

013 (20249999934031)
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 24/07/2025 FIRMA



DESFIJADO _____ FIRMA _____

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

IDENTIFICACIÓN DEL PROYECTO			
Radicado Catastral	20249999934031 25175000000080842000	Decreto Matricula	470 de 2024 50N-20364807
Zona POT	CENTRO POBLADO (CP)	Tipo de Suelo	Suelo Rural
Dirección	VEREDA CERCA DE PIEDRA, SECTOR PUEBLO FUERTE, PREDIO EL RECUERDO		
Ámbito delimitación	UNICO	Tipo de Legalización	INDIVIDUAL
Arquitecto	ORLANDO RODRIGUEZ SUAREZ	matricula	25700-50146 CND
Topógrafo	JOHN ALBERTO ORTEGON RAMOS	matricula	25335217503 CND
Interesado 1	OMAR HERNAN DIAZ LOPEZ	Cédula	81720483
Interesado 2	SARA BUITRAGO BOJACA	Cédula	35472039
Interesado 3	WILSON JAVIER DIAZ LOPEZ	Cédula	11204214
Interesado 4	FABIO CARMELO BARBOSA CASTRO	Cédula	80450712
Interesado 5	ANGELA RUBI CASTRO GARAY	Cédula	20547254
Interesado 6	EMILIA MOLANO MOLINA	Cédula	39738333
Interesado 7	JOSE ANTONIO BUITRAGO BOJACA	Cédula	80399180
Interesado 8	BLANCA LILIA MOLANO MOLINA	Cédula	20444388
Área Título	Área Registro	Área IGAC	Área Levantamiento
613.43 m ²	613.43 m ²	613.00 m ²	631.63 m ²



1.1. ANTECEDENTES

Mediante radicado 20249999934031 del 7 de octubre de 2024, se solicitó la legalización del asentamiento humano, ubicado en la VEREDA CERCA DE PIEDRA, SECTOR PUEBLO FUERTE, PREDIO EL RECUERDO del Municipio de Chía - Cundinamarca, e identificado con cédula catastral

00-00-0008-0824-000 y matrícula inmobiliaria 50N-20364807 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. 2534 del 25 de noviembre de 2024, realizó requerimiento al interesado en el cual solicitó se diera aplicación a los requisitos establecidos en la Circular externa DOTP N°001 de 2022.

Con base a los ajustes solicitados a la revisión del levantamiento topográfico, se procedió a realizar acta de observaciones por parte de la Dirección de Ordenamiento Territorial y Plusvalía, acta que fue objeto de respuesta por parte del interesado mediante anexo del siete (7) de marzo de 2025.

Mediante resolución N°2071 del 23 de mayo de 2025, La Dirección de Ordenamiento Territorial y Plusvalía, resolvió dar inicio al proceso de legalización de asentamiento humano ubicado en el inmueble identificado con cedula catastral 00-00-0008-0824-000 e inscrito folio de matrícula inmobiliaria N° 50N-20364807 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, ordenó 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 trámite 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 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 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 7 de octubre de 2024, mediante radicado **20249999934031**, se solicitó la legalización del asentamiento humano, identificado con número catastral **00-00-0008-0824-000** localizado en la vereda **Cerca de Piedra** del 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 **20249999934031** atendiendo los lineamientos generales del Acuerdo 17 del 2000.

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.

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

Hoy

2. DELIMITACIÓN DEL ÁREA OBJETO DE LEGALIZACIÓN

El asentamiento humano se encuentra ubicado en Suelo Rural, en la VEREDA CERCA DE PIEDRA, SECTOR PUEBLO FUERTE, PREDIO EL RECUERDO identificado con cédula catastral 00-00-0008-0824-000 y Matrícula Inmobiliaria 50N-20364807. 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 631.63 m²

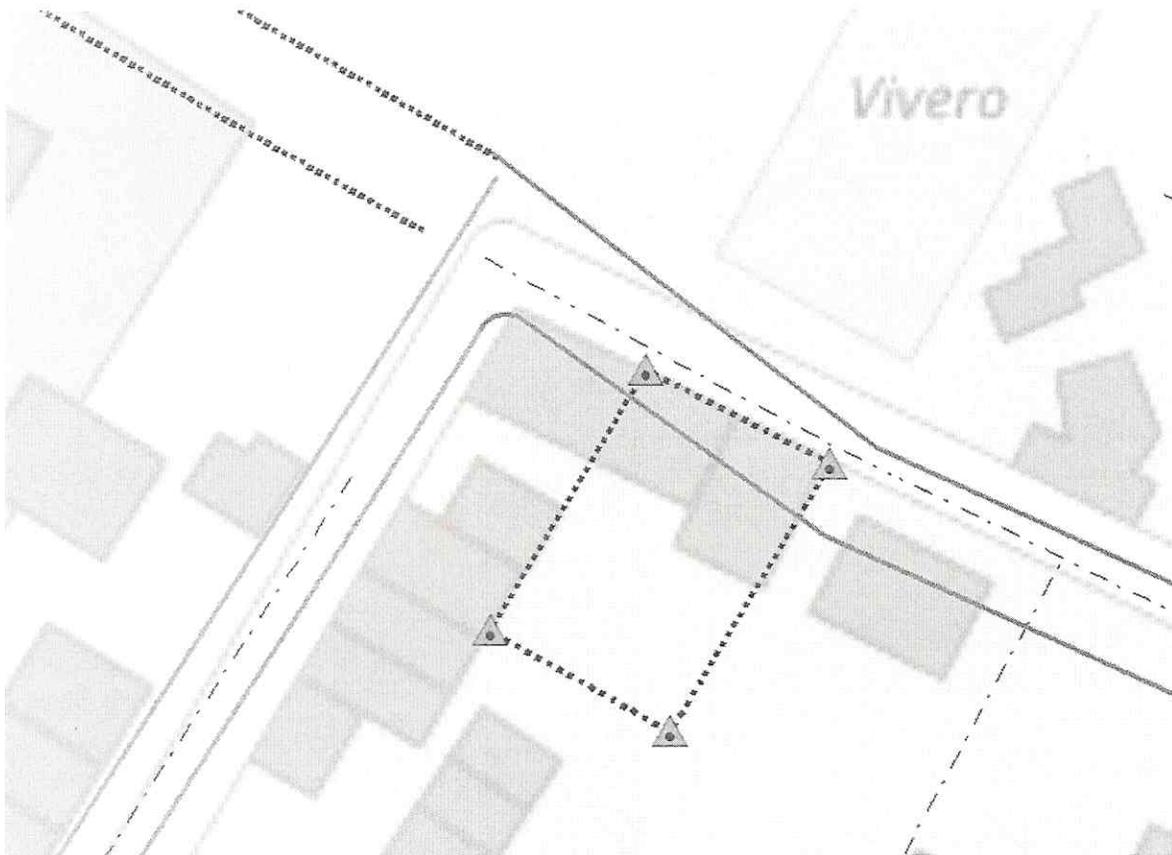


Ilustración 2: Mapa de localización y ubicación específica (predio de interés en líneas punteadas).

