

IDENTIFICACIÓN DEL PROYECTO

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

Carrera 9 N° 11-24
PBX: (601) 884 4444 Ext. 2113-2114
ordenamientoterritorial@chia.gov.co
www.chia-cundinamarca.gov.co

La Dirección de Ordenamiento Territorial y Plusvalía, mediante oficio D.O.T.P. 1626 del 29 de abril de 2026, informo al interesado que daba aplicación a los requisitos establecidos en la Circular externa DOTP N°001 de 2022 y por tanto cumplía con topografía.

El 10/04/2026, 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 D.O.T.P. 1603 del 28 de abril de 2026, por parte de la Dirección de Ordenamiento Territorial y Plusvalía, acta que fue objeto de respuesta por parte del interesado mediante anexo del primero (1°) de junio de 2026.

Mediante resolución N°4618 del 3 de julio de 2026, La Dirección de Ordenamiento Territorial y Plusvalía, resolvió dar inicio al proceso de legalización de asentamiento humano ubicado en los inmuebles identificados con cedula catastral 000000070583000 y 000000070584000 y matrícula inmobiliaria 50N-535993 y 50N-428290 respectivamente, del Municipio de Chía.

1.1. CONSIDERACIONES JURÍDICAS

1.2. Contextualización Jurídica del estado del Plan de Ordenamiento Territorial

El H. Concejo Municipal aprobó el Acuerdo 100 del 29 de julio de 2016, por medio del cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial al Municipio, el cual faculta al alcalde municipal para reconocer y legalizar los asentamientos humanos en condiciones de precariedad existentes en la jurisdicción, acuerdo que fue reglamentado en materia de asentamientos por los decretos 20 de 2017 y 043 de 2026 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:

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

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

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

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

La legalización urbanística implica la incorporación al perímetro urbano cuando a ello hubiere lugar, sujeta a la disponibilidad técnica de servicios o a la implementación de un esquema diferencial en áreas de difícil gestión; y la regularización urbanística del asentamiento humano, entendida como la norma urbanística aplicable y las acciones de mejoramiento definidas por el municipio o distrito en la resolución de legalización.

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

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

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

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

En este orden de ideas y teniendo en cuenta que el día 26 de diciembre de 2023, mediante radicado 20269999909865, se solicitó la legalización del asentamiento humano, identificado con números catastrales 00-00-0007-0583-000 y 00-00-0007-0584-000 localizado en la vereda La Balsa del Municipio de Chía - Cundinamarca, para lo cual se aportaron los documentos exigidos en el Acuerdo Municipal 100 de 2016 y por sus decretos reglamentarios en materia de Asentamientos Humanos.

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 20269999909865 atendiendo los lineamientos generales del Acuerdo 100 del 2016.

1.4. Acuerdo Municipal 100 de 2016_ Decreto 043 de 2026.

El Acuerdo Municipal 100 de 2016 facultó al Alcalde para realizar la legalización y regularización de asentamientos humanos en el municipio de Chía, siendo el procedimiento de asentamientos humanos reglamentado por el decreto 20 del 12 de abril de 2017 y decreto 043 del 18 de febrero de 2026, por lo tanto, se deberá tener en cuenta los siguientes aspectos, relevantes para expedir la resolución:

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.

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.

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.

Handwritten signature

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

1.5. Conceptos y definiciones

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

Primero, sobre la tipología de vivienda:

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

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

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

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

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

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

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

2. DELIMITACIÓN DEL ÁREA OBJETO DE LEGALIZACIÓN

El asentamiento humano se encuentra ubicado en Suelo Rural, en la VEREDA LA BALSA, SECTOR GRANJAS DE LA BALSA, PREDIOS: LUCITANIA Y SAN LUIS identificado con cédula catastral 00-00-0007-0583-000 y Matrícula Inmobiliaria 50N-535993 y 50N-428290. 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 2256.00 m²

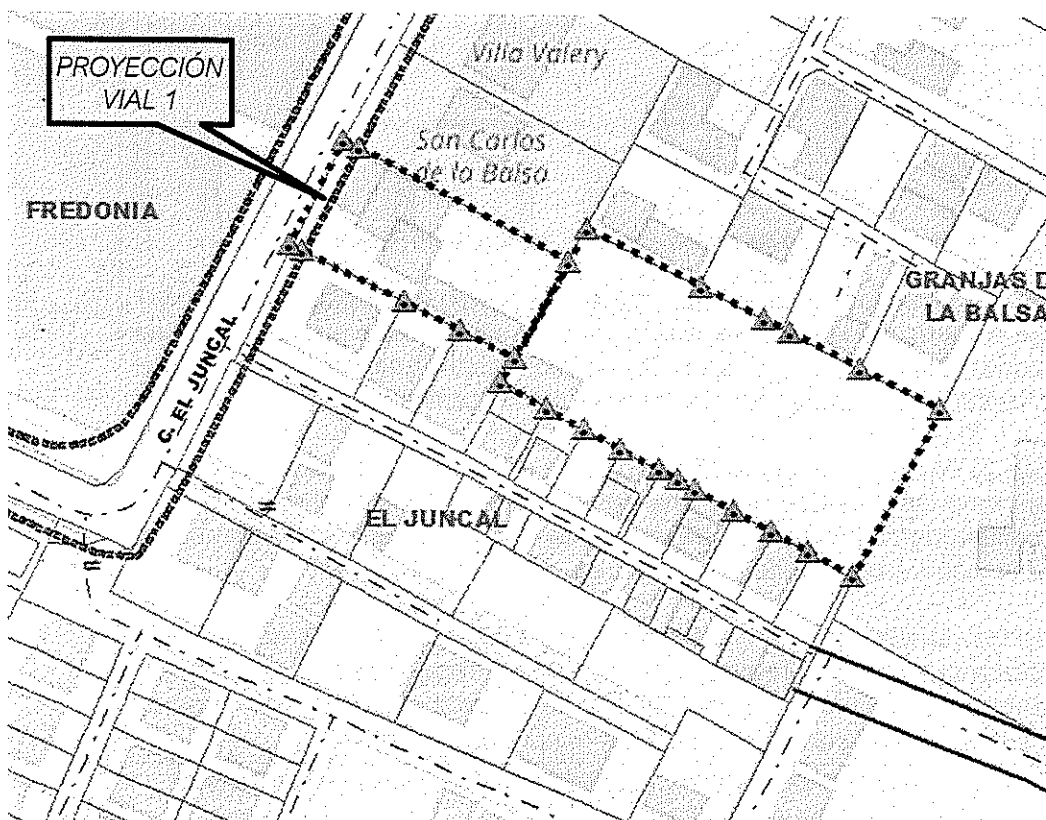


Ilustración 2: Mapa de localización y ubicación específica (predio de interés en líneas punteadas).

