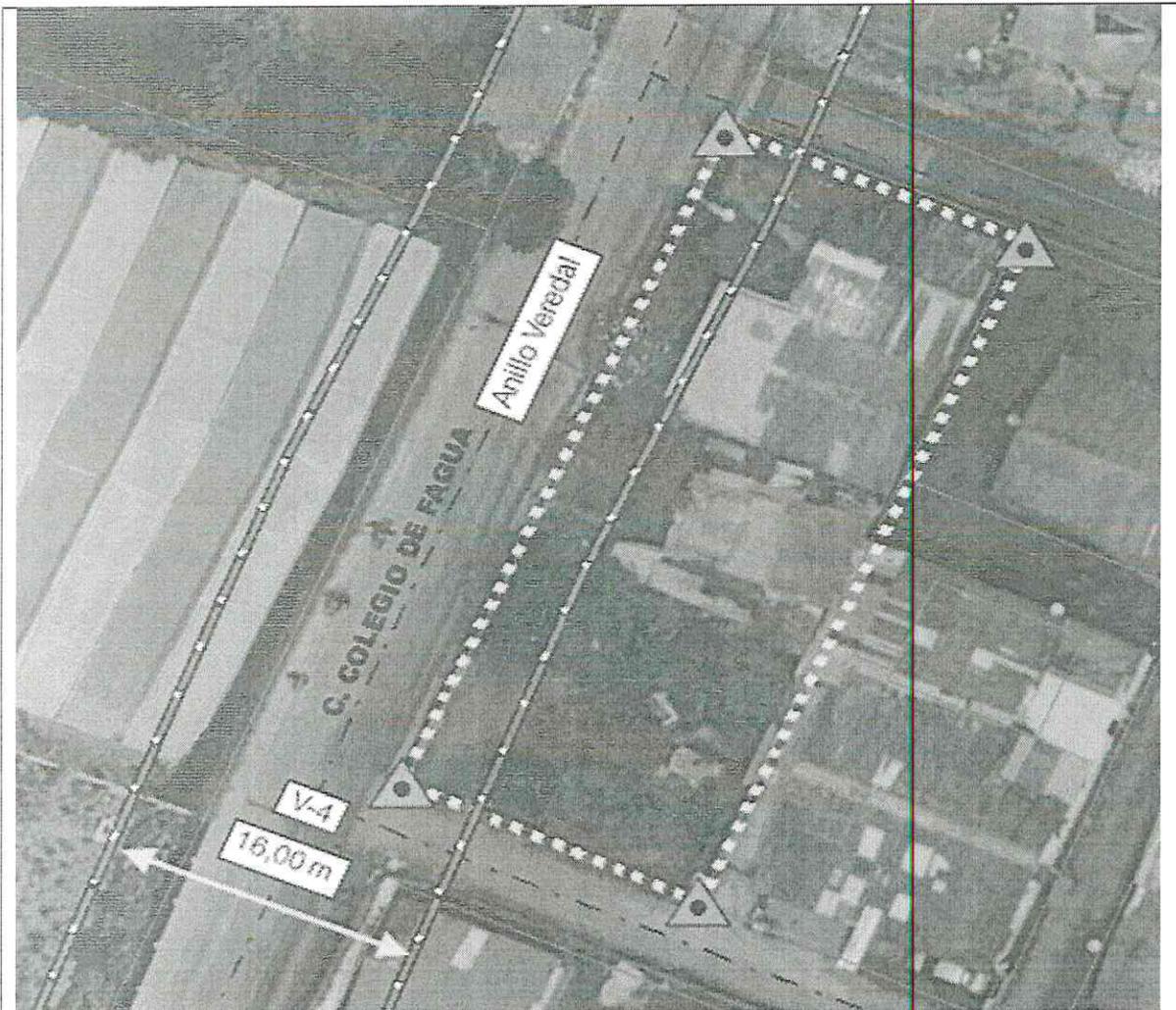


Ilustración 13: mapa de trazado vial, cotas y áreas

Que de acuerdo con el cálculo realizado en planos arquitectónicos y topográficos para la vía que colinda con el asentamiento humano, denominado "Camino Colegio de Fagua", este presenta una proyección vial para un perfil tipo V-4 (16,00 m) y cuyo cálculo de área para proyección vial es de **148,86 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: 6021698 Código interno: 6202831	Cuenta: 1981122-0	Cuenta:
L2	Matricula: Código interno:	Cuenta: 2308210-2	Cuenta:

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

Hop.

