

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

IDENTIFICACIÓN DEL PROYECTO			
Radicado	20249999939023	Decreto	470 de 2024
Catastral	25175000000080601000	Matricula	50N-901781
Zona POT	ZONA RURAL DE GRANJAS (ZRG)	Tipo de Suelo	Suelo Rural
Dirección	VEREDA CERCA DE PIEDRA, SECTOR FACOLAN, PREDIO SAN ANTONIO		
Ámbito delimitación	UNICO	Tipo de Legalización	INDIVIDUAL
Arquitecto	OMAIRA MESA SIERRA	matricula	A2242017-35196171
Topógrafo	ERVIN GUTIERREZ SANCHEZ	matricula	25335204294 CND
Interesado 1	MARIA CATALINA LAVERDE PENAGOS	Cédula	35195826
Interesado 2	MANUEL ANTONIO LAVERDE PENAGOS	Cédula	80399555
Interesado 3	MARTHA YANETH LAVERDE HIGARRERO	Cédula	1072662203
Área Titulo	Área Registro	Área IGAC	Área Levantamiento
423.94 m ²	423.94 m ²	424.00 m ²	423.94 m ²



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

1.1. ANTECEDENTES

Mediante radicado 20249999939023 del 14 de noviembre de 2024, se solicitó la legalización del asentamiento humano, ubicado en la VEREDA CERCA DE PIEDRA, SECTOR FACOLAN, PREDIO SAN ANTONIO del Municipio de Chía - Cundinamarca, e identificado con cédula catastral 25175000000080601000 y matricula inmobiliaria 50N-901781 para lo cual se aportaron los documentos exigidos en el Acuerdo Municipal 220 de 2024.

lap

La Dirección de Ordenamiento Territorial y Plusvalía, mediante oficio D.O.T.P. 0198 del 29 de enero de 2025, realizó requerimiento al interesado en el cual solicito se diera aplicación a los requisitos establecidos en la Circular externa DOTP N°001 de 2022.

El 13/12/2024, 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, número de unidades de vivienda, estado de las construcciones, número de contadores de servicios públicos entre otras.

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 2025999960267 del 24 de abril de 2025.

Mediante resolución N°2229 del 30 de mayo de 2025, La Dirección de Ordenamiento Territorial y Plusvalía, resolvió dar inicio al proceso de legalización de asentamiento humano ubicado en el inmueble identificado con cedula catastral 00-00-0008-0601-000 e inscrito folio de matrícula inmobiliaria N° 50N-901781 del Municipio de Chía.

1.2. CONSIDERACIONES JURÍDICAS

1.3. Contextualización Jurídica del estado del Plan de Ordenamiento Territorial

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

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

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

1.4. Decreto 1077 de 2015 modificado por el Decreto Nacional 149 de 2020

El capítulo 5 del Decreto 1077 de 2015 fue modificado por el artículo 2 del Decreto Nacional 149 de 2020, quedando como nuevo texto normativo el artículo 2.2.6.5.1., que dispone lo siguiente:

“Artículo 2.2.6.5.1. Legalización Urbanística: La legalización urbanística es el proceso mediante el cual la administración municipal, distrital o del Departamento Archipiélago de San Andrés, Providencia y Santa Catalina reconoce, si a ello hubiere lugar, la existencia de un asentamiento humanos con condiciones de precariedad y de origen informal, conformado por viviendas de interés social y usos complementarios que la soporten, que se ha constituido sin licencia de urbanización previo a su desarrollo o que aun cuando la obtuvo, esta no se ejecutó.

Mediante a legalización urbanística y de acuerdo con las condiciones que establezca cada entidad territorial, se aprueban los planos urbanísticos y se expide la reglamentación urbanística, sin perjuicio de la responsabilidad penal, civil y administrativa de los comprometidos.

La legalización urbanística implica la incorporación al perímetro urbano cuando a ello hubiere lugar, sujeta a la disponibilidad técnica de servicios o a la implementación de un esquema diferencial en áreas de difícil gestión; y la regularización urbanística del asentamiento

humano, entendida como la norma urbanística aplicable y las acciones de mejoramiento definidas por el municipio o distrito en la resolución de legalización.

La legalización urbanística no contempla el reconocimiento de los derechos de propiedad en favor de eventuales poseedores, ni la titulación de los predios ocupados por el asentamiento humano.

El acto administrativo mediante el cual se aprueba la legalización hará las veces de licencia de urbanización con base en el cual se tramitarán las licencias de construcción de los predios incluidos en la legalización el reconocimiento de las edificaciones existentes.

Como quiera que la legalización urbanística de asentamientos humanos hace las veces de licencia de urbanización, le es aplicable lo previsto en el artículo 2.2.2.6.1.2.1.1 del Decreto 1077 de 2015, el cual prevé que el estudio, trámite y expedición de licencias urbanísticas y de sus modificaciones procederá a solicitud de quienes puedan ser titulares de las mismas una vez hayan sido radicadas en legal y debida forma, precisando en su parágrafo primero, que se entenderá que una solicitud de licencia o su modificación está radicada en legal y debida forma si a la fecha de radicación se allega la totalidad de los documentos exigidos en el presente decreto, aun cuando estén sujetos a posteriores correcciones. Así, sistemáticamente le es aplicable el artículo 2.2.6.1.2.1.2 ibidem, que informa:

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

En este orden de ideas y teniendo en cuenta que el día 14 de noviembre de 2024, mediante radicado **20249999939023**, se solicitó la legalización del asentamiento humano, identificado con número catastral **00-00-0008-0601-000** localizado en la vereda **Cerca de Piedra** del Municipio de Chía - Cundinamarca, para lo cual se aportaron los documentos exigidos en el Acuerdo Municipal 220 de 2024 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 **20249999939023** atendiendo los lineamientos generales del Acuerdo 17 del 2000.

1.5. Acuerdo Municipal 220 de 2024

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

Artículo 2°. Numeral 2. Definiciones:

Entiéndase por grado de consolidación la relación existente entre el número de edificaciones habitadas con el número total de predios que conforman el área delimitada. El grado de consolidación es igual o superior al 60%
En ningún caso los asentamientos humanos conformados por diez (10) o más lotes, podrán proponer más de cuatro (4) lotes que sean objeto de licencia de construcción en la modalidad de obra nueva.

