

013 (20239999934722)
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 10/06/2025 FIRMA



DESFIJADO _____ FIRMA _____

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

IDENTIFICACIÓN DEL PROYECTO			
Radicado	20239999934722	Decreto	138 de 2022
Catastral	00-00-0007-1822-000 00-00-0007-0685-000 00-00-0007-1825-000 00-00-0007-1826-000 00-00-0007-1827-000 00-00-0007-1828-000 00-00-0007-1829-000	Matricula	50N-20131963 / 50N-20131964 / 50N-20131967 / 50N-20131968 / 50N-20131969 / 50N-20131970 / 50N-20131971
Zona POT	ZONA RURAL DE GRANJAS (ZRG)	Tipo de Suelo	Suelo Rural
Dirección	VEREDA LA Balsa, SECTOR LOS CAOBOS, PREDIOS: VILLA LEYDY, LA ILUSION, EL TRIUNFO, EL PORVENIR, LA CABAÑA, VILLA LUZ y EL RINCONCITO		
Ámbito delimitación	B	Tipo de Legalización	COLECTIVO
Arquitecto	DANIEL MATEO CHACON HERRERA	matricula	A22392020-1072712391
Topógrafo	OMAR JAVIER PINEDA GUZMAN	matricula	01-10348
Interesado 1	JENNY DANIELA LAVERDE HIGARRERO	Cédula	1072709616
Interesado 2	DIANA PAOLA AREVALO HIGARRERO	Cédula	1072665962
Interesado 3	VICTOR ALFONSO AREVALO HIGARRERO	Cédula	1072642059
Interesado 4	CARMEN ELISA HIGARRERO OLARTE	Cédula	20471647
Interesado 5	JONNY ALEXANDER ESTUPIÑAN HIGARRERO	Cédula	1072671233
Interesado 6	CRISTINA ELIZABETH SEGURA HIGARRERO	Cédula	35199788
Interesado 7	ANA MARIA SEGURA HIGARRERO	Cédula	1072640459
Interesado 8	GINNA MARCELA ESTUPIÑAN HIGARRERO	Cédula	1072665235
Interesado 9	ANA ISABEL HIGARRERO OLARTE	Cédula	35472026
Interesado 10	MARIA ELENA HIGARRERO OLARTE	Cédula	20471676
Interesado 11	CAROL NATALIA HIGARRERO RODRIGUEZ	Cédula	1003661573
Interesado 12	DIANA CATHERINE RODRIGUEZ ROMERO	Cédula	35196721
Interesado 13	JOSE ARTURO HIGARRERO OLARTE	Cédula	80401216
Interesado 14	SANDRA MILENA RODRIGUEZ ROMERO	Cédula	35195181
Interesado 15	MANUEL DAVID AREVALO HIGARRERO	Cédula	1072656830
Interesado 16	KEVIN CAMILO HIGARRERO RODRIGUEZ	Cédula	1072716510
Interesado 17	ROSA INES HIGARRERO OLARTE	Cédula	35472998
Interesado 18	JUAN CARLOS HIGARRERO OLARTE	Cédula	11201128
Interesado 19	ANDREA MILENA BOSA HIGARRERO	Cédula	1072715345
Interesado 20	ANGELICA LILIANA GOMEZ NAVARRETE	Cédula	35199036
Interesado 21	DIEGO FERNANDO BOSA HIGARRERO	Cédula	1072649074
Interesado 22	WILLIAM ANDRES BOSA HIGARRERO	Cédula	1072642506
Área Titulo	Área Registro	Área IGAC	Área Levantamiento
1278.78 m²	1228.78 m²	1229.00 m²	1228.78 m2
			
Ilustración 1: Mapa de localización, predio de interés en líneas punteadas			

1.1. ANTECEDENTES

Mediante radicado 20239999934722 del 26 de diciembre de 2023, se solicitó la legalización del asentamiento humano, ubicado en la VEREDA LA Balsa, SECTOR LOS CAOBOS, PREDIO: VILLA LEYDY, LA ILUSION, EL TRIUNFO, EL PORVENIR, LA CABAÑA, VILLA LUZ y EL RINCONCITO del Municipio de Chía - Cundinamarca, e identificado con cédula catastral 00-00-0007-1822-000 y matrícula inmobiliaria 50N-20131963 / 50N-20131964 / 50N-20131967 / 50N-20131968 / 50N-20131969 / 50N-20131970 / 50N-20131971 para lo cual se aportaron los documentos exigidos en el Acuerdo Municipal 188 de 2021.

La Dirección de Ordenamiento Territorial y Plusvalía, mediante oficio D.O.T.P. 0055 del 16 de enero 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., requisitos que fueron subsanados por parte del arquitecto externo a cargo del trámite mediante anexo del mes de abril de 2024.

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 once (11) de diciembre de 2024.

Mediante resolución N°0746 del 26 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 cédula catastral 00-00-0007-1822-000 e inscrito folio de matrícula inmobiliaria N° 50N-20131963 / 50N-20131964 / 50N-20131967 / 50N-20131968 / 50N-20131969 / 50N-20131970 / 50N-20131971 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 202

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.

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 15 de noviembre de 2023, mediante radicado 20239999934722, se solicitó la legalización del asentamiento humano, identificado con número catastral 00-00-0007-1822-000 localizado en la vereda La Balsa del Municipio de Chía - Cundinamarca, para lo cual se aportaron los documentos exigidos en el Acuerdo Municipal 188 de 2021 y con base en la Orden de Legalización proferida por el Decreto 133 de 2022 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 20239999934722 atendiendo los lineamientos generales del Acuerdo 17 del 2000.

1.5. Acuerdo Municipal 188 de 2021

El Acuerdo Municipal 188 de 2021 es el instrumento creado por la administración por medio del cual se faculta 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:

Art. 2° Parágrafo. B. 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.

Art. 3° Parágrafo. 3 y 4. Ámbito de aplicación:

2. DELIMITACIÓN DEL ÁREA OBJETO DE LEGALIZACIÓN

El asentamiento humano se encuentra ubicado en Suelo Rural, en la VEREDA LA BALSA, SECTOR LOS CAOBS, PREDIO: VILLA LEYDY, LA ILUSION, EL TRIUNFO, EL PORVENIR, LA CABAÑA, VILLA LUZ y EL RINCONCITO identificado con cédula catastral 000000071822000 / 000000070685000 / 000000071825000 / 000000071826000 / 000000071827000 / 000000071828000 / 000000071829000 y Matrícula Inmobiliaria 50N-20131963 / 50N-20131964 / 50N-20131967 / 50N-20131968 / 50N-20131969 / 50N-20131970 / 50N-20131971 respectivamente. 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 1228.78 m²

