

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

IDENTIFICACIÓN DEL PROYECTO			
Radicado	20239999937358	Decreto	186 de 2023
Catastral	251750000000000030277000000000	Matricula	50N-20289894
Zona POT	ZONA RURAL DE GRANJAS (ZRG)	Tipo de Suelo	Suelo Rural
Dirección	VEREDA FAGUA, PREDIO SANTA BRIGIDA		
Ámbito delimitación	A	Tipo de Legalización	INDIVIDUAL
Arquitecto	ALEJANDRA NAVARRETE CASTILLO	matricula	A1262019-1020805281
Topógrafo	ERVIN GUTIERREZ SANCHEZ	matricula	25335204294 CND
Interesado 1	Diego Giovanni Leon Perez	Cédula	1072645326
Interesado 2	Lady Johanna Leon Perez	Cédula	1072666750
Interesado 3	Wilson Leon Perez	Cédula	80449761
Interesado 4	ADOLFO PEREZ CARDENAS	Cédula	2994088
Interesado 6	MARY LUZ PEREZ CADENAS	Cédula	20471196
Área Título	Área Registro	Área IGAC	Área Levantamiento
1438.81 m ²	1438.81 m ²	1152 m ²	1283.17 m ²
Ilustración 1: Mapa de localización, predio de interés en líneas punteadas			

1. ANTECEDENTES

Mediante radicado 20239999937358 del 6 de diciembre de 2023, se solicitó la legalización del asentamiento humano, ubicado en la VEREDA FAGUA, PREDIO SANTA BRIGIDA del Municipio de Chía - Cundinamarca, e identificado con cédula catastral 00-00-0003-0277-000 y matricula inmobiliaria 50N-20289894 para lo cual se aportaron los documentos exigidos en el Acuerdo Municipal 188 de 2021.

La Dirección de Ordenamiento Territorial y Plusvalía, mediante oficio Acta de Observaciones D.O.T.P. 2742 del 30 de diciembre de 2024, realizo requerimiento al interesado, mediante anexo radicado 20269999903523 del 29 de enero de 2026, los interesados dieron respuesta situación ante la cual se continua con el trámite por parte de esta dirección.

Mediante resolución N°4014 del 9 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 00-00-0003-0277-000 e inscrito folio de matrícula inmobiliaria N° 50N-20289894 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, 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:

“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 ibidem, que informa:

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

En este orden de ideas y teniendo en cuenta que el día 26 de diciembre de 2023, mediante radicado **20239999937358**, se solicitó la legalización del asentamiento humano, identificado con número catastral 00-00-0003-0277-000 localizado en la vereda Fagua 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 188 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 **20239999937358** 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. 2º Párrafo. 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. 3º Párrafo. 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 186 de 2023

El Decreto 186 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 Fagua, sector rural del municipio de Chía, se ordena su legalización y regularización urbanística y se dictan otras disposiciones" fue aprobado el 10 de julio de 2023 y 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 FAGUA, PREDIO SANTA BRIGIDA identificado con cédula catastral 00-00-0003-0277-000 y Matrícula Inmobiliaria 50N-20289894. 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 1283.17 m²



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

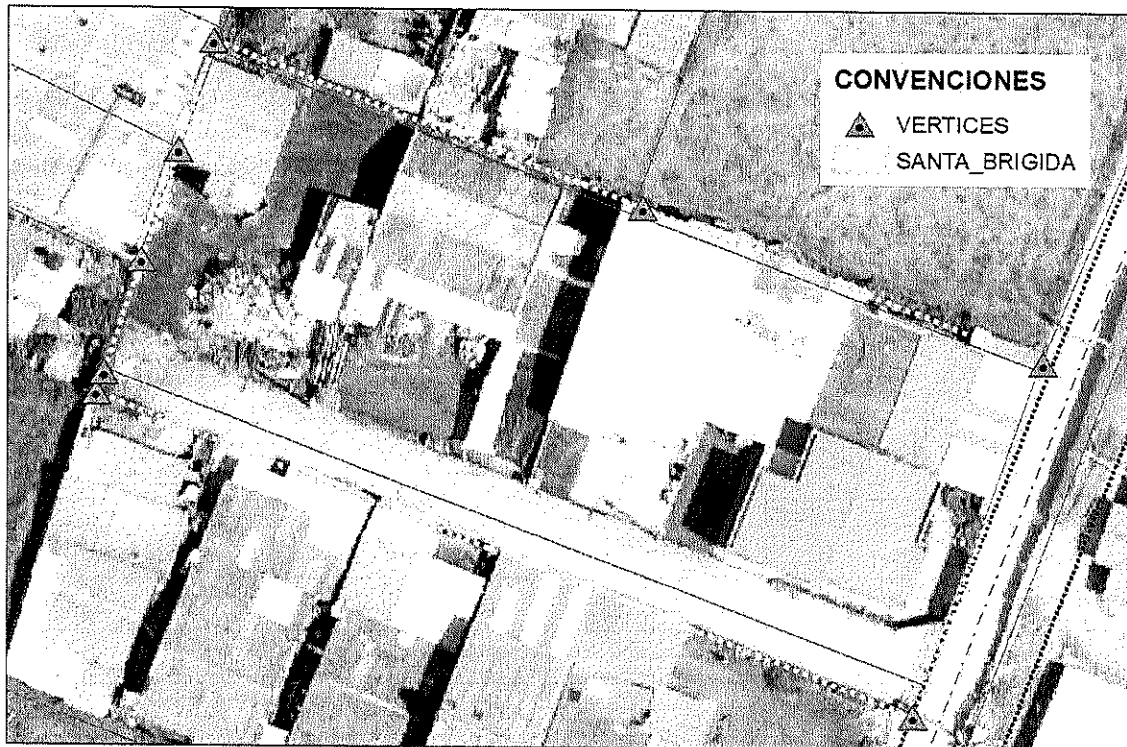


Ilustración 3: ortoimagen IGAC, estado del asentamiento para el pasado febrero de 2024.