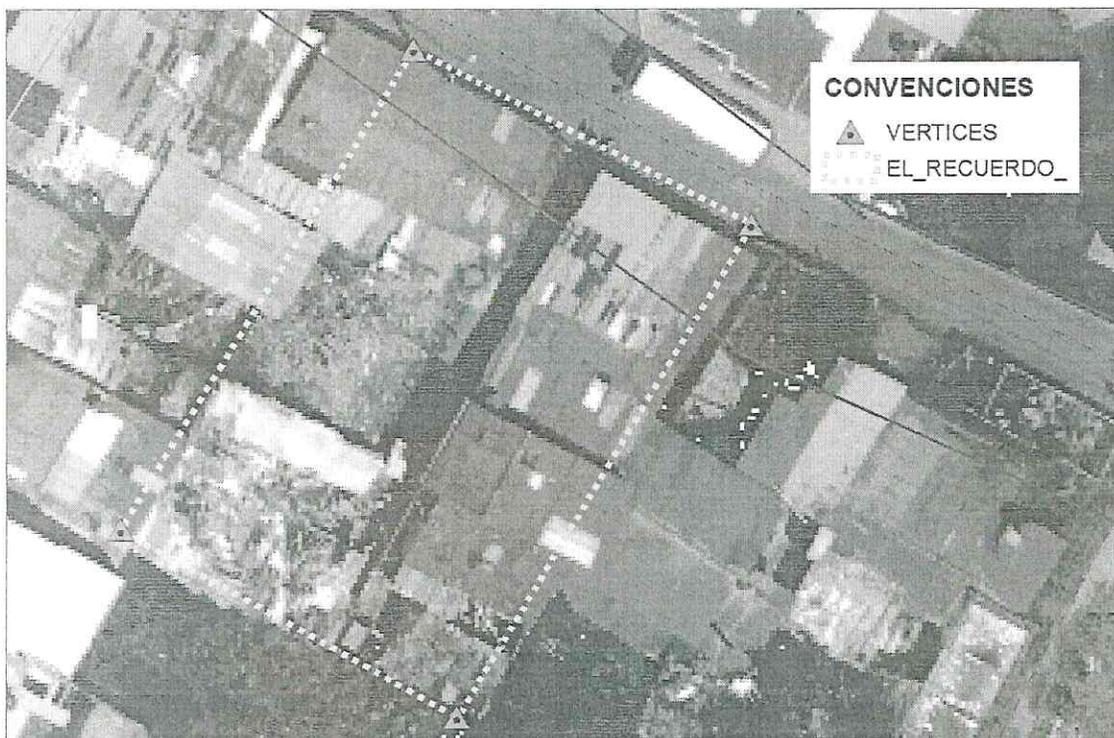


Ilustración 3: ortoimagen IGAC, estado del asentamiento para el pasado septiembre de 2014.

HDP

2.1. DELIMITACIÓN ESTADO ACTUAL DEL PREDIO OBJETO DE REGULARIZACIÓN:

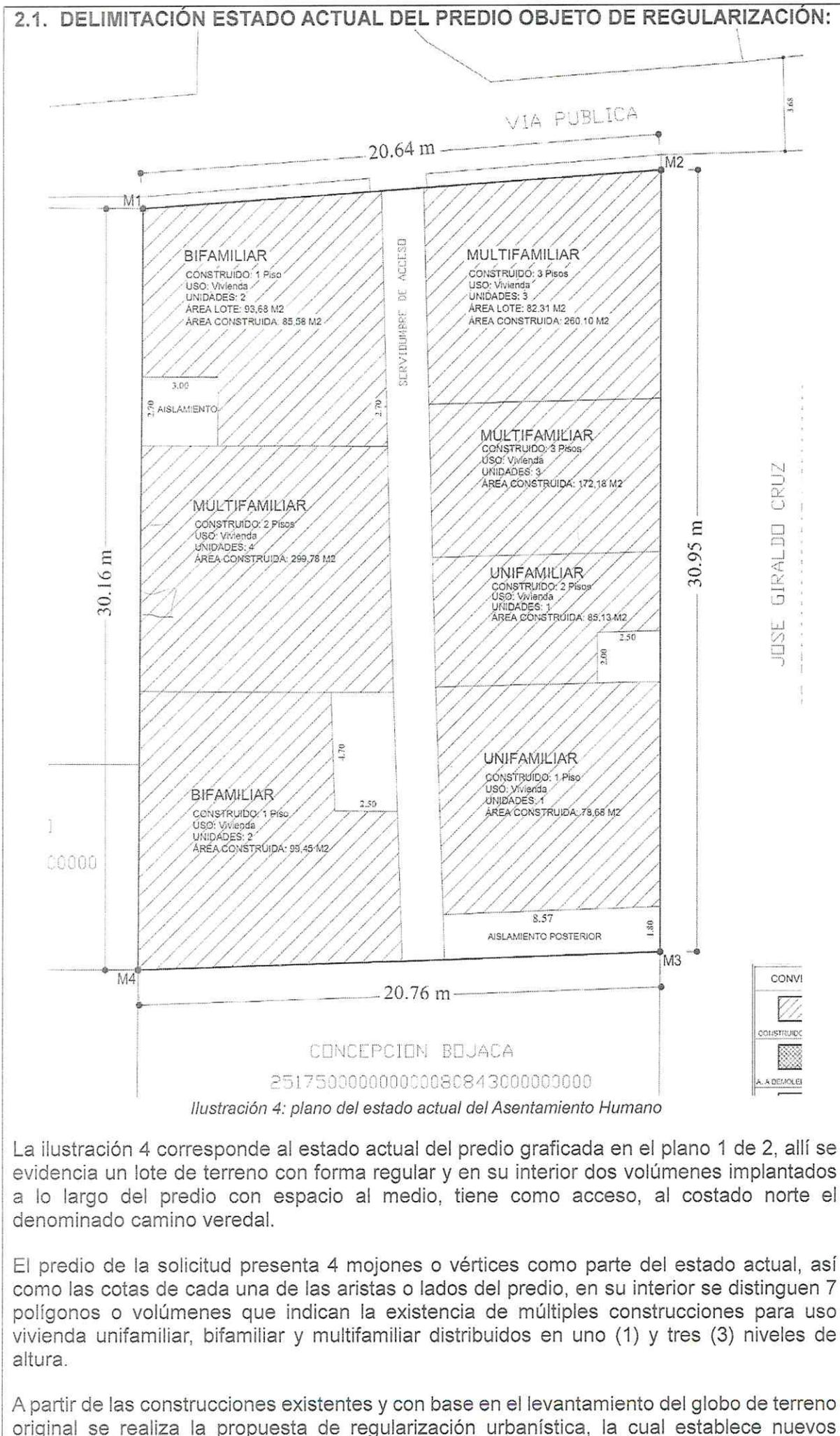


Ilustración 4: plano del estado actual del Asentamiento Humano

La ilustración 4 corresponde al estado actual del predio graficada en el plano 1 de 2, allí se evidencia un lote de terreno con forma regular y en su interior dos volúmenes implantados a lo largo del predio con espacio al medio, tiene como acceso, al costado norte el denominado camino veredal.