Artículo 3°. Ámbito de aplicación:

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



Parágrafo primero del artículo tercero. Objeto.

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

Parágrafo segundo del artículo tercero.

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

1.6. Conceptos y definiciones

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

Primero, sobre la tipología de vivienda:

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

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

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

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

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

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

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



2. DELIMITACIÓN DEL ÁREA OBJETO DE LEGALIZACIÓN

El asentamiento humano se encuentra ubicado en Suelo Rural, en la VEREDA CERCA DE PIEDRA, SECTOR FACOLAN, PREDIO SAN ANTONIO identificado con cédula catastral 00-00-0008-0601-000 y Matrícula Inmobiliaria 50N-901781. 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 **423.94 m²**

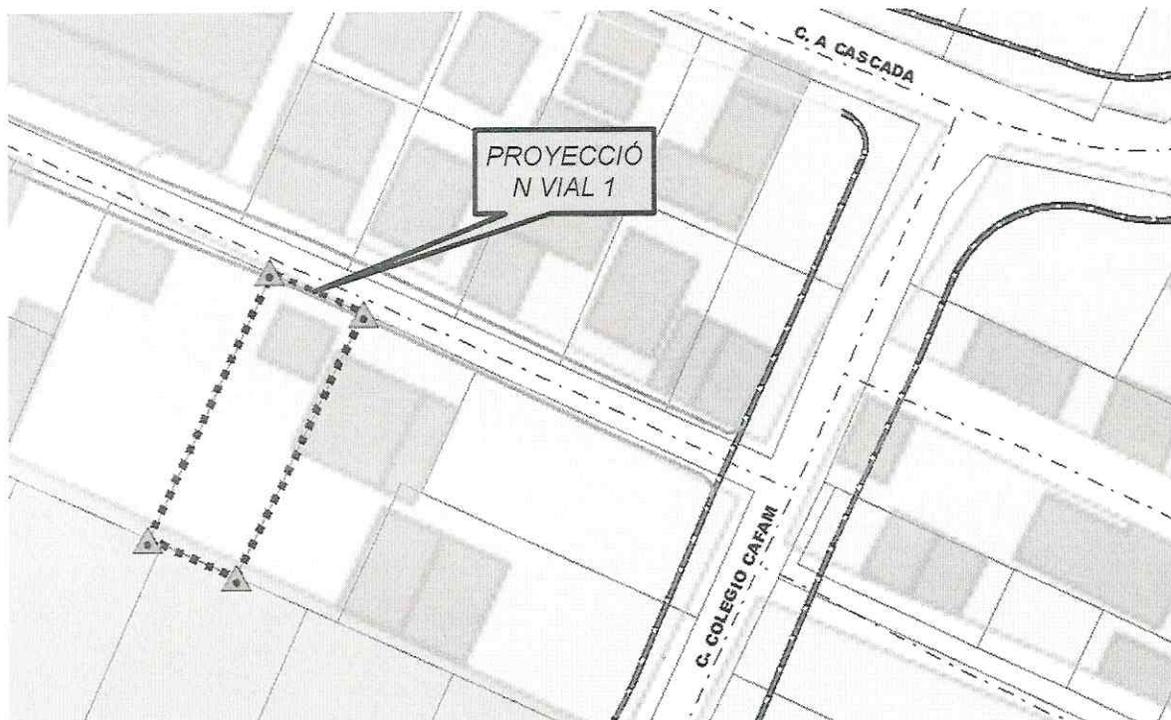


Ilustración 2: Mapa de localización y ubicación específica (predio de interés en líneas punteadas).

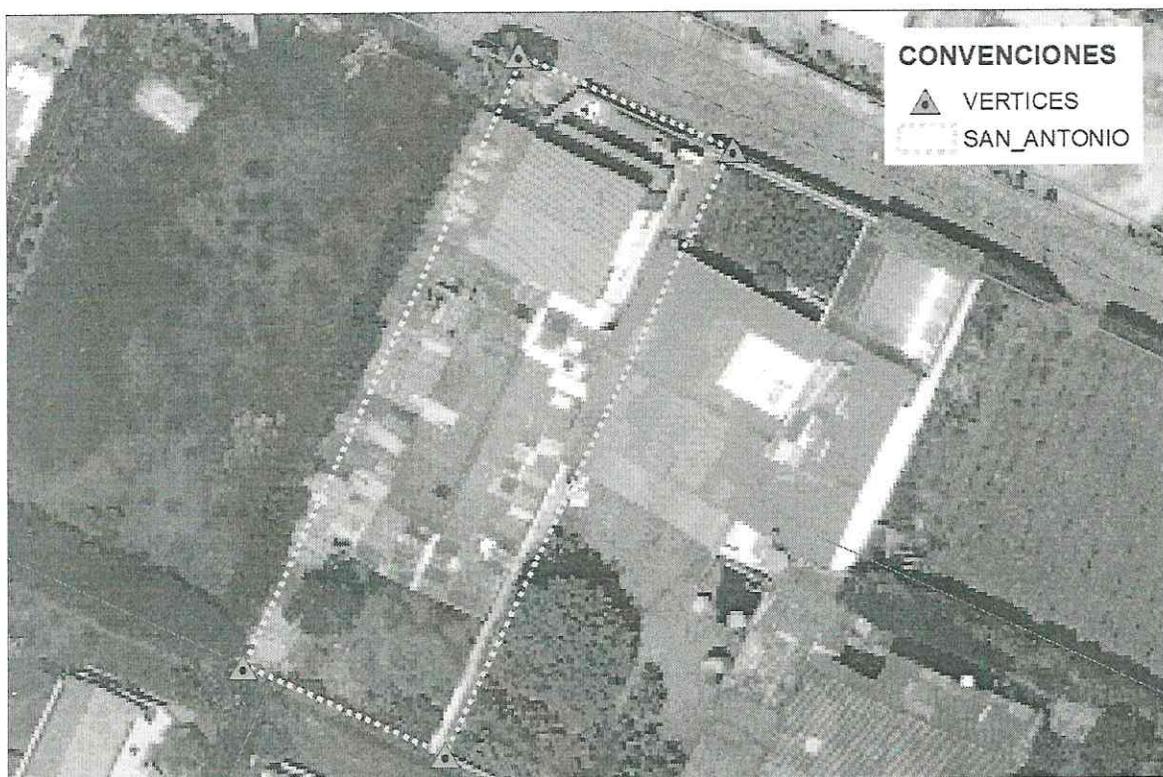


Ilustración 3: ortoimagen IGAC, estado del asentamiento para el pasado septiembre de 2014.