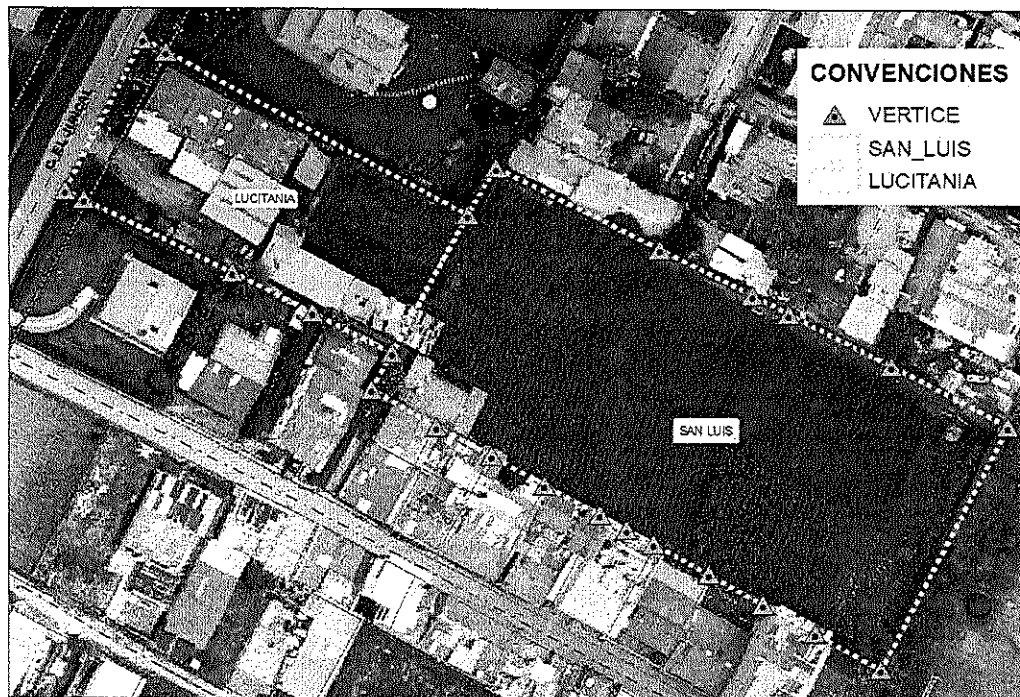


Ilustración 3: ortoimagen IGAC, estado del asentamiento para el pasado septiembre de 2014.

2.1. DELIMITACIÓN ESTADO ACTUAL DEL PREDIO OBJETO DE REGULARIZACIÓN:

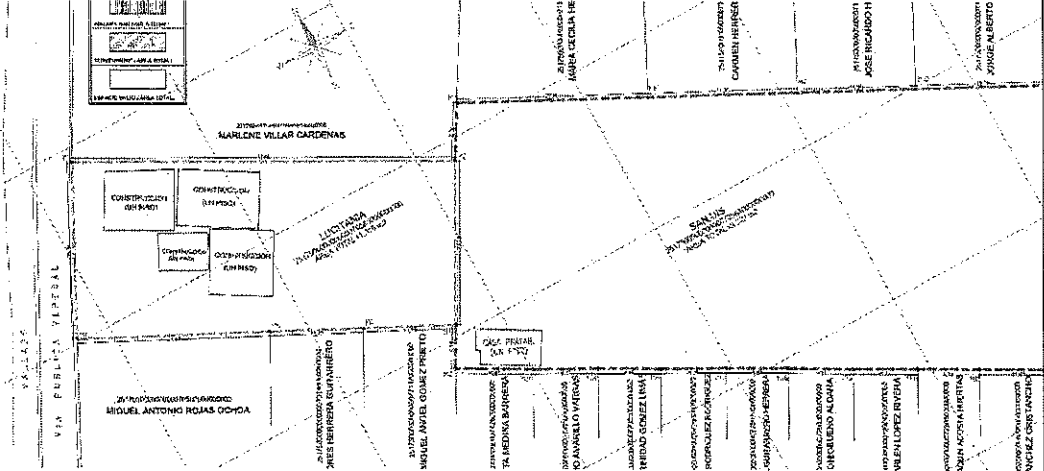


Ilustración 4: plano del estado actual del Asentamiento Humano

La ilustración 4 corresponde al estado actual del predio graficada en el plano 1 de 1, allí se evidencia dos lotes de terreno con forma regular y en su interior las construcciones distribuidas a lo largo del predio; estas tienen como acceso, al costado oriental, el camino veredal conocido como “camino al juncal”.

El predio de la solicitud presenta 25 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 5 polígonos que indican la existencia de 5 volúmenes para uso vivienda y comercio 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 DE TERRENO		SAN LUIS :3.322 M2		AREA TOTAL: 4.638 M2
		LUCITANIA: 1.316 M2		
MOJON	COORDENADA X	COORDENADA Y	COLINDANCIAS	OBSERVACIONES
M1	4883106,66	2093147,97	00-00-0007-0586-000	
M2	4883154,76	2093122,01	00-00-0007-0586-000	
M7	4883158,99	2093129,10	00-00-0007-1544-000	
M8	4883183,01	2093116,89	00-00-0007-0585-000	
M9	4883202,09	2093107,31	00-00-0007-1849-000	
M10	4883217,22	2093099,66	00-00-0007-1848-000	
M11	4883234,40	2093090,98	00-00-0007-0804-000	
M12	4883215,71	2093055,14	00-00-0007-2905-000	
M13	4883206,02	2093060,48	00-00-0007-2895-000	
M14	4883198,28	2093064,73	00-00-0007-2904-000	
M15	4883190,17	2093069,11	00-00-0007-2935-000	
M16	4883182,03	2093073,65	00-00-0007-2892-000	
M17	4883174,21	2093077,94	00-00-0007-2925-000	
M18	4883166,04	2093082,28	00-00-0007-2901-000	
M19	4883158,30	2093086,56	00-00-0007-3010-000	
M20	4883150,19	2093090,83	00-00-0007-4660-000	
M21	4883140,59	2093096,18	00-00-0007-3147-000	
M3	4883143,63	2093101,56	00-00-0007-3147-000	
M4	4883131,82	2093107,42	00-00-0007-3148-000	
M5	4883119,81	2093113,38	00-00-0007-0582-000	
M6	4883095,23	2093125,58	VIA PUBLICA	

Ilustración 5: Coordenadas del globo de terreno original.