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 7 polígonos o volúmenes que indican la existencia de múltiples construcciones para uso vivienda unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar distribuidos en uno (1) y tres (3) 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

Hop

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 N° 00-00-0008-0842-000				Área: 631,63 M2
MOJÓN	COORDENADA X	COORDENADA Y	COLINDANCIAS	OBSERVACIONES
M1	2093981,005	4880370,948	0822	CON VIA PUBLICA
M2	2093971,636	4880389,343	0744	CON VIA PUBLICA
M3	2093945,130	4880373,370	0744 - 0843	
M4	2093955,253	4880355,246	0843 - 0821	

LINDEROS GLOBO DEL TERRENO N° 00-00-0008-0842-000						Área: 631,63 M2
MOJÓN O LINDERO	PUNTO INICIAL	PUNTO FINAL	DIST. (M)	RUMBO	COLINDANTE	OBSERVACIONES
LINDERO N° 1	M1 X= 2093981,005 Y= 4880370,948	M2 X= 2093971,636 Y= 4880389,343	20,64	Sureste	VÍA PUBLICA	Lindero pasa por Mojon M1A y M1B
LINDERO N° 2	M2 X= 2093971,636 Y= 4880389,343	M3 X= 2093945,130 Y= 4880373,370	30,95	Suroeste	00-00-0008-0744 JOSE GIRALDO CRUZ	Lindero pasa por Mojon M2A, M2B y M2C
LINDERO N° 3	M3 X= 2093945,130 Y= 4880373,370	M4 X= 2093955,253 Y= 4880355,246	20,76	Noroeste	00-00-0008-0843 CONCEPCION BOJACA	Lindero pasa por Mojon M3A y M3B
LINDERO N° 4	M4 X= 2093955,253 Y= 4880355,246	M1 X= 2093981,005 Y= 4880370,948	30,16	Noreste	00-00-0008-0822 HERMELINDA GUTIERREZ	Lindero pasa por Mojon M4A, y M4B

Ilustración 5: Coordenadas del globo de terreno original.

2.3. DELIMITACIÓN PROPUESTA DE REGULARIZACIÓN URBANÍSTICA

Hep

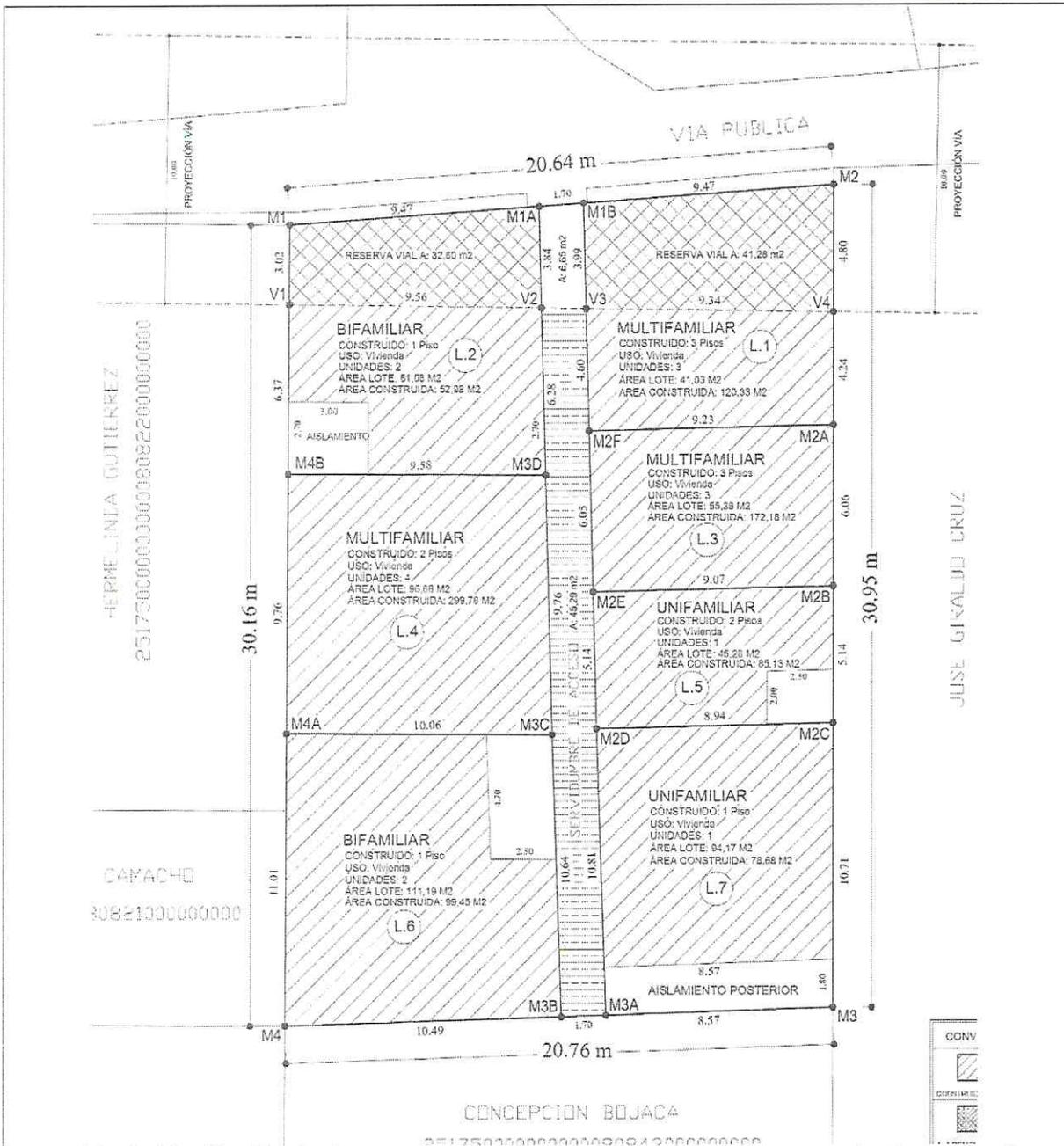


Ilustración 6: Identificación de las coordenadas, mojoneros y linderos de la propuesta de legalización y regularización urbanística

De la propuesta de regularización urbanística se observa que el número de mojoneros pasan de 4 a 20, 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" y "LOTE 7", así como las áreas de terreno destinadas a "Proyección Vial" y "Servidumbre de Acceso".

