

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

IDENTIFICACIÓN DEL PROYECTO			
Radicado	20239999929785	Decreto	193 de 2023
Catastral	251750000000000070747000000000	Matricula	50N-20576655
Zona POT	ZONA RURAL DE GRANJAS (ZRG)	Tipo de Suelo	Suelo Rural
Dirección	VEREDA LA BALSA, SECTOR EL JUNCAL, PREDIO EL PARAISO		
Ámbito delimitación	UNICO	Tipo de Legalización	INDIVIDUAL
Arquitecto	CRISTHIAN CAMILO SANCHEZ GONZALEZ	matricula	A103302016-1072668840
Topógrafo	MARIANO MORENO TRIVIÑO	matricula	01-1477 CNPT
Interesado 1	MARIA ELENA ZAMUDIO ALDANA	Cédula	20469756
Interesado 2	Alicia Andrea Garzon Zamudio	Cédula	35199054
Interesado 3	Maria Paula Garzon Zamudio	Cédula	1072666463
Interesado 4	Javier Guillermo Garzon Zamudio	Cédula	1072638016
Área Título	Área Registro	Área IGAC	Área Levantamiento
608.00 m ²	608.00 m ²	608 m ²	608.34 m ²

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

1. ANTECEDENTES

Mediante radicado 20239999929785 del 29 de septiembre de 2023, se solicitó la legalización del asentamiento humano, ubicado en la VEREDA LA BALSA, SECTOR EL JUNCAL, PREDIO EL PARAISO del Municipio de Chía - Cundinamarca, e identificado con cédula catastral 00-00-0007-0747-000 y matricula inmobiliaria 50N-20576655 para lo cual se aportaron los documentos exigidos en el Acuerdo Municipal 188 de 2021.

La Dirección de Ordenamiento Territorial y Plusvalía, procedió a realizar acta de observaciones por parte de la Dirección de Ordenamiento Territorial y Plusvalía, D.O.T.P. 1078 del 12 de junio de 2024, acta que fue objeto de respuesta por parte del interesado mediante anexo del once (11) de abril de 2025.

Mediante resolución N°3815 del 1 de junio de 2026, 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 00-00-0007-0747-000 e inscrito folio de matrícula inmobiliaria N° 50N-20576655 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 17 del 15 de julio del 2000, mediante el cual se adoptó el Plan de Ordenamiento Territorial del municipio de Chía.

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

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

1.3. Decreto 1077 de 2015 modificado por el Decreto Nacional 149 de 202

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

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

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

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

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

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

Como quiera que la legalización urbanística de asentamientos humanos hace las veces de licencia de urbanización, le es aplicable lo previsto en el artículo 2.2.2.6.1.2.1.1 del Decreto 1077 de 2015, el cual prevé que el estudio, trámite y expedición de licencias urbanísticas y de sus modificaciones procederá a solicitud de quienes puedan ser titulares de las mismas una vez hayan sido radicadas en legal y debida forma, precisando en su parágrafo primero, que se entenderá que una solicitud de licencia o su modificación está radicada en legal y debida forma

si a la fecha de radicación se allega la totalidad de los documentos exigidos en el presente decreto, aun cuando estén sujetos a posteriores correcciones. Así, sistemáticamente le es aplicable el artículo 2.2.6.1.2.1.2 ibidem, que informa:

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

En este orden de ideas y teniendo en cuenta que el día 29 de septiembre de 2023, mediante radicado 20239999929785, se solicitó la legalización del asentamiento humano, identificado con número catastral 00-00-0007-0747-000 localizado en la vereda La Balsa del Municipio de Chía - Cundinamarca, para lo cual se aportaron los documentos exigidos en el Acuerdo Municipal 188 de 2021 y con base en la Orden de Legalización proferida por el Decreto 193 de 2023 que viabilizó la legalización de los asentamientos humanos al interior de la delimitación, que en este caso está dentro del ámbito Único.

En consecuencia, y dando cumplimiento al artículo 2.2.6.5.2.3 del Decreto Nacional 1077 de 2015 a continuación se definen las condiciones y estudio urbanístico final de la solicitud de legalización y regularización del asentamiento humano con radicado 20239999929785 atendiendo los lineamientos generales del Acuerdo 17 del 2000.

1.4. Acuerdo Municipal 188 de 2021

El Acuerdo Municipal 188 de 2021 es el instrumento creado por la administración por medio del cual se faculta al Alcalde para realizar la Legalización y Regularización de Asentamientos Humanos en el Municipio de Chía, y se deberá tener en cuenta los siguientes aspectos, relevantes para expedir la resolución:

Art. 2° Parágrafo. B. Definiciones:

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

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

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

1.5. Decreto Orden de Legalización 193 de 2023

El Decreto 193 de 2023 “El cual delimita una zona conformada por asentamientos humanos precarios de origen informal integrados predominantemente por viviendas de interés social, ubicada en la vereda La Balsa – Sector El Juncal, sector rural del municipio de Chía, se ordena su legalización y regularización urbanística y se dictan otras disposiciones” viabilizó la realización del trámite de legalización y regularización urbanística del asentamiento en estudio, al estar este incluido dentro de la delimitación proferida por el decreto.

