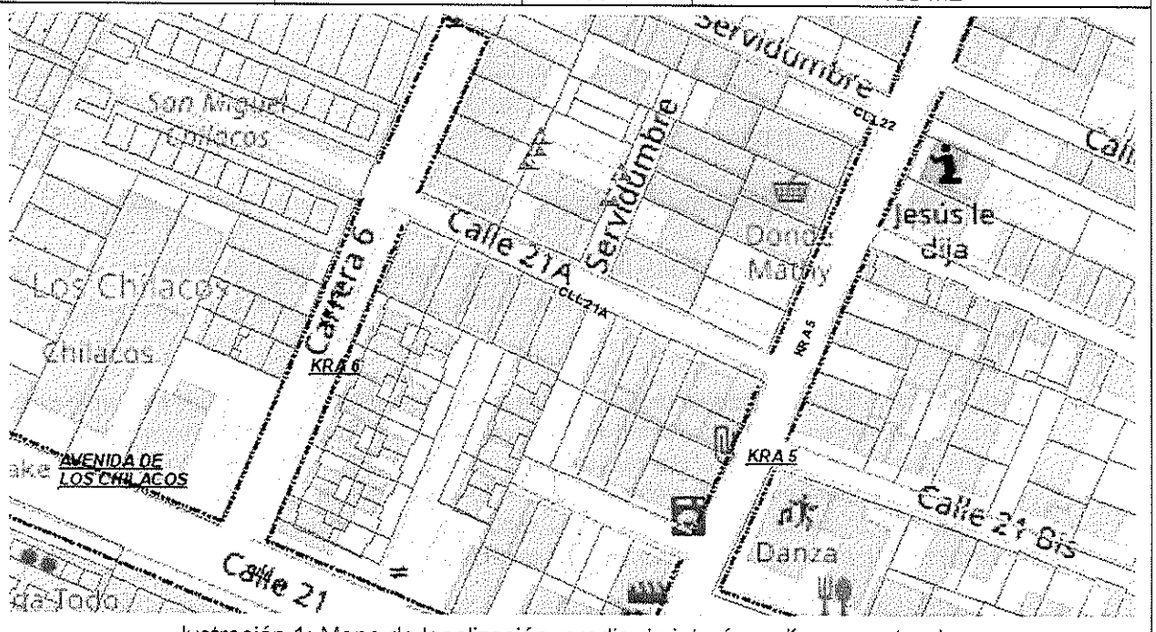
ESTUDIO URBANÍSTICO FINAL DE PROYECTO DE LEGALIZACIÓN Y REGULARIZACIÓN DE ASENTAMIENTOS HUMANOS

IDENTIFICACIÓN DEL PROYECTO			
Radicado	20259999981540	Acuerdo	233 de 2025
Catastral	010001150440000	Matricula	50N-20792655
Zona POT	AREA RESIDENCIAL URBANA (ARU)	Tipo de Suelo	Suelo Rural
Dirección	CARRERA 5 A N° 21 - 98		
Ámbito delimitación	UNICO	Tipo de Legalización	INDIVIDUAL
Arquitecto	ORLANDO RODRIGUEZ SUAREZ	matricula	25700-50146 CND
Topógrafo	MARIANO MORENO TRIVIÑO	matricula	01-1477 CNPT
Interesado 1	ELIZABETH CAMELO GOMEZ	Cédula	41533795
Interesado 2	DIANA MARCELA CAMELO CAMELO	Cédula	53910691
Interesado 3	SONIA ROCIO CAMELO CAMELO	Cédula	1032421901

Área Titulo	Área Registro	Área IGAC	Área Levantamiento
108 m²	108 m²	108 m²	108 m2



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

1. ANTECEDENTES

Mediante radicado 20259999981540 del 21 de agosto de 2025, se solicitó la legalización del asentamiento humano, ubicado en la CARRERA 5 A N° 21 - 98 del Municipio de Chía - Cundinamarca, e identificado con cédula catastral 010001150440000 y matricula inmobiliaria 50N-20792655 para lo cual se aportaron los documentos exigidos en el Acuerdo Municipal 233 de 2025.

El 5/9/2025, 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, numero de contadores de servicios públicos entre otras.

Con base en la visita, se procedió a realizar acta de observaciones DOTP 3802 del 24 noviembre de 2025, por parte de la Dirección de Ordenamiento Territorial y Plusvalía, acta que fue objeto de respuesta por parte del interesado mediante anexo del treinta (30) de julio de 2026.

Mediante resolución N°5054 del 29 de julio 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 01-00-0115-0440-000 e inscrito folio de matrícula inmobiliaria N° 50N-20792655 del Municipio de Chía.

unesco Member Global Network of Learning Cities

CAM CENTRO ADMINISTRATIVO MUNICIPAL - CHÍA

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

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, 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:

1.3. 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:

> *"**Articulo 2.2.6.5.1. Legalización Urbanistica**: 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 apruebe 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

unesco Member Global Network of Learning Cities
CAM CENTRO ADMINISTRATIVO MUNICIPAL - CHÍA
Carrera 9 N° 11-24
PBX: (601) 884 4444 Ext. 2113-2116
ordenamientoterritorial@chia.gov.co
www.chia-cundinamarca.gov.co

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 25 de septiembre de 2025, mediante radicado 20259999981540, se solicitó la legalización del asentamiento humano, identificado con número catastral 01-00-0115-0440-000 localizado en la Carrera 5A N° 21 - 98 del Municipio de Chía - Cundinamarca, para lo cual se aportaron los documentos exigidos en el Acuerdo Municipal 233 de 2025.

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 20259999981540 atendiendo los lineamientos generales del Acuerdo 17 del 2000.

1.4. Acuerdo Municipal 233 de 2025

El Acuerdo Municipal 233 de 2025 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:

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.

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.

