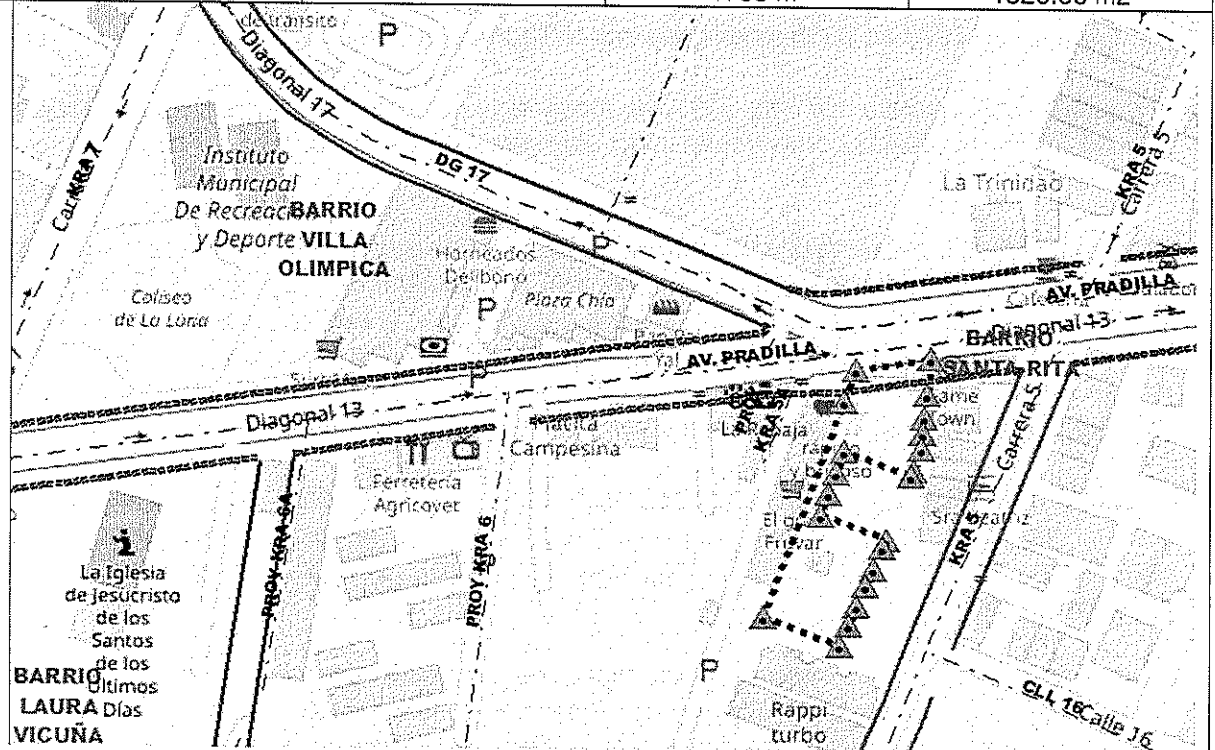


ESTUDIO URBANÍSTICO FINAL DE PROYECTO DE LEGALIZACIÓN Y
REGULARIZACIÓN DE ASENTAMIENTOS HUMANOS

IDENTIFICACIÓN DEL PROYECTO			
Radicado	20269999909860	Decreto	43 DE 2026
Catastral	251750100000000600028000000000	Matricula	50N-136174
Zona POT	AREA URBANA-CONSOLIDACION-COMERCIAL	Tipo de Suelo	Suelo Urbano
Dirección	AV. PRADILLA N° 5A - 49 / 45 / 39		
Ámbito delimitación	UNICO	Tipo de Legalización	INDIVIDUAL
Arquitecto	GLORIA CONSTANZA MACIADO MORA	matricula	A25242000-52223924
Topógrafo	MARIANO MORENO TRIVIÑO	matricula	01-1477 CNPT
Interesado 1	BENITO RODRIGUEZ DONOSO	Cédula	215516
Interesado 2	Teresa De Jesus Pinilla De Rodriguez	Cédula	20468587
Interesado 3	Jorge Alberto Rodriguez Pinilla	Cédula	80401444
Interesado 4	Uriel Benito Rodriguez Pinilla	Cédula	80497223
Interesado 5	Nydia Teresa Rodriguez Pinilla	Cédula	53911042
Área Titulo	Área Registro	Área IGAC	Área Levantamiento
1820.00 m²	1820.00 m²	1788 m²	1820.00 m2
			
Ilustración 1: Mapa de localización, predio de interés en líneas punteadas			

1. ANTECEDENTES

Mediante radicado 20269999909860 del 3 de marzo de 2026, se solicitó la legalización del asentamiento humano, ubicado en la AV. PRADILLA N° 5A - 49 / 45 / 39 del Municipio de Chía - Cundinamarca, e identificado con cédula catastral 010000600028000 y matricula inmobiliaria 50N-136174 para lo cual se aportaron los documentos exigidos en el Acuerdo Municipal 100 de 2016 y decreto reglamentario 043 de 2026.

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, numero de contadores de servicios públicos entre otras.

Con base en la visita, se procedió a realizar acta de observaciones por parte de la Dirección de Ordenamiento Territorial y Plusvalía, acta de observaciones DOTP 1615 del 29 de abril de 2026, que fue objeto de respuesta por parte del interesado mediante anexo 20269999926463 del primero (1) de junio de 2026.

Mediante resolución N°5055 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 01-00-0060-0028-000 e inscrito folio de matrícula inmobiliaria N° 50N-136174 del Municipio de Chía.

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 facultó 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 el decreto 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 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 párrafo 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 ibídem, 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 3 de marzo de 2026, mediante radicado 20269999909860, se solicitó la legalización del asentamiento humano, identificado con número catastral 01-00-0060-0028-000 localizado en la Avenida Pradilla N°5A-49/45/39 del Municipio de Chía - Cundinamarca, para lo cual se aportaron los documentos exigidos en el Acuerdo Municipal 100 de 2013 y por el Decreto 043 de 2026.

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 20269999909860 atendiendo los lineamientos generales del decreto 043 de 2026.

1.4 Acuerdo Municipal 100 de 2016.

El Acuerdo Municipal 100 de 2016 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.

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.

2. 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:

hop

- 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

3. DELIMITACIÓN DEL ÁREA OBJETO DE LEGALIZACIÓN

El asentamiento humano se encuentra ubicado en Suelo Rural, en la AV. PRADILLA N° 5A - 49 / 45 / 39 identificado con cédula catastral 01-00-0060-0028-000 y Matrícula Inmobiliaria 50N-136174. 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 1820.00 m²