2.1. DELIMITACIÓN ESTADO ACTUAL DEL PREDIO OBJETO DE REGULARIZACIÓN:

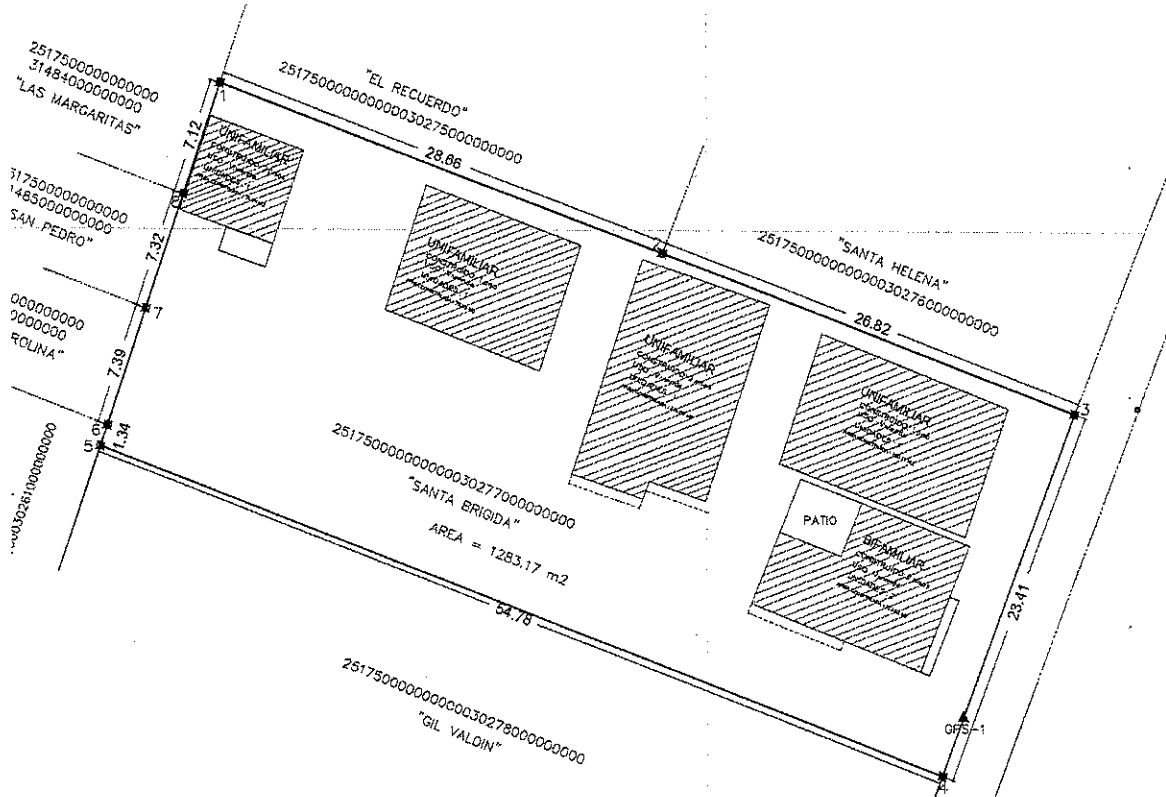


Ilustración 4: plano del estado actual del Asentamiento Humano

La ilustración 4 corresponde al estado actual del predio graficada en el plano 1 de 1, allí se evidencia un lote de terreno con forma regular y en su interior las construcciones distribuidas a lo largo del predio; estas tienen como acceso, una vía ubicada al costado oriental distinguida como "Camino Público" y otro ubicado al costado occidental sobre servidumbre de acceso cerrada.

El predio de la solicitud presenta 8 mojones o vértices como parte del estado actual, así como las cotas de cada una de las aristas o lados del predio, en su interior se distinguen 5 polígonos que indican la existencia de 5 volúmenes para uso vivienda unifamiliar en diferentes alturas.

A partir de las construcciones existentes y con base en el levantamiento del globo de terreno original se realiza la propuesta de regularización urbanística, la cual establece nuevos mojones y linderos para delimitar los predios propuestos "aparentes" como se observa a continuación.

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

LINDEROS GLOBO DEL TERRENO NO. 00-00-0003-0277-000								Área: 1283,17 M2	
MOJON O LINDERO	PUNTO INICIAL			PUNTO FINAL		DIST. (M)	RUMBO	COLINDANTE	OBSERVACIONES
LINDERO No. 1	M1	X= 4882595,550 Y= 2098183,882	M2	X= 4882622,311 Y= 2098173,612	28,66	Sureste	00-00-0003-0275-000 EL RECUERDO		
LINDERO No. 2	M2	X= 4882622,311 Y= 2098173,612	M3	X= 4882647,354 Y= 2098164,005	26,82	Sureste	00-00-0003-0276-000 SANTA HELENA		
LINDERO No. 3	M3	X= 4882647,354 Y= 2098164,005	M4	X= 4882639,311 Y= 2098142,017	23,41	Suroeste	VIA PUBLICA		
LINDERO No. 4	M4	X= 4882639,311 Y= 2098142,017	M5	X= 4882588,260 Y= 2098161,888	54,78	Noroeste	00-00-0003-0278-000 GIL VALDIN		
LINDERO No. 5	M5	X= 4882588,260 Y= 2098161,888	M6	X= 4882588,685 Y= 2098163,155	1,34	Noreste	00-00-0003-0261-000 SANTA ANA		
LINDERO No. 6	M6	X= 4882588,685 Y= 2098163,155	M7	X= 4882591,009 Y= 2098170,166	7,39	Noreste	00-00-0003-1697-000 VILLA CAROLINA		
LINDERO No. 7	M7	X= 4882591,009 Y= 2098170,166	M8	X= 4882593,309 Y= 2098177,116	7,32	Noreste	00-00-0003-1485-000 SAN PEDRO		
LINDERO No. 8	M8	X= 4882593,309 Y= 2098177,116	M1	X= 4882595,550 Y= 2098183,882	7,12	Noreste	00-00-0003-1484-000 LAS MARGARITAS		

Ilustración 5: Coordenadas del globo de terreno original.

