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

IDENTIFICACIÓN DEL PROYECTO			
Radicado	20229999938258	Decreto	133 de 2022
Catastral	000000071929000	Matricula	50N-20193988
Zona POT	ZONA RURAL DE GRANJAS (ZRG)	Tipo de Suelo	Suelo Rural
Dirección	VEREDA LA BALSA, SECTOR LOS CAOBOS, PREDIOS EL RINCON		
Ámbito	A	Tipo de Legalización	GRUPAL
Arquitecto	DANIEL MATEO CHACON HERRERA	matricula	A22392020-1072712391
Topógrafo	OMAR JAVIER PINEDA GUZMAN	matricula	01-10348
Interesado 1	ANA ELVIRA AREVALO OSPINA	Cédula	41715444
Interesado 2	Javier Mauricio Alarcon Arevalo	Cédula	81720675

Área Titulo	Área Registro	Área IGAC	Área Levantamiento
238.16 m²	238.16 m²	238 m²	238.16 m2

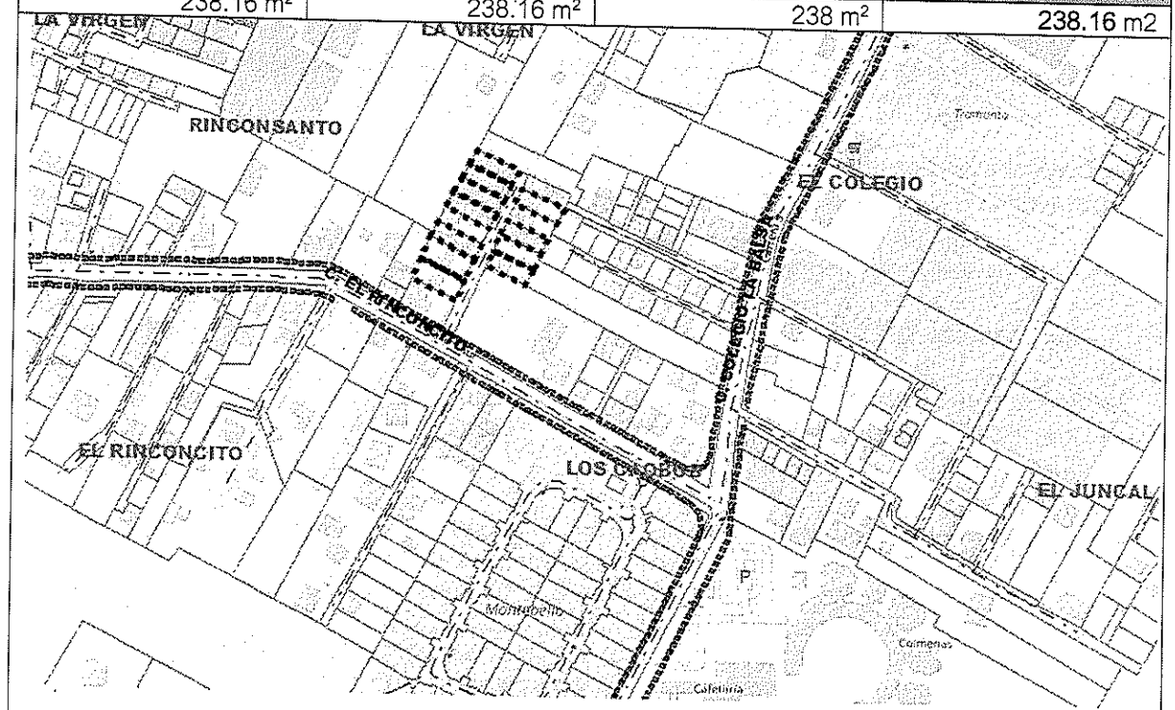


Ilustración 1: Mapa de localización, predio de interés en líneas punteadas

1. ANTECEDENTES

Mediante radicado 20229999938258 del 26 de diciembre de 2023, se solicitó la legalización del .asentamiento humano, ubicado en la VEREDA LA BALSA, SECTOR LOS CAOBOS, PREDIOS EL RINCON Y VILLA ANGELA del Municipio de Chía - Cundinamarca, e identificado con cédula catastral 00-00-0007-1929-000 y matricula inmobiliaria 50N-20193988 / 50N-20193989 para lo cual se aportaron los documentos exigidos en el Acuerdo Municipal 188 de 2021.

La Dirección de Ordenamiento Territorial y Plusvalía, mediante oficio D.O.T.P. 2794 del 01 de septiembre de 2025, realizo requerimiento al interesado en el cual solicito se diera aplicación a los requisitos establecidos en la Circular externa DOTP N°001 de 2022.

Con base a los ajustes solicitados a la revisión del levantamiento topográfico, se procedió a realizar acta de observaciones por parte de la Dirección de Ordenamiento Territorial y Plusvalía, mediante DOTP 2872 del 3 de septiembre de 2025, acta que fue objeto de respuesta por parte del interesado mediante anexo del doce (12) de diciembre de 2025.

Mediante resolución N°7663 del 30 de diciembre de 2025, La Dirección de Ordenamiento Territorial y Plusvalía, resolvió dar inicio al proceso de legalización de asentamiento humano

Carrera 9 N° 11-24
PBX: (601) 884 4444 Ext. 2113-21
ordenamientoterritorial@chia.gov.co
www.chia-cundinamarca.gov.co

ubicado en el inmueble identificado con cedula catastral 00-00-0007-1929-000 e inscrito folio de matrícula inmobiliaria N° 50N-20193988 / 50N-20193989 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 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:

> ***"Articulo 2.2.6.5.1. Legalización Urbanística:*** *La legalización urbanística es el proceso mediante el cual la administración municipal, distrital o del Departamento Archipiélago de San Andrés, Providencia y Santa Catalina reconoce, si a ello hubiere lugar, la existencia de un asentamiento humanos con condiciones de precariedad y de origen informal, conformado por viviendas de interés social y usos complementarios que la soporten, que se ha constituido sin licencia de urbanización previo a su desarrollo o que aun cuando la obtuvo, esta no se ejecutó.*
>
> *Mediante a legalización urbanística y de acuerdo con las condiciones que establezca cada entidad territorial, se aprueban los planos urbanísticos y se expide la reglamentación urbanística, sin perjuicio de la responsabilidad penal, civil y administrativa de los comprometidos.*
>
> *La legalización urbanística implica la incorporación al perímetro urbano cuando a ello hubiere lugar, sujeta a la disponibilidad técnica de servicios o a la implementación de un esquema diferencial en áreas de difícil gestión; y la regularización urbanística del asentamiento humano, entendida como la norma urbanística aplicable y las acciones de mejoramiento definidas por el municipio o distrito en la resolución de legalización.*
>
> *La legalización urbanística no contempla el reconocimiento de los derechos de propiedad en favor de eventuales poseedores, ni la titulación de los predios ocupados por el asentamiento humano.*
>
> ***El acto administrativo mediante el cual se aprueba la legalización hará las veces de licencia de urbanización con base en el cual se tramitarán las licencias de construcción de los predios incluidos en la legalización el reconocimiento de las edificaciones existentes."***

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

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

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 éste orden de ideas y teniendo en cuenta que el día 23 de diciembre de 2023, mediante radicado **20229999938258**, se solicitó la legalización del asentamiento humano, identificado con número catastral **00-00-0007-1929-000** localizado en la **vereda La Balsa** del Municipio de Chía - Cundinamarca, para lo cual se aportaron los documentos exigidos en el Acuerdo Municipal 188 de 2021 y con base en la Orden de Legalización proferida por el **Decreto 133 de 2022** 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 20229999938258 atendiendo los lineamientos generales del Acuerdo 17 del 2000.

1.4. Acuerdo Municipal 188 de 2021

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

Art. 2° Parágrafo. B. Definiciones:

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

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

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

1.5. Decreto Orden de Legalización 133 de 2022

El Decreto 133 de 2022 "El cual delimita una zona conformada por asentamientos humanos precarios de origen informal integrados predominantemente por viviendas de interés social, ubicada en la vereda La Balsa – Sector Los Caobos, sector rural del municipio de Chía, se ordena su legalización y regularización urbanística y se dictan otras disposiciones" viabilizó la realización del trámite de legalización y regularización urbanística del asentamiento en estudio, al estar este incluido dentro de la delimitación proferida por el decreto.

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

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

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

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

2. DELIMITACIÓN DEL ÁREA OBJETO DE LEGALIZACIÓN

El asentamiento humano se encuentra ubicado en Suelo Rural, en la VEREDA LA BALSA, SECTOR LOS CAOBOS, PREDIOS EL RINCON identificado con cédulas catastrales 00-00-0007-1929-000 y Matrícula Inmobiliaria 50N-20193988. 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 238.16 m²

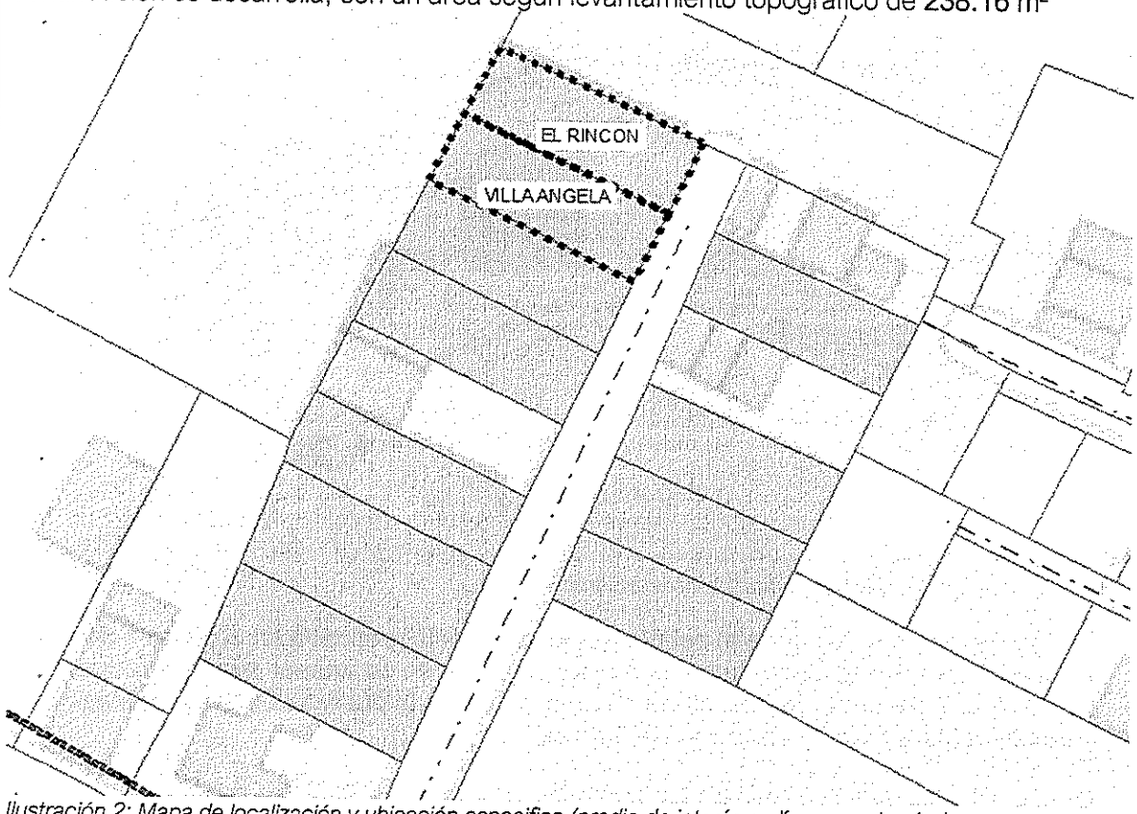


Ilustración 2: Mapa de localización y ubicación especifica (predio de interés en líneas punteadas).

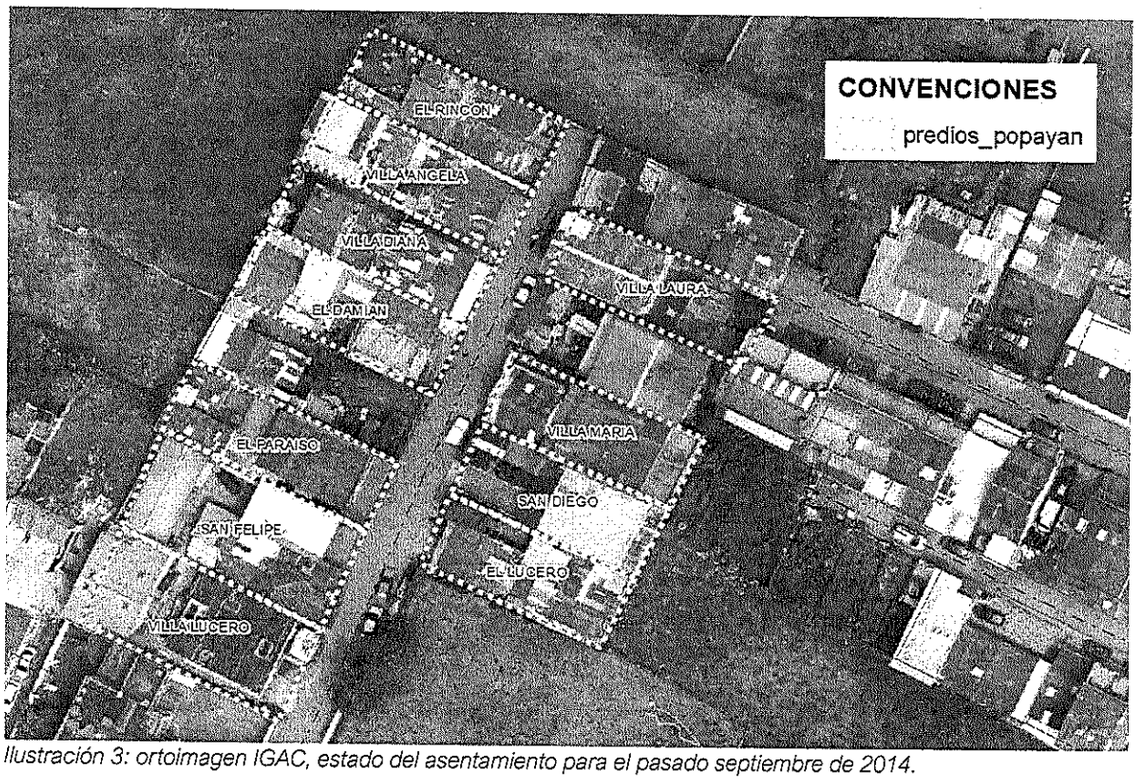


Ilustración 3: ortoimagen IGAC, estado del asentamiento para el pasado septiembre de 2014.

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

2.1. DELIMITACIÓN ESTADO ACTUAL DEL PREDIO OBJETO DE REGULARIZACIÓN:

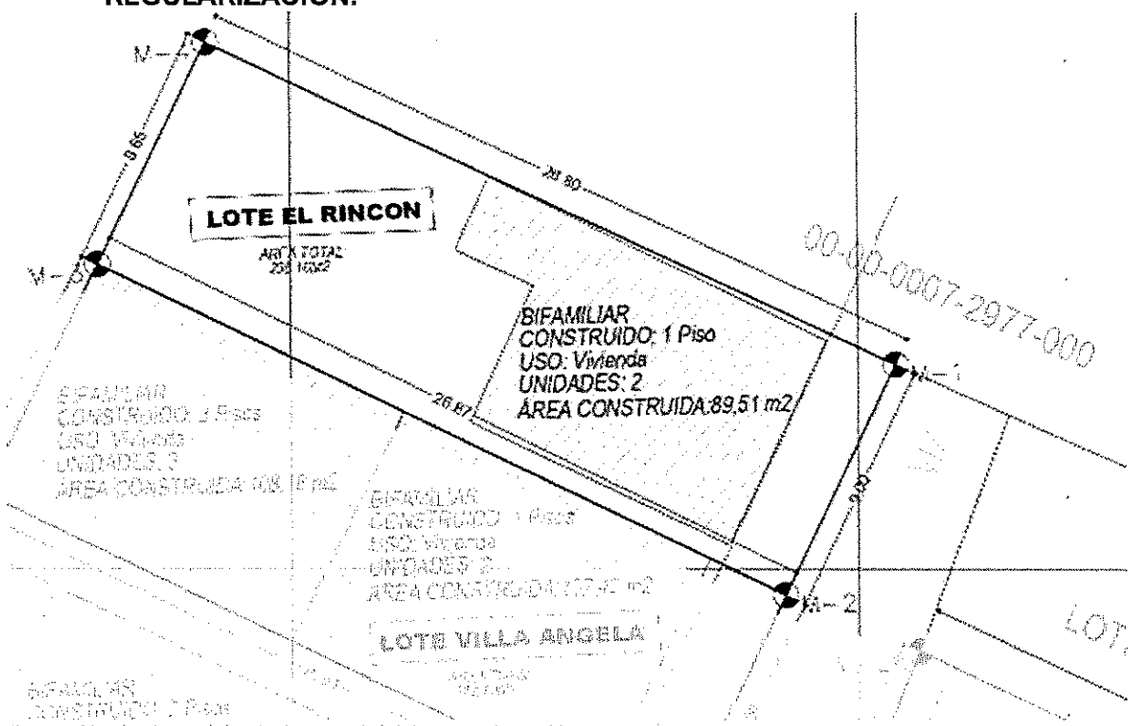


Ilustración 4: plano del estado actual del Asentamiento Humano

La ilustración 4 corresponde al estado actual del predio graficada en el plano 1 de 1, allí se evidencia un (1) lote de terreno con forma regular y en su interior las construcciones que ocupan parte del predio; estas tienen como acceso, la vía pública ubicada al costado oriente y que sirve para todos y cada uno de los lotes.

El predio de la solicitud presenta 4 mojones o vértices como parte del estado actual, así como las cotas de cada una de las aristas o lados del predio, en su interior se distinguen 2 polígonos que indican la existencia de 2 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:

COORDENADAS GLOBO DEL TERRENO No. 00-00-0007-1929-000 (LOTE EL RINCON)				Area: 238.16 M2
MOJÓN	COORDENADAS NORTE (m)	COORDENADAS ESTE (m)	COLINDANCIAS	OBSERVACIONES
1	2093027,202	4882401,328	00-00-0007-2977-000 VIA DE ACCESO	-
2	2093019,100	4882397,409	VIA DE ACCESO LOTE VILLA ANGELA	-
3	2093030,739	4882373,190	LOTE VILLA ANGELA 00-00-0007-4195-000	-
4	2093038,493	4882377,024	00-00-0007-4195-000 00-00-0007-2977-000	-

Ilustración 5: Coordenadas del globo de terreno original. (EL RINCON)

Carrera 9 N° 11-24
PBX: (601) 884 4444 Ext. 2113-21
ordenamientoterritorial@chia.gov.co
www.chia-cundinamarca.gov.co

2.3. DELIMITACIÓN PROPUESTA DE REGULARIZACIÓN URBANÍSTICA

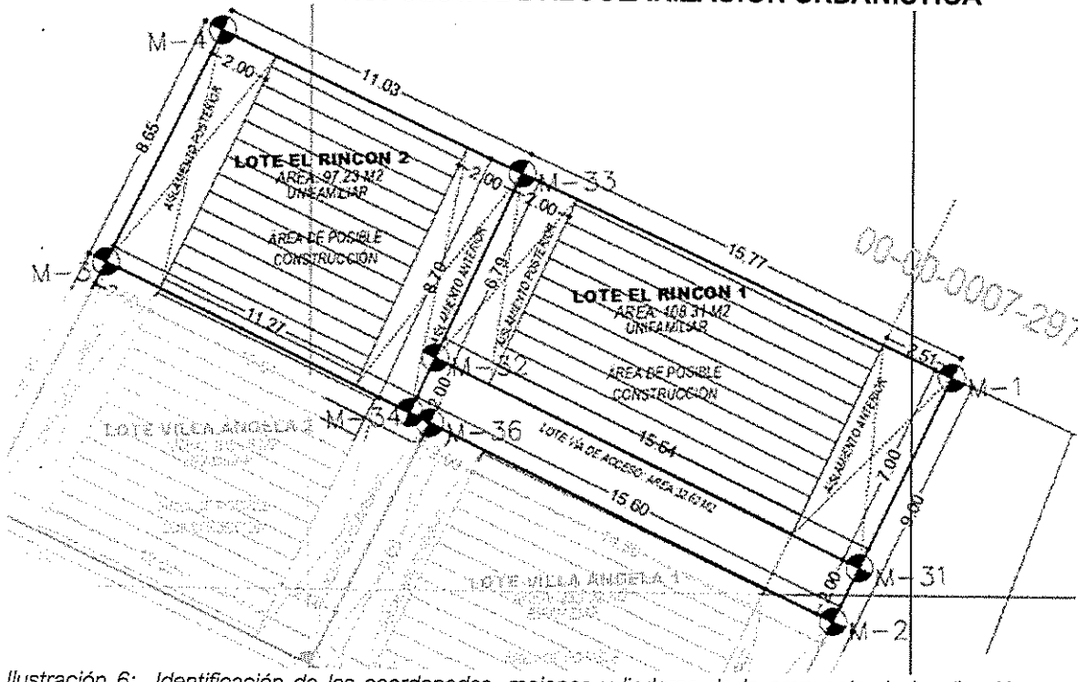


Ilustración 6: Identificación de las coordenadas, mojones y linderos de la propuesta de legalización y regularización urbanística

De la propuesta de regularización urbanística se observa que el número de mojones pasan de 6 a 12 unidades, es decir, se segregan nuevas unidades de terreno, se trata de los llamados: "EL RINCON 1" y "EL RINCON 2", así como también las áreas de terreno destinadas a los ingresos de los predios denominadas: "LOTE VIA DE ACCESO 1".

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

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

2.4. COORDENADAS DELIMITACIÓN PROPUESTA DE REGULARIZACIÓN URBANÍSTICA:

LINDEROS LOTE EL RINCON No. 00-00-0007-1929-000										
PROPIETARIO LOTE EL RINCON 1-CASA 1: ANA ELVIRA AREVALO O. PROPIETARIO LOTE EL RINCON 2: JAVIER MAURICIO ALARCON AREVALO										
LOTE EL RINCON 1 - Area: 108.31 M2										
MOJÓN O LINDERO	PUNTO INICIAL			PUNTO FINAL			DIST. (M)	RUMBO	COLINDANCIA	OBSERVACIONES
LINDERO No. 01	M-1	N=	2093027,20	M-31	N=	2093020,90	9.00	Suroeste	Via de acceso	-
		E=	4882401,33		E=	4882398,28				
LINDERO No. 02	M-31	N=	2093020,90	M-32	N=	2093027,68	16.64	Noroeste	Servidumbre privada	-
		E=	4882398,28		E=	4882384,18				
LINDERO No. 03	M-32	N=	2093027,68	M-33	N=	2093033,85	6.79	Noreste	Lote el rincon 2	-
		E=	4882384,18		E=	4882387,03				
LINDERO No. 04	M-33	N=	2093033,85	M-1	N=	2093027,20	15.77	Sureste	00-00-0007-2977-000	-
		E=	4882387,03		E=	4882401,33				

Ilustración 7: Tabla linderos EL RINCON 1.

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

LOTE EL RINCON 2 - Area: 97.23 M2									
MOJÓN O LINDERO	PUNTO INICIAL			PUNTO FINAL			DIST. (M)	RUMBO	COLINDANCIA	OBSERVACIONES
LINDERO No. 01	M-33	N=	2093033,85	M-34	N=	2093025,86	8.79	Suroeste	Lote el rincon 1 Servidumbre privada	-
		E=	4882387,03		E=	4882383,34				
LINDERO No. 02	M-34	N=	2093025,86	M-3	N=	2093030,74	11.27	Noroeste	Lote Villa Angela 2	-
		E=	4882383,34		E=	4882373,19				
LINDERO No. 03	M-3	N=	2093030,74	M-4	N=	2093038,49	8.65	Noreste	00-00-0007-4195-000	-
		E=	4882373,19		E=	4882377,02				
LINDERO No. 04	M-4	N=	2093038,49	M-33	N=	2093033,85	11.03	Sureste	00-00-0007-2977-000	-
		E=	4882377,02		E=	4882387,03				

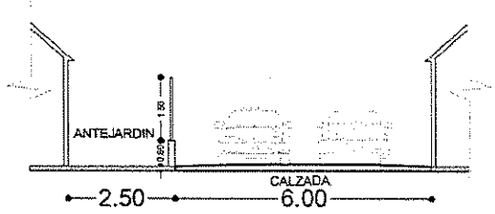
Ilustración 8: Tabla linderos EL RINCON 2.

2.5. COORDENADAS DELIMITACIÓN PROPUESTA DE VIA DE ACCESO PRIVADO:

LOTE VÍA DE ACCESO- Area: 32.62 M2									
MOJÓN O LINDERO	PUNTO INICIAL			PUNTO FINAL			DIST. (M)	RUMBO	COLINDANCIA	OBSERVACIONES
LINDERO No. 01	M-31	N=	2093020,90	M-2	N=	2093019,10	2.00	Suroeste	Via de acceso	-
		E=	4882398,28		E=	4882397,41				
LINDERO No. 02	M-2	N=	2093019,10	M-34	N=	2093025,86	15.60	Noroeste	Lote Villa Angela 1 Lote Villa Angela 2	-
		E=	4882397,41		E=	4882383,34				
LINDERO No. 03	M-34	N=	2093025,86	M-32	N=	2093027,68	2.00	Noreste	Lote el Rincon 2	-
		E=	4882383,34		E=	4882384,18				
LINDERO No. 04	M-32	N=	2093027,68	M-31	N=	2093020,90	15.64	Sureste	Lote el Rincon 1	-
		E=	4882384,18		E=	4882398,28				

Ilustración 9: Tabla linderos LOTE VIA DE ACCESO 1.

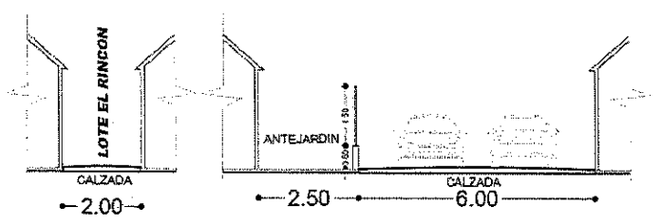
2.6. PERFILES VIALES EXISTENTES



VÍA DE ACCESO

Ilustración 10: Perfil vial existente

2.7. PERFILES VIALES PROPUESTOS



LOTE VÍA DE ACCESO

VÍA DE ACCESO PERFIL VIAL TIPO V-7

Ilustración 11: Perfil vial propuesto SERVIDUMBRE PUBLICA y perfil de 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.

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

- 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.

VIA	Descripción
PROYECCION VIAL	NO
TIPO DE VIA	V-7
PERFIL	6,00
NOMBRE	VIA PUBLICA DE ACCESO

CALCULO DE AREAS	M2
AREA BRUTA	238,16
AREA PROYECCION VIAL	0,00
AREA NETA	238,16

VIA	Descripción
PROYECCION VIAL	NO
TIPO DE VIA	VIA DE ACCESO
PERFIL	2,00
NOMBRE	LOTE VIA DE ACCESO 01

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

Por lo anterior, la vía que linda con el predio identificado con número 000000071929000 al medio 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:

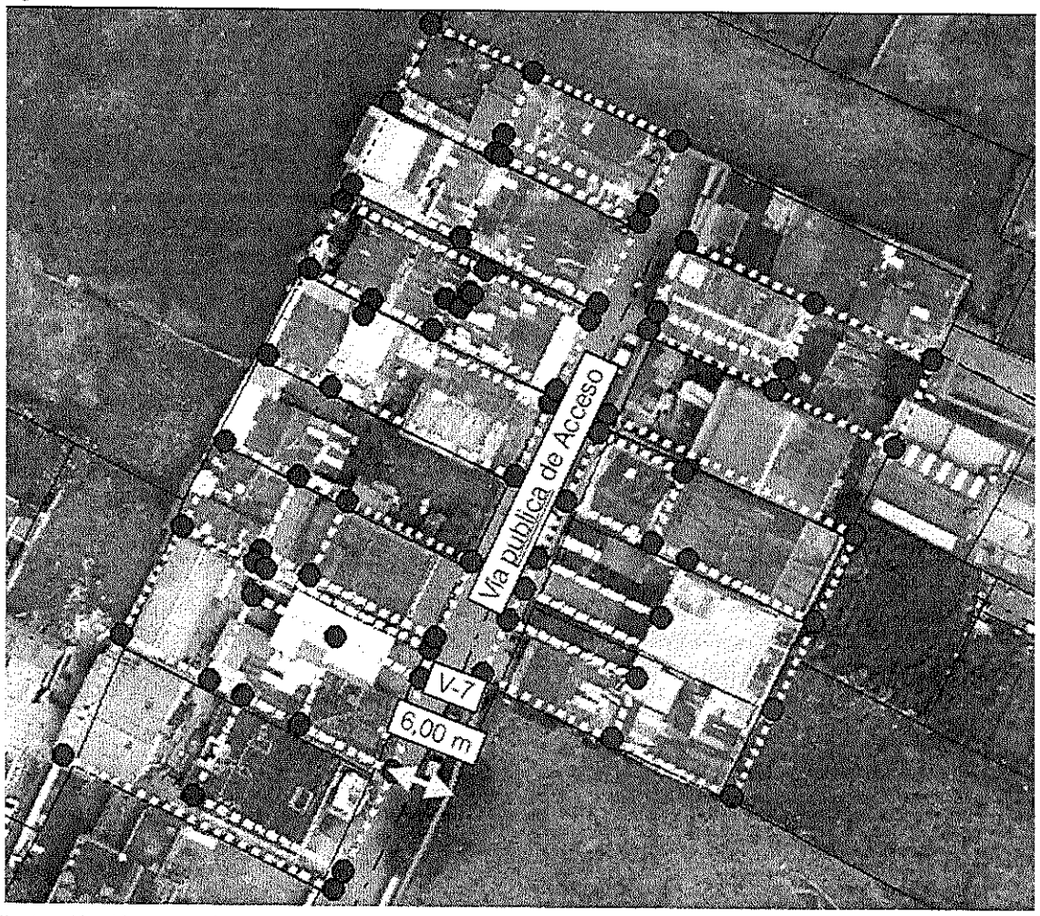


Ilustración 13: mapa de trazado vial, cotas y áreas.

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

Que de acuerdo con el cálculo realizado en planos arquitectónicos y topográficos para la vía que colinda con el asentamiento humano, denominado "vía pública de acceso", 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
EL RINCON	Matricula: 6010058 Código interno: 2191195	Cuenta: 1773182-2	Cuenta: 60240403

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

4. DETERMINANTES RELACIONADAS CON EL P.O.T

4.1. Elementos de las zonas de protección ambiental

Para el predio de estudio no se encuentran zonas que sean susceptibles de protección ambiental en los términos del artículo 35 de la Ley 388 de 1997 y demás normas concordantes.

4.2. Zona de amenaza y riesgo no mitigable

El predio identificado con cédula catastral 00-00-0007-1929-000 localizado en la VEREDA LA BALSA, SECTOR LOS CAOBOS, PREDIOS EL RINCON Y VILLA ANGELA del municipio de Chía, se encuentra ubicado en zona de amenaza media por encharcamiento en un 100 %, en consecuencia, 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 se encuentra ubicado en zona de amenaza media por encharcamiento en un 100 %, en consecuencia, 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 000000071929000 / 000000071930000 La zona de acuerdo con el Plano 1B. Estructura general del territorio a largo plazo - zonas de riesgos del Acuerdo 17 del 2000, no está ubicado en zona de amenaza por movimientos en masa.

4.5. Avenida Torrencial

No se presentaría restricción para adelantar el presente proceso, siendo pertinente resaltar que respecto a los fenómenos de inundación, avenida torrencial e incendios forestales no se presenta igualmente amenaza baja.

4.6. Incendios

El predio identificado con cédula catastral 000000071929000 / 000000071930000 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.

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

4.7. Clasificación del Suelo

El predio identificado con cédula catastral 000000071929000 / 000000071930000, localizado en la VEREDA LA BALSA, SECTOR LOS CAOBOS, PREDIOS EL RINCON Y VILLA ANGELA 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 él estimulo de actividades agropecuarias.
USO PRINCIPAL
Agropecuario, 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 000000071929000 / 000000071930000, localizado en la VEREDA LA BALSA, SECTOR LOS CAOBOS, PREDIOS EL RINCON Y VILLA ANGELA 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 000000071929000 / 000000071930000, localizado en la VEREDA LA BALSA, SECTOR LOS CAOBOS, PREDIOS EL RINCON Y VILLA ANGELA 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.

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

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

4.10. Lineamientos ambientales

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

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

   En el manejo de las cercas vivas debe garantizarse las actividades de poda formativa de tal manera que cumplan con la altura aprobada para los cerramientos en la zona.
5. *No se permitirá la instalación de ningún tipo de cobertizo o cubierta que cubra total o parcialmente el aislamiento posterior o patio, ni la zona de antejardín o de retroceso sobre la vía de acceso.*
6. *Dar cumplimiento a la norma ambiental y policiva respecto del manejo de residuos sólidos".*

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

4.11. DATOS DE LOS INTERESADOS Identificación de los interesados

LOTE	AREA M²	USO	INTERESADO	CEDULA
EL RINCON 1	108,31	Unifamiliar	ANA ELVIRA AREVALO OSPINA	41715444
EL RINCON 2	97,23		Javier Mauricio Alarcón Arévalo	81720675
LOTE VIA DE ACCESO 01	32,62	-	LOTE VIA DE ACCESO 01	-

4.12. 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
ANA ELVIRA AREVALO OSPINA	41715444	Aplica
Javier Mauricio Alarcon Arevalo	81720675	Aplica

5. TABLA DE CARACTERIZACIÓN DEL ASENTAMIENTO

5.1. Áreas, índices y características existentes

CUADRO DE AREAS														
Lotes y construcciones del Asentamiento Humano														
AREA BRUTA m²:	238,16	Lotes edificados:									2	UN		
AREA RESERVA VIAL m²:	0,00	Lotes Asentamiento:									2	UN		
AREA NETA m²:	238,16	Grado de consolidación									100%	%		
Área de Servidumbre														
Nombre del Lote	Área de la vía en m²	Carácter	MOJONES											
LOTE VIA DE ACCESO 01	32,62	PRIVADA	M31, M2, M34, M32, M31											
Totales	32,62	0	0											
Área de lotes y construcciones														
Nombre del Lote	Área lote (m²)	AREA CONSTRUIDA EXISTENTE (m²)				área por demoler			Total área por demoler	área ocupada total (piso 1)	Área total por Leg. Reconocimiento (Dir. de Urbanismo)	I.O. propuesto %	Uso, Mojones y Unidades	
		Piso 1	Piso 2	Piso 3	Subtotal	piso 1	piso 2	piso 3						
EL RINCON 1	108,31	89,51	0,00	0,00	89,51	18,58	0,00	0,00	18,58	70,93	70,93	65%	Unifamiliar M1, M31, M32, M33	1
EL RINCON 2	97,23	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0%	Unifamiliar M33, M32, M34, M3, M4	1
LOTE VIA DE ACCESO 01	32,62	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0%	M31, M2, M34, M32, M31	-
Subtotales	**238,16**	**89,51**	**0,00**	**0,00**	**89,51**	**18,58**	**0,00**	**0,00**	**18,58**	70,93	**70,93**	30%		
Índices	I.O. ocupación actual	38%	I.C. construcción actual	38%	I.O. ocupación propuesta	30%				I.C. constr. propuesta	30%		**Total unidades de vivienda**	**2**
Resumen de áreas y porcentajes														
Área total del predio del Asentamiento Humano m²										238,16				m2
Área total final ocupada del Asentamiento Humano m²										70,93				m2
Área total Construida del Asentamiento Humano Actual m²										89,51				m2
Área total Construida del Asentamiento Humano Propuesta m²										70,93				m2
Grado de Consolidación del Asentamiento (%)										100%				%

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

6. REGULARIZACIÓN URBANÍSTICA DEL ASENTAMIENTO HUMANO
Propuesta de regularización

6.1. Propuesta de regularización

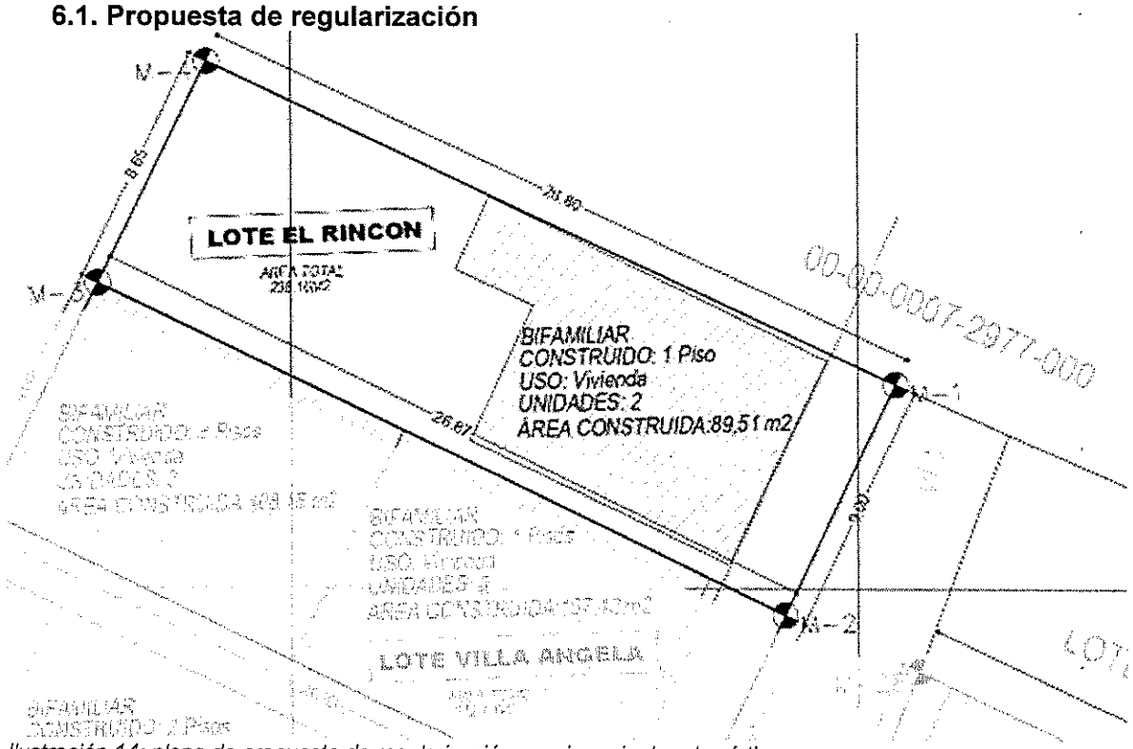


Ilustración 14: plano de propuesta de regularización y mejoramiento urbanístico

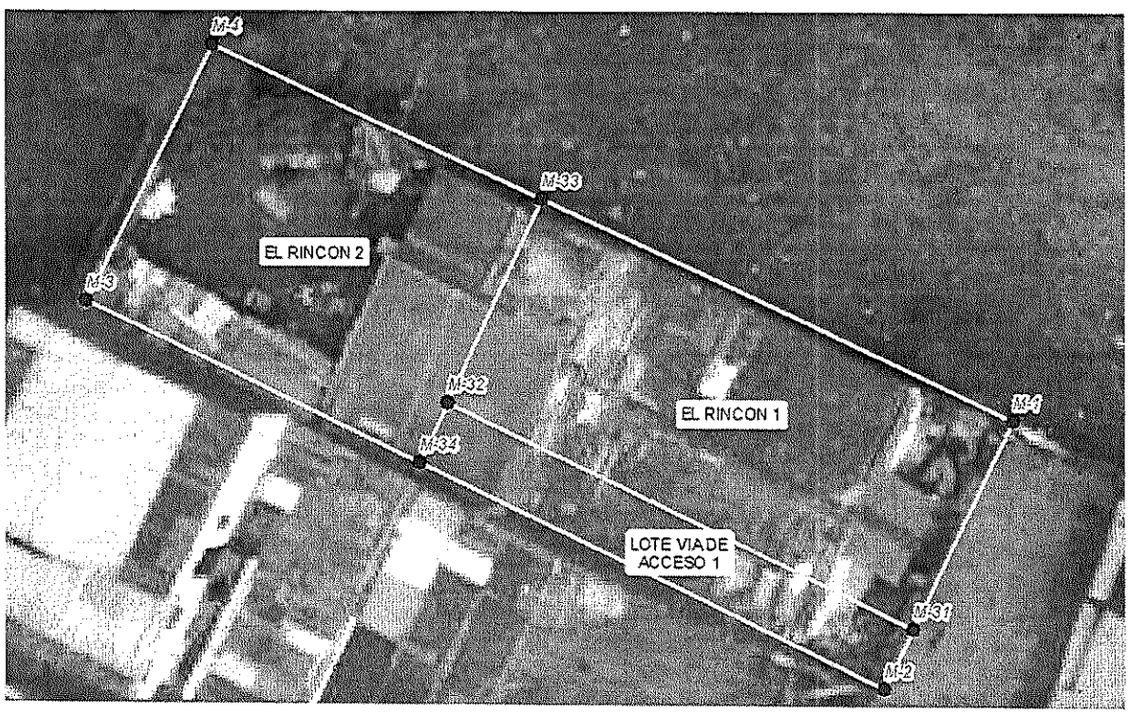


Ilustración 15: Mapa de mojones, nombre de los polígonos aprobados por el DOTP.

