

013 (20249999937403)  
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**

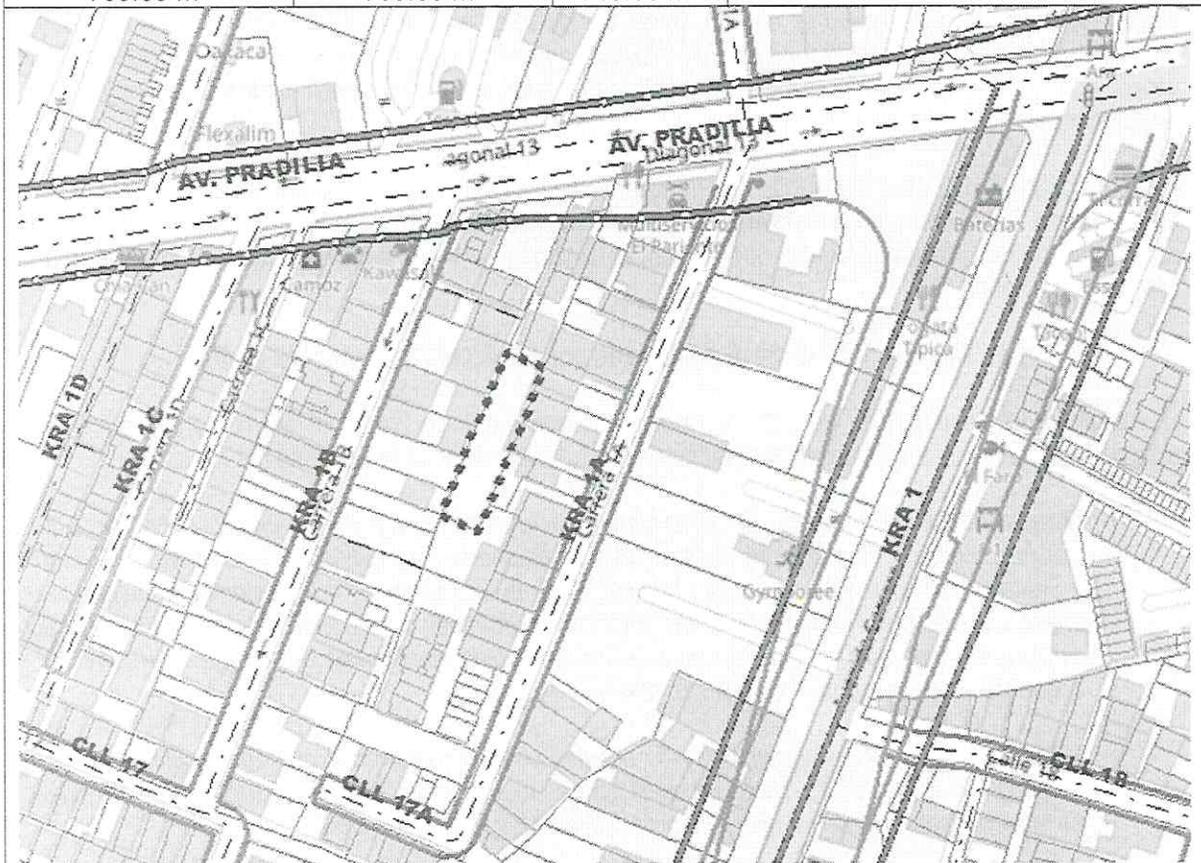
**FIJADO EL DIA 16/05/2025 FIRMA**



**DESFIJADO \_\_\_\_\_ FIRMA \_\_\_\_\_**

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

IDENTIFICACIÓN DEL PROYECTO			
<b>Radicado</b>	20249999937403	<b>Decreto</b>	470 de 2024
<b>Catastral</b>	25175010001110196000	<b>Matricula</b>	50N-20767911
<b>Zona POT</b>	AREA DE USO MULTIPLE (AUM) y AREA RESIDENCIAL URBANA (ARU)	<b>Tipo de Suelo</b>	Suelo Urbano
<b>Dirección</b>	AV. PRADILLA N° 1A - 43		
<b>Ámbito delimitación</b>	UNICO	<b>Tipo de Legalización</b>	INDIVIDUAL
<b>Arquitecto</b>	JHON HENRY OTERO CASTELLANOS	<b>matricula</b>	A25112000-79717851
<b>Topógrafo</b>	JORGE ALBERTO DELGADO DUARTE	<b>matricula</b>	01-11179
<b>Interesado 1</b>	MARIA ELISA ZAMBRANO NOY	<b>Cédula</b>	20471415
<b>Interesado 2</b>	SOLEDAD DEL CARMEN ZAMBRANO NOY	<b>Cédula</b>	35472829
<b>Interesado 3</b>	NIDIA MARCELA SOCHA ZAMBRANO	<b>Cédula</b>	35199044
<b>Área Título</b>	<b>Área Registro</b>	<b>Área IGAC</b>	<b>Área Levantamiento</b>
709.85 m <sup>2</sup>	709.85 m <sup>2</sup>	710.00 m <sup>2</sup>	723.83 m <sup>2</sup>



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

### 1.1. ANTECEDENTES

Mediante radicado 20249999937403 del 31 de octubre de 2024, se solicitó la legalización del asentamiento humano, ubicado en la AV. PRADILLA N° 1A - 43 del Municipio de Chía - Cundinamarca, e identificado con cédula catastral 01-00-0111-0196-000 y matricula inmobiliaria 50N-20767911 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. 0251 del 4 de febrero de 2024, realizo requerimiento al interesado en el cual solicito se diera aplicación a los requisitos establecidos en la Circular externa DOTP N°001 de 2022.

El 22 de noviembre de 2024, se realizó por parte del equipo interdisciplinario de DOTP, visita de campo con la finalidad de constatar la propuesta urbanística presentada así como el índice de ocupación de predio.

Con base en la visita, se procedió a realizar acta de observaciones por parte de la Dirección de Ordenamiento Territorial y Plusvalía, acta que fue objeto de respuesta por parte del interesado mediante anexo del dieciocho (18) de febrero de 2025.

Mediante resolución N°1469 del 10 de abril 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 01-00-0111-0196-000 e inscrito folio de matrícula inmobiliaria N° 50N-20767911 del Municipio de Chía.

## 1.2. CONSIDERACIONES JURÍDICAS

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

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

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

De conformidad con lo descrito, el Plan de Ordenamiento Territorial del municipio de encuentra reglamentado en el Acuerdo 17 de 2000 y por lo tanto el presente 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.*

*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 31 de octubre de 2024, mediante radicado 20249999937403, se solicitó la legalización del asentamiento humano, identificado con número catastral 01-00-0111-0196-000 localizado en el Municipio de Chía - Cundinamarca, para lo cual se aportaron los documentos exigidos en el Acuerdo Municipal 220 de 2024 y por el Decreto 470 de 2024.

En consecuencia, y dando cumplimiento al artículo 2.2.6.5.2.3 del Decreto Nacional 1077 de 2015 a continuación se definen las condiciones y estudio urbanístico final de la solicitud de legalización y regularización del asentamiento humano con radicado 20249999937403 atendiendo los lineamientos generales del Acuerdo 17 del 2000.