2.3. DELIMITACIÓN PROPUESTA DE REGULARIZACIÓN URBANÍSTICA

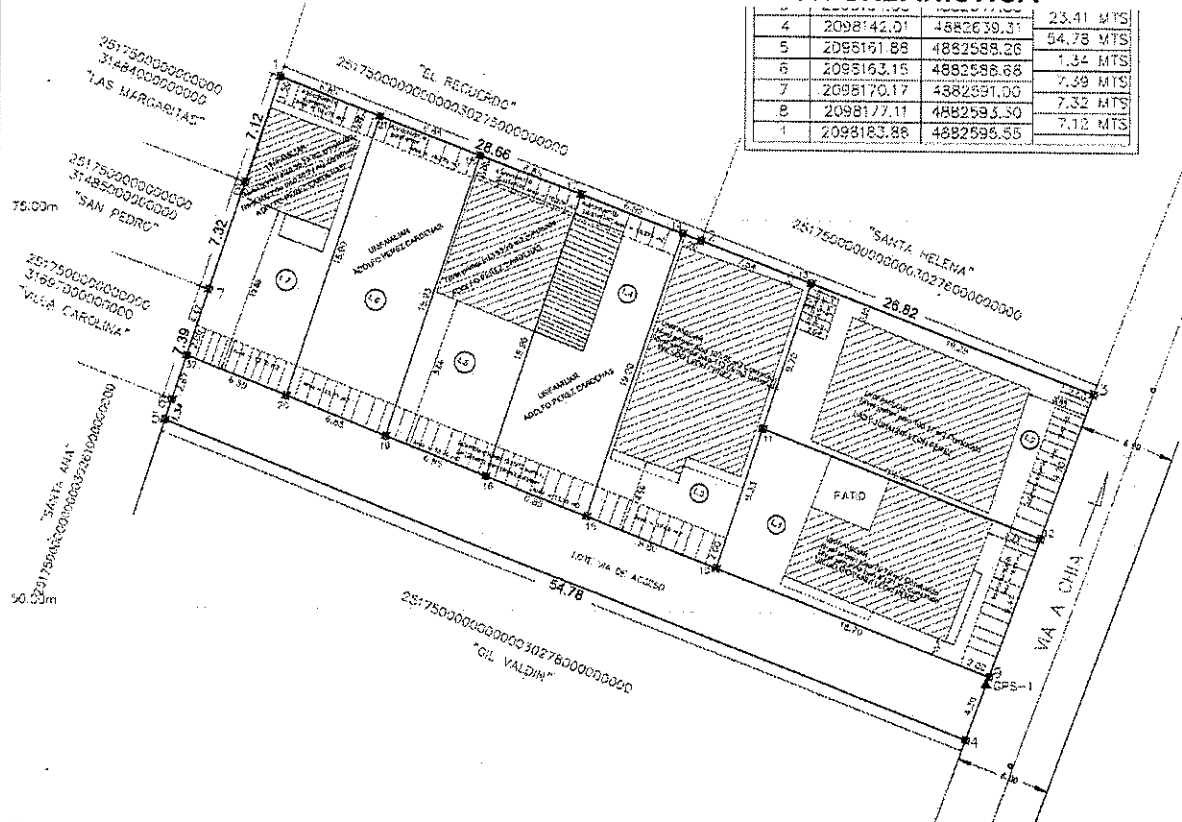


Ilustración 6: Identificación de las coordenadas, mojones y linderos de la propuesta de legalización y regularización urbanística

De la propuesta de regularización urbanística se observa que el número de mojones pasan de 8 a 22 unidades, es decir, se segregan nuevas unidades de terreno, se trata de los llamados: "LOTE 1", "LOTE 2", "LOTE 3", "LOTE 4", "LOTE 5", "LOTE 6" y "LOTE 7", así como también el área de terreno destinado a ingreso privado de las unidades restantes 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 PREDIO SANTA BRIGIDA 000000030277000 (PROPUESTA URBANÍSTICA)							
Lote No 1- Diego Giovanni Leon Perez - Área: 176,40 M2							
LINDEROS	PUNTO INICIAL	PUNTO FINAL	DIST.	RUMBO	COLINDANTE	OBS	
LINDERO No. 1	M9 X= 4882640,807 Y= 2098146,051	M10 X= 4882623,360 Y= 2098152,841	18,70	Noroeste	VIA DE ACCESO		
LINDERO No. 2	M10 X= 4882623,360 Y= 2098152,841	M11 X= 4882626,293 Y= 2098161,693	9,33	Noreste	LOTE 3		
LINDERO No. 3	M11 X= 4882626,293 Y= 2098161,693	M12 X= 4882644,030 Y= 2098154,892	18,99	Sureste	LOTE 2		
LINDERO No. 4	M12 X= 4882644,030 Y= 2098154,892	M9 X= 4882640,807 Y= 2098146,051	9,41	Suroeste	VIA PUBLICA		

Ilustración 7: Tabla linderos LOTE 1

Lote No 2- Lady Johanna Leon Perez - Área: 185,67 M2 (PROPUESTA URBANISTICA)									
LINDEROS	PUNTO INICIAL		PUNTO FINAL			DIST. (M)	RUMBO	COLINDANTE	OBS
LINDERO No. 1	M3	X= 4882647,354	M12	X= 4882644,030	9,70	Suroeste	VIA PUBLICA		
		Y= 2098164,007		Y= 2098154,892					
LINDERO No. 2	M12	X= 4882644,030	M11	X= 4882626,293	18,99	Noroeste	LOTE 1		
		Y= 2098154,892		Y= 2098161,693					
LINDERO No. 3	M11	X= 4882626,293	M13	X= 4882629,348	9,70	Noreste	LOTE 3		
		Y= 2098161,693		Y= 2098170,915					
LINDERO No. 4	M13	X= 4882629,348	M3	X= 4882647,354	19,29	Sureste	00-00-0003-0276-000 SANTA HELENA		
		Y= 2098170,915		Y= 2098164,007					

Ilustración 8: Tabla linderos LOTE 2

Lote No 3- Wilson Leon Perez - Área: 167,17 M2 (PROPUESTA URBANISTICA)									
LINDEROS	PUNTO INICIAL		PUNTO FINAL		DIST. (M)	RUMBO	COLINDANTE	OBS	
LINDERO No. 1	M14	X= 4882621,132	M2	X= 4882622,311	1,26	Sureste	00-00-0003-0275-000 EL RECUERDO		
		Y= 2098174,067		Y= 2098173,615					
LINDERO No. 2	M2	X= 4882622,311	M13	X= 4882629,348	7,54	Sureste	00-00-0003-0276-000 SANTA HELENA		
		Y= 2098173,615		Y= 2098170,915					
LINDERO No. 3	M13	X= 4882629,348	M11	X= 4882626,293	9,70	Suroeste	LOTE 2		
		Y= 2098170,915		Y= 2098161,693					
LINDERO No. 4	M11	X= 4882626,293	M10	X= 4882623,360	9,33	Suroeste	LOTE 1		
		Y= 2098161,693		Y= 2098152,841					
LINDERO No. 5	M10	X= 4882623,360	M15	X= 4882615,158	8,80	Noroeste	VIA DE ACCESO		
		Y= 2098152,841		Y= 2098156,034					
LINDERO No. 6	M15	X= 4882615,158	M14	X= 4882621,132	19,00	Noreste	LOTE 4		
		Y= 2098156,034		Y= 2098174,067					