by

2.1. DELIMITACIÓN ESTADO ACTUAL DEL PREDIO OBJETO DE REGULARIZACIÓN:

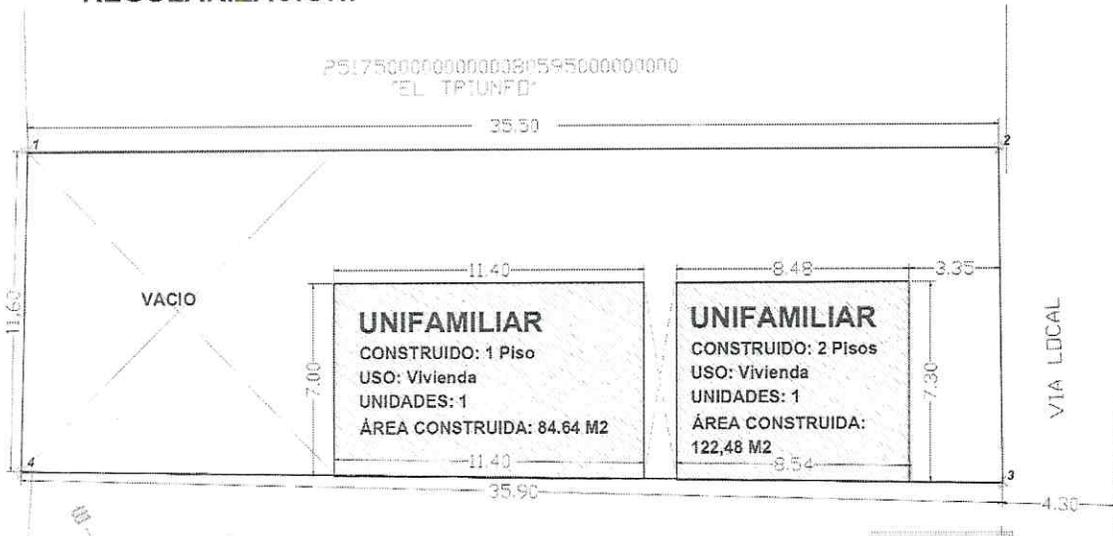


Ilustración 4: plano del estado actual del Asentamiento Humano

La ilustración 4 corresponde al estado actual del predio graficada en el plano 1 de 1, allí se evidencia un lote de terreno con forma rectangular y en su interior dos construcciones o volúmenes recostados al costado oriente del predio junto con el área libre del predio, estas tienen como acceso, una vial local al costado norte con dos portones de acceso.

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

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. 000000080601000				ÁREA: 423,94 M2
MOJÓN	COORDENADA X	COORDENADA Y	COLINDANCIAS	OBSERVACIONES
1	4880721.57	2094325.28	80595	-
2	4880736.30	2094357.58	Vía local	-
3	4880747.43	2094352.68	80580	-
4	4880732.02	2094320.25	80810	-

LINDEROS GLOBO DEL TERRENO NO. 000000080601000					ÁREA: 423,94 M2	
LINDEROS	PT. INICIAL	PT. FINAL	DIST. M	RUMBO	COLINDANTE	OBSERVACIONES
LINDERO 1	M1 X=4880721.57 Y=2094325.28	M2 X=4880736.30 Y=2094357.58	35,9	Noreste	80595	Pasa por M5
LINDERO 2	M2 X=4880736.30 Y=2094357.58	M3 X=4880747.43 Y=2094352.68	12,15	Sureste	Vía Local	-
LINDERO 3	M3 X=4880747.43 Y=2094352.68	M4 X=4880732.02 Y=2094320.25	35,9	Suroeste	80580	Pasa por M8 y M9
LINDERO 4	M4 X=4880732.02 Y=2094320.25	M1 X=4880721.57 Y=2094325.28	11,6	Noroeste	80810	-

Ilustración 5: Coordenadas del globo de terreno original.

Handwritten signature: Hup

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 pasa de 4 a 12, es decir, se segregan nuevas unidades de terreno, se trata de los llamados: "LOTE 1", "LOTE 2" y "LOTE 3", así como también las áreas de terreno destinadas a "LOTE VIA DE ACCESO" y "PROYECCION VIAL".

El plano de regularización arquitectónica presenta como propuesta, la correcta iluminación y ventilación a través de aislamientos para los nuevos desarrollos, demoliciones y aislamientos para las construcciones existentes en 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:

LINDEROS PREDIO SAN ANTONIO 00000080601000								
	LINDERO	PT. INICIAL	PT. FINAL	DIST. (M)	RUMBO	COLINDANTE	OBSERVACIÓN	
LOTE 1 ÁREA: 109,17 M2	1	M11 X=4880733.64 Y=2094344.54	M12 X=4880738.64 Y=2094355.46	12,01	Noreste	Lote vía de acceso	-	
	2	M12 X=4880738.64 Y=2094355.46	M7 X=4880746.99 Y=2094351.78	9,12	Sureste	Reserva vial	-	
	3	M7 X=4880746.99 Y=2094351.78	M8 X=4880741.80 Y=2094340.81	12,13	Suroeste	80580	-	
	4	M8 X=4880741.80 Y=2094340.81	M11 X=4880733.64 Y=2094344.54	8,96	Noroeste	L2	-	