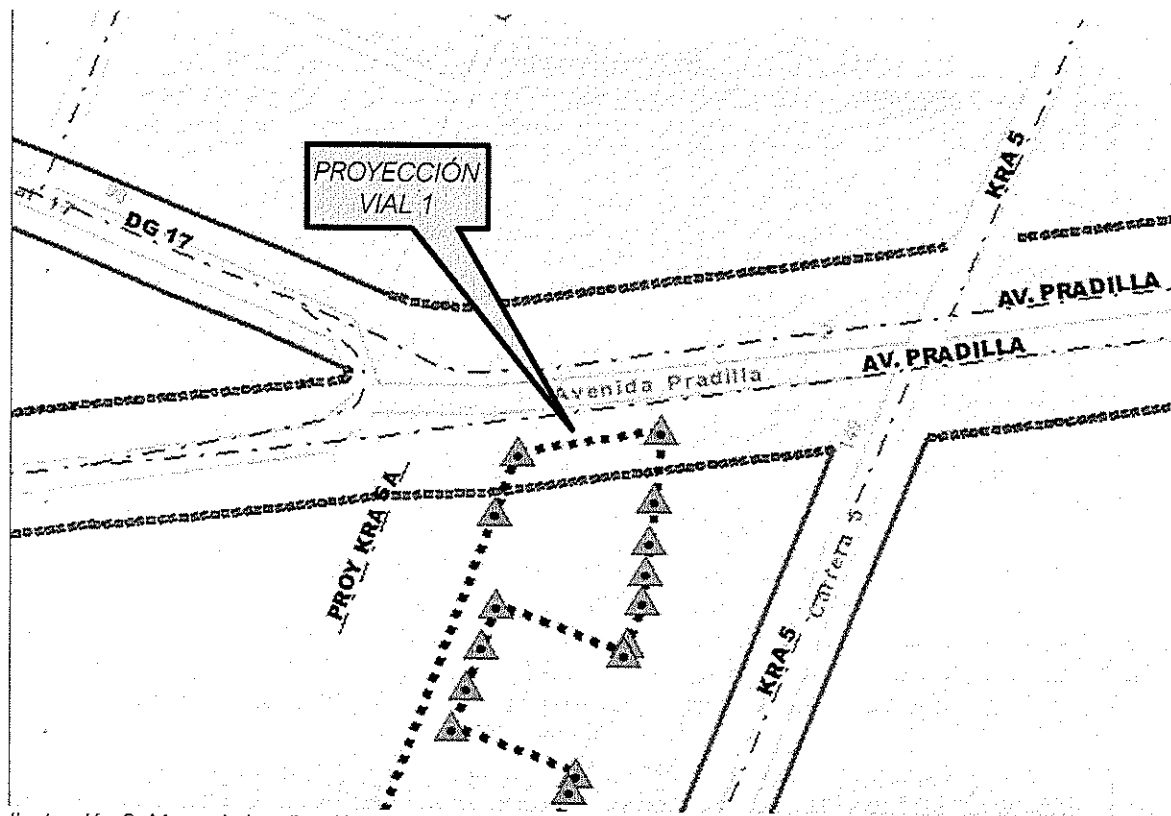


Ilustración 2: Mapa de localización y ubicación específica (predio de interés en líneas punteadas).

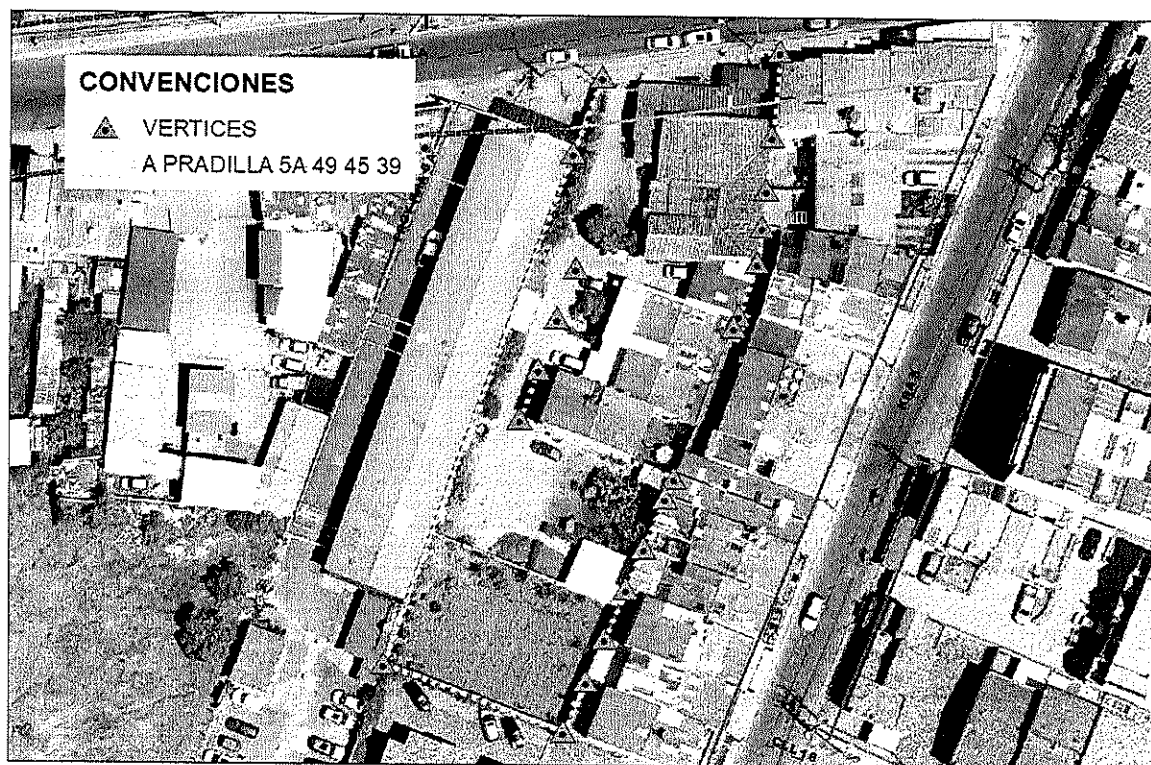


Ilustración 3: ortoimagen IGAC, estado del asentamiento para el pasado septiembre de 2014.

3.2 DELIMITACIÓN ESTADO ACTUAL DEL PREDIO OBJETO DE REGULARIZACIÓN:

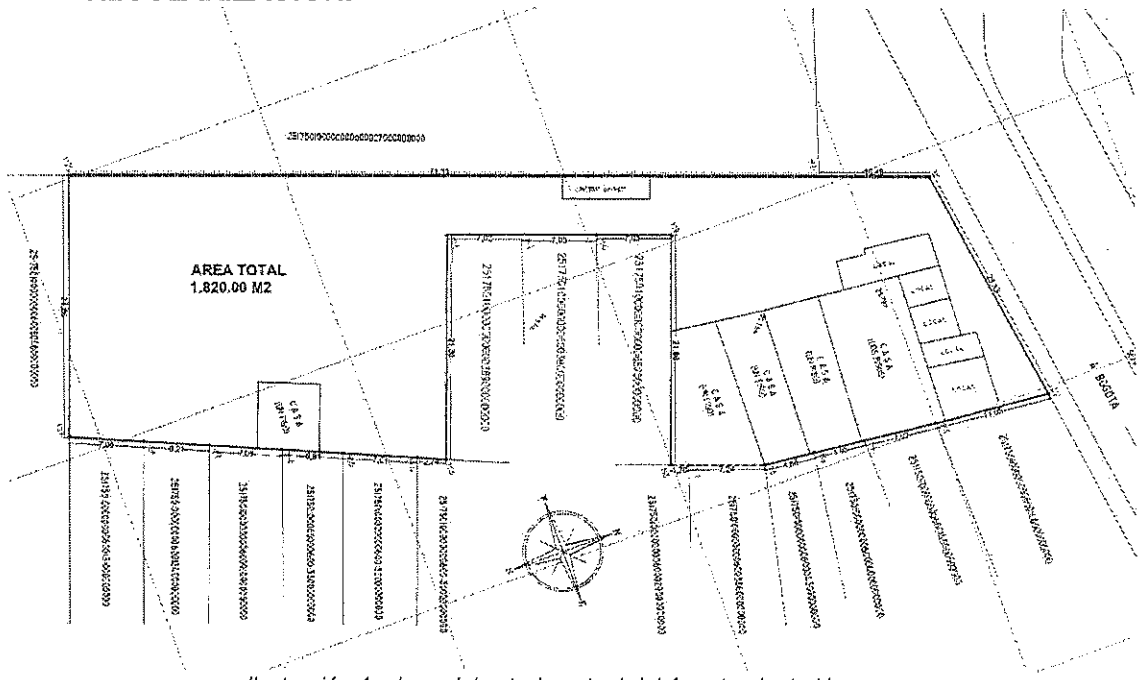


Ilustración 4: plano del estado actual del Asentamiento Humano

La ilustración 4 corresponde al estado actual del predio graficada en el plano 1 de 1, allí se evidencia un lote de terreno con forma irregular y en su interior las construcciones distribuidas a lo largo del predio; esta tiene como acceso, al costado norte sobre la diagonal 13 conocido como "A. Pradilla" un portón que sirve a los predios del fondo y de otra parte sirve a los locales ubicados sobre dicha vía.

El predio de la solicitud presenta 21 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 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.