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

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 LA BALSA, SECTOR EL JUNCAL, PREDIO EL PARAISO identificado con cédula catastral 00-00-0007-0747-000 y Matrícula Inmobiliaria 50N-20576655. 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 608.34 m²

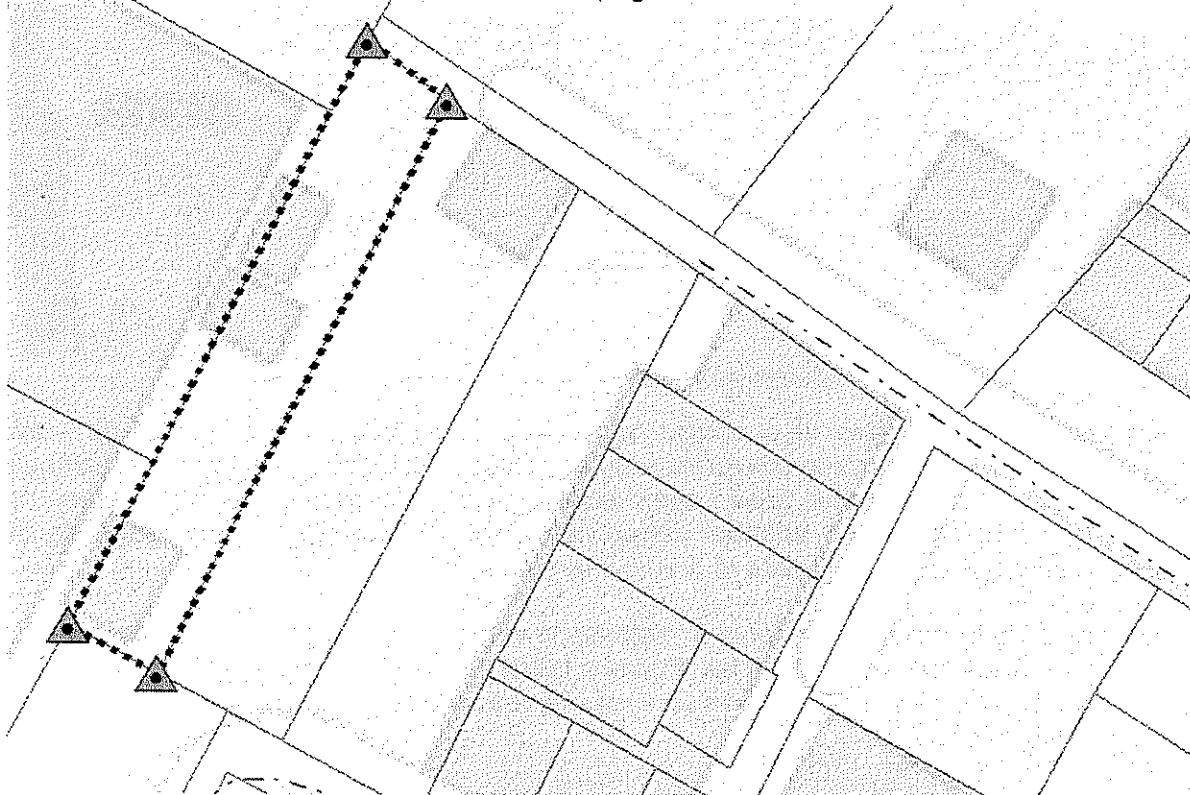


Ilustración 2: Mapa de localización y ubicación específica (predio de interés en líneas punteadas).

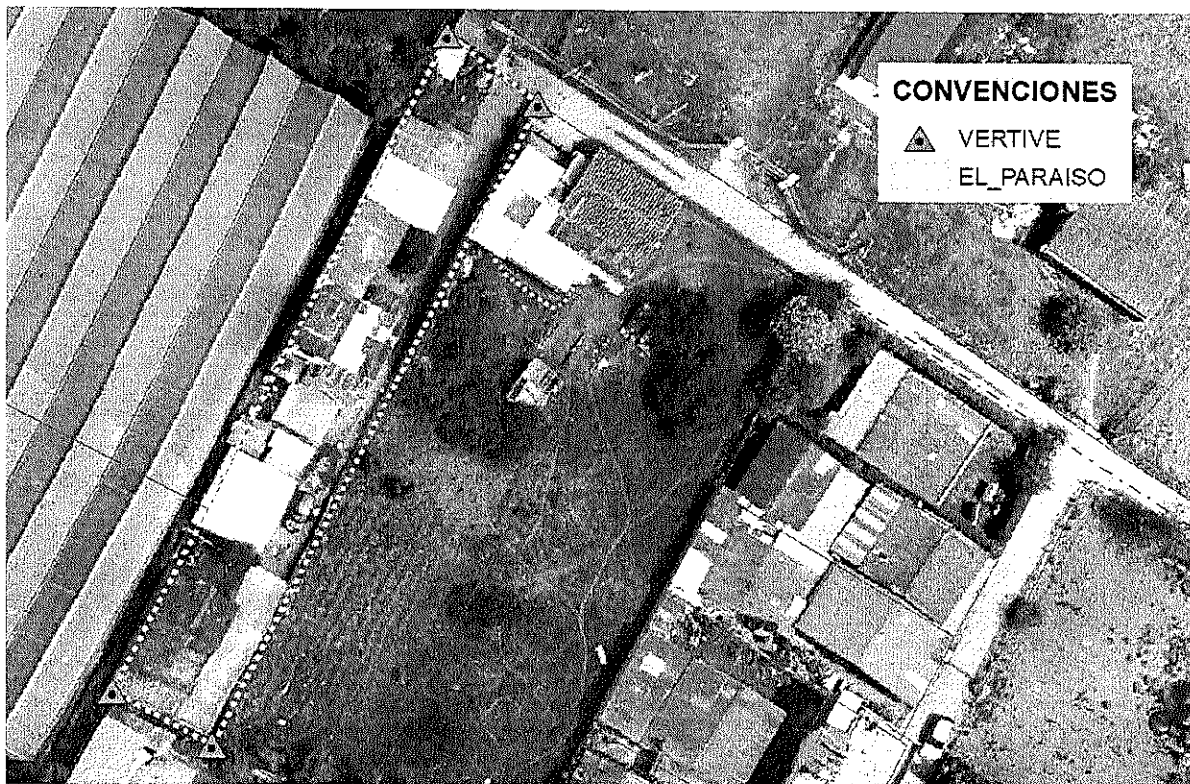


Ilustración 3: ortoimagen IGAC, estado del asentamiento para el pasado septiembre de 2014.