#### 1.5. Acuerdo Municipal 220 de 2024

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

##### Artículo 2º. 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 3º. 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 habitacionales destinadas a dar albergue a una sola familia"
- Vivienda Bifamiliar: vivienda habitada por dos hogares. "Es la edificación concebida como una unidad arquitectónica y con áreas habitacionales independientes, aptas para dar albergue a dos familias en un mismo lote"
- Vivienda Multifamiliar: vivienda habitada por más de dos hogares. "Es la unidad arquitectónica que tiene más de dos viviendas en un mismo lote"

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

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

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

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

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

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

## 2. DELIMITACIÓN DEL ÁREA OBJETO DE LEGALIZACIÓN

El asentamiento humano se encuentra ubicado en Suelo Urbano, en la AV. PRADILLA N° 1A - 43 identificado con cédula catastral 01-00-0111-0196-000 y Matrícula Inmobiliaria 50N-20767911. 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 723.83 m<sup>2</sup>

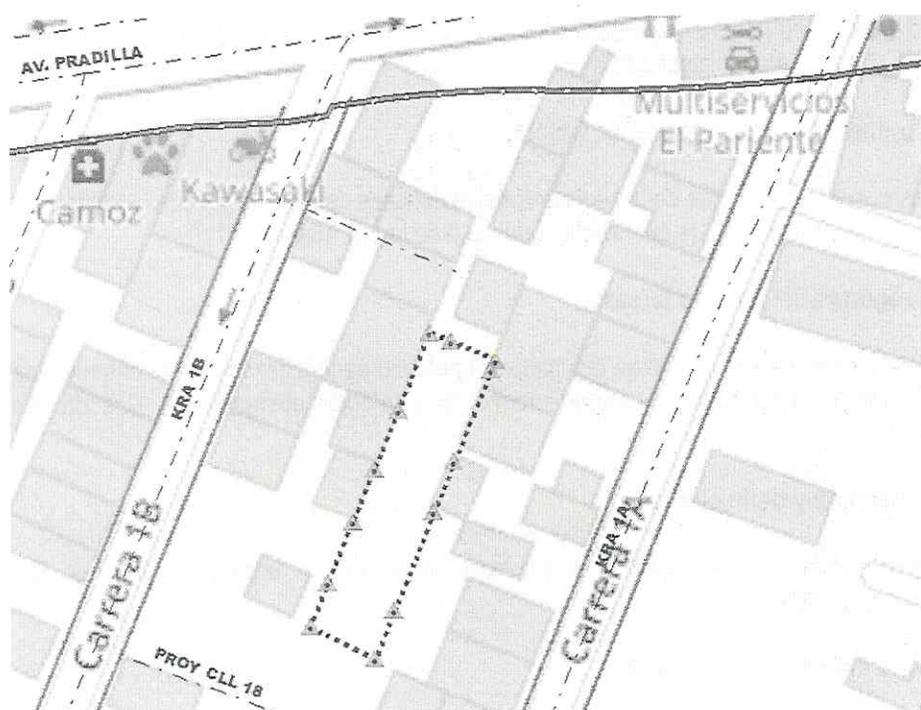


Ilustración 2: Mapa de localización y ubicación específica (predio de interés en líneas punteadas).



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

## 2.1. DELIMITACIÓN ESTADO ACTUAL DEL PREDIO OBJETO DE REGULARIZACIÓN:

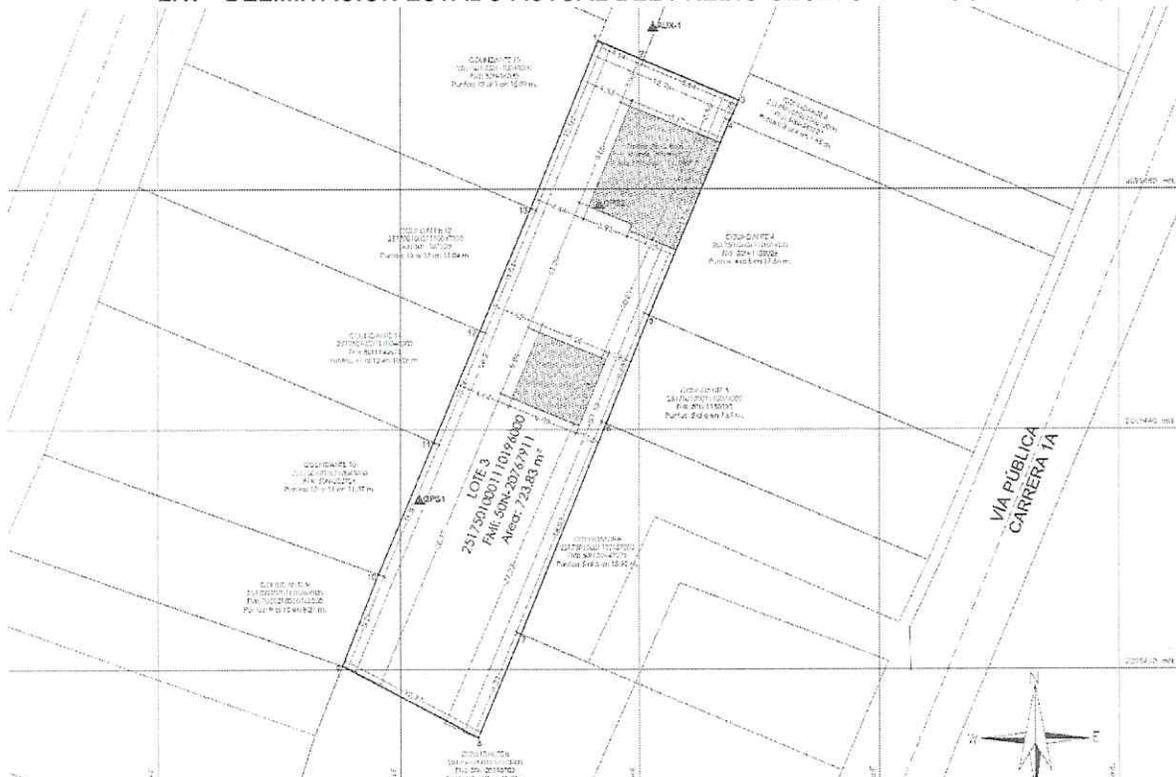


Ilustración 4: plano del estado actual del Asentamiento Humano

La ilustración 4 corresponde al estado actual del predio graficada en el plano 1 de 3, allí se evidencia un lote de terreno con forma rectangular y en su interior dos (2) volúmenes y tiene como acceso, al costado norte, una servidumbre privada que conecta con la Avenida Pradilla del Municipio.

El predio de la solicitud presenta 4 mojonos o vértices principales como parte del estado actual, así como las cotas de cada una de las aristas o lados del predio, en su interior se distinguen 2 polígonos que indican la existencia de 2 volúmenes para uso vivienda unifamiliar en 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 mojonos 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 PREDIO CAT.**
**25175010001110196000**
**Área: 723,83 m<sup>2</sup>**

MOJÓN	COORDENADA X	COORDENADA Y	COLINDANCIAS	OBSERVACIONES
1	4883876,572	2095472,397	0048 - 0193	
2	4883880,382	2095470,775	0193 - 0195	
3	4883888,337	2095467,393	0195 - 0010	
4	4883887,576	2095465,709	0010 - 0076	
5	4883880,842	2095449,491	0076 - 0074	
6	4883877,233	2095440,502	0074 - 0157	
7	4883870,093	2095422,981	0157- 0073	
8	4883866,479	2095414,316	0073	
9	4883855,215	2095420,338	0073 - 0044	
10	4883858,198	2095427,986	0044 - 0045	
11	4883862,782	2095438,939	0045 - 0046	
12	4883866,647	2095448,229	0046 - 0047	
13	4883870,902	2095458,411	0047 - 0048	