3.3 COORDENADAS DELIMITACIÓN ESTADO ACTUAL DEL PREDIO OBJETO DE REGULARIZACIÓN:

COORDENADAS GLOBO DE TERRENO No 01-00-0060-0028-000			AREA: 1820.00 M2	
MOJON	COORDENADA X	COORDENADA Y	COLINDANCIAS	OBSERVACIONES
M1	4883227,82	2095432,48	VIA PUBLICA	
M2	4883250,68	2095435,99	VIA PUBLICA	
M3	4883249,71	2095424,98	01-00-0060-0146-000	
M4	4883248,95	2095418,00	01-00-0060-0145-000	
M5	4883248,42	2095413,08	01-00-0060-00405-000	
M6	4883247,89	2095408,25	01-00-0060-0043-000	
M7	4883245,44	2095401,44	01-00-0060-0386-000	
M8	4883244,87	2095399,84	01-00-0060-0029-000	
M9	4883224,38	2095407,48	01-00-0060-0682-000	
M10	4883221,98	2095400,88	01-00-0060-0039-000	
M11	4883219,57	2095394,27	01-00-0060-0389-000	
M12	4883217,17	2095387,67	01-00-0060-0389-000	

M13	4883237,17	2095380,16	01-00-0060-0130-000	
M14	4883236,09	2095377,64	01-00-0060-0132-000	
M15	4883233,32	2095371,20	01-00-0060-0133-000	
M16	4883231,03	2095365,86	01-00-0060-0910-900	
M17	4883228,27	2095359,42	01-00-0060-0134-000	
M18	4883225,82	2095353,72	01-00-0060-0131-000	
M19	4883223,02	2095347,25	01-00-0060-0804-800	
M20	4883199,70	2095355,82	01-00-0060-0270-000	
M21	4883224,03	2095422,63	VIA PUBLICA	

LINDEROS GLOBO DE TERRENO No 01-00-0060-0028-000						AREA: 1820.00 M2			
MOJON O LINDERO	PUNTO INICIAL			PUNTO FINAL		DIST-(M)	RUMBO	COLINDANTE	OBSERVACIONES
LINDERO No 1	M1	X= 4883227,82	M2	X= 4883250,68	23,33	NORESTE	VIA PUBLICA		
		Y= 2095432,48		Y= 2095435,99					
LINDERO No 2	M2	X= 4883250,68	M3	X= 4883249,71	11,05	SUROESTE	01-00-0060-0146-000		
		Y= 2095435,99		Y= 2095424,98					
LINDERO No 3	M3	X= 4883249,71	M4	X= 4883248,95	7,02	SUROESTE	01-00-0060-0145-000		
		Y= 2095424,98		Y= 2095418,00					
LINDERO No 4	M4	X= 4883248,95	M5	X= 4883248,42	4,95	SUROESTE	01-00-0060-0040-000		
		Y= 2095418,00		Y= 2095413,08					
LINDERO No 5	M5	X= 4883248,42	M6	X= 4883247,89	4,85	SUROESTE	01-00-0060-0043-000		
		Y= 2095413,08		Y= 2095408,25					
LINDERO No 6	M6	X= 4883247,89	M7	X= 4883245,44	7,23	SUROESTE	01-00-0060-0368-000		
		Y= 2095408,25		Y= 2095401,44					
LINDERO No 7	M7	X= 4883245,44	M8	X= 4883244,87	1,70	SUROESTE	01-00-0060-0029-000		
		Y= 2095401,44		Y= 2095399,84					
LINDERO No 8	M8	X= 4883244,870	M9	X= 4883224,38	21,86	NOROESTE	01-00-0060-0682-000		
		Y= 2095399,840		Y= 2095407,48					
LINDERO No 9	M9	X= 4883224,38	M10	X= 4883221,98	7,03	SUROESTE	01-00-0060-0682-000		
		Y= 2095407,48		Y= 2095400,88					
LINDERO No 10	M10	X= 4883221,98	M11	X= 4883219,57	7,03	SUROESTE	01-00-0060-0390-000		
		Y= 2095400,88		Y= 2095394,27					
LINDERO No 11	M11	X= 4883219,57	M12	X= 4883217,17	7,02	SUROESTE	01-00-0060-0389-000		
		Y= 2095394,27		Y= 2095387,67					
LINDERO No 12	M12	X= 4883217,17	M13	X= 4883237,17	12,36	SURESTE	01-00-0060-0389-000		
		Y= 2095387,67		Y= 2095380,16					
LINDERO No 13	M13	X= 4883237,17	M14	X= 4883236,09	2,74	SUROESTE	01-00-0060-0013-000		
		Y= 2095380,16		Y= 2095377,64					
LINDERO No 14	M14	X= 4883236,09	M15	X= 4883233,32	7,01	SUROESTE	01-00-0060-0132-000		
		Y= 2095377,64		Y= 2095371,20					
LINDERO No 15	M15	X= 4883233,32	M16	X= 4883231,03	5,81	SUROESTE	01-00-0060-0133-000		
		Y= 2095371,20		Y= 2095365,86					
LINDERO No 16	M16	X= 4883231,03	M17	X= 4883228,27	7,01	SUROESTE	01-00-0060-0910-900		
		Y= 2095365,86		Y= 2095359,42					
LINDERO No 17	M17	X= 4883228,27	M18	X= 4883225,82	6,21	SUROESTE	01-00-0060-0134-000		
		Y= 2095359,42		Y= 2095353,72					
LINDERO No 18	M18	X= 4883225,82	M19	X= 4883223,02	7,05	SUROESTE	01-00-0060-0131-000		
		Y= 2095353,72		Y= 2095347,25					
LINDERO No 19	M19	X= 4883223,02	M20	X= 4883199,70	24,86	NOROESTE	01-00-0060-0804-800		
		Y= 2095347,25		Y= 2095355,82					
LINDERO No 20	M20	X= 4883199,70	M21	X= 4883224,03	71,11	NOROESTE	01-00-0060-0027-000		
		Y= 2095355,82		Y= 2095422,63					
LINDERO No 21	M21	X= 4883224,03	M1	X= 4883227,82	10,48	NOROESTE	VIA PUBLICA		
		Y= 2095422,63		Y= 2095432,48					

Ilustración 5: Coordenadas del globo de terreno original.

3.4 DELIMITACIÓN PROPUESTA DE REGULARIZACIÓN URBANÍSTICA

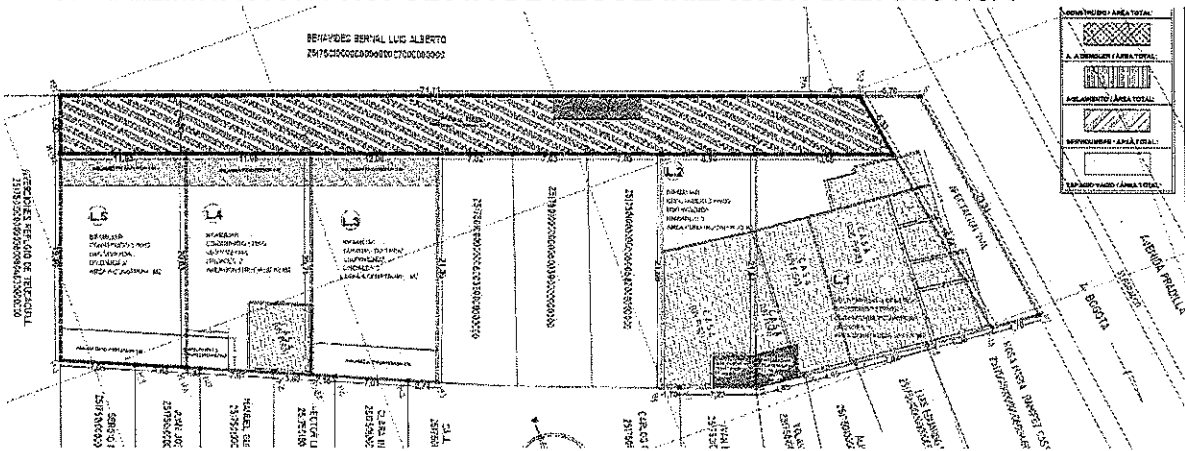


Ilustración 6: Identificación de las coordenadas, mojones y linderos de la propuesta de legalización y regularización urbanística

De la propuesta de regularización urbanística se observa que el número de mojones pasan de 14 a 39 unidades, es decir, se segregan nuevas unidades de terreno, se trata de los llamados: "LOTE 1", "LOTE 2", "LOTE 3", "LOTE 4" y "LOTE 5", así como también las áreas de terreno destinadas a proyección vial distinguidas como: "AFECTACION VIAL" y el área de acceso privado denominado "LOTE VIA DE ACCESO".