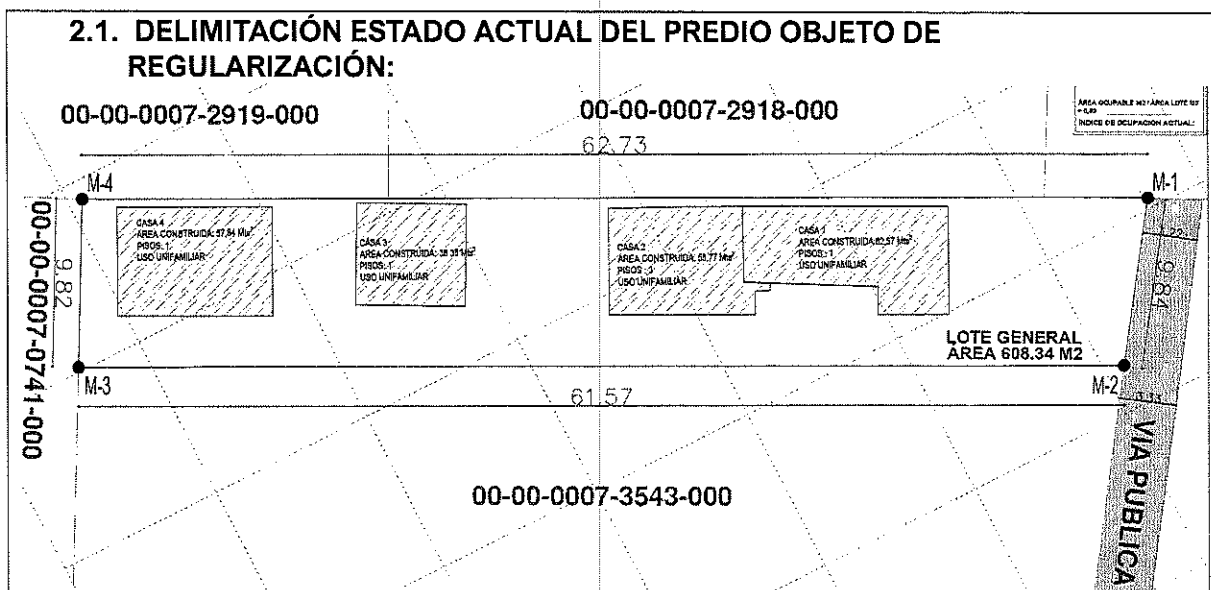


Ilustración 4: plano del estado actual del Asentamiento Humano

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 regular y en su interior las construcciones distribuidas a lo largo del predio; estas tienen como acceso, una vía pública ubicada al costado norte distinguida como "vía de entrada" según resolución 439 del 23 de septiembre de 2008 expedida por el INCODER para el predio interesado.

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 4 polígonos que indican la existencia de 4 volúmenes para uso vivienda unifamiliar y bifamiliar 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 TERRENO "PERDIO EL PARAISO VEREDA Balsa" 00-00-0007-0747-000 "					AREA: 608,34 M2
MOJON	COORDENADA X	COORDENADA Y	COLINDANCIA	DISTANCIA (M)	OBSERVACIONES
M-1	4882793,128	2092951,974	VIA PUBLICA	9,84	-
M-2	4882801,169	2092946,297	00-00-0007-3543-000	61,57	-
M-3	4882773,476	2092891,305	00-00-0007-0741-000	9,82	-
M-4	4882764,845	2092895,978	00-00-0007-2918-000	62,73	-

COORDENADAS GLOBO TERRENO "PERDIO EL PARAISO VEREDA Balsa" 00-00-0007-0747-000 "						AREA: 608,34 M2
LINDERO	PUNTO INICIAL	PUNTO FINAL	DIST. (M)	RUMBO	COLINDANTE	OBSERVACIONES
LINDERO 1	M1 X= 4882793,128	M2 X= 4882801,169	9,84	SURESTE	VIA PUBLICA	-
	Y= 2092951,974	Y= 2092946,297				-
LINDERO 2	M2 X= 4882801,169	M3 X= 4882773,476	61,57	SUROESTE	00-00-0007-3543-000	-
	Y= 2092946,297	Y= 2092891,305				-
LINDERO 3	M3 X= 4882773,476	M4 X= 4882764,845	9,82	NOROESTE	00-00-0007-0741-000	-
	Y= 2092891,305	Y= 2092895,978				-
LINDERO 4	M4 X= 4882764,845	M1 X= 4882793,128	62,73	NORESTE	00-00-0007-2918-000	-
	Y= 2092895,978	Y= 2092951,974				-

Ilustración 5: Coordenadas del globo de terreno original.