4. DETERMINANTES RELACIONADAS CON EL P.O.T

4.1. Elementos de las zonas de protección ambiental

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

4.2. Zona de amenaza y riesgo no mitigable

El predio identificado con cédula catastral 00-00-0003-0940-000 localizado en la VEREDA FAGUA, SECTOR LA LEONOR, PREDIO SAN LUIS del municipio de Chía, NO se encuentra ubicado en zona de amenaza por encharcamiento

Inundación

El asentamiento no se encuentra ubicado en zona de amenaza de inundación, sin embargo, los interesados deben tener en cuenta esta situación y adelantar las acciones pertinentes para garantizar el adecuado drenaje del agua lluvia en los predios.

4.3. Remoción en Masa

Para el predio identificado con cédula catastral 000000030940000 La zona de acuerdo con el Plano 1B. Estructura general del territorio a largo plazo - zonas de riesgos del Acuerdo 17 del 2000, no está ubicado en zona de amenaza por movimientos en masa, por ende, no se presentaría restricción para adelantar el presente proceso, siendo pertinente resaltar.

4.4. Avenida Torrencial

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

4.5. Incendios

El predio identificado con cédula catastral 000000030940000 no presenta una amenaza de incendio teniendo en cuenta que las coberturas vegetales se localizan principalmente sobre los cerros orientales y occidentales del municipio de Chía.

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

4.6. Clasificación del Suelo

El predio identificado con cédula catastral 000000030940000, localizado en la VEREDA FAGUA, SECTOR LA LEONOR, PREDIO SAN LUIS 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 la Zona Rural de Granjas ZRG de la siguiente manera:

“Artículo 216. Zona Rural de Granjas (ZRG).

USOS RURALES: ZONA RURAL DE GRANJAS	No. 5
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	

Handwritten signature

con restricciones de uso, intensidad, densidad de manera que se garantice el autoabastecimiento de servicios públicos domiciliarios con especial énfasis en el estímulo de actividades agropecuarias.
USO PRINCIPAL Agropecuaria, forestal, horticultura, agricultura, frutales, aves de corral, apiarios, vivienda y construcciones necesarias para el propietario, para las actividades agropecuarias, para la administración y conservación de los predios.
USOS COMPATIBLES Servicios comunitarios de carácter rural.
USOS CONDICIONADOS Vivienda de baja densidad, condominios, corredores urbanos integrales, comercio tipo I, industrial tipo I, institucional tipo I, II y III, agroindustrial, cultivos de flores, clubes sociales y recreativos.
USOS PROHIBIDOS Urbanización, industrial tipo II y III, comercial tipo II y III, institucional tipo II y III.
NORMAS ESPECÍFICAS Densidad máxima permitida: 4 viviendas por hectárea. Área mínima del lote: 3.000 metros cuadrados. Frente mínimo: 30 mts. Tipo de construcción: Unifamiliar Cesión B: según cuadro No. 6 artículo 194 Índice de ocupación (I.O): 30%
Número de pisos: 8 m de altura, 2 pisos Aislamiento: Cuadro No.5 artículo 197 Cerramientos: El cerramiento anterior será transparente y de 2m de altura. Los laterales y posteriores con transparencia del 50% y altura de 2m.
Áreas de parqueo: Debe ser resuelta al interior de cada proyecto. Áreas de cargue y descargue: Por ninguna razón se podrán utilizar las vías públicas para este fin.
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. 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. 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.
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.

(...)"

Hop

4.7. Programas, operaciones y proyectos estructurantes

Para el predio identificado con cédula catastral 000000030940000, localizado en la VEREDA FAGUA, SECTOR LA LEONOR, PREDIO SAN LUIS del municipio de Chía, no se han contemplado programas, operaciones o proyectos estructurantes.

4.8. Acciones de mejoramiento previstas

El predio identificado con cédula catastral 000000030940000, localizado en la VEREDA FAGUA, SECTOR LA LEONOR, PREDIO SAN LUIS del municipio de Chía, se contempla dejar los aislamientos requeridos y planteados en el plano de loteo, así como la vía de acceso a todos los lotes resultantes del proceso de legalización en la cual se tiene previsto que su uso sea peatonal, ocasional vehicular sólo para ingreso a los predios, sin obstaculizar el paso de las personas que integran el Asentamiento, o el ingresos de vehículos de emergencia, No se puede constituir como área de parqueo o estacionamientos, y sin uso de la misma como estacionamiento en todo su trayecto.

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

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

4.9. Lineamientos ambientales

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

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

En el manejo de las cercas vivas debe garantizarse las actividades de poda formativa de tal manera que cumplan con la altura aprobada para los cerramientos en la zona.

5. No se permitirá la instalación de ningún tipo de cobertizo o cubierta que cubra total o parcialmente el aislamiento posterior o patio, ni la zona de antejardín o de retroceso sobre la vía de acceso.
6. Dar cumplimiento a la norma ambiental y policiva respecto del manejo de residuos sólidos".