LINDERO	PUNTO INICIAL	PUNTO FINAL	DISTANCIA (m)	RUMBO	COLINDANTE	OBSERVACIONES		
NORTE	M1	X 4883876,572 Y: 2095472,397	M3	X 4883888,337 Y: 2095467,393	12,79	Sureste	4,14 ml CAT. 25175010001110193000 8,64 ml CAT. 25175010001110195000	Lindero pasa por M2
ORIENTE	M3	X 4883888,337	M6	X 4883866,479 Y: 2095414,316	57,40	Suroeste	1,85 ml CAT. 25175010001110010000 17,56 ml CAT. 25175010001110076000 9,69 ml CAT. 25175010001110074000 18,92 ml CAT. 25175010001110015700 9,39 ml CAT. 25175010001110073000	Lindero pasa por M4- M5-M6 y M7
		Y: 2095467,393						
SUR	M6	X 4883866,479 Y: 2095414,316	M7	X 4883855,215 Y: 2095420,338	12,77	Noroeste	CAT. 25175010001110073000	
OCCIDENTE	M7	X 4883855,215	M1	X 4883876,572 Y: 2095472,397	56,27	Noreste	8,21 ml CAT. 25175010001110044000 11,87 ml CAT. 25175010001110045000 10,06 ml CAT. 25175010001110046000 11,04 ml CAT. 25175010001110004700 15,09 ml CAT. 25175010001110048000	Lindero pasa por M10-M11-M12 y M13
		Y: 2095420,338						

*Ilustración 5: Coordenadas del globo de terreno original.*
**2.3. DELIMITACIÓN PROPUESTA DE REGULARIZACIÓN URBANÍSTICA**

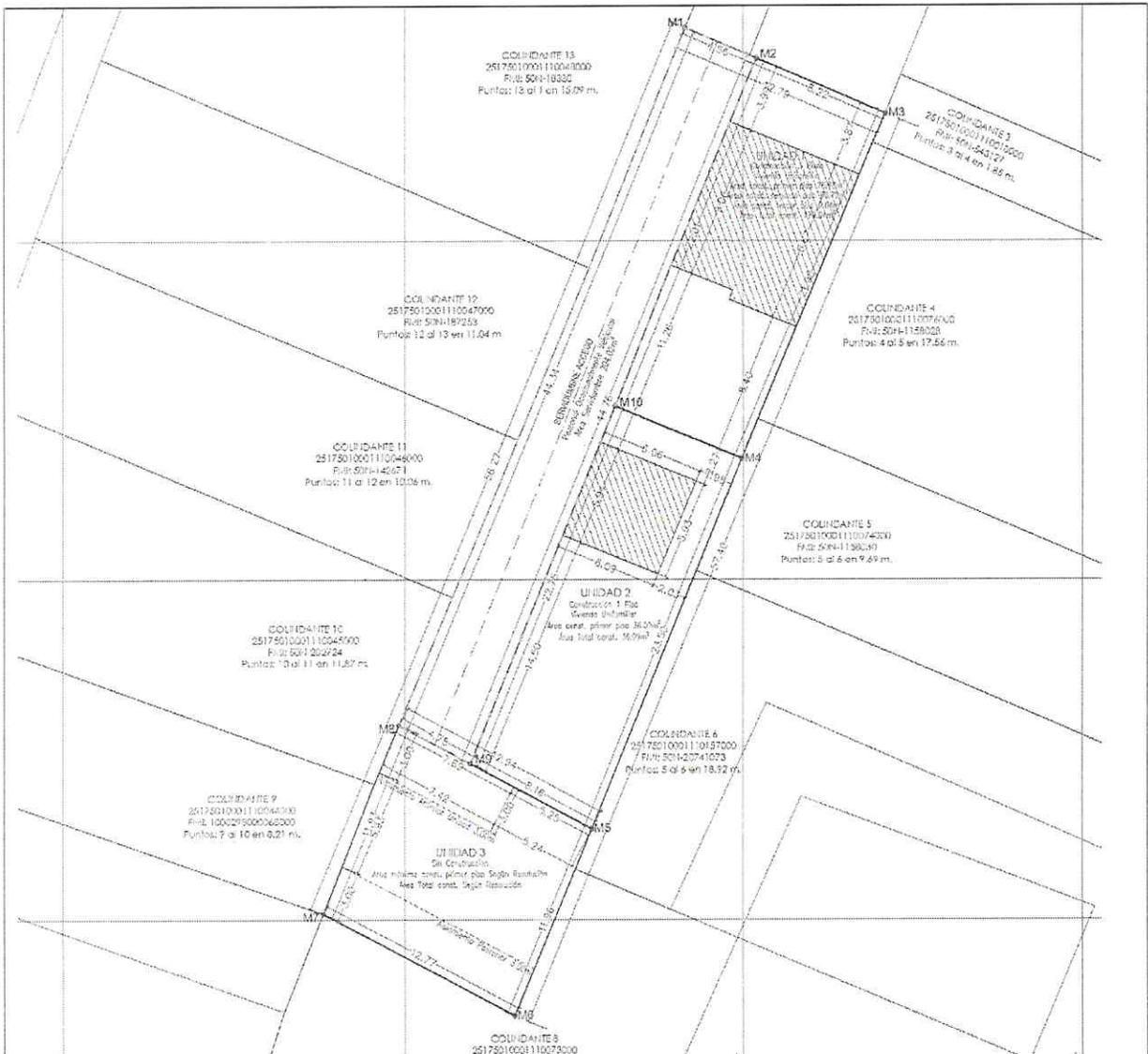


Ilustración 6: Identificación de las coordenadas, mojones y linderos de la propuesta de legalización y regularización urbanística

De la propuesta de regularización urbanística se observa que el número de mojones pasan de 4 a 10, es decir, se segregan nuevas unidades de terreno, se trata de los llamados: "UNIDAD 1", "UNIDAD 2" y "UNIDAD 3" así como las áreas de terreno destinadas a "Servidumbre Acceso".

El plano de regularización arquitectónica presenta como propuesta la conformación de la paramentación de las unidades 1 y 2, garantizando aislamientos en su interior para la correcta iluminación y ventilación, así como también, la conformación de los aislamientos anterior y posterior de la Unidad 3. A continuación, se relacionan las coordenadas del proyecto de regularización urbanística:

**2.4. COORDENADAS DELIMITACIÓN PROPUESTA DE REGULARIZACIÓN URBANÍSTICA:**

LINDEROS UNIDAD 1							Área: 179,08 m <sup>2</sup>
LINDERO	PUNTO INICIAL	PUNTO FINAL	DISTANCIA (m)	RUMBO	COLINDANTE	SERVICIO	
NORTE	M2	X: 4883880,768	M3	X: 4883888,337	8,22	Sureste	CAT. 251750100011100195000
		Y: 2095470,611		Y: 2095467,393			
ORIENTE	M3	X: 4883888,337	M4	X: 4883879,896	21,95	Suroeste	1,85 ml
		Y: 2095467,393		Y: 2095447,136			CAT. 25175010001110010000
SUR	M4	X: 4883879,896	M10	X: 4883872,439	8,08	Noroeste	17,56 ml
		Y: 2095447,136		Y: 2095450,248			CAT. 25175010001110016000
OCCIDENTE	M10	X: 4883872,439	M2	X: 4883880,768	22,01	Noreste	2,54 ml
		Y: 2095450,248		Y: 2095470,611			CAT. 25175010001110014000
							UNIDAD 2
							SERVIDUMBRE ACCESO