Ilustración 9: Tabla linderos LOTE 3

Lote No 4- Adolfo Perez Cardenas - Área: 129,87 M2 (PROPUESTA URBANISTICA)										
LINDEROS	PUNTO INICIAL			PUNTO FINAL			DIST. (M)	RUMBO	COLINDANTE	OBS
LINDERO No. 1	M14	X= 4882621,132	M15	X= 4882615,158	19,00	Suroeste	LOTE 3			
		Y= 2098174,067		Y= 2098156,034						
LINDERO No. 2	M15	X= 4882615,158	M16	X= 4882608,773	6,85	Noroeste	LOTE DE ACCESO			
		Y= 2098156,034		Y= 2098158,519						
LINDERO No. 3	M16	X= 4882608,773	M17	X= 4882614,736	18,96	Noreste	LOTE 5			
		Y= 2098158,519		Y= 2098176,521						
LINDERO No. 4	M17	X= 4882614,736	M14	X= 4882621,132	6,85	Sureste	00-00-0003-0275-000 EL RECUERDO			
		Y= 2098176,521		Y= 2098174,067						

Ilustración 10: Tabla linderos LOTE 4

Lote No 5- Adolfo Perez Cardenas - Área: 129,64 M2 (PROPUESTA URBANISTICA)									
LINDEROS	PUNTO INICIAL		PUNTO FINAL		DIST. (M)	RUMBO	COLINDANTE	OBS	
LINDERO No. 1	M17	X= 4882614,736	M16	X= 4882608,773	18,96	Suroeste	LOTE 4		
		Y= 2098176,521		Y= 2098158,519					
LINDERO No. 2	M16	X= 4882608,773	M19	X= 4882602,388	6,85	Noroeste	LOTE DE ACCESO		
		Y= 2098158,519		Y= 2098161,004					
LINDERO No. 3	M19	X= 4882602,388	M18	X= 4882608,341	18,93	Noreste	LOTE 6		
		Y= 2098161,004		Y= 2098178,975					
LINDERO No. 4	M18	X= 4882608,341	M17	X= 4882614,736	6,85	Sureste	00-00-0003-0275-000 EL RECUERDO		
		Y= 2098178,975		Y= 2098176,521					

Ilustración 11: Tabla linderos LOTE 5

Lote No 6- Adolfo Perez Cardenas - Área: 129,42 M2 (PROPUESTA URBANISTICA)										
LINDEROS	PUNTO INICIAL			PUNTO FINAL			DIST. (M)	RUMBO	COLINDANTE	OBS
LINDERO No. 1	M18	X= 4882608,341	M19	X= 4882602,388	18,93	Suroeste	LOTE 5			
		Y= 2098178,975		Y= 2098161,004						
LINDERO No. 2	M19	X= 4882602,388	M20	X= 4882596,003	6,85	Noroeste	VIA DE ACCESO			
		Y= 2098161,004		Y= 2098163,490						
LINDERO No. 3	M20	X= 4882596,003	M21	X= 4882601,946	18,90	Noreste	LOTE 7			
		Y= 2098163,490		Y= 2098181,428						
LINDERO No. 4	M21	X= 4882601,946	M18	X= 4882608,341	6,85	Sureste	00-00-0003-0275-000 EL RECUERDO			
		Y= 2098181,428		Y= 2098178,975						

Ilustración 12: Tabla linderos LOTE 6

Lote No 7- Adolfo Perez Cardenas- Área: 129,19 M2 (PROPUESTA URBANÍSTICA)									
LINDEROS	PUNTO INICIAL		PUNTO FINAL		DIST. (M)	RUMBO	COLINDANTE	OBS	
LINDERO No. 1	M1	X= 4882595,550	M21	X= 4882601,946	6,85	Sureste	00-00-0003-0275-000 EL RECUERDO		
		Y= 2098183,882		Y= 2098181,428					
LINDERO No. 2	M21	X= 4882601,946	M20	X= 4882596,003	18,90	Suroeste	LOTE 6		
		Y= 2098181,428		Y= 2098163,490					
LINDERO No. 3	M20	X= 4882596,003	M32	X= 4882589,618	6,85	Noroeste	VIA DE ACCESO		
		Y= 2098163,490		Y= 2098165,975					
LINDERO No. 4	M32	X= 4882589,618	M7	X= 4882591,009	4,42	Noreste	00-00-0003-1697-000 VILLA CAROLINA		
		Y= 2098165,975		Y= 2098170,174					
LINDERO No. 5	M7	X= 4882591,009	M8	X= 4882593,310	7,32	Noreste	00-00-0003-1485-000 SAN PEDRO		
		Y= 2098170,174		Y= 2098177,118					
LINDERO No. 6	M8	X= 4882593,310	M1	X= 4882595,550	7,12	Noreste	00-00-0003-1484-000 LAS MARGARITAS		
		Y= 2098177,118		Y= 2098183,882					

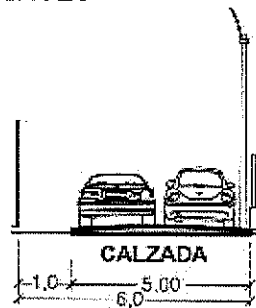
Ilustración 13: Tabla linderos LOTE 7

2.5. COORDENADAS DELIMITACIÓN PROPUESTA DE VIA DE ACCESO PRIVADA:

LOTE VIA DE ACCESO (PROPUESTA URBANÍSTICA)									
Área: 235,81 M2									
LINDERO No. 1	M9	X= 4882640,788	M4	X= 4882639,311	4,30	Suroeste	VIA PUBLICA		
		Y= 2098146,056		Y= 2098142,017					
LINDERO No. 2	M4	X= 4882639,311	M5	X= 4882588,260	54,78	Noroeste	00-00-0003-0278-000 GIL VALDIN		
		Y= 2098142,017		Y= 2098161,888					
LINDERO No. 3	M5	X= 4882588,260	M6	X= 4882588,685	1,34	Noreste	00-00-0003-0261-000 SANTA ANA		
		Y= 2098161,888		Y= 2098163,155					
LINDERO No. 4	M6	X= 4882588,685	M32	X= 4882589,618	2,97	Noreste	00-00-0003-1697-000 VILLA CAROLINA		
		Y= 2098163,155		Y= 2098165,973					
LINDERO No. 5	M32	X= 4882589,618	M20	X= 4882596,003	6,85	Sureste	LOTE 7		
		Y= 2098165,973		Y= 2098163,487					
LINDERO No. 6	M20	X= 4882596,003	M19	X= 4882602,388	6,85	Sureste	LOTE 6		
		Y= 2098163,487		Y= 2098161,002					
LINDERO No. 7	M19	X= 4882602,388	M16	X= 4882608,773	6,85	Sureste	LOTE 5		
		Y= 2098161,002		Y= 2098158,517					
LINDERO No. 8	M16	X= 4882608,773	M15	X= 4882615,158	6,85	Sureste	LOTE 4		
		Y= 2098158,517		Y= 2098156,032					
LINDERO No. 9	M15	X= 4882615,158	M10	X= 4882623,360	8,80	Sureste	LOTE 3		
		Y= 2098156,032		Y= 2098152,839					
LINDERO No. 10	M10	X= 4882623,360	M9	X= 4882640,788	18,70	Sureste	LOTE 1		
		Y= 2098152,839		Y= 2098146,056					