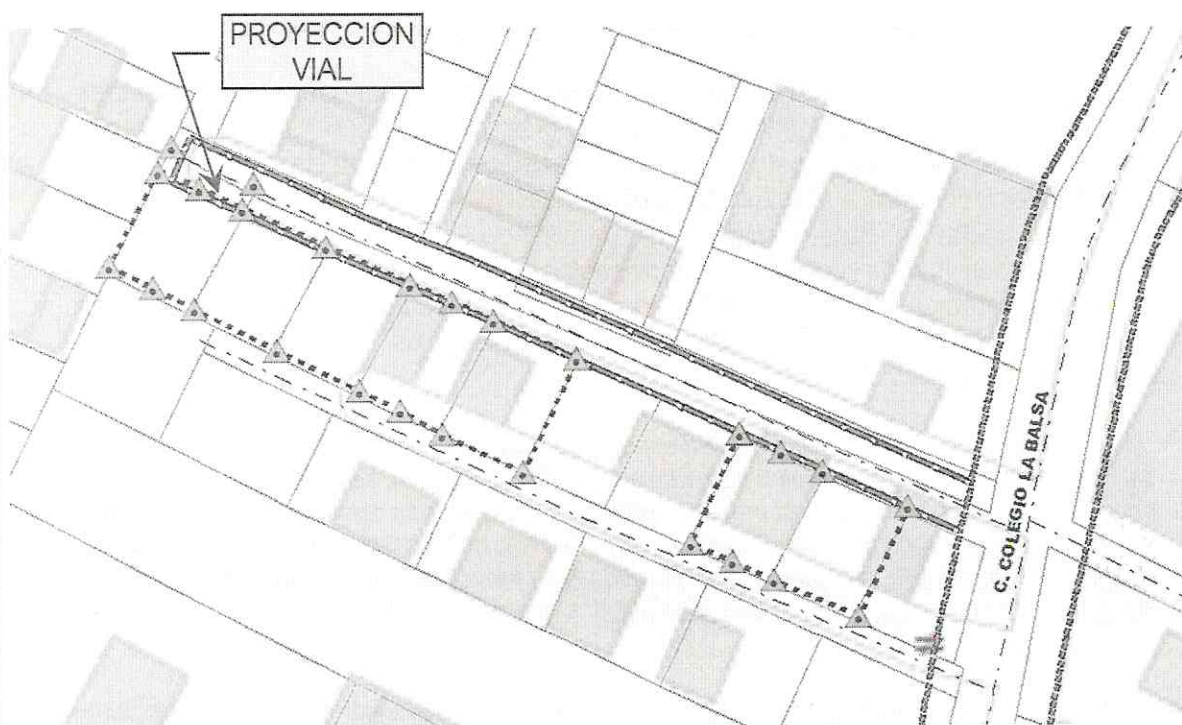


Ilustración 2: Mapa de localización y ubicación específica (predio de interés en líneas punteadas).



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

2.1 DELIMITACIÓN ESTADO ACTUAL DEL PREDIO OBJETO DE REGULARIZACIÓN:

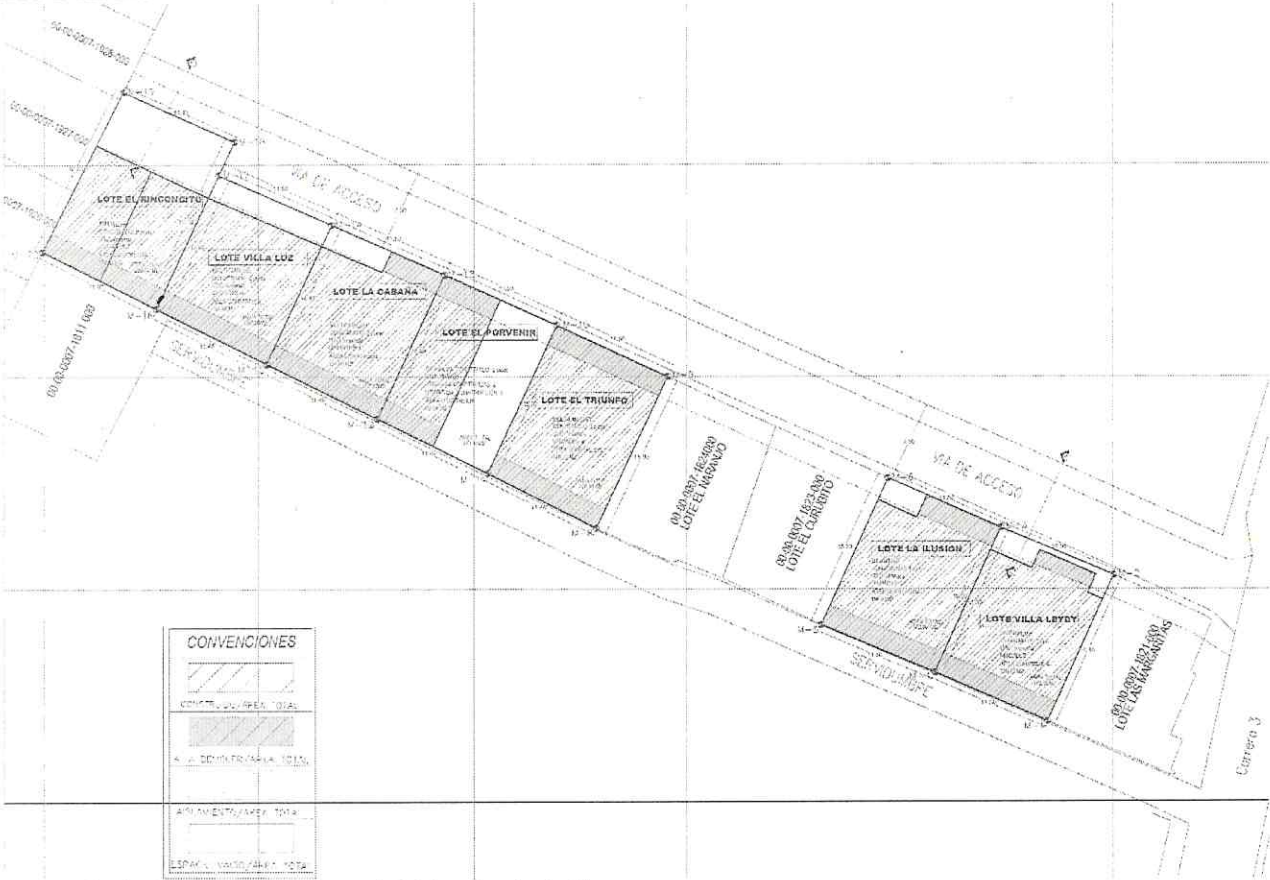


Ilustración 4: plano del estado actual del Asentamiento Humano

La ilustración 4 corresponde al estado actual del predio graficada en el plano 1 de 2, allí se evidencia siete (7) lotes de terreno con forma regular, estos lotes se unieron como parte del proceso denominado ámbitos en los que varios propietarios se unieron para presentar una propuesta arquitectónica de asentamientos humanos.

El predio de la solicitud presenta 20 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, bifamiliar y multifamiliar en diferentes 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:

COORDENADAS GLOBO DEL TERRENO No. 00-00-0007-1822-000 (LOTE VILLA LEYDY)				Area: 173,30 M2
MOJÓN	COORDENADAS ESTE (m)	COORDENADAS NORTE (m)	COLINDANCIAS	OBSERVACIONES
1	4882513,84	2092947,53	Servidumbre, 00-00-00-0007-1821-000	-
2	4882520,06	2092961,34	Vía de acceso, 00-00-0007-1821-000	-
3	4882509,47	2092965,81	Vía de acceso, Lote La Ilusión	-
4	4882503,37	2092952,29	Servidumbre, Lote La Ilusión	-

Ilustración 5: Coordenadas del globo de terreno original Villa Leydy.