Ilustración 7: Tabla linderos UNIDAD 1

LINDEROS UNIDAD 2								Área: 187,54 m <sup>2</sup>	
LINDERO	PUNTO INICIAL		PUNTO FINAL		DISTANCIA (m)	RUMBO	COLINDANTE	SERVICIO	
NORTE	M10	X: 4883872,439	M4	X: 4883879,896	8,08	Sureste	UNIDAD 1		
		Y: 2095450,248		Y: 2095447,136					
ORIENTE	M4	X: 4883879,896	M5	X: 4883871,061	23,50	Suroeste	7,15 ml CAT. 25175010001110074000 16,35 ml CAT. 25175010001110015700		
		Y: 2095447,136		Y: 2095425,356					
SUR	M5	X: 4883871,061	M9	X: 4883863,857	8,16	Noroeste	UNIDAD 3		
		Y: 2095425,356		Y: 2095429,182					
OCCIDENTE	M9	X: 4883863,857	M10	X: 4883872,439	22,75	Noreste	SERVIDUMBREAACCESO		
		Y: 2095429,182		Y: 2095450,248					

Ilustración 8: Tabla linderos UNIDAD 2

LINDEROS UNIDAD 3								Área: 153,19 m <sup>2</sup>	
LINDERO	PUNTO INICIAL		PUNTO FINAL		DISTANCIA (m)	RUMBO	COLINDANTE	SERVICIO	
NORTE	M8	X: 4883859,635	M5	X: 4883871,061	12,94	Sureste	4,78 ml SERVIDUMBREAACCESO 8,16 ml UNIDAD 2	Lindero pasa por M9	
		Y: 2095431,420		Y: 2095425,356					
ORIENTE	M5	X: 4883871,061	M6	X: 4883866,479	11,96	Suroeste	2,57 ml CAT. 25175010001110015700 9,39 ml CAT. 25175010001110073000		
		Y: 2095425,356		Y: 2095414,316					
SUR	M6	X: 4883866,479	M7	X: 4883855,215	12,77	Noroeste	12,77 ml CAT. 25175010001110073000		
		Y: 2095414,316		Y: 2095420,338					
OCCIDENTE	M7	X: 4883855,215	M8	X: 4883859,635	11,93	Noreste	8,21 ml CAT. 25175010001110044000 3,72 ml CAT. 25175010001110045000		
		Y: 2095420,338		Y: 2095431,420					

Ilustración 9: Tabla linderos UNIDAD 3

### 3. PERFILES VIALES

#### 3.1. PERFILES VIALES PROPUESTOS

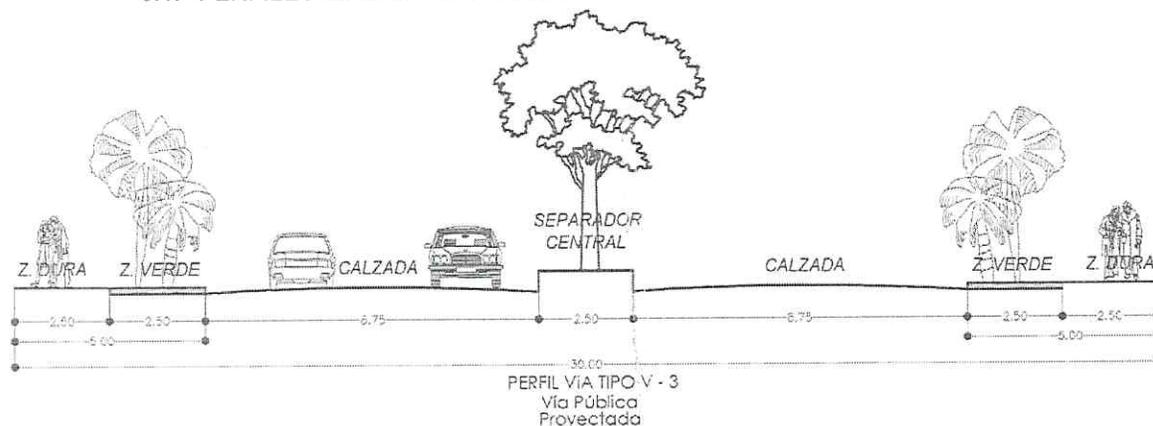


Ilustración 10: Perfil vial propuesto VIA PÚBLICA AV. PRADILLA.



Ilustración 11: Perfil vial propuesto SERVIDUMBRE PRIVADA

#### 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 SEGUNDO: CLASIFICACIÓN DE LAS VÍAS ARTERIAS O TRONCALES Las Vías Arterias Troncales o Vías de Primer Orden de la Malla Vial, incluyen las vías V-1, V-2, V-3 y V4.
- ARTICULO TERCERO: ANCHOS DE LAS VÍAS ARTERIAS O TRONCALES DE PRIMER ORDEN DE LA MALLA VIAL
- Los anchos límites de las Vías Arterias o Troncales serán los siguientes:

**Vías Tipo V-3**

Son vías de **30.00 a 40.00 metros**  
**Secciones Típicas**  
 Andenes: 5.00 m. (Zona dura 2.00 m. y zona verde 3.00 m.)  
 Calzada vehicular: 7.50 m.  
 Separador central: 5.00 m.

CALCULO DE AREAS	M2
AREA BRUTA	723,83
AREA PROYECCION VIAL	0
AREA NETA	723,83

VIA	Descripción
PROYECCION VIAL	NO
TIPO DE VIA	V-3
PERFIL	30,00
NOMBRE	AV. PRADILLA

VIA	descripción
PROYECCION VIAL	NO
TIPO DE VIA	SERVIDUMBRE
PERFIL	4,54
NOMBRE	SERVIDUMBRE ACCESO

Ilustración 12: cálculo de áreas destinadas a reserva y perfiles viales públicos.

Por lo anterior, la vía que linda con el predio identificado con número 01-00-0111-0196-000 costado norte responde a vía tipo V-3 de (30,00 m) del cual se genera un acceso por una servidumbre que da acceso al predio de la solicitud, por tal motivo se debe tener en cuenta el trazado vial de la siguiente manera:

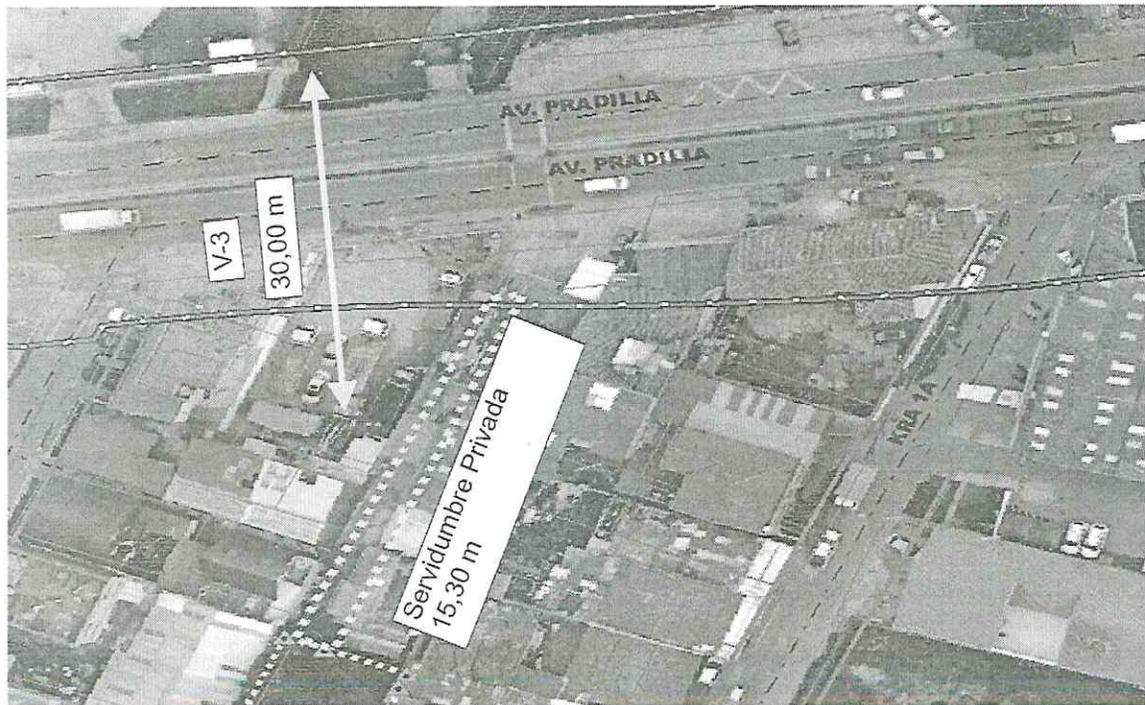


Ilustración 13: mapa de trazado vial, cotas y áreas.