Ilustración 7: Tabla linderos LOTE 1

LOTE 2 ÁREA: 112,95 M2	1	M10 X=4880728.36 Y=2094332.96	M11 X=4880733.64 Y=2094344.54	12,72	Noreste	Lote vía de acceso	-
	2	M11 X=4880733.64 Y=2094344.54	M8 X=4880741.80 Y=2094340.81	8,96	Sureste	L1	-
	3	M8 X=4880741.80 Y=2094340.81	M9 X=4880736.34 Y=2094329.32	12,73	Suroeste	80580	-
	4	M9 X=4880736.34 Y=2094329.32	M10 X=4880728.36 Y=2094332.96	8,78	Noroeste	L3	-

Ilustración 8: Tabla linderos LOTE 2

LOTE 3 ÁREA: 115,36 M2	1	M1	X=4880721.57 Y=2094325.28	M5	X=4880725.63 Y=2094334.20	9,81	Noreste	80595	-
	2	M5	X=4880725.63 Y=2094334.20	M9	X=4880736.34 Y=2094329.32	11,79	Sureste	Lote vía de acceso y L2	Pasa por M10
	3	M9	X=4880736.34 Y=2094329.32	M4	X=4880732.02 Y=2094320.25	10,05	Suroeste	80580	-
	4	M4	X=4880732.02 Y=2094320.25	M1	X=4880721.57 Y=2094325.28	11,6	Noroeste	80810	-

Ilustración 9: Tabla linderos LOTE 3

2.5. COORDENADAS SERVIDUMBRE "LOTE VIA DE ACCESO"

RESERVA VIAL ÁREA: 12,14 M2	1	M6	X=4880735.88 Y=2094356.67	M2	X=4880736.30 Y=2094357.58	1	Noreste	80595	-
	2	M2	X=4880736.30 Y=2094357.58	M3	X=4880747.43 Y=2094352.68	12,15	Sureste	Vía Local	-
	3	M3	X=4880747.43 Y=2094352.68	M7	X=4880746.99 Y=2094351.78	1	Suroeste	80580	-
	4	M7	X=4880746.99 Y=2094351.78	M6	X=4880735.88 Y=2094356.67	12,14	Noroeste	Lote vía de acceso y L1	Pasa por M12

Ilustración 10: Tabla linderos SERVIDUMBRE

2.6. COORDENADAS PROYECCION VIAL

LOTE VÍA DE ACCESO ÁREA: 74,32 M2	1	M5	X=4880725.63 Y=2094334.20	M6	X=4880735.88 Y=2094356.67	24,7	Noreste	80595	-
	2	M6	X=4880735.88 Y=2094356.67	M12	X=4880738.64 Y=2094355.46	3,02	Sureste	Reserva vial	-
	3	M12	X=4880738.64 Y=2094355.46	M10	X=4880728.36 Y=2094332.96	24,7	Suroeste	L1 y L2	Pasa por M11
	4	M10	X=4880728.36 Y=2094332.96	M5	X=4880725.63 Y=2094334.20	3	Noroeste	L3	-

Ilustración 11: Tabla linderos reserva vial

2.7. PERFILES VIALES EXISTENTES

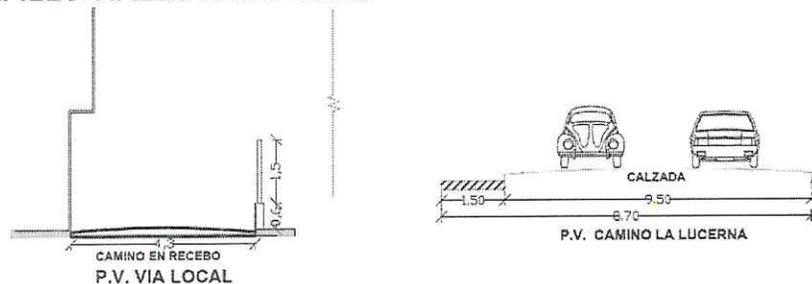


Ilustración 12: Perfil vial existente

2.8. PERFILES VIALES PROPUESTOS

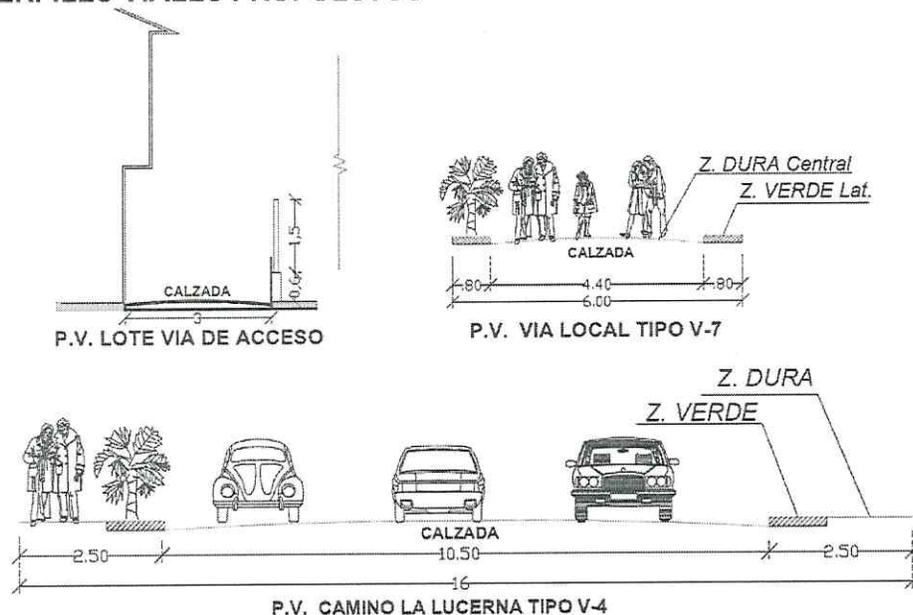


Ilustración 13: Perfil vial propuesto VIA LOCAL PUBLICA y VIAL LOTE DE ACCESO

2.9. PROYECCION VIAL 1

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

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

Vías Tipo V-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
AREA BRUTA	423,94
AREA PROYECCION VIAL	12,14
AREA NETA	411,8

VIA	Descripción
PROYECCION VIAL	SI
TIPO DE VIA	V-7
PERFIL	6,00
NOMBRE	VIA LOCAL

VIA	Descripción
PROYECCION VIAL	NO
TIPO DE VIA	V-8
PERFIL	3,00
NOMBRE	LOTE VIA DE ACCESO

Ilustración 14: cálculo de áreas destinadas a reserva y perfiles viales públicos.