2.3. DELIMITACIÓN PROPUESTA DE REGULARIZACIÓN URBANÍSTICA

00-00-0007-2919-000

00-00-0007-2918-000

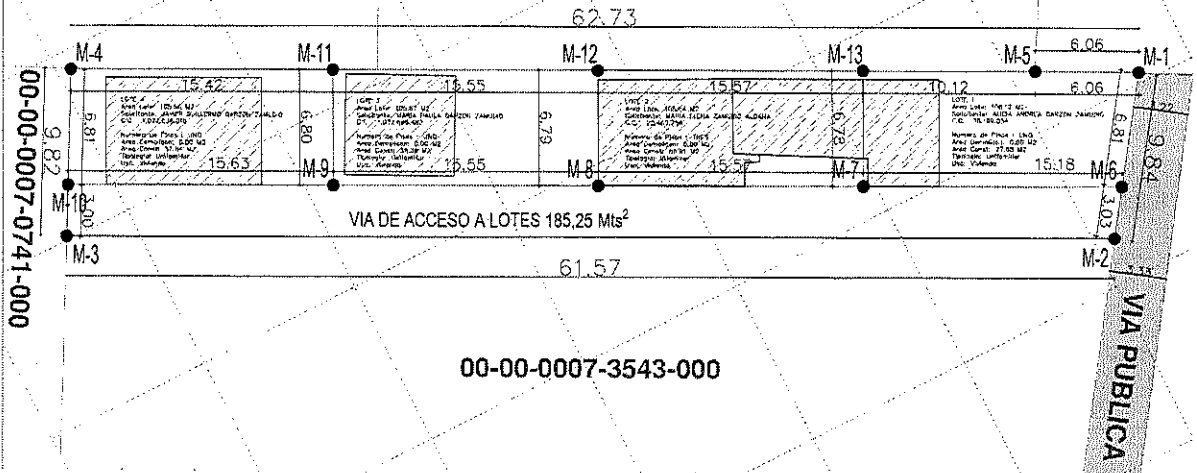


Ilustración 6: Identificación de las coordenadas, mojones y linderos de la propuesta de legalización y regularización urbanística

De la propuesta de regularización urbanística se observa que el número de mojones pasan de 4 a 12 unidades, es decir, se segregan nuevas unidades de terreno, se trata de los llamados: "LOTE 1", "LOTE 2", "LOTE 3" y "LOTE 4", así como también, el área de terreno destinado al acceso privado de las unidades denominado "LOTE VIA DE ACCESO".

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

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

2.4. COORDENADAS DELIMITACIÓN PROPUESTA DE REGULARIZACIÓN URBANÍSTICA:

LINDEROS LOTE 1 - ALICIA ANDREA GARZON ZAMUDIO								AREA: 106,12 M2
LINDERO	PUNTO INICIAL		PUNTO FINAL		DIST. (M)	RUMBO	COLINDANTE	OBSERVACIONES
LINDERO 1	M1	X= 4882793,128	M6	X= 4882798,691	6,81	SURESTE	VIA PUBLICA	-
		Y= 2092951,974		Y= 2092948,046				-
LINDERO 2	M6	X= 4882798,691	M7	X= 4882791,865	15,18	SUROESTE	VIA DE ACCESO A LOTES	-
		Y= 2092948,046		Y= 2092934,491				-
LINDERO 3	M7	X= 4882791,865	M13	X= 4882785,811	6,78	NOROESTE	LOTE 2	-
		Y= 2092934,491		Y= 2092937,539				-
LINDERO 4	M13	X= 4882785,811	M1	X= 4882793,128	16,18	NORESTE	00-00-0007-2918-000	-
		Y= 2092937,539		Y= 2092951,974				-

Ilustración 7: Tabla linderos LOTE 1

LINDEROS LOTE 2. - MARIA ELENA ZAMUDIO ALDANA								AREA: 105,64 M2
LINDERO	PUNTO INICIAL		PUNTO FINAL		DIST. (M)	RUMBO	COLINDANTE	OBSERVACIONES
LINDERO 1	M13	X= 4882785,811	M7	X= 4882791,865	6,78	SURESTE	LOTE 1	-
		Y= 2092937,539		Y= 2092934,491				-
LINDERO 2	M7	X= 4882791,865	M8	X= 4882784,860	15,57	SUROESTE	VIA DE ACCESO A LOTES	-
		Y= 2092934,491		Y= 2092920,581				-
LINDERO 3	M8	X= 4882784,860	M12	X= 4882778,797	6,79	NOROESTE	LOTE 3	-
		Y= 2092920,581		Y= 2092923,635				-
LINDERO 4	M12	X= 4882778,797	M13	X= 4882785,811	15,57	NORESTE	00-00-0007-2918-000	-
		Y= 2092923,635		Y= 2092937,539				-

Ilustración 8: Tabla linderos LOTE 2

LINDEROS LOTE 3. - MARIA PAULA GARZON ZAMUDIO								AREA: 105,67M2
LINDERO	PUNTO INICIAL		PUNTO FINAL		DIST. (M)	RUMBO	COLINDANTE	OBSERVACIONES
LINDERO 1	M12	X= 4882778,797	M8	X= 4882784,860	6,79	SUROESTE	LOTE 2	-
		Y= 2092923,635		Y= 2092920,581				-
LINDERO 2	M8	X= 4882784,860	M9	X= 4882777,866	15,55	SURESTE	VIA DE ACCESO A LOTES	-
		Y= 2092920,581		Y= 2092906,691				-
LINDERO 3	M9	X= 4882777,866	M11	X= 4882771,792	6,80	NORESTE	LOTE 4	-
		Y= 2092906,691		Y= 2092909,750				-
LINDERO 4	M11	X= 4882771,792	M12	X= 4882778,797	15,55	NOROESTE	00-00-0007-2918-000 Y 00-00-0007-2919-000	-
		Y= 2092909,750		Y= 2092923,635				-