#### 4. 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: 2019040014 Código interno: 2420349	Cuenta: 7627706-9	Cuenta:
L2	Matricula: 2023100061 Código interno: 2508165	Cuenta: 6076547-2	Cuenta:

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

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

##### 4.1.1. 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 de la Ley 388 de 1997 y demás normas concordantes.

El predio identificado con cédula catastral 251750100000001110196000000000 con dirección Lo 3 ubicado en la zona urbana del municipio de Chía, no se localiza en zonas o terrenos localizados en suelos con la categoría de Conservación y protección ambiental ya que de acuerdo con lo reportado por el POMCA del río Bogotá el predio se encuentra en la zona de uso y manejo denominada Zona Urbana (ZU), ni en suelos de protección de acuerdo con el plan de ordenamiento territorial del municipio de Chía.

En relación con los elementos ambientales existentes en el entorno inmediato al predio objeto de solicitud de asentamiento, no se registran ríos, quebradas o Chucuas dentro de los 700 m a la redonda.

El predio se encuentra sobre la zona de excavación arqueológica denominada La María bajo la nomenclatura de excavación ZA22, esto conforme a lo reportado en la capa denominada "SitiosExcavacionesArqueologicasPUebanoPrincipal".

Sobre el costado sur del predio se observa un área con individuos arbóreos.

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

El predio identificado con cédula catastral 01-00-0111-0196-000 localizado en la AV. PRADILLA N° 1A - 43 del municipio de Chía, de acuerdo con el Plano 1B. Estructura general del territorio a largo plazo – zonas de amenazas naturales del Acuerdo 17 del 2000 esta zona, NO está ubicada en zona de riesgo en niveles medios, ni altos.

##### 4.1.3. Inundación

Acorde con los Estudios básicos de riesgos EBR, efectuados mediante Consultoría 663 de 2020, el predio se encuentra ubicado en zona de amenaza por encharcamiento en un 100%, en consecuencia, los interesados deben tener en cuenta esta situación y adelantar las acciones pertinentes para garantizar el adecuado drenaje del agua lluvia en los predios sin saturar las redes de servicios públicos, ni afectar predios aguas abajo del predio.

##### 4.1.4. Remoción en Masa

Para el predio identificado con cédula catastral 010001110196000 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, el predio no se encuentra en amenaza media, ni alta para este fenómeno.

#### 4.1.5. 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.

#### 4.1.6. Incendios

El predio identificado con cédula catastral 010001110196000, según Estudios básicos de riesgos EBR no presenta una amenaza de incendio.

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

#### 4.2. Clasificación del Suelo

El predio identificado con cédula catastral 010001110196000, localizado en la AV. PRADILLA N° 1A - 43 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 **AREA DE USO MULTIPLE (AUM)** y **AREA RESIDENCIAL URBANA (ARU)**.

El Acuerdo 17 de 2000 reglamenta el Área de uso múltiple en el artículo 95 y al Área residencial urbana en el artículo 96 tal como sigue:

##### Artículo 95. Área Uso Múltiple (AUM)

<b>ÁREA USO MÚLTIPLE</b>	<b>No. 2</b>
<i>La señalada como tal en el plano No. 2 - Zonificación.</i>	
<b>USO PRINCIPAL</b> <i>Comercial I y II, Institucional I y II.</i>	
<b>USOS COMPATIBLES</b> <i>Residencial</i>	
<b>USOS CONDICIONADOS</b> <i>Industrial I, Comercial III, Institucional III</i>	
<b>USOS PROHIBIDOS</b> <i>Industrial II y III, establecimientos que generen ruidos de impacto ambiental.</i>	
<b>NORMAS ESPECIFICAS</b> <i>LOTE MINIMO: Vivienda, comercio I, institucional I e industrial I: 100.00 m2; comercio II y III, institucional II y III: 750.00 m2.</i> <i>FRENTE MINIMO: 7.00 m. para lotes de 100.00 m2 y 20.00 para lotes mayores de 750.00 m2.</i> <i>NUMERO DE PISOS: 3; sobre V-4 y V-3 4 pisos.</i> <i>AISLAMIENTO ANTERIOR: 3.00 m; sobre V-4 y V-3 5.00 m.</i> <i>AISLAMIENTO POSTERIOR: 3.00 m; en lotes esquineros se exigirán patios con área mínima de 12 m2 y lado mínimo de 3.00 m.</i> <i>AISLAMIENTOS LATERALES: No se exigen.</i> <i>VOLADIZOS: 0.60 m.; sobre V-4 y V-3 0.80 m.</i> <i>CERRAMIENTO ANTERIOR: Hasta 0.50 de altura se permite muro macizo; desde 0.50 hasta 1.00 máximo, cerramiento transparente.</i> <i>CERRAMIENTO POSTERIOR: 2.50 m. de altura máxima.</i> <i>INDICE DE OCUPACION Vivienda: 0.6; otros usos 0.7.</i> <i>INDICE DE CONSTRUCCION: El resultante de la aplicación de índice de ocupación, aislamientos y alturas permitidos.</i> <i>NUMERO DE PARQUEOS: Según Artículo 75.</i> <i>CESION TIPO A: Según Artículo 69.</i> <i>CESION TIPO B: Según Artículo 74.</i> <i>El comercio y las construcciones institucionales e industriales resolverán de manera individual y colectiva es decir, con otros comercios existentes, el parqueo, ya sea en su sitio o en áreas cercanas a distancias no mayores de 200 metros.</i> <i>El aislamiento anterior no podrá utilizarse en ningún tipo de prolongación del negocio.</i> <i>Se podrán construir pisos adicionales aplicando las bonificaciones por menor índice de ocupación así: 1 piso adicional por cada 5% adicional de área libre; de la misma manera, por cada piso adicional se deberá garantizar un metro adicional de aislamiento anterior y posterior.</i> <i>El comercio que requiera de mayor cantidad de parqueos tales como discotecas, tabernas, supermercados, etc. deberá incrementar el número de parqueos en un sitio propio o alquilado en proporción de 1 por cada 20 metros cuadrados de construcción.</i>	

Para vivienda el área mínima básica: 25 metros, constante (K):1, número de alcobas: 3  
Las urbanizaciones de estratos 5 y 6 destinarán el 10% del área neta urbanizable a vivienda de interés social, según el numeral 4 del artículo 59.