Por lo anterior, la vía que linda con el predio identificado con número 00-00-0008-0601-000 costado sur 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:

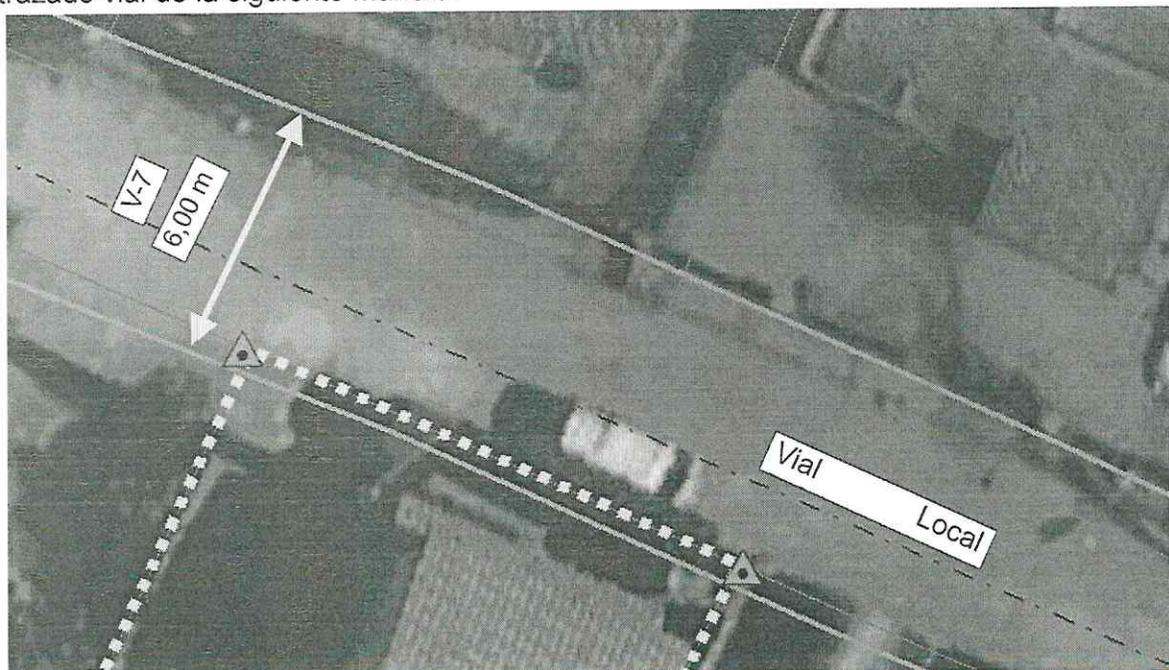


Ilustración 15: mapa de trazado vial, cotas y áreas.

152-

Que de acuerdo con el cálculo realizado en planos arquitectónicos y topográficos para la vía que colinda con el asentamiento humano, denominado "vía local", este presenta una proyección vial para un perfil tipo V-7 (6,00 m) y cuyo cálculo de área para proyección vial es de 12,14 m².

3. DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS PÚBLICOS

Con los documentos adjuntados se logró comprobar que todas las viviendas cuentan con un adecuado suministro de los siguientes servicios públicos:

LOTE	Acueducto, Alcantarillado y Aseo	Energía Eléctrica	Gas Domiciliario
L1	Matricula: 6028416 Código interno: 2209554	Cuenta: 3430271-3	Cuenta: 60209492
L2	Matricula: 555518913 Código interno: 2283861	Cuenta: 0822284-8	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. DETERMINANTES RELACIONADAS CON EL P.O.T

4.1. Elementos de las zonas de protección ambiental

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

4.2. Zona de amenaza y riesgo no mitigable

El predio identificado con cédula catastral 00-00-0008-0601-000 localizado en la VEREDA CERCA DE PIEDRA, SECTOR FACOLAN, PREDIO SAN ANTONIO 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.

4.3. Inundación

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

4.4. Remoción en Masa

Para el predio identificado con cédula catastral 000000080601000 La zona de acuerdo con el Plano 1B. Estructura general del territorio a largo plazo - zonas de riesgos del Acuerdo 17 del 2000, NO está ubicado en zona de amenaza media por movimientos en masa.

4.5. 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 se presenta igualmente amenaza baja.

4.6. Incendios

ibp.

El predio identificado con cédula catastral 000000080601000 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.

4.7. Clasificación del Suelo

El predio identificado con cédula catastral 000000080601000, localizado en la VEREDA CERCA DE PIEDRA, SECTOR FACOLAN, PREDIO SAN ANTONIO del municipio de Chía, según lo expresado en el Acuerdo Municipal 17 de 2000 (POT) se encuentra en suelo Rural en la categoría de Suelo Rural clasificado como **ZONA RURAL DE GRANJAS (ZRG)**.

En el Acuerdo 17 de 2000 se regula la Zona Rural de Granjas ZRG de la siguiente manera:

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

USOS RURALES: ZONA RURAL DE GRANJAS	No. 5
La localizada en el plano oficial de zonificación de usos del suelo, siendo área rural presenta un alto grado de subdivisión que genera pequeña y mediana propiedad, se interrelacionan usos del suelo urbano con el rural y puede ser objeto de desarrollo 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 Agropecuaria, forestal, horticultura, agricultura, frutales, aves de corral, apiaros, 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.	

<p>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.</p> <p>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.</p>
<p>Impactos: residuos sólidos: el proyecto deberá presentar un programa de manejo y residuos sólidos</p> <p>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.</p> <p>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, quemas 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.</p> <p>Flora y fauna, el proyecto deberá incluir propuestas para preservación de la diversidad de flora y fauna.</p>
<p>REGLAMENTACIÓN PARA LO YA EXISTENTE</p> <p>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.</p> <p>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.</p>

(...)"