El plano de regularización arquitectónica presenta como propuesta, la correcta iluminación y ventilación a través de ductos de cada una de las unidades de terreno y cuya protección debe garantizarse al momento de solicitar la respectiva licencia de reconocimiento y la protocolización del presente documento.

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

Ap

2.4. COORDENADAS DELIMITACIÓN PROPUESTA DE REGULARIZACIÓN URBANÍSTICA:

LINDEROS PREDIOS OTEADERO 00000000000								
LOTE EL RECUERDO N° 1 - OMAR HERNAN DIAZ LÓPEZ								
Área: 41,03 M2								
MOJÓN O LINDERO	PUNTO INICIAL		PUNTO FINAL		DIST. (M)	RUMBO	COLINDANTE	OBSERVACIONES
LINDERO N° 1	V3	X= 2093972,468	V4	X= 2093967,525	9,34	Sureste	RESERVA VIAL	
		Y= 4880378,935		Y= 4880386,866				
LINDERO N° 2	V4	X= 2093967,525	M2A	X= 2093963,895	4,24	Suroeste	00-00-0008-0744 JOSE GIRALDO CRUZ	
		Y= 4880386,866		Y= 4880384,678				
LINDERO N° 3	M2A	X= 2093963,895	M2F	X= 2093968,469	9,23	Noroeste	PREDIO 3 Wilson Javier Diaz López	
		Y= 4880384,678		Y= 4880376,664				
LINDERO N° 4	M2F	X= 2093968,469	V3	X= 2093972,468	4,60	Noreste	SERVIDUMBRE DE ACCESO	
		Y= 4880376,664		Y= 4880378,935				

Ilustración 7: Tabla linderos LOTE 1

LOTE EL RECUERDO N° 2 - SARA BUITRAGO BOJACA								
Área: 61,08 M2								
MOJÓN O LINDERO	PUNTO INICIAL		PUNTO FINAL		DIST. (M)	RUMBO	COLINDANTE	OBSERVACIONES
LINDERO N° 1	V1	X= 2093978,427	V2	X= 2093973,368	9,56	Sureste	RESERVA VIAL	
		Y= 4880369,376		Y= 4880377,491				
LINDERO N° 2	V2	X= 2093973,368	M3D	X= 2093967,908	6,28	Suroeste	SERVIDUMBRE DE ACCESO	
		Y= 4880377,491		Y= 4880374,390				
LINDERO N° 3	M3D	X= 2093967,908	M4B	X= 2093972,987	9,58	Noroeste	PREDIO 4 Fabio Camelo Barbosa C.	
		Y= 4880374,390		Y= 4880366,059				
LINDERO N° 4	M4B	X= 2093972,987	V1	X= 2093978,427	6,37	Noreste	00-00-0008-0822 HERMELINDA GUTIERREZ	
		Y= 4880366,059		Y= 4880369,376				

Ilustración 8: Tabla linderos LOTE 2

LOTE EL RECUERDO N° 3 - WILSON JAVIER DIAZ LÓPEZ								
Área: 55,38 M2								
MOJÓN O LINDERO	PUNTO INICIAL		PUNTO FINAL		DIST. (M)	RUMBO	COLINDANTE	OBSERVACIONES
LINDERO N° 1	M2F	X= 2093968,469	M2A	X= 2093963,895	9,23	Sureste	PREDIO 1 Omar Hernan Diaz López	
		Y= 4880376,664		Y= 4880384,678				
LINDERO N° 2	M2A	X= 2093963,895	M2B	X= 2093958,709	6,06	Suroeste	00-00-0008-0744 JOSE GIRALDO CRUZ	
		Y= 4880384,678		Y= 4880381,553				
LINDERO N° 3	M2B	X= 2093958,709	M2E	X= 2093963,205	9,07	Noroeste	PREDIO 5 Emilia Molano Molina	
		Y= 4880381,553		Y= 4880373,675				
LINDERO N° 4	M2E	X= 2093963,205	M2F	X= 2093968,469	6,05	Noreste	SERVIDUMBRE DE ACCESO	
		Y= 4880373,675		Y= 4880376,664				

Ilustración 9: Tabla linderos LOTE 3

LOTE EL RECUERDO N° 4 - FABIO CAMELO BARBOSA CASTRO								
Área: 96,68 M2								
MOJÓN O LINDERO	PUNTO INICIAL		PUNTO FINAL		DIST. (M)	RUMBO	COLINDANTE	OBSERVACIONES
LINDERO N° 1	M4B	X= 2093972,987	M3D	X= 2093967,908	9,58	Sureste	PREDIO 2 Sara Buitrago Bojaca	
		Y= 4880366,059		Y= 4880374,390				
LINDERO N° 2	M3D	X= 2093967,908	M3C	X= 2093959,419	9,76	Suroeste	SERVIDUMBRE DE ACCESO	
		Y= 4880374,390		Y= 4880369,572				
LINDERO N° 3	M3C	X= 2093959,419	M4A	X= 2093964,658	10,06	Noroeste	PREDIO 6 José Antonio Buitrago B.	
		Y= 4880369,572		Y= 4880360,981				
LINDERO N° 4	M4A	X= 2093964,658	M4B	X= 2093972,987	9,76	Noreste	00-00-0008-0822 HERMELINDA GUTIERREZ	
		Y= 4880360,981		Y= 4880366,059				

Ilustración 10: Tabla linderos LOTE 4

LOTE EL RECUERDO N° 5 - EMILIA MOLANO MOLINA								
Área: 46,28 M2								
MOJÓN O LINDERO	PUNTO INICIAL		PUNTO FINAL		DIST. (M)	RUMBO	COLINDANTE	OBSERVACIONES
LINDERO N° 1	M2E	X= 2093963,205	M2B	X= 2093958,709	9,07	Sureste	PREDIO 3 Wilson Javier Diaz López	
		Y= 4880373,675		Y= 4880381,553				
LINDERO N° 2	M2B	X= 2093958,709	M2C	X= 2093954,305	5,14	Suroeste	00-00-0008-0744 JOSE GIRALDO CRUZ	
		Y= 4880381,553		Y= 4880378,899				
LINDERO N° 3	M2C	X= 2093954,305	M2D	X= 2093958,735	8,94	Noroeste	PREDIO 7 Blanca Lilia Molano Molina	
		Y= 4880378,899		Y= 4880371,137				
LINDERO N° 4	M2D	X= 2093958,735	M2E	X= 2093963,205	5,14	Noreste	SERVIDUMBRE DE ACCESO	
		Y= 4880371,137		Y= 4880373,675				