**CARACTERÍSTICAS AMBIENTALES, SANITARIAS Y PAISAJÍSTICAS:**

Los proyectos localizados en esta área no podrán producir contaminación por aire en especial olores ofensivos; por ruido los niveles de ruido deben estar dentro del rango permitido para área comercial; visual por cantidad y/o localización de la publicidad exterior visual, para lo cual deberá ceñirse a la normatividad vigente los locales comerciales deberán cumplir con los requisitos sanitarios, tales como condiciones higiénicas adecuadas según su uso y las demás normas de la Ley 9/79, o Código Sanitario Nacional y Decretos reglamentarios.

Los propietarios deberán realizar el mantenimiento de sus fachadas y antejardines para evitar su deterioro, de igual manera deberá tener en cuenta el área para parqueo de bicicletas así:

Almacenes: 1 por cada 10 metros cuadrados de área construida

Restaurantes, fuentes de soda, tabernas: 1 por cada 15 metros cuadrados

Centros institucionales y administrativos: 1 por cada 10 metros cuadrados

Supermercados y comercio tipo II: 1 por cada 30 metros cuadrados de área construida

Residuos Sólidos: deberán localizarse canastillas para la recepción de residuos sólidos teniendo en cuenta los programas que sobre este tema tenga el municipio. Los establecimientos comerciales no podrán colocar ningún tipo de mercancía o construcciones transitorias en las áreas de espacio público, ni pueden extender su actividad del área construida para tal efecto.

**REGLAMENTACION PARA LO YA EXISTENTE**

a. Todos los establecimientos existentes deberán recuperar el espacio público, desalojando las extensiones de su local sobre éste. En el caso de ocupación por mobiliario como mesas, parasoles, etc. solamente se podrán realizar en cesiones tipo B, previo visto bueno de la Oficina de Planeación.

b. 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.

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.

**Artículo 96. Área Residencial Urbana (ARU)**

<b>USOS URBANOS: AREA RESIDENCIAL URBANA</b>	<b>No. 3</b>
La señalada como tal en el plano No. 2 - Zonificación. Esta zona podrá estar sujeta a los diferentes tratamientos de los que regula el presente acuerdo.	
<b>USO PRINCIPAL</b> Residencial con vivienda unifamiliar, bifamiliar, multifamiliar, en urbanizaciones y condominios.	
<b>USOS COMPATIBLES</b> Institucional I, Comercial I, Industrial I.	
<b>USOS CONDICIONADOS</b> Comercio II, Institucional II.	
<b>USOS PROHIBIDOS</b> Industria II y III, Comercial III, Industrial III, Minero, Forestal y Agropecuario.	
<b>NORMAS ESPECIFICAS</b>	
LOTE MINIMO: Unifamiliar: 100.00 m <sup>2</sup> ; bifamiliar: 140.00 m <sup>2</sup> ; multifamiliar: 300,00 m <sup>2</sup> ; urbanizaciones y condominios: 1.000.00 m <sup>2</sup> ; otros usos: 300.00 m <sup>2</sup> .	
FRENTE MINIMO: Unifamiliar: 7.00 m; bifamiliar: 10.00 m; multifamiliar: 15,00 m; urbanizaciones y condominios: 20.00 m; otros usos: 20.00 m.	
NUMERO DE PISOS: 3; sobre V-4 y V-3 4 pisos.	
AISLAMIENTO ANTERIOR: 3.00 m; sobre V-4 y V-3 5.00 m.	
AISLAMIENTO POSTERIOR: 3.00 m; en lotes esquineros se exigirán patios con área mínima de 12 m <sup>2</sup> y lado mínimo de 3.00 m.	
AISLAMIENTOS LATERALES: No se exigen.	
VOLADIZOS: 0.60 m.; sobre V-4 y V-3 0.80 m.	
CERRAMIENTO ANTERIOR: Hasta 0.50 de altura se permite muro macizo; desde 0.50 hasta 2.00 máximo, cerramiento transparente.	
CERRAMIENTO POSTERIOR: 2.50 m. de altura máxima.	
INDICE DE OCUPACION Unifamiliar y bifamiliar: 0.6; multifamiliar: 0.5; urbanizaciones y condominios: 0.4.	
INDICE DE CONSTRUCCION: El resultante de la aplicación de índice de ocupación, aislamientos y alturas permitidos.	
NUMERO DE PARQUEOS: Según Artículo 75.	
CESION TIPO A: Según Artículo 69.	
CESION TIPO B: Según Artículo 74.	
Para vivienda las variables son: AMB 25 metros cuadrados y la constante K será de 1, numero de alcobas 3. Los antejardines deberán sembrarse con tapetes vegetales, plantas de borde y arbustos. La oficina de planeación preservará la morfología urbanística para lo cual exigirá adición, disminución y/o eliminación del antejardín previa la justificación gráfica o teórica del comportamiento del sector lo cual deberá firmarse y protocolizarse en la aprobación del respectivo proyecto.	
Se podrán construir pisos adicionales aplicando las bonificaciones por menor índice de ocupación así: 1 piso adicional por cada 5% adicional de área libre; de la misma manera, por cada piso adicional se deberá garantizar un metro adicional de aislamiento anterior y posterior.	

Las urbanizaciones de estratos 5 y 6 destinarán el 10% del área neta urbanizable a vivienda de interés social, según el numeral 4 del artículo 59.

**CONDICIONES AMBIENTALES, SANITARIAS Y PAISAJISTICAS:**

En la zona urbana residencial no se podrán generar ruidos por fuera de la norma, de igual manera generar emisiones atmosféricas y olores ofensivos que alteren la calidad de vida del vecindario.

Cualquier alteración de la fachada temporal o permanente deberá cumplir con los requisitos que para tal fin expida la administración mediante acuerdo debidamente aprobado por el Concejo Municipal.

Por ninguna razón se podrán parquear vehículos en la vía pública, especialmente en sitios de congestión o al frente de parques.

En esta área se prohíbe arrojar o depositar residuos sólidos y líquidos sobre el espacio público hecho que será sancionado por las autoridades de policía de acuerdo a las normas vigentes.

Paisajismo, deberá realizarse por parte de los propietarios el mantenimiento de antejardines y fachadas que den sobre el espacio público.

**REGLAMENTACION 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 Items 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 ésta zona deberán velar por la conservación, incorporando las normas de manejo ambiental vigentes y no podrán llevar a cabo nuevos proyectos sin el estricto cumplimiento de las normas aquí establecidas.

### 4.3. Acciones de mejoramiento previstas

El predio identificado con cédula catastral 010001110196000, localizado en la AV. PRADILLA N° 1A - 43 del municipio de Chía, se contempla dejar los aislamientos requeridos y planteados en el plano de loteo, así como la vía de acceso a todos los lotes resultantes del proceso de legalización en la cual se tiene previsto que su uso sea peatonal, ocasional vehicular sólo para ingreso a los predios, sin obstaculizar el paso de las personas que integran el Asentamiento, o el ingresos de vehículos de emergencia, No se puede constituir como área de parqueo o estacionamientos, y sin uso de la misma como estacionamiento en todo su trayecto.

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

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

### 4.4. 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. Es importante tener en cuenta los lineamientos eco urbanísticos que a nivel país se han venido promoviendo y en la medida que sea posible se debe procurar su incorporación en el diseño constructivo tales como incorporación de zonas verdes, cubiertas o muros verdes, sistemas de aprovechamiento de aguas lluvias, implementación de sistemas de ahorro de energía y ahorro-uso eficiente de agua.
2. Es necesario que las actividades desarrolladas en el predio cumplan 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 o la norma que la modifique o complemente.
3. Se debe dar un adecuado manejo a los residuos sólidos que sean producidos en el predio, evitando ubicarlos en lugares y horarios inadecuados y con ello evitar la generación de focos que afecten la salud pública.
4. Los interesados deben tener en cuenta la situación de amenaza por encharcamiento para lo cual se deben adelantar las acciones pertinentes para garantizar el adecuado drenaje del agua lluvia en el predio sin saturar las redes de servicios públicos, ni afectar predios aguas abajo del predio. Bajo ningún concepto se aceptará como medida de mitigación la nivelación o relleno con residuos de construcción y demolición ya que esta práctica es contraria a la norma ambiental.