El plano de regularización arquitectónica presenta como propuesta, la correcta iluminación y ventilación a través de dos ductos y/o aislamientos ubicados en el costado posterior y anterior 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:

3.5 COORDENADAS DELIMITACIÓN PROPUESTA DE REGULARIZACIÓN URBANÍSTICA:

LINDEROS PREDIOS No 01-00-0060-0028-000									
LOTE No 1 - BENITO RODRIGUEZ DONOSO AREA 351.00 M2									
MOJON O LINDERO	PUNTO INICIAL		PUNTO FINAL		DIST-(M)	RUMBO	COLINDANTE	OBSERVACIONES	
LINDERO No 1	M-2A	X=	4883231,90	M-1A	X=	4883250,28	18,64	NORESTE	AFECTACION VIAL
		Y=	2095428,18		Y=	2095431,31			
LINDERO No 2	M-1A	X=	4883250,28	M 3	X=	4883249,71	6,36	SUROESTE	01-00-0060-0146-000
		Y=	2095431,31		Y=	2095424,98			
LINDERO No 3	M 3	X=	4883249,71	M 4	X=	4883248,95	7,02	SUROESTE	01-00-0060-0145-000
		Y=	2095424,98		Y=	2095418,00			
LINDERO No 4	M 4	X=	4883248,95	M 5	X=	4883248,42	4,95	SUROESTE	01-00-0060-0040-000
		Y=	2095418,00		Y=	2095413,08			
LINDERO No 5	M 5	X=	4883248,42	M 6	X=	4883247,89	4,85	SUROESTE	01-00-0060-0043-000
		Y=	2095413,08		Y=	2095408,25			
LINDERO No 6	M 6	X=	4883247,89	M-9A	X=	4883227,43	21,84	NOROESTE	LOTE 2
		Y=	2095408,25		Y=	2095415,88			
LINDERO No 7	M-9A	X=	4883227,43	M-2A	X=	4883231,90	13,09	NOROESTE	LOTE VIA DE ACCESO
		Y=	2095415,88		Y=	2095428,18			

Ilustración 7: Tabla linderos LOTE 1

LOTE 2 -TERESA PINILLA DE RODRIGUEZ - AREA 195.33 M2									
MOJON O LINDERO	PUNTO INICIAL		PUNTO FINAL		DIST-(M)	RUMBO	COLINDANTE	OBSERVACIONES	
LINDERO No 1	M-9A	X=	4883227,43	M 6	X=	4883247,89	21,84	SURESTE	LOTE 1
		Y=	2095415,88		Y=	2095408,25			
LINDERO No 2	M 6	X=	4883247,89	M 7	X=	4883245,44	7,23	SUROESTE	01-00-0060-0386-000
		Y=	2095408,25		Y=	2095401,44			
LINDERO No 3	M 7	X=	4883245,44	M 8	X=	4883244,87	1,70	SUROESTE	01-00-0060-0029-000
		Y=	2095401,44		Y=	2095399,84			
LINDERO No 4	M 8	X=	4883244,87	M 9	X=	4883224,38	21,86	NOROESTE	01-00-0060-0682-000
		Y=	2095399,84		Y=	2095407,48			
LINDERO No 5	M 9	X=	4883224,38	M-9A	X=	4883227,43	8,94	NORESTE	LOTE VIA DE ACCESO
		Y=	2095415,88		Y=	2095415,88			

Ilustración 8: Tabla linderos LOTE 2

LOTE No 3 - JORGE ALBERTO RODRIGUEZ PINILLA - AREA 252.40 M2										
MOJON O LINDERO	PUNTO INICIAL			PUNTO FINAL			DIST-(M)	RUMBO	COLINDANTE	OBSERVACIONES
LINDERO No 1	M 12	X=	4883217,17	M 13	X=	4883237,17	21,36	SURESTE	01-00-0060-0389-000	
		Y=	2095387,67		Y=	2095380,16				
LINDERO No 2	M 13	X=	4883237,17	M 14	X=	4883236,09	2,74	SUROESTE	01-00-0060-0130-000	
		Y=	2095380,16		Y=	2095377,64				
LINDERO No 3	M 14	X=	4883236,09	M 15	X=	4883233,32	7,01	SUROESTE	01-00-0060-0132-000	
		Y=	2095377,64		Y=	2095371,20				
LINDERO No 4	M 15	X=	4883233,32	M-15A	X=	4883232,46	2,18	SUROESTE	01-00-0060-0133-000	
		Y=	2095371,20		Y=	20953669,20				
LINDERO No 5	M-15A	X=	4883232,46	M-11A	X=	4883225,66	20,71	NOROESTE	LOTE 4	
		Y=	20953669,20		Y=	2095427,12				
LINDERO No 6	M-11A	X=	4883225,66	M 12	X=	4883217,17	12,06	NORESTE	LOTE VIA DE ACCESO	
		Y=	2095427,12		Y=	2095387,67				

Ilustración 9: Tabla linderos LOTE 3

LOTE 4 - URIEL BENITO RODRIGUEZ PINILLA - AREA 245.10 M2										
MOJON O LINDERO	PUNTO INICIAL			PUNTO FINAL			DIST-(M)	RUMBO	COLINDANTE	OBSERVACIONES
LINDERO No 1	M-11A	X=	4883225,66	M-15A	X=	4883232,46	20,71	SURESTE	LOTE 3	
		Y=	2095427,12		Y=	20953669,20				
LINDERO No 2	M-15A	X=	4883232,46	M 16	X=	4883231,03	3,63	SUROESTE	01-00-0060-0133-000	
		Y=	20953669,20		Y=	2095365,86				
LINDERO No 3	M 16	X=	4883231,03	M 17	X=	4883228,27	7,01	SUROESTE	01-00-0060-0910-900	
		Y=	2095365,86		Y=	2095359,42				
LINDERO No 4	M 17	X=	4883228,27	M-17A	X=	4883227,73	1,33	SUROESTE	01-00-0060-0134-000	
		Y=	2095359,42		Y=	2095358,20				
LINDERO No 5	M-17A	X=	4883227,73	M-12A	X=	4883213,01	20,03	NOROESTE	LOTE 5	
		Y=	2095358,20		Y=	2095376,34				
LINDERO No 6	M-12A	X=	4883213,01	M-11A	X=	4883225,66	11,95	NOROESTE	LOTE VIA DE ACCESO	
		Y=	2095376,34		Y=	2095427,12				

Ilustración 10: Tabla linderos LOTE 4

LOTE 5 - NYDIA TERESA RODRIGUEZ PINILLA - AREA 235.00 M2										
MOJON O LINDERO	PUNTO INICIAL			PUNTO FINAL			DIST-(M)	RUMBO	COLINDANTE	OBSERVACIONES
LINDERO No 1	M-12A	X=	4883213,01	M-17A	X=	4883227,73	20,03	SURESTE	LOTE 4	
		Y=	2095376,34		Y=	2095358,20				
LINDERO No 2	M-17A	X=	4883227,73	M 18	X=	4883225,82	4,88	SUROESTE	01-00-0060-0134-000	
		Y=	2095358,20		Y=	2095353,72				
LINDERO No 3	M 18	X=	4883225,82	M 19	X=	4883223,02	7,05	SUROESTE	01-00-0060-0131-000	
		Y=	2095353,72		Y=	2095347,25				
LINDERO No 4	M 19	X=	4883223,02	M 19A	X=	4882204,85	19,36	NOROESTE	01-00-0060-0804-800	
		Y=	2095347,25		Y=	2095353,92				
LINDERO No 5	M 19A	X=	4882204,85	M 12A	X=	4883213,01	11,93	NORESTE	LOTE VIA DE ACCESO	
		Y=	2095353,92		Y=	2095376,34				