Ilustración 13,1: Tabla linderos LOTE VIA DE ACCESO

2.6. PERFILES VIALES EXISTENTES



P.V. VIA PÚBLICA EXTERNA

Ilustración 14: Perfil vial PUBLICA VEREDAL

2.7. PERFILES VIALES PROPUESTOS

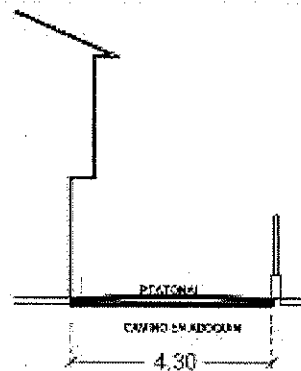


Ilustración 15: Perfil vial propuesto LOTE VIA DE ACCESO

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-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	6,00
NOMBRE	VIA PUBLICA VEREDAL
CALCULO DE AREAS	M2
AREA BRUTA	1283,17
AREA PROYECCION VIAL	0,00
AREA NETA	1283,17

VIA	Descripción
TIPO DE VIA	VIA DE ACCESO
PERFIL	4,30
NOMBRE	LOTE VIA DE ACCESO

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

Por lo anterior, la vía que linda con el predio identificado con número 00-00-0003-0277-000 costado sur responde a vía tipo V-7 de (6,00 m), por tal motivo se debe tener en cuenta el trazado vial de la siguiente manera:

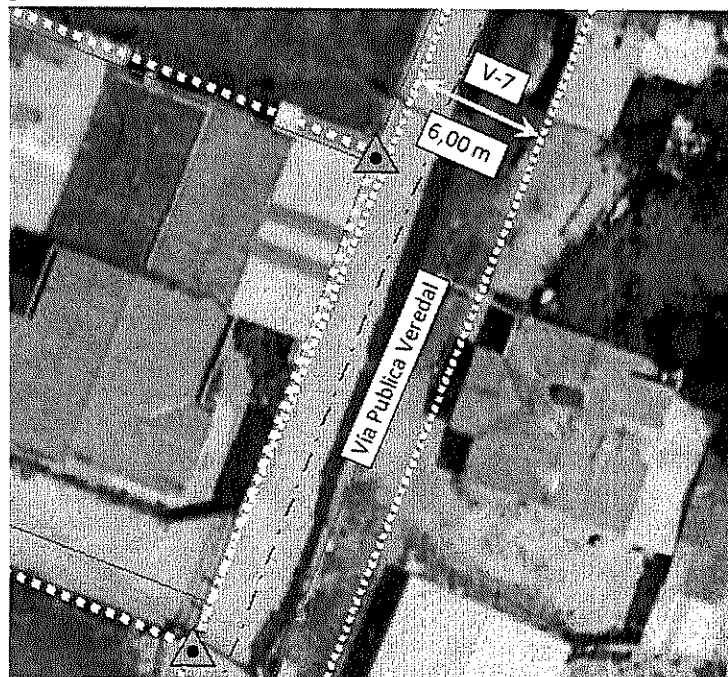


Ilustración 17: mapa de trazado vial, cotas y áreas.

Que de acuerdo con el cálculo realizado en planos arquitectónicos y topográficos para la vía que colinda con el asentamiento humano, denominado "Camino publico verdal", 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	Matrícula: 2020070020 Código interno: 6444322	Cuenta: 7483236-8	Cuenta: 63614575
L2	Matrícula: 6022906 Código interno: 6204040	Cuenta: 0958380-1	Cuenta: 60234195
L3	Matrícula: 2021070172 Código interno: 6469472	Cuenta: 7611605-7	Cuenta: 63578977
L4	Matrícula: 6506319 Código interno: 6219738	Cuenta: 0958381-3	Cuenta: 60311898

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 00-00-0003-0277-000 localizado en la VEREDA FAGUA, PREDIO SANTA BRIGIDA 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 inundación, 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 000000030277000 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 000000030277000 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 000000030277000, localizado en la VEREDA FAGUA, PREDIO SANTA BRIGIDA 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 000000030277000, localizado en la VEREDA FAGUA, PREDIO SANTA BRIGIDA 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 000000030277000, localizado en la VEREDA FAGUA, PREDIO SANTA BRIGIDA del municipio de Chía, se contempla dejar los aislamientos requeridos y planteados en el plano de loteo, así como la vía de acceso a todos los lotes resultantes del proceso de legalización en la cual se tiene previsto que su uso sea peatonal, ocasional vehicular sólo para ingreso a los predios, sin obstaculizar el paso de las personas que integran el Asentamiento, o el ingresos de vehículos de emergencia, No se puede constituir como área de parqueo o estacionamientos, y sin uso de la misma como estacionamiento en todo su trayecto.

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

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

4.10. Lineamientos ambientales

Cada una de las unidades que conforman el asentamiento humano deberá dar aplicación a los siguientes lineamientos, sin perjuicio de los que se definan en los correspondientes actos de legalización urbanística, de forma tal que transiten progresivamente a condiciones de sostenibilidad ambiental:

1. *"Atendiendo los déficits de espacio público del polígono objeto de orden de legalización, y en aras de incorporar zonas verdes al sector, se procurará la incorporación de cubiertas verdes, donde los lineamientos técnicos lo permitan.*
2. *Queda prohibido el desarrollo de cualquier actividad que genere ruido más allá de los niveles sonoros permitidos para la zona. Considerando que el uso principal del sector será residencial, los estándares máximos permisibles de niveles de emisión de ruido en dB(A), serán los establecidos en la Resolución 0627 de 07 de abril de 2007, Artículo 9, Tabla 1, en cumplimiento de la Ley 1801 de 2016, Artículo 33.*
3. *Las unidades de vivienda a legalizar procuraran incorporar en su diseño constructivo estrategias de construcción sostenible, orientadas a disminuir el consumo de agua y energía, logrando condiciones de optimización del recurso hídrico y la eficiencia energética de la edificación, entre ellas las siguientes:*
 - *En aras de aprovechar los sistemas pasivos de iluminación, ventilación y calefacción, las nuevas licencias de construcción y los actos de reconocimiento de edificaciones existentes intentarán ajustar la relación ventana / muro, procurar una ventilación cruzada en diferentes espacios y la utilización de materiales en fachada de baja conductividad térmica o sistemas combinados (materiales convencionales con aislantes térmicos).*
 - *Las unidades de vivienda procurarán instalar grifería ahorradora en los diferentes puntos de abastecimiento de agua potable y unidades sanitarias, para optimizar el consumo de agua.*
 - *Las edificaciones intentaran ajustar el diseño de la red de agua lluvia para facilitar su captación, acumulación y posterior aprovechamiento en uso sanitario, riego de zonas verdes y jardines de la propia vivienda y áreas anexas.*
4. *El cerramiento de cada predio, y considerando que el asentamiento se encuentra en área rural, deberá constituirse con elementos vivos, principalmente con especies nativas. Las zonas de antejardín y patios posteriores se tratarán como zona verde y/o ajardinada, con el objetivo de embellecer el sector y el adecuado tratamiento paisajístico de la zona.*