COORDENADAS GLOBO DE TERRENO				00-00-0007-0583-000		SAN LUIS :3.322 M2		AREA TOTAL: 4.638 M2	
				00-00-0007-0584-000		LUCITANIA: 1.316 M2			
MOJON O LINDERO	PUNTO INICIAL			PUNTO FINAL			DIST-(M)	RUMBO	COLINDANTE
LINDERO No 1	M-1	X=	4883106,66	M-1A	X=	4883109,98	50,89	SURESTE	00-00-0007-0586-000
		Y=	2093147,97		Y=	2093146,18			
LINDERO No 1	M-1A	X=	4883109,98	M2	X=	4883154,76	50,89	SURESTE	00-00-0007-0586-000
		Y=	2093146,18		Y=	2093122,01			
LINDERO No 2	M2	X=	4883154,76	M7	X=	4883158,99	8,25	NORESTE	00-00-0007-0586-000
		Y=	2093122,01		Y=	2093129,10			
LINDERO No 3	M7	X=	4883158,99	M8	X=	4883183,01	27,00	SURESTE	00-00-0007-1544-000
		Y=	2093129,10		Y=	2093116,89			
LINDERO No 4	M8	X=	4883183,01	M-8A	X=	4883196,70	15,30	SURESTE	00-00-0007-0585-000
		Y=	2093116,89		Y=	2093110,04			
LINDERO No 5	M-8A	X=	4883196,70	M9	X=	4883202,09	6,04	SURESTE	00-00-0007-0585-000
		Y=	2093110,04		Y=	2093107,31			
LINDERO No 6	M9	X=	4883202,09	M10	X=	4883217,22	16,95	SURESTE	00-00-0007-1849-000
		Y=	2093107,31		Y=	2093099,66			
LINDERO No 7	M10	X=	4883217,22	M11	X=	4883234,40	19,26	SURESTE	00-00-0007-1848-000
		Y=	2093099,66		Y=	2093090,98			
LINDERO No 8	M11	X=	4883234,40	M12	X=	4883215,71	40,42	SUROESTE	00-00-0007-0804-000
		Y=	2093090,98		Y=	2093055,14			
LINDERO No 9	M12	X=	4883215,71	M13	X=	4883206,02	11,07	NOROESTE	00-00-0007-2905-000
		Y=	2093055,14		Y=	2093060,48			
LINDERO No 10	M13	X=	4883206,02	M14	X=	4883198,28	8,83	NOROESTE	00-00-0007-2895-000
		Y=	2093060,48		Y=	2093064,73			
LINDERO No 11	M14	X=	4883198,28	M15	X=	4883190,17	9,22	NOROESTE	00-00-0007-2904-000
		Y=	2093064,73		Y=	2093069,11			
LINDERO No 12	M15	X=	4883190,17	M16	X=	4883182,03	9,31	NOROESTE	00-00-0007-2903-000
		Y=	2093069,11		Y=	2093073,65			
LINDERO No 13	M16	X=	4883182,03	M-16A	X=	4883178,20	4,38	NOROESTE	00-00-0007-2892-000
		Y=	2093073,65		Y=	2093075,75			
LINDERO No 14	M-16A	X=	4883178,20	M17	X=	4883174,21	4,55	NOROESTE	00-00-0007-2892-000
		Y=	2093075,75		Y=	2093077,94			
LINDERO No 15	M17	X=	4883174,21	M18	X=	4883166,04	8,25	NOROESTE	00-00-0007-2902-000
		Y=	2093077,94		Y=	2093082,28			
LINDERO No 16	M18	X=	4883166,04	M19	X=	4883158,30	8,85	NOROESTE	00-00-0007-2901-000
		Y=	2093082,28		Y=	2093086,56			
LINDERO No 17	M19	X=	4883158,30	M20	X=	4883150,19	9,17	NOROESTE	00-00-0007-3010-000
		Y=	2093086,56		Y=	2093090,83			
LINDERO No 18	M20	X=	4883150,19	M21	X=	4883140,59	10,99	NOROESTE	00-00-0007-4260-000
		Y=	2093090,83		Y=	2093096,18			
LINDERO No 19	M21	X=	4883140,59	M3	X=	4883143,63	6,18	NORESTE	00-00-0007-3147-000
		Y=	2093096,18		Y=	2093101,56			
LINDERO No 20	M3	X=	4883143,63	M4	X=	4883131,82	13,19	NOROESTE	00-00-0007-3147-000
		Y=	2093101,56		Y=	2093107,42			
LINDERO No 21	M4	X=	4883131,82	M5	X=	4883119,81	13,4	NOROESTE	00-00-0007-3148-000
		Y=	2093107,42		Y=	2093113,38			
LINDERO No 22	M5	X=	4883119,81	M-6A	X=	4883097,92	24,44	NOROESTE	00-00-0007-0582-000
		Y=	2093113,38		Y=	2093124,24			
LINDERO No 23	M-6A	X=	4883097,92	M6	X=	4883095,23	3,00	NOROESTE	00-00-0007-0582-000
		Y=	2093124,24		Y=	2093125,58			
LINDERO No 24	M-6	X=	4883095,23	M1	X=	4883106,66	25,14	NORESTE	VIA PUBLICA
		Y=	2093125,58		Y=	2093147,97			

Ilustración 6: coordenadas globo de terreno



2.3. DELIMITACIÓN PROPUESTA DE REGULARIZACIÓN URBANÍSTICA

De la propuesta de regularización urbanística se observa que el número de mojones pasan de 25 a 32 unidades, 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 vía privada de acceso llamada: "LOTE VIA DE ACCESO" y un ultima área de terreno destinada a proyección vial distinguidas como: "RESERVA VIAL".

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

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

COORDENADAS GLOBO DE TERRENO		00-00-0007-0583-000		SAN LUIS :3.322 M2		AREA TOTAL: 4.638 M2		
		00-00-0007-0584-000		LUCITANIA: 1.316 M2				
LOTE No 1 - 00-00-0007-0583-000 AREA 924,31 M2 LUIS OCTAVIO TENJO REYES - ANA SILVIA ROMERO DE TENJO - JULIA MONICA TENJO ROMERO								
MOJON O LINDERO	PUNTO INICIAL		PUNTO FINAL		DIST-(M)	RUMBO	COLINDANTE	OBSERVACION
LINDERO No 1	M-1A	X= 4883109,98	M2	X= 4883154,76	50,89	SURESTE	00-00-0007-0586-000	
		Y= 2093146,18		Y= 2093122,01				
LINDERO No 2	M2	X= 4883154,76	M-1B	X= 4883150,83	8,15	SUROESTE	LOTE 2	
		Y= 2093122,01		Y= 2093114,84				
LINDERO No 3	M-1B	X= 4883150,83	M-2A	X= 4883146,42	5,00	NOROESTE	LOTE 1	
		Y= 2093114,84		Y= 2093117,13				
LINDERO No 4	M-2A	X= 4883146,42	M-4A	X= 4883141,54	10,19	SUROESTE	LOTE 1	
		Y= 2093117,13		Y= 2093108,17				
LINDERO No 5	M-4A	X= 4883141,54	M-5A	X= 4883100,33	49,17	NOROESTE	LOTE 1	
		Y= 2093108,17		Y= 2093128,63				
LINDERO No 6	M-5A	X= 4883100,33	M-1A	X= 4883109,98	20,02	NOROESTE	AFECTACION VIAL	
		Y= 2093128,63		Y= 2093146,18				

Ilustración 8: Tabla linderos LOTE 1

LOTE No 2 - 00-00-0007-0584-000 - AREA 1421.58 M2										
ELVIA PATRICIA TENJO ROMERO - JUAN ALEXANDER TENJO ROMERO										
MOJON O LINDERO	PUNTO INICIAL			PUNTO FINAL			DIST-(M)	RUMBO	COLINDANTE	OBSERVACION
LINDERO No 1	M7	X=	4883158,99	M8	X=	4883183,01	27,00	SURESTE	00-00-0007-1544-000	
		Y=	2093129,10		Y=	2093116,89				
LINDERO No 2	M8	X=	4883183,01	M-8A	X=	4883196,70	15,30	SURESTE	00-00-0007-0585-000	
		Y=	2093116,89		Y=	2093110,04				
LINDERO No 3	M-8A	X=	4883196,70	M-18A	X=	4883188,84	16,58	SUROESTE	LOTE 3	
		Y=	2093110,04		Y=	2093095,47				
LINDERO No 4	M-18A	X=	4883188,84	M18	X=	4883166,04	42,64	NOROESTE	LOTE VIA DE ACCESO	
		Y=	2093095,47		Y=	2093082,28				
LINDERO No 5	M-3A	X=	4883148,48	M-17A	X=	4883186,47	42,64	SURESTE	LOTE VIA DE ACCESO	
		Y=	2093110,47		Y=	2093091,07				
LINDERO No 6	M-17A	X=	4883186,47	M-16A	X=	4883178,20	17,39	SUROESTE	LOTE 3	
		Y=	2093091,07		Y=	2093075,75				
LINDERO No 7	M-16A	X=	4883178,20	M17	X=	4883174,21	4,55	NOROESTE	00-00-0007-2892-000	
		Y=	2093075,75		Y=	2093077,94				
LINDERO No 8	M17	X=	4883174,21	M18	X=	4883166,04	9,25	NOROESTE	00-00-0007-2902-000	
		Y=	2093077,94		Y=	2093082,28				
LINDERO No 9	M18	X=	4883166,04	M19	X=	4883158,30	8,85	NOROESTE	00-00-0007-2901-000	
		Y=	2093082,28		Y=	2093086,56				
LINDERO No 10	M19	X=	4883158,30	M20	X=	4883150,19	9,17	NOROESTE	00-00-0007-3010-000	
		Y=	2093086,56		Y=	2093090,83				
LINDERO No 11	M20	X=	4883150,19	M21	X=	4883140,59	10,99	NOROESTE	00-00-0007-4260-000	
		Y=	2093090,83		Y=	2093096,18				
LINDERO No 12	M21	X=	4883140,59	M3	X=	4883143,63	6,18	NORESTE	00-00-0007-3147-000	
		Y=	2093096,18		Y=	2093101,56				
LINDERO No 13	M3	X=	4883143,63	M-3A	X=	4883148,48	10,14	NORESTE	LOTE VIA DE ACCESO	
		Y=	2093101,56		Y=	2093110,47				