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

MOJON	X	Y
M-1	4882401,328	2093027,202
M-2	4882397,409	2093019,100
M-3	4882373,190	2093030,739
M-31	4882398,280	2093020,901
M-32	4882384,182	2093027,676
M-33	4882387,029	2093033,845
M-34	4882383,344	2093025,859
M-4	4882377,024	2093038,493

Ilustración 16: Listado de mojones y coordenadas del asentamiento humano.

6.2. Normativa para regularización

NORMATIVA PARA RECONOCIMIENTO DE EDIFICACIONES

NORMATIVA PARA RECONOCIMIENTO DE EDIFICACIONES			
NORMATIVA	**EL RINCÓN 1**	**VILLA ANGELA 1**	**VILLA ANGELA 2**
Tipo de actuación permitida	**Reconocimiento de edificación** / Adecuación / Modificación / Cerramiento / demolición parcial		
Tipología de vivienda	Unifamiliar VIS, ceñido al número de unidades establecidos en la tabla 6. tabla de caracterización del asentamiento.	Bifamiliar VIS, ceñido al número de unidades establecidos en la tabla 6. tabla de caracterización del asentamiento.	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)	108,31	133,92	108,18
Frente mínimo del lote (ml)	7,00ml	9,00ml	9,00ml
Índice de ocupación	70% (76,47m²)	77% (103,41m²)	96% (104,16m²)
Índice máx. De construcción	El resultante de multiplicar el índice de ocupación por el número de pisos.		
Número de Pisos actual	1	1	3
Aislamiento anterior	2,56 m	2.96 m	2,00 m
Aislamientos laterales	N/A	N/A	N/A
Aislamiento posterior	11,82m²	Se debe garantizar un aislamiento posterior mínimo 4,00m²	Se debe garantizar un aislamiento posterior mínimo 4,00m²
Voladizo	0,50 m	0,50 m	0,50 m
Estacionamientos	0	0	0
Cerramiento	2,00 m transparente		
Acceso a Predios	A través de vía pública al costado oriente del predio.	A través de vía pública al costado oriente del predio.	A través de vía privada al costado sur del predio.
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.			

Carrera 9 N° 11-24
PBX: (601) 884 4444 Ext. 2113-21
ordenamientoterritorial@chia.gov.co
www.chia-cundinamarca.gov.co

NORMATIVA PARA NUEVOS DESARROLLOS

NORMATIVA PARA NUEVOS DESARROLLOS		
NORMATIVA	**EL RINCÓN 1**	**EL RINCÓN 2**
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.
Uso Principal	Residencial VIS	Residencial VIS
Usos compatibles	Comercial I	Comercial I
Usos Prohibidos	Los demás	Los demás
Área mínima del predio (m2)	108,31	97,23
Frente mínimo del lote (ml)	7,00	8,79
Índice de ocupación	65% (70.93 m^2)	64% (62,34m^2)
Índice máx. De construcción	El resultante de multiplicar el índice de ocupación por el número de pisos.	
Número Máximo de Pisos	2 y aprovechamiento bajo cubierta	2 y aprovechamiento bajo cubierta
Aislamiento anterior	2,51 ml	2,00 ml
Aislamientos laterales	N/A	N/A
Aislamiento posterior	2.00 ml	2,00 ml
Voladizo	0,60 m	0,60 m
Estacionamientos	1	0
Cerramiento	2,00 m transparente	
Acceso a Predios	A través de vía pública al costado oriente del predio.	A través de vía privada al costado oriente del predio.
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.

7. 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 dieciocho (18) días del mes de septiembre de 2026.

unesco Member Global Network of Learning Cities
CAM CENTRO ADMINISTRATIVO MUNICIPAL - CHÍA
Carrera 9 N° 11-24
PBX: (601) 884 4444 Ext. 2113-2118
ordenamientoterritorial@chia.gov.co
www.chia-cundinamarca.gov.co

Aprobó:	
HECTOR ORLANDO RUIZ PALACIOS	
Director de Ordenamiento Territorial y Plusvalía.	
Elaboró:	
DIEGO FERNANDO CHITIVA GOMÉZ	DIEGO IVAN PALACIOS
Arquitecto Contratista	Abogado Contratista
Dirección de Ordenamiento Territorial y Plusvalía.	Dirección de Ordenamiento Territorial y Plusvalía.

unesco Member Global Network of Learning Cities

CAM CENTRO ADMINISTRATIVO MUNICIPAL - CHÍA

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

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

IDENTIFICACIÓN DEL PROYECTO			
Radicado	20229999938258	Decreto	133 de 2022
Catastral	000000071930000 / 000000071931000	Matricula	50N-20193989 / 50N-20193990
Zona POT	ZONA RURAL DE GRANJAS (ZRG)	Tipo de Suelo	Suelo Rural
Dirección	VEREDA LA BALSA, SECTOR LOS CAOBOS, PREDIO VILLA ANGELA y VILLA DIANA		
Ámbito	A	Tipo de Legalización	GRUPAL
Arquitecto	DANIEL MATEO CHACON HERRERA	matricula	A22392020-1072712391
Topógrafo	OMAR JAVIER PINEDA GUZMAN	matricula	01-10348
Interesado 1	NICOLE JUANITA SUTA AREVALO	Cédula	1072673813
Interesado 2	ROBINSON ARTURO SUAREZ LEON	Cédula	1002681387
Interesado 3	LEONEL EXIDIO SUAREZ LEON	Cédula	1002681858
Interesado 4	Angela Milena Arevalo Aza	Cédula	53910074
Interesado 5	Maria Yanet Leon Lopez	Cédula	46680651
Interesado 6	MARIA TRANSITO AZA BOLIVAR	Cédula	20471045
Interesado 7	RODRIGO ALEXANDER AREVALO AZA	Cédula	11203399
Interesado 8	ANDRES RICARDO AREVALO AZA	Cédula	80350205
Interesado 9	David Alexander Arevalo Castro	Cédula	1007694711

Área Titulo		Área Registro	Área IGAC	Área Levantamiento
VILLA ANGELA	242,10	242,10	242	242,10
VILLA DIANA	256,10	256,10	256	256,10
Σ TOTALES	498.20 m²	498.20 m²	498.00 m²	498.20 m2

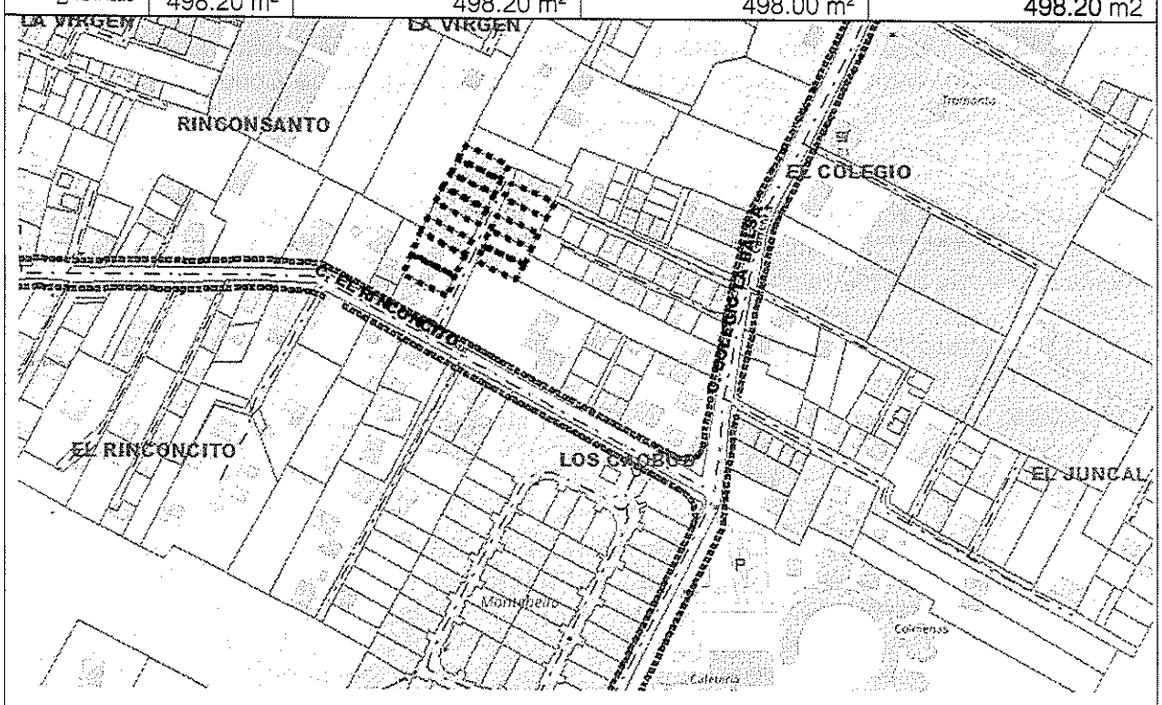


Ilustración 1: Mapa de localización, predio de interés en líneas punteadas

1. ANTECEDENTES

Mediante radicado 20229999938258 del 26 de diciembre de 2023, se solicitó la legalización del asentamiento humano, ubicado en la VEREDA LA BALSA, SECTOR LOS CAOBOS, PREDIO VILLA ANGELA y VILLA DIANA del Municipio de Chía - Cundinamarca, e identificado con cédula catastral 00-00-0007-1930-000 y matricula inmobiliaria 50N-20193989 / 50N-20193990 para lo cual se aportaron los documentos exigidos en el Acuerdo Municipal 188 de 2021.

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

La Dirección de Ordenamiento Territorial y Plusvalía, mediante oficio D.O.T.P. 2794 del 01 de septiembre de 2025, realizo requerimiento al interesado en el cual solicito se diera aplicación a los requisitos establecidos en la Circular externa DOTP N°001 de 2022.

Con base a los ajustes solicitados a la revisión del levantamiento topográfico, se procedió a realizar acta de observaciones por parte de la Dirección de Ordenamiento Territorial y Plusvalía, mediante DOTP 2872 del 3 de septiembre de 2025, acta que fue objeto de respuesta por parte del interesado mediante anexo del doce (12) de diciembre de 2025.

Mediante resolución N°7663 del 30 de diciembre de 2025, La Dirección de Ordenamiento Territorial y Plusvalía, resolvió dar inicio al proceso de legalización de asentamiento humano ubicado en el inmueble identificado con cedula catastral 00-00-0007-1931-000 e inscrito folio de matrícula inmobiliaria N° 50N-20193990 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 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:

> ***"Articulo 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.*

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

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

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

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

En este orden de ideas y teniendo en cuenta que el día 26 de diciembre de 2023, mediante radicado 20229999938258, se solicitó la legalización del asentamiento humano, identificado con número catastral 000000071930000 / 000000071931000 localizado en la VEREDA LA BALSA, SECTOR LOS CAOBOS, PREDIO VILLA ANGELA y VILLA DIANA 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 133 de 2022 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 20229999938258 atendiendo los lineamientos generales del Acuerdo 17 del 2000.

1.4. Acuerdo Municipal 188 de 2021

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

Art. 2° Parágrafo. B. Definiciones:

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

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

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

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

1.5. Decreto Orden de Legalización 133 de 2022

El Decreto 133 de 2022 "El cual delimita una zona conformada por asentamientos humanos precarios de origen informal integrados predominantemente por viviendas de interés social, ubicada en la vereda La Balsa – Sector Los Caobos, sector rural del municipio de Chía, se ordena su legalización y regularización urbanística y se dictan otras disposiciones" viabilizó la realización del trámite de legalización y regularización urbanística del asentamiento en estudio, al estar este incluido dentro de la delimitación proferida por el decreto.

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

1.6. Conceptos y definiciones

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

Primero, sobre la tipología de vivienda:

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

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

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

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

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

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

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

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

2. DELIMITACIÓN DEL ÁREA OBJETO DE LEGALIZACIÓN

El asentamiento humano se encuentra ubicado en Suelo Rural, en la VEREDA LA BALSA, SECTOR LOS CAOBOS, PREDIO VILLA ANGELA y VILLA DIANA identificado con cédulas catastrales 00-00-0007-1930-000 y Matrícula Inmobiliaria 50N-20193989 / 50N-20193990. 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 498.20 m²

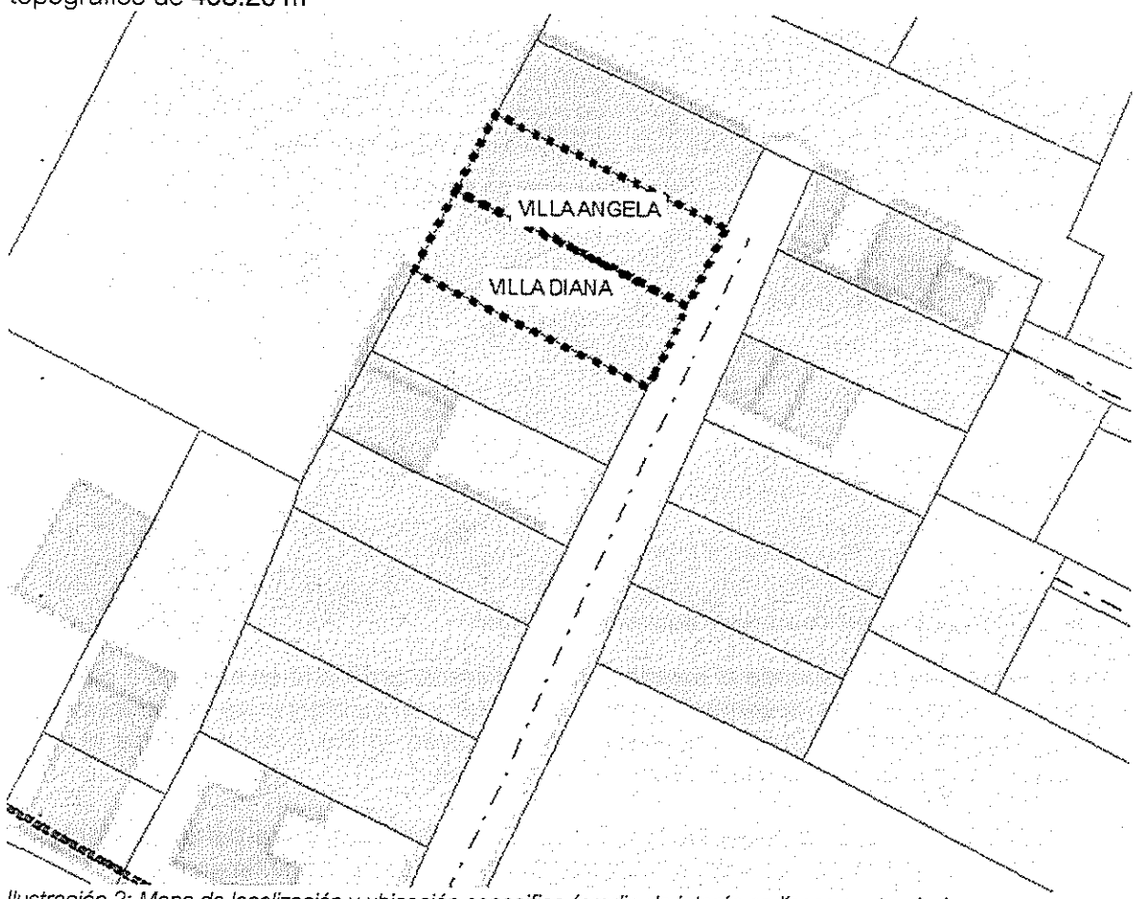


Ilustración 2: Mapa de localización y ubicación especifica (predio de interés en líneas punteadas).

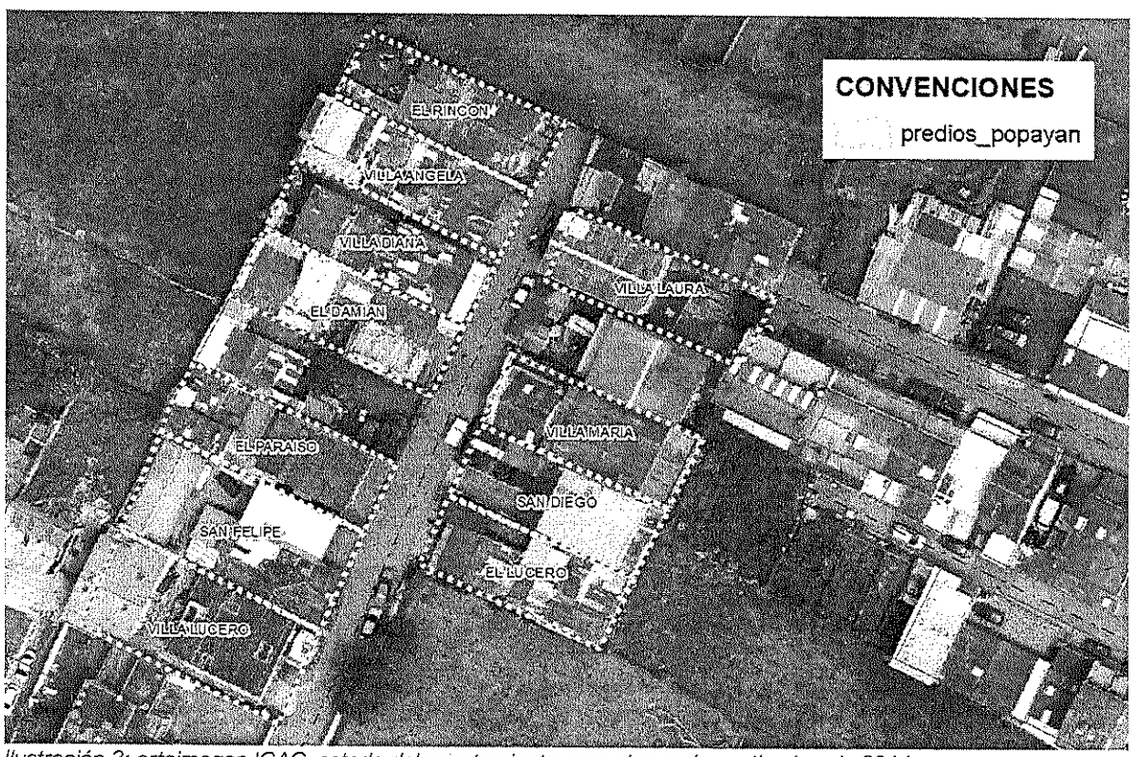


Ilustración 3: ortoimagen IGAC, estado del asentamiento para el pasado septiembre de 2014.

Carrera 9 N° 11-24
PBX: (601) 884 4444 Ext. 2113-21
ordenamientoterritorial@chia.gov.co
www.chia-cundinamarca.gov.co

2.1. DELIMITACIÓN ESTADO ACTUAL DEL PREDIO OBJETO DE REGULARIZACIÓN:

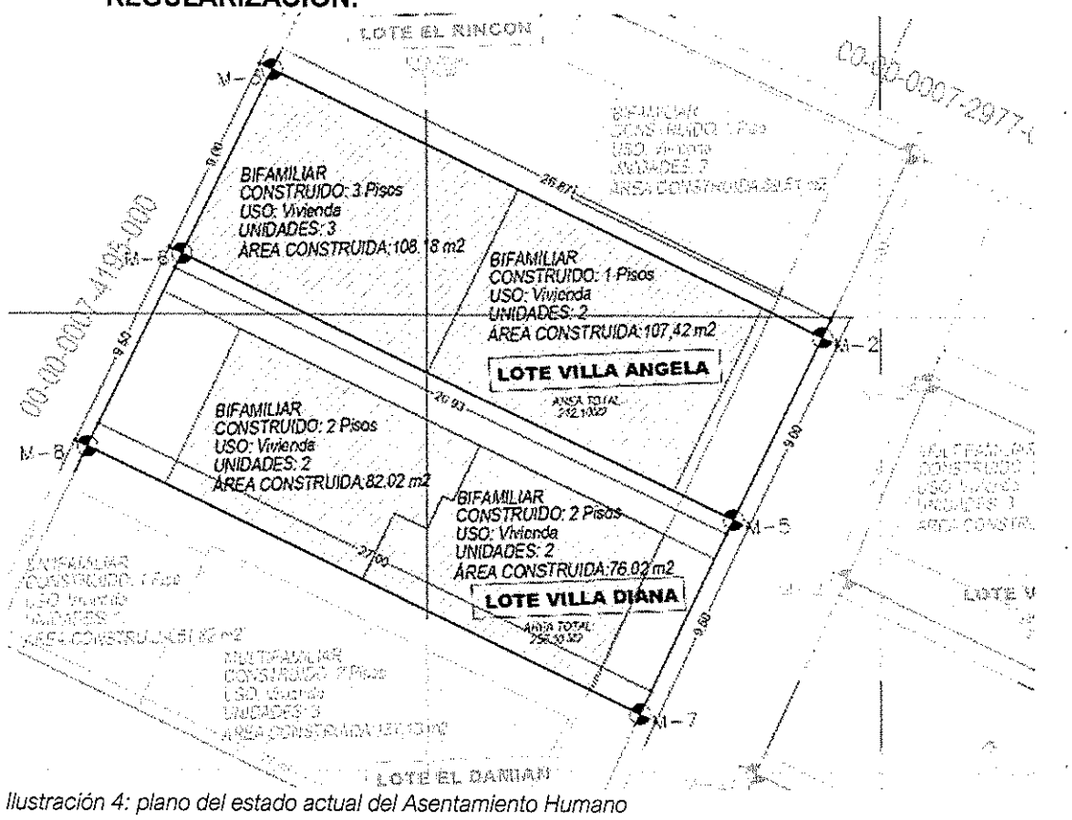


Ilustración 4: plano del estado actual del Asentamiento Humano

La ilustración 4 corresponde al estado actual del predio graficada en el plano 1 de 2, allí se evidencia dos (2) lotes de terreno con forma regular y en su interior las construcciones que ocupan gran parte del predio; este tiene como acceso, la vía pública ubicada al costado oriente y que sirve para todos y cada uno de los lotes.

El predio de la solicitud presenta 6 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 bifamiliar en niveles de altura.

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

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

COORDENADAS GLOBO DEL TERRENO No. 00-00-0007-1931-000 (LOTE VILLA DIANA)				Area: 256.10 M2
MOJÓN	COORDENADAS NORTE (m)	COORDENADAS ESTE (m)	COLINDANCIAS	OBSERVACIONES
5	2093011,017	4882393,451	VIA DE ACCESO LOTE VILLA ANGELA	-
7	2093002,461	4882389,320	VIA DE ACCESO LOTE EL DAMIAN	-
8	2093014,158	4882364,988	LOTE EL DAMIAN 00-00-0007-4195-000	-
6	2093022,682	4882369,179	00-00-0007-4195-000 LOTE VILLA ANGELA	-

COORDENADAS GLOBO DEL TERRENO No. 00-00-0007-1932-000 (LOTE EL DAMIAN)				Area: 256.88 M2
MOJÓN	COORDENADAS NORTE (m)	COORDENADAS ESTE (m)	COLINDANCIAS	OBSERVACIONES
7	2093002,461	4882389,320	LOTE VILLA DIANA VIA DE ACCESO	-
9	2092993,876	4882385,252	VIA DE ACCESO LOTE VILLA PAOLA	-
10	2093005,600	4882360,865	LOTE VILLA PAOLA 00-00-0007-4195-000	-
8	2093014,158	4882364,988	00-00-0007-4195-000 LOTE VILLA DIANA	-

Ilustración 5: Coordenadas del globo de terreno original. (VILLA ANGELA y VILLA DIANA).

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

2.3. DELIMITACIÓN PROPUESTA DE REGULARIZACIÓN URBANÍSTICA

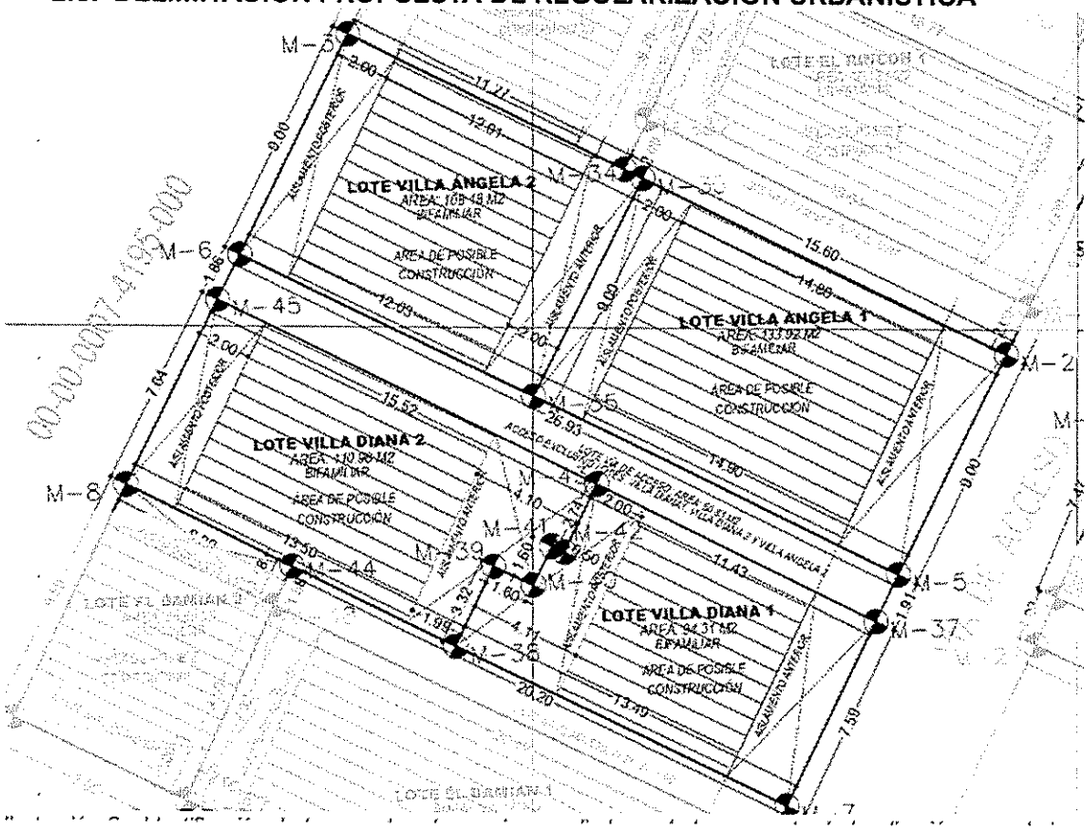


Ilustración 6: Identificación de las coordenadas, mojones y linderos de la propuesta de legalización y regularización urbanística

De la propuesta de regularización urbanística se observa que el número de mojones pasan de 6 a 12 unidades, es decir, se segregan nuevas unidades de terreno, se trata de los llamados: "VILLA ANGELA 1", "VILLA ANGELA 2", "VILLA DIANA 1" y "VILLA DIANA 2", así como también las áreas de terreno destinadas al ingreso privado de los predios denominadas: "LOTE VIA DE ACCESO 2".

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

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

2.4. COORDENADAS DELIMITACIÓN PROPUESTA DE REGULARIZACIÓN URBANÍSTICA:

LINDEROS LOTE VILLA ANGELA No. 00-00-0007-1930-000									
PROPIETARIO LOTE VILLA ANGELA 1-APARTAMENTO 1 PISO 1: ROBINSON ARTURO SUAREZ ***PROPIETARIO LOTE VILLA ANGELA 1-APARTAMENTO 2 PISO 1: LEONEL EXIDIO SUAREZ L*** ***PROPIETARIO LOTE VILLA ANGELA 2-APARTAMENTO 1 PISO 1: NICOLE JUANITA SUTA A.*** ***PROPIETARIO LOTE VILLA ANGELA 2-APARTAMENTO 1 PISO 2 y3: ANGELA MILENA AREVALO A.***									
LOTE VILLA ANGELA 1 - Area: 133,92 M2									
MOJÓN O LINDERO	***PUNTO INICIAL***			***PUNTO FINAL***			***DIST. (M)***	***RUMBO***	***COLINDANCIA***	***OBSERVACIONES***
LINDERO No. 01	M-2	N=	2093019,10	M-5	N=	2093011,02	9.00	Suroeste	Via de acceso	-
		E=	4882397,41		E=	4882393,45				
LINDERO No. 02	M-5	N=	2093011,02	M-35	N=	2093017,47	14.90	Noroeste	Servidumbre comun	-
		E=	4882393,45		E=	4882380,02				
LINDERO No. 03	M-35	N=	2093017,47	M-36	N=	2093025,54	9.00	Noreste	Lote Villa Angela 2	-
		E=	4882380,02		E=	4882384,02				
LINDERO No. 04	M-36	N=	2093025,54	M-2	N=	2093019,10	14.86	Sureste	Servidumbre privada	-
		E=	4882384,02		E=	4882397,41				

Ilustración 7: Tabla linderos VILLA ANGELA 1.

Carrera 9 N° 11-24
PBX: (601) 884 4444 Ext. 2113-2
ordenamientoterritorial@chia.gov.co
www.chia-cundinamarca.gov.co

LOTE VILLA ANGELA 2 - Area: 108,18 M2									
MOJÓN O LINDERO	PUNTO INICIAL			PUNTO FINAL			DIST. (M)	RUMBO	COLINDANCIA	OBSERVACIONES
LINDERO No. 01	M-36	N=	2093025,54	M-35	N=	2093017,47	9.00	Suroeste	Lote Villa Angela 1	-
		E=	4882384,02		E=	4882380,02				
LINDERO No. 02	M-35	N=	2093017,47	M-6	N=	2093022,68	12.03	Noroeste	Servidumbre comun	-
		E=	4882380,02		E=	4882369,18				
LINDERO No. 03	M-6	N=	2093022,68	M-3	N=	2093030,74	9.00	Noreste	00-00-0007-4195-000	-
		E=	4882369,18		E=	4882373,19				
LINDERO No. 04	M-3	N=	2093030,74	M-36	N=	2093025,54	11.27	Sureste	Lote el Rincon 2	-
		E=	4882373,19		E=	4882384,02				

Ilustración 8: Tabla linderos VILLA ANGELA 2.

LINDEROS LOTE VILLA DIANA No. 00-00-0007-1931-000									
PROPIETARIO LOTE VILLA DIANA 1-APARTAMENTO 1 PISO 1: ANDRES RICARDO AREVALO AZA PROPIETARIO LOTE VILLA DIANA 1-APARTAMENTO 1 PISO 2: MARIA TRANSITO AZA BOLIVAR PROPIETARIO LOTE VILLA DIANA 2-APARTAMENTO 1 PISO 1: DAVID ALEXANDER AREVALO CASTRO PROPIETARIO LOTE VILLA DIANA 2-APARTAMENTO 1 PISO 2: RODRIGO ALEXANDER AREVALO AZA									
LOTE VILLA DIANA 1 - Area: 94.31 M2									
MOJÓN O LINDERO	PUNTO INICIAL			PUNTO FINAL			DIST. (M)	RUMBO	COLINDANCIA	OBSERVACIONES
LINDERO No. 01	M-37	N=	2093009,29	M-7	N=	2093002,46	7.59	Suroeste	Via de acceso	-
		E=	4882392,62		E=	4882389,32				
LINDERO No. 02	M-7	N=	2093002,46	M-38	N=	2093008,31	13.49	Noroeste	Servidumbre privada	-
		E=	4882389,32		E=	4882377,16				
LINDERO No. 03	M-38	N=	2093008,31	M-39	N=	2093011,25	3.32	Noreste	Lote Villa Diana 2	-
		E=	4882377,16		E=	4882378,57				
LINDERO No. 04	M-39	N=	2093011,25	M-40	N=	2093010,56	1.60	Sureste	Lote Villa Diana 2	-
		E=	4882378,57		E=	4882380,01				
LINDERO No. 05	M-40	N=	2093010,56	M-41	N=	2093012,00	1.60	Noreste	Lote Villa Diana 2	-
		E=	4882380,01		E=	4882380,70				
LINDERO No. 06	M-41	N=	2093012,00	M-42	N=	2093011,79	0.50	Sureste	Lote Villa Diana 2	-
		E=	4882380,70		E=	4882381,15				
LINDERO No. 07	M-42	N=	2093011,79	M-43	N=	2093014,26	2.74	Noreste	Lote Villa Diana 2	-
		E=	4882381,15		E=	4882382,33				
LINDERO No. 08	M-43	N=	2093014,26	M-37	N=	2093009,29	11.43	Sureste	Servidumbre comun	-
		E=	4882382,33		E=	4882392,62				

Ilustración 9: Tabla linderos VILLA DIANA 1.