COORDENADAS GLOBO DEL TERRENO No. 00-00-0007-0685-000 (LOTE LA ILUSIÓN)				Area: 173,00 M2
MOJÓN	COORDENADAS ESTE (m)	COORDENADAS NORTE (m)	COLINDANCIAS	OBSERVACIONES
3	4882509,47	2092965,81	Vía de acceso, Lote Villa Leydy	-
4	4882503,37	2092952,29	Servidumbre, Lote Villa Leydy	-
5	4882492,71	2092956,63	Servidumbre, 00-00-0007-1823-000	-
6	4882498,96	2092970,49	Vía de acceso, 00-00-0007-1823-000	-

Ilustración 6: Coordenadas del globo de terreno original La Ilusión

COORDENADAS GLOBO DEL TERRENO No. 00-00-0007-1825-000 (LOTE EL TRIUNFO)				Area: 178,90 M2
MOJÓN	COORDENADAS ESTE (m)	COORDENADAS NORTE (m)	COLINDANCIAS	OBSERVACIONES
8	4882471,53	2092965,74	Servidumbre, 00-00-0007-1824-000	-
9	4882478,27	2092980,03	Vía de acceso, 00-00-0007-1824-000	-
10	4882467,8	2092984,79	Vía de acceso, Lote El Porvenir	-
11	4882461,25	2092970,94	Servidumbre, Lote El Porvenir	-

Ilustración 7: Coordenadas del globo de terreno original El Triunfo.

COORDENADAS GLOBO DEL TERRENO No. 00-00-0007-1826-000 (LOTE EL PORVENIR)				Area: 173,48 M2
MOJÓN	COORDENADAS ESTE (m)	COORDENADAS NORTE (m)	COLINDANCIAS	OBSERVACIONES
10	4882467,8	2092984,79	Vía de acceso, Lote El Triunfo	-
11	4882461,25	2092970,94	Servidumbre, Lote El Triunfo	-
12	4882450,96	2092976,11	Servidumbre, Lote La Cabaña	-
13	4882457,32	2092989,52	Vía de Acceso, Lote la Cabaña	-

Ilustración 8: v Coordenadas del globo de terreno original El Porvenir.

COORDENADAS GLOBO DEL TERRENO No. 00-00-0007-1827-000 (LOTE LA CABAÑA)				Area: 167,80 M2
MOJÓN	COORDENADAS ESTE (m)	COORDENADAS NORTE (m)	COLINDANCIAS	OBSERVACIONES
12	4882450,96	2092976,11	Servidumbre, Lote El Porvenir	-
13	4882457,32	2092989,52	Vía de Acceso, Lote El Porvenir	-
14	4882446,83	2092994,22	Vía de acceso, Lote Villa Luz	-
15	4882440,66	2092981,27	Servidumbre, Lote Villa Luz	-

Ilustración 9: Coordenadas del globo de terreno original La Cabaña.

COORDENADAS GLOBO DEL TERRENO No. 00-00-0007-1828-000 (LOTE VILLA LUZ)				Area: 162,30 M2
MOJÓN	COORDENADAS ESTE (m)	COORDENADAS NORTE (m)	COLINDANCIAS	OBSERVACIONES
14	4882446,83	2092994,22	Vía de acceso, Lote la Cabaña	-
15	4882440,66	2092981,27	Servidumbre, Lote la Cabaña	-
16	4882430,35	2092986,41	00-00-0007-1811-000, Lote El Rinconcito	-
17	4882436,34	2092998,93	Vía de acceso, Lote El Rinconcito	-

Ilustración 10: Coordenadas del globo de terreno original Villa Luz.

COORDENADAS GLOBO DEL TERRENO No. 00-00-0007-1829-000 (LOTE EL RINCONCITO)				Area: 200,00 M2
MOJÓN	COORDENADAS ESTE (m)	COORDENADAS NORTE (m)	COLINDANCIAS	OBSERVACIONES
16	4882430,35	2092986,41	00-00-0007-1811-000, Lote Villa Luz	-
17	4882436,34	2092998,93	Vía de acceso, Lote Villa Luz	-
18	4882437,85	2093002,09	Vía de acceso	-
19	4882427,46	2093006,78	Vía de acceso, 00 00 0007-1928 000	-

Ilustración 11: Coordenadas del globo de terreno original El Rinconcito.

- En los lotes o aparentes lotes resultado del proceso de legalización de asentamientos humanos con condiciones de precariedad y de origen informal, sólo se podrán desarrollar en vivienda de interés social o prioritaria.
- No será beneficiario del proceso de legalización de asentamientos humanos, y no se le establecerá norma urbanística al ciudadano que sea propietario de otra vivienda en el municipio de Chía.

2.1. Decreto Orden de Legalización 133 de 2022

El Decreto 133 de 2022 "El cual delimita una zona conformada por asentamientos humanos precarios de origen informal integrados predominantemente por viviendas de interés social,

ubicada en la vereda La Balsa, sector rural del municipio de Chía, se ordena su legalización y regularización urbanística y se dictan otras disposiciones” viabilizó la realización del trámite de legalización y regularización urbanística del asentamiento en estudio, al estar este incluido dentro de la delimitación proferida por el decreto.

Este Decreto determina dichas condiciones y la resolución se basa en ellas para determinar las condiciones de regularización urbanística armonizadas con la normativa vigente.