Ilustración 9: Tabla linderos LOTE 2

LOTE No 3 - 00-00-0007-0584-000 - AREA 1687.72 M2										
LUIS OCTAVIO TENJO ROMERO - DIEGO RODRIGO TENJO ROMERO										
MOJON O LINDERO	PUNTO INICIAL			PUNTO FINAL			DIST-(M)	RUMBO	COLINDANTE	OBSERVACION
LINDERO No 1	M-8A	X=	4883196,70	M9	X=	4883202,09	6,04	SURESTE	00-00-0007-0585-000	
		Y=	2093110,04		Y=	2093107,31				
LINDERO No 2	M9	X=	4883202,09	M10	X=	4883217,22	16,95	SURESTE	00-00-0007-1849-000	
		Y=	2093107,31		Y=	2093099,66				
LINDERO No 3	M10	X=	4883217,22	M11	X=	4883234,40	19,26	SURESTE	00-00-0007-1848-000	
		Y=	2093099,66		Y=	2093090,98				
LINDERO No 4	M11	X=	4883234,40	M12	X=	4883215,71	40,42	SUROESTE	00-00-0007-0804-000	
		Y=	2093090,98		Y=	2093055,14				
LINDERO No 5	M12	X=	4883215,71	M13	X=	4883206,02	11,07	NOROESTE	00-00-0007-2905-000	
		Y=	2093055,14		Y=	2093060,48				
LINDERO No 6	M13	X=	4883206,02	M14	X=	4883198,28	8,83	NOROESTE	00-00-0007-2895-000	
		Y=	2093060,48		Y=	2093064,73				
LINDERO No 7	M14	X=	4883198,28	M15	X=	4883190,17	9,22	NOROESTE	00-00-0007-2904-000	
		Y=	2093064,73		Y=	2093069,11				
LINDERO No 8	M15	X=	4883190,17	M16	X=	4883182,03	9,31	NOROESTE	00-00-0007-2903-000	
		Y=	2093069,11		Y=	2093073,65				
LINDERO No 9	M16	X=	4883182,03	M-16A	X=	4883178,20	4,38	NOROESTE	00-00-0007-2892-000	
		Y=	2093073,65		Y=	2093075,75				
LINDERO No 10	M-16A	X=	4883178,20	M-17A	X=	4883186,47	17,39	NORESTE	LOTE 2	
		Y=	2093075,75		Y=	2093091,07				
LINDERO No 11	M-17A	X=	4883186,47	M-18A	X=	4883188,84	5,00	NORESTE	LOTE VIA DE ACCESO	
		Y=	2093091,07		Y=	2093095,47				
LINDERO No 12	M-18A	X=	4883188,84	M-8A	X=	4883196,70	16,58	NORESTE	LOTE 2	
		Y=	2093095,47		Y=	2093110,04				

Ilustración 10: Tabla linderos LOTE 3

2.5. COORDENADAS DELIMITACIÓN PROPUESTA DE LOTE VIA DE ACCESO:

COORDENADAS GLOBO DE TERRENO				00-00-0007-0583-000		SAN LUIS :3.322 M2		AREA TOTAL: 4.638 M2		
				00-00-0007-0584-000		LUCITANIA: 1.316 M2				
LOTE VIA DE ACCESO AREA 519.50 M2										
MOJON O LINDERO	PUNTO INICIAL			PUNTO FINAL			DIST-(M)	RUMBO	COLINDANTE	OBSERVACION
LINDERO No 1	M-5A	X=	4883100,33	M-4A	X=	4883141,54	49,17	SURESTE	LOTE 1	
		Y=	2093128,63		Y=	2093108,17				
LINDERO No 2	M-4A	X=	4883141,54	M-2A	X=	4883146,42	10,19	NORESTE	LOTE 1	
		Y=	2093108,17		Y=	2093117,13				
LINDERO No 3	M-2A	X=	4883146,42	M-1B	X=	4883150,83	5,00	SURESTE	LOTE 1	
		Y=	2093117,13		Y=	2093114,84				
LINDERO No 4	M-1B	X=	4883150,83	M-18A	X=	4883188,84	42,64	SURESTE	LOTE 2	
		Y=	2093114,84		Y=	2093095,47				
LINDERO No 5	M-18A	X=	4883188,84	M-17A	X=	4883186,47	4,99	SUROESTE	LOTE 3	
		Y=	2093095,47		Y=	2093091,07				
LINDERO No 6	M-17A	X=	4883186,47	M-3A	X=	4883148,48	42,62	NOROESTE	LOTE 2	
		Y=	2093091,07		Y=	2093110,47				
LINDERO No 7	M-3A	X=	4883148,48	M3	X=	4883143,63	10,14	SUROESTE	LOTE 2	
		Y=	2093110,47		Y=	2093101,56				
LINDERO No 8	M3	X=	4883143,63	M4	X=	4883131,82	13,19	NOROESTE	00-00-0007-3147-000	
		Y=	2093101,56		Y=	2093107,42				
LINDERO No 9	M4	X=	4883131,82	M5	X=	4883119,81	13,40	NOROESTE	00-00-0007-3148-000	
		Y=	2093107,42		Y=	2093113,38				
LINDERO No 10	M5	X=	4883119,81	M-6A	X=	4883097,92	24,44	NOROESTE	00-00-0007-0582-000	
		Y=	2093113,38		Y=	2093124,24				
LINDERO No 11	M-6A	X=	4883097,92	M-5A	X=	4883100,33	5,00	NOROESTE	LOTE VIADE ACCESO	
		Y=	2093124,24		Y=	2093128,63				

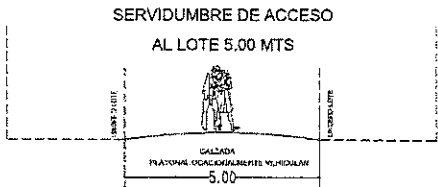
Ilustración 11: Tabla linderos LOTE VIA DE ACCESO