En el manejo de las cercas vivas debe garantizarse las actividades de poda formativa de tal manera que cumplan con la altura aprobada para los cerramientos en la zona.

5. *No se permitirá la instalación de ningún tipo de cobertizo o cubierta que cubra total o parcialmente el aislamiento posterior o patio, ni la zona de antejardín o de retroceso sobre la vía de acceso.*
6. *Dar cumplimiento a la norma ambiental y policiva respecto del manejo de residuos sólidos".*

5. DATOS DE LOS INTERESADOS Identificación de los interesados

LOTE	ÁREA M2	USO	INTERESADO	CEDULA
-	-	-	MARY LUZ PEREZ CADENAS	20471196
LOTE 1	176,4	Unifamiliar	Diego Giovanni León Pérez	1072645326
LOTE 2	185,67		Lady Johanna León Pérez	1072666750
LOTE 3	167,17		Wilson León Pérez	80449761
LOTE 4	129,87		ADOLFO PEREZ CARDENAS	2994088
LOTE 5	129,64			2994088
LOTE 6	129,42			2994088
LOTE 7	129,19			2994088
LOTE VIA DE ACCESO	235,81	-	Lote Vía de Acceso	-

5.1. Verificación de propiedades en el VUR

VERIFICACIÓN DE PROPIEDADES EN EL VUR		
Dando cumplimiento al acuerdo municipal 188 de 2021 se verificó que las personas interesadas no tienen propiedades adicionales en el Municipio de Chía, y por consiguiente pueden seguir con el proceso de legalización y regularización urbanística.		
Interesado	Cédula	Observaciones
Diego Giovanni Leon Perez	1072645326	Aplica
Lady Johanna Leon Perez	1072666750	Aplica
Wilson Leon Perez	80449761	Aplica
ADOLFO PEREZ CARDENAS	2994088	Aplica
MARY LUZ PEREZ CADENAS	20471196	Aplica

6. TABLA DE CARACTERIZACIÓN DEL ASENTAMIENTO

6.1. Áreas, índices y características existentes

Lotes y construcciones del Asentamiento Humano											
AREA BRUTA m²:		1283,17		Lotes edificados:		5		UN			
AREA RESERVA VIAL m²:		0,00		Lotes Asentamiento:		7		UN			
AREA NETA m²:		1283,17		Grado de consolidación		71%		%			
Área de Servidumbre											
Nombre del Lote	Área de la vía en m²		Carácter		MOJONES						
LOTE VIA DE ACCESO	235,81		PRIVADA		M9-M4-M-M5-M6-M32-M20-M19-M16-M15-M10						
Totales	235,81										
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, Mojonés y Unidades	
		Piso 1	Piso 2	Piso 3	Subtotal						
LOTE 1	176,40	76,75	83,31	0,00	160,06	0,00	76,75	160,06	44%	UNIFAMILIAR M9-M10-M11-M12	1
LOTE 2	185,67	100,17	0,00	0,00	100,17	0,00	100,17	100,17	54%	UNIFAMILIAR M3-M12-M11-M13	1
LOTE 3	167,17	107,05	112,05	0,00	219,10	0,00	107,05	219,10	64%	UNIFAMILIAR M14-M2-M12-M11-M10-M15	1
LOTE 4	129,87	26,70	0,00	0,00	26,70	26,70	0,00	0,00	0%	UNIFAMILIAR M14-M15-M15-M17	1
LOTE 5	129,64	53,20	0,00	0,00	53,20	0,00	53,20	53,20	41%	UNIFAMILIAR M17-M16-M19-M18	1
LOTE 6	129,42	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0%	UNIFAMILIAR M18-M19-M20-M21	1
LOTE 7	129,19	36,22	40,72	0,00	76,94	0,00	36,22	76,94	28%	UNIFAMILIAR M1-M21-M20-M32-M7-M8	1
LOTE VIA DE ACCESO	235,81	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0%	M9-M4-M-M5-M6-M32-M20-M19-M16-M15-M10	-
Subtotales	1283,17	400,09	236,08	0,00	636,17	26,70	373,39	609,47	29%		
Índices	I.O. ocupación actual	31%	I.C. construcción actual	50%	I.O. ocupación propuesta	29%	I.C. constr. propuesta	47%	Total unidades de vivienda		7
Resumen de áreas y porcentajes											
Área total del predio del Asentamiento Humano m²								1283,17		m2	
Área total final ocupada del Asentamiento Humano m²								373,39		m2	
Área total Construida del Asentamiento Humano Actual m²								400,09		m2	
Área total Construida del Asentamiento Humano Propuesta m²								609,47		m2	
Grado de Consolidación del Asentamiento (%)								71%		%	