2.2. 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

2.3 DELIMITACIÓN PROPUESTA DE REGULARIZACIÓN URBANÍSTICA

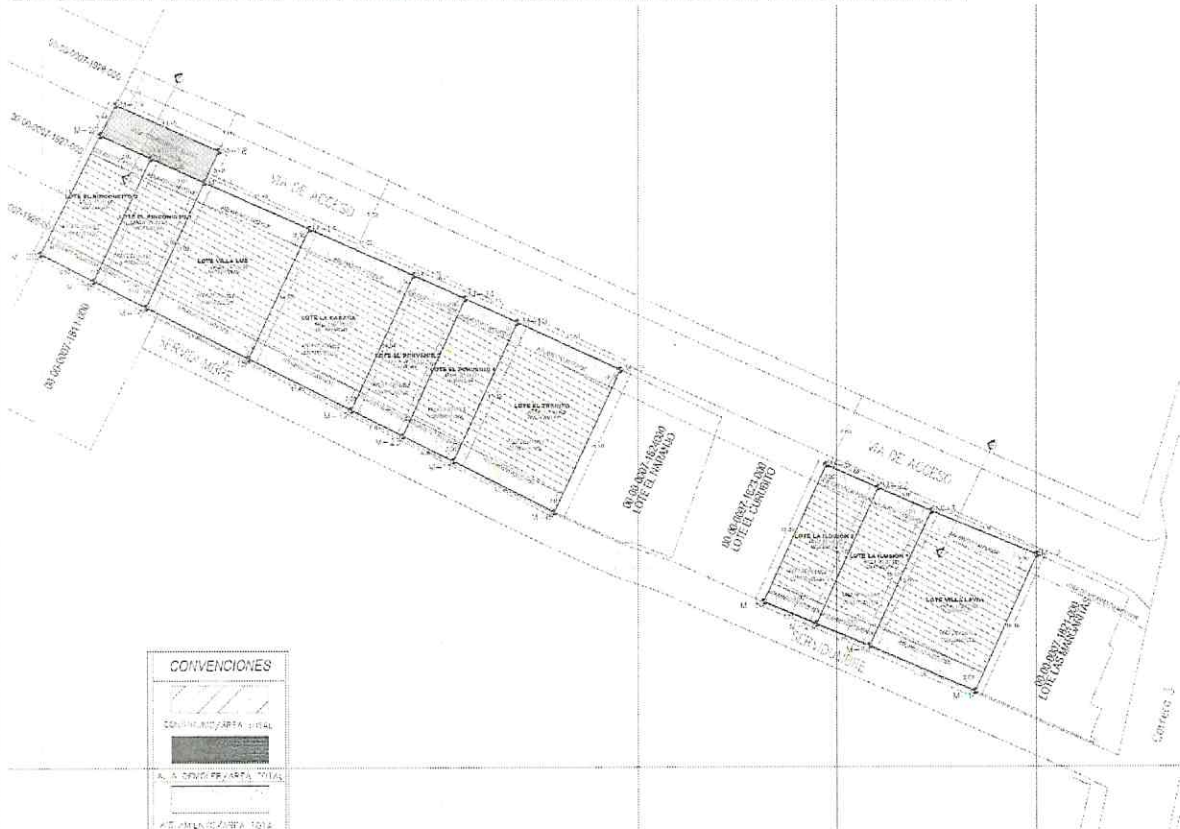


Ilustración 12: Identificación de las coordenadas, mojones y linderos de la propuesta de legalización y regularización urbanística

De la propuesta de regularización urbanística se observa que el número de mojones pasan de 20 a 27 mojones, y se segregan 10 unidades de terreno, se trata de los llamados: “VILLA LEYDY”, “LA ILUSION 1”, “LA ILUSION 2”, “EL TRIUNFO”, “EL PORVENIR 1”, “EL PORVENIR 2”, “LA CABAÑA”, “VILLA LUZ”, “EL RINCONCITO 1” y “EL RINCONCITO 2”, así como también la segregación de área de terreno para la conformación del perfil denominada “AREA DE RESERVA VIAL”

El plano de regularización arquitectónica presenta como propuesta, la demolición de áreas de aislamientos con el propósito de garantizar la correcta iluminación y ventilación a través de retrocesos anterior y posterior 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:

2.4 COORDENADAS DELIMITACIÓN PROPUESTA DE REGULARIZACIÓN URBANÍSTICA:

ORDENACION:

LOTE VILLA LEYDY - Area: 173.30M2										
MOJÓN O LINDERO	PUNTO INICIAL			PUNTO FINAL			DIST. (M)	RUMBO	COLINDANCIA	OBSERVACIONES
LINDERO No. 01	M-1	N=	2092947.53	M-2	N=	2092961.34	15.15	Noroeste	00-00-0007-1821-000	-
		E=	4882513.84		E=	4882520.06				
LINDERO No. 02	M-2	N=	2092961.34	M-3	N=	2092965.81	11.50	Noroeste	Via de Acceso	-
		E=	4882520.06		E=	4882509.47				
LINDERO No. 03	M-3	N=	2092965.81	M-4	N=	2092952.14	15.00	Suroeste	Lote La Ilusión, Servidumbre	-
		E=	4882509.47		E=	4882503.30				
LINDERO No. 04	M-4	N=	2092952.14	M-1	N=	2092947.53	11.50	Sureste	Servidumbre	-
		E=	4882503.30		E=	4882513.84				

Ilustración 13: Tabla linderos VILLA LEYDY

LOTE LA ILUSIÓN 1 - Area: 86.81 M2										
MOJÓN O LINDERO	PUNTO INICIAL			PUNTO FINAL			DIST. (M)	RUMBO	COLINDANCIA	OBSERVACIONES
LINDERO No. 01	M-3	N=	2092965,81	M-4	N=	2092952,29	15.00	Noroeste	Lote Villa Leydy	-
		E=	4882509,47		E=	4882503,37				
LINDERO No. 02	M-4	N=	2092952,29	M-21	N=	2092954,45	5.75	Noroeste	Servidumbre	-
		E=	4882503,37		E=	4882498,00				
LINDERO No. 03	M-21	N=	2092954,45	M-22	N=	2092968,18	15.10	Suroeste	Lote La Ilusión 2	-
		E=	4882498,00		E=	4882504,15				
LINDERO No. 04	M-22	N=	2092968,18	M-3	N=	2092965,81	5.82	Sureste	Vía de Acceso	-
		E=	4882504,15		E=	4882509,47				

Ilustración 14: Tabla linderos LA ILUSIÓN 1

LOTE LA ILUSIÓN 2 - Area: 86.19 M2										
MOJÓN O LINDERO	PUNTO INICIAL			PUNTO FINAL			DIST. (M)	RUMBO	COLINDANCIA	OBSERVACIONES
LINDERO No. 01	M-21	N= E=	2092954,45 4882498,00	M-22	N= E=	2092968,18 4882504,15	15,10	Noroeste	Lote La Ilusion 1	-
LINDERO No. 02	M-22	N= E=	2092968,18 4882504,15	M-6	N= E=	2092970,49 4882498,96	5,68	Noroeste	Via de Acceso	-
LINDERO No. 03	M-6	N= E=	2092970,49 4882498,96	M-5	N= E=	2092956,69 4882492,71	15,20	Suroeste	00-00-0007-1823-000	-
LINDERO No. 04	M-5	N= E=	2092956,69 4882492,71	M-21	N= E=	2092954,45 4882498,00	5,75	Sureste	Servidumbre	-

Ilustración 15: Tabla linderos LA ILUSIÓN 2.

LOTE EL TRIUNFO - Area: 178.90M2										
MOJÓN O LINDERO	PUNTO INICIAL			PUNTO FINAL			DIST. (M)	RUMBO	COLINDANCIA	OBSERVACIONES
LINDERO No. 01	M-8	N=	2092965,74	M-9	N=	2092980,03	15.80	Noroeste	00-00-0007-1824-000	-
		E=	4882471,53		E=	4882478,27				
LINDERO No. 02	M-9	N=	2092980,03	M-10	N=	2092984,79	11.50	Noroeste	Vía de Acceso	-
		E=	4882478,27		E=	4882467,80				
LINDERO No. 03	M-10	N=	2092984,79	M-11	N=	2092970,94	15.32	Suroeste	Lote El Porvenir I	-
		E=	4882467,80		E=	4882461,25				
LINDERO No. 04	M-11	N=	4882461,25	M-8	N=	2092965,74	11.45	Sureste	Servidumbre	-
		E=	2092970,49		E=	4882471,53				

Ilustración 16: Tabla linderos EL TRIUNFO

LOTE EL PORVENIR 1 - Area: 87.34M2										
MOJÓN O LINDERO	PUNTO INICIAL			PUNTO FINAL			DIST. (M)	RUMBO	COLINDANCIA	OBSERVACIONES
LINDERO No. 01	M-11	N= E=	4882461,25 2092970,49	M-10	N= E=	2092984,79 4882467,80	15.32	Noroeste	Lote El Triunfo	-
LINDERO No. 02	M-10	N= E=	2092984,79 4882467,80	M-24	N= E=	2092987,17 4882462,53	5.79	Noroeste	Vía de Acceso	-
LINDERO No. 03	M-24	N= E=	2092987,17 4882462,53	M-23	N= E=	2092973,50 4882456,15	15.08	Suroeste	Lote El Porvenir 2	-
LINDERO No. 04	M-23	N= E=	2092973,50 4882456,15	M-11	N= E=	4882461,25 2092970,49	5.71	Sureste	Servidumbre	-

Ilustración 17: Tabla linderos EL PORVENIR 1.