1.5. 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.

unesco Member Global Network of Learning Cities
CAM CENTRO ADMINISTRATIVO MUNICIPAL - CHÍA
Carrera 9 N° 11-24
PBX: (601) 884 4444 Ext. 2113-2116
ordenamientoterritorial@chia.gov.co
www.chia-cundinamarca.gov.co

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

unesco Member Global Network of Learning Cities
CAM CENTRO ADMINISTRATIVO MUNICIPAL - CHÍA
Carrera 9 N° 11-24
PBX: (601) 884 4444 Ext. 2113-21
ordenamientoterritorial@chia.gov.co
www.chia-cundinamarca.gov.co

2. DELIMITACIÓN DEL ÁREA OBJETO DE LEGALIZACIÓN

El asentamiento humano se encuentra ubicado en Suelo Rural, en la CARRERA 5 A N° 21 - 98 identificado con cédula catastral 01-00-0115-0440-000 y Matrícula Inmobiliaria 50N-20792655. 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 108 m^2

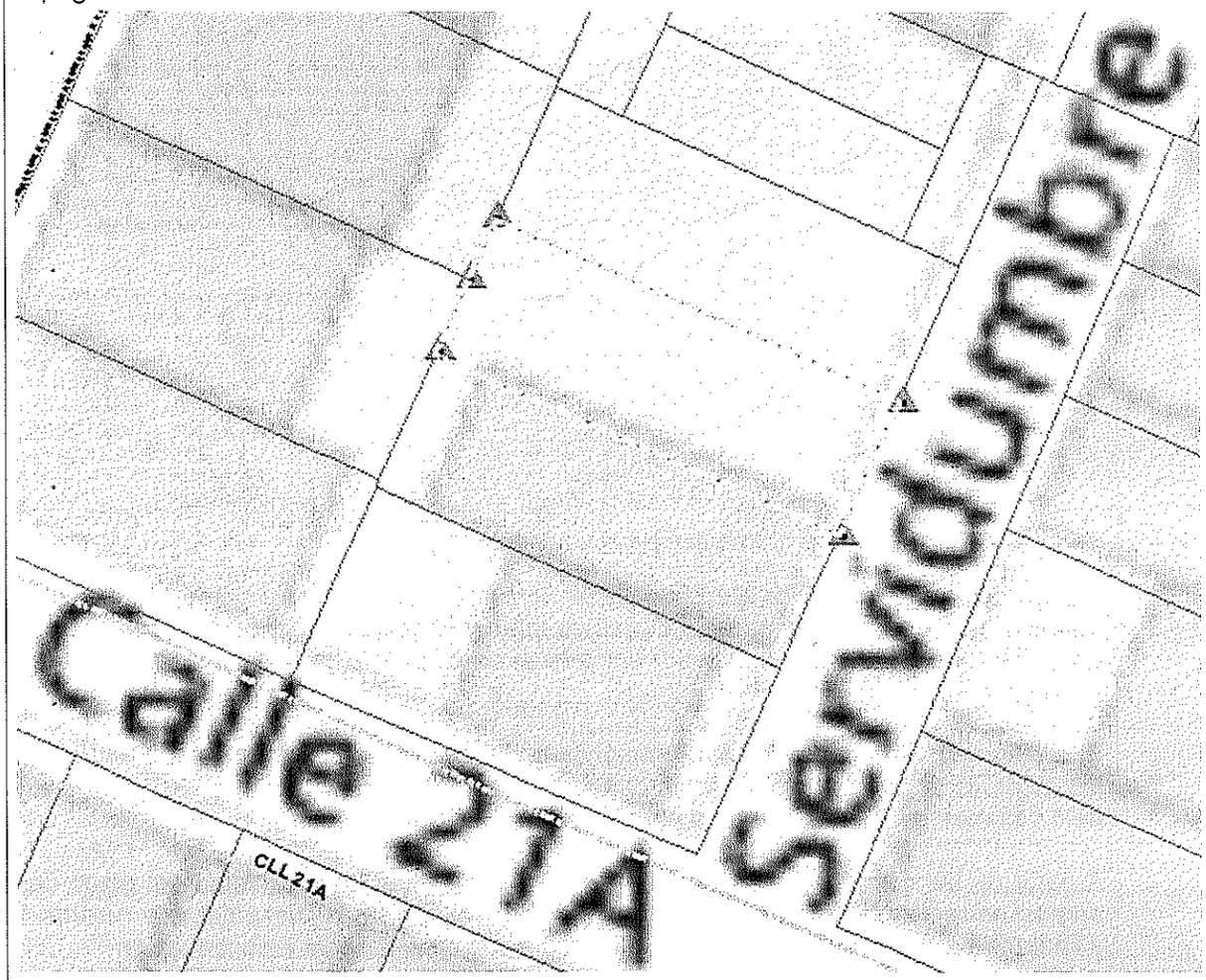


Ilustración 2: Mapa de localización y ubicación especifica (predio de interés en líneas punteadas).



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

unesco Member Global Network of Learning Cities
CAM CENTRO ADMINISTRATIVO MUNICIPAL - CHÍA
Carrera 9 N° 11-24
PBX: (601) 884 4444 Ext. 2113-2116
ordenamientoterritorial@chia.gov.co
www.chia-cundinamarca.gov.co