2.6. COORDENADAS DELIMITACIÓN PROPUESTA DE PROYECCION VIAL:

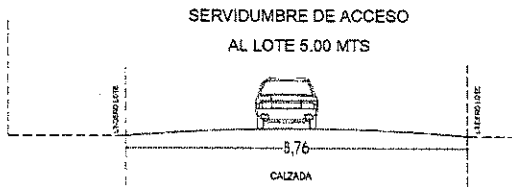
COORDENADAS GLOBO DE TERRENO				00-00-0007-0583-000		SAN LUIS :3.322 M2		AREA TOTAL: 4.638 M2		
				00-00-0007-0584-000		LUCITANIA: 1.316 M2				
AFECTACION VIAL AREA 84.89 M2										
MOJON O LINDERO	PUNTO INICIAL			PUNTO FINAL			DIST-(M)	RUMBO	COLINDANTE	OBSERVACION
LINDERO No 1	M1	X=	4883106,66	M-1A	X=	4883109,98	3,77	SURESTE	00-00-0007-0586-000	
		Y=	2093147,97		Y=	2093146,18				
LINDERO No 2	M-1A	X=	4883109,98	M-5A	X=	4883100,33	20,02	SUROESTE	LOTE 1	
		Y=	2093146,18		Y=	2093128,63				
LINDERO No 3	M-5A	X=	4883100,33	M-6A	X=	4883097,92	5,00	SUROESTE	LOTE VIA DE ACCESO	
		Y=	2093128,63		Y=	2093124,24				
LINDERO No 4	M-6A	X=	4883097,92	M6	X=	4883095,23	3,00	NOROESTE	00-00-0007-0582-000	
		Y=	2093124,24		Y=	2093125,58				
LINDERO No 5	M6	X=	4883095,23	M1	X=	4883106,66	25,14	NORESTE	VIAPUBLICA	
		Y=	2093125,58		Y=	2093147,97				

Ilustración 12: Tabla linderos PROYECCION VIAL.

2.7. PERFILES VIALES EXISTENTES



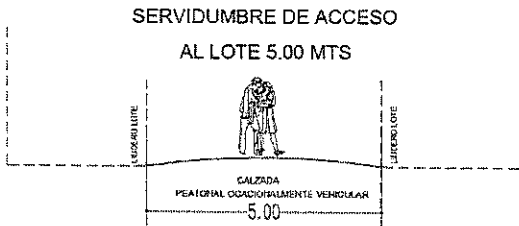
P.V. LOTE VIA DE ACCESO



P.V. VIA PUBLICA ACTUAL

Ilustración 13: Perfil vial existente

2.8. PERFILES VIALES PROPUESTOS



P.V. LOTE VIA DE ACCESO

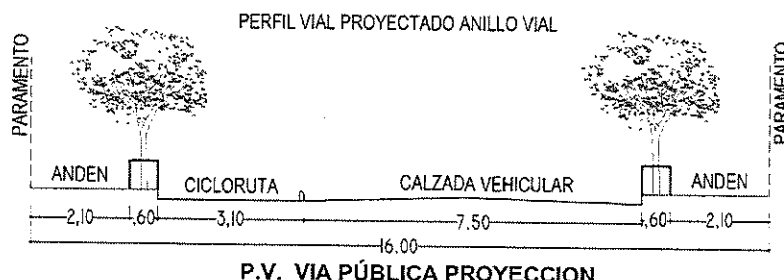


Ilustración 14: Perfil vial propuesto LOTE VIA DE ACCESO Y VIA PUBLICA

2.9. PROYECCION VIAL 1

El Acuerdo Municipal 100 del 29 de julio de 2016, "POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA LA REVISIÓN GENERAL Y AJUSTES AL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL – POT – DEL MUNICIPIO DE CHÍA- CUNDINAMARCA, ADOPTADO MEDIANTE ACUERDO 17 DE 2000", en su artículo 48 y siguientes, define el sistema vial y lo clasifica según jerarquía de conexión vial, tal como se puede apreciar a continuación:

Artículo 49. CLASIFICACIÓN DE LAS FUNCIONES VIALES Y PERFILES VIALES. Las funciones viales están determinadas por las jerarquías de conexión que realizan las vías, las cuales son:

Vías Arteriales. Corresponden a vías que realizan conexiones funcionales a escala urbana e interconectan con sistemas viales rurales y regionales.

Vías Zonales. Corresponden a vías que realizan conexiones funcionales a escala zonal, interconectando sectores del municipio.

Vías Locales. Corresponden a vías que realizan conexiones funcionales a escala local.

Vías peatonales públicas. Corresponden a las vías destinadas únicamente a la circulación peatonal conformando circuitos zonales.

Servidumbres: Derecho de vía que permite la conexión al interior de unos predios específicos.

Ciclorrutas: Parte de la infraestructura pública u otras áreas destinadas de forma exclusiva o compartida para la circulación de bicicletas.

Perfiles Viales: Elementos que conforman el espacio físico de un eje vial, el cual incluye calzadas, separadores, sardineles, andenes, espacio para ciclorrutas y franjas de control ambiental, en los casos que aplique.

Asimismo, en el artículo 50 del Acuerdo Municipal No. 100 de 2016 se relaciona el sistema vial urbano del municipio de Chía, donde se establece:

Artículo 50. COMPONENTES DEL SISTEMA VIAL. El sistema vial del municipio está conformado por el conjunto de vías, paraderos, parqueaderos (zonas azules y amarillas), terminales, patios, estaciones, ciclorrutas y el espacio público para la movilidad (andenes, sardinel, rampas, bahías, puentes, alamedas, separadores, glorieta) que integran la red o malla que permite la intercomunicación vial al interior y al exterior de su jurisdicción. El sistema vial se presenta en el plano CU-02 – sistema vial urbano.

En ese mismo sentido, en el artículo primero de la Resolución 3177 del 27 de septiembre de 2017 "(...) Por medio de la cual se establecen las condiciones mínimas de los perfiles viales para el sistema vial del Municipio de Chía-Cundinamarca y se dictan otras disposiciones (...)", se establece lo siguiente:

ARTÍCULO PRIMERO

Definir las condiciones mínimas de los perfiles viales señalados a continuación, de conformidad con las secciones viales indicadas en el Acuerdo 100 de 2016. Estos perfiles podrán ser objeto de ajuste, dependiendo del desarrollo urbanístico y del grado de consolidación del área de afectación.

Vía Tipo V 4

Son vías entre 16,00 m y 25,00 m, corresponden a las vías que realizan conexiones funcionales a escala zonal, interconectando sectores del municipio.

Vía Tipo V 4 — Caso 1 (Perfil vial de 16,00 m)

Son vías de 16,00 metros, corresponden a las vías que realizan conexiones funcionales a escala zonal, interconectando sectores del municipio.

Sección vial:

- Andenes 2: 2,70 m c/u → 5,40 m
- Calzada vehicular: 7,50 m
- Ciclorruta: 3,10 m
- Total sección vial: 16,00 m

VIA	Descripción
PROYECCION VIAL	SI
TIPO DE VIA	V-4
PERFIL	16,00
NOMBRE	CAMINO AL JUNCAL
CALCULO DE AREAS	
AREA BRUTA	2256,00
AREA PROYECCION VIAL	84,89
AREA NETA	2171,11

VIA	Descripción
PROYECCION VIAL	NO
TIPO DE VIA	VIA DE ACCESO
PERFIL	5,00
NOMBRE	LOTE VIA DE ACCESO

Ilustración 15: cálculo de áreas destinadas a reserva y perfiles viales públicos.