Ilustración 11: Tabla linderos LOTE 5

LOTE EL RECUERDO N° 6 - JOSÉ ANTONIO BUITRAGO BOJACA							Área: 111,19 M2	
MOJÓN O LINDERO	PUNTO INICIAL		PUNTO FINAL		DIST. (M)	RUMBO	COLINDANTE	OBSERVACIONES
LINDERO N° 1	M4A	X= 2093964,658	M3C	X= 2093959,419	10,06	Sureste	PREDIO 4 Fabio Camelo Barbosa C.	
		Y= 4880360,981		Y= 4880369,572				
LINDERO N° 2	M3C	X= 2093959,419	M3B	X= 2093950,124	10,64	Suroeste	SERVIDUMBRE DE ACCESO	
		Y= 4880369,572		Y= 4880364,392				
LINDERO N° 3	M3B	X= 2093950,124	M4	X= 2093955,253	10,49	Noroeste	00-00-0008-0843 CONCEPCIÓN BOJACA	
		Y= 4880364,392		Y= 4880355,246				
LINDERO N° 4	M4	X= 2093955,253	M4A	X= 2093964,658	11,01	Noreste	00-00-0008-0821 ALBERTO CAMACHO 00-00-0008-0822 HERMELINDA GUTIERREZ	
		Y= 4880355,246		Y= 4880360,981				

Ilustración 12: Tabla linderos LOTE 6

LOTE EL RECUERDO N° 7 - BLANCA LILIA MOLANO MOLINA							Área: 94,17 M2	
MOJÓN O LINDERO	PUNTO INICIAL		PUNTO FINAL		DIST. (M)	RUMBO	COLINDANTE	OBSERVACIONES
LINDERO N° 1	M2D	X= 2093958,735	M2C	X= 2093954,305	8,94	Sureste	PREDIO 5 Emilia Molano Molina	
		Y= 4880371,137		Y= 4880378,899				
LINDERO N° 2	M2C	X= 2093954,305	M3	X= 2093945,130	10,71	Suroeste	00-00-0008-0744 JOSE GIRALDO CRUZ	
		Y= 4880378,899		Y= 4880373,370				
LINDERO N° 3	M3	X= 2093945,130	M3A	X= 2093949,296	8,57	Noroeste	00-00-0008-0843 CONCEPCIÓN BOJACA	
		Y= 4880373,370		Y= 4880365,877				
LINDERO N° 4	M3A	X= 2093949,296	M2D	X= 2093958,735	10,81	Noreste	SERVIDUMBRE DE ACCESO	
		Y= 4880365,877		Y= 4880371,137				

Ilustración 13: Tabla linderos LOTE 7

2.1. COORDENADAS RESERVA VIAL

RESERVA VIAL							Área: 80,53 M2	
MOJÓN O LINDERO	PUNTO INICIAL		PUNTO FINAL		DIST. (M)	RUMBO	COLINDANTE	OBSERVACIONES
LINDERO N° 1	M1	X= 2093981,005	M2	X= 2093971,636	20,64	Sureste	VÍA PUBLICA	Lindero pasa por Mojón M1A y M1B
		Y= 4880370,948		Y= 4880389,343				
LINDERO N° 2	M2	X= 2093971,636	V4	X= 2093967,525	4,80	Suroeste	00-00-0008-0744 JOSE GIRALDO CRUZ	
		Y= 4880389,343		Y= 4880386,866				
LINDERO N° 3	V4	X= 2093967,525	V1	X= 2093978,427	20,60	Noroeste	PREDIOS 1 y 2 Servidumbre de acceso	Lindero pasa por Mojón V3 y V2
		Y= 4880386,866		Y= 4880369,376				
LINDERO N° 4	V1	X= 2093978,427	M1	X= 2093981,005	3,02	Noreste	00-00-0008-0822 HERMELINDA GUTIERREZ	
		Y= 4880369,376		Y= 4880370,948				

Ilustración 14: Tabla linderos PROYECCION VIAL

2.2. COORDENADAS SERVIDUMBRE DE ACCESO

LINDEROS SERVIDUMBRE PROPUESTA N° 01							Área: 45,29 M2	
MOJÓN O LINDERO	PUNTO INICIAL		PUNTO FINAL		DIST. (M)	RUMBO	COLINDANTE	OBSERVACIONES
LINDERO N° 1	V2	X= 2093973,368	V3	X= 2093972,488	1,70	Sureste	VÍA PUBLICA	RESERVA VIAL
		Y= 4880377,491		Y= 4880378,935				
LINDERO N° 2	V3	X= 2093972,468	M3A	X= 2093949,296	26,60	Suroeste	PREDIOS 1,3,5 y 7	Lindero pasa por Mojón M2F, M2E y M2D
		Y= 4880378,935		Y= 4880365,877				
LINDERO N° 3	M3A	X= 2093949,296	M3B	X= 2093950,124	1,70	Noroeste	00-00-0008-0843 CONCEPCIÓN BOJACA	
		Y= 4880365,877		Y= 4880364,392				
LINDERO N° 4	M3B	X= 2093950,124	V2	X= 2093973,368	26,68	Noreste	PREDIOS 6,4 y 2	Lindero pasa por Mojón M3C y M3D
		Y= 4880364,392		Y= 4880377,491				