2.1. DELIMITACIÓN ESTADO ACTUAL DEL PREDIO OBJETO DE REGULARIZACIÓN:

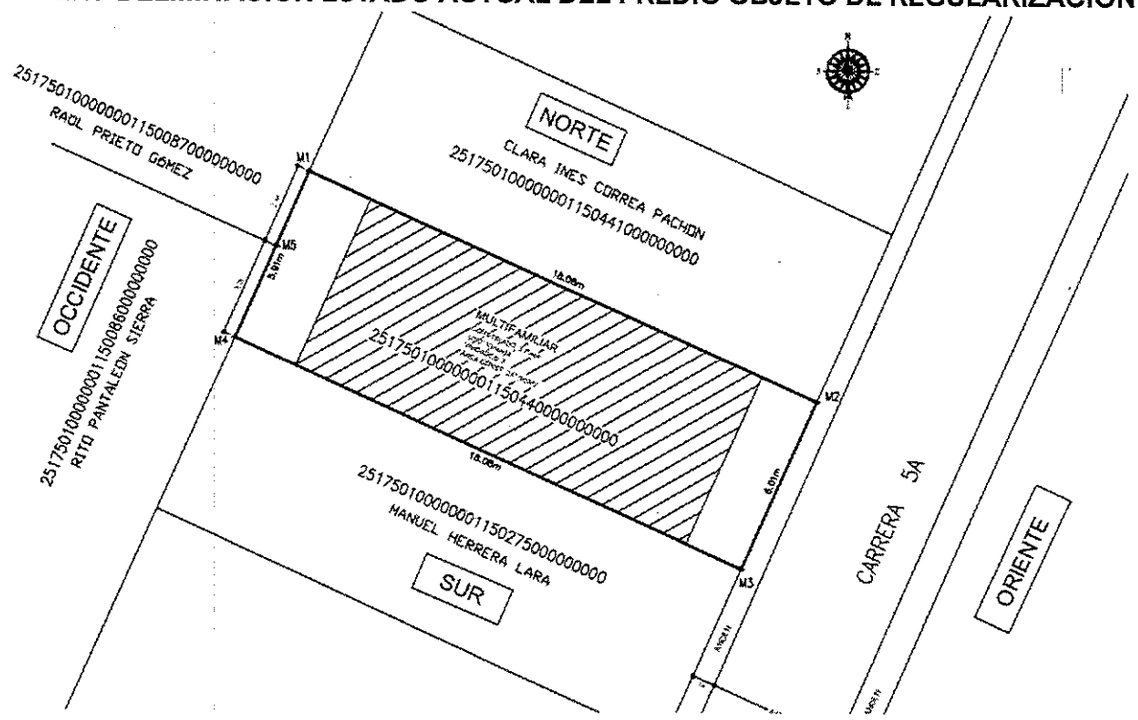


Ilustración 4: plano del estado actual del Asentamiento Humano

La ilustración 4 corresponde al estado actual del predio graficada en el plano 1/1, allí se evidencia un lote de terreno con forma regular y en su interior la construcción que ocupa casi la totalidad del predio; este tiene como acceso, ubicado al costado oriental la vía pública conocida como "Carrera 5A".

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 distingue la existencia de 1 volumen para uso vivienda multifamiliar en altura de 3 pisos.

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 la propuesta del predio como se observa a continuación

2.2. COORDENADAS DELIMITACIÓN ESTADO ACTUAL DEL PREDIO OBJETO DE REGULARIZACIÓN:

LINDEROS GLOBO DEL TERRENO N° 01-00-0115-0440-000							DIST. (M)	RUMBO	COLINDANTE	ÁREA: 108,00 M2 OBSERVACIONES
LINDERO	PUNTO INICIAL			PUNTO FINAL						
LINDERO N° 1	M1	X=	2096015,09	M2	X=	2096007,69	18,08	Sureste	01-00-0115-0441-000 CLARA INÉS CORREA PACHÓN	
		Y=	4883381,32		Y=	4883397,82				
LINDERO N° 2	M2	X=	2096007,69	M3	X=	2096002,22	6,01	Suroeste	CARRERA 5A	VÍA PUBLICA
		Y=	4883397,82		Y=	4883395,33				
LINDERO N° 3	M3	X=	2096002,22	M4	X=	2096009,71	18,08	Noroeste	01-00-0115-0275-000 MANUEL HERRERA LARA	
		Y=	4883395,33		Y=	4883378,88				
LINDERO N° 4	M4	X=	2096009,71	M1	X=	2096015,09	5,91	Noreste	01-00-0115-0086-000 RITO PANTALEON SIERRA 01-00-0115-0087-000 RAÚL PRIETO GÓMEZ	Lindero pasa por Mojón M5
		Y=	4883378,88		Y=	4883381,32				

Ilustración 5: Coordenadas del globo de terreno original.

unesco Member Global Network of Learning Cities
CAM CENTRO ADMINISTRATIVO MUNICIPAL - CHÍA
Carrera 9 N° 11-24
PBX: (601) 884 4444 Ext. 2113-2116
ordenamientoterritorial@chia.gov.co
www.chia-cundinamarca.gov.co