Ilustración 11: Tabla linderos LOTE 5

3.6 COORDENADAS DELIMITACIÓN PROPUESTA DE PROYECCION VIAL:

LINDEROS PREDIOS No 01-00-0060-0028-000										
AFECTACION VIAL AREA 115.16 M2										
MOJON O LINDERO	PUNTO INICIAL			PUNTO FINAL			DIST-(M)	RUMBO	COLINDANTE	OBSERVACIONES
LINDERO No 1	M-1	X=	4883225,66	M-2	X=	4883231,90	23,33	NOROESTE	VIA PUBLICA	
		Y=	2095427,12		Y=	2095428,18				
LINDERO No 2	M-2	X=	4883231,90	M 1A	X=	4883227,43	4,70	SUROESTE	01-00-0060-0146-000	
		Y=	2095428,18		Y=	2095415,88				
LINDERO No 3	M 1A	X=	4883227,43	M 2A	X=	4883224,38	18,64	SUROESTE	LOTE 1	
		Y=	2095415,88		Y=	2095407,48				
LINDERO No 4	M 2A	X=	4883224,38	M 21A	X=	4883221,98	6,33	SUROESTE	LOTE VIA DE ACCESO	
		Y=	2095407,48		Y=	2095400,88				
LINDERO No 5	M 21A	X=	4883221,98	M 1	X=	4883219,57	5,70	NOROESTE	VIA PUBLICA	
		Y=	2095400,88		Y=	2095394,27				

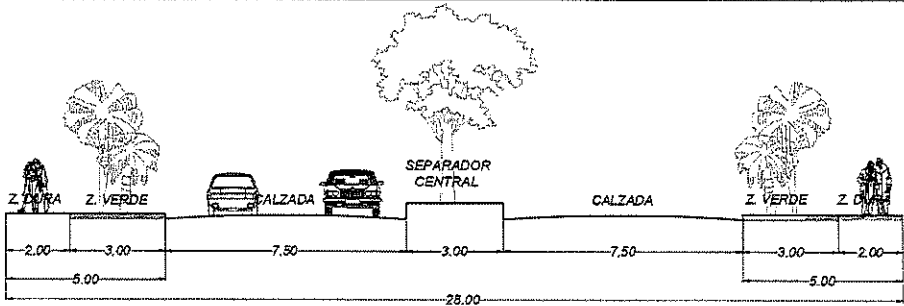
Ilustración 12: Tabla linderos PROYECCION VIAL

3.7 COORDENADAS DELIMITACIÓN PROPUESTA DE LOTE VIA DE ACCESO:

LOTE VIA DE ACCESO AREA 426.01 M2											
MOJON O LINDERO	PUNTO INICIAL			PUNTO FINAL			DIST-(M)	RUMBO	COLINDANTE	OBSERVACIONES	
LINDERO No 1	M-21A	X=	4883225,66	M-2A	X=	4883231,90	6,33	NORESTE	AFECTACION VIAL		
		Y=	2095427,12		Y=	2095428,18					
LINDERO No 2	M-2A	X=	4883231,90	M 9A	X=	4883227,43	13,09	SUROESTE	LOTE 1		
		Y=	2095428,18		Y=	2095415,88					
LINDERO No 3	M 9A	X=	4883227,43	M 9	X=	4883224,38	8,94	SUROESTE	LOTE 2		
		Y=	2095415,88		Y=	2095407,48					
LINDERO No 4	M 9	X=	4883224,38	M 10	X=	4883221,98	7,03	SUROESTE	01-00-0060-0682-000		
		Y=	2095407,48		Y=	2095400,88					
LINDERO No 5	M 10	X=	4883221,98	M 11	X=	4883219,57	7,03	SUROESTE	01-00-0060-0390-000		
		Y=	2095400,88		Y=	2095394,27					
LINDERO No 6	M 11	X=	4883219,57	M 12	X=	4883217,17	7,02	SUROESTE	01-00-0060-0389-000		
		Y=	2095394,27		Y=	2095387,67					
LINDERO No 7	M 12	X=	4883217,17	M 11A	X=	4883225,66	12,06	SUROESTE	LOTE 3		
		Y=	2095387,67		Y=	2095427,12					
LINDERO No 8	M 11A	X=	4883225,66	M 12A	X=	4883213,01	11,95	SUROESTE	LOTE 4		
		Y=	2095427,12		Y=	2095376,34					
LINDERO No 9	M 12A	X=	4883213,01	M 19A	X=	4882204,85	11,93	SUROESTE	LOTE 5		
		Y=	2095376,34		Y=	2095353,92					
LINDERO No 10	M 19A	X=	4882204,85	M-20	X=	4883199,70	5,50	NORESTE	01-00-0060-0804-800		
		Y=	2095353,92		Y=	2095355,82					
LINDERO No 11	M 20	X=	4883199,70	M 21	X=	4883224,03	71,11	NORESTE	01-00-0060-0027-000		
		Y=	2095355,82		Y=	2095422,63					
LINDERO No 12	M 21	X=	4883224,03	M 21A	X=	4883225,66	4,87	NORESTE	VIA PUBLICA		
		Y=	2095422,63		Y=	2095427,12					

Ilustración 13: Tabla linderos LOTE VIA DE ACCESO

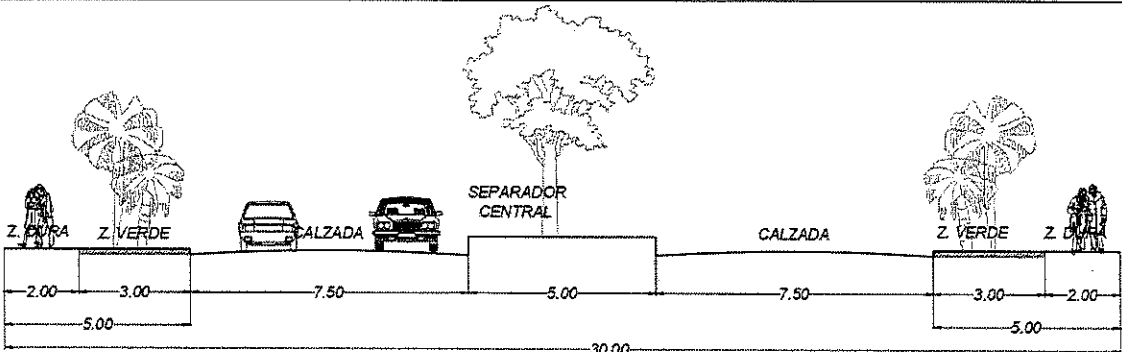
3.8 PERFILES VIALES EXISTENTES



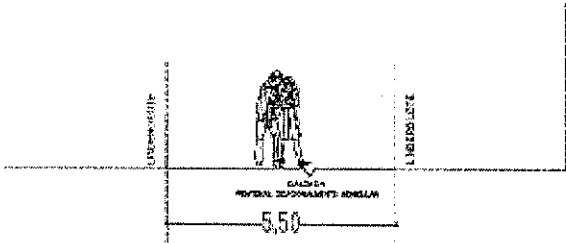
PERFIL VIA TIPO V - 3

Ilustración 14: Perfil vial existente

3.9 PERFILES VIALES PROPUESTOS



PERFIL VIA TIPO V - 3



P.V. LOTE VIA DE ACCESO

Ilustración 15: Perfil vial propuesto VIA PUBLICA y LOTE VIA DE ACCESO

3.10 PROYECCION VIAL 1

Que en atención al 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 48. DEFINICIÓN DEL SISTEMA VIAL. Se entiende por Sistema Vial el conjunto de vías junto con sus elementos complementarios que garantizan la conexión funcional de los diferentes sectores del municipio, así como su conexión con la región.
- 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: "(...) Perfiles Viales: Elementos que conforman el espacio físico de un eje vial, el cual incluye calzadas, separadores, sardineles, andenes, espacio para ciclorutas 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, ciclorutas y el espacio público para la movilidad (andenes, sardinel, rampas, bahías, puentes, alamedas, separadores, glorietas) 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.