Por lo anterior, la vía que linda con el predio identificado con número 00-00-0007-0583-000 costado sur responde a vía tipo V-4 de (16,00 m), por tal motivo se debe tener en cuenta el trazado vial de la siguiente manera:

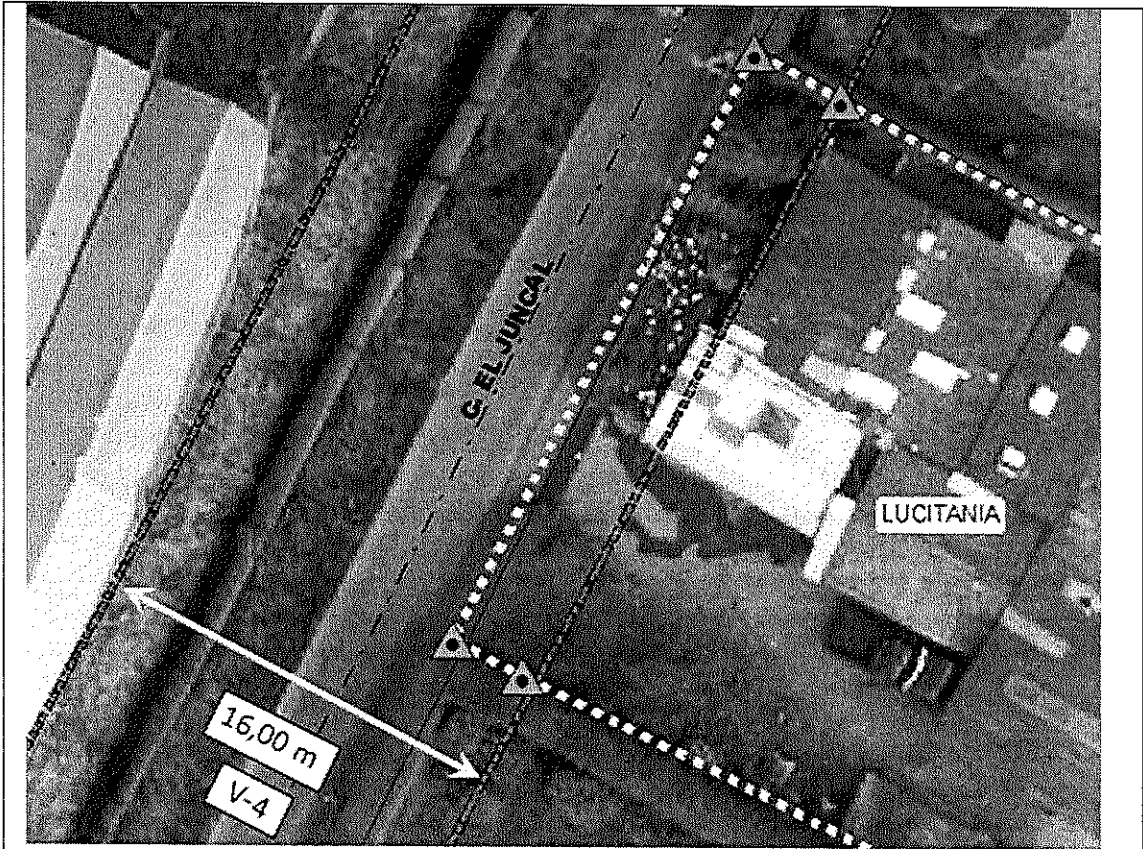


Ilustración 16: mapa de trazado vial, cotas y áreas.

Que de acuerdo con el cálculo realizado en planos arquitectónicos y topográficos para la vía que colinda con el asentamiento humano, denominado “camino al juncal” este presenta una proyección vial para un perfil tipo V-4 (16,00 m) y cuyo cálculo de área para proyección vial es de **84,89 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: 6013298 Código interno: 2194438	Cuenta: 0822017-3	Cuenta: 60082492

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

Los predios identificados con cédula catastral 00-00-0007-0583-000 y 00-00-0007-0584-000 localizados en la VEREDA LA BALSA, SECTOR GRANJAS DE LA BALSA, PREDIOS:

LUCITANIA Y SAN LUIS del municipio de Chía, NO se encuentra ubicado en zona de amenaza por encharcamiento.

4.3. Inundación

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

4.4. Remoción en Masa

Para los predios identificados con cédula catastral 000000070583000 y 000000070584000 están ubicados en zona de amenaza media por movimientos en masa, en aproximadamente 60.35% de su área, no obstante, actualmente se cuenta con Estudios básicos de riesgos EBR más recientes elaborados mediante el contrato de Consultoría 663 de 2020, donde se precisó la precitada amenaza reportándose niveles bajos, por ende, no se presentaría restricción para adelantar el presente proceso, siendo pertinente resaltar.

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

Los predios identificados con cédula catastral 000000070583000 y 000000070584000 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

Los predios identificados con cédula catastral 000000070583000 y 000000070584000, localizado en la VEREDA LA BALSA, SECTOR GRANJAS DE LA BALSA, PREDIOS: LUCITANIA Y SAN LUIS del municipio de Chía, según lo expresado en el Acuerdo Municipal 100 de 2016 (POT) se encuentra en la categoría de Suelo Rural clasificado como **AGRICULTURA SEMINTENSIVA**, reglamentados de la siguiente manera:

SUELO RURAL - ÁREAS DE ACTIVIDADES PRODUCTIVAS		Ficha No. NUG - R - 06
ÁREA AGROPECUARIA SEMINTENSIVA		
USOS		
Uso Principal	Agropecuario Semintensivo y forestal. Se debe dedicar como mínimo el 20% del predio para uso forestal protector- productor, para promover la malla ambiental.	
Usos Compatibles	Infraestructura para construcción de distritos de adecuación de tierras, Vivienda del propietario y trabajadores, Institucional Tipo I y II municipal del nivel regional, granjas avícolas, cunículas y Silvicultura.	
Usos Condicionados	Comercio Tipo I, Agrícola intensivo bajo invernadero, pecuario confinado intensivo, recreacional, agroindustria. Infraestructura de servicios públicos.	
Usos Prohibidos	Los demás.	

4.8. Programas, operaciones y proyectos estructurantes

Para los predios identificados con cédula catastral 000000070583000 y 000000070584000, localizados en la VEREDA LA Balsa, SECTOR GRANJAS DE LA Balsa, PREDIOS: LUCITANIA Y SAN LUIS del municipio de Chía, no se han contemplado programas, operaciones o proyectos estructurantes.

4.9. Acciones de mejoramiento previstas

Los predios identificados con cédula catastral 000000070583000 y 000000070584000, localizado en la VEREDA LA Balsa, SECTOR GRANJAS DE LA Balsa, PREDIOS: LUCITANIA Y SAN LUIS del municipio de Chía, se contempla dejar los aislamientos requeridos y planteados en el plano de loteo, así como la vía de acceso a todos los lotes resultantes del proceso de legalización en la cual se tiene previsto que su uso sea peatonal, ocasional vehicular sólo para ingreso a los predios, sin obstaculizar el paso de las personas que integran el Asentamiento, o el ingresos de vehículos de emergencia, No se puede constituir como área de parqueo o estacionamientos, y sin uso de la misma como estacionamiento en todo su trayecto.