2.3. DELIMITACIÓN PROPUESTA DE REGULARIZACIÓN URBANÍSTICA

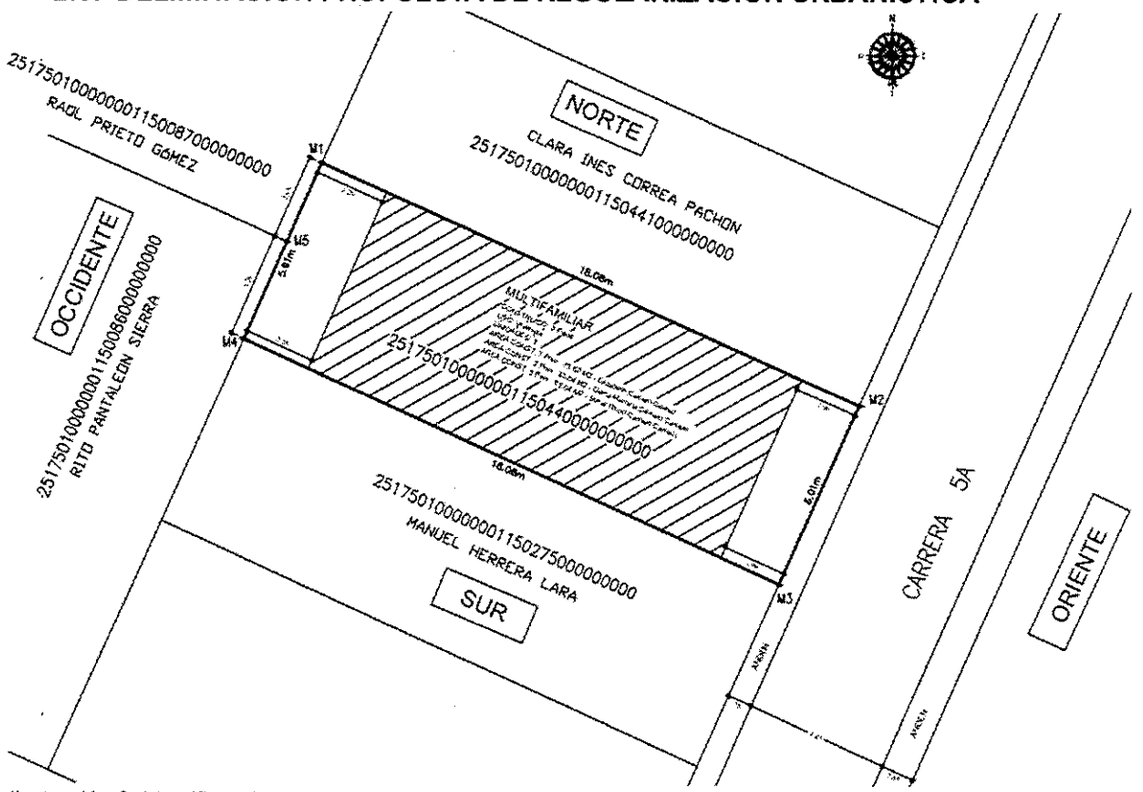


Ilustración 6: Identificación de las coordenadas, mojones y linderos de la propuesta de legalización y regularización urbanística

De la propuesta de regularización urbanística se observa que el número de mojones se conservan en 4 unidades, y se proyecta a partir de los pisos existentes 3 unidades de vivienda que se segregan, en el llamado: "LOTE".

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 PREDIO N° 01-00-0115-0440-000										ÁREA: 108,00 M2
LINDERO	**PUNTO INICIAL**			**PUNTO FINAL**			**DIST. (M)**	**RUMBO**	**COLINDANTE**	**OBSERVACIONES**
LINDERO N° 1	M1	X=	2096015,09	M2	X=	2096007,69	18,08	Sureste	01-00-0115-0441-000 CLARA INÉS CORREA PACHÓN	
		Y=	4883381,32		Y=	4883397,82				
LINDERO N° 2	M2	X=	2096007,69	M3	X=	2096002,22	6,01	Suroeste	CARRERA 5A	VÍA PUBLICA
		Y=	4883397,82		Y=	4883395,33				
LINDERO N° 3	M3	X=	2096002,22	M4	X=	2096009,71	18,08	Noroeste	01-00-0115-0275-000 MANUEL HERRERA LARA	
		Y=	4883395,33		Y=	4883378,88				
LINDERO N° 4	M4	X=	2096009,71	M1	X=	2096015,09	5,91	Noreste	01-00-0115-0086-000 RITO PANTALEON SIERRA 01-00-0115-0087-000 RAÚL PRIETO GÓMEZ	Lindero pasa por Mojón M5
		Y=	4883378,88		Y=	4883381,32				

Ilustración 7: Tabla linderos PREDIO

unesco Member Global Network of Learning Cities
CAM CENTRO ADMINISTRATIVO MUNICIPAL - CHÍA
Carrera 9 N° 11-24
PBX: (601) 884 4444 Ext. 2113-2114
ordenamientoterritorial@chia.gov.co
www.chia-cundinamarca.gov.co