LOTE EL PORVENIR 2 - Area: 86.14M2										
MOJÓN O LINDERO	PUNTO INICIAL			PUNTO FINAL			DIST. (M)	RUMBO	COLINDANCIA	OBSERVACIONES
LINDERO No. 01	M-23	N=	2092973.50	M-24	N=	2092987.17	15.08	Noroeste	Lote El Porvenir 1	-
		E=	4882456.15		E=	4882462.53				
LINDERO No. 02	M-24	N=	2092987.17	M-13	N=	2092989.52	5.71	Noroeste	Vía de Acceso	-
		E=	4882462.53		E=	4882457.32				
LINDERO No. 03	M-13	N=	2092989.52	M-12	N=	2092976.11	14.84	Suroeste	Lote La Cabaña	-
		E=	4882457.32		E=	4882450.96				
LINDERO No. 04	M-12	N=	2092976.11	M-23	N=	2092973.50	5.81	Sureste	Servidumbre	-
		E=	4882450.96		E=	4882456.15				

Ilustración 18: Tabla linderos EL PORVENIR 2.

Ilustración 10. Tabla linderos LEE ORVEN N° 12.

LOTE LA CABAÑA - Area: 167,80M2

MOJON O LINDERO	PUNTO INICIAL			PUNTO FINAL			DIST. (M)	RUMBO	COLINDANCIA	OBSERVACIONES
LINDERO No. 01	M-12	N=	2092976.11	M-13	N=	2092989.52	14.84	Noroeste	Lote El Porvenir 2	-
		E=	4882450.96		E=	4882457.32				
LINDERO No. 02	M-13	N=	2092989.52	M-14	N=	2092994.22	11.50	Noroeste	Via de Acceso	-
		E=	4882457.32		E=	4882446.83				
LINDERO No. 03	M-14	N=	2092994.22	M-15	N=	2092981.27	14.35	Suroeste	Lote Villa Luz	-
		E=	4882446.83		E=	4882440.66				
LINDERO No. 04	M-15	N=	2092981.27	M-12	N=	2092976.11	11.52	Sureste	Servidumbre	-
		E=	4882440.66		E=	4882450.96				

Ilustración 19: Tabla linderos LA CABAÑA.

LOTE VILLA LUZ - Area: 162.30M2										
MOJÓN O LINDERO	PUNTO INICIAL			PUNTO FINAL			DIST. (M)	RUMBO	COLINDANCIA	OBSERVACIONES
LINDERO No. 01	M-14	N=	2092994.22	M-15	N=	2092981.27	14.35	Noroeste	Lote La Cabaña	-
		E=	4882446.83		E=	4882440.66				
LINDERO No. 02	M-15	N=	2092981.27	M-16	N=	2092986.41	11.52	Noroeste	Servidumbre, 00-00-0007-1811-000	-
		E=	4882440.66		E=	4882430.35				
LINDERO No. 03	M-16	N=	2092986.41	M-17	N=	2092998.93	13.88	Suroeste	Lote El Rinconcito 1	-
		E=	4882430.35		E=	4882436.34				
LINDERO No. 04	M-17	N=	2092998.93	M-14	N=	2092994.22	11.50	Sureste	Vía de Acceso	-
		E=	4882436.34		E=	4882446.83				

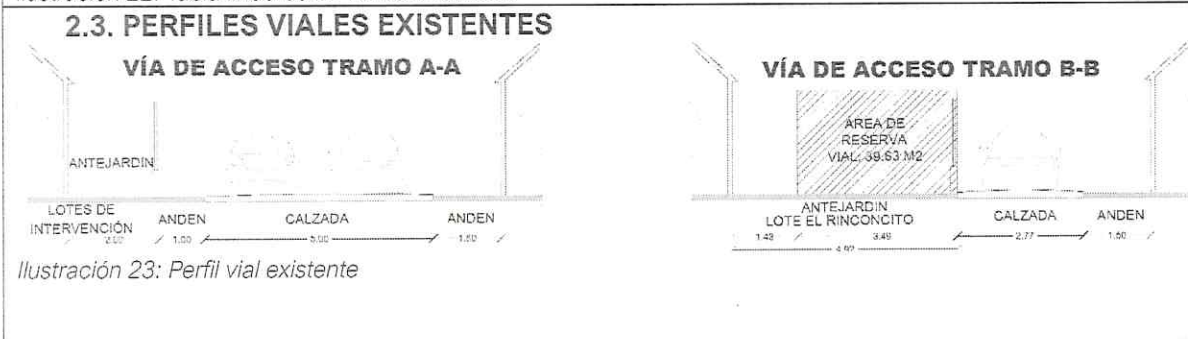
Ilustración 20: Tabla linderos VILLA LUZ.

LOTE EL RINCONCITO 1 - Area: 101.65 M2										
MOJÓN O LINDERO	PUNTO INICIAL			PUNTO FINAL			DIST. (M)	RUMBO	COLINDANCIA	OBSERVACIONES
LINDERO No. 01	M-16	N= E=	2092986.41 4882430.35	M-18	N= E=	2093002.09 4882437.85	17.38	Noroeste	Lote Villa Luz, Vía de acceso	-
LINDERO No. 02	M-18	N= E=	2093002.09 4882437.85	M-25	N= E=	2093004.51 4882432.49	5.88	Noroeste	Vía de Acceso	-
LINDERO No. 03	M-25	N= E=	2093004.51 4882432.49	M-26	N= E=	2092989.07 4882425.05	17.13	Suroeste	Lote El Rinconcito 2	-
LINDERO No. 04	M-26	N= E=	2092989.07 4882425.05	M-16	N= E=	2092986.41 4882430.35	5.93	Sureste	00-00-0007-1811-000	-

Ilustración 21: Tabla linderos EL RINCONCITO 1.

LOTE EL RINCONCITO 2 - Area: 98.35 M2										
MOJÓN O LINDERO	PUNTO INICIAL			PUNTO FINAL			DIST. (M)	RUMBO	COLINDANCIA	OBSERVACIONES
LINDERO No. 01	M-26	N=	2092989.07	M-25	N=	2093004.51	17.13	Noroeste	Lote El Rinconcito 1	-
		E=	4882425.05		E=	4882432.49				
LINDERO No. 02	M-25	N=	2093004.51	M-19	N=	2093006.78	5.52	Noroeste	Vía de Acceso	-
		E=	4882432.49		E=	4882427.46				
LINDERO No. 03	M-19	N=	2093006.78	M-20	N=	2092991.80	16.90	Suroeste	00-00-0007-1926-000 00-00-0007-1927-000 00-00-0007-1928-000	-
		E=	4882427.46		E=	4882419.63				
LINDERO No. 04	M-20	N=	2092991.80	M-26	N=	2092989.07	6.07	Sureste	00-00-0007-1811-000	-
		E=	4882419.63		E=	4882425.05				

Ilustración 22: Tabla linderos EL RINCONCITO 2.



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:

Vías Tipo V-7

Son vías de 6.00 metros, peatonal y ocasionalmente vehicular.

Secciones Típicas (dos alternativas)

1. Zonas verdes laterales:

1.45 m. (Una a cada lado – 2.90 m.)
- Zonas duras centrales:

1.20 m. (Una a cada lado – 2.40 m.)
- Zona verde central:

0.70 m.
2. Zonas verdes laterales:

0.80 m. (Una a cada lado – 1.60 m.)
- Zona dura central:

4.40 m.