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

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

4.10. 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	area m2	USO	INTERESADO	CEDULA	
LOTE 1	924,31	Multifamiliar y Comercio	LUIS OCTAVIO TENJO REYES	215407	
			Ana Silvia Romero de Tenjo	20468905	
			Julia Mónica Tenjo Romero	35478157	
LOTE 2	1421,58	Bifamiliar	Elvia Patricia Tenjo Romero	35474032	
LOTE 3	1687,72		Juan Alexander Tenjo Romero	11200769	
			Luis Octavio Tenjo Romero	80400844	
LOTE VIA DE ACCESO	519,5	-	Diego Rodrigo Tenjo Romero	80401485	
			LOTE VIA DE ACCESO		-
PROYECCION VIAL	84,89	-	Afectación Vial	-	

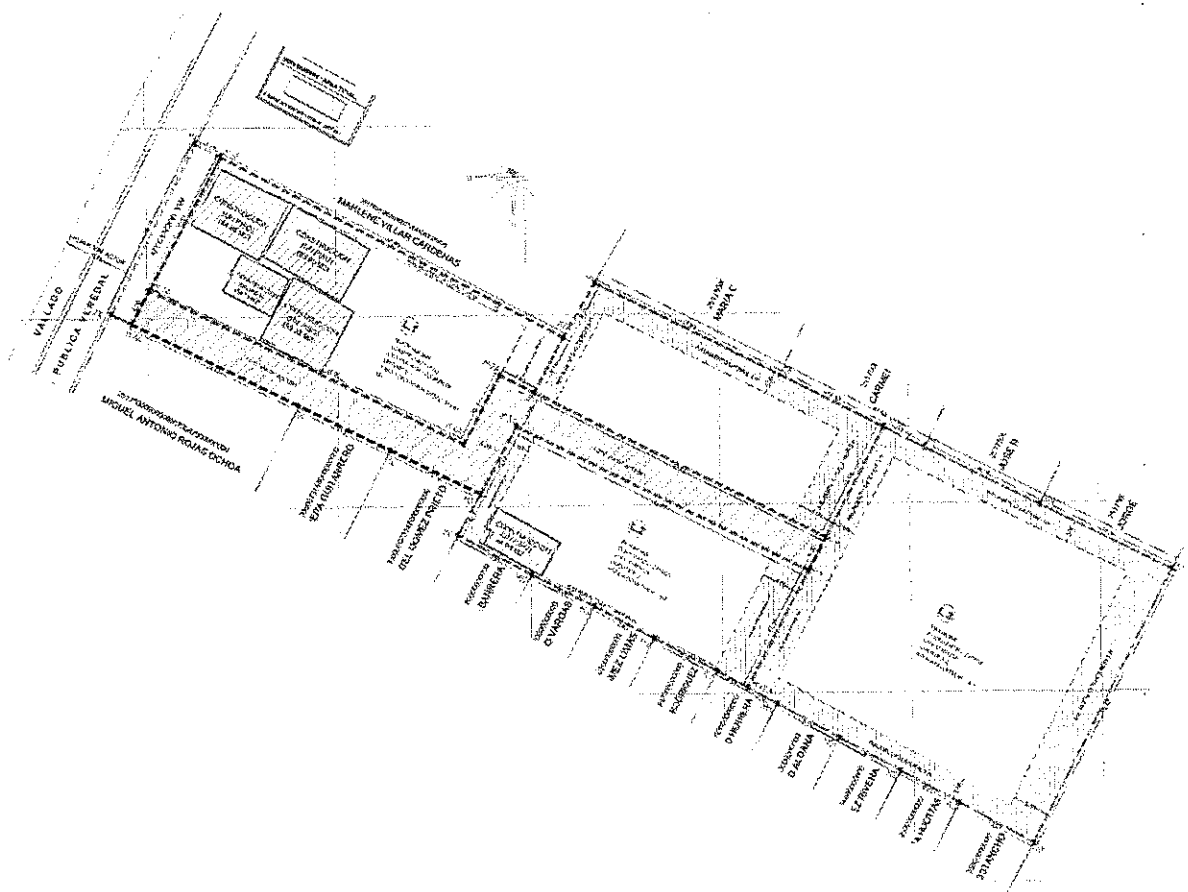
6. TABLA DE CARACTERIZACIÓN DEL ASENTAMIENTO
6.1. Áreas, índices y características existentes

CUADRO DE ÁREAS											
Lotes y construcciones del Asentamiento Humano											
AREA BRUTA m²:		2256,00		Lotes edificados:				2		UN	
AREA RESERVA VIAL m²:		84,89		Lotes Asentamiento:				3		UN	
AREA NETA m²:		2171,11		Grado de consolidación				67%		%	
Área de Servidumbre											
Nombre del Lote	Área de la vía en m²			Carácter		MOJONES					
LOTE VIA DE ACCESO	519,5			PRIVADA		M5A-M4A-M2A-1B-M18A-M17A-M3A-M3-M4-M5-M6A					
Totales	519,5										
Área de lotes y construcciones											
Nombre del Lote	Área lote (m²)	AREA CONSTRUIDA EXISTENTE (m²)				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						
LOTE 1	924,31	301,92	0,00	0,00	301,92	8,47	293,45	293,45	32%	MULTIFAMILIAR y COMERCIO M1A-M2-M1B-M2A-M4A-M5A	4
LOTE 2	1421,58	44,96	0,00	0,00	44,96	2,01	42,95	42,95	3%	BIFAMILIAR M7-M8-M8A-M18A-M3A-M17A-M16A-M17-M18-M19-M20-M21-M3	2
LOTE 3	1687,72	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0%	BIFAMILIAR M8A-M9-M10-M11-M12-M13-M14-M15-MM-16-M16A-M17A-18A	2
LOTE VIA DE ACCESO	519,50	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0%	M5A-M4A-M2A-1B-M18A-M17A-M3A-	-
PROYECCION VIAL	84,89	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0%	M1-M1A-M5A-M6A-M6	-
Subtotales	4638,00	346,88	0,00	0,00	346,88	10,48	336,40	336,40	15%		
Índices	I.O. ocupación actual	16%	I.C. construcción actual	16%	I.O. ocupación propuesta	15%	I.C. constr. propuesta	15%		Total unidades de vivienda	8
Resumen de áreas y porcentajes											
Área total del predio del Asentamiento Humano m²								4638,00		m2	
Área total final ocupada del Asentamiento Humano m²								336,40		m2	
Área total Construida del Asentamiento Humano Actual m²								346,88		m2	
Área total Construida del Asentamiento Humano Propuesta m²								336,40		m2	
Grado de Consolidación del Asentamiento (%)								67%		%	

7. REGULARIZACIÓN URBANÍSTICA DEL ASENTAMIENTO HUMANO

Propuesta de regularización

7.1. Propuesta de regularización



MOJON	X	Y
M 1	4883106,66	2093147,97
M 10	4883217,22	2093099,66

M 11	4883234,40	2093090,98
M 12	4883215,71	2093055,14
M 13	4883206,02	2093060,48
M 14	4883198,28	2093064,73
M 15	4883190,17	2093069,11
M 16	4883182,03	2093073,65
M 16A	4883178,20	2093075,75
M 17	4883174,21	2093077,94
M 17A	4883186,47	2093091,07
M 18	4883166,04	2093082,28
M 18A	4883188,84	2093095,47
M 19	4883158,30	2093086,56
M 1A	4883109,98	2093146,18
M 1B	4883150,83	2093114,84
M 2	4883154,76	2093122,01
M 20	4883150,19	2093090,83
M 21	4883140,59	2093096,18
M 2A	4883146,42	2093117,13
M 3	4883143,63	2093101,56
M 3A	4883148,48	2093110,47
M 4	4883131,82	2093107,42
M 4A	4883141,54	2093108,17
M 5	4883119,81	2093113,38
M 5A	4883100,33	2093128,63
M 6	4883095,23	2093125,58
M 6A	4883097,92	2093124,24
M 7	4883158,99	2093129,10
M 8	4883183,01	2093116,89
M 8A	4883196,70	2093110,04
M 9	4883202,09	2093107,31

Ilustración 19: tabla de coordenadas y mojones aprobadas.