2.5. PERFILES VIALES EXISTENTES

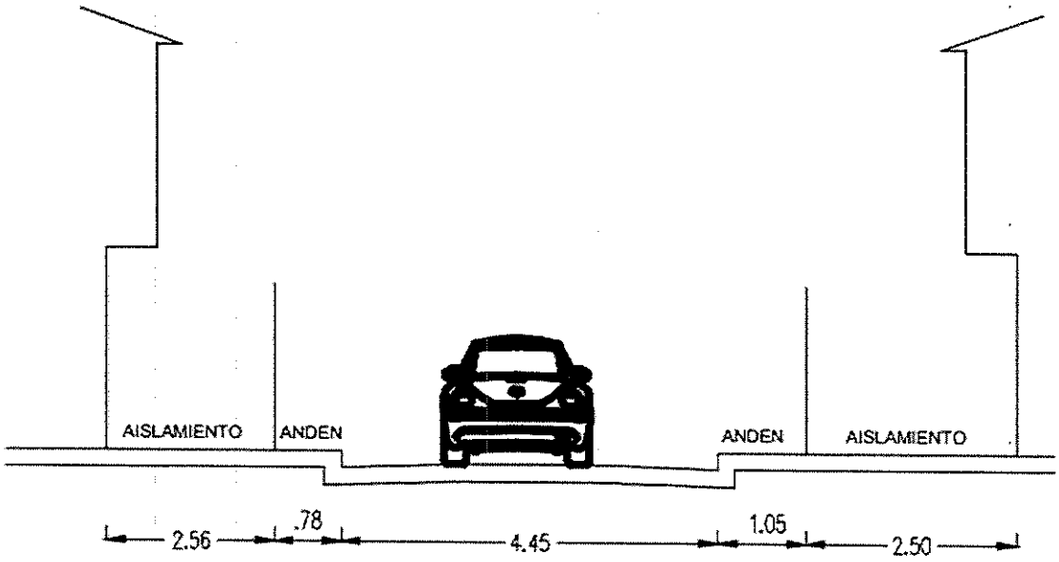


Ilustración 10: Perfil vial existente

2.6. PERFILES VIALES PROPUESTOS

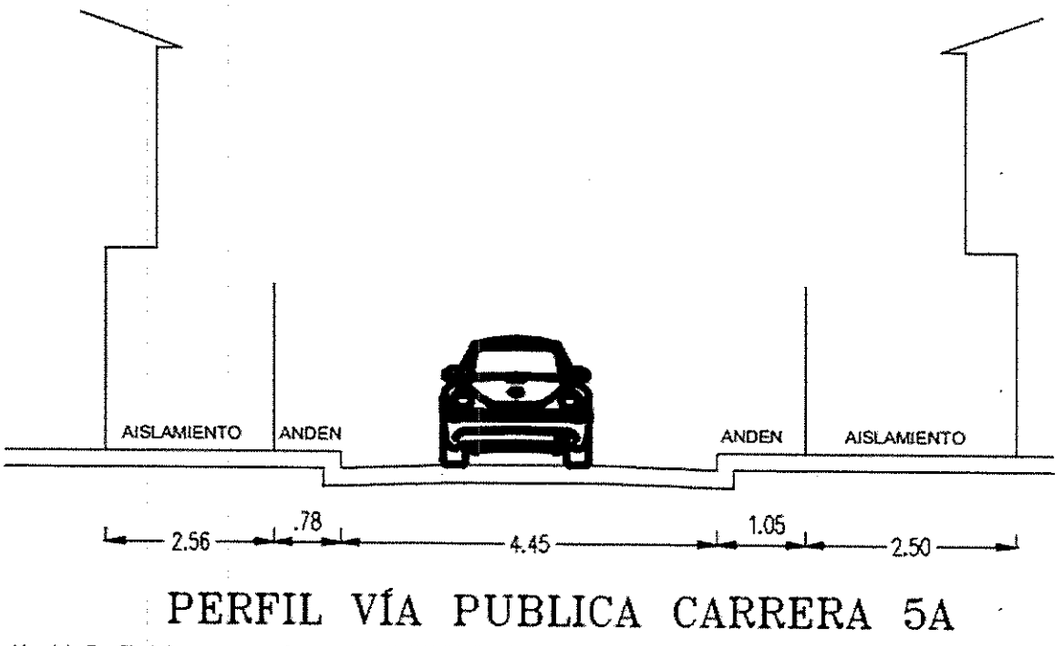


Ilustración 11: Perfil vial propuesto SERVIDUMBRE PUBLICA

2.7. 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:

unesco Member Global Network of Learning Cities
CAM CENTRO ADMINISTRATIVO MUNICIPAL - CHÍA
Carrera 9 N° 11-24
PBX: (601) 884 4444 Ext. 2113-2116
ordenamientoterritorial@chia.gov.co
www.chia-cundinamarca.gov.co

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.

VIA	Descripción
PROYECCION VIAL	NO
TIPO DE VIA	V-7
PERFIL	6,30
NOMBRE	SERVIDUMBRE PÚBLICA
CALCULO DE AREAS	**M2**
AREA BRUTA	108,00
AREA PROYECCION VIAL	0,00
AREA NETA	108,00

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

Por lo anterior, la vía que linda con el predio identificado con número 01-00-0115-0440-000 costado sur responde a vía tipo V-7 de (6,30 m), por tal motivo se debe tener en cuenta el trazado vial de la siguiente manera:

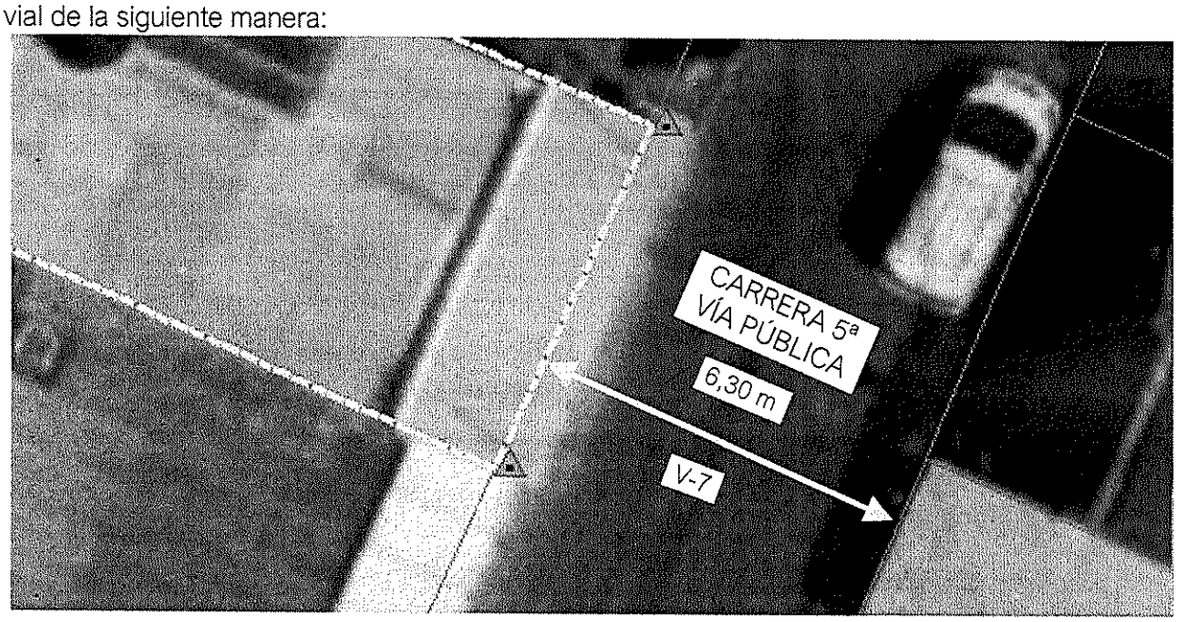


Ilustración 13: mapa de trazado vial, cotas y áreas.

Que de acuerdo con el cálculo realizado en planos arquitectónicos y topográficos para la vía que colinda con el asentamiento humano, denominado "Carrera 5A", este no presenta ningún tipo de proyección vial para el perfil tipo V-7 (6,30 m)

3. DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS PÚBLICOS

unesco Member Global Network of Learning Cities
CAM CENTRO ADMINISTRATIVO MUNICIPAL - CHÍA
Carrera 9 N° 11-24
PBX: (601) 884 4444 Ext. 2113-2116
ordenamientoterritorial@chia.gov.co
www.chia-cundinamarca.gov.co

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
PREDIO	Matricula: 5505713 Código interno: 6164172	Cuenta: 7747368-2	Cuenta: 60197611

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 01-00-0115-0440-000 localizado en la CARRERA 5 A N° 21 - 98 del municipio de Chía, no se encuentra ubicado en zona de amenaza por encharcamiento 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.