CALCULO DE AREAS	M2	VIA	descripción
AREA BRUTA Σ	1228,78	PROYECCION VIAL	SI
AREA PROYECCION VIAL	39,83	TIPO DE VIA	V-7
AREA NETAΣ	1188,95	PERFIL	6,00
		NOMBRE	VIA DE ACCESO

Ilustración 26: cálculo de áreas destinadas a reserva y perfiles viales públicos.

Por lo anterior, la vía que linda con el predio identificado con número 00-00-0007-1829-000 (EL RINCONCITO) costado norte responde a vía tipo V-7 de (6,00 m), por tal motivo se debe tener en cuenta el trazado vial de la siguiente manera:



Ilustración 27: 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
VILLA LEYDY	Matricula: 6010567 Código interno: 2191709	Cuenta: 1507629-0	Cuenta: 60143420
LA ILUSION	Matricula: 6010570 Código interno: 2191719	Cuenta: 1266840-8	Cuenta: 60143234
EL TRIUNFO	Matricula: 6503759 Código interno: 2217176	Cuenta: 2650388-2	Cuenta: 60143076
	Matricula: 6515833 Código interno: 2234279	Cuenta:	Cuenta: 60143095
	Matricula: 2017060151 Código interno: 3391456	Cuenta: 3700960-3	Cuenta:
	Matricula: 2017060156 Código interno: 3391449	Cuenta:	Cuenta:
EL PORVENIR	Matricula: Código interno:3505106	Cuenta: 2672208-8	Cuenta: 60143156
	Matricula: 6515961 Código interno: 2235554	Cuenta: 4579714-3	Cuenta:
LA CABAÑA	Matricula: 6503795 Código interno: 2217213	Cuenta: 1996254-0	Cuenta: 60143056
	Matricula: 2019040037 Código interno: 3421020	Cuenta: 6978203-5	Cuenta: 60555741
VILLA LUZ	Matricula: 2025050042 Código interno: 3569557	Cuenta: 6869344-9	Cuenta: 64246907
	Matricula: 2019120040 Código interno: 3428311	Cuenta: 6869327-1	Cuenta: 60418854
EL RINCONCITO	Matricula: 2016090056 Código interno: 3381261	Cuenta: 6072872-1	Cuenta: 60388610
	Matricula: 2016090055 Código interno: 3381279	Cuenta: 6072873-3	Cuenta: 60388629

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

5.1 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.

5.2 Zona de amenaza y riesgo no mitigable

El predio identificado con cédula catastral 00-00-0007-1822-000 localizado en la VEREDA LA BALSA, SECTOR LOS CAOBS, PREDIO: VILLA LEYDY, LA ILUSION, EL TRIUNFO, EL PORVENIR, LA CABAÑA, VILLA LUZ y EL RINCONCITO 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.

5.2.1 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.

5.2.2 Remoción en Masa

Para el predio identificado con cédula catastral 000000071822000 / 000000070685000 / 000000071825000 / 000000071826000 / 000000071827000 / 000000071828000 / 000000071829000 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.

5.2.3 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.

5.2.4 Incendios

El predio identificado con cédula catastral 000000071822000 / 000000070685000 / 000000071825000 / 000000071826000 / 000000071827000 / 000000071828000 / 000000071829000 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.

5.3 Clasificación del Suelo

El predio identificado con cédula catastral 000000071822000 / 000000070685000 / 000000071825000 / 000000071826000 / 000000071827000 / 000000071828000 / 000000071829000, localizado en la VEREDA LA BALSA, SECTOR LOS CAOBS, PREDIO: VILLA LEYDY, LA ILUSION, EL TRIUNFO, EL PORVENIR, LA CABAÑA, VILLA LUZ y EL RINCONCITO 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).

“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 con restricciones de uso, intensidad, densidad de manera que se garantice el autoabastecimiento de servicios públicos domiciliarios con especial énfasis en él estímulo de actividades agropecuarias.	
USO PRINCIPAL Agropecuario, 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 ESPECIFICAS 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 regadío 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.

(...)"

5.4 Programas, operaciones y proyectos estructurantes

Para el predio identificado con cédula catastral 000000071822000 / 000000070685000 / 000000071825000 / 000000071826000 / 000000071827000 / 000000071828000 / 000000071829000, localizado en la VEREDA LA BALSA, SECTOR LOS CAOPOS, PREDIO: VILLA LEYDY, LA ILUSION, EL TRIUNFO, EL PORVENIR, LA CABAÑA, VILLA LUZ y EL RINCONCITO del municipio de Chía, no se han contemplado programas, operaciones o proyectos estructurantes.

5.5 Acciones de mejoramiento previstas

El predio identificado con cédula catastral 000000071822000 / 000000070685000 / 000000071825000 / 000000071826000 / 000000071827000 / 000000071828000 / 000000071829000, localizado en la VEREDA LA Balsa, SECTOR LOS CAOBOS, PREDIO: VILLA LEYDY, LA ILUSION, EL TRIUNFO, EL PORVENIR, LA CABAÑA, VILLA LUZ y EL RINCONCITO 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”.

3.3. DATOS DE LOS INTERESADOS Identificación de los interesados

LOTE	área m2	uso	INTERESADO	Cedula
-	-	-	ANA ISABEL HIGARRERO OLARTE	35472026
-	-	-	CARMEN ELISA HIGARRERO OLARTE	20471647
VILLA LEYDY	173,30	unifamiliar	JENNY DANIELA LAVERDE HIGARRERO	1072709616
LA ILUSION 1	86,81	unifamiliar	DIANA PAOLA AREVALO HIGARRERO	1072665962
LA ILUSION 2	86,19	unifamiliar	VICTOR ALFONSO AREVALO HIGARRERO	1072642059
EL TRIUNFO	178,90	multifamiliar	JONNY ALEXANDER ESTUPIÑAN HIGARRERO / CRISTINA ELIZABETH SEGURA HIGARRERO / ANA MARIA SEGURA HIGARRERO / GINNA MARCELA ESTUPIÑAN HIGARRERO	1072671233 / 35199788 / 1072640459 / 1072665235
EL PORVENIR 1	87,34	unifamiliar	MARIA ELENA HIGARRERO OLARTE	20471676
EL PORVENIR 2	86,14	bifamiliar	CAROL NATALIA HIGARRERO RODRIGUEZ / DIANA CATHERINE RODRIGUEZ ROMERO / JOSE ARTURO HIGARRERO OLARTE	1003661573 / 35196721 / 80401216
LA CABAÑA	167,80	multifamiliar	SANDRA MILENA RODRIGUEZ ROMERO / MANUEL DAVID AREVALO HIGARRERO / KEVIN CAMILO HIGARRERO RODRIGUEZ / CARMEN ELISA HIGARRERO OLARTE	35195181 / 1072656830 / 1072716510 / 20471647
VILLA LUZ	162,30	multifamiliar	ROSA INES HIGARRERO OLARTE / JUAN CARLOS HIGARRERO OLARTE / ANDREA MILENA BOSA HIGARRERO / ANGELICA LILIANA GOMEZ NAVARRETE	35472998 / 11201128 / 1072715345 / 35199036
EL RINCONCITO 1	81,16	unifamiliar	DIEGO FERNANDO BOSA HIGARRERO	1072649074
EL RINCONCITO 2	79,01	unifamiliar	WILLIAM ANDRES BOSA HIGARRERO	1072642506
Proyección vial	39,83	-	PROYECCION VIAL	0