Ilustración 9: Tabla linderos LOTE 3

LINDEROS LOTE 4. - JAVIER GUILLERMO GARZON ZAMUDIO								AREA: 105,66 M2		
LINDERO	PUNTO INICIAL			PUNTO FINAL		DIST. (M)	RUMBO	COLINDANTE	OBSERVACIONES	
LINDERO 1	M11	X=	4882771,792	M9	X=	4882777,866	6,80	SUROESTE	LOTE 3	-
		Y=	2092909,750		Y=	2092906,691				-
LINDERO 2	M9	X=	4882777,866	M10	X=	4882770,837	15,63	SURESTE	VIA DE ACCESO A LOTES	-
		Y=	2092906,691		Y=	2092892,734				-
LINDERO 3	M10	X=	4882770,837	M4	X=	4882764,845	6,81	NORESTE	00-00-0007-0741-000	-
		Y=	2092892,734		Y=	2092895,978				-
LINDERO 4	M4	X=	4882764,845	M11	X=	4882771,792	15,42	NOROESTE	00-00-0007-2919-000	-
		Y=	2092895,978		Y=	2092909,750				-

Ilustración 10: Tabla linderos LOTE 4

2.5. COORDENADAS DELIMITACIÓN PROPUESTA DE LOTE VIA DE ACCESO

VIA DE ACCESO A LOTES								AREA: 185,25 M2		
LINDERO	PUNTO INICIAL			PUNTO FINAL		DIST. (M)	RUMBO	COLINDANTE	OBSERVACIONES	
LINDERO 1	M6	X=	4882798,691	M2	X=	4882801,169	3,03	SUROESTE	VIA PUBLICA	-
		Y=	2092948,046		Y=	2092946,297				-
LINDERO 2	M2	X=	4882801,169	M3	X=	4882773,476	61,57	SURESTE	00-00-0007-3543-000	-
		Y=	2092946,297		Y=	2092891,305				-
LINDERO 3	M3	X=	4882773,476	M10	X=	4882770,837	3,00	NORESTE	00-00-0007-0741-000	-
		Y=	2092891,305		Y=	2092892,734				-
LINDERO 4	M10	X=	4882770,837	M6	X=	4882798,691	61,93	NOROESTE	LOTE 1 , 2 , 3 Y 4	-
		Y=	2092892,734		Y=	2092948,046				-

Ilustración 11: Tabla linderos LOTE VIA DE ACCESO

2.6. PERFILES VIALES EXISTENTES

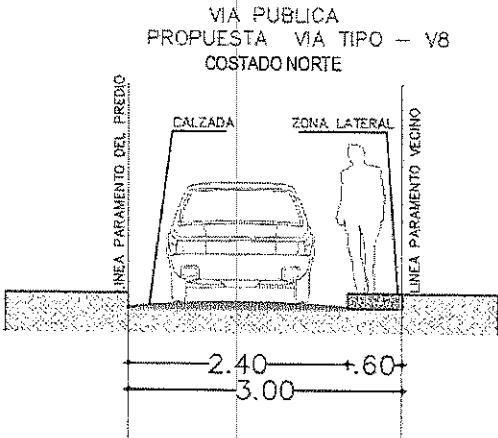


Ilustración 12: Perfil vial existente

hbd

2.7. PERFILES VIALES PROPUESTOS

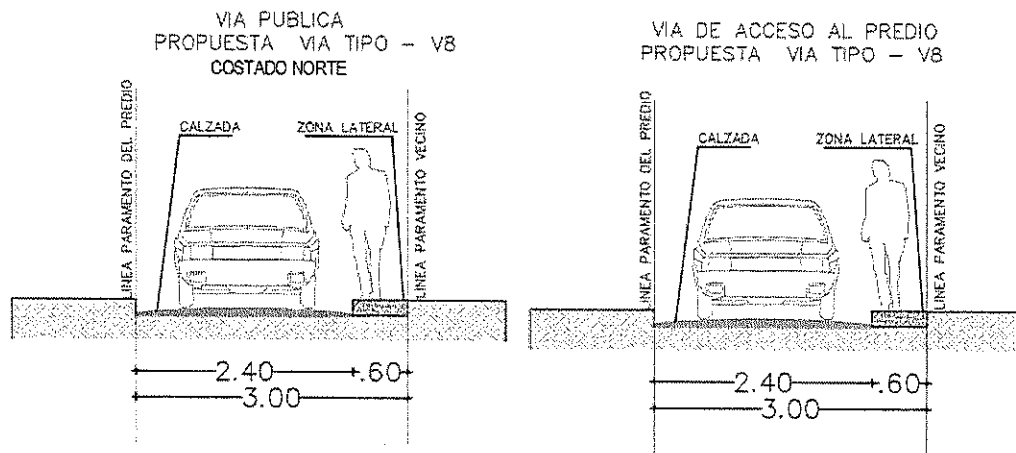


Ilustración 13: Perfil vial propuesto SERVIDUMBRE PUBLICA y LOTE VIA DE ACCESO

2.8. PERFIL VIAL

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

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

Vías Tipo V-8

Son vías de 3.00 metros, peatonal únicamente.