LOTE VILLA DIANA 2 - Area: 110.96 M2									
MOJÓN O LINDERO	PUNTO INICIAL			PUNTO FINAL			DIST. (M)	RUMBO	COLINDANCIA	OBSERVACIONES
LINDERO No. 01	M-43	N=	2093014,26	M-42	N=	2093011,79	2.74	Suroeste	Lote Villa Diana 1	-
		E=	4882382,33		E=	4882381,15				
LINDERO No. 02	M-42	N=	2093011,79	M-41	N=	2093012,00	0.50	Noroeste	Lote Villa Diana 1	-
		E=	4882381,15		E=	4882380,70				
LINDERO No. 03	M-41	N=	2093012,00	M-40	N=	2093010,56	1.60	Suroeste	Lote Villa Diana 1	-
		E=	4882380,70		E=	4882380,01				
LINDERO No. 04	M-40	N=	2093010,56	M-39	N=	2093011,25	1.60	Noroeste	Lote Villa Diana 1	-
		E=	4882380,01		E=	4882378,57				
LINDERO No. 05	M-39	N=	2093011,25	M-38	N=	2093008,31	3.32	Suroeste	Lote Villa Diana 1	-
		E=	4882378,57		E=	4882377,16				
LINDERO No. 06	M-38	N=	2093008,31	M-8	N=	2093014,16	13.50	Noroeste	Servidumbre privada Lote el Damian 2	-
		E=	4882377,16		E=	4882364,99				
LINDERO No. 07	M-8	N=	2093014,16	M-45	N=	2093021,01	7.64	Noreste	00-00-0007-4195-000	-
		E=	4882364,99		E=	4882368,36				
LINDERO No. 08	M-45	N=	2093021,01	M-43	N=	2093014,26	15.52	Sureste	Servidumbre comun	-
		E=	4882368,36		E=	4882382,33				

Ilustración 10: Tabla linderos VILLA DIANA 2.

unesco Member Global Network of Learning Cities

CAM CENTRO ADMINISTRATIVO MUNICIPAL - CHIA

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

2.5. COORDENADAS DELIMITACIÓN PROPUESTA DE VIA DE ACCESO PRIVADO:

LOTE VÍA DE ACCESO- Area: 32.62 M2									
MOJÓN O LINDERO	PUNTO INICIAL			PUNTO FINAL			DIST. (M)	RUMBO	COLINDANCIA	OBSERVACIONES
LINDERO No. 01	M-31	N=	2093020,90	M-2	N=	2093019,10	2.00	Suroeste	Via de acceso	-
		E=	4882398,28		E=	4882397,41				
LINDERO No. 02	M-2	N=	2093019,10	M-34	N=	2093025,86	15.60	Noroeste	Lote Villa Angela 1 Lote Villa Angela 2	-
		E=	4882397,41		E=	4882383,34				
LINDERO No. 03	M-34	N=	2093025,86	M-32	N=	2093027,68	2.00	Noreste	Lote el Rincon 2	-
		E=	4882383,34		E=	4882384,18				
LINDERO No. 04	M-32	N=	2093027,68	M-31	N=	2093020,90	15.64	Sureste	Lote el Rincon 1	-
		E=	4882384,18		E=	4882398,28				

Ilustración 11: Tabla linderos LOTE VIA DE ACCESO 02.

2.6. PERFILES VIALES EXISTENTES

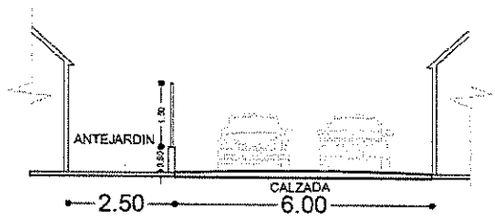


Ilustración 12: Perfil vial existente

2.7. PERFILES VIALES PROPUESTOS

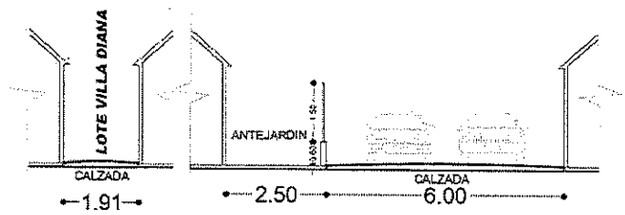


Ilustración 13: Perfil vial propuesto SERVIDUMBRE PUBLICA y perfil de LOTE VIA DE ACCESO

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.

Carrera 9 N° 11-24
PBX: (601) 884 4444 Ext. 2113-2116
ordenamientoterritorial@chia.gov.co
www.chia-cundinamarca.gov.co

VIA	Descripción
PROYECCION VIAL	NO
TIPO DE VIA	V-7
PERFIL	6,00
NOMBRE	VIA PUBLICA DE ACCESO
CALCULO DE AREAS	**M2**
AREA BRUTA	498,20
AREA PROYECCION VIAL	0,00
AREA NETA	498,20

VIA	Descripción
PROYECCION VIAL	NO
TIPO DE VIA	VIA DE ACCESO
PERFIL	1,91
NOMBRE	LOTE VIA DE ACCESO 02

Ilustración 14: cálculo de áreas destinadas a reserva y perfiles viales públicos.

Por lo anterior, la vía que linda con el predio identificado con número 000000071930000 / 000000071931000 al medio 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:

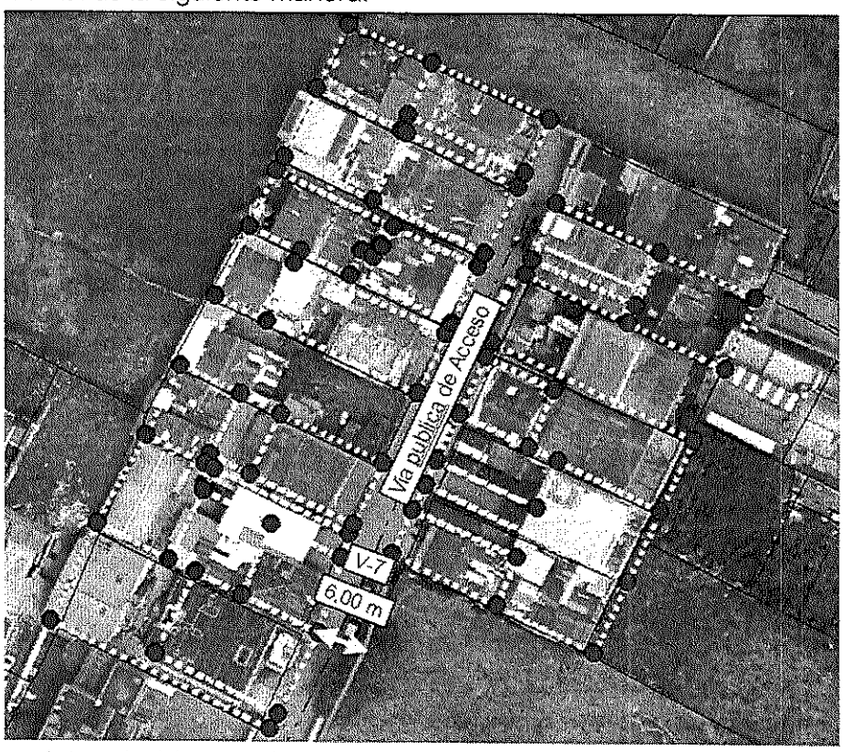


Ilustración 15: mapa de trazado vial, cotas y áreas.

Que de acuerdo con el cálculo realizado en planos arquitectónicos y topográficos para la vía que colinda con el asentamiento humano, denominado "vía pública de acceso", 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
VILLA ANGELA	Matricula: 6515610 Código interno: 2232047	Cuenta:2713231-9	Cuenta:
VILLA DIANA	Matricula: 2019070076 Código interno: 3425641 Matricula: 6515694 Código interno:2232885 Matricula: 2020060005 Código interno:3443911	Cuenta: 4271272-2 Cuenta: 3569927-2 Cuenta: 2703434-3	Cuenta: 603071 Cuenta: 60154397

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

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

4. DETERMINANTES RELACIONADAS CON EL P.O.T

4.1. Elementos de las zonas de protección ambiental

Para el predio de estudio no se encuentran zonas que sean susceptibles de protección ambiental en los términos del artículo 35 de la Ley 388 de 1997 y demás normas concordantes.

4.2. Zona de amenaza y riesgo no mitigable

El predio identificado con cédula catastral 00-00-0007-1931-000 localizado en la VEREDA LA BALSA, SECTOR LOS CAOBOS, PREDIO VILLA DIANA del municipio de Chía, se encuentra ubicado en zona de amenaza media por encharcamiento en un 100 %, en consecuencia, 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 se encuentra ubicado en zona de amenaza media por encharcamiento en un 100 %, en consecuencia, 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 000000071931000 La zona de acuerdo con el Plano 1B. Estructura general del territorio a largo plazo - zonas de riesgos del Acuerdo 17 del 2000, no está ubicado en zona de amenaza por movimientos en masa.

4.5. Avenida Torrencial

No se presentaría restricción para adelantar el presente proceso, siendo pertinente resaltar que respecto a los fenómenos de inundación, avenida torrencial e incendios forestales se presenta igualmente amenaza baja.

4.6. Incendios

El predio identificado con cédula catastral 000000071931000 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 000000071931000, localizado en la VEREDA LA BALSA, SECTOR LOS CAOBOS, PREDIO VILLA DIANA 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 él estimulo de actividades agropecuarias.*
> *USO PRINCIPAL*

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

Agropecuario, 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 000000071931000, localizado en la VEREDA LA BALSA, SECTOR LOS CAOBOS, PREDIO VILLA DIANA 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 000000071931000, localizado en la VEREDA LA BALSA, SECTOR LOS CAOBOS, PREDIO VILLA DIANA 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*

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

dB(A), serán los establecidos en la Resolución 0627 de 07 de abril de 2007, Artículo 9, Tabla 1, en cumplimiento de la Ley 1801 de 2016, Artículo 33.

3. *Las unidades de vivienda a legalizar procuraran incorporar en su diseño constructivo estrategias de construcción sostenible, orientadas a disminuir el consumo de agua y energía, logrando condiciones de optimización del recurso hídrico y la eficiencia energética de la edificación, entre ellas las siguientes:*

   - *En aras de aprovechar los sistemas pasivos de iluminación, ventilación y calefacción, las nuevas licencias de construcción y los actos de reconocimiento de edificaciones existentes intentarán ajustar la relación ventana / muro, procurar una ventilación cruzada en diferentes espacios y la utilización de materiales en fachada de baja conductividad térmica o sistemas combinados (materiales convencionales con aislantes térmicos).*

   - *Las unidades de vivienda procurarán instalar grifería ahorradora en los diferentes puntos de abastecimiento de agua potable y unidades sanitarias, para optimizar el consumo de agua.*

   - *Las edificaciones intentaran ajustar el diseño de la red de agua lluvia para facilitar su captación, acumulación y posterior aprovechamiento en uso sanitario, riego de zonas verdes y jardines de la propia vivienda y áreas anexas.*

4. *El cerramiento de cada predio, y considerando que el asentamiento se encuentra en área rural, deberá constituirse con elementos vivos, principalmente con especies nativas. Las zonas de antejardín y patios posteriores se tratarán como zona verde y/o ajardinada, con el objetivo de embellecer el sector y el adecuado tratamiento paisajístico de la zona.*

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

5. *No se permitirá la instalación de ningún tipo de cobertizo o cubierta que cubra total o parcialmente el aislamiento posterior o patio, ni la zona de antejardín o de retroceso sobre la vía de acceso.*

6. *Dar cumplimiento a la norma ambiental y policiva respecto del manejo de residuos sólidos".*

5. DATOS DE LOS INTERESADOS Identificación de los interesados

LOTE	AREA M²	USO	INTERESADO	CEDULA
VILLA ANGELA 2	108,18	Bifamiliar	Angela Milena Arévalo Aza	53910074
			NICOLE JUANITA SUTA AREVALO	1072673813
VILLA ANGELA 1	133,92		LEONEL EXIDIO SUAREZ LEON	1002681858
			ROBINSON ARTURO SUAREZ LEON	1002681387
-	-	-	María Yanet León López	46680651
VILLA DIANA 1	94,31	Bifamiliar	MARIA TRANSITO AZA BOLIVAR	20471045
			ANDRES RICARDO AREVALO AZA	80350205
VILLA DIANA 2	110,96		RODRIGO ALEXANDER AREVALO AZA	11203399
			David Alexander Arévalo Castro	1007694711
LOTE VIA DE ACCESO 02	50,83	-	LOTE VIA DE ACCESO 02	-

Carrera 9 N° 11-24
PBX: (601) 884 4444 Ext. 2113-21
ordenamientoterritorial@chia.gov.co
www.chia-cundinamarca.gov.co

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
NICOLE JUANITA SUTA AREVALO	1072673813	Aplica
ROBINSON ARTURO SUAREZ LEON	1002681387	Aplica
LEONEL EXIDIO SUAREZ LEON	1002681858	Aplica
Angela Milena Arevalo Aza	53910074	Aplica
Maria Yanet Leon Lopez	46680651	Aplica
MARIA TRANSITO AZA BOLIVAR	20471045	Aplica
RODRIGO ALEXANDER AREVALO AZA	11203399	Aplica
ANDRES RICARDO AREVALO AZA	80350205	Aplica
David Alexander Arevalo Castro	1007694711	Aplica

6. TABLA DE CARACTERIZACIÓN DEL ASENTAMIENTO

6.1. Áreas, índices y características existentes

CUADRO DE ÁREAS

Lotes y construcciones del Asentamiento Humano

AREA BRUTA m^2:	498,20	Lotes edificados:		4	UN
AREA RESERVA VIAL m^2:	0,00	Lotes Asentamiento:		4	UN
AREA NETA m^2:	498,20	Grado de consolidación		100%	%

Área de Servidumbre

Nombre del Lote	Área de la vía en m^2	Carácter	MOJONES
LOTE VIA DE ACCESO 02	50,83	PRIVADA	M5, M37, M45, M6, M5
Totales	50,83	0	0

Área de lotes y construcciones

Nombre del Lote	Área lote (m^2)	AREA CONSTRUIDA EXISTENTE (m^2)				área por demoler			Total área por demoler	área ocupada total (piso 1)	Área total por Leg. Reconocimiento (Dir. de Urbanismo)	I.O. propuesto %	Uso, Mojones y Unidades	
		Piso 1	Piso 2	Piso 3	Subtotal	piso 1	piso 2	piso 3						
VILLA ANGELA 1	133,92	107,42	0,00	0,00	107,42	18,00	0,00	0,00	18,00	89,42	**89,42**	67%	Bifamiliar M2, M5, M35, M36	2
VILLA ANGELA 2	108,18	108,18	108,18	108,18	324,54	36,00	36,00	36,00	108,00	72,18	**216,54**	67%	Bifamiliar M36, M35, M6, M3	2
VILLA DIANA 1	94,31	76,02	76,02	0,00	152,04	22,87	22,87	0,00	45,74	53,15	**106,30**	56%	Bifamiliar M37, M7, M38, M39, M40, M41, M42, M43	2
VILLA DIANA 2	110,96	82,02	82,02	0,00	164,04	23,55	23,55	0,00	47,10	58,47	**116,94**	53%	Bifamiliar M43, M42, M41, M40, M39, M38, M6, M45	2
LOTE VIA DE ACCESO 02	50,83	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	**0,00**	0%	M5, M37, M45, M6	-
Subtotales	**498,20**	**373,64**	**266,22**	**108,18**	**748,04**	**100,42**	**82,42**	**36,00**	**218,84**	273,22	**529,20**	55%		
índices	I.O. ocupación actual	75%	I.C. construcción actual	150%	I.O. ocupación propuesta	55%			I.C. constr. propuesta		106%		**Total unidades de vivienda**	**8**

Resumen de áreas y porcentajes

Área total del predio del Asentamiento Humano m^2	498,20	m2
Área total final ocupada del Asentamiento Humano m^2	273,22	m2
Área total Construida del Asentamiento Humano Actual m^2	373,64	m2
Área total Construida del Asentamiento Humano Propuesta m^2	529,20	m2
Grado de Consolidación del Asentamiento (%)	100%	%

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

7. REGULARIZACIÓN URBANÍSTICA DEL ASENTAMIENTO HUMANO
Propuesta de regularización

7.1. Propuesta de regularización

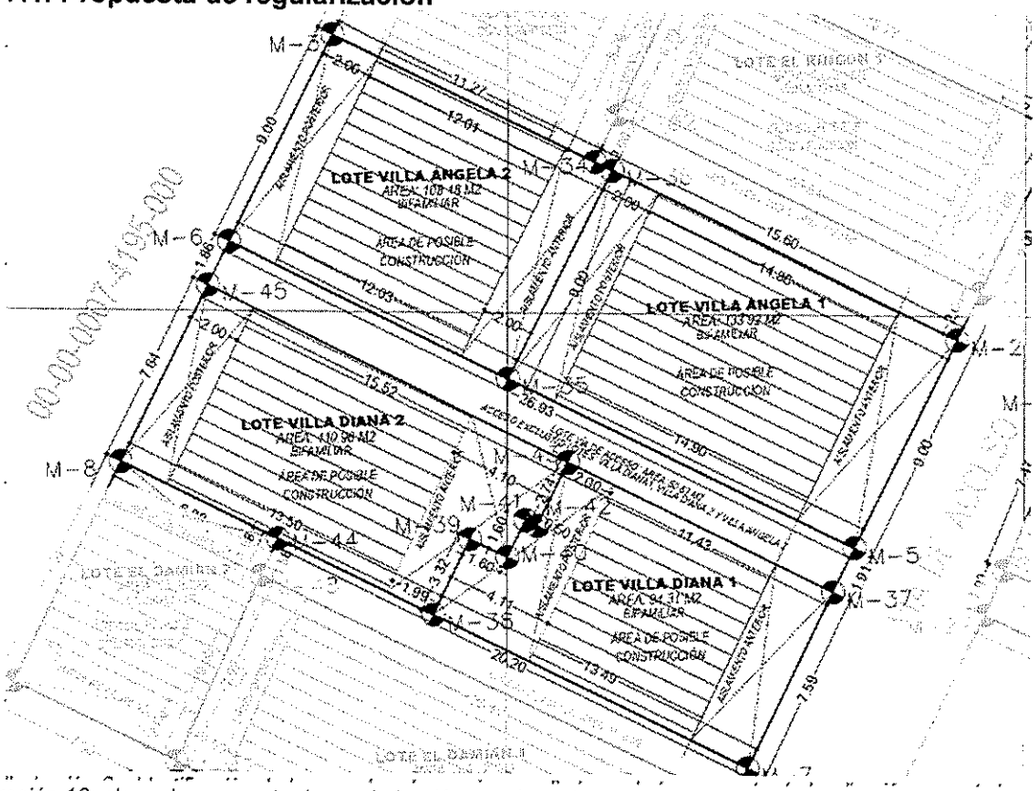


Ilustración 16: plano de propuesta de regularización y mejoramiento urbanístico

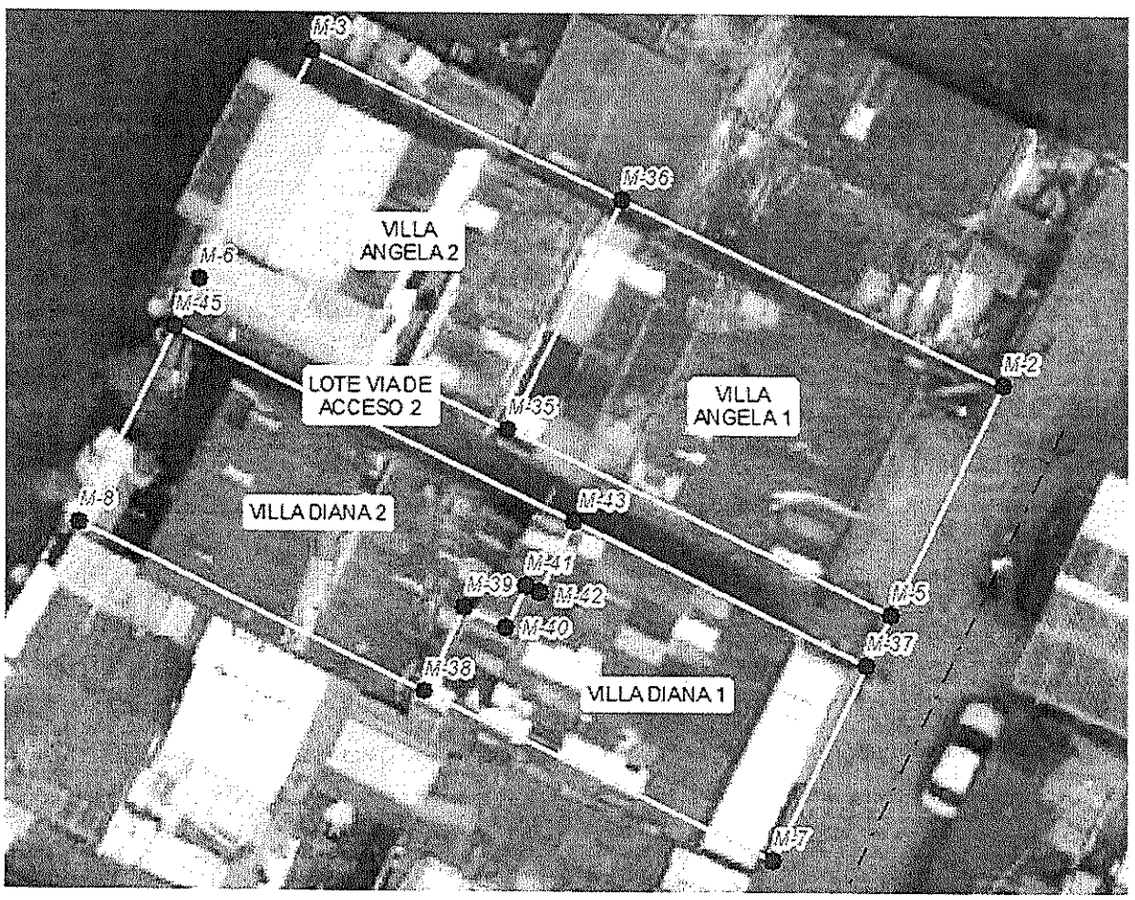


Ilustración 17: Mapa de mojones, nombre de los polígonos aprobados por el DOTP.

Carrera 9 N° 11-24
PBX: (601) 884 4444 Ext. 2113-21
ordenamientoterritorial@chia.gov.co
www.chia-cundinamarca.gov.co

MOJON	X	Y
M-45	4882368,358	2093021,013
M-2	4882397,409	2093019,100
M-3	4882373,190	2093030,739
M-35	4882380,020	2093017,472
M-36	4882384,018	2093025,535
M-37	4882392,619	2093009,293
M-38	4882377,163	2093008,306
M-39	4882378,566	2093011,247
M-40	4882380,010	2093010,559
M-41	4882380,699	2093012,003
M-42	4882381,150	2093011,787
M-43	4882382,329	2093014,260
M-5	4882393,451	2093011,017
M-6	4882369,179	2093022,682
M-7	4882389,320	2093002,461
M-8	4882364,988	2093014,158

Ilustración 18: Listado de mojones y coordenadas del asentamiento humano.

7.2. Normativa para regularización

NORMATIVA PARA RECONOCIMIENTO DE EDIFICACIONES

NORMATIVA PARA RECONOCIMIENTO DE EDIFICACIONES				
NORMATIVA	**VILLA DIANA 1**	**VILLA DIANA 2**	**VILLA ANGELA 1**	**VILLA ANGELA 2**
Tipo de actuación permitida	**Reconocimiento de edificación** / Adecuación / Modificación / Cerramiento / demolición parcial			
Tipología de vivienda	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
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)	94,31	110,96	133,92	108,18
Frente mínimo del lote (ml)	7,58ml	11,76ml	9,00ml	9,00ml
Índice de ocupación	76% (71,95m²)	70% (77,92m²)	77% (103,41m²)	96% (104,16m²)
Índice máx. De construcción	El resultante de multiplicar el índice de ocupación por el número de pisos.			
Número de Pisos	2	2	1	3
Aislamiento anterior	2,50 ml	1,99 ml	2.96 m	2,00 m
Aislamientos laterales	0,00 ml	0,00 ml	N/A	N/A
Aislamiento posterior	Se debe garantizar un aislamiento posterior mínimo 4,00m²	3,00 ml	Se debe garantizar un aislamiento posterior mínimo 4,00m²	Se debe garantizar un aislamiento posterior mínimo 4,00m²
Voladizo	0,50 m	0,50 m	0,50 m	0,50 m

Carrera 9 N° 11-24
PBX: (601) 884 4444 Ext. 2113-2116
ordenamientoterritorial@chia.gov.co
www.chia-cundinamarca.gov.co

NORMATIVA PARA RECONOCIMIENTO DE EDIFICACIONES				
NORMATIVA	**VILLA DIANA 1**	**VILLA DIANA 2**	**VILLA ANGELA 1**	**VILLA ANGELA 2**
Estacionamientos	0	0	0	0
Cerramiento	2,00 m transparente			
Acceso a Predios	A través de vía pública de acceso al costado oriente del asentamiento	A través de vía privada al costado norte denominada Lote vía de acceso.	A través de vía pública al costado oriente del predio.	A través de vía privada al costado sur del predio.
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.

NORMATIVA PARA NUEVOS DESARROLLOS

NORMATIVA PARA NUEVOS DESARROLLOS				
NORMATIVA	**VILLA DIANA 1**	**VILLA DIANA 2**	**VILLA ANGELA 1**	**VILLA ANGELA 2**
Tipo de actuación permitida	**Demolición total y obra nueva** / Ampliación /			
Tipología de vivienda	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
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)	94,31	110,96	133,92	108,18
Frente mínimo del lote (ml)	7,58ml	11,76ml	9,00	9.00
Índice de ocupación	56% (53,15 m^2)	53% (58,47 m^2)	67% (89,42 m^2)	67% (72.18 m^2)
Índice máx. De construcción	El resultante de multiplicar el índice de ocupación por el número de pisos.			
Número de Pisos	2 y aprovechamiento bajo cubierta	2 y aprovechamiento bajo cubierta	2 y aprovechamiento bajo cubierta	2 y aprovechamiento bajo cubierta
Aislamiento anterior	2,00 ml	1,99 ml	2,51 ml	2,00ml
Aislamientos laterales	N/A	N/A	N/A	N/A
Aislamiento posterior	2.00 ml	2,00 ml	2,00 ml	2,00 ml

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

NORMATIVA PARA NUEVOS DESARROLLOS				
NORMATIVA	**VILLA DIANA 1**	**VILLA DIANA 2**	**VILLA ANGELA 1**	**VILLA ANGELA 2**
Voladizo	0,60 m	0,60 m	0,60 m	0,60 m
Estacionamientos	0	0	1	0
Cerramiento	2,00 m transparente			
Acceso a Predios	A través de vía pública de acceso al costado oriente del asentamiento y lote vía de acceso	A través de vía privada al costado norte denominada Lote vía de acceso.	A través de vía pública de acceso al costado oriente del asentamiento y lote vía de acceso	A través de vía privada al costado sur 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 dieciocho (18) días del mes de septiembre de 2026.

Aprobó:	
HECTOR ORLANDO RUIZ PALACIOS Director de Ordenamiento Territorial y Plusvalía.	
Elaboró:	
DIEGO FERNANDO CHITIVA GOMÉZ	DIEGO IVAN PALACIOS
Arquitecto Contratista	Abogado Contratista
Dirección de Ordenamiento Territorial y Plusvalía.	Dirección de Ordenamiento Territorial y Plusvalía.

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

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

IDENTIFICACIÓN DEL PROYECTO			
Radicado	20229999938258	Decreto	133 de 2022
Catastral	000000071934000	Matricula	50N-20193993
Zona POT	ZONA RURAL DE GRANJAS (ZRG)	Tipo de Suelo	Suelo Rural
Dirección	VEREDA LA BALSA, SECTOR LOS CAOBOS, PREDIO EL PARAISO		
Ámbito	A	Tipo de Legalización	GRUPAL
Arquitecto	DANIEL MATEO CHACON HERRERA	matricula	A22392020-1072712391
Topógrafo	OMAR JAVIER PINEDA GUZMAN	matricula	01-10348
Propietaria	OLGA LEONOR AREVALO OSPINA	Cédula	35478628
Interesado 2	Maria Paula Casas Arevalo	Cédula	1072638610
Interesado 3	Daniel Esteban Casas Arevalo	Cédula	1072710720
Interesado 4	Jose Julian Casas Suta	Cédula	11200536
Interesado 5	Ariosto Manrique Crispin	Cédula	13930673
Interesado 6	Yajaira Patricia Vanegas Muñoz	Cédula	22665002
Interesado 7	Daniel Augusto Zalazar Paez	Cédula	1072670748
Interesado 8	Ricardo Esteban Zalazar Paez	Cédula	1072665368

Área Titulo	Área Registro	Área IGAC	Área Levantamiento
258.16 m²	258.16 m²	258 m²	258.16 m2

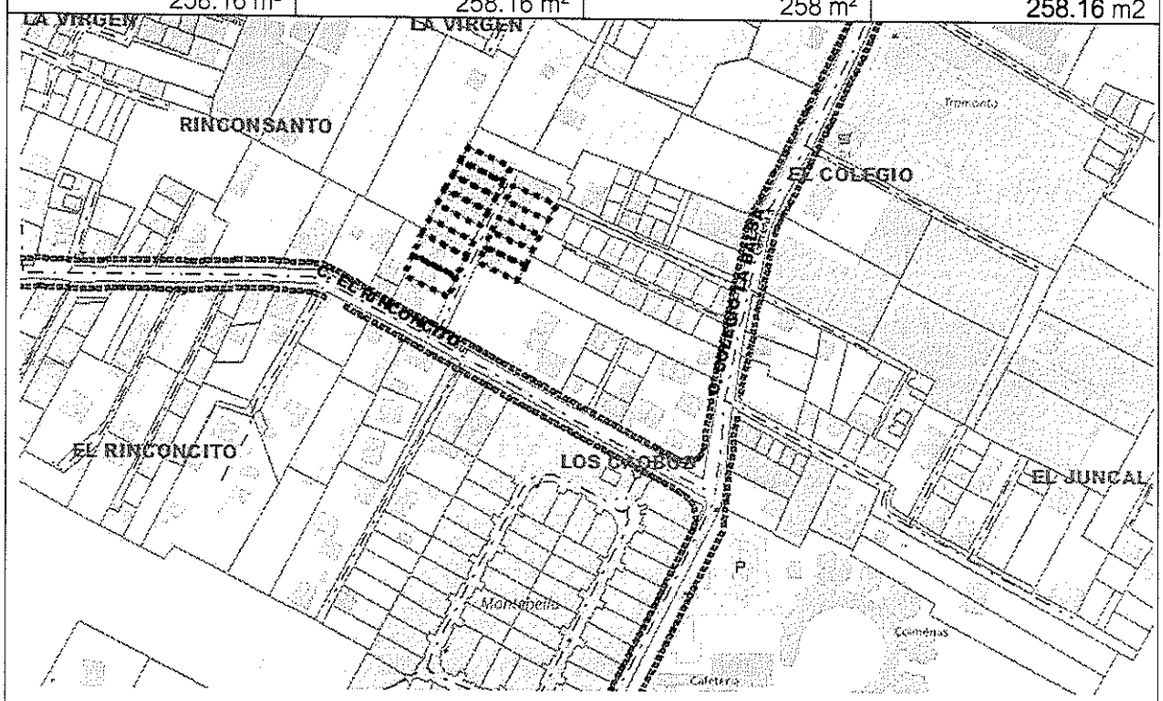


Ilustración 1: Mapa de localización, predio de interés en líneas punteadas

1. ANTECEDENTES

Mediante radicado 20229999938258 del 23 de diciembre de 2023, se solicitó la legalización del asentamiento humano, ubicado en la VEREDA LA BALSA, SECTOR LOS CAOBOS, PREDIO EL PARAISO del Municipio de Chía - Cundinamarca, e identificado con cédula catastral 00-00-0007-1934-000 y matricula inmobiliaria 50N-20193993 para lo cual se aportaron los documentos exigidos en el Acuerdo Municipal 188 de 2021.

La Dirección de Ordenamiento Territorial y Plusvalía, mediante oficio D.O.T.P. 2794 del 01 de septiembre de 2025, realizo requerimiento al interesado en el cual solicito se diera aplicación a los requisitos establecidos en la Circular externa DOTP N°001 de 2022.

Mediante resolución N°7663 del 30 de diciembre de 2025, La Dirección de Ordenamiento Territorial y Plusvalía, resolvió dar inicio al proceso de legalización de asentamiento humano

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

ubicado en el inmueble identificado con cedula catastral 00-00-0007-1934-000 e inscrito folio de matrícula inmobiliaria N° 50N-20193993 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 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 parágrafo primero, que se entenderá que una solicitud de licencia o su modificación está radicada en legal y debida forma

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

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 20229999938258, se solicitó la legalización del asentamiento humano, identificado con número catastral 00-00-0007-1934-000 localizado en la vereda La Balsa del Municipio de Chía - Cundinamarca, para lo cual se aportaron los documentos exigidos en el Acuerdo Municipal 188 de 2021 y con base en la Orden de Legalización proferida por el Decreto 133 de 2022 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 20229999938258 atendiendo los lineamientos generales del Acuerdo 17 del 2000.

1.4. Acuerdo Municipal 188 de 2021

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

Art. 2° Parágrafo. B. Definiciones:

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

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

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

1.5. Decreto Orden de Legalización 133 de 2022

El Decreto 133 de 2022 "El cual delimita una zona conformada por asentamientos humanos precarios de origen informal integrados predominantemente por viviendas de interés social, ubicada en la vereda La Balsa – Sector Los Caobos, sector rural del municipio de Chía, se ordena su legalización y regularización urbanística y se dictan otras disposiciones" viabilizó la realización del trámite de legalización y regularización urbanística del asentamiento en estudio, al estar este incluido dentro de la delimitación proferida por el decreto.

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

Carrera 9 N° 11-24
PBX: (601) 884 4444 Ext. 2113-21
ordenamientoterritorial@chia.gov.co
www.chia-cundinamarca.gov.co

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

unesco Member Global Network of Learning Cities
CAM CENTRO ADMINISTRATIVO MUNICIPAL - CHÍA
Carrera 9 N° 11-24
PBX: (601) 884 4444 Ext. 2113-2
ordenamientoterritorial@chia.gov.co
www.chia-cundinamarca.gov.co

2. DELIMITACIÓN DEL ÁREA OBJETO DE LEGALIZACIÓN

El asentamiento humano se encuentra ubicado en Suelo Rural, en la VEREDA LA BALSA, SECTOR LOS CAOBOS, PREDIO EL PARAISO identificado con cédulas catastrales 00-00-0007-1934-000 y Matrícula Inmobiliaria 50N-20193993. 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 258.16 m²

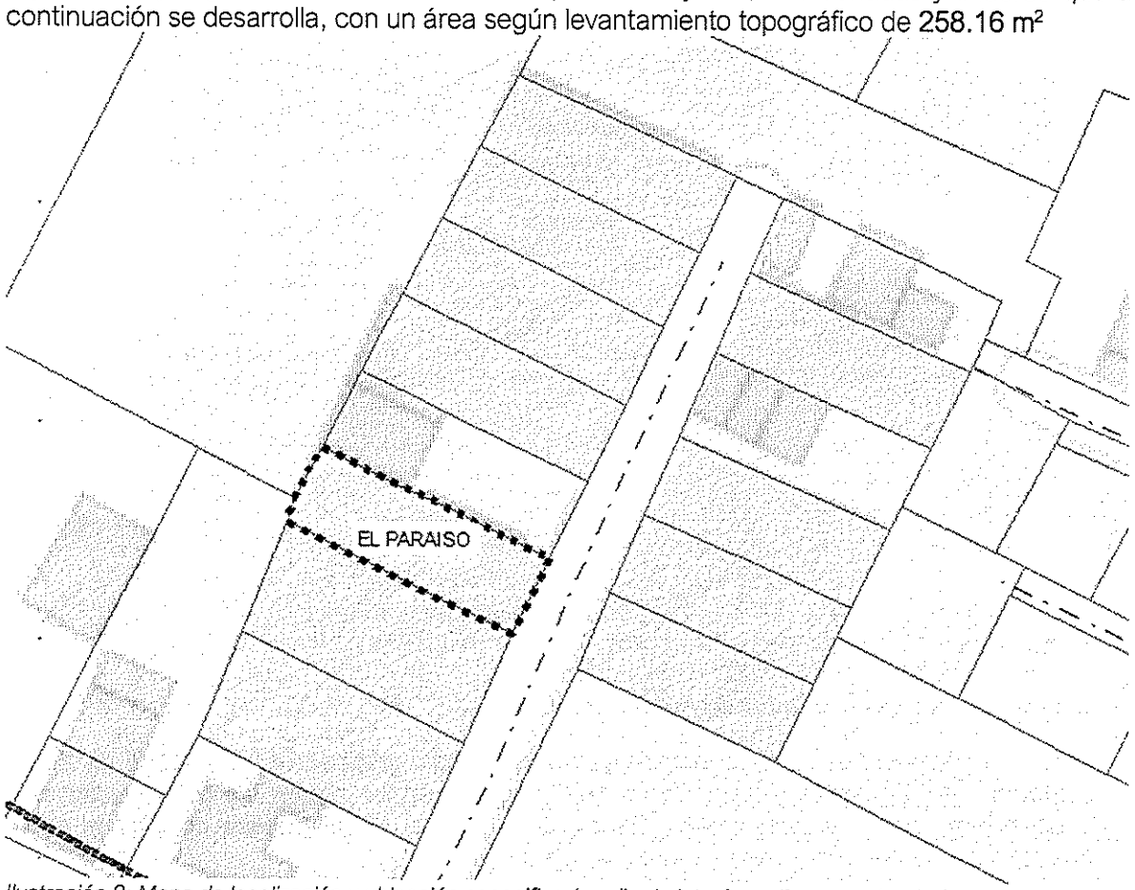


Ilustración 2: Mapa de localización y ubicación especifica (predio de interés en líneas punteadas).