3.4. 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
JENNY DANIELA LAVERDE HIGARRERO	1072709616	Aplica
DIANA PAOLA AREVALO HIGARRERO	1072665962	Aplica
VICTOR ALFONSO AREVALO HIGARRERO	1072642059	Aplica

CARMEN ELISA HIGARRERO OLARTE	20471647	Aplica
JONNY ALEXANDER ESTUPIÑAN HIGARRERO / CRISTINA ELIZABETH SEGURA HIGARRERO / ANA MARIA SEGURA HIGARRERO / GINNA MARCELA ESTUPIÑAN HIGARRERO	1072671233 / 35199788 / 1072640459 / 1072665235	Aplica
ANA ISABEL HIGARRERO OLARTE	35472026	Aplica
MARIA ELENA HIGARRERO OLARTE	*20471676*	Aplica
CAROL NATALIA HIGARRERO RODRIGUEZ / DIANA CATHERINE RODRIGUEZ ROMERO / JOSE ARTURO HIGARRERO OLARTE	1003661573 / 35196721 / 80401216	Aplica
SANDRA MILENA RODRIGUEZ ROMERO / MANUEL DAVID AREVALO HIGARRERO / KEVIN CAMILO HIGARRERO RODRIGUEZ / CARMEN ELISA HIGARRERO OLARTE	35195181 / 1072656830 / 1072716510 / 20471647	Aplica
ROSA INES HIGARRERO OLARTE / JUAN CARLOS HIGARRERO OLARTE / ANDREA MILENA BOSA HIGARRERO / ANGELICA LILIANA GOMEZ NAVARRETE	35472998 / 11201128 / 1072715345 / 35199036	Aplica
DIEGO FERNANDO BOSA HIGARRERO	1072649074	Aplica
WILLIAM ANDRES BOSA HIGARRERO	1072642506	Aplica

4. TABLA DE CARACTERIZACIÓN DEL ASENTAMIENTO

4.1. Áreas, índices y características existentes

CUADRO DE ÁREAS														
Lotes y construcciones del Asentamiento Humano														
ÁREA BRUTA m²:		1228,78		Lotes edificables:		9		UN						
ÁREA RESERVA VIAL m²:		39,83		Lotes Asentamiento:		10		UN						
ÁREA NETA m²:		1188,95		Grado de consolidación		90%		%						
Área de Sanitizable														
MOJONES														
N/A														
0														
Área de lotes y construcciones														
Área de lotes y construcciones														
Área de lotes y construcciones														
Área de lotes y construcciones														
Área de lotes y construcciones														
Área de lotes y construcciones														
Área de lotes y construcciones														
Área de lotes y construcciones														
Área de lotes y construcciones														
Área de lotes y construcciones														
Área de lotes y construcciones														
Área de lotes y construcciones														
Área de lotes y construcciones														
Área de lotes y construcciones														
Área de lotes y construcciones														
Área de lotes y construcciones														
Área de lotes y construcciones														
Área de lotes y construcciones														
Área de lotes y construcciones														
Área de lotes y construcciones														
Área de lotes y construcciones														
Área de lotes y construcciones														
Área de lotes y construcciones														
Área de lotes y construcciones														
Área de lotes y construcciones														
Área de lotes y construcciones														
Área de lotes y construcciones														
Área de lotes y construcciones														
Área de lotes y construcciones														
Área de lotes y construcciones														
Área de lotes y construcciones														
Área de lotes y construcciones														
Área de lotes y construcciones														
Área de lotes y construcciones														
Área de lotes y construcciones														
Área de lotes y construcciones														
Área de lotes y construcciones														
Área de lotes y construcciones														
Área de lotes y construcciones														
Área de lotes y construcciones														
Área de lotes y construcciones														
Área de lotes y construcciones														
Área de lotes y construcciones														
Área de lotes y construcciones														
Área de lotes y construcciones														
Área de lotes y construcciones														
Área de lotes y construcciones														
Área de lotes y construcciones														
Área de lotes y construcciones														
Área de lotes y construcciones														
Área de lotes y construcciones														
Área de lotes y construcciones														
Área de lotes y construcciones														
Área de lotes y construcciones														
Área de lotes y construcciones														
Área de lotes y construcciones														
Área de lotes y construcciones														
Área de lotes y construcciones														
Área de lotes y construcciones														
Área de lotes y construcciones														
Área de lotes y construcciones														
Área de lotes y construcciones														
Área de lotes y construcciones														
Área de lotes y construcciones														
Área de lotes y construcciones														
Área de lotes y construcciones														
Área de lotes y construcciones														
Área de lotes y construcciones														
Área de lotes y construcciones														
Área de lotes y construcciones														
Área de lotes y construcciones														
Área de lotes y construcciones														
Área de lotes y construcciones														
Área de lotes y construcciones														
Área de lotes y construcciones														
Área de lotes y construcciones														
Área de lotes y construcciones														
Área de lotes y construcciones														
Área de lotes y construcciones														
Área de lotes y construcciones														
Área de lotes y construcciones														
Área de lotes y construcciones														
Área de lotes y construcciones														
Área de lotes y construcciones														
Área de lotes y construcciones														
Área de lotes y construcciones														
Área de lotes y construcciones														
Área de lotes y construcciones														
Área de lotes y construcciones														
Área de lotes y construcciones														
Área de lotes y construcciones														
Área de lotes y construcciones														
Área de lotes y construcciones														
Área de lotes y construcciones														
Área de lotes y construcciones														
Área de lotes y construcciones														
Área de lotes y construcciones														
Área de lotes y construcciones														
Área de lotes y construcciones														
Área de lotes y construcciones														
Área de lotes y construcciones														
Área de lotes y construcciones														
Área de lotes y construcciones														
Área de lotes y construcciones														
Área de lotes y construcciones														
Área de lotes y construcciones														
Área de lotes y construcciones														
Área de lotes y construcciones														
Área de lotes y construcciones														
Área de lotes y construcciones														
Área de lotes y construcciones														
Área de lotes y construcciones														
Área de lotes y construcciones														
Área de lotes y construcciones														
Área de lotes y construcciones														
Área de lotes y construcciones														
Área de lotes y construcciones														
Área de lotes y construcciones														
Área de lotes y construcciones														
Área de lotes y construcciones														
Área de lotes y construcciones														
Área de lotes y construcciones														
Área de lotes y construcciones														
Área de lotes y construcciones														
Área de lotes y construcciones														
Área de lotes y construcciones														
Área de lotes y construcciones														
Área de lotes y construcciones														
Área de lotes y construcciones														
Área de lotes y construcciones														
Área de lotes y construcciones														
Área de lotes y construcciones														
Área de lotes y construcciones														
Área de lotes y construcciones														
Área de lotes y construcciones														
Área de lotes y construcciones														
Área de lotes y construcciones														
Área de lotes y construcciones														
Área de lotes y construcciones														
Área de lotes y construcciones														
Área de lotes y construcciones														
Área de lotes y construcciones														
Área de lotes y construcciones														
Área de lotes y construcciones														
Área de lotes y construcciones														
Área de lotes y construcciones														
Área de lotes y construcciones														
Área de lotes y construcciones														
Área de lotes y construcciones														
Área de lotes y construcciones														
Área de lotes y construcciones														
Área de lotes y construcciones														
Área de lotes y construcciones														
Área de lotes y construcciones														
Área de lotes y construcciones														
Área de lotes y construcciones														
Área de lotes y construcciones														
Área de lotes y construcciones														
Área de lotes y construcciones														
Área de lotes y construcciones														
Área de lotes y construcciones														
Área de lotes y construcciones														
Área de lotes y construcciones														
Área de lotes y construcciones														
Área de lotes y construcciones														
Área de lotes y construcciones														
Área de lotes y construcciones														
Área de lotes y construcciones														
Área de lotes y construcciones														
Área de lotes y construcciones														
Área de lotes y construcciones														
Área de lotes y construcciones														
Área de lotes y construcciones														
Área de lotes y construcciones														
Área de lotes y construcciones														
Área de lotes y construcciones														
Área de lotes y construcciones														
Área de lotes y construcciones														
Área de lotes y construcciones														
Área de lotes y construcciones														
Área de lotes y construcciones														
Área de lotes y construcciones														
Área de lotes y construcciones														
Área de lotes y construcciones														
Área de lotes y construcciones														
Área de lotes y construcciones														
Área de lotes y construcciones														
Área de lotes y construcciones														
Área de lotes y construcciones														
Área de lotes y construcciones														
Área de lotes y construcciones														
Área de lotes y construcciones														
Área de lotes y construcciones														
Área de lotes y construcciones														
Área de lotes y construcciones														
Área de lotes y construcciones														
Área de lotes y construcciones														
Área de lotes y construcciones														
Área de lotes y construcciones														
Área de lotes y construcciones														
Área de lotes y construcciones														
Área de lotes y construcciones														
Área de lotes y construcciones														
Área de lotes y construcciones														
Área de lotes y construcciones														
Área de lotes y construcciones														
Área de lotes y construcciones														
Área de lotes y construcciones														
Área de lotes y construcciones														
Área de lotes y construcciones														
Área de lotes y construcciones														
Área de lotes y construcciones														
Área de lotes y construcciones														
Área de lotes y construcciones														
Área de lotes y construcciones														
Área de lotes y construcciones														
Área de lotes y construcciones														
Área de lotes y construcciones</														