7. REGULARIZACIÓN URBANÍSTICA DEL ASENTAMIENTO HUMANO

Propuesta de regularización

7.1. Propuesta de regularización

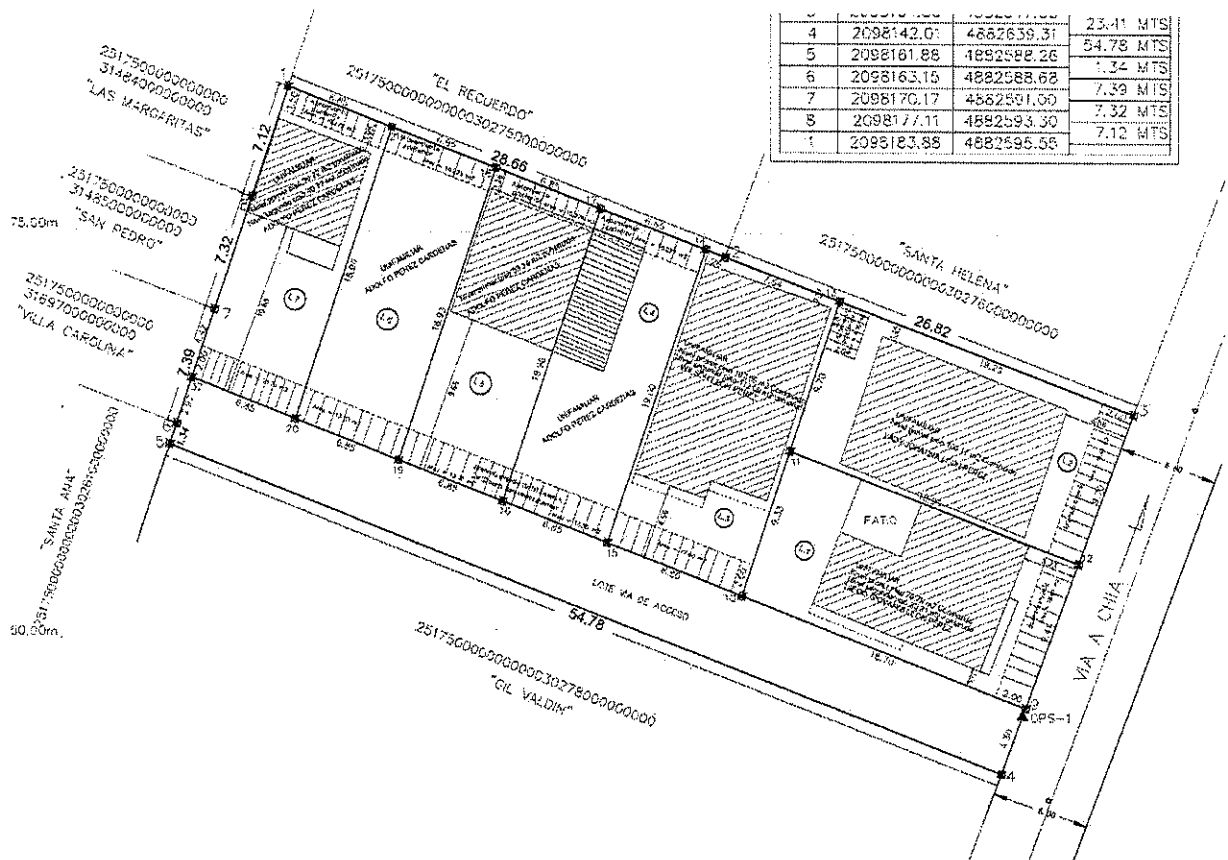


Ilustración 18: plano de propuesta de regularización y mejoramiento urbanístico

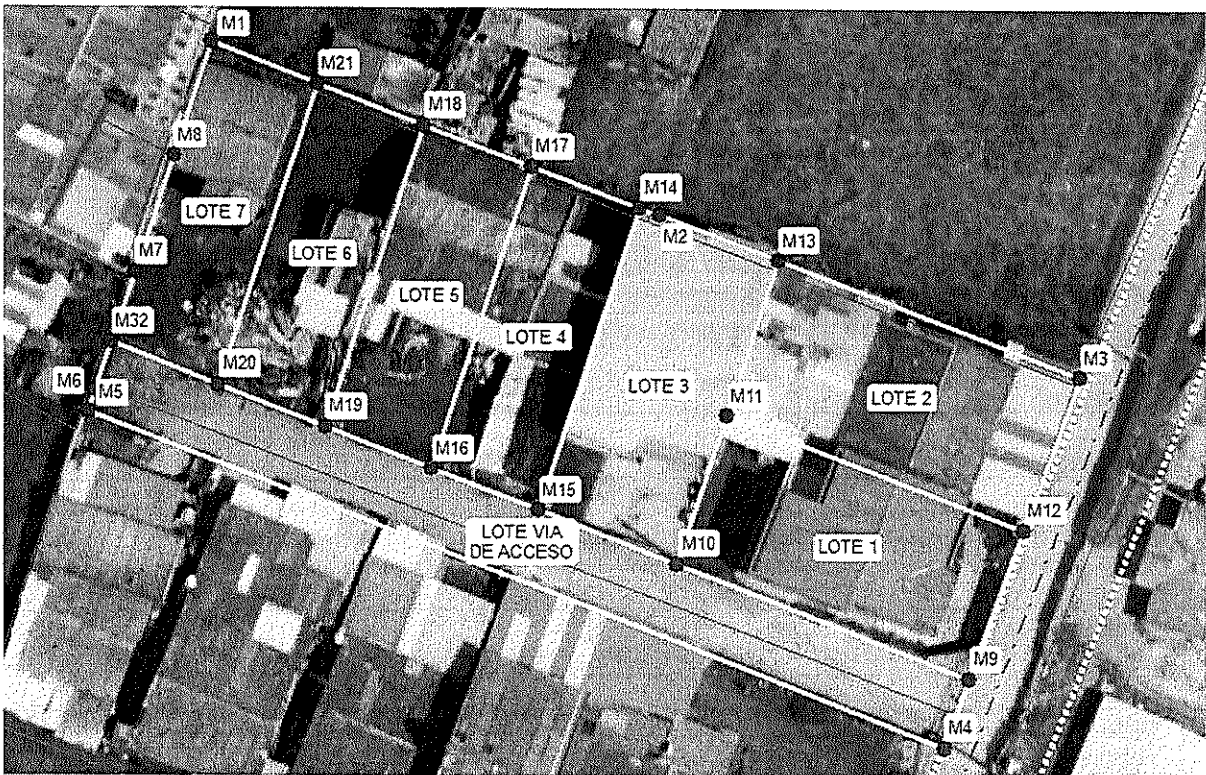


Ilustración 19: Mojoneros y polígonos aprobados por el DOTP.

MOJON	X	Y
M1	4882595,550	2098183,882
M10	4882623,360	2098152,839
M11	4882626,293	2098161,693
M12	4882644,030	2098154,892
M13	4882629,348	2098170,915
M14	4882621,132	2098174,067
M15	4882615,158	2098156,032
M16	4882608,773	2098158,517
M17	4882614,736	2098176,521
M18	4882608,341	2098178,975
M19	4882602,388	2098161,002
M2	4882622,311	2098173,615
M20	4882596,003	2098163,487
M21	4882601,946	2098181,428
M3	4882647,354	2098164,007
M32	4882589,618	2098165,973
M4	4882639,311	2098142,017
M5	4882588,260	2098161,888
M6	4882588,685	2098163,155
M7	4882591,009	2098170,174
M8	4882593,310	2098177,118
M9	4882640,788	2098146,056

Ilustración 20: cuadro de coordenadas del proyecto de asentamientos humanos.