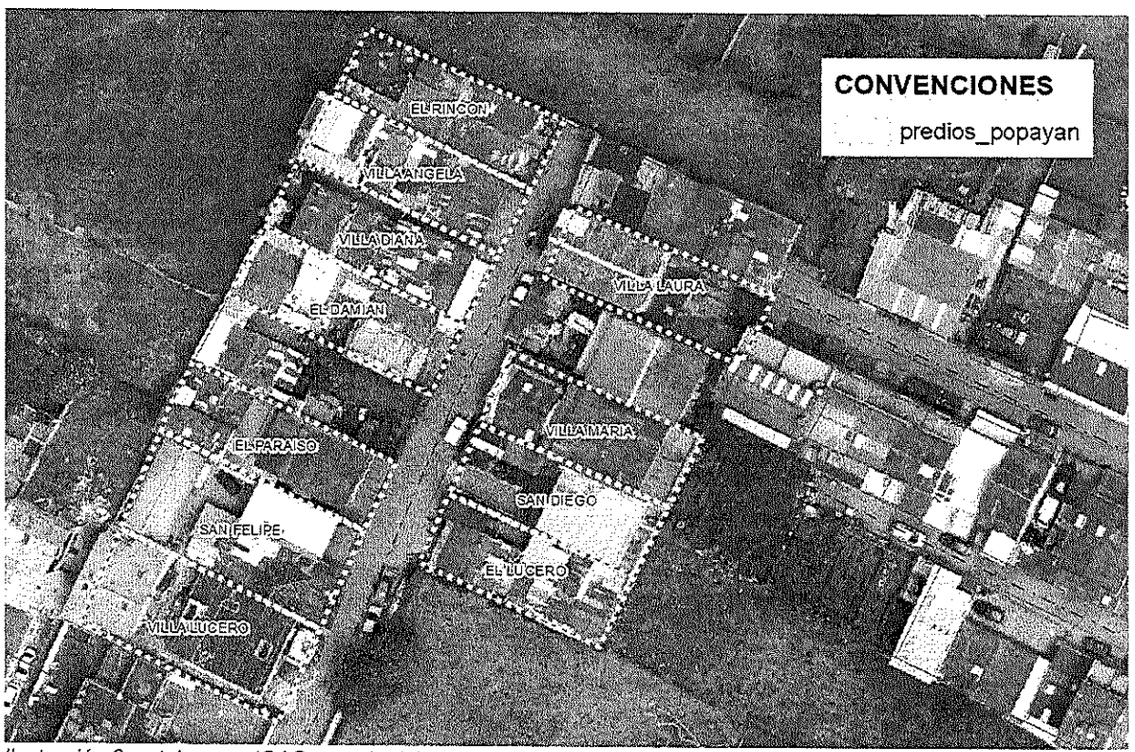


Ilustración 3: ortoimagen IGAC, estado del asentamiento para el pasado septiembre de 2014.

Carrera 9 N° 11-24
PBX: (601) 884 4444 Ext. 2113-21
ordenamientoterritorial@chia.gov.co
www.chia-cundinamarca.gov.co

2.1. DELIMITACIÓN ESTADO ACTUAL DEL PREDIO OBJETO DE REGULARIZACIÓN:

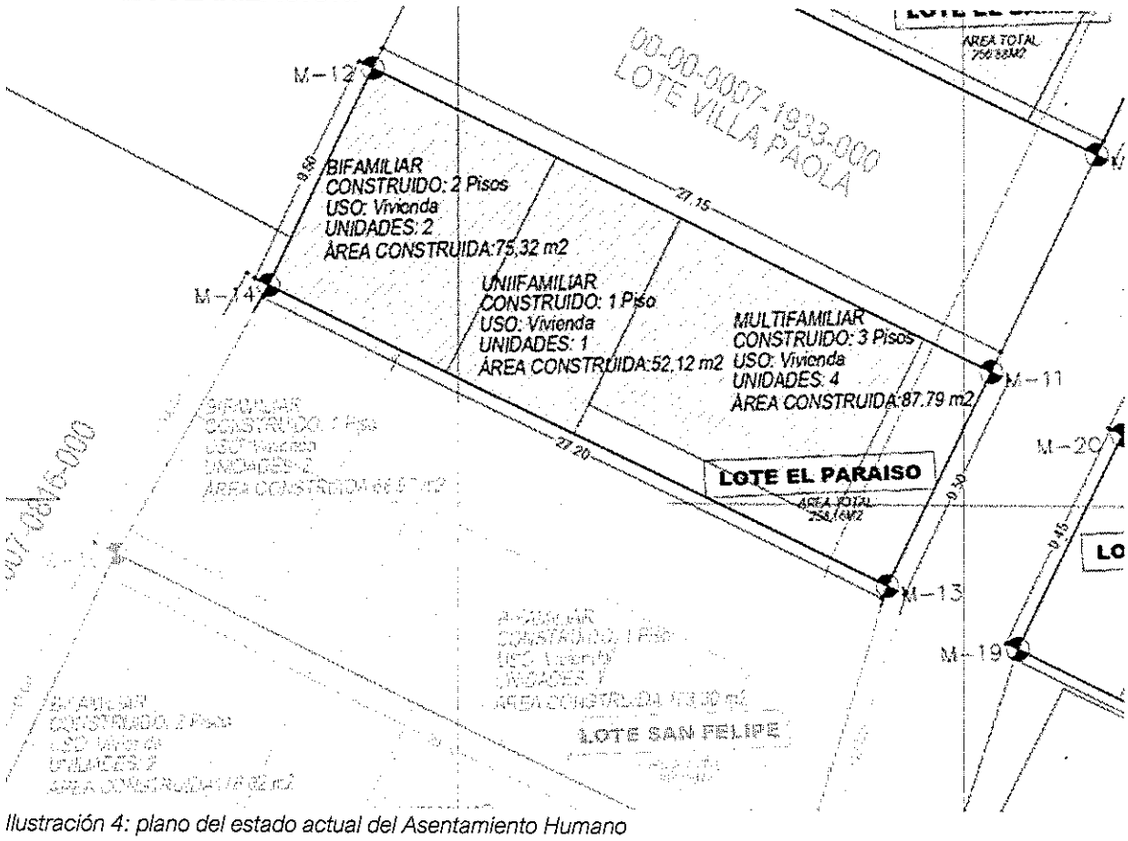


Ilustración 4: plano del estado actual del Asentamiento Humano

La ilustración 4 corresponde al estado actual del predio graficada en el plano 1 de 2, allí se evidencia un (1) lote de terreno con forma regular y en su interior las construcciones que ocupan gran parte del predio; este tiene como acceso, la vía pública ubicada al costado oriente y que sirve para todos y cada uno de los lotes.

El predio de la solicitud presenta 4 mojones o vértices como parte del estado actual, así como las cotas de cada una de las aristas o lados del predio, en su interior se distinguen 3 polígonos que indican la existencia de 3 volúmenes para uso vivienda Unifamiliar, bifamiliar y Multifamiliar en diferentes niveles de altura.

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

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

COORDENADAS GLOBO DEL TERRENO No. 00-00-0007-1934-000 (LOTE EL PARAISO)				Area: 258.16 M2
MOJON	COORDENADAS NORTE (m)	COORDENADAS ESTE (m)	COLINDANCIAS	OBSERVACIONES
11	2092985,334	4882381,100	LOTE VILLA PAOLA VIA DE ACCESO	-
13	2092976,773	4882376,982	VIA DE ACCESO LOTE SAN FELIPE	-
14	2092988,560	4882352,469	LOTE SAN FELIPE 00-00-0007-0816-000	-
12	2092997,096	4882356,631	00-00-0007-4195-000 LOTE VILLA PAOLA	-

Ilustración 5: Coordenadas del globo de terreno original. (EL PARAISO).

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

2.3. DELIMITACIÓN PROPUESTA DE REGULARIZACIÓN URBANÍSTICA

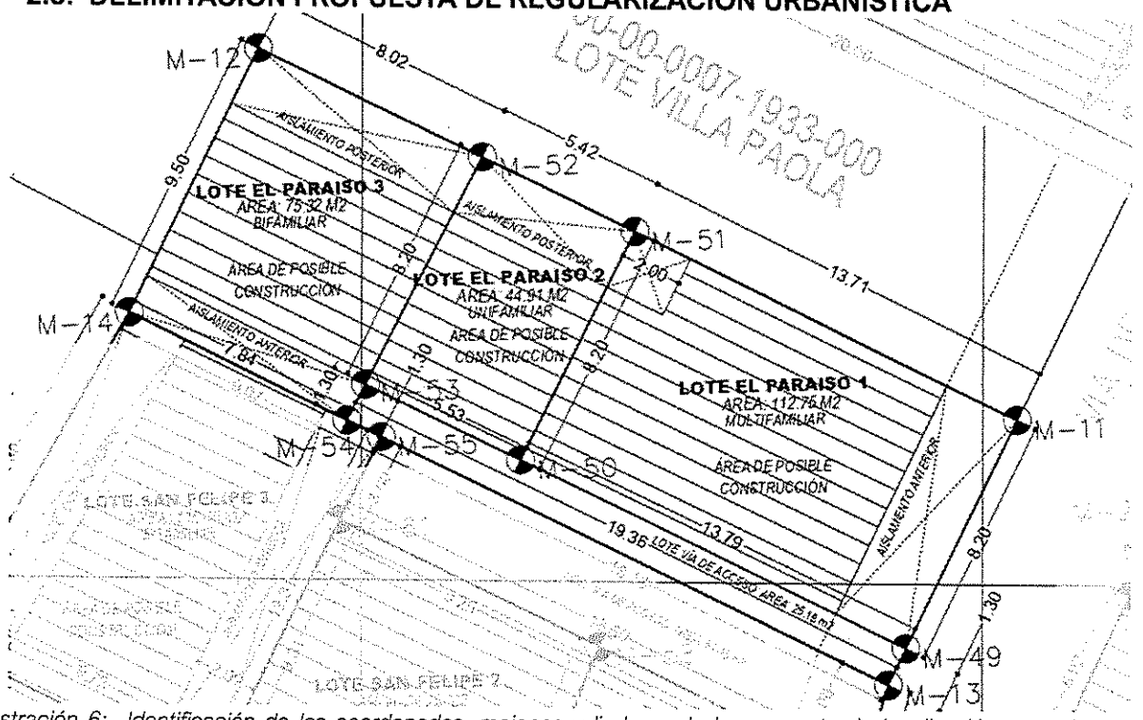


Ilustración 6: Identificación de las coordenadas, mojones y linderos de la propuesta de legalización y regularización urbanística

De la propuesta de regularización urbanística se observa que el número de mojones pasan de 4 a 9 unidades, es decir, se segregan nuevas unidades de terreno, se trata de los llamados: "EL PARAISO 1", "EL PARAISO 2" y "EL PARAISO 3", así como también las áreas de terreno destinadas al ingreso privado de los predios denominadas: "LOTE VIA DE ACCESO 04".

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

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

2.4. COORDENADAS DELIMITACIÓN PROPUESTA DE REGULARIZACIÓN URBANÍSTICA:

LINDEROS LOTE EL PARAISO No. 00-00-0007-1934-000

PROPIETARIO LOTE EL PARAISO 1-APARTAMENTO 1 PISO 1: OLGA LEONOR AREVALO OSPINA
PROPIETARIO LOTE EL PARAISO 1-APARTAMENTO 1 PISO 2: MARIA PAULA CASAS AREVALO
PROPIETARIO LOTE EL PARAISO 1-APARTAMENTO 2 PISO 2: DANIEL ESTEBAN CASAS AREVALO
PROPIETARIO LOTE EL PARAISO 1-APARTAMENTO 1 PISO 3: JOSE JULIAN CASAS SUTA
PROPIETARIO LOTE EL PARAISO 2-CASA 1: ARIOSTRO MANRIQUE CRISPIN Y YAJAIRA PATRICIA VANEGAS MUÑOZ
PROPIETARIO LOTE EL PARAISO 3-APARTAMENTO 1 PISO 1: DANIEL AUGUSTO ZALAZAR PAEZ
PROPIETARIO LOTE EL PARAISO 3-APARTAMENTO 1 PISO 2: RICARDO ESTEBAN ZALAZAR PAEZ

LOTE EL PARAISO 1 - Area: 112.75 M2

MOJÓN O LINDERO	PUNTO INICIAL			PUNTO FINAL			DIST. (M)	RUMBO	COLINDANCIA	OBSERVACIONES
LINDERO No. 01	M-11	N=	2092985,33	M-49	N=	2092977,94	8.20	Suroeste	Via de acceso	-
		E=	4882381,10		E=	4882377,55				
LINDERO No. 02	M-49	N=	2092977,94	M-50	N=	2092983,92	13.79	Noroeste	Servidumbre privada	-
		E=	4882377,55		E=	4882365,12				
LINDERO No. 03	M-50	N=	2092983,92	M-51	N=	2092991,27	8.20	Noreste	Lote El Paraiso 2	-
		E=	4882365,12		E=	4882368,74				
LINDERO No. 04	M-51	N=	2092991,27	M-11	N=	2092985,33	13.71	Sureste	Lote Villa Paola	-
		E=	4882368,74		E=	4882381,10				

Ilustración 7: Tabla linderos EL PARAISO 1.

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

LOTE EL PARAISO 2 - Area: 44.91 M2									
MOJÓN O LINDERO	PUNTO INICIAL			PUNTO FINAL			DIST. (M)	RUMBO	COLINDANCIA	OBSERVACIONES
LINDERO No. 01	M-51	N=	2092991,27	M-50	N=	2092983,92	8.20	Suroeste	Lote el Paraiso 1	-
		E=	4882368,74		E=	4882365,12				
LINDERO No. 02	M-50	N=	2092983,92	M-53	N=	2092986,32	5.53	Noroeste	Servidumbre privada	-
		E=	4882365,12		E=	4882360,13				
LINDERO No. 03	M-53	N=	2092986,32	M-52	N=	2092993,62	8.20	Noreste	Lote El paraiso 3	-
		E=	4882360,13		E=	4882363,86				
LINDERO No. 04	M-52	N=	2092993,62	M-51	N=	2092991,27	5.42	Sureste	Lote Villa Paola	-
		E=	4882363,86		E=	4882368,74				

Ilustración 8: Tabla linderos EL PARAISO 2.

LOTE EL PARAISO 3 - Area: 75.32 M2									
MOJÓN O LINDERO	PUNTO INICIAL			PUNTO FINAL			DIST. (M)	RUMBO	COLINDANCIA	OBSERVACIONES
LINDERO No. 01	M-52	N=	2092993,62	M-54	N=	2092985,16	9.50	Suroeste	Lote El Paraiso 2 Servidumbre privada	-
		E=	4882363,86		E=	4882359,54				
LINDERO No. 02	M-54	N=	2092985,16	M-14	N=	2092988,56	7.84	Noroeste	Lote San Felipe 3	-
		E=	4882359,54		E=	4882352,47				
LINDERO No. 03	M-14	N=	2092988,56	M-12	N=	2092997,10	9.50	Noreste	00-00-0007-0816-000 00-00-0007-4195-000	-
		E=	4882352,47		E=	4882356,63				
LINDERO No. 04	M-12	N=	2092997,10	M-52	N=	2092993,62	8.02	Sureste	Lote Villa Paola	-
		E=	4882356,63		E=	4882363,86				

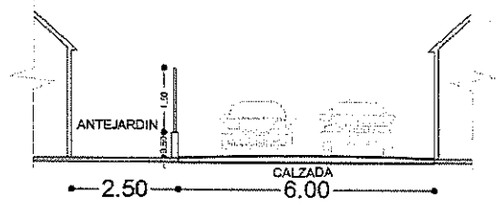
Ilustración 9: *Tabla linderos EL PARAISO 3.*

2.5. COORDENADAS DELIMITACIÓN PROPUESTA DE VIA DE ACCESO PRIVADO:

LOTE VÍA DE ACCESO- Area: 25.18 M2									
MOJÓN O LINDERO	PUNTO INICIAL			PUNTO FINAL			DIST. (M)	RUMBO	COLINDANCIA	OBSERVACIONES
LINDERO No. 01	M-49	N=	2092977,94	M-13	N=	2092976,77	1.30	Suroeste	Via de acceso	-
		E=	4882377,55		E=	4882376,98				
LINDERO No. 02	M-13	N=	2092976,77	M-54	N=	2092985,16	19.36	Noroeste	Servidumbre privada Lote San Felipe 3	-
		E=	4882376,98		E=	4882359,54				
LINDERO No. 03	M-54	N=	2092985,16	M-53	N=	2092986,32	1.30	Noreste	Lote El paraiso 3	-
		E=	4882359,54		E=	4882360,13				
LINDERO No. 04	M-53	N=	2092986,32	M-49	N=	2092977,94	19.36	Sureste	Lote El Paraiso 1 Lote El Paraiso 2	-
		E=	4882360,13		E=	4882377,55				

Ilustración 10: Tabla linderos LOTE VIA DE ACCESO 04.

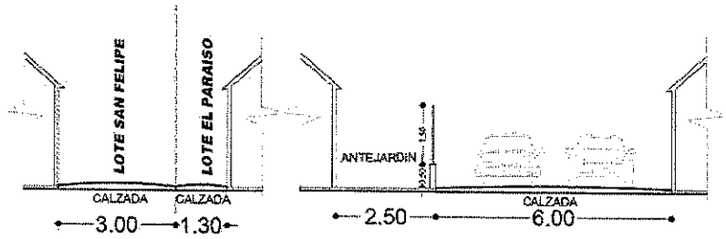
2.6. PERFILES VIALES EXISTENTES



VÍA DE ACCESO

Ilustración 11: Perfil vial existente

2.7. PERFILES VIALES PROPUESTOS



LOTE VÍA DE ACCESO

VÍA DE ACCESO PERFIL VIAL TIPO V-7

Ilustración 12: Perfil vial propuesto SERVIDUMBRE PUBLICA y perfil de LOTE VIA DE ACCESO

Carrera 9 N° 11-24
PBX: (601) 884 4444 Ext. 2113-2117
ordenamientoterritorial@chia.gov.co
www.chia-cundinamarca.gov.co

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.

VIA	Descripción
PROYECCION VIAL	NO
TIPO DE VIA	V-7
PERFIL	6,00
NOMBRE	VIA PUBLICA DE ACCESO
CALCULO DE AREAS	**M2**
AREA BRUTA	258,16
AREA PROYECCION VIAL	0,00
AREA NETA	258,16

VIA	Descripción
PROYECCION VIAL	NO
TIPO DE VIA	VIA DE ACCESO
PERFIL	1,30
NOMBRE	LOTE VIA DE ACCESO 04

Ilustración 13: cálculo de áreas destinadas a reserva y perfiles viales públicos.

Por lo anterior, la vía que linda con el predio identificado con número 000000071934000 al medio 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:

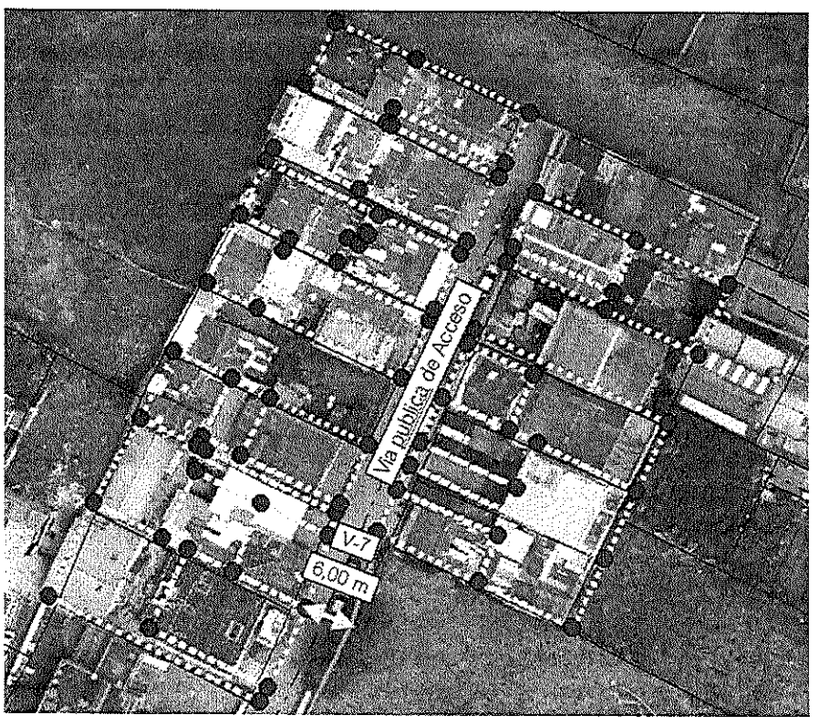


Ilustración 14: mapa de trazado vial, cotas y áreas.

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

Que de acuerdo con el cálculo realizado en planos arquitectónicos y topográficos para la vía que colinda con el asentamiento humano, denominado "vía pública de acceso", 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
EL PARAISO	Matricula: 6502705 Código interno: 2216132	Cuenta: 6275044-7 Cuenta: 6275129-9 Cuenta: 1969890-9	Cuenta: 60177681

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

4. DETERMINANTES RELACIONADAS CON EL P.O.T

4.1. Elementos de las zonas de protección ambiental

Para el predio de estudio no se encuentran zonas que sean susceptibles de protección ambiental en los términos del artículo 35 de la Ley 388 de 1997 y demás normas concordantes.

4.2. Zona de amenaza y riesgo no mitigable

El predio identificado con cédula catastral 00-00-0007-1934-000 localizado en la VEREDA LA BALSA, SECTOR LOS CAOBOS, PREDIO EL PARAISO del municipio de Chía, se encuentra ubicado en zona de amenaza media por encharcamiento en un 100 %, en consecuencia, 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 se encuentra ubicado en zona de amenaza media por encharcamiento en un 100 %, en consecuencia, 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 000000071934000 La zona de acuerdo con el Plano 1B. Estructura general del territorio a largo plazo - zonas de riesgos del Acuerdo 17 del 2000, no está ubicado en zona de amenaza por movimientos en masa.

4.5. Avenida Torrencial

No se presentaría restricción para adelantar el presente proceso, siendo pertinente resaltar que respecto a los fenómenos de inundación, avenida torrencial e incendios forestales se presenta igualmente amenaza baja.

4.6. Incendios

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

El predio identificado con cédula catastral 000000071934000 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 000000071934000, localizado en la VEREDA LA BALSA, SECTOR LOS CAOBOS, PREDIO EL PARAISO del municipio de Chía, según lo expresado en el Acuerdo Municipal 17 de 2000 (POT) se encuentra en suelo Rural en la categoría de Suelo Rural clasificado como ZONA RURAL DE GRANJAS (ZRG).

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

"(...) La localizada en el plano oficial de zonificación de usos del suelo, siendo área rural presenta un alto grado de subdivisión que genera pequeña y mediana propiedad, se interrelacionan usos del suelo urbano con el rural y puede ser objeto de desarrollo con restricciones de uso, intensidad, densidad de manera que se garantice el autoabastecimiento de servicios públicos domiciliarios con especial énfasis en él estimulo de actividades agropecuarias.
USO PRINCIPAL
Agropecuario, 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 000000071934000, localizado en la VEREDA LA BALSA, SECTOR LOS CAOBOS, PREDIO EL PARAISO del municipio de Chía, no se han contemplado programas, operaciones o proyectos estructurantes.

4.9. Acciones de mejoramiento previstas

El predio identificado con cédula catastral 000000071934000, localizado en la VEREDA LA BALSA, SECTOR LOS CAOBOS, PREDIO EL PARAISO del municipio de Chía, se contempla dejar los aislamientos requeridos y planteados en el plano de loteo, así como la vía de acceso a todos los lotes resultantes del proceso de legalización en la cual se tiene previsto que su uso sea peatonal, ocasional vehicular sólo para ingreso a los predios, sin obstaculizar el paso de las personas que integran el Asentamiento, o el ingresos de vehículos de emergencia, No se puede constituir como área de parqueo o estacionamientos, y sin uso de la misma como estacionamiento en todo su trayecto.

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

El 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.*

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

6. *Dar cumplimiento a la norma ambiental y policiva respecto del manejo de residuos sólidos".*

5. DATOS DE LOS INTERESADOS Identificación de los interesados

LOTE	AREA M2	USO	INTERESADO	CEDULA
EL PARAISO 1	112,75	Multifamiliar	OLGA LEONOR AREVALO OSPINA	35478628
			Maria Paula Casas Arévalo	1072638610
			Daniel Esteban Casas Arévalo	1072710720
			José Julián Casas Suta	11200536
EL PARAISO 2	44,91	Unifamiliar	Ariosto Manrique Crispin	13930673
			Yajaira Patricia Vanegas Muñoz	22665002
EL PARAISO 3	75,32	Bifamiliar	Daniel Augusto Zalazar Páez	1072670748
			Ricardo Esteban Zalazar Páez	1072665368
LOTE VIA DE ACCESO 04	25,18	-	LOTE VIA DE ACCESO 04	-

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
OLGA LEONOR AREVALO OSPINA	35478628	Aplica
Maria Paula Casas Arevalo	1072638610	Aplica
Daniel Esteban Casas Arevalo	1072710720	Aplica
Jose Julian Casas Suta	11200536	Aplica
Ariosto Manrique Crispin	13930673	Aplica
Yajaira Patricia Vanegas Muñoz	22665002	Aplica
Daniel Augusto Zalazar Paez	1072670748	Aplica
Ricardo Esteban Zalazar Paez	1072665368	Aplica

Carrera 9 N° 11-24
PBX: (601) 884 4444 Ext. 2113-2
ordenamientoterritorial@chia.gov.co
www.chia-cundinamarca.gov.co

6. TABLA DE CARACTERIZACIÓN DEL ASENTAMIENTO

6.1. Áreas, índices y características existentes

CUADRO DE AREAS

Lotes y construcciones del Asentamiento Humano

AREA BRUTA m²:	258,16	Lotes edificados:		2	UN
AREA RESERVA VIAL m²:	0,00	Lotes Asentamiento:		2	UN
AREA NETA m²:	258,16	Grado de consolidación		100%	%

Área de Servidumbre

Nombre del Lote	Área de la vía en m²	Carácter	MOJONES
LOTE VIA DE ACCESO 04	25,18	PRIVADA	M49, M13, M54, M53, M49
Totales	25,18	0	0

Área de lotes y construcciones

Nombre del Lote	Área lote (m²)	AREA CONSTRUIDA EXISTENTE (m²)				área por demoler			Total área por demoler	área ocupada total (piso 1)	Área total por Leg. Reconocimiento (Dir. de Urbanismo)	I.O. propuesto %	Uso, Mojones y Unidades	
		Piso 1	Piso 2	Piso 3	Subtotal	piso 1	piso 2	piso 3						
EL PARAISO 1	112,75	87,79	87,79	87,79	263,37	4,00	0,00	0,00	4,00	83,79	259,37	74%	Multifamiliar M56, M15, M57 M58	4
EL PARAISO 2	44,91	52,12	0,00	0,00	52,12	19,64	0,00	0,00	19,64	32,48	32,48	72%	Unifamiliar M58, M57, M60, M61	1
EL PARAISO 3	75,32	75,32	75,32	0,00	150,64	22,48	0,00	0,00	22,48	52,84	128,16	70%	Bifamiliar M55, M61, M60, M16, M14	2
LOTE VIA DE ACCESO 04	25,18	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0%	M49, M13, M54, M53, M49	-
Subtotales	**258,16**	**215,23**	**163,11**	**87,79**	**466,13**	**46,12**	**0,00**	**0,00**	**46,12**	**169,11**	**420,01**	**66%**		
Índices	I.O. ocupación actual	83%	I.C. construcción actual	181%	I.O. ocupación propuesta	66%			I.C. constr. propuesta		163%		**Total unidades de vivienda**	7

Resumen de áreas y porcentajes

Área total del predio del Asentamiento Humano m²	258,16	m2
Área total final ocupada del Asentamiento Humano m²	169,11	m2
Área total Construida del Asentamiento Humano Actual m²	215,23	m2
Área total Construida del Asentamiento Humano Propuesta m²	420,01	m2
Grado de Consolidación del Asentamiento (%)	100%	%

7. REGULARIZACIÓN URBANÍSTICA DEL ASENTAMIENTO HUMANO

Propuesta de regularización

7.1. Propuesta de regularización

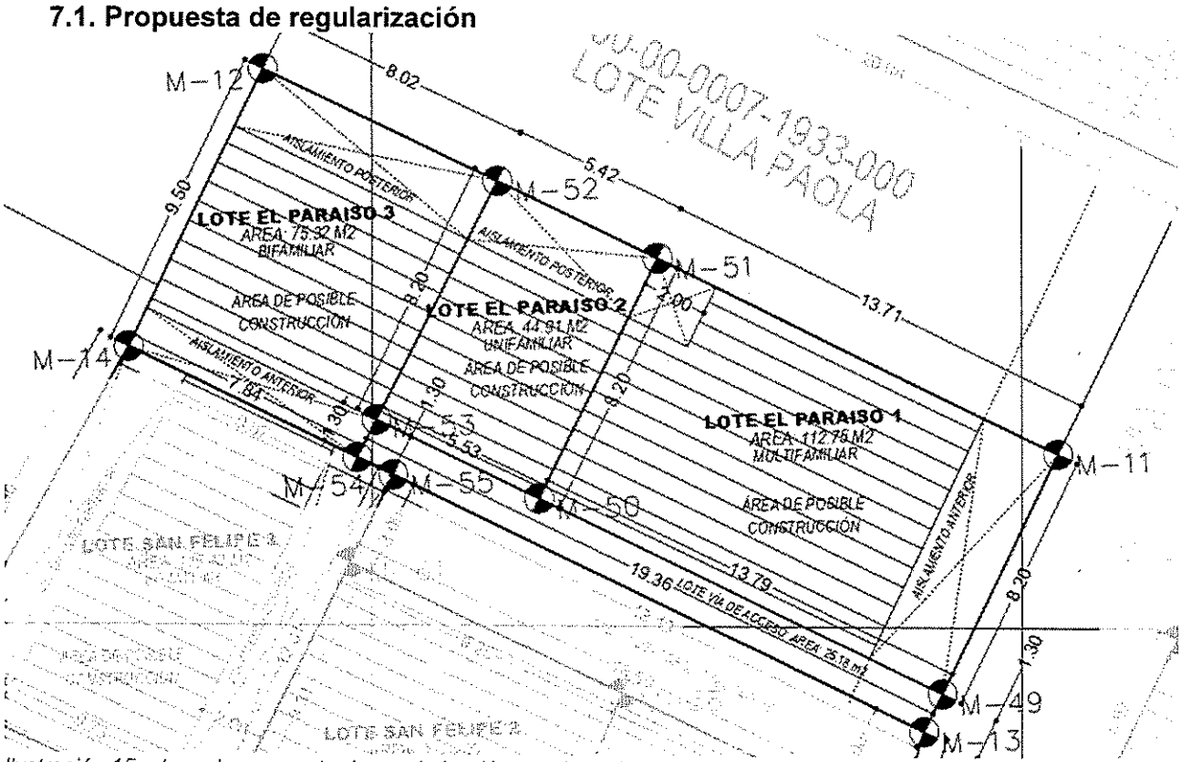


Ilustración 15: plano de propuesta de regularización y mejoramiento urbanístico

Carrera 9 N° 11-24
PBX: (601) 884 4444 Ext. 2113-2116
ordenamientoterritorial@chia.gov.co
www.chia-cundinamarca.gov.co

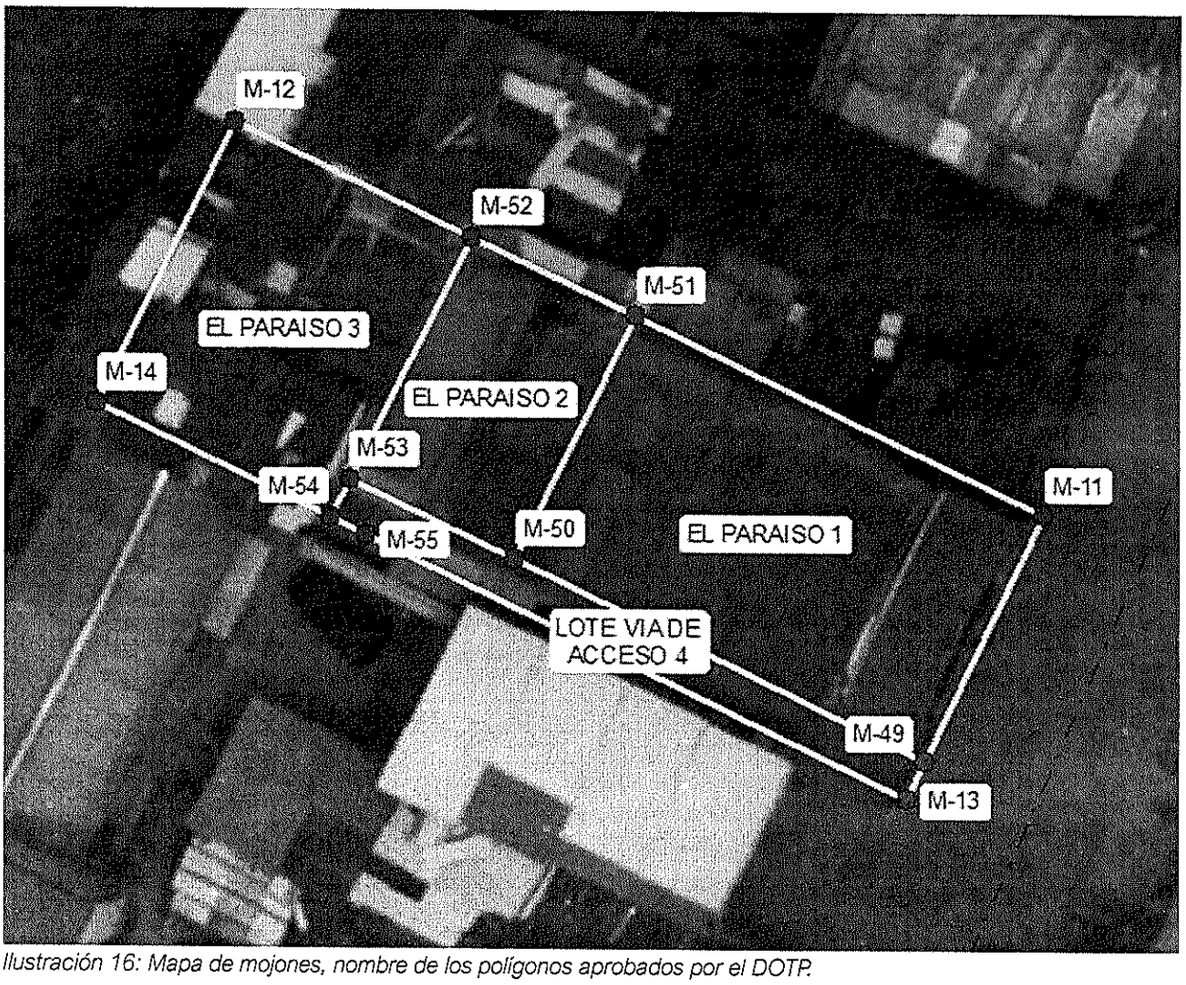


Ilustración 16: Mapa de mojones, nombre de los polígonos aprobados por el DOTP.

MOJON	X	Y
M-11	4882381,100	2092985,334
M-12	4882356,631	2092997,096
M-13	4882376,982	2092976,773
M-14	4882352,469	2092988,560
M-49	4882377,546	2092977,944
M-50	4882365,117	2092983,920
M-51	4882368,743	2092991,274
M-52	4882363,857	2092993,623
M-53	4882360,129	2092986,319
M-54	4882359,537	2092985,161
M-55	4882360,641	2092984,630

Ilustración 17: Listado de mojones y coordenadas del asentamiento humano.

7.2. Normativa para regularización

NORMATIVA PARA RECONOCIMIENTO DE EDIFICACIONES

NORMATIVA PARA RECONOCIMIENTO DE EDIFICACIONES			
NORMATIVA	**EL PARAISO 1**	**EL PARAISO 2**	**EL PARAISO 3**
Tipo de actuación permitida	**Reconocimiento de edificación** / Adecuación / Modificación / Cerramiento / demolición parcial		
Tipología de vivienda	Multifamiliar VIS, ceñido al número de unidades establecidos en la tabla 6. tabla de	Unifamiliar VIS, ceñido al número de unidades establecidos en la tabla 6. tabla de	Bifamiliar VIS, ceñido al número de unidades establecidos en la tabla 6. tabla de

Carrera 9 N° 11-24
PBX: (601) 884 4444 Ext. 2113-21
ordenamientoterritorial@chia.gov.co
www.chia-cundinamarca.gov.co

NORMATIVA PARA RECONOCIMIENTO DE EDIFICACIONES			
NORMATIVA	**EL PARAISO 1**	**EL PARAISO 2**	**EL PARAISO 3**
	caracterización del asentamiento.	caracterización del asentamiento.	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)	112,75	44,91	75,32
Frente mínimo del lote (ml)	8,20 ml	5,53 ml	7,84 ml
Índice de ocupación	74% (83,78m²)	92% (48,12m²)	80% (61,00m²)
Índice máx. De construcción	El resultante de multiplicar el índice de ocupación por el número de pisos.		
Número de Pisos	3	1	2
Aislamiento anterior	2,95 m	Paramentación	1,30 ml
Aislamientos laterales	N/A	N/A	N/A
Aislamiento posterior	Se debe garantizar un aislamiento posterior mínimo 4,00m²	Se debe garantizar un aislamiento posterior mínimo 4,00m²	Se debe garantizar un aislamiento posterior mínimo 4,00m²
Voladizo	0,50 m	0,50 m	0,50 m
Estacionamientos	0	0	0
Cerramiento	2,00 m transparente		
Acceso a Predios	A través de Vía pública al costado occidente y lote vía de acceso costado sur.	A través de lote vía de acceso costado sur.	A través de lote vía de acceso costado sur.
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.