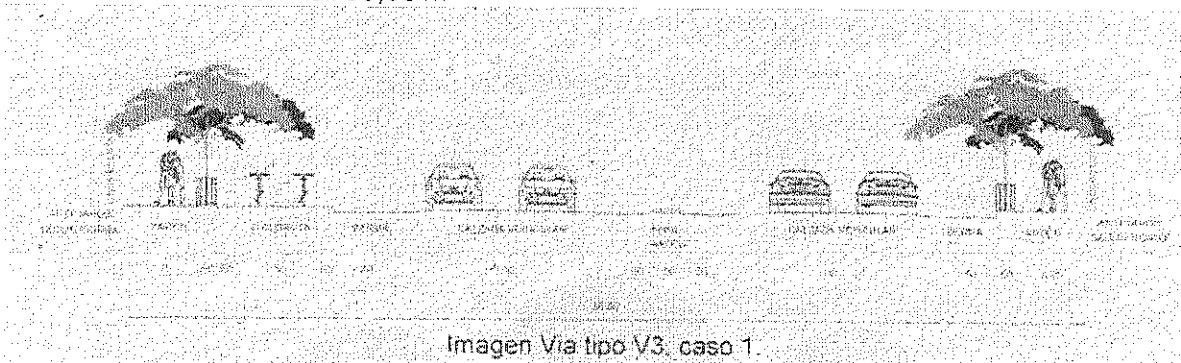
En ese mismo sentido, en el artículo primero de la Resolución 3177 del 27 de septiembre de 2017 "Por medio de la cual se establecen las condiciones mínimas de los perfiles viales para el sistema vial del Municipio de Chía-Cundinamarca y se dictan otras disposiciones", se establece lo siguiente:

- 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 3 — Caso 1 (Perfil vial de 30,00 m)
Son vías entre 30,00 m y 40,00 m, corresponden a las vías que realizan conexiones funcionales a escala urbana e interconectan con sistemas rurales y regionales.

Sección vial:

- Andenes 2: 2,85 m c/u → 5,70 m
- Calzadas vehiculares 2: 7,00 m c/u → 14,00 m
- Bermas: 2,80 m c/u → 5,60 m
- Separador central: 1,00 m
- Ciclorruta: 3,70 m

Total sección vial: 30,00 m



VIA	Descripción
PROYECCION VIAL	SI
TIPO DE VIA	V-3
PERFIL	30,00
NOMBRE	AV. PRADILLA
CALCULO DE AREAS	M2
AREA BRUTA	1820,00
AREA PROYECCION VIAL	115,16
AREA NETA	1704,84

VIA	Descripción
PROYECCION VIAL	NO
TIPO DE VIA	VIA DE ACCESO
PERFIL	5,50
NOMBRE	LOTE VIA DE ACCESO

Ilustración 16: cálculo de áreas destinadas a reserva y perfiles viales públicos.

Por lo anterior, la vía que linda con el predio identificado con número 01-00-0060-0028-000 costado sur responde a vía tipo V-3 de (30,00 m), por tal motivo se debe tener en cuenta el trazado vial de la siguiente manera:

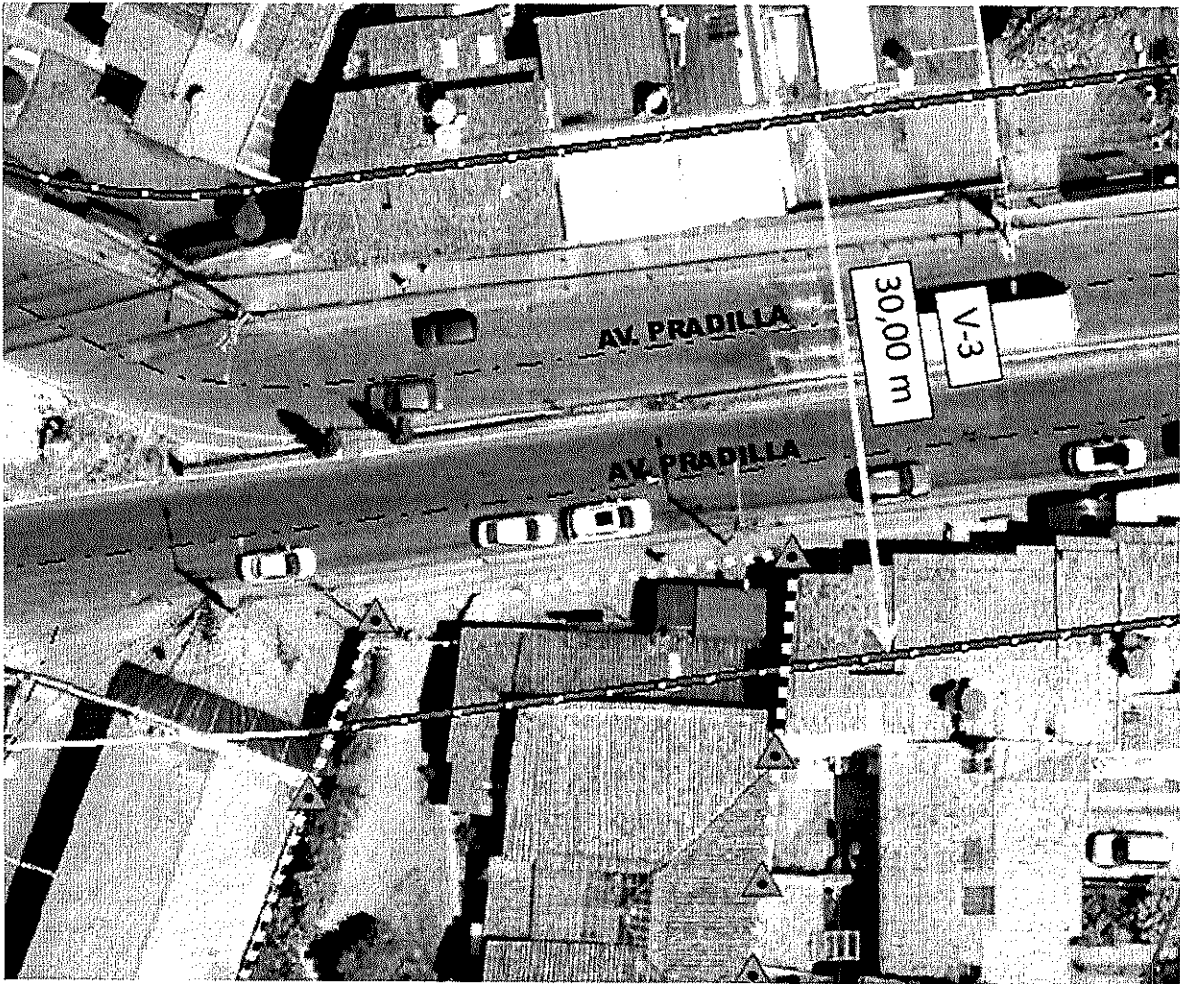


Ilustración 17: mapa de trazado vial, cotas y áreas.

Que de acuerdo con el cálculo realizado en planos arquitectónicos y topográficos para la vía que colinda con el asentamiento humano, denominado “Av. Pradilla” este presenta una proyección vial para un perfil tipo V-3 (30,00 m) y cuyo cálculo de área para proyección vial es de 115,16 m².

4. DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS PÚBLICOS

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

LOTE	Acueducto, Alcantarillado y Aseo	Energía Eléctrica	Gas Domiciliario
L1	Matricula: 3006412 Código interno: 2087253	Cuenta: 0904786-7	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.

5. DETERMINANTES RELACIONADAS CON EL P.O.T

5.2 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.

5.3 Zona de amenaza y riesgo no mitigable

El predio identificado con cédula catastral 01-00-0060-0028-000 localizado en la AV. PRADILLA N° 5A - 49 / 45 / 39 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.

5.4 Inundación

El asentamiento identificado con cédula catastral 01-00-0060-0028-000 localizado en la AV. PRADILLA N° 5A - 49 / 45 / 39 del municipio de Chía, NO se encuentra ubicado en zona de amenaza por inundación.

5.5 Remoción en Masa

Para el predio identificado con cédula catastral 010000600028000 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.

5.6 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.

5.7 Incendios

El predio identificado con cédula catastral 010000600028000 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.

5.8 Clasificación del Suelo

El predio identificado con cédula catastral 010000600028000, localizado en la AV. PRADILLA N° 5A - 49 / 45 / 39 del municipio de Chía, según lo expresado en el Acuerdo Municipal 100 de 2016 (POT) se encuentra en suelo Rural en la categoría de Suelo Rural clasificado como AREA URBANA-CONSOLIDACION-COMERCIAL.