5. Se debe tener en cuenta el potencial arqueológico que tiene el predio ante cualquier labor de excavación.
6. Los individuos arbóreos se deben tener en cuenta dentro del diseño del asentamiento y su mantenimiento y manejo debe dar cumplimiento a las instrucciones que imparta la autoridad ambiental, en caso tal de requerir el aprovechamiento de éstos, deben contar con el permiso emitido por la autoridad ambiental competente de manera previa.
7. *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.*
8. *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.*
9. *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.*
10. *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.*
11. *Dar cumplimiento a la norma ambiental y policiva respecto del manejo de residuos sólidos".*

DATOS DE LOS INTERESADOS Identificación de los interesados

LOTE	área m2	uso	INTERESADO	Cedula
UNIDAD 1	179,08	Unifamiliar	MARIA ELISA ZAMBRANO NOY	20471415
UNIDAD 2	187,54	Unifamiliar	NIDIA MARCELA SOCHA ZAMBRANO	35199044
UNIDAD 3	153,19	Unifamiliar	SOLEDAD DEL CARMEN ZAMBRANO NOY	35472829
Servidumbre 1	204,02	-	SERVIDUMBRE ACCESO	-

4.5. Verificación de inmueble en el VUR

VERIFICACIÓN DE PROPIEDADES EN EL VUR		
Dando cumplimiento al acuerdo municipal 220 de 2024 se verificó la naturaleza del predio para seguir con el proceso de legalización y regularización urbanística.		
No de Folio de Matricula Inmobiliaria	Naturaleza	Observaciones
50N-20767911	Privado	Aplica

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

<b>CUADRO DE AREAS</b>												
Lotes y construcciones del Asentamiento Humano												
AREA BRUTA m <sup>2</sup> :	723,83	Lotes edificadas:		2	UN							
AREA RESERVA VIAL m <sup>2</sup> :	0,00	Lotes Asentamiento:		3	UN							
AREA NETA m <sup>2</sup> :	723,83	Grado de consolidación		67%	%							
Área de Servidumbre												
Nombre del Lote	Área de la vía en m <sup>2</sup>	Carácter	MOJONES									
Servidumbre 01	204,02	PRIVADA	M1-M2-M9-M8									
Totales	204,02											
Área de lotes y construcciones												
Nombre del Lote	Área lote (m <sup>2</sup> )	AREA CONSTRUIDA EXISTENTE (m <sup>2</sup> )						área ocupada total (piso total (piso 1)	área por demoler	I.O. propuesto %	Uso, Mojones y Unidades	
		Piso 1	Piso 2	Piso 3	Subtotal	Área total por Leg. Reconocimiento (Dir. de Urbanismo)	Total unidades de vivienda					
unidad 1	179,08	76,68	83,72	9,64	170,04	0,00	76,68	170,04	43%	UNIFAMILIAR M2-M3-M4-M10	1	
unidad 2	187,54	36,09	0,00	0,00	36,09	0,00	36,09	36,09	19%	UNIFAMILIAR M10-M4-M5-M9	1	
unidad 3	153,19	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0%	UNIFAMILIAR M8-M5-M6-M7	1	
Servidumbre 01	204,02	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0%	M1-M2-M9-M8		
<b>Subtotales</b>	<b>723,83</b>	<b>112,77</b>	<b>83,72</b>	<b>9,64</b>	<b>206,13</b>	<b>0,00</b>	<b>112,77</b>	<b>206,13</b>	<b>16%</b>		<b>3</b>	
índices	I.O. ocupación actual	16%	I.C. construcción actual	28%	I.O. ocupación propuesta	16%	I.C. constr. propuesta	28%				
Resumen de áreas y porcentajes												
Área total del predio del Asentamiento Humano m <sup>2</sup>											723,83	m2
Área total final ocupada del Asentamiento Humano m <sup>2</sup>											112,77	m2
Área total Construida del Asentamiento Humano Actual m <sup>2</sup>											112,77	m2
Área total Construida del Asentamiento Humano Propuesta m <sup>2</sup>											206,13	m2
Grado de Consolidación del Asentamiento (%)											67%	%