Ilustración 15: Tabla linderos SERVIDUMBRE DE ACCESO

2.3. PERFILES VIALES EXISTENTES

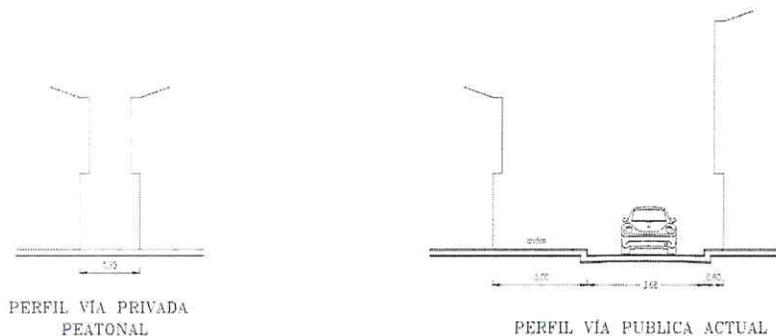


Ilustración 16: Perfil vial existente

3.1 PERFILES VIALES PROPUESTOS

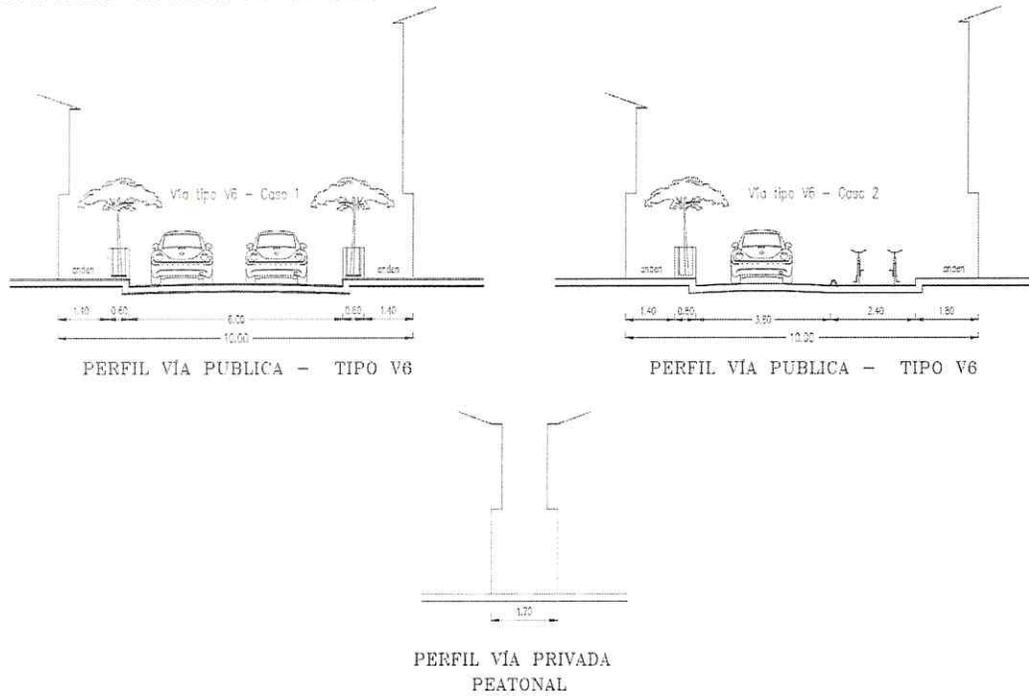


Ilustración 17: Perfil vial propuesto SERVIDUMBRE PÚBLICA

3.2 PROYECCION VIAL 1

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

- ARTICULO CUARTO: CLASIFICACIÓN DE LAS VÍAS LOCALES: Las Vías Locales corresponden a las vías V-5, V-6, V-7 y V-8.
- ARTICULO QUINTO: ANCHOS DE LAS VÍAS LOCALES: Los anchos límites de las Vías Locales serán los siguientes:

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	631,63
AREA PROYECCION VIAL	80,53
AREA NETA	551,1

VIA	Descripción
PROYECCION VIAL	SI
TIPO DE VIA	V-6
PERFIL	10,00
NOMBRE	VIA VEREDAL

VIA	Descripción
PROYECCION VIAL	SI
TIPO DE VIA	SERVIDUMBRE
PERFIL	1,70
NOMBRE	SERVIDUMBRE DE ACCESO

Ilustración 18: cálculo de áreas destinadas a reserva y perfiles viales públicos.



Por lo anterior, la vía que linda con el predio identificado con número 00-00-0008-0824-000 costado norte 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:

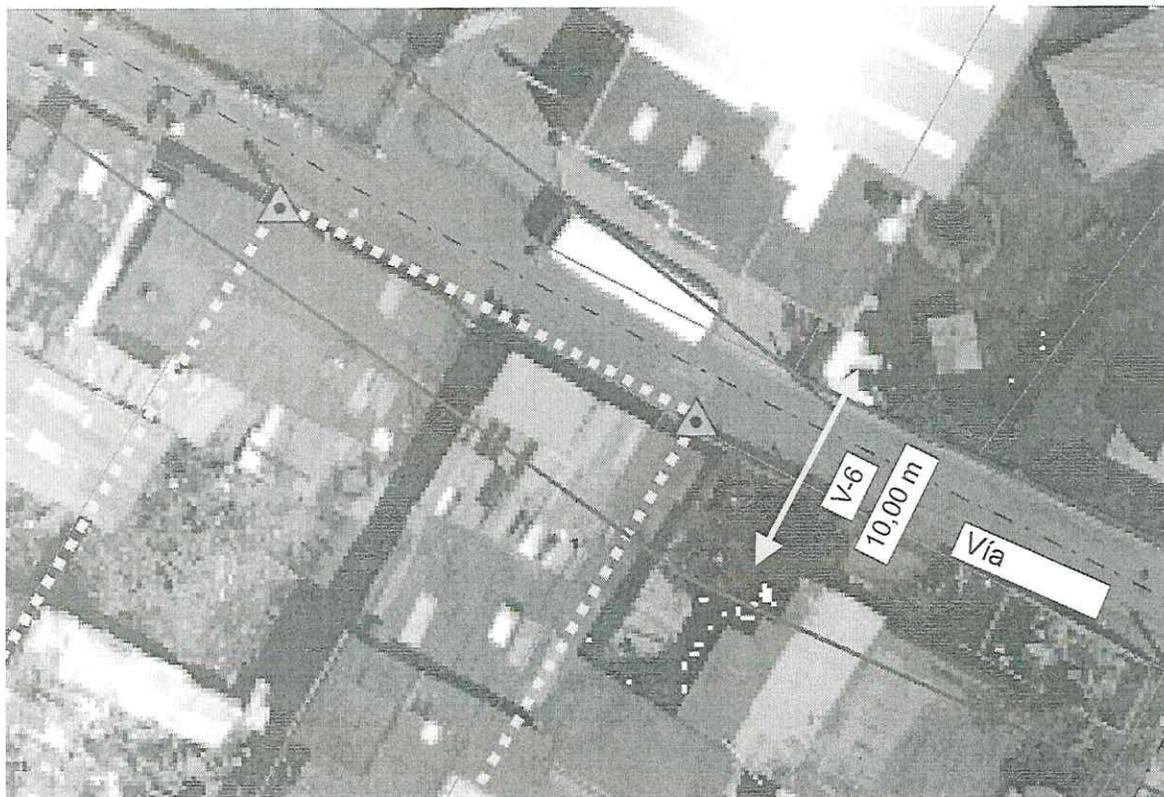


Ilustración 19: mapa de trazado vial, cotas y áreas.

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: 2023110018 Código interno: 3506666	Cuenta: 7624028-0	Cuenta:
L2	Matricula: 6030917 Código interno: 2212050	Cuenta: 0822166-2	Cuenta:
L3	Matricula: 2023110019 Código interno: 3506673	Cuenta: 7624027-8	Cuenta:
L4	Matricula: 2021120024 Código interno: 3478464	Cuenta: 7624304-6	Cuenta:
L5	Matricula: 6503447 Código interno: 2216863	Cuenta: 2523693-7	Cuenta:
L6	Matricula: 2019100038 Código interno: 3427986	Cuenta: 2025848-9	Cuenta:
L7	Matricula: 6030908 Código interno: 2212040	Cuenta: 2025894-6	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.

3.1. DETERMINANTES RELACIONADAS CON EL P.O.T

3.1.1. 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.

3.1.2. Zona de amenaza y riesgo no mitigable

El predio identificado con cédula catastral 00-00-0008-0824-000 localizado en la VEREDA CERCA DE PIEDRA, SECTOR PUEBLO FUERTE, PREDIO EL RECUERDO del municipio de Chía, NO se encuentra ubicado en zona de amenaza por encharcamiento SIN EMBARGO, los interesados deben tener en cuenta las acciones pertinentes para garantizar el adecuado drenaje del agua lluvia en los predios.