NORMATIVA PARA NUEVOS DESARROLLOS

NORMATIVA PARA NUEVOS DESARROLLOS			
NORMATIVA	**EL PARAISO 1**	**EL PARAISO 2**	**EL PARAISO 3**
Tipo de actuación permitida	**Demolición total y obra nueva** / Ampliación /		
Tipología de vivienda	Multifamiliar VIS, ceñido al número de unidades establecidos en la tabla 6. tabla de caracterización del asentamiento.	Unifamiliar VIS, ceñido al número de unidades establecidos en la tabla 6. tabla de caracterización del asentamiento.	Bifamiliar VIS, ceñido al número de unidades establecidos en la tabla 6. tabla de caracterización del asentamiento.
Uso Principal	Residencial VIS	Residencial VIS	Residencial VIS

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

NORMATIVA PARA NUEVOS DESARROLLOS			
NORMATIVA	**EL PARAISO 1**	**EL PARAISO 2**	**EL PARAISO 3**
Usos compatibles	Comercial I	Comercial I	Comercial I
Usos Prohibidos	Los demás	Los demás	Los demás
Área mínima del predio (m2)	112,75	44,91	75,32
Frente mínimo del lote (ml)	8,20 ml	5,53 ml	7,84 ml
Índice de ocupación	74% (83,79 m²)	76% (34,04 m²)	65% (49,11 m²)
Índice máx. De construcción	El resultante de multiplicar el índice de ocupación por el número de pisos.		
Número de Pisos	3	2 y aprovechamiento bajo cubierta	2 y aprovechamiento bajo cubierta
Aislamiento anterior	2,21 m	Paramentación	1,30 ml
Aislamientos laterales	N/A	N/A	N/A
Aislamiento posterior	Se debe garantizar un aislamiento posterior mínimo 4,00m²	2,00ml	2,00ml
Voladizo	0,60 m	0,60 m	0,60 m
Estacionamientos	1	0	0
Cerramiento	2,00 m transparente		
Acceso a Predios	A través de Vía pública al costado oriente y lote vía de acceso costado sur.	A través de lote vía de acceso costado sur.	A través de lote vía de acceso costado sur.
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 dieciocho (18) días del mes de septiembre de 2026.

unesco Member Global Network of Learning Cities
CAM CENTRO ADMINISTRATIVO MUNICIPAL - CHÍA
Carrera 9 N° 11-24
PBX: (601) 884 4444 Ext. 2113-2175
ordenamientoterritorial@chia.gov.co
www.chia-cundinamarca.gov.co

Aprobó:	
HECTOR ORLANDO RUIZ PALACIOS	
Director de Ordenamiento Territorial y Plusvalía.	
Elaboró:	
DIEGO FERNANDO CHITIVA GOMÉZ	DIEGO IVAN PALACIOS
Arquitecto Contratista	Abogado Contratista
Dirección de Ordenamiento Territorial y Plusvalía.	Dirección de Ordenamiento Territorial y Plusvalía.

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

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

IDENTIFICACIÓN DEL PROYECTO			
Radicado	20229999938258	Decreto	133 de 2022
Catastral	000000071932000	Matricula	50N-20193991
Zona POT	ZONA RURAL DE GRANJAS (ZRG)	Tipo de Suelo	Suelo Rural
Dirección	VEREDA LA BALSA, SECTOR LOS CAOBOS, PREDIO EL DAMIAN		
Ámbito	A	Tipo de Legalización	GRUPAL
Arquitecto	DANIEL MATEO CHACON HERRERA	matricula	A22392020-1072712391
Topógrafo	OMAR JAVIER PINEDA GUZMAN	matricula	01-10348
Interesado 1	BRAYAN DAMIAN AREVALO SANCHEZ	Cédula	1072703035
Interesado 2	FABIAN GONZALO AREVALO SANCHEZ	Cédula	1072716479
Interesado 3	JHAN CAMILO AREVALO SANCHEZ	Cédula	1072708965
Interesado 4	ROSALBA SANCHEZ	Cédula	23972982
Usufructo	Julia Esperanza Sanchez	Cédula	35477886

Área Titulo	Área Registro	Área IGAC	Área Levantamiento
256.88 m²	256.88 m²	257 m²	256.88 m2

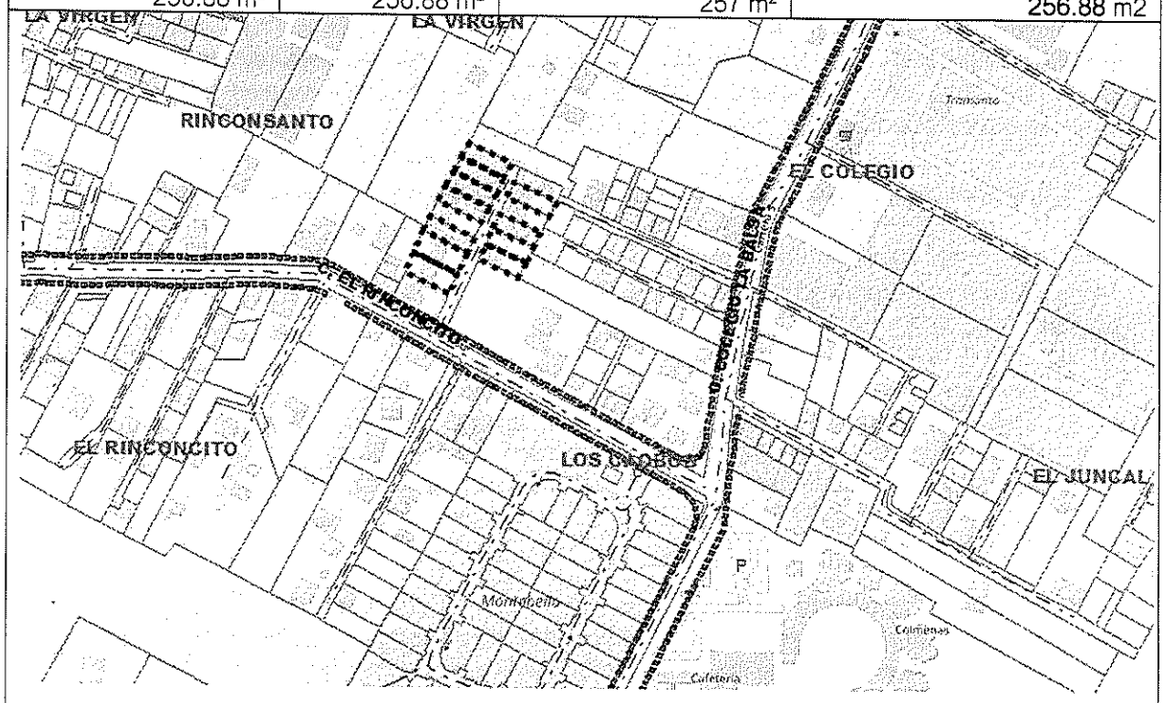


Ilustración 1: Mapa de localización, predio de interés en líneas punteadas

1. ANTECEDENTES

Mediante radicado 20229999938258 del 23 de diciembre de 2023, se solicitó la legalización del asentamiento humano, ubicado en la VEREDA LA BALSA, SECTOR LOS CAOBOS, PREDIO EL DAMIAN del Municipio de Chía - Cundinamarca, e identificado con cédula catastral 00-00-0007-1932-000 y matricula inmobiliaria 50N-20193991 para lo cual se aportaron los documentos exigidos en el Acuerdo Municipal 188 de 2021.

Con base a los ajustes solicitados a la revisión del levantamiento topográfico, se procedió a realizar acta de observaciones por parte de la Dirección de Ordenamiento Territorial y Plusvalía, mediante DOTP 2872 del 3 de septiembre de 2025, acta que fue objeto de respuesta por parte del interesado mediante anexo del doce (12) de diciembre de 2025.

Mediante resolución N°7663 del 30 de diciembre de 2025, La Dirección de Ordenamiento Territorial y Plusvalía, resolvió dar inicio al proceso de legalización de asentamiento humano

Carrera 9 N° 11-24
PBX: (601) 884 4444 Ext. 2113-21
ordenamientoterritorial@chia.gov.co
www.chia-cundinamarca.gov.co

ubicado en el inmueble identificado con cedula catastral 00-00-0007-1932-000 e inscrito folio de matrícula inmobiliaria N° 50N-20193991 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 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:

> ***"Articulo 2.2.6.5.1. Legalización Urbanística**: La legalización urbanística es el proceso mediante el cual la administración municipal, distrital o del Departamento Archipiélago de San Andrés, Providencia y Santa Catalina reconoce, si a ello hubiere lugar, la existencia de un asentamiento humanos con condiciones de precariedad y de origen informal, conformado por viviendas de interés social y usos complementarios que la soporten, que se ha constituido sin licencia de urbanización previo a su desarrollo o que aun cuando la obtuvo, esta no se ejecutó.*
>
> *Mediante a legalización urbanística y de acuerdo con las condiciones que establezca cada entidad territorial, se aprueban los planos urbanísticos y se expide la reglamentación urbanística, sin perjuicio de la responsabilidad penal, civil y administrativa de los comprometidos.*
>
> *La legalización urbanística implica la incorporación al perímetro urbano cuando a ello hubiere lugar, sujeta a la disponibilidad técnica de servicios o a la implementación de un esquema diferencial en áreas de difícil gestión; y la regularización urbanística del asentamiento humano, entendida como la norma urbanística aplicable y las acciones de mejoramiento definidas por el municipio o distrito en la resolución de legalización.*
>
> *La legalización urbanística no contempla el reconocimiento de los derechos de propiedad en favor de eventuales poseedores, ni la titulación de los predios ocupados por el asentamiento humano.*
>
> ***El acto administrativo mediante el cual se aprueba la legalización hará las veces de licencia de urbanización con base en el cual se tramitarán las licencias de construcción de los predios incluidos en la legalización el reconocimiento de las edificaciones existentes.**"*

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

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

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 20229999938258, se solicitó la legalización del asentamiento humano, identificado con número catastral 00-00-0007-1932-000 localizado en la 00-00-0007-1932-000 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 133 de 2022 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 20229999938258 atendiendo los lineamientos generales del Acuerdo 17 del 2000.

1.4. Acuerdo Municipal 188 de 2021

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

Art. 2° Parágrafo. B. Definiciones:

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

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

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

1.4. Decreto Orden de Legalización 133 de 2022

El Decreto 133 de 2022 "El cual delimita una zona conformada por asentamientos humanos precarios de origen informal integrados predominantemente por viviendas de interés social, ubicada en la vereda La Balsa – Sector Los Caobos, sector rural del municipio de Chía, se ordena su legalización y regularización urbanística y se dictan otras disposiciones" viabilizó la realización del trámite de legalización y regularización urbanística del asentamiento en estudio, al estar este incluido dentro de la delimitación proferida por el decreto.

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

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

1.5. Conceptos y definiciones

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

Primero, sobre la tipología de vivienda:

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

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

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

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

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

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

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

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

2. DELIMITACIÓN DEL ÁREA OBJETO DE LEGALIZACIÓN

El asentamiento humano se encuentra ubicado en Suelo Rural, en la VEREDA LA BALSA, SECTOR LOS CAOBOS, PREDIO EL DAMIAN identificado con cédulas catastrales 00-00-0007-1932-000 y Matrícula Inmobiliaria 50N-20193991. 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 **256.88 m²**

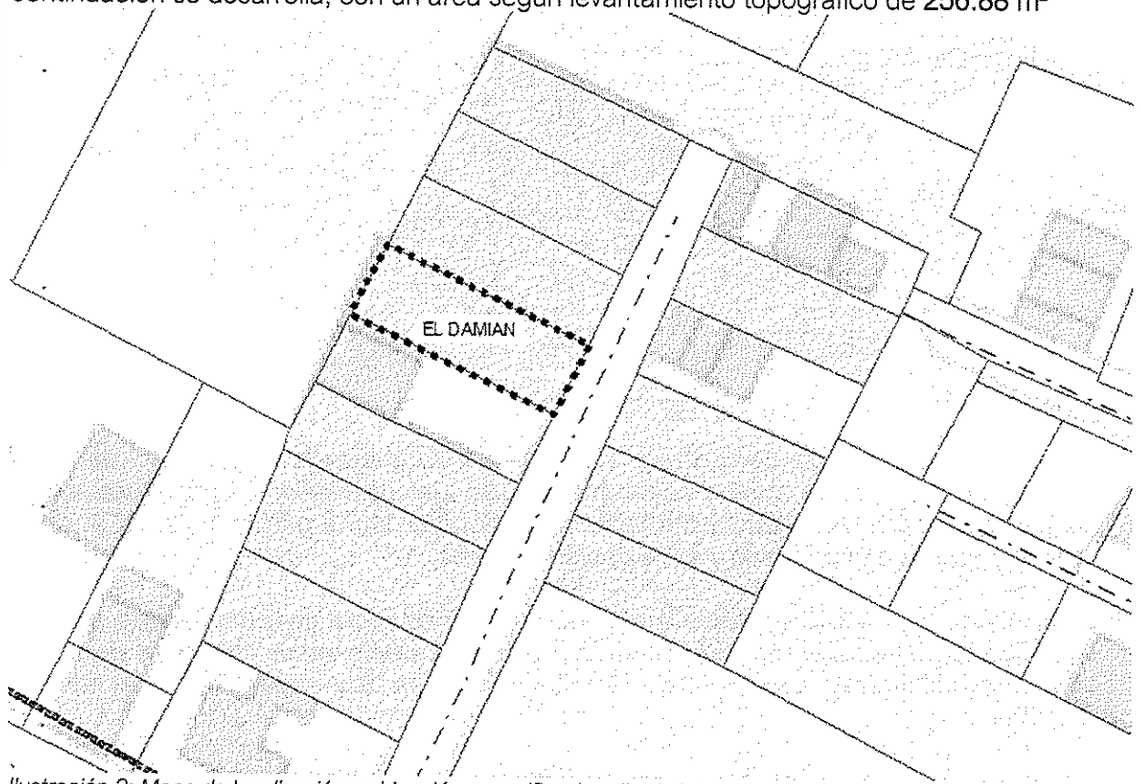


Ilustración 2: Mapa de localización y ubicación especifica (predio de interés en líneas punteadas).

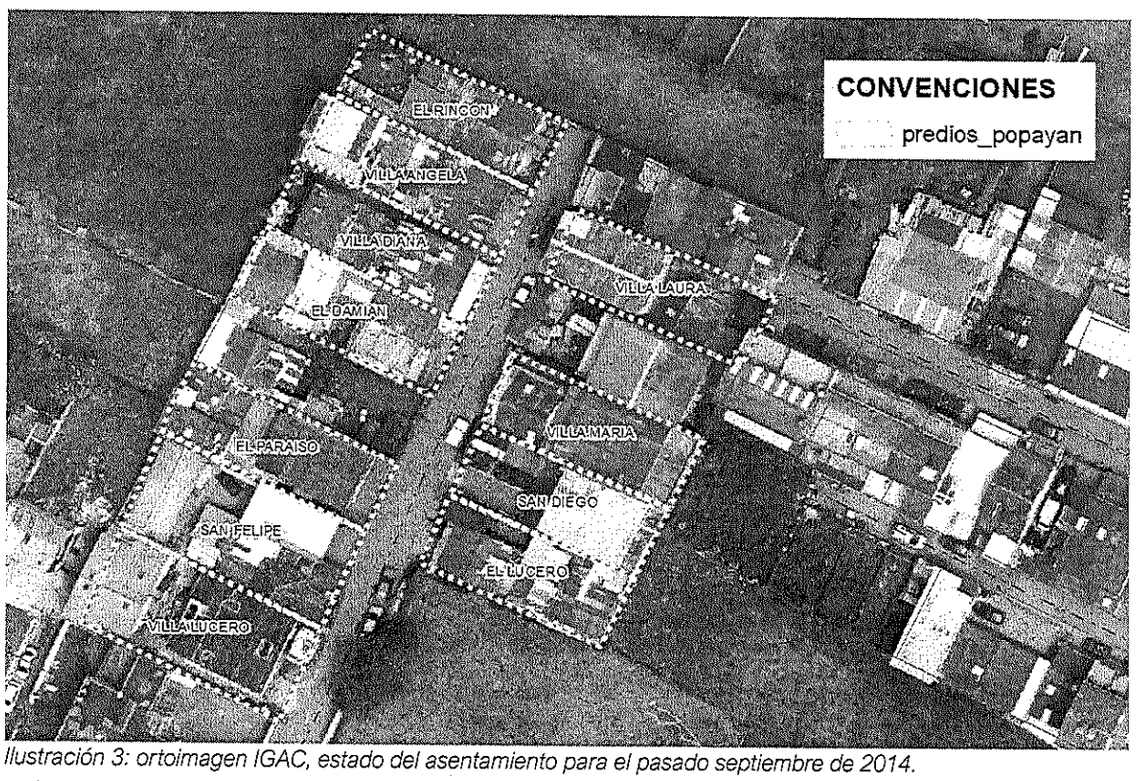


Ilustración 3: ortoimagen IGAC, estado del asentamiento para el pasado septiembre de 2014.

Carrera 9 N° 11-24
PBX: (601) 884 4444 Ext. 2113-21
ordenamientoterritorial@chia.gov.co
www.chia-cundinamarca.gov.co

2.1. DELIMITACIÓN ESTADO ACTUAL DEL PREDIO OBJETO DE REGULARIZACIÓN:

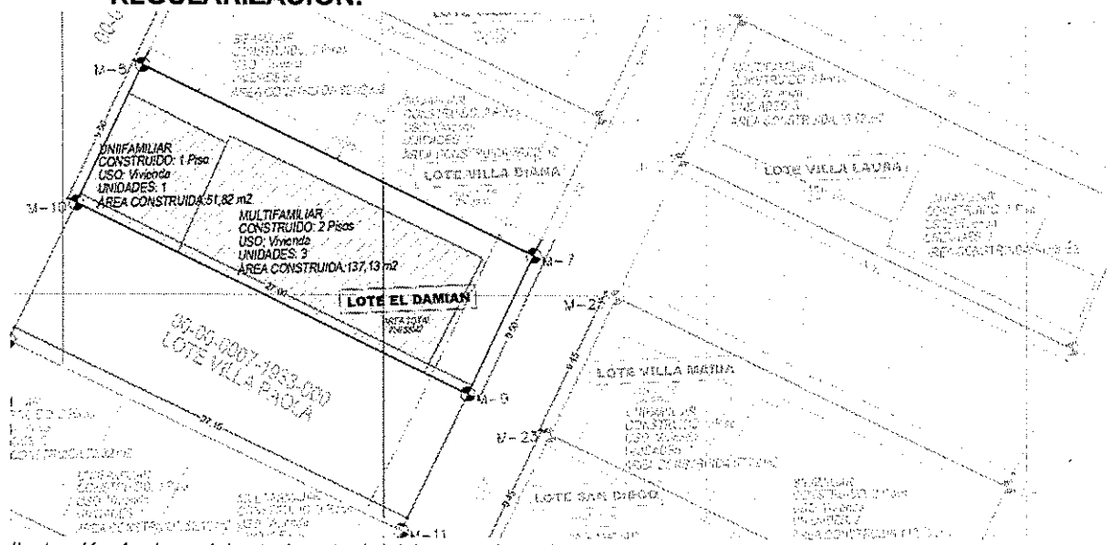


Ilustración 4: plano del estado actual del Asentamiento Humano

La ilustración 4 corresponde al estado actual del predio graficada en el plano 1 de 2, allí se evidencia un (1) lote de terreno con forma regular y en su interior las construcciones que ocupan gran parte del predio; este tiene como acceso, la vía pública ubicada al costado oriente y que sirve para todos y cada uno de los lotes.

El predio de la solicitud presenta 4 mojones o vértices como parte del estado actual, así como las cotas de cada una de las aristas o lados del predio, en su interior se distinguen 2 polígonos que indican la existencia de 2 volúmenes para uso vivienda bifamiliar en niveles de altura.

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

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

COORDENADAS GLOBO DEL TERRENO No. 00-00-0007-1932-000 (LOTE EL DAMIAN)				Area: 256.88 M2
MOJÓN	COORDENADAS NORTE (m)	COORDENADAS ESTE (m)	COLINDANCIAS	OBSERVACIONES
7	2093002,461	4882389,320	LOTE VILLA DIANA VIA DE ACCESO	-
9	2092993,876	4882385,252	VIA DE ACCESO LOTE VILLA PAOLA	-
10	2093005,600	4882360,865	LOTE VILLA PAOLA 00-00-0007-4195-000	-
8	2093014,158	4882364,988	00-00-0007-4195-000 LOTE VILLA DIANA	-

Ilustración 5: Coordenadas del globo de terreno original. (EL DAMIAN).

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

2.3. DELIMITACIÓN PROPUESTA DE REGULARIZACIÓN URBANÍSTICA

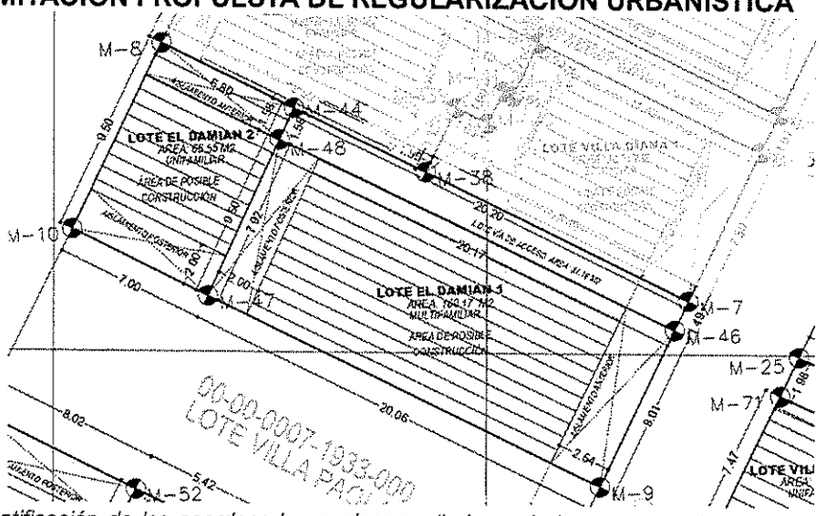


Ilustración 6: Identificación de las coordenadas, mojones y linderos de la propuesta de legalización y regularización urbanística

De la propuesta de regularización urbanística se observa que el número de mojones pasan de 4 a 9 unidades, es decir, se segregan nuevas unidades de terreno, se trata de los llamados: "EL DAMIAN 1" y "EL DAMIAN 2", así como también las áreas de terreno destinadas al ingreso privado de los predios denominadas: "LOTE VIA DE ACCESO 03".

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

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

2.4. COORDENADAS DELIMITACIÓN PROPUESTA DE REGULARIZACIÓN URBANÍSTICA:

LINDEROS LOTE EL DAMIAN No. 00-00-0007-1932-000

PROPIETARIO LOTE EL DAMIAN 1-APARTAMENTO 1 PISO 1: BRAYAN DAMIAN AREVALO
PROPIETARIO LOTE EL DAMIAN 1-APARTAMENTO 1 PISO 2: FABIAN GONZALO AREVALO
PROPIETARIO LOTE EL DAMIAN 1-APARTAMENTO 2 PISO 2: JHAN CAMILO AREVALO
PROPIETARIO LOTE EL DAMIAN 2-APARTAMENTO 1 PISO 1: ROSALBA SANCHEZ

LOTE EL DAMIAN 1 - Area: 160.17 M2

MOJÓN O LINDERO	PUNTO INICIAL			PUNTO FINAL			DIST. (M)	RUMBO	COLINDANCIA	OBSERVACIONES
LINDERO No. 01	M-46	N=	2093001,11	M-9	N=	2092993,88	8.01	Suroeste	Via de acceso	-
		E=	4882388,68		E=	4882385,25				
LINDERO No. 02	M-9	N=	2092993,88	M-47	N=	2093002,57	20.06	Noroeste	Lote Villa Paola	-
		E=	4882385,25		E=	4882367,17				
LINDERO No. 03	M-47	N=	2093002,57	M-48	N=	2093009,77	7.92	Noreste	Lote el Damian 2	-
		E=	4882367,17		E=	4882370,47				
LINDERO No. 04	M-48	N=	2093009,77	M-46	N=	2093001,11	20.17	Sureste	Servidumbre privada	-
		E=	4882370,47		E=	4882388,68				

Ilustración 7: Tabla linderos EL DAMIAN 1.

LOTE EL DAMIAN 2 - Area: 65.55 M2

MOJÓN O LINDERO	PUNTO INICIAL			PUNTO FINAL			DIST. (M)	RUMBO	COLINDANCIA	OBSERVACIONES
LINDERO No. 01	M-44	N=	2093011,21	M-47	N=	2093002,57	9.50	Suroeste	Servidumbre privada Lote El Damian 1	-
		E=	4882371,12		E=	4882367,17				
LINDERO No. 02	M-47	N=	2093002,57	M-10	N=	2093005,60	7.00	Noroeste	Lote Villa Paola	-
		E=	4882367,17		E=	4882360,87				
LINDERO No. 03	M-10	N=	2093005,60	M-8	N=	2093014,16	9.50	Noreste	00-00-0007-4195-000	-
		E=	4882360,87		E=	4882364,99				
LINDERO No. 04	M-8	N=	2093014,16	M-44	N=	2093011,21	6.80	Sureste	Lote Villa Diana 2	-
		E=	4882364,99		E=	4882371,12				

Ilustración 8: Tabla linderos EL DAMIAN 2.

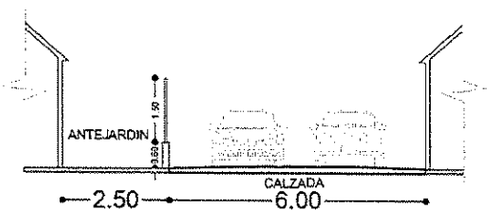
Carrera 9 N° 11-24
PBX: (601) 884 4444 Ext. 2113-21
ordenamientoterritorial@chia.gov.co
www.chia-cundinamarca.gov.co

2.5. COORDENADAS DELIMITACIÓN PROPUESTA DE VIA DE ACCESO PRIVADO:

LOTE VÍA DE ACCESO- Area: 31.16 M2										
MOJÓN O LINDERO	PUNTO INICIAL			PUNTO FINAL			DIST. (M)	RUMBO	COLINDANCIA	OBSERVACIONES
LINDERO No. 01	M-7	N=	2093002,46	M-46	N=	2093001,11	1.49	Suroeste	Via de acceso	-
		E=	4882389,32		E=	4882388,68				
LINDERO No. 02	M-46	N=	2093001,11	M-48	N=	2093009,77	20.17	Noroeste	Lote el Damian 1	-
		E=	4882388,68		E=	4882370,47				
LINDERO No. 03	M-48	N=	2093009,77	M-44	N=	2093011,21	1.58	Noreste	Lote el Damian 2	-
		E=	4882370,47		E=	4882371,12				
LINDERO No. 04	M-44	N=	2093011,21	M-7	N=	2093002,46	20.20	Sureste	Lote Villa Diana 1 Lote Villa Diana 2	-
		E=	4882371,12		E=	4882389,32				

Ilustración 9: Tabla linderos LOTE VIA DE ACCESO 02.

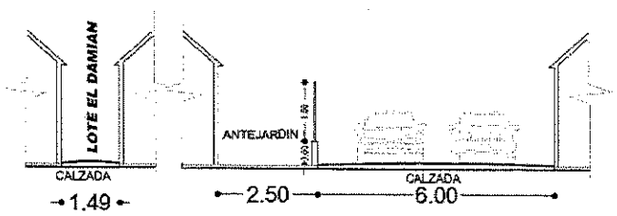
2.6. PERFILES VIALES EXISTENTES



VÍA DE ACCESO

Ilustración 10: Perfil vial existente

2.7. PERFILES VIALES PROPUESTOS



LOTE VÍA DE ACCESO

VÍA DE ACCESO PERFIL VIAL TIPO V-7

Ilustración 11: Perfil vial propuesto SERVIDUMBRE PUBLICA y perfil de 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.

unesco Member Global Network of Learning Cities
CAM CENTRO ADMINISTRATIVO MUNICIPAL - CHÍA
Carrera 9 N° 11-24
PBX: (601) 884 4444 Ext. 2113-2
ordenamientoterritorial@chia.gov.co
www.chia-cundinamarca.gov.co

VIA	Descripción
PROYECCION VIAL	NO
TIPO DE VIA	V-7
PERFIL	6,00
NOMBRE	VIA PUBLICA DE ACCESO
AREA BRUTA	256,88
AREA PROYECCION VIAL	0,00
AREA NETA	256,88

VIA	Descripción
PROYECCION VIAL	NO
TIPO DE VIA	VIA DE ACCESO
PERFIL	1,49
NOMBRE	LOTE VIA DE ACCESO 03

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

Por lo anterior, la vía que linda con el predio identificado con número 000000071932000 al medio 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:

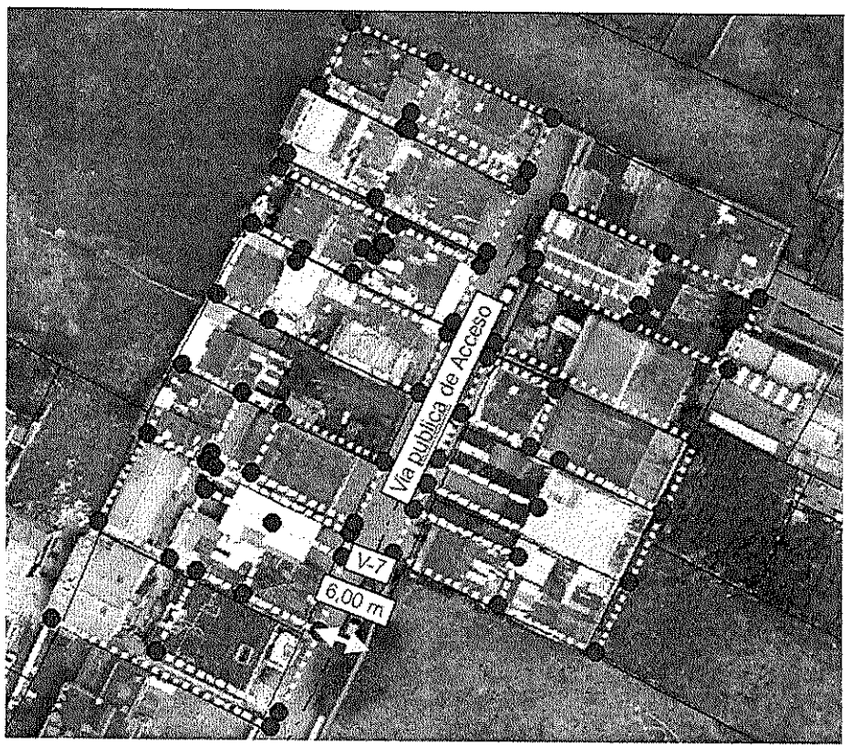


Ilustración 13: mapa de trazado vial, cotas y áreas.

Que de acuerdo con el cálculo realizado en planos arquitectónicos y topográficos para la vía que colinda con el asentamiento humano, denominado "vía pública de acceso", 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
EL DAMIAN	Matricula:201802040456 Código interno: 3400451 Matricula: 6010037 Código interno:2191175	Cuenta: 2534708-9 Cuenta: 1773212-9	Cuenta: 60177617 Cuenta: 60177640

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

Carrera 9 N° 11-24
PBX: (601) 884 4444 Ext. 2113-2
ordenamientoterritorial@chia.gov.co
www.chia-cundinamarca.gov.co

para que las cuentas coincidan con cada uno de los propietarios de los predios y sus respectivas viviendas.

4. DETERMINANTES RELACIONADAS CON EL P.O.T

4.1. Elementos de las zonas de protección ambiental

Para el predio de estudio no se encuentran zonas que sean susceptibles de protección ambiental en los términos del artículo 35 de la Ley 388 de 1997 y demás normas concordantes.

4.2. Zona de amenaza y riesgo no mitigable

El predio identificado con cédula catastral 00-00-0007-1932-000 localizado en la VEREDA LA BALSA, SECTOR LOS CAOBOS, PREDIO EL DAMIAN del municipio de Chía, se encuentra ubicado en zona de amenaza media por encharcamiento en un 100 %, en consecuencia, 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 se encuentra ubicado en zona de amenaza media por encharcamiento en un 100 %, en consecuencia, 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 000000071932000 La zona de acuerdo con el Plano 1B. Estructura general del territorio a largo plazo - zonas de riesgos del Acuerdo 17 del 2000, no está ubicado en zona de amenaza por movimientos en masa.

4.5. Avenida Torrencial

No se presentaría restricción para adelantar el presente proceso, siendo pertinente resaltar que respecto a los fenómenos de inundación, avenida torrencial e incendios forestales se presenta igualmente amenaza baja.