4.8. Programas, operaciones y proyectos estructurantes

Para el predio identificado con cédula catastral 000000080601000, localizado en la VEREDA CERCA DE PIEDRA, SECTOR FACOLAN, PREDIO SAN ANTONIO del municipio de Chía, no se han contemplado programas, operaciones o proyectos estructurantes.

4.9. Acciones de mejoramiento previstas

El predio identificado con cédula catastral 000000080601000, localizado en la VEREDA CERCA DE PIEDRA, SECTOR FACOLAN, PREDIO SAN ANTONIO 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.

4.10. 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”.

5. DATOS DE LOS INTERESADOS Identificación de los interesados

LOTE	área m2	uso	INTERESADO	Cedula
LOTE 1	109,17	Unifamiliar	MARIA CATALINA LAVERDE PENAGOS	35195826
LOTE 2	112,95	Unifamiliar	MANUEL ANTONIO LAVERDE PENAGOS	80399555
LOTE 3	115,36	Unifamiliar	MARTHA YANETH LAVERDE HIGARRERO	1072662203
Servidumbre 1	74,32	-	LOTE VIA DE ACCESO	-
Proyección vial	12,14	-	Reserva vial	-



6. TABLA DE CARACTERIZACIÓN DEL ASENTAMIENTO

6.1. Áreas, índices y características existentes

CUADRO DE ÁREAS											
Lotes y construcciones del Asentamiento Humano											
AREA BRUTA m ² :	423,94				Lotes edificados:	2		UN			
AREA RESERVA VIAL m ² :	12,14				Lotes Asentamiento:	3		UN			
AREA NETA m ² :	411,80				Grado de consolidación	67%				%	
Área de Servidumbre											
Nombre del Lote	Área de la vía en m ²	Carácter				MOJONES					
Servidumbre 01	74,32	PRIVADA				M5-M6-M12-M10					
Totales	74,32										
Área de lotes y construcciones											
Nombre del Lote	Área lote (m ²)	AREA CONSTRUIDA EXISTENTE (m ²)				área por demoler	área ocupada total (piso 1)	Área total por Leg. Reconocimiento (Dir. de Urbanismo)	I.O. propuesto %	Uso, Mojones y Unidades	
		Piso 1	Piso 2	Piso 3	Subtotal						
1	109,17	61,24	61,24	0,00	122,48	0,00	61,24	122,48	56%	UNIFAMILIAR M11-M12-M7-M8	1
2	112,95	84,64	0,00	0,00	84,64	23,83	60,81	60,81	54%	UNIFAMILIAR M10-M11-M8-M9	1
3	115,36	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0%	UNIFAMILIAR M1-M5-M9-M4	1
PROYECCION VIAL	74,32	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0%	M6-M2-M3-M7	-
Servidumbre 01	12,14	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0%	M5-M6-M12-M10	-
Subtotales	423,94	145,88	61,24	0,00	207,12	23,83	122,05	183,29	30%	Total unidades de vivienda	3
índices	I.O. ocupación actual	35%	I.C. construcción actual	50%	I.O. ocupación propuesta	30%	I.C. constr. propuesta	45%			
Resumen de áreas y porcentajes											
Área total del predio del Asentamiento Humano m ²								423,94			m2
Área total final ocupada del Asentamiento Humano m ²								122,05			m2
Área total Construida del Asentamiento Humano Actual m ²								145,88			m2
Área total Construida del Asentamiento Humano Propuesta m ²								183,29			m2
Grado de Consolidación del Asentamiento (%)								67%			%