## 6. REGULARIZACIÓN URBANÍSTICA DEL ASENTAMIENTO HUMANO

### Propuesta de regularización

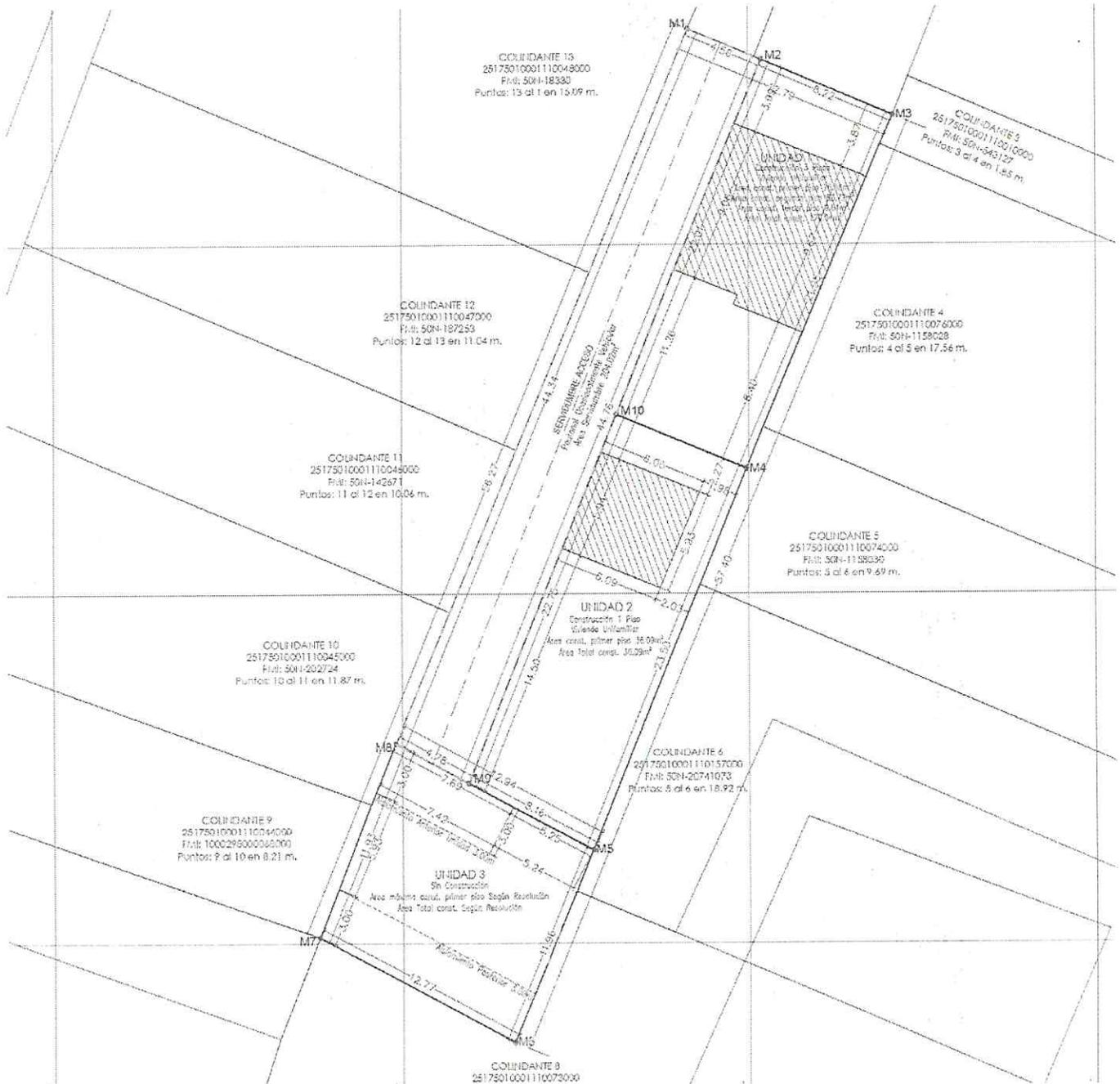


Ilustración 14: plano de propuesta de regularización y mejoramiento urbanístico

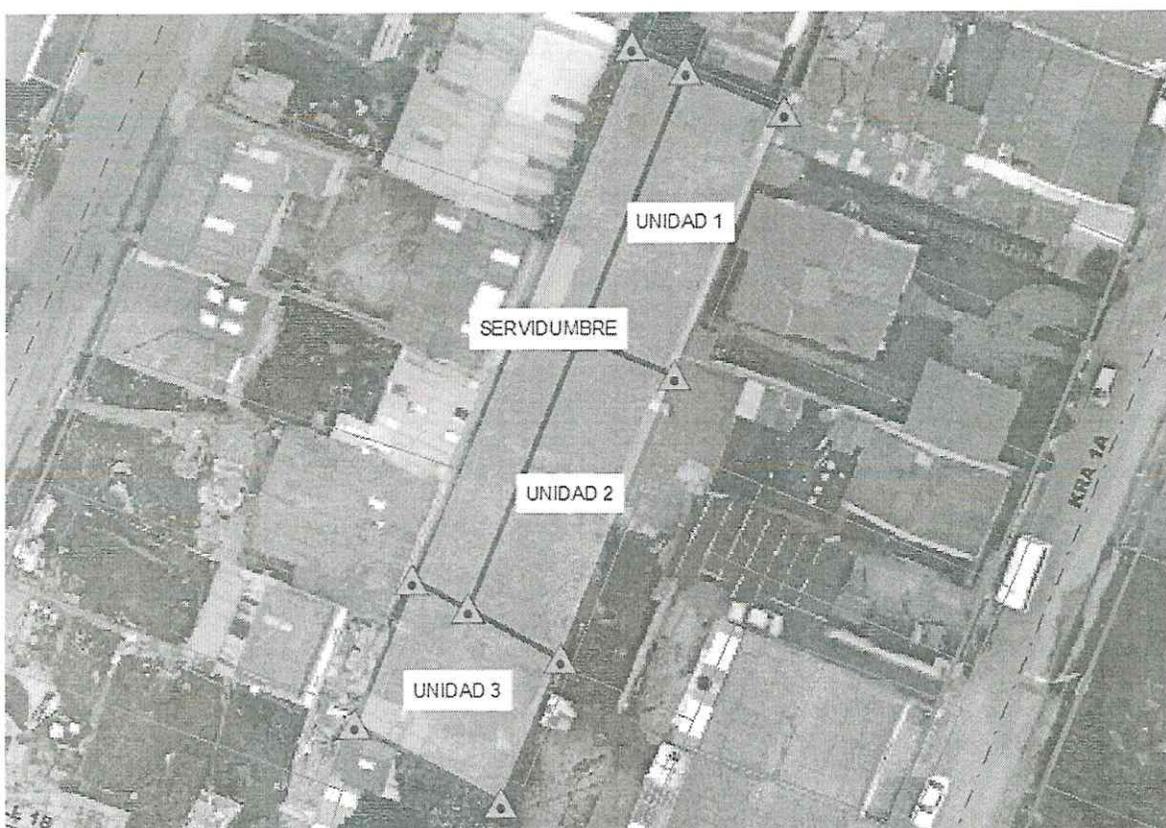


Ilustración 15: polígonos de la propuesta de legalización urbanística.

#### 6.1. Normativa para regularización

NORMATIVA PARA DESARROLLOS CONSTRUCTIVOS		
NORMATIVA	Reconocimientos Edificaciones Existentes	Normativa Nuevos Desarrollos
Tipología de vivienda	Unifamiliar (UND 1,2) VIS, ceñido al número de unidades establecidos en la tabla 6. tabla de caracterización del asentamiento.	Unifamiliar (UND 3) VIS, ceñido al número de unidades establecidos en la tabla 6. tabla de caracterización del asentamiento.
Uso Principal	Residencial	Residencial
Usos compatibles	Comercio I.	Comercio I.
Usos Condicionados	No aplica	No aplica
Usos Prohibidos	Los demás	Los demás
Área mínima del predio (m2)	Los definidos en la propuesta de regularización urbanística	Los definidos en la propuesta de regularización urbanística
Frente mínimo del lote (ml)	Los definidos en la propuesta de regularización urbanística	Los definidos en la propuesta de regularización urbanística
Índice máx. De ocupación	Los definidos en la propuesta de regularización urbanística, ver tabla de caracterización.	El resultante de descontar el área de aislamiento posterior y/o 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.
Retroceso	El propuesto	los definidos en la propuesta
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. Mínimo 3,00 metros
Aislamiento posterior	Los definidos en la propuesta	Los definidos en la propuesta de regularización urbanística. Mínimo 3,00 metros
Voladizo	Sin voladizo o el existente	0,60 m, siempre que el mismo no afecte condiciones de infraestructura de redes aéreas, ventilación y/o genere servidumbre de luz

NORMATIVA PARA DESARROLLOS CONSTRUCTIVOS		
NORMATIVA	Reconocimientos Edificaciones Existentes	Normativa Nuevos Desarrollos
Número Máximo de Pisos	3	3
Altillos	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	Acceso a través de una servidumbre privada de 5,00m que sirve de acceso a las 3 unidades propuestas.	Acceso a través de una servidumbre privada de 5,00m que sirve de acceso a las 3 unidades propuestas.
Anotaciones adicionales	Las normas urbanísticas que se denominen como existente hace referencia al estado actual (lotes y Construcciones) según el plano de loteo firmado en el proceso de legalización.	
<p>NOTA 1: CADA PREDIO DEBE GARANTIZAR LAS SERVIDUMBRES DE LUZ CONFORME 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 PEDIALES ADICIONALES A LAS APROBADAS EN EL PRESENTE ACTO ADMINISTRATIVO.</p> <p>NOTA 3. PARA LOS RECONOCIMIENTOS DE CONSTRUCCIONES DEBERÁN CUMPLIR CON LA NORMA DE SISMORESISTENCIA VIGENTE.</p>		

## 7. CRITERIOS PARA REPARTIR CARGAS O BENEFICIOS RESULTANTES DEL PROCESO DE LEGALIZACIÓN.

No proceden cargas en el presente proceso, teniendo en cuenta la medida de suspensión provisional de los artículos 194, 194.1, 194.2, 194.3, del Acuerdo 17 de 2000, decretada por la jurisdicción de lo contencioso administrativo mediante auto del doce (12) de octubre de 2023.

Dada a los quince (15) días del mes de mayo de 2025.

Aprobó:



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

Elaboró:



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

Elaboró



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