3.1.3. Inundación

El asentamiento NO se encuentra ubicado en zona de amenaza por inundación.

3.1.4. Remoción en Masa

Para el predio identificado con cédula catastral 000000080824000 La zona de acuerdo con el Plano 1B. Estructura general del territorio a largo plazo - zonas de riesgos del Acuerdo 17 del 2000, no está ubicado en zona de amenaza media por movimientos en masa, por ende, no se presentaría restricción para adelantar el presente proceso, siendo pertinente resaltar.

3.1.5. Avenida Torrencial

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

3.1.6. Incendios

El predio identificado con cédula catastral 000000080824000 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.

3.1.7. Clasificación del Suelo

El predio identificado con cédula catastral 000000080824000, localizado en la VEREDA CERCA DE PIEDRA, SECTOR PUEBLO FUERTE, PREDIO EL RECUERDO 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 **CENTRO POBLADO (CP)**.

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.

Hop.

40.2 Centros poblados rurales:

Bojacá, Fagua, La Balsa, Cerca de Piedra, Fonquetá y Tíquiza.

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^[1] para trámites con los presupuestos de hecho y derecho similar.

[1] Constitución Política de Colombia Artículo 230.

3.1.8. Programas, operaciones y proyectos estructurantes

Para el predio identificado con cédula catastral 000000080824000, localizado en la VEREDA CERCA DE PIEDRA, SECTOR PUEBLO FUERTE, PREDIO EL RECUERDO del municipio de Chía, no se han contemplado programas, operaciones o proyectos estructurantes.

3.1.9. Acciones de mejoramiento previstas

El predio identificado con cédula catastral 000000080824000, localizado en la VEREDA CERCA DE PIEDRA, SECTOR PUEBLO FUERTE, PREDIO EL RECUERDO 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.

3.2. 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”.

4. DATOS DE LOS INTERESADOS Identificación de los interesados

LOTE	área m2	uso	INTERESADO	Cedula
LOTE 1	41,03	multifamiliar	OMAR HERNAN DIAZ LOPEZ	81720483
LOTE 2	61,08	bifamiliar	SARA BUITRAGO BOJACA	35472039
LOTE 3	55,38	multifamiliar	WILSON JAVIER DIAZ LOPEZ	11204214
LOTE 4	96,68	multifamiliar	FABIO CARMELO BARBOSA CASTRO	80450712
			ANGELA RUBI CASTRO GARAY	20547254
LOTE 5	46,28	unifamiliar	EMILIA MOLANO MOLINA	39738333
LOTE 6	111,19	bifamiliar	JOSE ANTONIO BUITRAGO BOJACA	80399180
LOTE 7	94,17	unifamiliar	BLANCA LILIA MOLANO MOLINA	20444388
SERVIDUMBRE 1	45,29	-	SERVIDUMBRE DE ACCESO	-
Proyección vial	80,53	-	RESERVA VIAL	-

TABLA DE CARACTERIZACIÓN DEL ASENTAMIENTO

4.1. Áreas, índices y características existentes

Hoy

CUADRO DE ÁREAS															
Lotes y construcciones del Asentamiento Humano															
Lotes edificadas:		Lotes Asentamiento:		Grado de consolidación		Área de Servidumbre		Carácter		MOJONES					
ÁREA BRUTA m ² :	631,63	80,53	551,10							V2-V3-M3B-M3A					
ÁREA RESERVA VIAL m ² :															
ÁREA NEITA m ² :															
Nombre del Lote	Área de la vía en m ²	Carácter		Área de lotes y construcciones				área por demoler		Total área por demoler	área ocupada total (piso 1)	Área total por Leg. Reconocimiento (Dir. de Urbanismo)	I.O. propuesto %	Uso, Mojoneres y Unidades	
Servidumbre	45,29	PRIVADA		ÁREA CONSTRUIDA EXISTENTE (m ²)		Piso 1		Piso 2	Piso 3	Subtotal	Piso 1	Piso 2	Piso 3		
Totales	45,29														
Nombre del Lote	Área lote (m ²)	Piso 1	Piso 2	Piso 3	Subtotal	Piso 1	Piso 2	Piso 3							
LOTE 1	41,03	82,31	87,78	82,38	252,47	41,28	45,43	45,43	132,14	41,03	120,33	100%	MULTIFAMILIAR V3-V4-M2A-M2F	3	
LOTE 2	61,08	85,58	0,00	0,00	85,58	32,60	0,00	0,00	32,60	52,98	52,98	87%	BIFAMILIAR V1-V2-M3D-M4B	2	
LOTE 3	55,38	55,38	58,40	58,40	172,18	3,00	3,00	3,00	9,00	52,38	163,18	95%	MULTIFAMILIAR M2F-M2A-M2B-M2E	3	
LOTE 4	96,68	96,68	98,63	0,00	195,31	6,00	6,00	0,00	12,00	90,68	183,31	94%	MULTIFAMILIAR M4B-M3D-M3C-M4A	4	
LOTE 5	46,28	41,28	42,82	0,00	84,10	0,00	0,00	0,00	0,00	41,28	84,10	89%	UNIFAMILIAR M2E-M2B-M2C-M2D	1	
LOTE 6	111,19	99,45	0,00	0,00	99,45	0,00	0,00	0,00	0,00	99,45	99,45	89%	BIFAMILIAR M4A-M3C-M3B-M4	2	
LOTE 7	94,17	78,68	0,00	0,00	78,68	0,00	0,00	0,00	0,00	78,68	78,68	84%	UNIFAMILIAR M2D-M2C-M3-M3A	1	
SERVIDUMBRE 1	45,29	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0%	V2-V3-M3B-M3A	-	
PROYECCION VIAL	80,53	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0%	M1-M2-V4-V1	-	
Subtotales	631,63	539,36	287,63	140,78	967,77	82,88	54,43	48,43	185,74	456,48	782,03	83%			
índices	I.O. ocupación actual	98%	I.C. construcción actual	176%	I.O. ocupación propuesta	83%	I.C. constr. propuesta	142%						Total unidades de vivienda	16
Resumen de áreas y porcentajes															
Área total del predio del Asentamiento Humano m ²														631,63	m2
Área total final ocupada del Asentamiento Humano m ²														456,48	m2
Área total Construida del Asentamiento Humano Actual m ²														539,36	m2
Área total Construida del Asentamiento Humano Propuesta m ²														782,03	m2
Grado de Consolidación del Asentamiento (%)														100%	%