7.2. Normativa para regularización

NORMATIVA PARA RECONOCIMIENTO DE EDIFICACIONES		
NORMATIVA	LOTE 1	LOTE 2
Tipo de actuación permitida	Reconocimiento de edificación / Adecuación / Modificación / Cerramiento / demolición parcial	
Tipología de vivienda	Multifamiliar VIS, ceñido al número de unidades establecidos en la tabla 6. tabla de caracterización del asentamiento.	Bifamiliar VIS, ceñido al número de unidades establecidos en la tabla 6. tabla de caracterización del asentamiento.
Uso Principal	Residencial VIS	Residencial VIS
Usos compatibles	Comercial I	Comercial I
Usos Prohibidos	Los demás	Los demás
Área mínima del predio (m2)	924,31	1421,58
Frente mínimo del lote (ml)	20,02	37,80
Índice máx. De ocupación	33%	3 %
Índice máx. De construcción	El resultante de multiplicar el índice de ocupación por el número de pisos.	
Número Máximo de Pisos	2	2
Aislamiento anterior	0,80 m	3,00 m
Aislamientos laterales	3,57 ml y 1,10 ml	0,60 m y 10,85 ml
Aislamiento posterior	20,90 ml	30,58 ml

NORMATIVA PARA RECONOCIMIENTO DE EDIFICACIONES		
NORMATIVA	LOTE 1	LOTE 2
Voladizo	0,60 m	0,60 m
Estacionamientos	1	1
Cerramiento	2,00 m transparente	
Acceso a Predios	A través de vía publica denominado Camino al Juncal y Lote vía de acceso	A través de vía interna privada denominada "Lote Vía de Acceso"
Anotaciones adicionales	Las normas urbanísticas que se denominen como existente hace referencia al estado actual (lotes y Construcciones) según el plano de loteo firmado en el proceso de legalización.	
NOTA 1: CADA PREDIO DEBE GARANTIZAR LAS SERVIDUMBRES DE LUZ CONFORME A LO PREVISTO EN EL CÓDIGO CIVIL Y DEMÁS NORMAS QUE LO COMPLEMENTEN O MODIFIQUEN. NOTA 2: NO SE PERMITIRÁ LA GENERACIÓN DE NUEVAS UNIDADES PEDIALES ADICIONALES A LAS APROBADAS EN EL PRESENTE ACTO ADMINISTRATIVO. NOTA 3. PARA LOS RECONOCIMIENTOS DE CONSTRUCCIONES DEBERÁN CUMPLIR CON LA NORMA DE SISMORESISTENCIA O MODIFICACIONES A LA MISMA.		

NORMATIVA PARA NUEVOS DESARROLLOS			
NORMATIVA	LOTE 1	LOTE 2	LOTE 3
Tipo de actuación permitida	Demolición total y obra nueva / Ampliación /		
Tipología de vivienda	Multifamiliar VIS, ceñido al número de unidades establecidos en la tabla 6. tabla de caracterización del asentamiento.	Bifamiliar VIS, ceñido al número de unidades establecidos en la tabla 6. tabla de caracterización del asentamiento.	Bifamiliar VIS, ceñido al número de unidades establecidos en la tabla 6. tabla de caracterización del asentamiento.
Uso Principal	Residencial VIS	Residencial VIS	Residencial VIS
Usos compatibles	Comercial I	Comercial I	Comercial I
Usos Prohibidos	Los demás	Los demás	Los demás
Área mínima del predio (m2)	924,31	1421,58	1687,72
Frente mínimo del lote (ml)	20,02	37,80	38,95
Índice de ocupación	30% (277,29 m²)	30 % (426,47 m²)	30 % (506,32 m²)
Índice máx. De construcción	El resultante de multiplicar el índice de ocupación por el número de pisos.		
Número Máximo de Pisos	2	2	2
Aislamiento anterior	3,00 m	3,00 m	3,00 m mínimo
Aislamientos laterales	3,00 m	3,00 m	3,00 m
Aislamiento posterior	5,00 m	5,00 m	5,00 m
Voladizo	0,60 m	0,60 m	0,60 m
Estacionamientos	1 por unidad	1 por unidad	1 por unidad
Cerramiento	2,00 m transparente		
Acceso a Predios	A través de vía interna privada denominada “Lote Vía de Acceso”		
Anotaciones adicionales	Las normas urbanísticas que se denominen como existente hace referencia al estado actual (lotes y Construcciones) según el plano de loteo firmado en el proceso de legalización.		
NOTA 1: CADA PREDIO DEBE GARANTIZAR LAS SERVIDUMBRES DE LUZ CONFORME A LO PREVISTO EN EL CÓDIGO CIVIL Y DEMÁS NORMAS QUE LO COMPLEMENTEN O MODIFIQUEN O GENERAR ALTERNATIVAS QUE GARANTICEN QUE LOS ESPACIOS HABITABLES DE LA VIVIENDA ESTEN ILUMINADOS Y VENTILADOS DE MANERA NATURAL. LA ILUMINACIÓN SE HARÁ A TRAVÉS DE ELEMENTOS COMO VENTANAS SOBRE FACHADA, CLARABOYAS O CUALQUIER SISTEMA DE ILUMINACIÓN CENITAL Y PATIOS UBICADOS AL INTERIOR DE LA EDIFICACIÓN O POZOS DE LUZ.			
EN EL CASO DE LA VENTILACIÓN, SE ASEGURARÁ LA RENOVACIÓN DEL AIRE DEL INTERIOR DE LA EDIFICACIÓN, A TRAVÉS DE ELEMENTOS TALES COMO VENTANAS Y DUCTOS ORIENTADOS HACIA EL EXTERIOR DE LA EDIFICACIÓN, INCLUSO, LOS ELEMENTOS UTILIZADOS PARA TAL FIN PODRÁN ESTAR DISPUESTOS HACIA PATIOS INTERNOS, SIEMPRE Y CUANDO NO ESTÉN CUBIERTOS TOTALMENTE Y SE ASEGURE UN MÍNIMO DE CAUDAL DE VENTILACIÓN NATURAL.			
LOS ESPACIOS DE SERVICIOS, COMO BAÑOS Y COCINAS, QUE POR RAZONES DE DISEÑO NO SE PUEDAN VENTILAR DE MANERA NATURAL, SE DEBERÁN ASEGURAR LA EXTRACCIÓN DE OLORES Y VAHOS POR MEDIOS MECÁNICOS (EXTRACTORES DE AIRE).			

NOTA 2: NO SE PERMITIRÁ LA GENERACIÓN DE NUEVAS UNIDADES PEDIALES ADICIONALES A LAS APROBADAS EN EL PRESENTE ACTO ADMINISTRATIVO.

NOTA 3. PARA LOS RECONOCIMIENTOS DE CONSTRUCCIONES DEBERÁN CUMPLIR CON LA NORMA DE SISMORESISTENCIA VIGENTE.

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

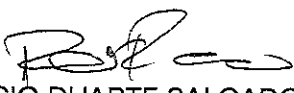
Las cargas generadas (Reserva Vial) en el presente en el proceso, deberán ser entregadas a favor del municipio a través del instituto de Desarrollo Urbano y Vivienda y Gestión Territorial.

Dada a los veintitrés (23) días del mes de julio de 2026.

Aprobó:


HECTOR ORLANDO RUIZ PALACIOS
Director de Ordenamiento Territorial y Plusvalía.
Elaboró:


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


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