En el Art 103 numeral 2° Literal B del Acuerdo 100 de 2016 se regula el Area Urbana-Consolidacion-Comercial, de la siguiente manera:

TRATAMIENTO DE CONSOLIDACIÓN						Ficha	
ÁREA DE ACTIVIDAD COMERCIO Y SERVICIOS						NUG - U - 07	
NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES	Vivienda Unifamiliar	Vivienda Bifamiliar	Vivienda Multifamiliar	Vivienda Agrupación	Institucional	Comercio	Industria
Área mínima de Lote	108 M ²	140 M ²	300 M ²	1000 M ²	1000 M ²	1000 M ²	1000 M ²
Frente mínimo de lote	6 ML	8 ML	10 ML	20 ML	10 ML	8 ML	20 ML
Índice máximo de Ocupación	70%	70%	60%	50%	70%	70%	30%
Índice máximo de Construcción	210%	210%	300%	250%	350%	350%	90%
Retroceso (Antejardín)	3 ML	3 ML	3 ML	5 ML	3 ML	3 ML	3 ML
Aislamiento Lateral	N.A.	N.A.	N. A.	5 ML	N.A.	N.A.	5 ML
Aislamiento Posterior	3 ML	3 ML	3 ML	5 ML	3 ML	3 ML	5 ML
Voladizo	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	N.A
Número de Pisos	3	3	5	5	5	5	3
Atillos	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO
Area mínima de patio	9 M ²	12 M ²	N. A.	N.A.	N.A	N.A	N.A
Lado mínimo de patio	3 ML	3 ML	N.A	N.A.	N.A	N.A	N.A
Estacionamientos	1/Vivienda	1/Vivienda	1/Vivienda	1/Vivienda	1/100 M ²	1/100 M ²	1/100 M ²

5.9 Programas, operaciones y proyectos estructurantes

Para el predio identificado con cédula catastral 010000600028000, localizado en la AV. PRADILLA N° 5A - 49 / 45 / 39 del municipio de Chía, no se han contemplado programas, operaciones o proyectos estructurantes.

5.10 Acciones de mejoramiento previstas

El predio identificado con cédula catastral 010000600028000, localizado en la AV. PRADILLA N° 5A - 49 / 45 / 39 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.

5.11 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".

DATOS DE LOS INTERESADOS Identificación de los interesados

LOTE	área m2	USO	INTERESADO	CEDULA
LOTE 1	351,00	Multifamiliar y Comercio	BENITO RODRIGUEZ DONOSO	215516
LOTE 2	195,33	Bifamiliar	Teresa De Jesús Pinilla De Rodríguez	20468587
LOTE 3	252,40	Bifamiliar	Jorge Alberto Rodríguez Pinilla	80401444
LOTE 4	245,10	Bifamiliar	Uriel Benito Rodríguez Pinilla	80497223
LOTE 5	235,00	Bifamiliar	Nydia Teresa Rodríguez Pinilla	53911042
LOTE VIA DE ACCESO	426,01	-	LOTE VIA DE ACCESO	-
PROYECCION VIAL	115,16	-	Reserva vial	-

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

CUADRO DE ÁREAS												
Lotes y construcciones del Asentamiento Humano												
AREA BRUTA m²:		1820,00		Lotes edificados:				3		UN		
AREA RESERVA VIAL m²:		115,16		Lotes Asentamiento:				5		UN		
AREA NETA m²:		1704,84		Grado de consolidación				60%		%		
Área de Servidumbre												
Nombre del Lote	Área de la vía en m²		Carácter		MOJONES							
LOTE VIA DE ACCESO	426,01		PRIVADA		M-21A, M-2A, M-9A, M-9, M-10, M-11, M-12, M-11A, M-12A, M-19A, M-20, M-21							
Totales	426,01											
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, Mojoneros y Unidades		
		Piso 1	Piso 2	Piso 3	Subtotal							
LOTE 1	351,00	306,14	116,08	0,00	422,22	12,00	294,14	410,22	84%	Multifamiliar y Comercio M2A-M1A-M3-M4-M5-M6-M9A	8	
LOTE 2	195,33	110,72	0,00	0,00	110,72	12,00	98,72	98,72	51%	Bifamiliar M9A-M6-M7-M8-M9	2	
LOTE 3	252,40	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0%	Bifamiliar M12-M13-M14-M15-M15A-M11A	2	
LOTE 4	245,10	37,82	0,00	0,00	37,82	0,00	37,82	37,82	15%	Bifamiliar M11-15A-M16-M17-M17A-M12A	2	
LOTE 5	235,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0%	Bifamiliar M12A-M17A-M18-M19-M19A	2	
LOTE VIA DE ACCESO	426,01	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0%	M-21A, M-2A, M-9A, M-9, M-10, M-11, M-12, M-11A, M-12A, M-19A, M-20, M-21	-	
PROYECCION VIAL	115,16	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0%	M-1, M-2, M-1A, M-2A, M-21A	-	
Subtotales	1820,00	454,68	116,08	0,00	570,76	24,00	430,68	546,76	25%			
Índices	I.O. ocupación actual	27%	I.C. construcción actual	33%	I.O. ocupación propuesta	25%	I.C. constr. propuesta	32%		Total unidades de vivienda	16	
Resumen de áreas y porcentajes												
Área total del predio del Asentamiento Humano m²							1820,00			m2		
Área total final ocupada del Asentamiento Humano m²							430,68			m2		
Área total Construida del Asentamiento Humano Actual m²							454,68			m2		
Área total Construida del Asentamiento Humano Propuesta m²							546,76			m2		
Grado de Consolidación del Asentamiento (%)							60%			%		