4.6. Incendios

El predio identificado con cédula catastral 000000071932000 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 000000071932000, localizado en la VEREDA LA BALSA, SECTOR LOS CAOBOS, PREDIO EL DAMIAN 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*

unesco Member Global Network of Learning Cities
CAM CENTRO ADMINISTRATIVO MUNICIPAL - CHÍA
Carrera 9 N° 11-24
PBX: (601) 884 4444 Ext. 2113-2
ordenamientoterritorial@chia.gov.co
www.chia-cundinamarca.gov.co

que se garantice el autoabastecimiento de servicios públicos domiciliarios con especial énfasis en él estimulo de actividades agropecuarias.
USO PRINCIPAL
Agropecuario, 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 000000071932000, localizado en la VEREDA LA BALSA, SECTOR LOS CAOBOS, PREDIO EL DAMIAN 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 000000071932000, localizado en la VEREDA LA BALSA, SECTOR LOS CAOBOS, PREDIO EL DAMIAN 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:

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

1. *Atendiendo los déficits de espacio público del polígono objeto de orden de legalización, y en aras de incorporar zonas verdes al sector, se procurará la incorporación de cubiertas verdes, donde los lineamientos técnicos lo permitan.*

2. *Queda prohibido el desarrollo de cualquier actividad que genere ruido más allá de los niveles sonoros permitidos para la zona. Considerando que el uso principal del sector será residencial, los estándares máximos permisibles de niveles de emisión de ruido en dB(A), serán los establecidos en la Resolución 0627 de 07 de abril de 2007, Artículo 9, Tabla 1, en cumplimiento de la Ley 1801 de 2016, Artículo 33.*

3. *Las unidades de vivienda a legalizar procuraran incorporar en su diseño constructivo estrategias de construcción sostenible, orientadas a disminuir el consumo de agua y energía, logrando condiciones de optimización del recurso hídrico y la eficiencia energética de la edificación, entre ellas las siguientes:*

   - *En aras de aprovechar los sistemas pasivos de iluminación, ventilación y calefacción, las nuevas licencias de construcción y los actos de reconocimiento de edificaciones existentes intentarán ajustar la relación ventana / muro, procurar una ventilación cruzada en diferentes espacios y la utilización de materiales en fachada de baja conductividad térmica o sistemas combinados (materiales convencionales con aislantes térmicos).*

   - *Las unidades de vivienda procurarán instalar grifería ahorradora en los diferentes puntos de abastecimiento de agua potable y unidades sanitarias, para optimizar el consumo de agua.*

   - *Las edificaciones intentaran ajustar el diseño de la red de agua lluvia para facilitar su captación, acumulación y posterior aprovechamiento en uso sanitario, riego de zonas verdes y jardines de la propia vivienda y áreas anexas.*

4. *El cerramiento de cada predio, y considerando que el asentamiento se encuentra en área rural, deberá constituirse con elementos vivos, principalmente con especies nativas. Las zonas de antejardín y patios posteriores se tratarán como zona verde y/o ajardinada, con el objetivo de embellecer el sector y el adecuado tratamiento paisajístico de la zona.*

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

5. *No se permitirá la instalación de ningún tipo de cobertizo o cubierta que cubra total o parcialmente el aislamiento posterior o patio, ni la zona de antejardín o de retroceso sobre la vía de acceso.*

6. *Dar cumplimiento a la norma ambiental y policiva respecto del manejo de residuos sólidos".*

5. DATOS DE LOS INTERESADOS Identificación de los interesados

LOTE	AREA M2	USO	INTERESADO	CEDULA
EL DAMIAN 1	160,17	Multifamiliar	BRAYAN DAMIAN AREVALO SANCHEZ	1072703035
			FABIAN GONZALO AREVALO SANCHEZ	1072716479
			JHAN CAMILO AREVALO SANCHEZ	1072708965
EL DAMIAN 2	65,55	Unifamiliar	ROSALBA SANCHEZ	23972982
LOTE VIA DE ACCESO 03	31,16	-	LOTE VIA DE ACCESO 03	-

unesco Member Global Network of Learning Cities
CAM CENTRO ADMINISTRATIVO MUNICIPAL - CHÍA
Carrera 9 N° 11-24
PBX: (601) 884 4444 Ext. 2113-2
ordenamientoterritorial@chia.gov.co
www.chia-cundinamarca.gov.co

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
BRAYAN DAMIAN AREVALO SANCHEZ	1072703035	Aplica
FABIAN GONZALO AREVALO SANCHEZ	1072716479	Aplica
JHAN CAMILO AREVALO SANCHEZ	1072708965	Aplica
ROSALBA SANCHEZ	23972982	Aplica
Julia Esperanza Sanchez	35477886	Aplica

6. TABLA DE CARACTERIZACIÓN DEL ASENTAMIENTO

6.1. Áreas, índices y características existentes

CUADRO DE AREAS														
Lotes y construcciones del Asentamiento Humano														
AREA BRUTA m²:	256,88	Lotes edificados:	2	UN										
AREA RESERVA VIAL m²:	0,00	Lotes Asentamiento:	2	UN										
AREA NETA m²:	256,88	Grado de consolidación	100%	%										
Área de Servidumbre														
Nombre del Lote	Área de la vía en m²	Carácter	MOJONES											
LOTE VIA DE ACCESO 03	31,16	PRIVADA	M7, M46, M48, M44, M7											
Totales	31,16	0	0											
Área de lotes y construcciones														
Nombre del Lote	Área lote (m²)	AREA CONSTRUIDA EXISTENTE (m²)				área por demoler			Total área por demoler	área ocupada total (piso 1)	Área total por Leg. Reconocimiento (Dir. de Urbanismo)	I.O. propuesto %	Uso, Mojones y Unidades	
		Piso 1	Piso 2	Piso 3	Subtotal	piso 1	piso 2	piso 3						
EL DAMIAN 1	160,17	137,13	137,13	0,00	274,26	15,87	15,87	0,00	31,74	121,26	**242,52**	76%	Multifamiliar M46, M9, M47, M48	3
EL DAMIAN 2	65,55	51,82	0,00	0,00	51,82	13,98	0,00	0,00	13,98	37,84	**37,84**	58%	Unifamiliar M44, M47, M10, M8	1
LOTE VIA DE ACCESO 03	31,16	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	**0,00**	0%	M7, M46, M48, M44, M7	-
Subtotales	**256,88**	**188,95**	**137,13**	**0,00**	**326,08**	**29,85**	**15,87**	**0,00**	**45,72**	159,10	**280,36**	62%		
índices	I.O. ocupación actual	74%	I.C. construcción actual	127%	I.O. ocupación propuesta	62%			I.C. constr. propuesta		109%		**Total unidades de vivienda**	**4**
Resumen de áreas y porcentajes														
Área total del predio del Asentamiento Humano m²									256,88					m2
Área total final ocupada del Asentamiento Humano m²									159,10					m2
Área total Construida del Asentamiento Humano Actual m²									188,95					m2
Área total Construida del Asentamiento Humano Propuesta m²									280,36					m2
Grado de Consolidación del Asentamiento (%)									100%					%

Carrera 9 N° 11-24
PBX: (601) 884 4444 Ext. 2113-21
ordenamientoterritorial@chia.gov.co
www.chia-cundinamarca.gov.co

7. REGULARIZACIÓN URBANÍSTICA DEL ASENTAMIENTO HUMANO
Propuesta de regularización

7.1. Propuesta de regularización

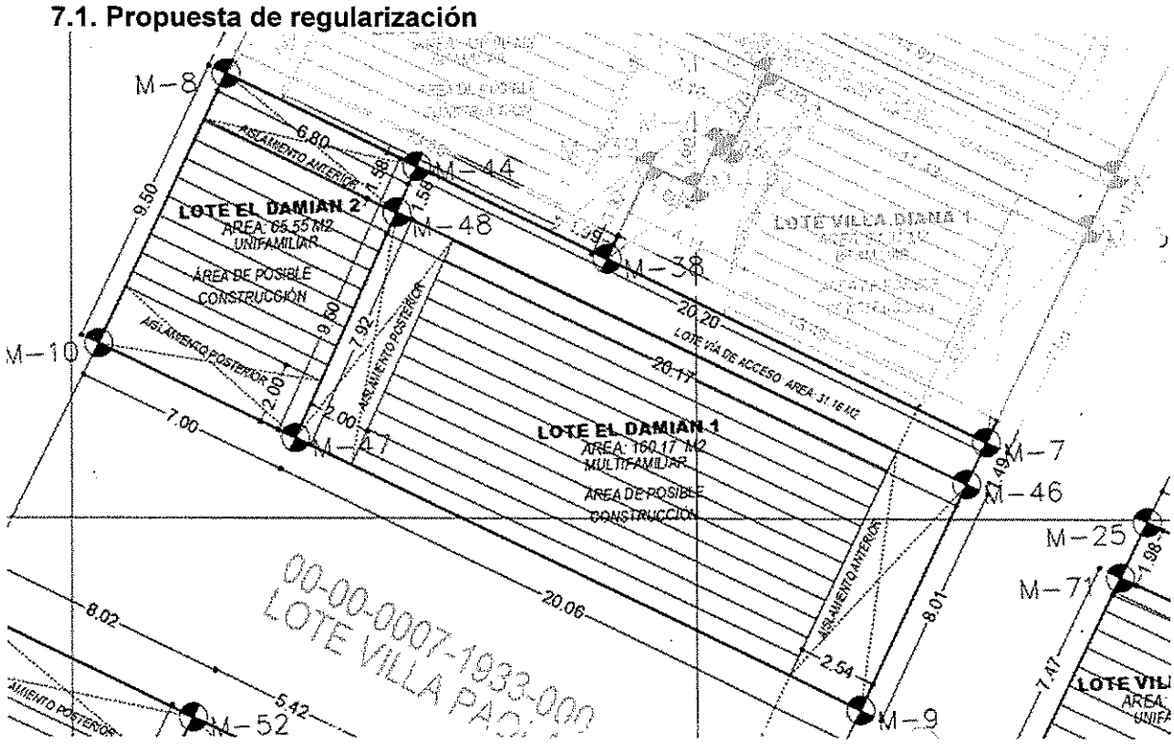


Ilustración 14: plano de propuesta de regularización y mejoramiento urbanístico

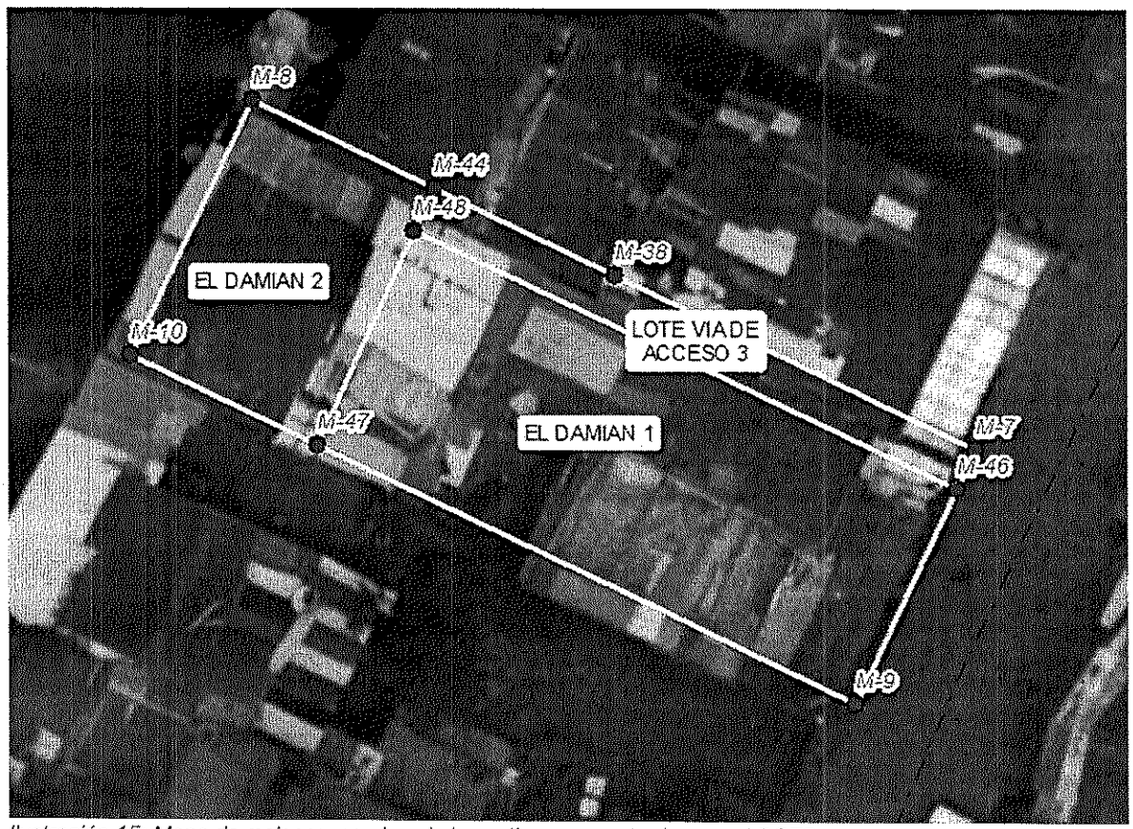


Ilustración 15: Mapa de mojones, nombre de los polígonos aprobados por el DOTP.

MOJON	X	Y
M-10	4882360,865	2093005,600
M-38	4882377,163	2093008,306
M-44	4882371,117	2093011,212

Carrera 9 N° 11-24
PBX: (601) 884 4444 Ext. 2113-21
ordenamientoterritorial@chia.gov.co
www.chia-cundinamarca.gov.co

M-46	4882388,681	2093001,113
M-47	4882367,174	2093002,567
M-48	4882370,465	2093009,768
M-7	4882389,320	2093002,461
M-8	4882364,988	2093014,158
M-9	4882385,252	2092993,876

Ilustración 16: Listado de mojones y coordenadas del asentamiento humano.

7.2. Normativa para regularización

NORMATIVA PARA RECONOCIMIENTO DE EDIFICACIONES

NORMATIVA PARA RECONOCIMIENTO DE EDIFICACIONES		
NORMATIVA	**EL DAMIAN 1**	**EL DAMIAN 2**
Tipo de actuación permitida	**Reconocimiento de edificación** / Adecuación / Modificación / Cerramiento / demolición parcial	
Tipología de vivienda	Multifamiliar VIS, ceñido al número de unidades establecidos en la tabla 6. tabla de caracterización del asentamiento.	Unifamiliar VIS, ceñido al número de unidades establecidos en la tabla 6. tabla de caracterización del asentamiento.
Uso Principal	Residencial VIS	Residencial VIS
Usos compatibles	Comercial I	Comercial I
Usos Prohibidos	Los demás	Los demás
Área mínima del predio (m2)	160,17	65,55
Frente mínimo del lote (ml)	8,01 ml	6,80 ml
Índice de ocupación	84% (135,35m²)	73% (47,84m²)
Índice máx. De construcción	El resultante de multiplicar el índice de ocupación por el número de pisos.	
Número de Pisos	2	1
Aislamiento anterior	2,54 m	1,58m
Aislamientos laterales	N/A	N/A
Aislamiento posterior	Se debe garantizar un aislamiento posterior mínimo 4,00m²	Se debe garantizar un aislamiento posterior mínimo 4,00m²
Voladizo	0,50 m	0,50 m
Estacionamientos	0	0
Cerramiento	2,00 m transparente	
Acceso a Predios	A través de vía pública de acceso al costado oriente del asentamiento	A través de vía privada al costado norte 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.	
NOT 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.		

NORMATIVA PARA NUEVOS DESARROLLOS

NORMATIVA PARA NUEVOS DESARROLLOS		
NORMATIVA	**EL DAMIAN 1**	**EL DAMIAN 2**
Tipo de actuación permitida	**Demolición total y obra nueva** / Ampliación /	
Tipología de vivienda	Multifamiliar VIS, ceñido al número de unidades establecidos en la tabla 6. tabla de caracterización del asentamiento.	Unifamiliar VIS, ceñido al número de unidades establecidos en la tabla 6. tabla de caracterización del asentamiento.

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

NORMATIVA PARA NUEVOS DESARROLLOS		
NORMATIVA	**EL DAMIAN 1**	**EL DAMIAN 2**
Uso Principal	Residencial VIS	Residencial VIS
Usos compatibles	Comercial I	Comercial I
Usos Prohibidos	Los demás	Los demás
Área mínima del predio (m2)	160,17	65,55
Frente mínimo del lote (ml)	8,01 ml	6,80 ml
Índice de ocupación	76% (121,26m²)	58% (37,84 m²)
Índice máx. De construcción	El resultante de multiplicar el índice de ocupación por el número de pisos.	
Número de Pisos	2 y aprovechamiento bajo cubierta	2 y aprovechamiento bajo cubierta
Aislamiento anterior	2,54 ml	1,58 ml
Aislamientos laterales	N/A	N/A
Aislamiento posterior	2.00 ml	2,00 ml
Voladizo	0,60 m	0,60 m
Estacionamientos	0	0
Cerramiento	2,00 m transparente	
Acceso a Predios	A través de vía pública de acceso al costado oriente del asentamiento y lote vía de acceso	A través de vía privada al costado norte 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 dieciocho (18) días del mes de septiembre de 2026.

Carrera 9 N° 11-24
PBX: (601) 884 4444 Ext. 2113-21
ordenamientoterritorial@chia.gov.co
www.chia-cundinamarca.gov.co

Aprobó:	
HECTOR ORLANDO RUIZ PALACIOS	
Director de Ordenamiento Territorial y Plusvalía.	
Elaboró:	
DIEGO FERNANDO CHITIVA GOMÉZ	DIEGO IVAN PALACIOS
Arquitecto Contratista	Abogado Contratista
Dirección de Ordenamiento Territorial y Plusvalía.	Dirección de Ordenamiento Territorial y Plusvalía.

unesco Member Global Network of Learning Cities

CAM CENTRO ADMINISTRATIVO MUNICIPAL - CHÍA

Carrera 9 N° 11-24
PBX: (601) 884 4444 Ext. 2113-21
ordenamientoterritorial@chia.gov.co
www.chia-cundinamarca.gov.co

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

IDENTIFICACIÓN DEL PROYECTO			
Radicado	20229999938258	Decreto	133 de 2022
Catastral	000000071936000	Matricula	50N-20193995
Zona POT	ZONA RURAL DE GRANJAS (ZRG)	Tipo de Suelo	Suelo Rural
Dirección	VEREDA LA BALSA, SECTOR LOS CAOBOS, PREDIO VILLA LUCERO		
Ámbito	A	Tipo de Legalización	GRUPAL
Arquitecto	DANIEL MATEO CHACON HERRERA	matricula	A22392020-1072712391
Topógrafo	OMAR JAVIER PINEDA GUZMAN	matricula	01-10348
Interesado 1	LILIANA ESPERANZA AREVALO OSPINA	Cédula	35199811
Interesado 2	Victor Manuel Arevalo Ospina	Cédula	80397770
Interesado 3	Angie Vanessa Blanco Arevalo	Cédula	1003674811

Área Titulo	Área Registro	Área IGAC	Área Levantamiento
386.95 m²	386.95 m²	339 m²	386.95 m2

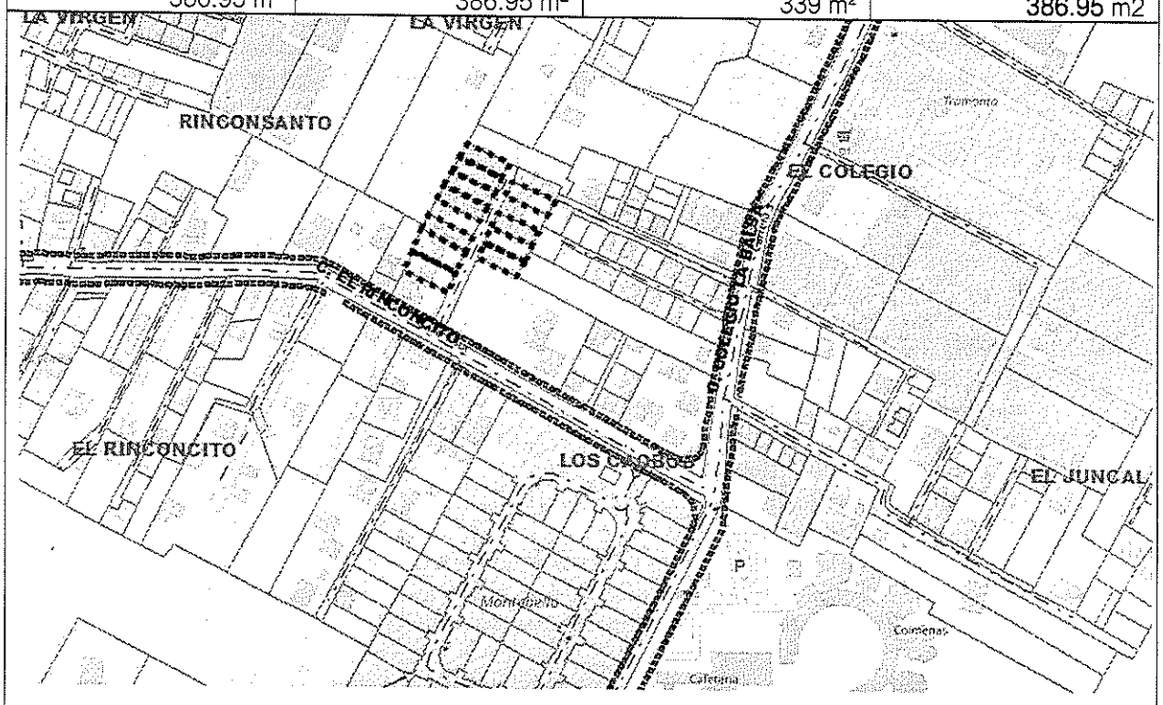


Ilustración 1: Mapa de localización, predio de interés en líneas punteadas

1. ANTECEDENTES

Mediante radicado 20229999938258 del 23 de diciembre de 2023, se solicitó la legalización del asentamiento humano, ubicado en la VEREDA LA BALSA, SECTOR LOS CAOBOS, PREDIO VILLA LUCERO del Municipio de Chía - Cundinamarca, e identificado con cédula catastral 00-00-0007-1936-000 y matricula inmobiliaria 50N-20193995 para lo cual se aportaron los documentos exigidos en el Acuerdo Municipal 188 de 2021.

Con base a los ajustes solicitados a la revisión del levantamiento topográfico, se procedió a realizar acta de observaciones por parte de la Dirección de Ordenamiento Territorial y Plusvalía, mediante DOTP 2872 del 3 de septiembre de 2025, acta que fue objeto de respuesta por parte del interesado mediante anexo del doce (12) de diciembre de 2025.

Mediante resolución N°7663 del 30 de diciembre de 2025, La Dirección de Ordenamiento Territorial y Plusvalía, resolvió dar inicio al proceso de legalización de asentamiento humano ubicado en el inmueble identificado con cedula catastral 00-00-0007-1936-000 e inscrito folio de matrícula inmobiliaria N°50N-20193995 del Municipio de Chía.

1.1. CONSIDERACIONES JURÍDICAS

Carrera 9 N° 11-24
PBX: (601) 884 4444 Ext. 2113-2116
ordenamientoterritorial@chia.gov.co
www.chia-cundinamarca.gov.co

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 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 parágrafo primero, que se entenderá que una solicitud de licencia o su modificación está radicada en legal y debida forma si a la fecha de radicación se allega la totalidad de los documentos exigidos en el presente decreto, aun cuando estén sujetos a posteriores correcciones. Así, sistemáticamente le es aplicable el artículo 2.2.6.1.2.1.2 ibidem, que informa:

unesco Member Global Network of Learning Cities
CAM CENTRO ADMINISTRATIVO MUNICIPAL - CHÍA
Carrera 9 N° 11-24
PBX: (601) 884 4444 Ext. 2113-2
ordenamientoterritorial@chia.gov.co
www.chia-cundinamarca.gov.co

*"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 20229999938258, se solicitó la legalización del asentamiento humano, identificado con número catastral 00-00-0007-1936-000 localizado en la La Balsa del Municipio de Chía - Cundinamarca, para lo cual se aportaron los documentos exigidos en el Acuerdo Municipal 188 de 2021 y con base en la Orden de Legalización proferida por el Decreto 133 de 2022 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 20229999938258 atendiendo los lineamientos generales del Acuerdo 17 del 2000.

1.4. Acuerdo Municipal 188 de 2021

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

Art. 2° Parágrafo. B. Definiciones:

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

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

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

1.5. Decreto Orden de Legalización 133 de 2022

El Decreto 133 de 2022 "El cual delimita una zona conformada por asentamientos humanos precarios de origen informal integrados predominantemente por viviendas de interés social, ubicada en la vereda La Balsa – Sector Los Caobos, sector rural del municipio de Chía, se ordena su legalización y regularización urbanística y se dictan otras disposiciones" viabilizó la realización del trámite de legalización y regularización urbanística del asentamiento en estudio, al estar este incluido dentro de la delimitación proferida por el decreto.

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

1.6. Conceptos y definiciones

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

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

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

2. DELIMITACIÓN DEL ÁREA OBJETO DE LEGALIZACIÓN

El asentamiento humano se encuentra ubicado en Suelo Rural, en la VEREDA LA BALSA, SECTOR LOS CAOBOS, PREDIO VILLA LUCERO identificado con cédulas catastrales 00-00-0007-1936-000 y Matrícula Inmobiliaria 50N-20193995. 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 **386.95 m²**

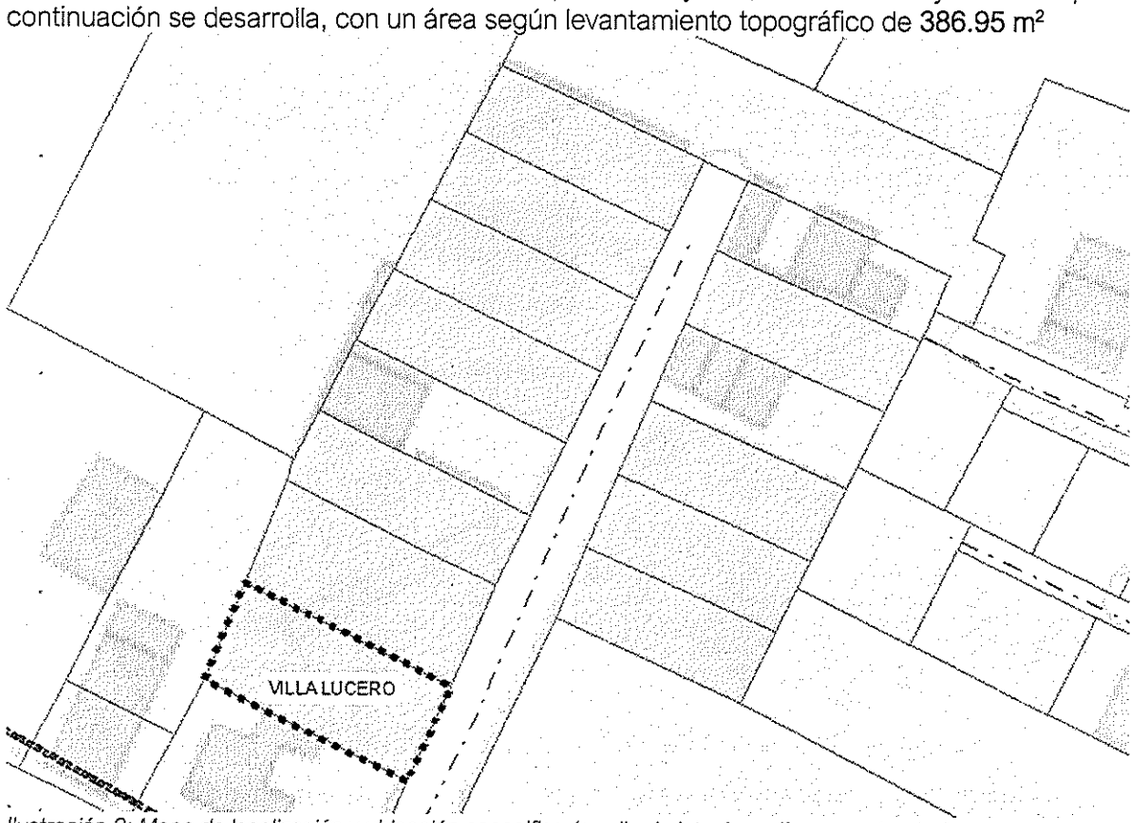


Ilustración 2: Mapa de localización y ubicación especifica (predio de interés en líneas punteadas).

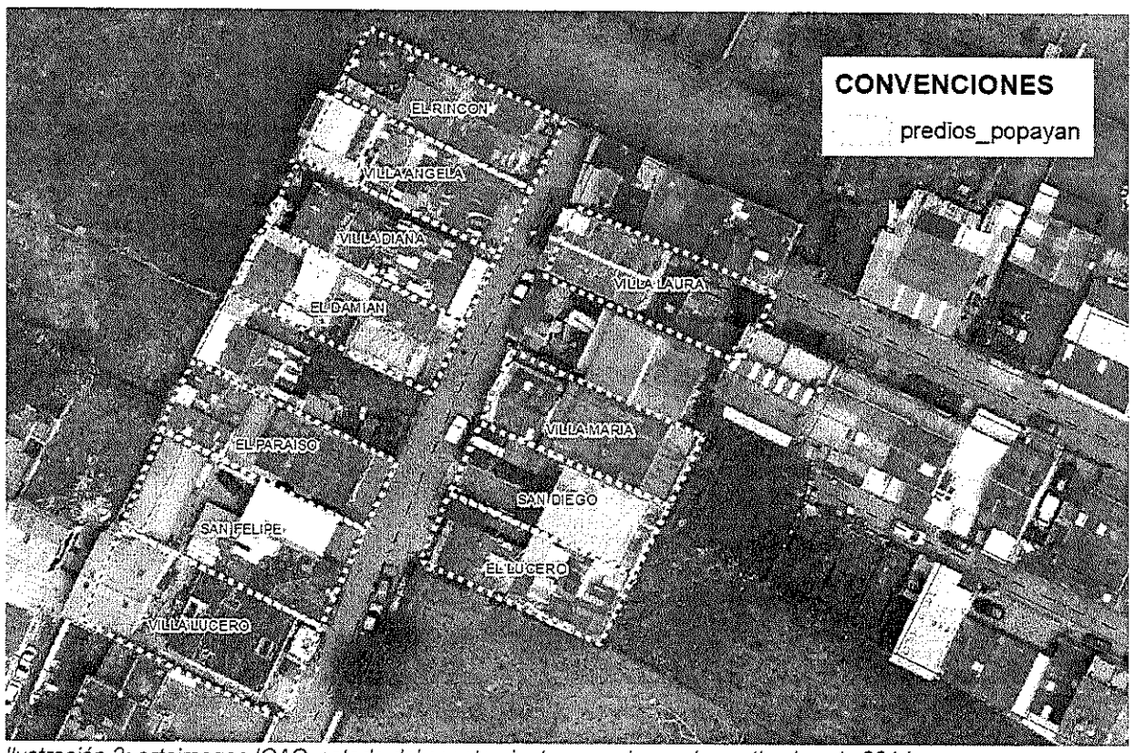


Ilustración 3: ortoimagen IGAC, estado del asentamiento para el pasado septiembre de 2014.

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

2.1. DELIMITACIÓN ESTADO ACTUAL DEL PREDIO OBJETO DE REGULARIZACIÓN:

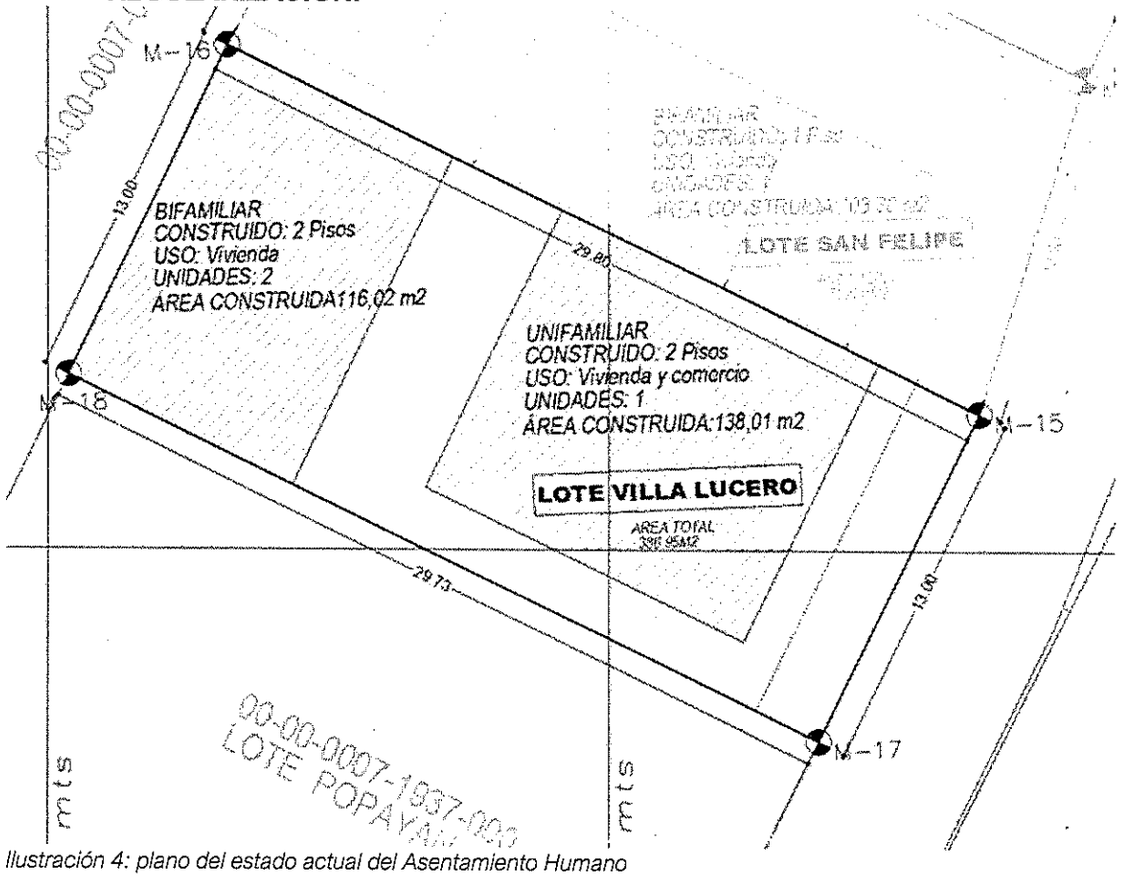


Ilustración 4: plano del estado actual del Asentamiento Humano

La ilustración 4 corresponde al estado actual del predio graficada en el plano 1 de 2, allí se evidencia un (1) lote de terreno con forma regular y en su interior las construcciones que ocupan gran parte del predio; este tiene como acceso, la vía pública ubicada al costado oriente y que sirve para todos y cada uno de los lotes.

El predio de la solicitud presenta 4 mojones o vértices como parte del estado actual, así como las cotas de cada una de las aristas o lados del predio, en su interior se distinguen 2 polígonos que indican la existencia de 2 volúmenes para uso vivienda Unifamiliar y bifamiliar en diferentes niveles de altura.

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

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

COORDENADAS GLOBO DEL TERRENO No. 00-00-0007-1936-000 (LOTE VILLA LUCERO)				Area: 386,95 M2
MOJÓN	COORDENADAS NORTE (m)	COORDENADAS ESTE (m)	COLINDANCIAS	OBSERVACIONES
15	2092964,849	4882373,230	VIA DE ACCESO LOTE SAN FELIPE	-
17	2092953,187	4882367,496	VIA DE ACCESO LOTE POPAYAN	-
18	2092966,155	4882340,744	LOTE POPAYAN 00-00-0007-0816-000	-
16	2092977,852	4882346,416	00-00-0007-0816-000 LOTE SAN FELIPE	-

Ilustración 5: Coordenadas del globo de terreno original. (SAN FELIPE).

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

2.3. DELIMITACIÓN PROPUESTA DE REGULARIZACIÓN URBANÍSTICA

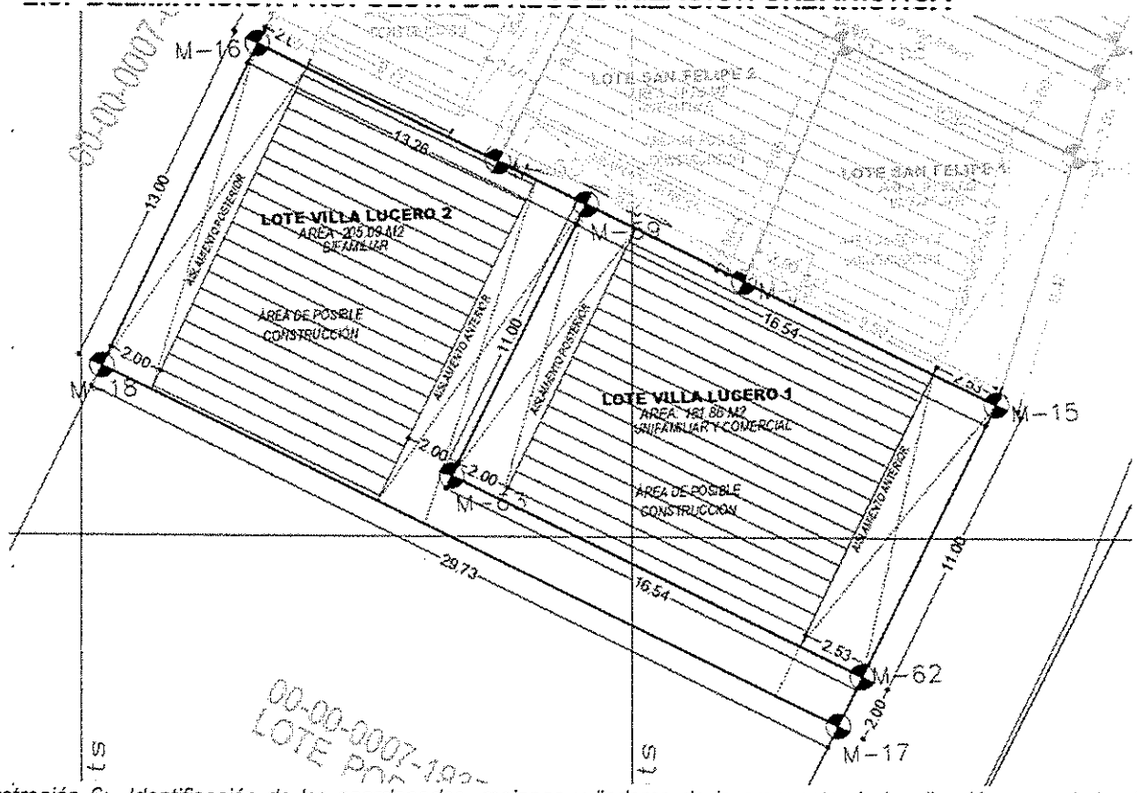


Ilustración 6: Identificación de las coordenadas, mojones y linderos de la propuesta de legalización y regularización urbanística

De la propuesta de regularización urbanística se observa que el número de mojones pasan de 4 a 9 unidades, es decir, se segregan nuevas unidades de terreno, se trata de los llamados: "VILLA LUCERO 1" y "VILLA LUCERO 2".

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

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

2.4. COORDENADAS DELIMITACIÓN PROPUESTA DE REGULARIZACIÓN URBANÍSTICA:

LINDEROS LOTE VILLA LUCERO No. 00-00-0007-1936-000									
PROPIETARIO LOTE VILLA LUCERO 1-CASA 1: VICTOR MANUEL AREVALO OSPINA PROPIETARIO LOTE VILLA LUCERO 2-APARTAMENTO 1 PISO 1: LILIA ESPERANZA AREVALO OSPINA PROPIETARIO LOTE VILLA LUCERO 2 APARTAMENTO 1 PISO 2: ANGIE VANESSA BLANCO AREVALO									
LOTE VILLA LUCERO 1 - Area: 181.86 M2									
MOJÓN O LINDERO	PUNTO INICIAL			PUNTO FINAL			DIST. (M)	RUMBO	COLINDANCIA	OBSERVACIONES
LINDERO No. 01	M-15	N=	2092964,85	M-62	N=	2092954,99	11.00	Suroeste	Via de acceso	-
		E=	4882373,23		E=	4882368,37				
LINDERO No. 02	M-62	N=	2092954,99	M-63	N=	2092962,20	16.54	Noroeste	Lote Villa Lucero 2	-
		E=	4882368,37		E=	4882353,49				
LINDERO No. 03	M-63	N=	2092962,20	M-59	N=	2092972,07	11.00	Noreste	Lote Villa Lucero 2	-
		E=	4882353,49		E=	4882358,35				
LINDERO No. 04	M-59	N=	2092972,07	M-15	N=	2092964,85	16.54	Sureste	Lote San Felipe 1 Lote San Felipe 2	-
		E=	4882358,35		E=	4882373,23				

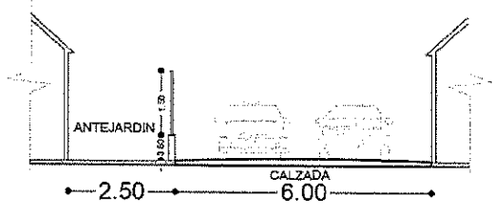
Ilustración 7: Tabla linderos VILLA LUCERO 1.