Secciones Típicas (dos alternativas)

1. Zonas duras laterales: 1.20 m. (Una a cada lado – 2.40 m.)
Zona central: 0.60 m.

2. Zonas verdes laterales: 0.90 m. (Una a cada lado – 1.80 m.)
Zona dura central: 1.20 m.

VIA	Descripción	VIA	Descripción
PROYECCION VIAL	NO	TIPO DE VIA	V-8
TIPO DE VIA	V-8	PERFIL	3,00
PERFIL	3,00	NOMBRE	LOTE VIA DE ACCESO
NOMBRE	Servidumbre Publica		
CALCULO DE AREAS		M2	
AREA BRUTA		608,34	
AREA PROYECCION VIAL		0,00	
AREA NETA		608,34	

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 00-00-0007-0747-000 costado norte responde a vía tipo V-8 de (3,00 m), por tal motivo se debe tener en cuenta el trazado vial de la siguiente manera:

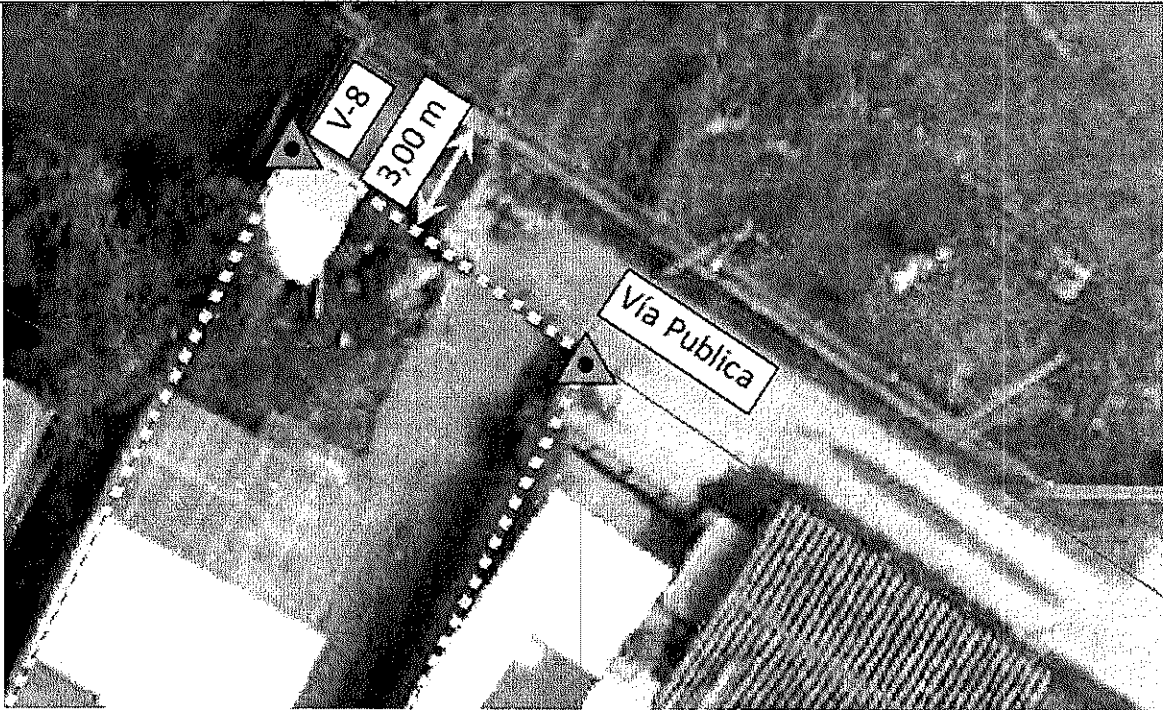


Ilustración 15: mapa de trazado vial, cotas y áreas.

Que de acuerdo con el cálculo realizado en planos arquitectónicos y topográficos para la vía que colinda con el asentamiento humano, denominado “Vía de Entrada”, este no presenta ninguna proyección vial.

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: 555515929 Código interno: 2254020	Cuenta: 3200388-2	Cuenta:

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

4. 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 00-00-0007-0747-000 localizado en la VEREDA LA BALSA, SECTOR EL JUNCAL, PREDIO EL PARAISO 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 el predio identificado con cédula catastral 000000070747000 La zona de acuerdo con el Plano 1B. Estructura general del territorio a largo plazo - zonas de riesgos del Acuerdo 17 del 2000, está ubicado en zona de amenaza media por movimientos en masa, en aproximadamente 60.35% de su área, no obstante, actualmente se cuenta con Estudios básicos de riesgos EBR más recientes elaborados mediante el contrato de Consultoría 663 de 2020, donde se precisó la precitada amenaza reportándose niveles bajos, por ende, no se presentaría restricción para adelantar el presente proceso, siendo pertinente resaltar.

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

El predio identificado con cédula catastral 000000070747000 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 000000070747000, localizado en la VEREDA LA BALSA, SECTOR EL JUNCAL, PREDIO EL PARAISO 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)**.

El artículo 216 del Acuerdo 17 de 2000, regula la Zona Rural de Granjas así:

"(...) 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 el estímulo de actividades agropecuarias.

USO PRINCIPAL

Agropecuaria, forestal, horticultura, agricultura, frutales, aves de corral, apiarios, vivienda y construcciones necesarias para el propietario, para las actividades agropecuarias, para la administración y conservación de los predios.

USOS COMPATIBLES

Servicios comunitarios de carácter rural.

USOS CONDICIONADOS

Vivienda de baja densidad, condominios, corredores urbanos integrales, comercio tipo I, industrial tipo I, institucional tipo I, II y III, agroindustrial, cultivos de flores, clubes sociales y recreativos.

USOS PROHIBIDOS

Urbanización, industrial tipo II y III, comercial tipo II y III, institucional tipo II y III.

NORMAS ESPECÍFICAS

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. (...)”.