4.3. 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 010001150440000 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 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 no se presenta amenaza.

4.6. Incendios

El predio identificado con cédula catastral 010001150440000 no presenta amenaza de incendio 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

unesco Member Global Network of Learning Cities
CAM CENTRO ADMINISTRATIVO MUNICIPAL - CHÍA
Carrera 9 N° 11-24
PBX: (601) 884 4444 Ext. 2113-21
ordenamientoterritorial@chia.gov.co
www.chia-cundinamarca.gov.co

El predio identificado con cédula catastral 010001150440000, localizado en la CARRERA 5 A N° 21 - 98 del municipio de Chía, según lo expresado en el Acuerdo Municipal 17 de 2000 (POT) se encuentra en suelo Rural clasificado como AREA RESIDENCIAL URBANA (ARU). De la siguiente manera: *"(...)*

Artículo 96. Área Residencial Urbana (ARU)
USOS URBANOS: AREA RESIDENCIAL URBANA
La señalada como tal en el plano No. 2 - Zonificación. Esta zona podrá estar sujeta a los diferentes tratamientos de los que regula el presente acuerdo
Residencial con vivienda unifamiliar, bifamiliar, multifamiliar, en urbanizaciones y condominios.
USOS COMPATIBLES
Institucional I, Comercial I, Industrial I
USOS CONDICIONADOS
Comercio II, Institucional II.
USOS PROHIBIDOS
Industria II y III, Comercial III, Industrial III, Minero, Forestal y Agropecuario.
NORMAS ESPECÍFICAS
LOTE MINIMO: Unifamiliar: 100.00 m2; bifamiliar: 140.00 m2; multifamiliar: 300,00 m2; urbanizaciones y condominios: 1.000.00 m2; otros usos: 300.00 m2.
FRENTE MINIMO: Unifamiliar: 7.00 m; bifamiliar: 10.00 m; multifamiliar: 15,00 m; urbanizaciones y condominios: 20.00 m; otros usos: 20.00 m.
NUMERO DE PISOS: 3; sobre V-4 y V-3 4 pisos.
AISLAMIENTO ANTERIOR: 3.00 m; sobre V-4 y V-3 5.00 m.
AISLAMIENTO POSTERIOR: 3.00 m; en lotes esquineros se exigirán patios con área mínima de 12 m2 y lado mínimo de 3.00 m.
AISLAMIENTOS LATERALES: No se exigen.
VOLADIZOS: 0.60 m.; sobre V-4 y V-3 0.80 m.
CERRAMIENTO ANTERIOR: Hasta 0.50 de altura se permite muro macizo; desde 0.50 hasta 2.00 máximo, cerramiento transparente.
CERRAMIENTO POSTERIOR: 2.50 m. de altura máxima.
INDICE DE OCUPACION Unifamiliar y bifamiliar: 0.6; multifamiliar: 0.5; urbanizaciones y condominios: 0.4.
INDICE DE CONSTRUCCION: El resultante de la aplicación de índice de ocupación, aislamientos y alturas permitidos.
NUMERO DE PARQUEOS: Según Artículo 75.
CESION TIPO A: Según Artículo 69.
CESION TIPO B: Según Artículo 74.
Para vivienda las variables son: AMB 25 metros cuadrados y la constante K será de 1, número de alcobas 3. Los antejardines deberán sembrarse con tapetes vegetales, plantas de borde y arbustos. La oficina de planeación preservará la morfología urbanística para lo cual exigirá adición, disminución y/o eliminación del antejardín previo la justificación gráfica o teórica del comportamiento del sector lo cual deberá firmarse y protocolizarse en la aprobación del respectivo proyecto.
Se podrán construir pisos adicionales aplicando las bonificaciones por menor índice de ocupación así: 1 piso adicional por cada 5% adicional de área libre; de la misma manera, por cada piso adicional se deberá garantizar un metro adicional de aislamiento anterior y posterior. Las urbanizaciones de estratos 5 y 6 destinarán el 10% del área neta urbanizable a vivienda de interés social, según el numeral 4 del artículo 59.

4.8. Programas, operaciones y proyectos estructurantes

Para el predio identificado con cédula catastral 010001150440000, localizado en la CARRERA 5 A N° 21 - 98 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 010001150440000, localizado en la CARRERA 5 A N° 21 - 98 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.

unesco Member Global Network of Learning Cities
CAM CENTRO ADMINISTRATIVO MUNICIPAL - CHÍA
Carrera 9 N° 11-24
PBX: (601) 884 4444 Ext. 2113-2116
ordenamientoterritorial@chia.gov.co
www.chia-cundinamarca.gov.co

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".*

unesco Member Global Network of Learning Cities
CAM CENTRO ADMINISTRATIVO MUNICIPAL - CHÍA
Carrera 9 N° 11-24
PBX: (601) 884 4444 Ext. 2113-211
ordenamientoterritorial@chia.gov.co
www.chia-cundinamarca.gov.co

5. DATOS DE LOS INTERESADOS Identificación de los interesados

LOTE	INTERESADO	CÉDULA	USO	ÁREA m2
Piso 1	ELIZABETH CAMELO GOMEZ	41533795	Unifamiliar	108,00
Piso 2	Diana Marcela Camelo Camelo	53910691	Unifamiliar	
Piso 3	Sonia Rocio Camelo Camelo	1032421901	Unifamiliar	
TOTAL				**108,00**

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:	108,00	Lotes edificados:		1	UN
AREA RESERVA VIAL m^2:	0,00	Lotes Asentamiento:		1	UN
AREA NETA m^2:	108,00	Grado de consolidación		100,00%	%

Área de Servidumbre

Nombre del Lote	Área de la vía en m^2	Carácter	MOJONES
Lote vía de Acceso	0	PRIVADA	M1 - M2 - M3 - M4
Totales	0		