7. REGULARIZACIÓN URBANÍSTICA DEL ASENTAMIENTO HUMANO Propuesta de regularización.

7.1. Propuesta de regularización

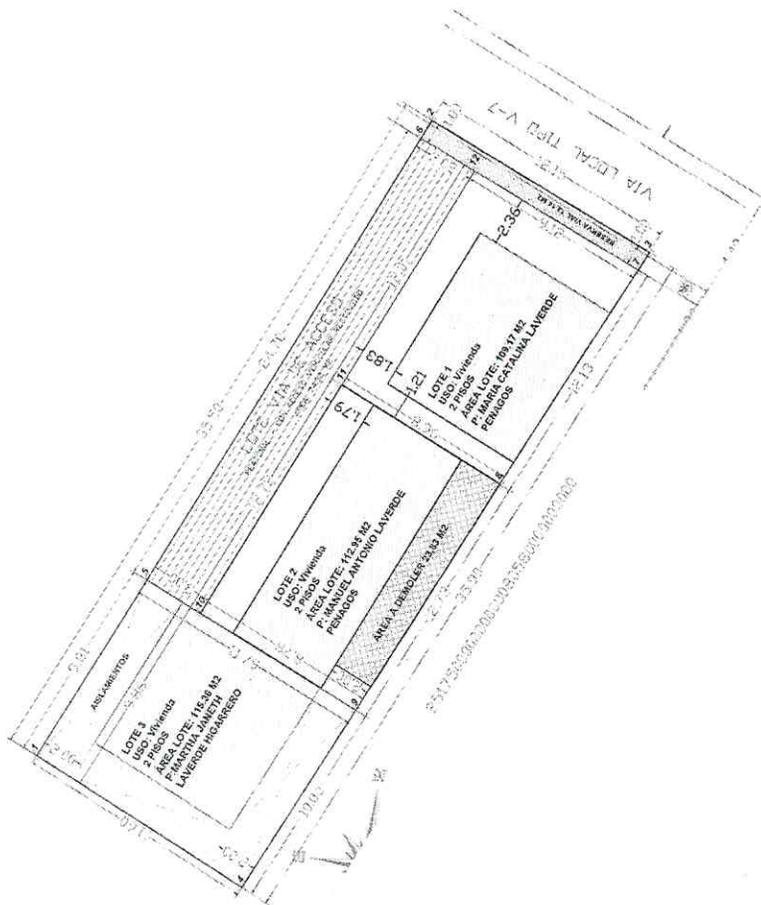


Ilustración 16: plano de propuesta de regularización y mejoramiento urbanístico

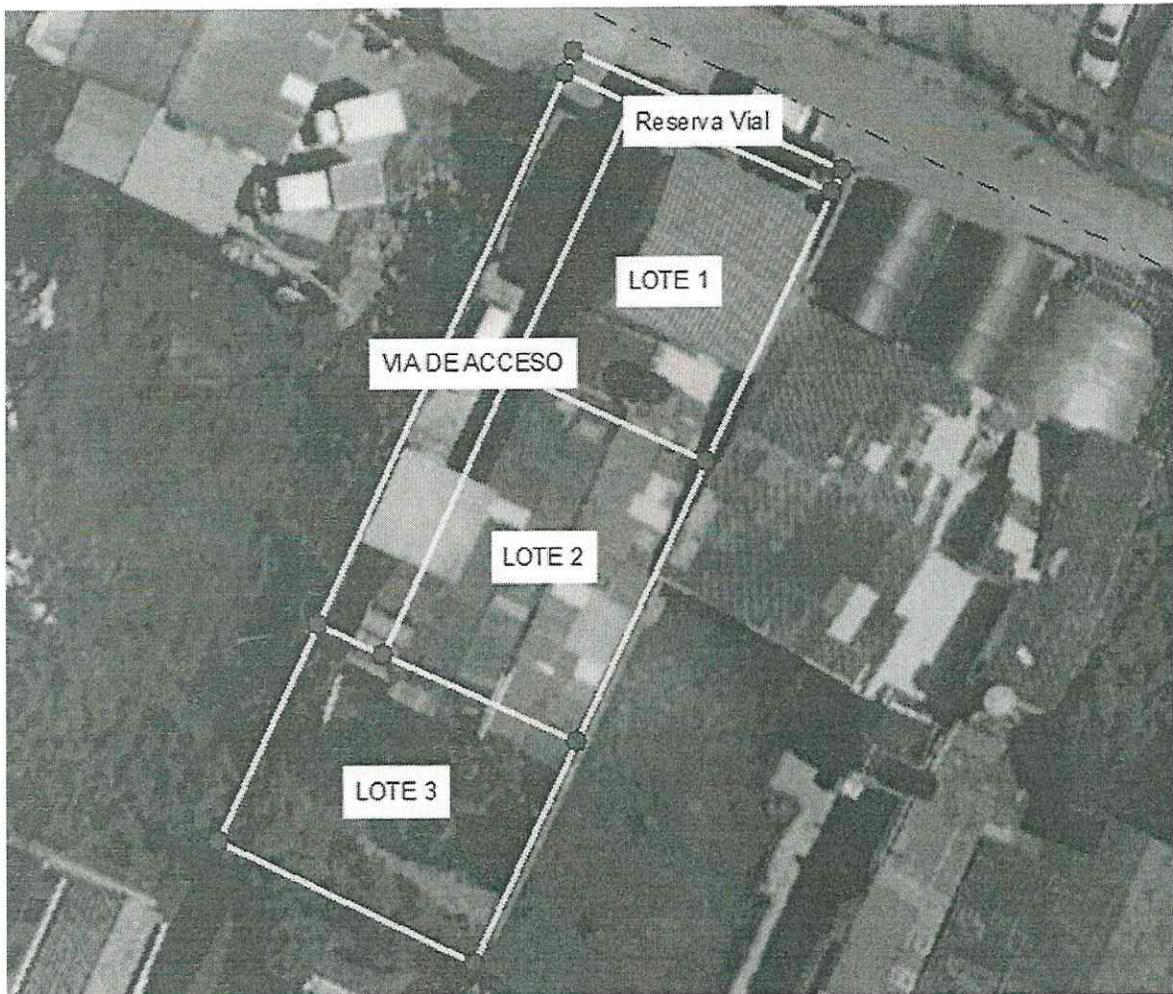


Ilustración 17: Mapa de mojonos, lotes y nombres propuestos.

MOJON	X	Y
M1	4880721,570	2094325,280
M10	4880728,360	2094332,960
M11	4880733,640	2094344,540
M12	4880738,640	2094355,460
M2	4880736,300	2094357,580
M3	4880747,430	2094352,680
M4	4880732,020	2094320,250
M5	4880725,630	2094334,200
M6	4880735,880	2094356,670
M7	4880746,990	2094351,780
M8	4880741,800	2094340,810
M9	4880736,340	2094329,320

Tabla 1: Cuadro resumen de mojonos con sus respectivas coordenadas.

7.2. Normativa para regularización

NORMATIVA PARA DESARROLLOS CONSTRUCTIVOS		
NORMATIVA	Reconocimientos Edificaciones Existentes	Normativa Nuevos Desarrollos
Tipología de vivienda	Unifamiliar VIS, y ceñido al número de unidades establecidos en la tabla 6. tabla de caracterización del asentamiento.	Unifamiliar VIS, y 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