4.8. Programas, operaciones y proyectos estructurantes

Para el predio identificado con cédula catastral 000000070747000, localizado en la VEREDA LA BALSA, SECTOR EL JUNCAL, PREDIO EL PARAISO 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 000000070747000, localizado en la VEREDA LA BALSA, SECTOR EL JUNCAL, PREDIO EL PARAISO 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 intentarán 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	106,12	Unifamiliar	Alicia Andrea Garzon Zamudio	35199054
LOTE 2	105,64	Bifamiliar	MARIA ELENA ZAMUDIO ALDANA	20469756
LOTE 3	105,67	Unifamiliar	María Paula Garzon Zamudio	1072666463
LOTE 4	105,66	Unifamiliar	Javier Guillermo Garzon Zamudio	1072638016
LOTE VIA DE ACCESO	185,25	-	Vía de Acceso a Lotes	-

5.1. Verificación de propiedades en el VUR

Interesado	Cédula	Observaciones
Javier Guillermo Garzón Zamudio	1072638016	Aplica
Maria Elena Zamudio Aldana	29469756	Aplica
Maria Paula Garzón Zamudio	1072666463	Aplica
Alicia Andrea Garzón Zamudio	35199054	Aplica

6. TABLA DE CARACTERIZACIÓN DEL ASENTAMIENTO

6.1. Áreas, índices y características existentes

CLASIFICACIÓN DE ÁREAS											
Lotes y construcciones del Asentamiento Humano											
AREA BRUTA m²:		608,34		Lotes edificados:				4		UN	
AREA RESERVA VIAL m²:		0,00		Lotes Asentamiento:				4		UN	
AREA NETA m²:		608,34		Grado de consolidación				100%		%	
Área de Servidumbre											
Nombre del Lote		Área de la vía en m²		Carácter		MOJONES					
LOTE VIA DE ACCESO		185,25		PRIVADA		M10-M3-M2-M6-M7-M8-M9					
Totales		185,25									
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	106,12	27,68	0,00	0,00	27,68	0,00	27,68	27,68	26%	UNIFAMILIAR M1-M6-M7-M13	1
LOTE 2	105,64	85,91	50,87	50,87	187,65	0,00	85,91	187,65	81%	BIFAMILIAR M13-M7-M8-M12	2
LOTE 3	105,67	38,38	0,00	0,00	38,38	0,00	38,38	38,38	36%	UNIFAMILIAR M12-M8-M9-M11	1
LOTE 4	105,66	57,84	0,00	0,00	57,84	0,00	57,84	57,84	55%	UNIFAMILIAR M11-M9-M10-M4	1
LOTE VIA DE ACCESO	185,25	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0%	M10-M3-M2-M6-M7-M8-M9	-
Subtotales	608,34	209,81	50,87	50,87	311,55	0,00	209,81	311,55	34%		
Índices	I.O. ocupación actual	34%	I.C. construcción actual	51%	I.O. ocupación propuesta	34%	I.C. constr. propuesta	51%		Total unidades de vivienda	5
Resumen de áreas y porcentajes											
Área total del predio del Asentamiento Humano m²							608,34		m2		
Área total final ocupada del Asentamiento Humano m²							209,81		m2		
Área total Construida del Asentamiento Humano Actual m²							209,81		m2		
Área total Construida del Asentamiento Humano Propuesta m²							311,55		m2		
Grado de Consolidación del Asentamiento (%)							100%		%		

7. REGULARIZACIÓN URBANÍSTICA DEL ASENTAMIENTO HUMANO

7.1. Propuesta de regularización

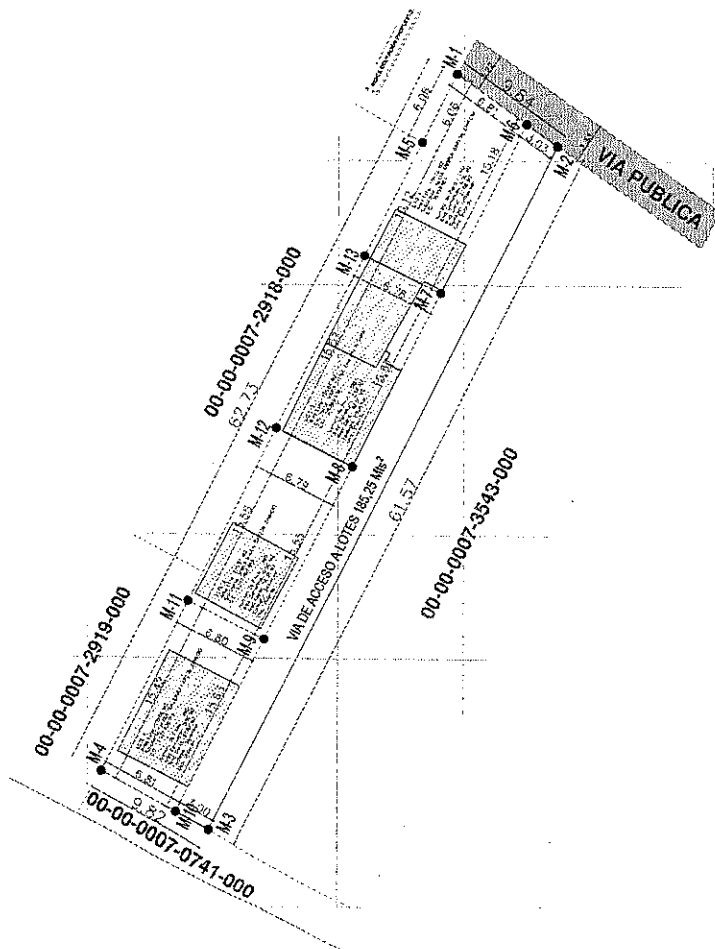


Ilustración 16 plano de propuesta de regularización y mejoramiento urbanístico



MOJON	X	Y
M1	4882793,13	2092951,97
M10	4882770,84	2092892,73
M11	4882771,79	2092909,75
M12	4882778,80	2092923,64
M13	4882785,81	2092937,54
M2	4882801,17	2092946,30
M3	4882773,48	2092891,31
M4	4882764,85	2092895,98
M6	4882798,69	2092948,05
M7	4882791,87	2092934,49
M8	4882784,86	2092920,58
M9	4882777,87	2092906,69