DATOS DE LOS INTERESADOS Identificación de los interesados

LOTE	área m ²	uso	INTERESADO	Cedula
Lote 1	197,86	Unifamiliar	LEIDY YOHANNA BOSSA AREVALO	20500132
Lote 2	148,24	Unifamiliar	EMERSON DENIS BOSSA AREVALO	3146677
Lote 3	148,24	Unifamiliar	LEIDY YOHANNA BOSSA AREVALO	20500132
-	-	-	GEOVANI ENRIQUE BOSSA AREVALO	80500880
Proyección vial	148,86	-	RESERVA VIAL	-

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 ² :	643,20		Lotes edificados:		2		UN				
AREA RESERVA VIAL m ² :	148,86		Lotes Asentamiento:		3		UN				
AREA NETA m ² :	494,34		Grado de consolidación		67%		%				
Área de Servidumbre											
Nombre del Lote	Área de la vía en m ²		Carácter		MOJONES						
Servidumbre 01	N/A		PRIVADA		N/A						
Totales	0										
Área de lotes y construcciones											
Nombre del Lote	Área lote (m ²)	AREA CONSTRUIDA EXISTENTE (m ²)				área por demoler	área ocupada total (piso 1)	Área total por Leg. Reconocimiento (Dir. de Urbanismo)	I.O. propuesto %	Uso, Mojones y Unidades	
		Piso 1	Piso 2	Piso 3	Subtotal						
1	197,86	90,63	0,00	0,00	90,63	0,00	90,63	90,63	46%	UNIFAMILIAR M1-M9-M10-M5	1
2	148,24	70,19	0,00	0,00	70,19	0,00	70,19	70,19	47%	UNIFAMILIAR M9-M8-M7-M10	1
3	148,24	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0%	UNIFAMILIAR M8-M2-M6-M7	1
PROYECCION VIAL	148,86	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0%	M4-M5-M6-M3	-
Subtotales	643,20	160,82	0,00	0,00	160,82	0,00	160,82	160,82	33%		
índices	I.O. ocupación actual	33%	I.C. construcción actual	33%	I.O. ocupación propuesta	33%	I.C. constr. propuesta	33%		Total unidades de vivienda	3
Resumen de áreas y porcentajes											
Área total del predio del Asentamiento Humano m ²								643,20	m2		
Área total final ocupada del Asentamiento Humano m ²								160,82	m2		
Área total Construida del Asentamiento Humano Actual m ²								160,82	m2		
Área total Construida del Asentamiento Humano Propuesta m ²								160,82	m2		
Grado de Consolidación del Asentamiento (%)								67%	%		