7. REGULARIZACIÓN URBANÍSTICA DEL ASENTAMIENTO HUMANO
Propuesta de regularización
7.2 Propuesta de regularización

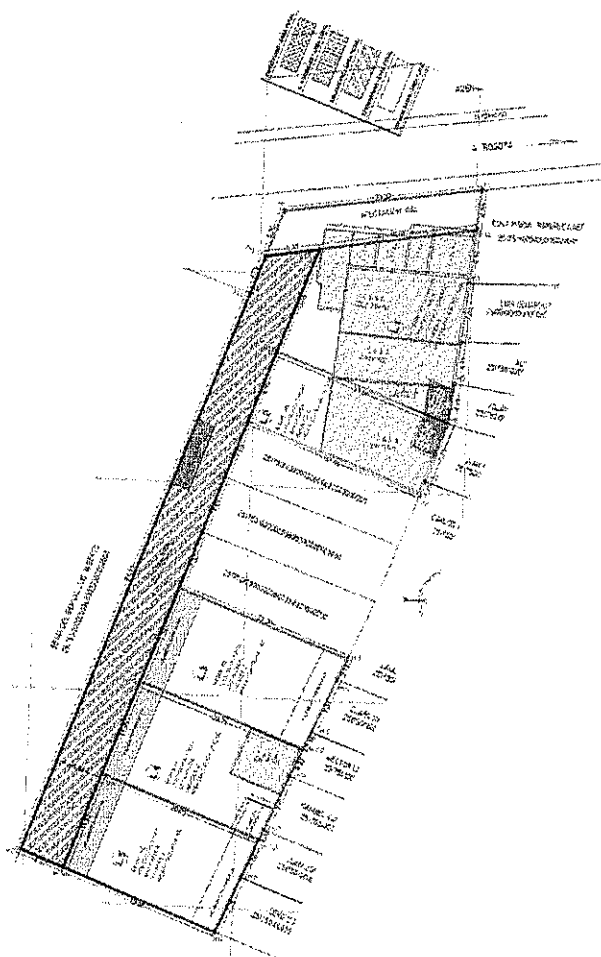


Ilustración 18: plano de propuesta de regularización y mejoramiento urbanístico

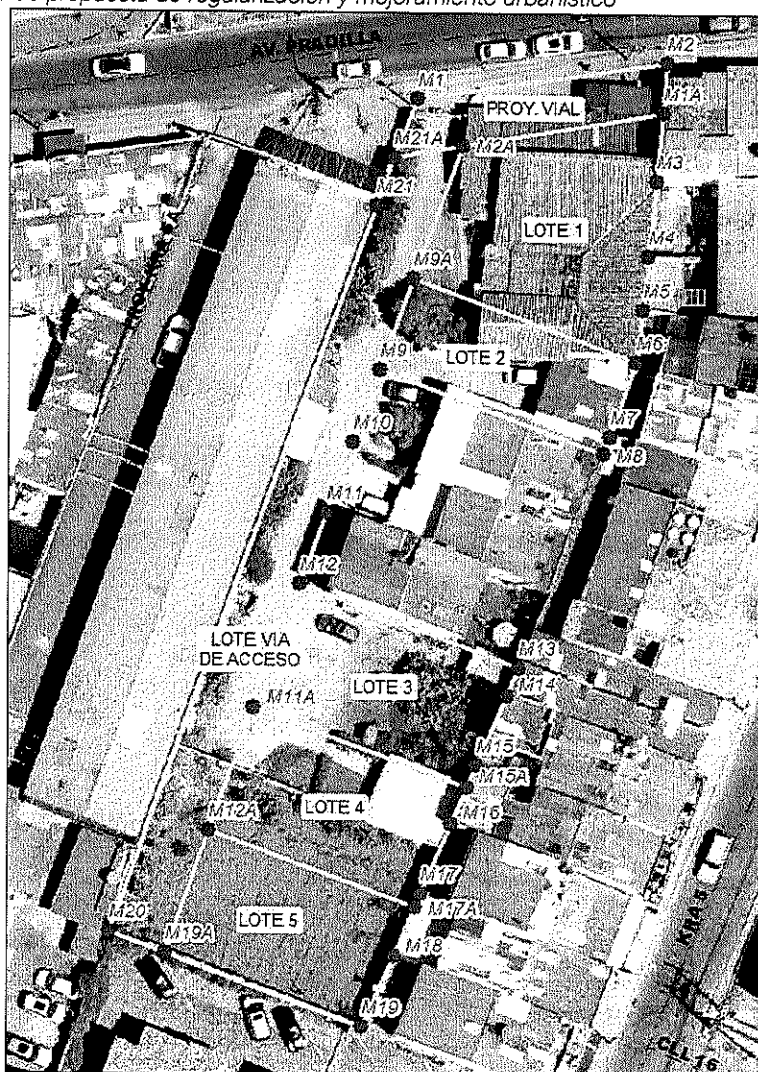


Ilustración 19: Mapa de polígonos y mojones aprobados.

MOJON	X	Y
M1	4883227,82	2095432,48
M10	4883221,98	2095400,88
M11	4883219,57	2095394,27
M12	4883217,17	2095387,67
M11A	4883213,01	2095376,34
M13	4883237,17	2095380,16
M14	4883236,09	2095377,64
M15	4883233,32	2095371,20
M15A	4883232,46	2095369,20
M16	4883231,03	2095365,86
M17	4883228,27	2095359,42
M17A	4883227,73	2095358,20
M18	4883225,82	2095353,72
M19	4883223,02	2095347,25
M19A	4883204,86	2095353,92
M1A	4883250,28	2095431,31
M2	4883250,68	2095435,99
M20	4883199,70	2095355,82
M21	4883224,03	2095422,63
M21A	4883225,66	2095427,12
M2A	4883231,90	2095428,18
M3	4883249,71	2095424,98
M4	4883248,95	2095418,00
M5	4883248,42	2095413,08
M6	4883247,89	2095408,25
M7	4883245,44	2095401,44
M8	4883244,87	2095399,84
M9	4883224,38	2095407,48
M9A	4883227,43	2095415,88
M12A	4883208,93	2095365,12

Ilustración 20: tabla de coordenadas y mojones aprobadas.

7.3 Normativa para regularización

NORMATIVA PARA RECONOCIMIENTO DE EDIFICACIONES			
NORMATIVA	LOTE 1	LOTE 2	LOTE 4
Tipo de actuación permitida	Reconocimiento de edificación / Adecuación / Modificación / Cerramiento / demolición parcial		
Tipología de vivienda	Multifamiliar VIS y Comercio, 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)	351,00	195,33	245,10
Frente mínimo del lote (ml)	18,64 y 13,09	8,94	11,95

NORMATIVA PARA RECONOCIMIENTO DE EDIFICACIONES			
NORMATIVA	LOTE 1	LOTE 2	LOTE 4
Índice máx. De ocupación	84%	51%	15%
Índice máx. De construcción	El resultante de multiplicar el índice de ocupación por el número de pisos.		
Número de Pisos actual	2	1	1
Aislamiento anterior	Paramentación	8,14 ml	14,04 ml
Aislamientos laterales	0,00 ml	0,00 ml	6,00 ml (s)
Aislamiento posterior	12,00 m²	12,00 m²	12,00 m²
Voladizo	0,50 ml	n/a	n/a
Estacionamientos	1	1	1
Cerramiento	altura máxima de 0.60 metros de antepecho y hasta 2.50 metros en material que permita transparencia y/o barreras ambientales		
Acceso a Predios	Acceso para el comercio sobre Av. Pradilla y para vivienda a través de servidumbre privada denominada Lote Vía de Acceso	a través de servidumbre privada denominada Lote Vía de Acceso	a través de servidumbre 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	LOTE 4	LOTE 5
Tipo de actuación permitida	Demolición total y obra nueva / Ampliación /				
Tipología de vivienda	Multifamiliar VIS y Comercio, 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.	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	Residencial VIS	Residencial VIS
Usos compatibles	Comercial I	Comercial I	Comercial I	Comercial I	Comercial I
Usos Prohibidos	Los demás	Los demás	Los demás	Los demás	Los demás
Área mínima del predio (m2)	351,00	195,33	252,40	245,10	235,00
Frente mínimo del lote (ml)	18,64 y 13,09	8,94	12,06	11,95	11,93
Índice máx. De ocupación	70% (245,70m²)	70% (136,73 m²)	70% (176,68 m²)	70% (171,57 m²)	70% (164,50 m²)
Índice máx. De construcción	El resultante de multiplicar el índice de ocupación por el número de pisos.				
Número Máximo de Pisos	5	3	3	3	3
Aislamiento anterior	3,00 ml	3,00 ml	3,00 ml	3,00 ml	3,00 ml
Aislamientos laterales	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A

NORMATIVA PARA NUEVOS DESARROLLOS					
NORMATIVA	LOTE 1	LOTE 2	LOTE 3	LOTE 4	LOTE 5
Aislamiento posterior	3,00 ml	3,00 ml	3,00 ml	3,00 ml	3,00 ml
Voladizo	0,60 ml	0,60 ml	0,60 ml	0,60 ml	0,60 ml
Estacionamientos	1/vivienda 1/200 m ²	1 / vivienda	1 / vivienda	1 / vivienda	1 / vivienda
Cerramiento	altura máxima de 0.60 metros de antepecho y hasta 2.50 metros en material que permita transparencia y/o barreras ambientales				
Acceso a Predios	Acceso para el comercio sobre Av. Pradilla y para vivienda a través de servidumbre privada denominada Lote Vía de Acceso	a través de servidumbre privada denominada Lote Vía de Acceso	a través de servidumbre privada denominada Lote Vía de Acceso	a través de servidumbre privada denominada Lote Vía de Acceso	a través de servidumbre 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.					

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

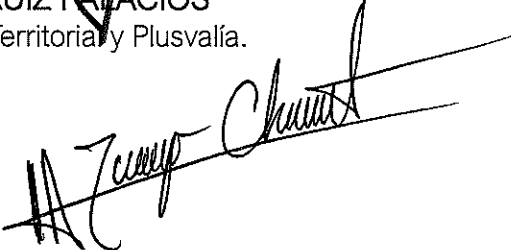
Las cargas generadas en el presente proceso, como reservas viales deberán ser entregadas al Instituto para el Desarrollo Urbano, Vivienda y Gestión Territorial de Chía, IDUVI

Dada a los nueve (9) días del mes de septiembre de 2026.

Aprobó:


HECTOR ORLANDO RUIZ PALACIOS
Director de Ordenamiento Territorial y Plusvalía.


DIEGO IVAN PALACIOS,
Abogado Contratistas
Dirección de Ordenamiento Territorial y Plusvalía.


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