NORMATIVA PARA DESARROLLOS CONSTRUCTIVOS		
NORMATIVA	Reconocimientos Edificaciones Existentes	Normativa Nuevos Desarrollos
	Porvenir 2) y Multifamiliar VIS (El Triunfo, La Cabaña y Villa Luz), generación de Propiedad Horizontal ceñido al número de unidades establecidos en la tabla 6. tabla de caracterización del asentamiento.	Porvenir 2) y Multifamiliar VIS (El Triunfo, La Cabaña y Villa Luz), generación de Propiedad 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 (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 y anterior.
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.
Densidad AMPV AMPV: (AMB x NA x K)	El área Mínima básica (AMB) será de 20 m², La constante (K) será de 0,9 en casos de vivienda unifamiliar y bifamiliar y de 0,8 en casos de vivienda multifamiliar.	El área Mínima básica (AMB) será de 20 m², La constante (K) será de 0,9 en casos de vivienda unifamiliar y bifamiliar y de 0,8 en casos de vivienda multifamiliar.
Retroceso	El propuesto o necesario por proyección vial	El definido en la propuesta arquitectónica.
Aislamientos laterales	Los definidos en la propuesta de regularización urbanística	Empate volumétrico estricto
Aislamiento anterior	Los definidos en la propuesta de regularización urbanística	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	3	3
Altillos	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.	Hasta 0.50 de altura se permite muro macizo; desde 0.50 hasta 2.00 máximo, cerramiento transparente.
Acceso a Predios	Se realiza a través de una servidumbre publica ubicada al costado norte del asentamiento que de acceso a cada una de las unidades propuestas.	Se realiza a través de una servidumbre publica ubicada al costado norte del asentamiento que de acceso a cada una de las unidades propuestas.
Anotaciones adicionales	Las normas urbanísticas que se denominen como existente hace referencia al estado actual (lotes y Construcciones) según el plano de loteo firmado en el proceso de legalización.	
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		

NORMATIVA PARA DESARROLLOS CONSTRUCTIVOS		
NORMATIVA	Reconocimientos Edificaciones Existentes	Normativa Nuevos Desarrollos
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. 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. 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). NOTA 2: NO SE PERMITIRÁ LA GENERACIÓN DE NUEVAS UNIDADES PREDIALES ADICIONALES A LAS APROBADAS EN EL PRESENTE ACTO ADMINISTRATIVO. NOTA 3. PARA LOS RECONOCIMIENTOS DE CONSTRUCCIONES DEBERÁN CUMPLIR CON LA NORMA DE SISMORESISTENCIA VIGENTE.		

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 seis (6) días del mes de junio 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.

NORMATIVA PARA DESARROLLOS CONSTRUCTIVOS		
NORMATIVA	Reconocimientos Edificaciones Existentes	Normativa Nuevos Desarrollos
	Luz), generación de Propiedad Horizontal ceñido al número de unidades establecidos en la tabla 6. tabla de caracterización del asentamiento.	Luz), generación de Propiedad 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 (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 y anterior.
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.
Densidad AMPV AMPV: (AMB x NA x K)	El área Mínima básica (AMB) será de 20 m², La constante (K) será de 0,9 en casos de vivienda unifamiliar y bifamiliar y de 0,8 en casos de vivienda multifamiliar.	El área Mínima básica (AMB) será de 20 m², La constante (K) será de 0,9 en casos de vivienda unifamiliar y bifamiliar y de 0,8 en casos de vivienda multifamiliar.
Retroceso	El propuesto o necesario por proyección vial	El definido en la propuesta arquitectónica.
Aislamientos laterales	Los definidos en la propuesta de regularización urbanística	Empate volumétrico estricto
Aislamiento anterior	Los definidos en la propuesta de regularización urbanística	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	3	3
Altillos	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.	Hasta 0.50 de altura se permite muro macizo; desde 0.50 hasta 2.00 máximo, cerramiento transparente.
Acceso a Predios	Se realiza a través de una servidumbre publica ubicada al costado norte del asentamiento que de acceso a cada una de las unidades propuestas.	Se realiza a través de una servidumbre publica ubicada al costado norte del asentamiento que de acceso a cada una de las unidades propuestas.
Anotaciones adicionales	Las normas urbanísticas que se denominen como existente hace referencia al estado actual (lotes y Construcciones) según el plano de loteo firmado en el proceso de legalización.	
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		

NORMATIVA PARA DESARROLLOS CONSTRUCTIVOS		
NORMATIVA	Reconocimientos Edificaciones Existentes	Normativa Nuevos Desarrollos
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. 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. 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). NOTA 2: NO SE PERMITIRÁ LA GENERACIÓN DE NUEVAS UNIDADES PREDIALES ADICIONALES A LAS APROBADAS EN EL PRESENTE ACTO ADMINISTRATIVO. NOTA 3. PARA LOS RECONOCIMIENTOS DE CONSTRUCCIONES DEBERÁN CUMPLIR CON LA NORMA DE SISMORESISTENCIA VIGENTE.		

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 seis (6) días del mes de junio de 2025.

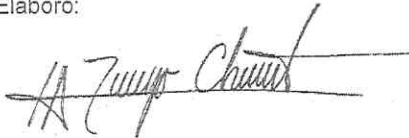
Aprobó:



HECTOR ORLANDO RUIZ PALACIOS
Director de Ordenamiento Territorial y Plusvalía.

Elaboró:

Elaboró:



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



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