5. REGULARIZACIÓN URBANÍSTICA DEL ASENTAMIENTO HUMANO

Propuesta de regularización



5.1. Normativa para regularización

NORMATIVA PARA DESARROLLOS CONSTRUCTIVOS		
NORMATIVA	Reconocimientos Edificaciones Existentes	Normativa Nuevos Desarrollos
Tipología de vivienda	Unifamiliar (Lotes 5 y 7), Bifamiliar (Lotes 2 y 6) y Multifamiliar (Lotes 1, 3 y 4) VIS, generación de Propiedad Horizontal ceñido al número de unidades establecidos en la tabla 5. tabla de caracterización del asentamiento.	Unifamiliar (Lotes 5 y 7), Bifamiliar (Lotes 2 y 6) y Multifamiliar (Lotes 1, 3 y 4) VIS, generación de Propiedad Horizontal ceñido al número de unidades establecidos en la tabla 5. tabla de caracterización del asentamiento.
Uso Principal	Residencial	Residencial
Usos compatibles	Comercio I.	Comercio I.
Usos Condicionados	No aplica	No aplica
Usos Prohibidos	Los demás	Los demás
Área mínima del predio (m2)	Los definidos en la propuesta de regularización urbanística	Los definidos en la propuesta de regularización urbanística
Frente mínimo del lote (ml)	Los definidos en la propuesta de regularización urbanística	Los definidos en la propuesta de regularización urbanística
Índice máx. De ocupación	El existente	El resultante de descontar el área de aislamiento posterior.
Índice máx. De construcción	El resultante de multiplicar el índice de ocupación por el número de pisos.	El resultante de multiplicar el índice de ocupación por el número de pisos.
Retroceso	El propuesto o necesario por proyección vial	Empate volumétrico o lo definidos en la propuesta
Aislamientos laterales	Los definidos en la propuesta de regularización urbanística	Empate volumétrico estricto
Aislamiento anterior	0 m	Los definidos en la propuesta de regularización urbanística
Aislamiento posterior	Los definidos en la propuesta	El resultado de multiplicar los metros lineales del frente del predio por 2 metros lineales de fondo
Voladizo	Sin voladizo o el existente	0,50 m, siempre que el mismo no afecte condiciones de infraestructura de redes aéreas, ventilación y/o genere servidumbre de luz
Número Máximo de Pisos	3	3
Atillos	0	0
Estacionamientos	0	0
Cerramiento	Hasta 0.50 de altura se permite muro macizo; desde 0.50 hasta 2.00 máximo, cerramiento transparente.	Hasta 0.50 de altura se permite muro macizo; desde 0.50 hasta 2.00 máximo, cerramiento transparente.
Acceso a Predios	Para el ingreso al asentamiento se debe conectar con la variante chia-cota y luego girar al costado occidente por el camino que conduce al colegio Santo Tomas, vía que actualmente se encuentra pavimentada, sobre la cual se ubica el asentamiento, que, a su vez, presenta conexión con una servidumbre privada que sirve de reparto a los lotes del interior.	Para el ingreso al asentamiento se debe conectar con la variante chia-cota y luego girar al costado occidente por el camino que conduce al colegio Santo Tomas, vía que actualmente se encuentra pavimentada, sobre la cual se ubica el asentamiento, que, a su vez, presenta conexión con una servidumbre privada que sirve de reparto a los lotes del interior.

Mup

NORMATIVA PARA DESARROLLOS CONSTRUCTIVOS		
NORMATIVA	Reconocimientos Edificaciones Existentes	Normativa Nuevos Desarrollos
Anotaciones adicionales	Las normas urbanísticas que se denominen como existente hace referencia al estado actual (lotes y Construcciones) según el plano de loteo firmado en el proceso de legalización.	
<p>NOTA 1: CADA PREDIO DEBE GARANTIZAR LAS SERVIDUMBRES DE LUZ CONFORME A LO PREVISTO EN EL CÓDIGO CIVIL Y DEMÁS NORMAS QUE LO COMPLEMENTEN O MODIFIQUEN O GENERAR ALTERNATIVAS QUE GARANTICEN QUE LOS ESPACIOS HABITABLES DE LA VIVIENDA ESTEN ILUMINADOS Y VENTILADOS DE MANERA NATURAL. LA ILUMINACIÓN SE HARÁ A TRAVÉS DE ELEMENTOS COMO VENTANAS SOBRE FACHADA, CLARABOYAS O CUALQUIER SISTEMA DE ILUMINACIÓN CENITAL Y PATIOS UBICADOS AL INTERIOR DE LA EDIFICACIÓN O POZOS DE LUZ.</p> <p>EN EL CASO DE LA VENTILACIÓN, SE ASEGURARÁ LA RENOVACIÓN DEL AIRE DEL INTERIOR DE LA EDIFICACIÓN, A TRAVÉS DE ELEMENTOS TALES COMO VENTANAS Y DUCTOS ORIENTADOS HACIA EL EXTERIOR DE LA EDIFICACIÓN, INCLUSO, LOS ELEMENTOS UTILIZADOS PARA TAL FIN PODRÁN ESTAR DISPUESTOS HACIA PATIOS INTERNOS, SIEMPRE Y CUANDO NO ESTÉN CUBIERTOS TOTALMENTE Y SE ASEGURE UN MÍNIMO DE CAUDAL DE VENTILACIÓN NATURAL.</p> <p>LOS ESPACIOS DE SERVICIOS, COMO BAÑOS Y COCINAS, QUE POR RAZONES DE DISEÑO NO SE PUEDAN VENTILAR DE MANERA NATURAL, SE DEBERÁN ASEGURAR LA EXTRACCIÓN DE OLORES Y VAHOS POR MEDIOS MECÁNICOS (EXTRACTORES DE AIRE).</p> <p>NOTA 2: NO SE PERMITIRÁ LA GENERACIÓN DE NUEVAS UNIDADES PREDIALES ADICIONALES A LAS APROBADAS EN EL PRESENTE ACTO ADMINISTRATIVO.</p> <p>NOTA 3. PARA LOS RECONOCIMIENTOS DE CONSTRUCCIONES DEBERÁN CUMPLIR CON LA NORMA DE SISMORESISTENCIA VIGENTE.</p> <p>NOTA 4: EN EL EVENTO DE AMPLIACIÓN DE OBRA EN LO EXISTENTE, SE APLICARÁ LA OCUPACIÓN Y AISLAMIENTO ACTUAL Y NO SE EXIGIRA UNIDAD DE ESTACIONAMIENTO.</p>		

6. 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.

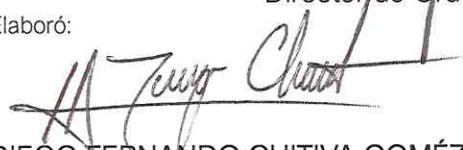
Dada a los diecisiete (17) días del mes de julio de 2025.

Aprobó:


HECTOR ORLANDO RUIZ PALACIOS
 Director de Ordenamiento Territorial y Plusvalía.

Elaboró:

Elaboró:


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

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