Carrera 9 N° 11-24
PBX: (601) 884 4444 Ext. 2113-21
ordenamientoterritorial@chia.gov.co
www.chia-cundinamarca.gov.co

LOTE VILLA LUCERO 2 - Area: 205.09 M2										
MOJÓN O LINDERO	PUNTO INICIAL			PUNTO FINAL			DIST. (M)	RUMBO	COLINDANCIA	OBSERVACIONES
LINDERO No. 01	M-62	N=	2092954,99	M-17	N=	2092953,19	2.00	Suroeste	Via de acceso	-
		E=	4882368,37		E=	4882367,50				
LINDERO No. 02	M-17	N=	2092953,19	M-18	N=	2092966,16	20.73	Noroeste	Lote Popayan	-
		E=	4882367,50		E=	4882340,74				
LINDERO No. 03	M-18	N=	2092966,16	M-16	N=	2092977,85	13.00	Noreste	00-00-0007-0816-000	-
		E=	4882340,74		E=	4882346,42				
LINDERO No. 04	M-16	N=	2092977,85	M-59	N=	2092972,07	13.26	Sureste	Lote San Felipe 2 Lote San Felipe 3	-
		E=	4882346,42		E=	4882358,35				
LINDERO No. 05	M-59	N=	2092972,07	M-63	N=	2092962,20	11.00	Suroeste	Lote Villa Lucero 1	-
		E=	4882358,35		E=	4882353,49				
LINDERO No. 06	M-63	N=	2092962,20	M-62	N=	2092954,99	16.54	Sureste	Lote Villa Lucero 1	-
		E=	4882353,49		E=	4882368,37				

Ilustración 8: Tabla linderos VILLA LUCERO 2.

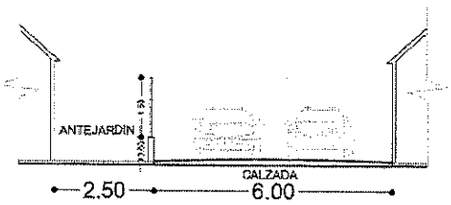
2.5. PERFILES VIALES EXISTENTES



VÍA DE ACCESO

Ilustración 9: Perfil vial existente

2.6. PERFILES VIALES PROPUESTOS



VÍA DE ACCESO
PERFIL VIAL TIPO V-7

Ilustración 10: Perfil vial propuesto SERVIDUMBRE PUBLICA.

2.7. 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:

unesco Member Global Network of Learning Cities
CAM CENTRO ADMINISTRATIVO MUNICIPAL - CHÍA
Carrera 9 N° 11-24
PBX: (601) 884 4444 Ext. 2113-2
ordenamientoterritorial@chia.gov.co
www.chia-cundinamarca.gov.co

Vías Tipo V-7

Son vías de 6.00 metros, peatonal y ocasionalmente vehicular.

Secciones Típicas (dos alternativas)
1. Zonas verdes laterales: 1.45 m. (Una a cada lado – 2.90 m.)
Zonas duras centrales: 1.20 m. (Una a cada lado – 2.40 m.)
Zona verde central: 0.70 m.

VIA	Descripción
PROYECCION VIAL	NO
TIPO DE VIA	V-7
PERFIL	6,00
NOMBRE	VIA PUBLICA DE ACCESO
CALCULO DE AREAS	**M2**
AREA BRUTA	386,95
AREA PROYECCION VIAL	0,00
AREA NETA	386,95

Ilustración 11: cálculo de áreas destinadas a reserva y perfiles viales públicos.

Por lo anterior, la vía que linda con el predio identificado con número 000000071936000 al medio 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:

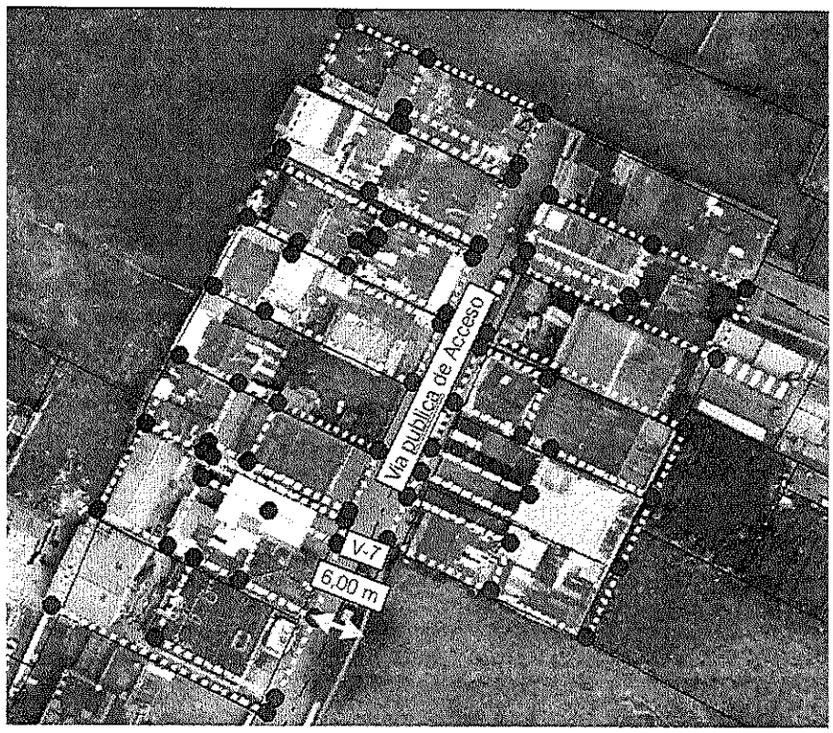


Ilustración 12: mapa de trazado vial, cotas y áreas.

Que de acuerdo con el cálculo realizado en planos arquitectónicos y topográficos para la vía que colinda con el asentamiento humano, denominado "vía pública de acceso", 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:

Carrera 9 N° 11-24
PBX: (601) 884 4444 Ext. 2113-21
ordenamientoterritorial@chia.gov.co
www.chia-cundinamarca.gov.co

LOTE	Acueducto, Alcantarillado y Aseo	Energía Eléctrica	Gas Domiciliario
VILLA LUCERO	Matricula: Código interno:	Cuenta:	Cuenta:

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

4. DETERMINANTES RELACIONADAS CON EL P.O.T

4.1. Elementos de las zonas de protección ambiental

Para el predio de estudio no se encuentran zonas que sean susceptibles de protección ambiental en los términos del artículo 35 de la Ley 388 de 1997 y demás normas concordantes.

4.2. Zona de amenaza y riesgo no mitigable

El predio identificado con cédula catastral 00-00-0007-1936-000 localizado en la VEREDA LA BALSA, SECTOR LOS CAOBOS, PREDIO VILLA LUCERO del municipio de Chía, se encuentra ubicado en zona de amenaza media por encharcamiento en un 100 %, en consecuencia; 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 se encuentra ubicado en zona de amenaza media por encharcamiento en un 100 %, en consecuencia, 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 000000071936000 La zona de acuerdo con el Plano 1B. Estructura general del territorio a largo plazo - zonas de riesgos del Acuerdo 17 del 2000, no está ubicado en zona de amenaza por movimientos en masa.

4.5. Avenida Torrencial

No se presentaría restricción para adelantar el presente proceso, siendo pertinente resaltar que respecto a los fenómenos de inundación, avenida torrencial e incendios forestales se presenta igualmente amenaza baja.

4.6. Incendios

El predio identificado con cédula catastral 000000071936000 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 000000071936000, localizado en la VEREDA LA BALSA, SECTOR LOS CAOBOS, PREDIO VILLA LUCERO del municipio de Chía, según lo

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

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 él estimulo de actividades agropecuarias.
USO PRINCIPAL
Agropecuario, 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 000000071936000, localizado en la VEREDA LA BALSA, SECTOR LOS CAOBOS, PREDIO VILLA LUCERO 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 000000071936000, localizado en la VEREDA LA BALSA, SECTOR LOS CAOBOS, PREDIO VILLA LUCERO 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.

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

4.10. Lineamientos ambientales

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

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

   En el manejo de las cercas vivas debe garantizarse las actividades de poda formativa de tal manera que cumplan con la altura aprobada para los cerramientos en la zona.
5. *No se permitirá la instalación de ningún tipo de cobertizo o cubierta que cubra total o parcialmente el aislamiento posterior o patio, ni la zona de antejardín o de retroceso sobre la vía de acceso.*
6. *Dar cumplimiento a la norma ambiental y policiva respecto del manejo de residuos sólidos".*

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

4.11. DATOS DE LOS INTERESADOS Identificación de los interesados

LOTE	AREA M2	USO	INTERESADO	CEDULA
VILLA LUCERO 1	181,86	Unifamiliar y Comercio	Víctor Manuel Arévalo Ospina	80397770
VILLA LUCERO 2	205,09	Bifamiliar	LILIANA ESPERANZA AREVALO OSPINA	35199811
			Angie Vanessa Blanco Arévalo	1003674811

4.12. 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
LILIANA ESPERANZA AREVALO OSPINA	35199811	Aplica
Victor Manuel Arevalo Ospina	80397770	Aplica
Angie Vanessa Blanco Arevalo	1003674811	Aplica

4.13. TABLA DE CARACTERIZACIÓN DEL ASENTAMIENTO

4.14. Áreas, índices y características existentes

CUADRO DE AREAS

Lotes y construcciones del Asentamiento Humano

AREA BRUTA m^2:	386,95	Lotes edificados:	2	UN
AREA RESERVA VIAL m^2:	0,00	Lotes Asentamiento:	2	UN
AREA NETA m^2:	386,95	Grado de consolidación	100%	%

Área de Servidumbre

Nombre del Lote	Área de la vía en m^2	Carácter	MOJONES
N/A	0	PRIVADA	N/A
Totales	0	0	0

Área de lotes y construcciones

Nombre del Lote	Área lote (m^2)	AREA CONSTRUIDA EXISTENTE (m^2)				área por demoler			Total área por demoler	área ocupada total (piso 1)	Área total por Leg. Reconocimiento (Dir. de Urbanismo)	I.O. propuesto %	Uso, Mojones y Unidades	
		Piso 1	Piso 2	Piso 3	Subtotal	piso 1	piso 2	piso 3						
VILLA LUCERO 1	181,86	138,01	138,01	0,00	276,02	22,00	22,00	0,00	44,00	116,01	**232,02**	64%	Comercio y Unifamiliar M15, M62, M63, M59	2
VILLA LUCERO 2	205,09	116,02	116,02	0,00	232,04	26,00	26,00	0,00	52,00	90,02	**180,04**	44%	Bifamiliar M62, M17, M18, M16, M59, M63	2
Subtotales	**386,95**	**254,03**	**254,03**	**0,00**	**508,06**	**48,00**	**48,00**	**0,00**	**96,00**	206,03	**412,06**	53%		
índices	I.O. ocupación actual	66%	I.C. construcción actual	131%	I.O. ocupación propuesta	53%			I.C. constr. propuesta		106%		**Total unidades de vivienda**	4

Resumen de áreas y porcentajes

Área total del predio del Asentamiento Humano m^2	386,95	m2
Área total final ocupada del Asentamiento Humano m^2	206,03	m2
Área total Construida del Asentamiento Humano Actual m^2	254,03	m2
Área total Construida del Asentamiento Humano Propuesta m^2	412,06	m2
Grado de Consolidación del Asentamiento (%)	100%	%

Carrera 9 N° 11-24
PBX: (601) 884 4444 Ext. 2113-21
ordenamientoterritorial@chia.gov.co
www.chia-cundinamarca.gov.co

5. REGULARIZACIÓN URBANÍSTICA DEL ASENTAMIENTO HUMANO
Propuesta de regularización

5.1. Propuesta de regularización

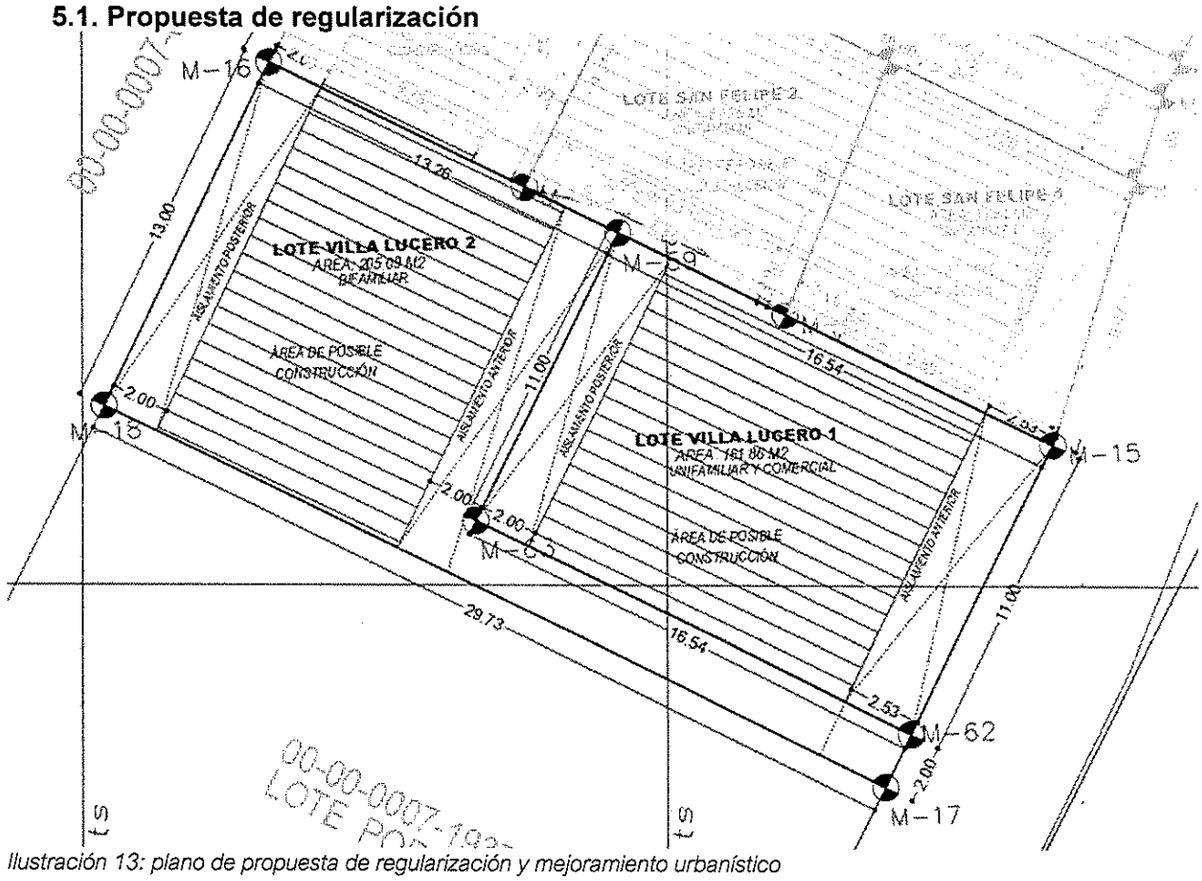


Ilustración 13: plano de propuesta de regularización y mejoramiento urbanístico

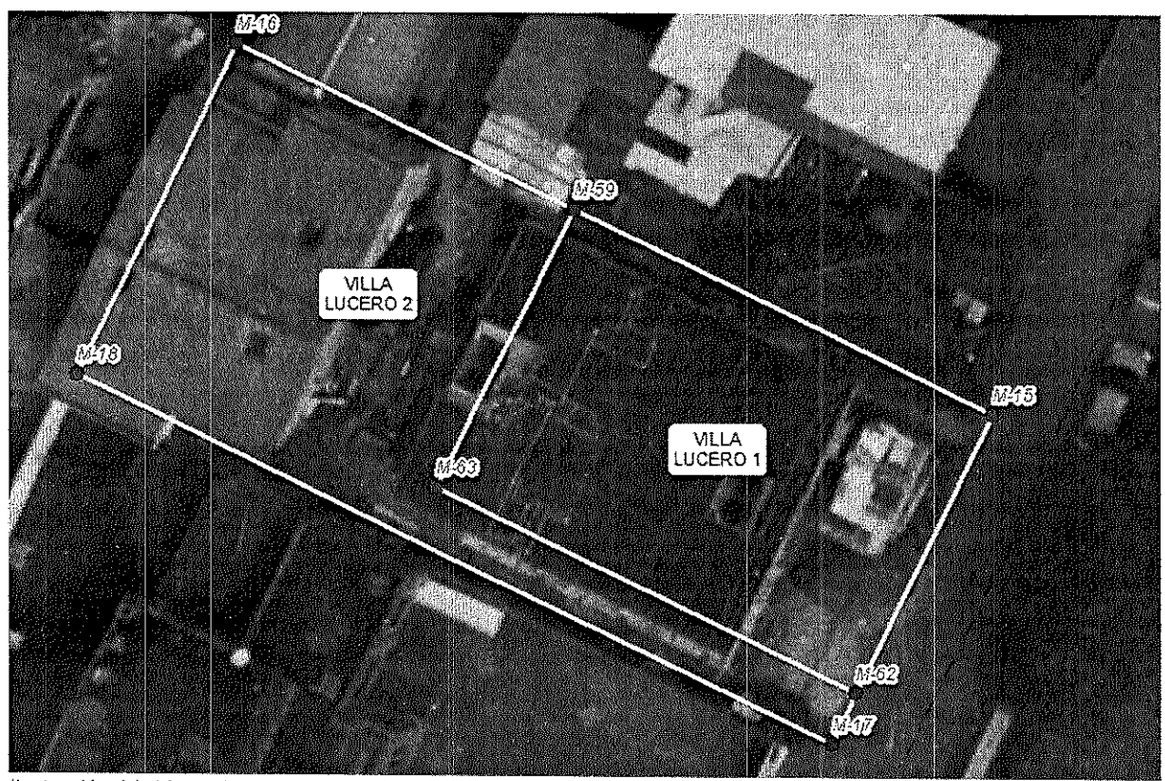


Ilustración 14: Mapa de mojones, nombre de los polígonos aprobados por el DOTP.

Carrera 9 N° 11-24
PBX: (601) 884 4444 Ext. 2113-21
ordenamientoterritorial@chia.gov.co
www.chia-cundinamarca.gov.co

MOJON	X	Y
M-15	4882373,230	2092964,849
M-16	4882346,416	2092977,852
M-17	4882367,496	2092953,187
M-18	4882340,744	2092966,155
M-59	4882358,347	2092972,066
M-62	4882368,369	2092954,986
M-63	4882353,485	2092962,201

Ilustración 15: Listado de mojones y coordenadas del asentamiento humano.

5.2. Normativa para regularización

NORMATIVA PARA RECONOCIMIENTO DE EDIFICACIONES

NORMATIVA PARA RECONOCIMIENTO DE EDIFICACIONES		
NORMATIVA	**VILLA LUCERO 1**	**VILLA LUCERO 2**
Tipo de actuación permitida	**Reconocimiento de edificación** / Adecuación / Modificación / Cerramiento / demolición parcial	
Tipología de vivienda	Unifamiliar VIS, ceñido al número de unidades establecidos en la tabla 6. tabla de caracterización del asentamiento.	Bifamiliar VIS, ceñido al número de unidades establecidos en la tabla 6. tabla de caracterización del asentamiento.
Uso Principal	Residencial VIS	Residencial VIS
Usos compatibles	Comercial I	Comercial I
Usos Prohibidos	Los demás	Los demás
Área mínima del predio (m2)	181,86	205,09
Frente mínimo del lote (ml)	11,00ml	13,00ml
Índice de ocupación	74% (134,01m²)	55% (112,02m²)
Índice máx. De construcción	El resultante de multiplicar el índice de ocupación por el número de pisos.	
Número de Pisos	2	2
Aislamiento anterior	4,00m	4,34m
Aislamientos laterales	N/A	N/A
Aislamiento posterior	Se debe garantizar un aislamiento posterior mínimo 4,00m²	Se debe garantizar un aislamiento posterior mínimo 4,00m²
Voladizo	0,50 m	0,50 m
Estacionamientos	0	0
Cerramiento	2,00 m transparente	
Acceso a Predios	A través de Vía pública al costado oriente.	A través de Vía pública al costado oriente.
Anotaciones adicionales	Las normas urbanísticas que se denominen como existente hace referencia al estado actual (lotes y Construcciones) según el plano de loteo firmado en el proceso de legalización.	

NOTA 1: CADA PREDIO DEBE GARANTIZAR LAS SERVIDUMBRES DE LUZ CONFORME A LO PREVISTO EN EL CÓDIGO CIVIL Y DEMÁS NORMAS QUE LO COMPLEMENTEN O MODIFIQUEN 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.

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

NORMATIVA PARA RECONOCIMIENTO DE EDIFICACIONES		
NORMATIVA	**VILLA LUCERO 1**	**VILLA LUCERO 2**
NOTA 3. PARA LOS RECONOCIMIENTOS DE CONSTRUCCIONES DEBERÁN CUMPLIR CON LA NORMA DE SISMORESISTENCIA VIGENTE.		

NORMATIVA PARA NUEVOS DESARROLLOS

NORMATIVA PARA NUEVOS DESARROLLOS		
NORMATIVA	**VILLA LUCERO 1**	**VILLA LUCERO 2**
Tipo de actuación permitida	**Demolición total y obra nueva** / Ampliación /	
Tipología de vivienda	Unifamiliar VIS, ceñido al número de unidades establecidos en la tabla 6. tabla de caracterización del asentamiento.	Bifamiliar VIS, ceñido al número de unidades establecidos en la tabla 6. tabla de caracterización del asentamiento.
Uso Principal	Residencial VIS	Residencial VIS
Usos compatibles	Comercial I	Comercial I
Usos Prohibidos	Los demás	Los demás
Área mínima del predio (m2)	181,86	205,09
Frente mínimo del lote (ml)	11,00ml	13,00ml
Índice de ocupación	64% (116,01 m^2)	44% (90,02 m^2)
Índice máx. De construcción	El resultante de multiplicar el índice de ocupación por el número de pisos.	
Número de Pisos	2 y aprovechamiento bajo cubierta	2 y aprovechamiento bajo cubierta
Aislamiento anterior	2.53ml	2,00ml
Aislamientos laterales	N/A	N/A
Aislamiento posterior	2,00ml	2,00 ml
Voladizo	0,60 m	0,60 m
Estacionamientos	1	0
Cerramiento	2,00 m transparente	
Acceso a Predios	A través de Vía pública al costado oriente.	A través de Vía pública al costado oriente.
Anotaciones adicionales	Las normas urbanísticas que se denominen como existente hace referencia al estado actual (lotes y Construcciones) según el plano de loteo firmado en el proceso de legalización.	
NOTA 1: CADA PREDIO DEBE GARANTIZAR LAS SERVIDUMBRES DE LUZ CONFORME A LO PREVISTO EN EL CÓDIGO CIVIL Y DEMÁS NORMAS QUE LO COMPLEMENTEN O MODIFIQUEN 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.		

6. 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 dieciocho (18) días del mes de septiembre de 2026.

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

Aprobó:	
HECTOR ORLANDO RUIZ PALACIOS Director de Ordenamiento Territorial y Plusvalía.	
Elaboró:	
DIEGO FERNANDO CHITIVA GOMÉZ	DIEGO IVAN PALACIOS
Arquitecto Contratista	Abogado Contratista
Dirección de Ordenamiento Territorial y Plusvalía.	Dirección de Ordenamiento Territorial y Plusvalía.

unesco Member Global Network of Learning Cities

CAM CENTRO ADMINISTRATIVO MUNICIPAL - CHÍA

Carrera 9 N° 11-24
PBX: (601) 884 4444 Ext. 2113-2116
ordenamientoterritorial@chia.gov.co
www.chia-cundinamarca.gov.co

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

IDENTIFICACIÓN DEL PROYECTO			
Radicado	20229999938258	Decreto	133 de 2022
Catastral	000000071935000	Matricula	50N-20193994
Zona POT	ZONA RURAL DE GRANJAS (ZRG)	Tipo de Suelo	Suelo Rural
Dirección	VEREDA LA BALSA, SECTOR LOS CAOBOS, PREDIO SAN FELIPE		
Ámbito	A	Tipo de Legalización	GRUPAL
Arquitecto	DANIEL MATEO CHACON HERRERA	matrícula	A22392020-1072712391
Topógrafo	OMAR JAVIER PINEDA GUZMAN	matricula	01-10348
Propietaria	NOHELIA PEÑA CLAROS	Cédula	51849408
Interesado 2	Oscar Javier Arevalo Ospina	Cédula	11201708
Interesado 3	Javier Alejandro Arevalo Salazar	Cédula	1072669846
Interesado 4	Juan Esteban Ruiz Forero	Cédula	1076737294
Interesado 5	Bernardo Jose Gaitan	Cédula	18386845

Área Titulo	Área Registro	Área IGAC	Área Levantamiento
350.55 m²	350.55 m²	351 m²	350.55 m2

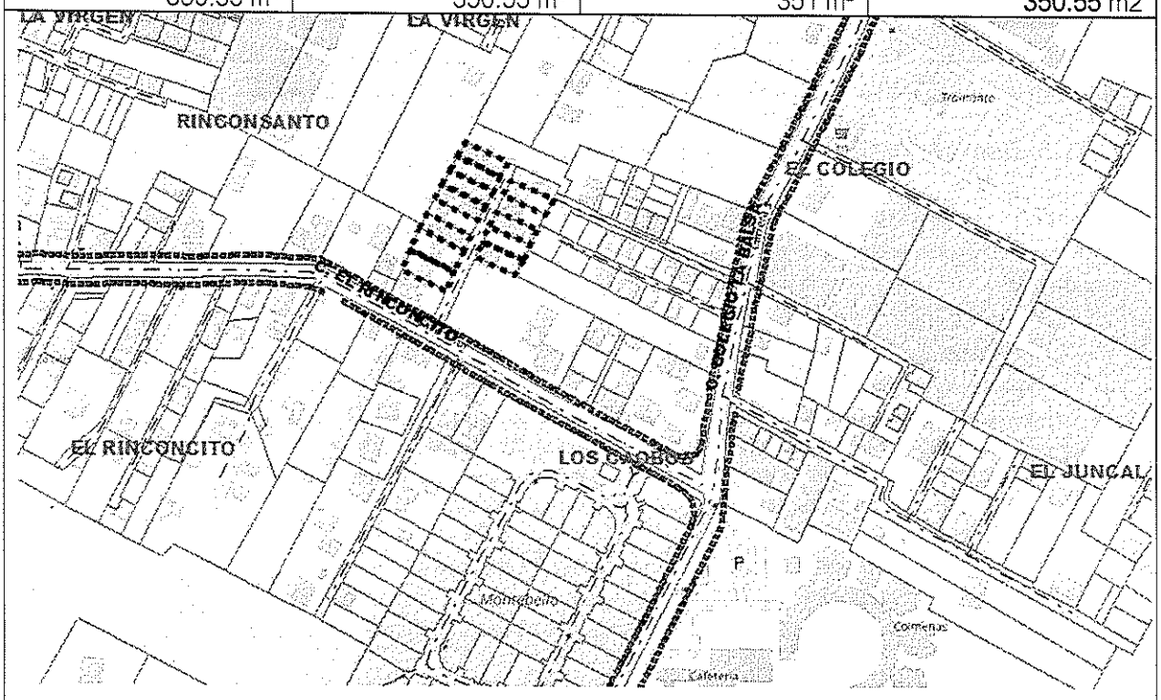


Ilustración 1: Mapa de localización, predio de interés en líneas punteadas

1. ANTECEDENTES

Mediante radicado 20229999938258 del 23 de diciembre de 2023, se solicitó la legalización del asentamiento humano, ubicado en la VEREDA LA BALSA, SECTOR LOS CAOBOS, PREDIO SAN FELIPE del Municipio de Chía - Cundinamarca, e identificado con cédula catastral 00-00-0007-1935-000 y matricula inmobiliaria 50N-20193994 para lo cual se aportaron los documentos exigidos en el Acuerdo Municipal 188 de 2021.

Con base a los ajustes solicitados a la revisión del levantamiento topográfico, se procedió a realizar acta de observaciones por parte de la Dirección de Ordenamiento Territorial y Plusvalía, mediante DOTP 2872 del 3 de septiembre de 2025, acta que fue objeto de respuesta por parte del interesado mediante anexo del doce (12) de diciembre de 2025.

Mediante resolución N°7663 del 30 de diciembre de 2025, La Dirección de Ordenamiento Territorial y Plusvalía, resolvió dar inicio al proceso de legalización de asentamiento humano ubicado en el inmueble identificado con cedula catastral 00-00-0007-1935-000 e inscrito folio de matrícula inmobiliaria N° 50N-20193994 del Municipio de Chía.

Carrera 9 N° 11-24
PBX: (601) 884 4444 Ext. 2113-211
ordenamientoterritorial@chia.gov.co
www.chia-cundinamarca.gov.co

1.1. CONSIDERACIONES JURÍDICAS

1.2. Contextualización Jurídica del estado del Plan de Ordenamiento Territorial

El H. Concejo Municipal aprobó el Acuerdo 17 del 15 de julio del 2000, mediante el cual se adoptó el Plan de Ordenamiento Territorial del municipio de Chía.

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

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

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

> *"**Articulo 2.2.6.5.1. Legalización Urbanística**: La legalización urbanística es el proceso mediante el cual la administración municipal, distrital o del Departamento Archipiélago de San Andrés, Providencia y Santa Catalina reconoce, si a ello hubiere lugar, la existencia de un asentamiento humanos con condiciones de precariedad y de origen informal, conformado por viviendas de interés social y usos complementarios que la soporten, que se ha constituido sin licencia de urbanización previo a su desarrollo o que aun cuando la obtuvo, esta no se ejecutó.*
>
> *Mediante a legalización urbanística y de acuerdo con las condiciones que establezca cada entidad territorial, se aprueban los planos urbanísticos y se expide la reglamentación urbanística, sin perjuicio de la responsabilidad penal, civil y administrativa de los comprometidos.*
>
> *La legalización urbanística implica la incorporación al perímetro urbano cuando a ello hubiere lugar, sujeta a la disponibilidad técnica de servicios o a la implementación de un esquema diferencial en áreas de difícil gestión; y la regularización urbanística del asentamiento humano, entendida como la norma urbanística aplicable y las acciones de mejoramiento definidas por el municipio o distrito en la resolución de legalización.*
>
> *La legalización urbanística no contempla el reconocimiento de los derechos de propiedad en favor de eventuales poseedores, ni la titulación de los predios ocupados por el asentamiento humano.*
>
> ***El acto administrativo mediante el cual se aprueba la legalización hará las veces de licencia de urbanización con base en el cual se tramitarán las licencias de construcción de los predios incluidos en la legalización el reconocimiento de las edificaciones existentes.**"*

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

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

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 20229999938258, se solicitó la legalización del asentamiento humano, identificado con número catastral 00-00-0007-1935-000 localizado en la vereda La Balsa del Municipio de Chía - Cundinamarca, para lo cual se aportaron los documentos exigidos en el Acuerdo Municipal 188 de 2021 y con base en la Orden de Legalización proferida por el Decreto 133 de 2022 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 20229999938258 atendiendo los lineamientos generales del Acuerdo 17 del 2000.

1.4. Acuerdo Municipal 188 de 2021

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

Art. 2° Parágrafo. B. Definiciones:

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

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

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

1.5. Decreto Orden de Legalización 133 de 2022

El Decreto 133 de 2022 "El cual delimita una zona conformada por asentamientos humanos precarios de origen informal integrados predominantemente por viviendas de interés social, ubicada en la vereda La Balsa – Sector Los Caobos, sector rural del municipio de Chía, se ordena su legalización y regularización urbanística y se dictan otras disposiciones" viabilizó la realización del trámite de legalización y regularización urbanística del asentamiento en estudio, al estar este incluido dentro de la delimitación proferida por el decreto.

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

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

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

Carrera 9 N° 11-24
PBX: (601) 884 4444 Ext. 2113-21
ordenamientoterritorial@chia.gov.co
www.chia-cundinamarca.gov.co

2. DELIMITACIÓN DEL ÁREA OBJETO DE LEGALIZACIÓN

El asentamiento humano se encuentra ubicado en Suelo Rural, en la VEREDA LA BALSA, SECTOR LOS CAOBOS, PREDIO SAN FELIPE identificado con cédulas catastrales 00-00-0007-1935-000 y Matrícula Inmobiliaria 50N-20193994. 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 **350.55 m²**



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

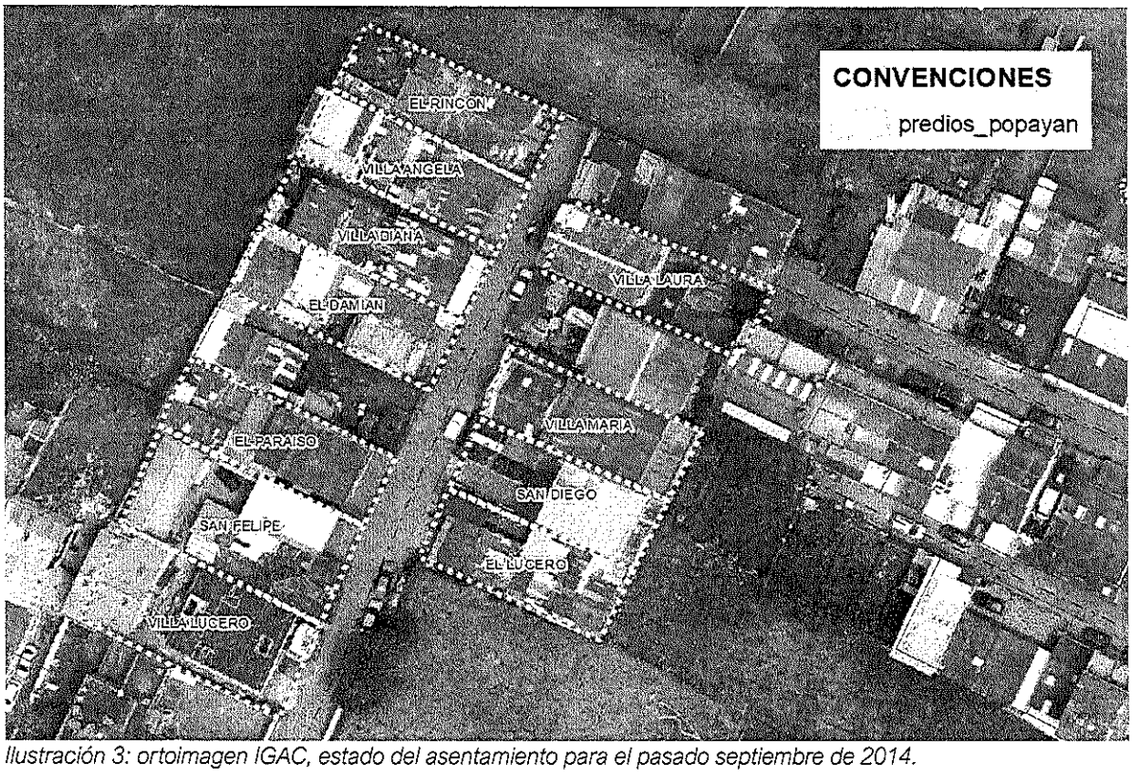


Ilustración 3: ortoimagen IGAC, estado del asentamiento para el pasado septiembre de 2014.