6. REGULARIZACIÓN URBANÍSTICA DEL ASENTAMIENTO HUMANO
Propuesta de regularización

6.1. Propuesta de regularización

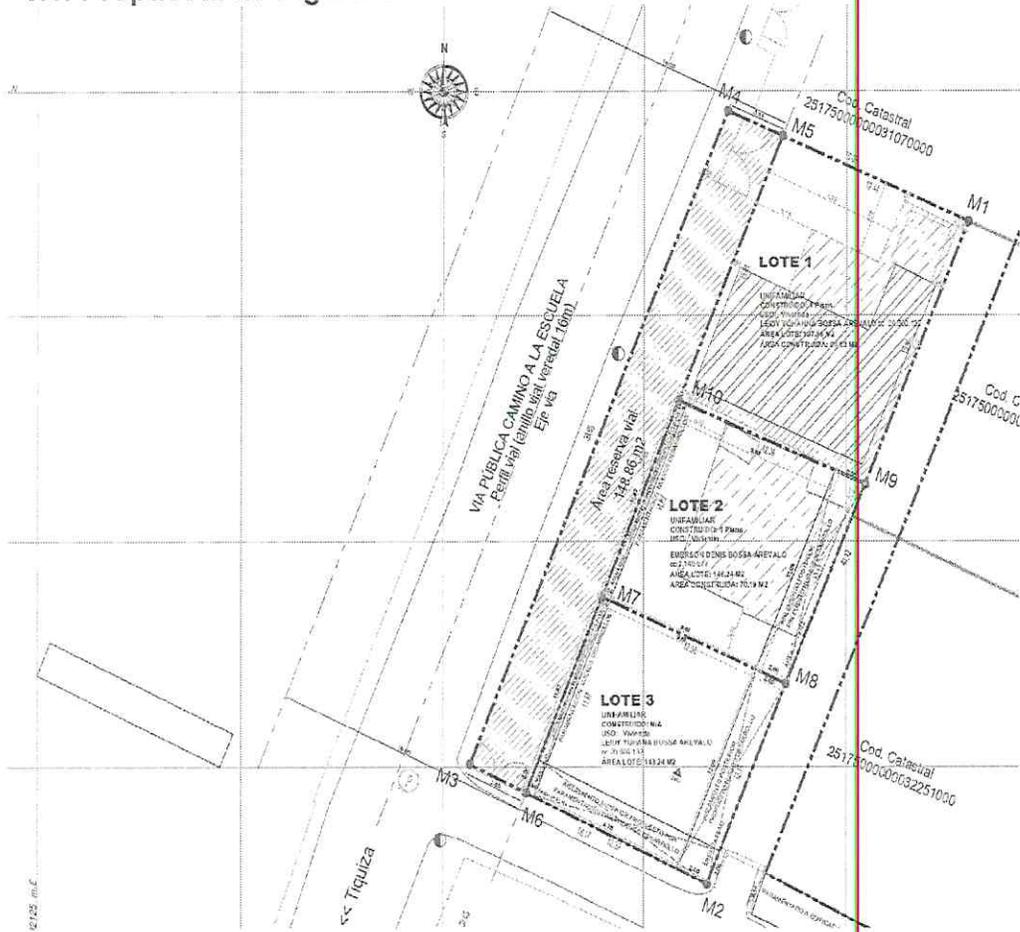


Ilustración 14: plano de propuesta de regularización y mejoramiento urbanístico



Ilustración 15: mapa de localización de mojones y polígonos aprobados.

huy?

NORMATIVA PARA DESARROLLOS CONSTRUCTIVOS		
NORMATIVA	Reconocimientos Edificaciones Existentes	Normativa Nuevos Desarrollos
Tipología de vivienda	Unifamiliar VIS, ceñido al número de unidades establecidos en la tabla 6. tabla de caracterización del asentamiento.	Unifamiliar VIS, ceñido al número de unidades establecidos en la tabla 6. tabla de caracterización del asentamiento.
Uso Principal	Residencial	Residencial
Usos compatibles	Comercio I.	Comercio I.
Usos Condicionados	No aplica	No aplica
Usos Prohibidos	Los demás	Los demás
Área mínima del predio (m2)	Los definidos en la propuesta de regularización urbanística	Los definidos en la propuesta de regularización urbanística
Frente mínimo del lote (ml)	Los definidos en la propuesta de regularización urbanística	Los definidos en la propuesta de regularización urbanística
Índice máx. De ocupación	El resultante de descontar el área de aislamiento posterior.	El resultante de descontar el área de aislamiento posterior.
Índice máx. De construcción	El resultante de multiplicar el índice de ocupación por el número de pisos.	El resultante de multiplicar el índice de ocupación por el número de pisos.
Aislamientos laterales	Los definidos en la propuesta de regularización urbanística	Empate volumétrico estricto
Aislamiento anterior	0 m	Los definidos en la propuesta de regularización urbanística
Aislamiento posterior	Los definidos en la propuesta	El resultado de multiplicar los metros lineales del frente del predio por 2 metros lineales de fondo
Voladizo	Sin voladizo o el existente	0,60 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
Atillos	0	0
Estacionamientos	0	1 por cada unidad.
Cerramiento	Hasta 0.50 de altura se permite muro macizo; desde 0.50 hasta 2.00 máximo, cerramiento transparente.	
Acceso a Predios	Para el ingreso al asentamiento se debe conectar con el anillo veredal denominado "Camino de la Escuela" de la vereda Fagua que servirá de acceso a los tres predios resultantes.	
Anotaciones adicionales	Las normas urbanísticas que se denominen como existente hace referencia al estado actual (lotes y Construcciones) según el plano de loteo firmado en el proceso de legalización.	
<p>NOTA 1: CADA PREDIO DEBE GARANTIZAR LAS SERVIDUMBRES DE LUZ CONFORME A LO PREVISTO EN EL CÓDIGO CIVIL Y DEMÁS NORMAS QUE LO COMPLEMENTEN O MODIFIQUEN O GENERAR ALTERNATIVAS QUE GARANTICEN QUE LOS ESPACIOS HABITABLES DE LA VIVIENDA ESTEN ILUMINADOS Y VENTILADOS DE MANERA NATURAL. LA ILUMINACIÓN SE HARÁ A TRAVÉS DE ELEMENTOS COMO VENTANAS SOBRE FACHADA, CLARABOYAS O CUALQUIER SISTEMA DE ILUMINACIÓN 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 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>		

hup

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 ocho (8) días del mes de julio de 2025.

Aprobó:



HECTOR ORLANDO RUIZ PALACIOS
Director de Ordenamiento Territorial y Plusvalía.

Elaboró:



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

Elaboró:



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