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						
PISO 1	108,00	75,82	0,00	0,00	75,82	0,00	75,82	**75,82**	70%	UNIFAMILIAR / M1 - M2 - M3 - M4	1
PISO 2		0,00	83,04	0,00	83,04	0,00	0,00	**83,04**		UNIFAMILIAR / M1 - M2 - M3 - M5	1
PISO 3		0,00	0,00	83,04	83,04	0,00	0,00	**83,04**		UNIFAMILIAR / M1 - M2 - M3 - M6	1
Subtotales	**108,00**	**75,82**	**83,04**	**83,04**	**241,90**	**0,00**	**75,82**	**241,90**	70%		
Índices	I.O. ocupación actual	70%	I.C. construcción actual	224%	I.O. ocupación propuesta	70%	I.C. constr. propuesta	224%		**Total unidades de vivienda**	**3**

Resumen de áreas y porcentajes

Área total del predio del Asentamiento Humano m^2	108,00	m2
Área total final ocupada del Asentamiento Humano m^2	75,82	m2
Área total Construida del Asentamiento Humano Actual m^2	75,82	m2
Área total Construida del Asentamiento Humano Propuesta m^2	241,90	m2
Grado de Consolidación del Asentamiento (%)	100,00%	%

7. REGULARIZACIÓN URBANÍSTICA DEL ASENTAMIENTO HUMANO

7.1. Propuesta de regularización

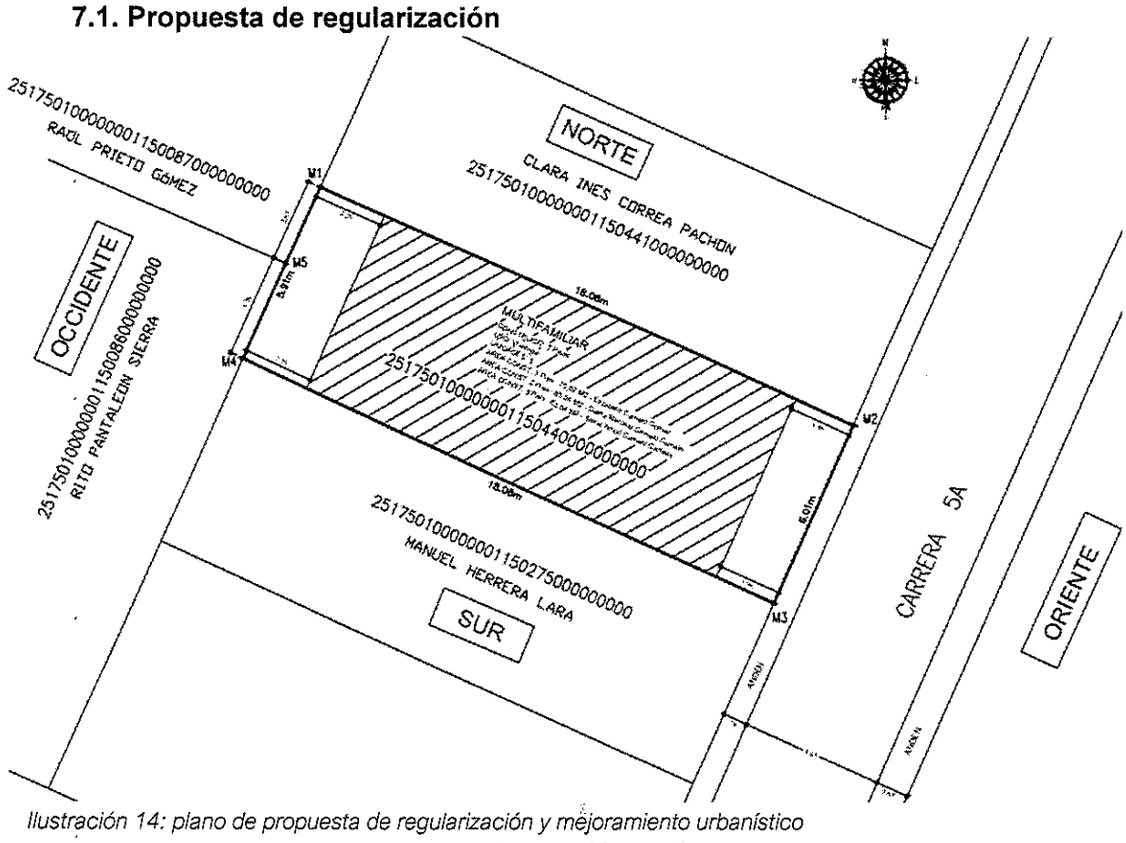


Ilustración 14: plano de propuesta de regularización y mejoramiento urbanístico

unesco Member Global Network of Learning Cities
CAM CENTRO ADMINISTRATIVO MUNICIPAL - CHÍA
Carrera 9 N° 11-24
PBX: (601) 884 4444 Ext. 2113-2116
ordenamientoterritorial@chia.gov.co
www.chia-cundinamarca.gov.co