NORMATIVA PARA DESARROLLOS CONSTRUCTIVOS		
NORMATIVA	Reconocimientos Edificaciones Existentes	Normativa Nuevos Desarrollos
Área mínima del predio (m ²)	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	El resultante de descontar el área de aislamientos.
Índice máx. De construcción	El resultante de multiplicar el índice de ocupación por el número de pisos.	El resultante de multiplicar el índice de ocupación por el número de pisos.
Aislamientos laterales	Los definidos en la propuesta de regularización urbanística	Empate volumétrico estricto
Aislamiento anterior	Los definidos en la propuesta	Los definidos en la propuesta de regularización urbanística
Aislamiento posterior	Los definidos en la propuesta	El resultado de multiplicar los metros lineales del frente del predio por 2 metros lineales de fondo
Voladizo	Sin voladizo o el existente	0,50 m, siempre que el mismo no afecte condiciones de infraestructura de redes aéreas, ventilación y/o genere servidumbre de luz
Número Máximo de Pisos	2	2
Atillos	0	0
Estacionamientos	0	Uno por 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	Para el ingreso al asentamiento se debe conectar con anillo veredal denominado camino de colegio cafam y luego girar al costado occidente en servidumbre publica ubicada en las coordenadas (4.852890, - 74.075447), y a 60 metros de la vía principal se ubica el asentamiento, que, a su vez, contine dos accesos que reparten al lote 1 y servidumbre privada que sirve a los lotes 2 y 3.	Para el ingreso al asentamiento se debe conectar con anillo veredal denominado camino de colegio cafam y luego girar al costado occidente en servidumbre publica ubicada en las coordenadas (4.852890, - 74.075447), y a 60 metros de la vía principal se ubica el asentamiento, que, a su vez, contine dos accesos que reparten al lote 1 y servidumbre privada que sirve a los lotes 2 y 3.
Anotaciones adicionales	Las normas urbanísticas que se denominen como existente hace referencia al estado actual (lotes y Construcciones) según el plano de loteo firmado en el proceso de legalización.	
<p>NOTA 1: CADA PREDIO DEBE GARANTIZAR LAS SERVIDUMBRES DE LUZ CONFORME A LO PREVISTO EN EL CÓDIGO CIVIL Y DEMÁS NORMAS QUE LO COMPLEMENTEN O MODIFIQUEN O GENERAR ALTERNATIVAS QUE GARANTICEN QUE LOS ESPACIOS HABITABLES DE LA VIVIENDA ESTEN ILUMINADOS Y VENTILADOS DE MANERA NATURAL. LA ILUMINACIÓN SE HARÁ A TRAVÉS DE ELEMENTOS COMO VENTANAS SOBRE FACHADA, CLARABOYAS O CUALQUIER SISTEMA DE ILUMINACIÓN CENITAL Y PATIOS UBICADOS AL INTERIOR DE LA EDIFICACIÓN O POZOS DE LUZ.</p> <p>EN EL CASO DE LA VENTILACIÓN, SE ASEGURARÁ LA RENOVACIÓN DEL AIRE DEL INTERIOR DE LA EDIFICACIÓN, A TRAVÉS DE ELEMENTOS TALES COMO VENTANAS Y DUCTOS ORIENTADOS HACIA EL EXTERIOR DE LA EDIFICACIÓN, INCLUSO, LOS ELEMENTOS UTILIZADOS PARA TAL FIN PODRÁN ESTAR DISPUESTOS HACIA PATIOS INTERNOS, SIEMPRE Y CUANDO NO ESTÉN CUBIERTOS TOTALMENTE Y SE ASEGURE UN MÍNIMO DE CAUDAL DE VENTILACIÓN NATURAL.</p> <p>LOS ESPACIOS DE SERVICIOS, COMO BAÑOS Y COCINAS, QUE POR RAZONES DE DISEÑO NO SE PUEDAN VENTILAR DE MANERA NATURAL, SE DEBERÁN ASEGURAR LA EXTRACCIÓN DE OLORES Y VAHOS POR MEDIOS MECÁNICOS (EXTRACTORES DE AIRE).</p> <p>NOTA 2: NO SE PERMITIRÁ LA GENERACIÓN DE NUEVAS UNIDADES PREDIALES ADICIONALES A LAS APROBADAS EN EL PRESENTE ACTO ADMINISTRATIVO.</p> <p>NOTA 3. PARA LOS RECONOCIMIENTOS DE CONSTRUCCIONES DEBERÁN CUMPLIR CON LA NORMA DE SISMORESISTENCIA VIGENTE.</p>		

8. 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 trece (28) días del mes de agosto de 2024.

Aprobó:



HECTOR ORLANDO RUIZ FALACIOS
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.



Alcaldía Municipal de Chía

PROCESO SISTEMA INTEGRAL DE GESTIÓN

REGISTRO DE ASISTENCIA		CODIGO	SIG-FT-02-V3
		PAGINAS	1 de 2

CAPACITACION
 ENTRENAMIENTO
 REUNION
 OTRO (*)
 ¿CUÁL?

SOCIALIZACION

PROCESO LEGALIZACIÓN DE ASENTAMIENTOS HUMANOS DEPENDENCIA DIRECCION DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y PLUSVALIA

FECHA 28/8/2025 HORA INICIO 16:00 HORA FINAL LUGAR DIRECCION DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y PLUSVALIA

RESPONSABLE DEL EVENTO ARQ. DIEGO CHITIVA CARGO CONTRATISTA

NOMBRE DEL EVENTO / TEMA SOCIALIZACION ESTUDIO URBANISTICO RAD 39023/24

Dando cumplimiento a lo dispuesto en la Ley 1581 de 2012 (por el cual se dictan disposiciones generales para la protección de datos personales) y de conformidad con lo señalado en el Decreto 1377 de 2013, con el diligenciamiento de este formulario AUTORIZO a la Alcaldía de Chía para que utilice mis datos personales, incluido mis imágenes y mi voz, que he compartido para documentar las actividades desarrolladas y hacer el correspondiente tratamiento de datos. Asimismo, manifiesto que he sido informado por la Alcaldía Municipal de Chía de la Política de Protección de Datos Personales, ubicada en el siguiente enlace: <https://www.chia-cundinamarca.gov.co/rr/ru/index.php/ley-1712-transparencia/mecanismos-de-contacto/correo-electronico-para-notificaciones-judiciales/38-atencion-al-ciudadano/2829-politicas-de-seguridad-y-privacidad-de-la-informacion-del-sitio-web-y-proteccion-de-datos-personales>.

N°	NOMBRE	NUMERO DE IDENTIFICACIÓN	DEPENDENCIA / EMPRESA	CARGO	CORREO ELECTRÓNICO	FIRMA
1	Martín Gareth Laverde	1072662203			martinlaverde91@gmail.com	<i>[Firma]</i>
2	Manuel Antonio Laverde p.	80399555			Antonio.laverde@botnet.com	<i>[Firma]</i>
3	Ornara Mesa de la	35196191	DOT P		Ornara.Mesa@dot.gov.co	<i>[Firma]</i>
4	DIEGO FERNANDO CHITIVA	1012653856		ARQUITECTO	diego.chitiva@chia.gov.co	<i>[Firma]</i>
5						
6						
7						
8						
9						
10						
11						
12						