Ilustración 17: Mojones, polígonos y nombres de las áreas a aprobar por la D.O.T.P.

7.2. Normativa para regularización

NORMATIVA PARA RECONOCIMIENTO DE EDIFICACIONES				
NORMATIVA	LOTE 1	LOTE 2	LOTE 3	LOTE 4
Tipo de actuación permitida	Reconocimiento de edificación / Adecuación / Modificación / Cerramiento / demolición parcial			
Tipología de vivienda	Unifamiliar 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.	Unifamiliar VIS, ceñido al número de unidades establecidos en la tabla 6. tabla de caracterización del asentamiento.	Unifamiliar VIS, ceñido al número de unidades establecidos en la tabla 6. tabla de caracterización del asentamiento.

NORMATIVA PARA RECONOCIMIENTO DE EDIFICACIONES				
NORMATIVA	LOTE 1	LOTE 2	LOTE 3	LOTE 4
Uso Principal	Residencial VIS	Residencial VIS	Residencial VIS	Residencial VIS
Usos compatibles	Comercial I	Comercial I	Comercial I	Comercial I
Usos Prohibidos	Los demás	Los demás	Los demás	Los demás
Área mínima del predio (m2)	106,12	105,64	105,67	105,66
Frente mínimo del lote (ml)	6,81	15,57	15,55	15,63
Índice máx. De ocupación	26%	81%	36%	55%
Índice máx. De construcción	El resultante de multiplicar el índice de ocupación por el número de pisos.			
Número Máximo de Pisos	2	3	2	2
Aislamiento anterior	11,00 m	1,80 m y 0,00 m	0,60 m	0,00 m
Aislamientos laterales	0,50 m y 0,00 m	0,00 m	0,72 m y 8,36 m	2,15 m y 4,24 m
Aislamiento posterior	2,00 m²	0,50 ml	0,50 ml	0,50 ml
Voladizo	0,50 m	0,50 m	0,50 m	0,50 m
Estacionamientos	1	1	1	1
Cerramiento	2,00 m transparente			
Acceso a Predios	Servidumbre publica al costado norte y servidumbre privada (LOTE VIA DE ACCESO) al costado oriente.	servidumbre privada (LOTE VIA DE ACCESO) al costado oriente.	servidumbre privada (LOTE VIA DE ACCESO) al costado oriente.	servidumbre privada (LOTE VIA DE ACCESO) al costado oriente.
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	LOTE 4
Tipo de actuación permitida	Demolición total y obra nueva / Ampliación /			
Tipología de vivienda	Unifamiliar 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.	Unifamiliar VIS, ceñido al número de unidades establecidos en la tabla 6. tabla de caracterización del asentamiento.	Unifamiliar VIS, ceñido al número de unidades establecidos en la tabla 6. tabla de caracterización del asentamiento.
Uso Principal	Residencial VIS	Residencial VIS	Residencial VIS	Residencial VIS
Usos compatibles	Comercial I	Comercial I	Comercial I	Comercial I
Usos Prohibidos	Los demás	Los demás	Los demás	Los demás
Área mínima del predio (m2)	106,12	105,64	105,67	105,66
Frente mínimo del lote (ml)	6,81	15,57	15,55	15,63
Índice máx. De ocupación	61,40% (65,16 m²)	70,5% (74,50 m²)	70,6% (74,56 m²)	61,5% (65,00 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	2

NORMATIVA PARA NUEVOS DESARROLLOS				
NORMATIVA	LOTE 1	LOTE 2	LOTE 3	LOTE 4
Aislamiento anterior	2,00 ml	0,00 ml	0,00 ml	0,00 ml
Aislamientos laterales	2,00 ml y 0,00 ml	0,00 ml	0,00 ml	0,00 ml y 2,00 ml
Aislamiento posterior	2,00 ml	2,00 ml	2,00 ml	2,00 ml
Voladizo	0,60 ml	0,60 ml	0,60 ml	0,60 ml
Estacionamientos	1	1	1	1
Cerramiento	2,00 m transparente			
Acceso a Predios	Servidumbre publica al costado norte y servidumbre privada (LOTE VIA DE ACCESO) al costado oriente.	servidumbre privada (LOTE VIA DE ACCESO) al costado oriente.	servidumbre privada (LOTE VIA DE ACCESO) al costado oriente.	servidumbre privada (LOTE VIA DE ACCESO) al costado oriente.
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.				

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.

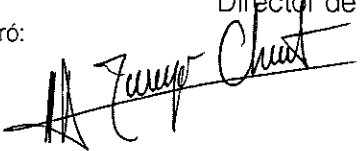
Dada a los treinta y uno (31) días del mes de julio de 2026.

Aprobó:


HECTOR ORLANDO RUIZ PALACIOS
Director de Ordenamiento Territorial y Plusvalía.

Elaboró:

Elaboró:


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


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