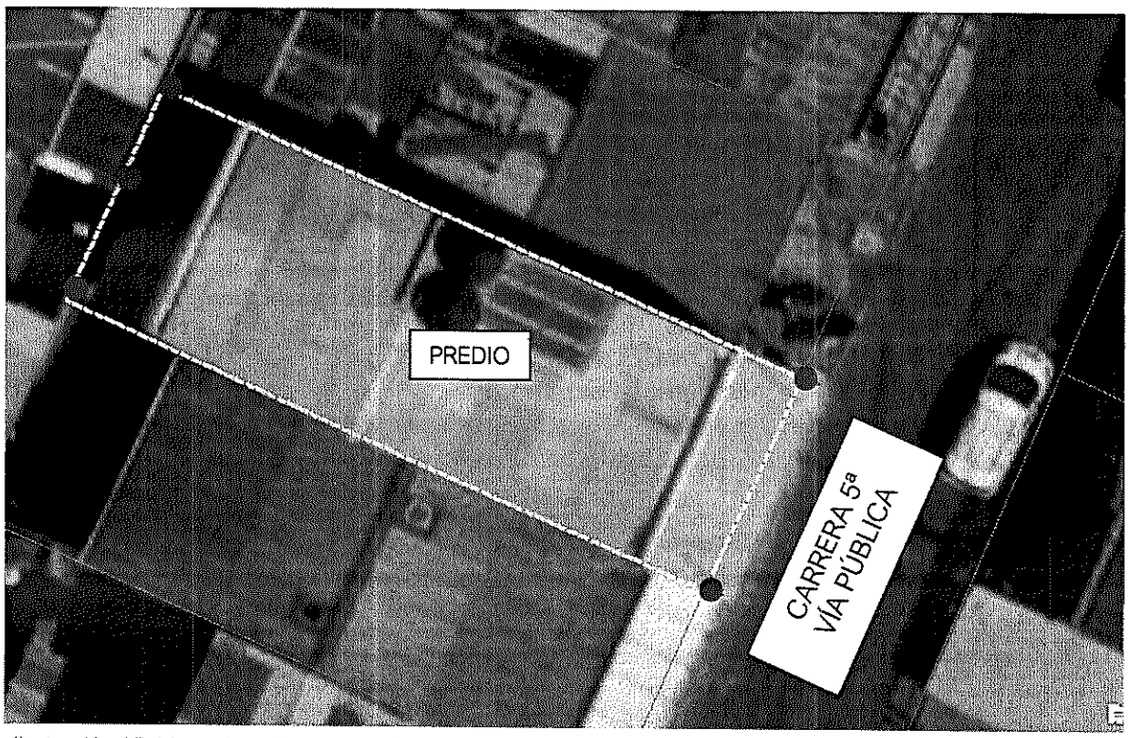


Ilustración 15: Mapa de polígonos y mojones aprobados.

MOJON	X	Y
1	4883790,11	2094121,54
2	4883797,59	2094118,84
3	4883786,55	2094090,21
4	4883778,16	2094093,48

Ilustración 16: tabla de coordenadas y mojones aprobadas.

7.2. Normativa para regularización

NORMATIVA PARA RECONOCIMIENTO DE EDIFICACIONES	
NORMATIVA	**ÚNICO PREDIO**
Tipo de actuación permitida	**Reconocimiento de Edificación** / Modificación / Demolición Parcial
Tipología de vivienda	Multifamiliar
Uso Principal	Residencial VIS
Usos compatibles	Comercial I
Usos Prohibidos	Los demás
Área mínima del predio (m^2)	108,00 m^2
Frente mínimo del lote (ml)	6,01 m
Índice máx. ocupación	70,20%
Índice máx. construcción	210%
Aislamiento anterior (ml)	1,96 m
Aislamientos laterales (ml)	N/A
Aislamiento posterior (ml)	2.20 m
Voladizo	El existente

unesco Member Global Network of Learning Cities
CAM CENTRO ADMINISTRATIVO MUNICIPAL - CHÍA
Carrera 9 N° 11-24
PBX: (601) 884 4444 Ext. 2113-2116
ordenamientoterritorial@chia.gov.co
www.chia-cundinamarca.gov.co

Número Máximo de Pisos	3
Altillos	N/A
Estacionamientos	El existente
Cerramiento	El cerramiento anterior será transparente de 2,50 m y el posterior será de 2,50m de altura en muro macizo
Acceso a Predios	Costado oriental sobre Vía Pública Carrera 5A
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 PREDIALES 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. **NOTA 4**. EN EL EVENTO DE AMPLIACIÓN DE OBRA EN LO EXISTENTE, SE APLICARÁ LA OCUPACIÓN Y AISLAMIENTO ACTUAL. **NOTA 5**. SE PERMITIRA LA CONFORMACIÒN DE PROPIEDAD HORIZONTAL (LEY 675 DE 2001), SOBRE ESTA PROPUESTA DE ASENTAMIENTO HUMANO.	

NORMATIVA PARA NUEVOS DESARROLLOS		
NORMATIVA	**ÚNICO PREDIO**	
Tipo de actuación permitida	Demolición Total y/o **Obra Nueva** / Cerramiento	
Tipología de vivienda	Unifamiliar	
Uso Principal	Residencial VIS	
Usos compatibles	Comercial I	
Usos Prohibidos	Los demás	
Área mínima del predio (m^2)	108,00 m^2	
Frente mínimo del lote (ml)	6,01 m	
Índice máx. ocupación	70,00%	
Índice máx. construcción	210%	
Aislamiento anterior (ml)	3,00 m	
Aislamientos laterales (ml)	N/A	
Aislamiento posterior (ml)	3,00 m	
Voladizo	0.60 m	
Número Máximo de Pisos	3	
Altillos	N/A	
Estacionamientos	1 / Vivienda	
Cerramiento	El cerramiento anterior será transparente de 2,50 m y el posterior será de 2,50m de altura en muro macizo	
Acceso a Predios	Costado norte sobre Servidumbre Pública de acceso	Costado occidental sobre 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 PREDIALES ADICIONALES A LAS APROBADAS EN EL PRESENTE ACTO ADMINISTRATIVO. **NOTA 3**. PARA LAS OBRAS NUEVAS O AMPLIACION DE CONSTRUCCIONES DEBERÁN CUMPLIR CON LA NORMA DE SISMORESISTENCIA O MODIFICACIONES A LA MISMA.		

unesco Member Global Network of Learning Cities

CAM CENTRO ADMINISTRATIVO MUNICIPAL - CHÍA

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

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 once (07) días del mes de octubre de 2026.

Aprobó:	
HECTOR ORLANDO RUIZ PALACIOS Director de Ordenamiento Territorial y Plusvalía.	
Elaboró:	
JUAN SEBASTIAN GOMEZ	DIEGO IVAN PALACIOS
Arquitecto Contratista	Abogado Contratista
Dirección de Ordenamiento Territorial y Plusvalía.	Dirección de Ordenamiento Territorial y Plusvalía.

unesco Member Global Network of Learning Cities
CAM CENTRO ADMINISTRATIVO MUNICIPAL - CHÍA
Carrera 9 N° 11-24
PBX: (601) 884 4444 Ext. 2113-2116
ordenamientoterritorial@chia.gov.co
www.chia-cundinamarca.gov.co