7.2. Normativa para regularización

NORMATIVA PARA RECONOCIMIENTO DE EDIFICACIONES					
NORMATIVA	LOTE 1	LOTE 2	LOTE 3	LOTE 5	LOTE 7
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.				
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)	176,40	185,67	167,17	129,64	129,19
Frente mínimo del lote (ml)	9,41 y 18,70	9,70	8,80	6,85	6,85
Índice De ocupación actual	44%	54%	64%	41%	28%
Índice máx. De construcción	El resultante de multiplicar el índice de ocupación por el número de pisos.				
Número de Pisos actual	2	1	2	1	2
Aislamiento anterior	1,11ml y 3,23ml	3,88 ml	4,56 ml	9,66 ml	10,88 ml
Aislamientos laterales	4,24 ml	0,30ml y 1,05ml	0,26ml y 0,38ml	0,00 ml	0,73 ml

NORMATIVA PARA RECONOCIMIENTO DE EDIFICACIONES					
NORMATIVA	LOTE 1	LOTE 2	LOTE 3	LOTE 5	LOTE 7
Aislamiento posterior	13,93 m²	3,18 ml	0,60 ml	1,28 ml	1,98 ml
Voladizo	0,50 ml	n/a	0,60	n/a	0,50 ml
Estacionamientos	1	1	1	1	1
Cerramiento	2,00 m transparente				
Acceso a Predios	Accede a través de vía pública costado oriente y servidumbre privada denominada Lote Vía de Acceso.	Accede a través de vía pública costado oriente	Accede a través de servidumbre privada denominada Lote Vía de Acceso.	Accede a través de servidumbre privada denominada Lote Vía de Acceso.	Accede 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 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.					

NORMATIVA PARA NUEVOS DESARROLLOS			
NORMATIVA	LOTE 1	LOTE 2	LOTE 3
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.	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
Usos compatibles	Comercial I	Comercial I	Comercial I
Usos Prohibidos	Los demás	Los demás	Los demás
Área mínima del predio (m2)	176,40	185,67	167,17
Frente mínimo del lote (ml)	9,41 y 18,70	9,70	8,80
Índice de ocupación	60% (105,84 m²)	60% (111,40 m²)	60% (100,30 m²)
Índice máx. De construcción	El resultante de multiplicar el índice de ocupación por el número de pisos.		
Número Máximo de Pisos	2	2	2
Aislamiento anterior	2,00 ml	2,00 ml	2,00 ml
Aislamientos laterales	2,00 ml (s)	2,00 ml (n)	2,00 ml (w)
Aislamiento posterior	2,00 ml	2,00 ml	2,00 ml
Voladizo	0,60 ml	0,60 ml	0,60 ml
Estacionamientos	1	1	1
Cerramiento	2,00 m transparente		
Acceso a Predios	Accede a través de vía pública costado oriente y servidumbre privada denominada Lote Vía de Acceso.	Accede a través de vía pública costado oriente	Accede 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			

NORMATIVA PARA NUEVOS DESARROLLOS			
NORMATIVA	LOTE 1	LOTE 2	LOTE 3
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.			

NORMATIVA PARA NUEVOS DESARROLLOS				
NORMATIVA	LOTE 4	LOTE 5	LOTE 6	LOTE 7
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.	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.	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)	129,87	129,64	129,42	129,19
Frente mínimo del lote (ml)	6,85	6,85 ml	6,85 ml	6,85 ml
Índice de ocupación	60% (77,92 m²)	60% (77,78 m²)	60% (77,65 m²)	60% (77,51 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
Aislamiento anterior	2,00 ml	2,00 ml	2,00 ml	2,00 ml
Aislamientos laterales	2,00 ml (o)	2,00 ml (w)	2,00 ml (o)	2,00 ml (w)
Aislamiento posterior	2,00 ml	2,00 ml	2,00 ml	2,00 ml
Voladizo	0,60 m	0,60 m	0,60 m	0,60 m
Estacionamientos	1	1	1	1
Cerramiento	2,00 m transparente			
Acceso a Predios	Accede a través de servidumbre privada denominada Lote Vía de Acceso.	Accede a través de servidumbre privada denominada Lote Vía de Acceso.	Accede a través de servidumbre privada denominada Lote Vía de Acceso.	Accede 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 O GENERAR ALTERNATIVAS QUE GARANTICEN QUE LOS ESPACIOS HABITABLES DE LA VIVIENDA ESTEN ILUMINADOS Y VENTILADOS DE MANERA NATURAL. LA ILUMINACIÓN SE HARÁ A TRAVÉS DE ELEMENTOS COMO VENTANAS SOBRE FACHADA, CLARABOYAS O CUALQUIER SISTEMA DE ILUMINACIÓN CENITAL Y PATIOS UBICADOS AL INTERIOR DE LA EDIFICACIÓN O POZOS DE LUZ.

EN EL CASO DE LA VENTILACIÓN, SE ASEGURARÁ LA RENOVACIÓN DEL AIRE DEL INTERIOR DE LA EDIFICACIÓN, A TRAVÉS DE ELEMENTOS TALES COMO VENTANAS Y DUCTOS ORIENTADOS HACIA EL EXTERIOR DE LA EDIFICACIÓN, INCLUSO, LOS ELEMENTOS UTILIZADOS PARA TAL FIN PODRÁN ESTAR DISPUESTOS HACIA PATIOS INTERNOS, SIEMPRE Y CUANDO NO ESTÉN CUBIERTOS TOTALMENTE Y SE ASEGURE UN MÍNIMO DE CAUDAL DE VENTILACIÓN NATURAL.

LOS ESPACIOS DE SERVICIOS, COMO BAÑOS Y COCINAS, QUE POR RAZONES DE DISEÑO NO SE PUEDAN VENTILAR DE MANERA NATURAL; SE DEBERÁN ASEGURAR LA EXTRACCIÓN DE OLORES Y VAHOS POR MEDIOS MECÁNICOS (EXTRACTORES DE AIRE).

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

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

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

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.

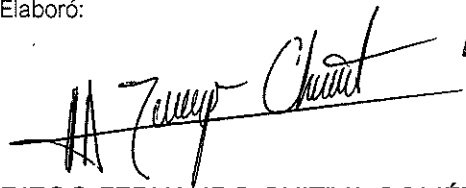
Dada a los diecisiete (17) días del mes de septiembre de 2026.

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.


DIEGO IVAN PALACIOS
Abogado Contratista
Dirección de Ordenamiento Territorial y Plusvalía.