Carrera 9 N° 11-24
PBX: (601) 884 4444 Ext. 2113-2116
ordenamientoterritorial@chia.gov.co
www.chia-cundinamarca.gov.co

2.1. DELIMITACIÓN ESTADO ACTUAL DEL PREDIO OBJETO DE REGULARIZACIÓN:

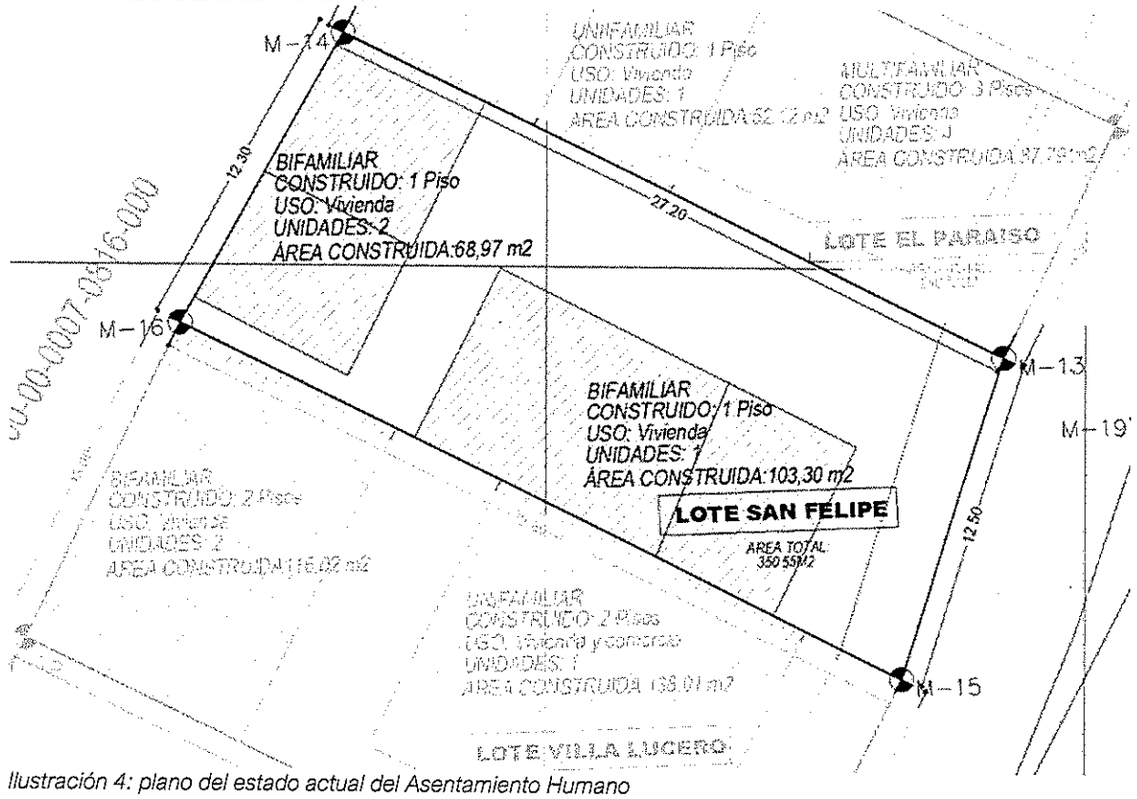


Ilustración 4: plano del estado actual del Asentamiento Humano

La ilustración 4 corresponde al estado actual del predio graficada en el plano 1 de 2, allí se evidencia un (1) lote de terreno con forma regular y en su interior las construcciones que ocupan gran parte del predio; este tiene como acceso, la vía pública ubicada al costado oriente y que sirve para todos y cada uno de los lotes.

El predio de la solicitud presenta 4 mojones o vértices como parte del estado actual, así como las cotas de cada una de las aristas o lados del predio, en su interior se distinguen 3 polígonos que indican la existencia de 3 volúmenes para uso vivienda Unifamiliar y bifamiliar en diferentes niveles de altura.

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

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

COORDENADAS GLOBO DEL TERRENO No. 00-00-0007-1935-000 (LOTE SAN FELIPE)				Area: 350.55 M2
MOJON	COORDENADAS NORTE (m)	COORDENADAS ESTE (m)	COLINDANCIAS	OBSERVACIONES
13	2092976,773	4882376,982	VIA DE ACCESO LOTE EL PARAISO	-
15	2092964,849	4882373,230	VIA DE ACCESO LOTE VILLA LUCERO	-
16	2092977,852	4882346,416	LOTE VILLA LUCERO 00-00-0007-0816-000	-
14	2092988,560	4882352,469	00-00-0007-0816-000 LOTE EL PARAISO	-

Ilustración 5: Coordenadas del globo de terreno original. (SAN FELIPE).

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

2.3. DELIMITACIÓN PROPUESTA DE REGULARIZACIÓN URBANÍSTICA

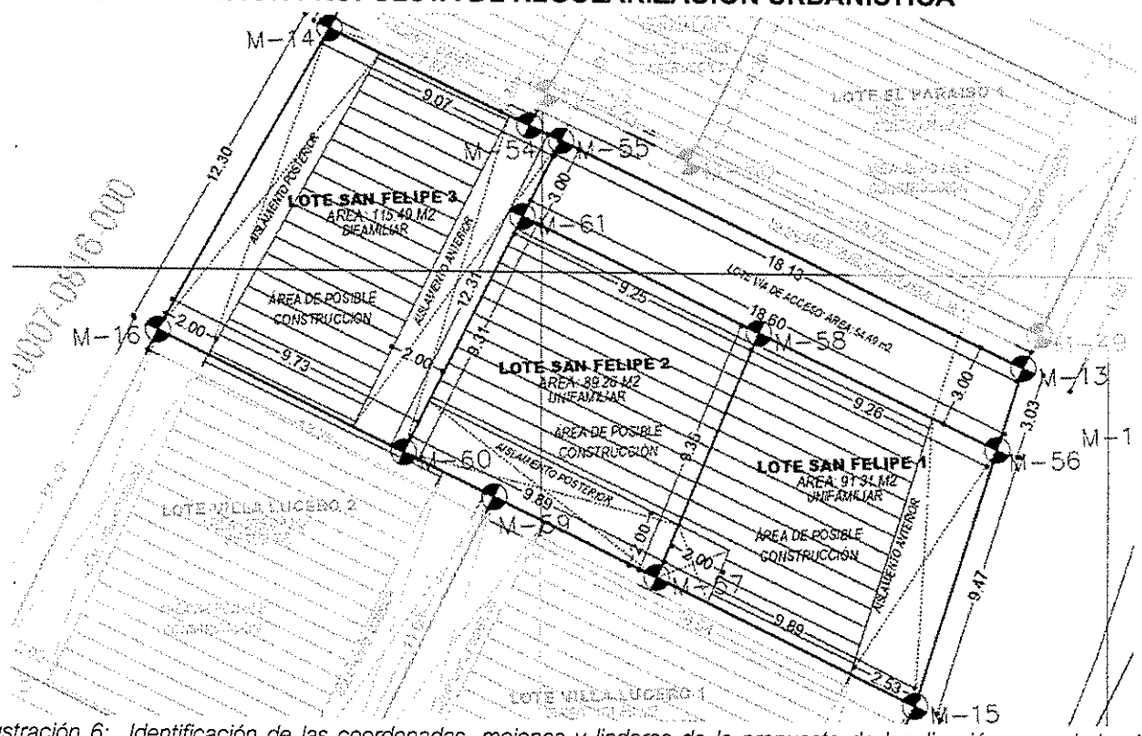


Ilustración 6: Identificación de las coordenadas, mojones y linderos de la propuesta de legalización y regularización urbanística

De la propuesta de regularización urbanística se observa que el número de mojones pasan de 4 a 9 unidades, es decir, se segregan nuevas unidades de terreno, se trata de los llamados: "SAN FELIPE 1", "SAN FELIPE 2" y "SAN FELIPE 3", así como también las áreas de terreno destinadas al ingreso privado de los predios denominadas: "LOTE VIA DE ACCESO 05".

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

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

2.4. COORDENADAS DELIMITACIÓN PROPUESTA DE REGULARIZACIÓN URBANÍSTICA:

LINDEROS LOTE SAN FELIPE No. 00-00-0007-1935-000									
PROPIETARIO LOTE SAN FELIPE 1-CASA 1: OSCAR JAVIER AREVALO OSPINA PROPIETARIO LOTE SAN FELIPE 2-CASA 2: JAVIER ALEJANDRO AREVALO SALAZAR PROPIETARIO LOTE SAN FELIPE 3-CASA 3: JUAN ESTEBAN RUIZ FORERO PROPIETARIO LOTE SAN FELIPE 3-CASA 4: BERNARDO JOSE GAITAN									
LOTE SAN FELIPE 1 - Area: 91.31 M2									
MOJÓN O LINDERO	PUNTO INICIAL			PUNTO FINAL			DIST. (M)	RUMBO	COLINDANCIA	OBSERVACIONES
LINDERO No. 01	M-56	N=	2092973,88	M-15	N=	2092964,85	9.47	Suroeste	Via de acceso	-
		E=	4882376,07		E=	4882373,23				
LINDERO No. 02	M-15	N=	2092964,85	M-57	N=	2092969,29	9.89	Noroeste	Lote Villa Lucero 1	-
		E=	4882373,23		E=	4882364,06				
LINDERO No. 03	M-57	N=	2092969,29	M-58	N=	2092977,93	9.35	Noreste	Lote San Felipe 2	-
		E=	4882364,06		E=	4882367,66				
LINDERO No. 04	M-58	N=	2092977,93	M-56	N=	2092973,88	9.26	Sureste	Servidumbre privada	-
		E=	4882367,66		E=	4882376,07				

Ilustración 7: Tabla linderos SAN FELIPE 1.

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

LOTE SAN FELIPE 2- Area: 89.26 M2									
MOJÓN O LINDERO	PUNTO INICIAL			PUNTO FINAL			DIST. (M)	RUMBO	COLINDANCIA	OBSERVACIONES
LINDERO No. 01	M-58	N=	2092977,93	M-57	N=	2092969,29	9.35	Suroeste	Lote San Felipe 1	-
		E=	4882367,66		E=	4882364,06				
LINDERO No. 02	M-57	N=	2092969,29	M-60	N=	2092973,61	9.89	Noroeste	Lote Villa Lucero 1 Lote Villa Lucero 2	-
		E=	4882364,06		E=	4882355,17				
LINDERO No. 03	M-60	N=	2092973,61	M-61	N=	2092981,94	9.31	Noreste	Lote San Felipe 3	-
		E=	4882355,17		E=	4882359,31				
LINDERO No. 04	M-61	N=	2092981,94	M-58	N=	2092977,93	9.25	Sureste	Servidumbre privada	-
		E=	4882359,31		E=	4882367,66				

Ilustración 8: Tabla linderos SAN FELIPE 2.

LOTE SAN FELIPE 3 - Area: 115.49 M2									
MOJÓN O LINDERO	PUNTO INICIAL			PUNTO FINAL			DIST. (M)	RUMBO	COLINDANCIA	OBSERVACIONES
LINDERO No. 01	M-55	N=	2092984,63	M-60	N=	2092973,61	12.31	Suroeste	Servidumbre privada Lote San Felipe 2	-
		E=	4882360,64		E=	4882355,17				
LINDERO No. 02	M-60	N=	2092973,61	M-16	N=	2092977,85	9.73	Noroeste	Lote Villa Lucero 2	-
		E=	4882355,17		E=	4882346,42				
LINDERO No. 03	M-16	N=	2092977,85	M-14	N=	2092988,56	12.30	Noreste	00-00-0007-0816-000	-
		E=	4882346,42		E=	4882352,47				
LINDERO No. 04	M-14	N=	2092988,56	M-55	N=	2092984,63	9.07	Sureste	Lote El Paraiso 3 Servidumbre privada	-
		E=	4882352,47		E=	4882360,64				

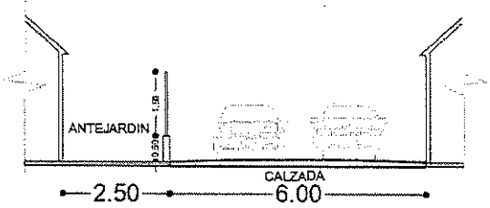
Ilustración 9: Tabla linderos SAN FELIPE 3.

2.5. COORDENADAS DELIMITACIÓN PROPUESTA DE VIA DE ACCESO PRIVADO:

LOTE VÍA DE ACCESO- Area: 54.49 M2									
MOJÓN O LINDERO	PUNTO INICIAL			PUNTO FINAL			DIST. (M)	RUMBO	COLINDANCIA	OBSERVACIONES
LINDERO No. 01	M-13	N=	2092976,77	M-56	N=	2092973,88	3.00	Suroeste	Via de acceso	-
		E=	4882376,98		E=	4882376,07				
LINDERO No. 02	M-56	N=	2092973,88	M-61	N=	2092981,94	18.60	Noroeste	Lote San Felipe 1 Lote San Felipe 2	-
		E=	4882376,07		E=	4882359,31				
LINDERO No. 03	M-61	N=	2092981,94	M-55	N=	2092984,63	3.00	Noreste	Lote San Felipe 3	
		E=	4882359,31		E=	4882360,64				
LINDERO No. 04	M-55	N=	2092984,63	M-13	N=	2092976,77	18.13	Sureste	Servidumbre privada	-
		E=	4882360,64		E=	4882376,98				

Ilustración 10: Tabla linderos LOTE VIA DE ACCESO 05.

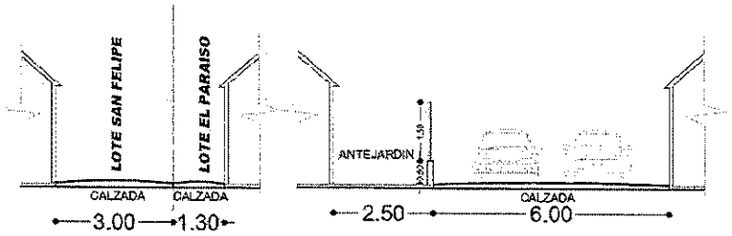
2.6. PERFILES VIALES EXISTENTES



VÍA DE ACCESO

Ilustración 11: Perfil vial existente

2.7. PERFILES VIALES PROPUESTOS



LOTE VÍA DE ACCESO

VÍA DE ACCESO PERFIL VIAL TIPO V-7

Ilustración 12: Perfil vial propuesto SERVIDUMBRE PUBLICA y perfil de LOTE VIA DE ACCESO

Carrera 9 N° 11-24
PBX: (601) 884 4444 Ext. 2113-2116
ordenamientoterritorial@chia.gov.co
www.chia-cundinamarca.gov.co

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.

VIA	Descripción
PROYECCION VIAL	NO
TIPO DE VIA	V-7
PERFIL	6,00
NOMBRE	VIA PUBLICA DE ACCESO

VIA	Descripción
PROYECCION VIAL	NO
TIPO DE VIA	VIA DE ACCESO
PERFIL	3,03
NOMBRE	LOTE VIA DE ACCESO 05

CALCULO DE AREAS	M2
AREA BRUTA	350,55
AREA PROYECCION VIAL	0,00
AREA NETA	350,55

Ilustración 13: cálculo de áreas destinadas a reserva y perfiles viales públicos.

Por lo anterior, la vía que linda con el predio identificado con número 000000071935000 al medio 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:

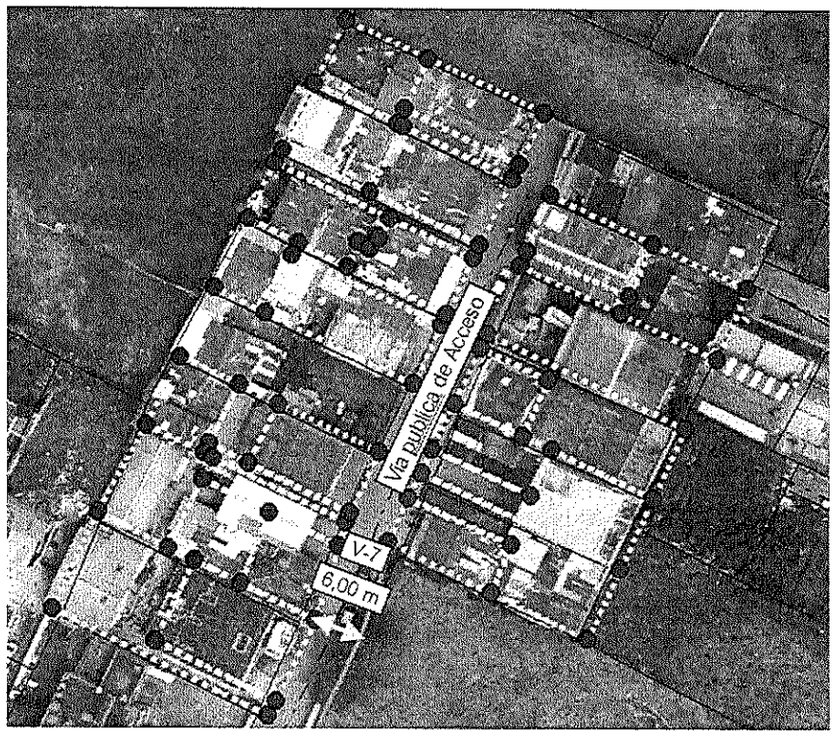


Ilustración 14: mapa de trazado vial, cotas y áreas.

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

Que de acuerdo con el cálculo realizado en planos arquitectónicos y topográficos para la vía que colinda con el asentamiento humano, denominado "vía pública de acceso", 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
SAN FELIPE	Matricula: 6010020 Código interno: 2191165	Cuenta: 1961858-7	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.

4. DETERMINANTES RELACIONADAS CON EL P.O.T

4.1. Elementos de las zonas de protección ambiental

Para el predio de estudio no se encuentran zonas que sean susceptibles de protección ambiental en los términos del artículo 35 de la Ley 388 de 1997 y demás normas concordantes.

4.2. Zona de amenaza y riesgo no mitigable

El predio identificado con cédula catastral 00-00-0007-1935-000 localizado en la VEREDA LA BALSA, SECTOR LOS CAOBOS, PREDIO SAN FELIPE del municipio de Chía, se encuentra ubicado en zona de amenaza media por encharcamiento en un 100 %, en consecuencia, 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 se encuentra ubicado en zona de amenaza media por encharcamiento en un 100 %, en consecuencia, 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 000000071935000 La zona de acuerdo con el Plano 1B. Estructura general del territorio a largo plazo - zonas de riesgos del Acuerdo 17 del 2000, no está ubicado en zona de amenaza por movimientos en masa.

4.5. Avenida Torrencial

No se presentaría restricción para adelantar el presente proceso, siendo pertinente resaltar que respecto a los fenómenos de inundación, avenida torrencial e incendios forestales se presenta igualmente amenaza baja.

4.6. Incendios

Carrera 9 N° 11-24
PBX: (601) 884 4444 Ext. 2113-21
ordenamientoterritorial@chia.gov.co
www.chia-cundinamarca.gov.co

El predio identificado con cédula catastral 000000071935000 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 000000071935000, localizado en la VEREDA LA BALSA, SECTOR LOS CAOBOS, PREDIO SAN FELIPE 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).

En el Acuerdo 17 de 2000 se regula el Centro Poblado de la siguiente manera:

"Artículo 31. Centros Poblados Rurales

Se localizan el área rural con alta densidad, presentando características urbanas, los usos que allí se encuentran son predominantemente de vivienda y usos compatibles con ésta, como comercial clase I, de venta de bienes o servicios de consumo doméstico requeridos por la comunidad.

Artículo 40. El Sistema de Centros Poblados Urbanos y Rurales

El sistema de centros poblados del municipio de Chía está conformado así:

40.1 Centros urbanos locales:

Cabecera municipal de Chía.

40.2 Centros poblados rurales:

Bojacá, Fagua, La Balsa, Cerca de Piedra, Fonquetá y Tíquiza.

El centro urbano local tiene influencia sobre todo el Municipio; se caracteriza por la presencia de comercio y servicios de tipo general y especializado. La cabecera municipal de Chía es asiento además de la Administración Municipal. Los centros poblados rurales son aglomeraciones de viviendas campesinas, con alta densidad de predios de algunos cientos a miles de metros cuadrados de superficie y un proceso incipiente de organización urbana. Algunos presentan un comienzo de red de calles; otros se han desarrollado sobre una carretera intermunicipal o una vía veredal o alrededor de una escuela o hacienda, como El Rincón de Fagua o Cerca de Piedra sector Central. No obstante, estos centros carecen en general de una red organizada de servicios públicos y equipamiento, en especial de alcantarillado. La actividad comercial y de servicios se reduce a la presencia de algunas tiendas o la escuela.

Artículo 43. Programas de Desarrollo del Sistema de Centros Poblados

43.1 Centro Urbanos

Para el desarrollo del centro urbano de Chía, el presente POT contempla los siguientes planes específicos:

a. *Plan de protección y recuperación del sistema de protección hídrico urbano*
b. *Plan vial y de transporte.*
c. *Plan de áreas recreativas de uso público.*
d. *Plan de servicios públicos.*
e. *Plan de equipamientos colectivos.*
f. *Plan de vivienda de interés social.*
g. *Plan de revitalización, conservación, actualización y renovación del Area Histórica.*

Complementariamente, la Administración Municipal fomentará la construcción de urbanizaciones y vivienda en general en las zonas urbanizables no urbanizadas, y en las zonas urbanizadas no edificadas y en la zona de expansión urbana de acuerdo con los parámetros establecidos en el presente POT.

43.2 Centros Poblados Rurales

La Administración Municipal realizará en el corto los planes parciales para cada uno de estos centros poblados rurales, para los cuales se tendrán en cuenta las siguientes directrices:

a. *El área y el perímetro urbanos no podrán ser mayores de los adoptados en este artículo y en el mapa de ordenamiento rural.*
b. *Los tamaños de los lotes no podrán ser menores de 100 metros cuadrados*
c. *Todas las construcciones deberán dejar un aislamiento anterior de 5 metros entre el paramento y el borde de las vías principales definidas en el plan parcial y de 3.5 metros en las vías locales. Estos aislamientos serán manejados como antejardines y en ningún caso podrán cubrirse con estructuras tales como marquesinas o teja*

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

ni emplearse como locales, canchas de tejo o similares. En las vías peatonales el aislamiento anterior será de 2 metros como mínimo.

d. *El aislamiento posterior no será menor de 3 metros a partir del primer piso en todos los casos.*
e. *Las nuevas vías locales vehiculares deberán ser como mínimo del tipo V-6*
f. *El espacio público efectivo, constituido por parques, plazas y plazoletas, no será inferior a 15 metros cuadrados por habitante, para lo cual se tendrá en cuenta la población del horizonte del POT (9 años), es decir de 102.000 habitantes, parte de este espacio será ubicado, en los centros interactivos veredales definidos en este acuerdo.*
g. *De igual manera, el diseño de las redes de acueducto y alcantarillado deberá hacerse con base en la población a 9 años, se calcula en 102.000 habitantes aproximadamente.*
h. *Cada centro poblado deberá contemplar un sistema de tratamiento de sus aguas residuales, así como un sistema de recolección y disposición de residuos sólidos que cumpla los requisitos establecidos por la autoridad ambienta*

Se podrá expedir licencias de construcción en el área de los centros poblados mientras se expide el plan parcial siempre y cuando se cumplan las exigencias de los puntos anteriores.

Una vez elaborados los planes parciales para cada uno de estos centros poblados, la Administración Municipal procederá a realizar en ellos los siguientes planes:

- *Plan vial básico*
- *Plan de servicios públicos*

A través de la circular 22 del 4 de septiembre de 2013, se realizó una unificación normativa para los centros poblados, concluyéndose lo siguiente:

> *"(...) Para el otorgamiento de licencia de construcción en cualquiera de sus modalidades se aplica lo establecido por el Decreto 1469 de 2010, mientras se expide el plan parcial siempre y cuando se cumpla como mínimo con las exigencias establecidas por el artículo 43.2 del POT. Centros Poblados Rurales.*
> *De acuerdo a lo anteriores argumentos se debe aplicar la norma urbana establecida por el artículo 96 del plan de ordenamiento territorial del municipio de Chía a los centros poblados, además implementar los derechos de proporcionalidad y densidades consagrados en el Plan de Ordenamiento Territorial del municipio de Chía, al no existir norma específica para la zona."*

Si bien la circular tiene carácter de doctrina no vinculante, en todo caso, sirve como un criterio auxiliar de interpretación[1]para trámites con los presupuestos de hecho y derecho similar.

[1] Constitución Política de Colombia Artículo 230.

4.8. Programas, operaciones y proyectos estructurantes

Para el predio identificado con cédula catastral 000000071935000, localizado en la VEREDA LA BALSA, SECTOR LOS CAOBOS, PREDIO SAN FELIPE 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 000000071935000, localizado en la VEREDA LA BALSA, SECTOR LOS CAOBOS, PREDIO SAN FELIPE 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:

unesco Member Global Network of Learning Cities
CAM CENTRO ADMINISTRATIVO MUNICIPAL - CHÍA
Carrera 9 N° 11-24
PBX: (601) 884 4444 Ext. 2113-2110
ordenamientoterritorial@chia.gov.co
www.chia-cundinamarca.gov.co

1. *"El asentamiento cuenta con un vallado por el costado oriental bajo el descriptor "En servicio", esta información conforme con lo reportado en el inventario de vallados elaborado por la Secretaría de Medio Ambiente para el 2021, en consecuencia, la intervención y manejo de este debe realizarse acorde con las directrices que imparta la Secretaría de Medio Ambiente.*

2. *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.*

3. *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.*

4. *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.*

5. *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.

6. *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.*

7. *Dar cumplimiento a la norma ambiental y policiva respecto del manejo de residuos sólidos".*

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:

8. *"El asentamiento cuenta con un vallado por el costado oriental bajo el descriptor "En servicio", esta información conforme con lo reportado en el inventario de vallados elaborado por la Secretaría de Medio Ambiente para el 2021, en consecuencia, la*

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

intervención y manejo de este debe realizarse acorde con las directrices que imparta la Secretaría de Medio Ambiente.

9. *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.*

10. *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.*

11. *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.*

12. *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.

13. *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.*

14. *Dar cumplimiento a la norma ambiental y policiva respecto del manejo de residuos sólidos".*

5. DATOS DE LOS INTERESADOS Identificación de los interesados

LOTE	AREA M2	USO	INTERESADO	CEDULA
-	-	-	NOHELIA PEÑA CLAROS	51849408
SAN FELIPE 1	91,31	Unifamiliar	Oscar Javier Arévalo Ospina	11201708
SAN FELIPE 2	89,26		Javier Alejandro Arévalo Salazar	1072669846
SAN FELIPE 3	115,49	Bifamiliar	Juan Esteban Ruiz Forero	1076737294
			Bernardo José Gaitan	18386845
LOTE VIA DE ACCESO 05	54,49	-	LOTE VIA DE ACCESO 05	-

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

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
NOHELIA PEÑA CLAROS	51849408	Aplica
Oscar Javier Arevalo Ospina	11201708	Aplica
Javier Alejandro Arevalo Salazar	1072669846	Aplica
Juan Esteban Ruiz Forero	1076737294	Aplica
Bernardo Jose Gaitan	18386845	Aplica

6. TABLA DE CARACTERIZACIÓN DEL ASENTAMIENTO

6.1. Áreas, índices y características existentes

CUADRO DE ÁREAS

Lotes y construcciones del Asentamiento Humano

AREA BRUTA m^2:	350,55	Lotes edificados:		3	UN
AREA RESERVA VIAL m^2:	0,00	Lotes Asentamiento:		3	UN
AREA NETA m^2:	350,55	Grado de consolidación		100%	%

Área de Servidumbre

Nombre del Lote	Área de la vía en m^2	Carácter	MOJONES
LOTE VIA DE ACCESO 05	54,49	PRIVADA	M13, M56, M61, M55, M13
Totales	54,49	0	0

Área de lotes y construcciones

Nombre del Lote	Área lote (m^2)	AREA CONSTRUIDA EXISTENTE (m^2)				área por demoler			Total área por demoler	área ocupada total (piso 1)	Área total por Leg. Reconocimiento (Dir. de Urbanismo)	I.O. propuesto %	Uso, Mojones y Unidades	
		Piso 1	Piso 2	Piso 3	Subtotal	piso 1	piso 2	piso 3						
SAN FELIPE 1	91,31	35,46	0,00	0,00	35,46	4,00	0,00	0,00	4,00	31,46	**31,46**	34%	Unifamiliar M56, M15, M57 M58	1
SAN FELIPE 2	89,26	67,84	0,00	0,00	67,84	19,64	0,00	0,00	19,64	48,20	**48,20**	54%	Unifamiliar M58, M57, M60, M61	1
SAN FELIPE 3	115,49	68,97	0,00	0,00	68,97	22,48	0,00	0,00	22,48	46,49	**46,49**	40%	Bifamiliar M55, M61, M60, M16, M14	2
LOTE VIA DE ACCESO 05	54,49	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	**0,00**	0%	M13, M56, M61, M55, M13	-
Subtotales	**350,55**	**172,27**	**0,00**	**0,00**	**172,27**	**46,12**	**0,00**	**0,00**	**46,12**	126,15	**126,15**	36%		
Índices	I.O. ocupación actual	49%	I.C. construcción actual	49%	I.O. ocupación propuesta	36%			I.C. constr. propuesta		36%		**Total unidades de vivienda**	**4**

Resumen de áreas y porcentajes

Área total del predio del Asentamiento Humano m^2	350,55	m2
Área total final ocupada del Asentamiento Humano m^2	126,15	m2
Área total Construida del Asentamiento Humano Actual m^2	172,27	m2
Área total Construida del Asentamiento Humano Propuesta m^2	126,15	m2
Grado de Consolidación del Asentamiento (%)	100%	%

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

7. REGULARIZACIÓN URBANÍSTICA DEL ASENTAMIENTO HUMANO
Propuesta de regularización

7.1. Propuesta de regularización

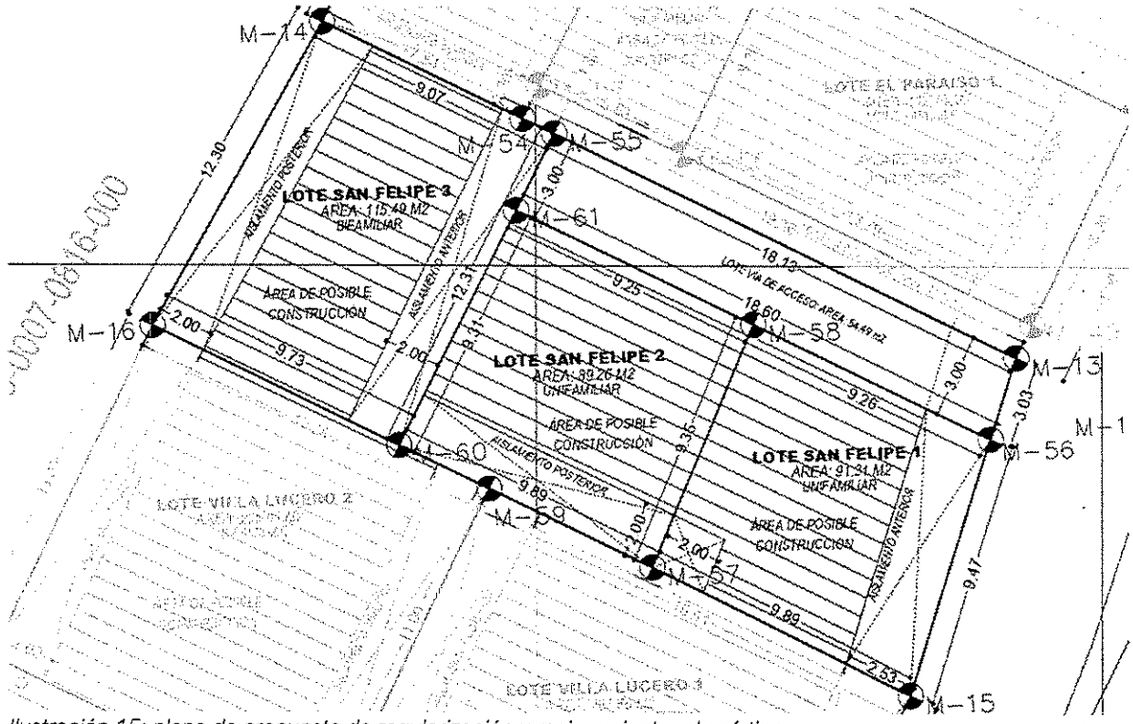


Ilustración 15: plano de propuesta de regularización y mejoramiento urbanístico

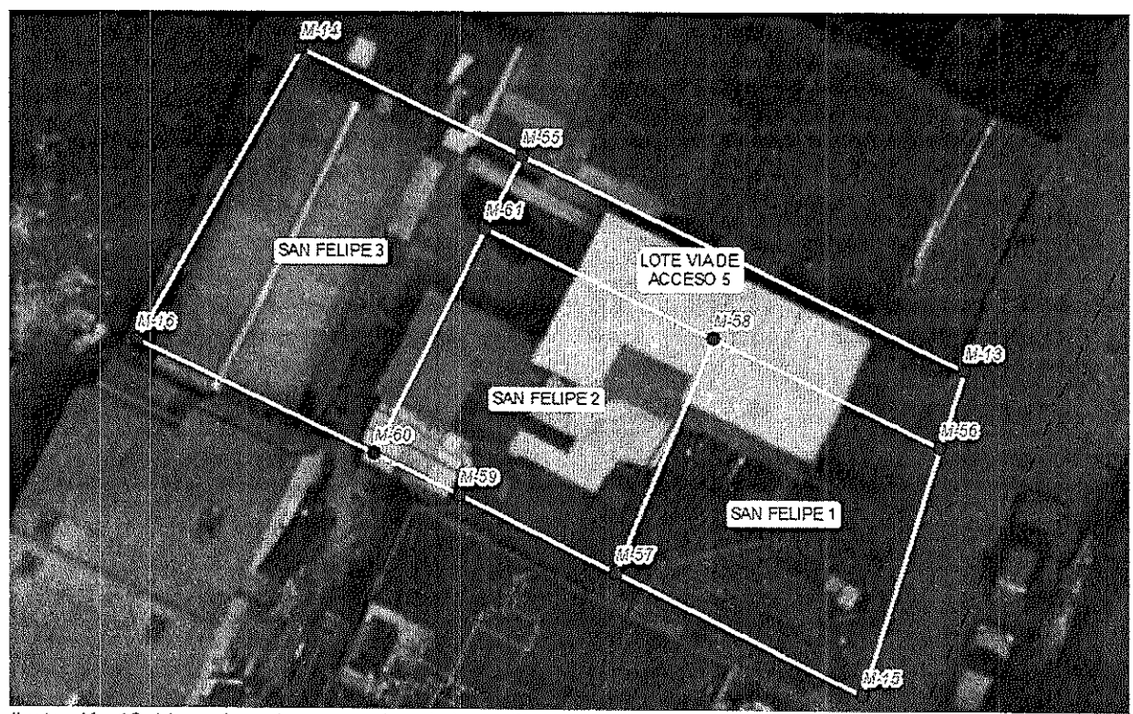


Ilustración 16: Mapa de mojones, nombre de los polígonos aprobados por el DOTP.

Carrera 9 N° 11-24
PBX: (601) 884 4444 Ext. 2113-2116
ordenamientoterritorial@chia.gov.co
www.chia-cundinamarca.gov.co

MOJON	X	Y
M-13	4882376,982	2092976,773
M-14	4882352,469	2092988,560
M-15	4882373,230	2092964,849
M-16	4882346,416	2092977,852
M-55	4882360,641	2092984,630
M-56	4882376,072	2092973,881
M-57	4882364,063	2092969,294
M-58	4882367,657	2092977,928
M-59	4882358,347	2092972,066
M-60	4882355,168	2092973,608
M-61	4882359,306	2092981,943

Ilustración 17: Listado de mojones y coordenadas del asentamiento humano.

7.2. Normativa para regularización

NORMATIVA PARA RECONOCIMIENTO DE EDIFICACIONES

NORMATIVA PARA RECONOCIMIENTO DE EDIFICACIONES			
NORMATIVA	**SAN FELIPE 1**	**SAN FELIPE 2**	**SAN FELIPE 3**
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.	Unifamiliar VIS, ceñido al número de unidades establecidos en la tabla 6. tabla de caracterización del asentamiento.	Bifamiliar VIS, ceñido al número de unidades establecidos en la tabla 6. tabla de caracterización del asentamiento.
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)	91,31	89,26	115,49
Frente mínimo del lote (ml)	6,93(E) 5,32 (N)	9,42ml	12,31ml
Índice de ocupación	34% (31,46m²)	41% (63,84m²)	55% (64,24m²)
Índice máx. De construcción	El resultante de multiplicar el índice de ocupación por el número de pisos.		
Número de Pisos	1	1	1
Aislamiento anterior	4,24ml (E) 2,35 (N)	2,10m	3,19m
Aislamientos laterales	0,00 ml	0,00 ml	0,98m
Aislamiento posterior	Se debe garantizar un aislamiento posterior mínimo 4,00m²	2,00 ml	Se debe garantizar un aislamiento posterior mínimo 4,00m²
Voladizo	N/A	N/A	N/A
Estacionamientos	0	0	0
Cerramiento	2,00 m transparente		
Acceso a Predios	A través de Vía pública al costado oriente y lote vía de acceso costado norte.	A través de lote vía de acceso costado norte.	A través de lote vía de acceso costado oriente.
Anotaciones adicionales	Las normas urbanísticas que se denominen como existente hace referencia al estado actual (lotes y Construcciones) según el plano de loteo firmado en el proceso de legalización.		
NOTA 1: CADA PREDIO DEBE GARANTIZAR LAS SERVIDUMBRES DE LUZ CONFORME A LO PREVISTO EN EL CÓDIGO CIVIL Y DEMÁS NORMAS QUE LO COMPLEMENTEN O MODIFIQUEN O GENERAR ALTERNATIVAS QUE GARANTICEN QUE LOS ESPACIOS			

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

NORMATIVA PARA RECONOCIMIENTO DE EDIFICACIONES			
NORMATIVA	**SAN FELIPE 1**	**SAN FELIPE 2**	**SAN FELIPE 3**
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.			

NORMATIVA PARA NUEVOS DESARROLLOS

NORMATIVA PARA NUEVOS DESARROLLOS			
NORMATIVA	**SAN FELIPE 1**	**SAN FELIPE 2**	**SAN FELIPE 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.	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)	91,31	89,26	115,49
Frente mínimo del lote (ml)	6,93(E) 5,32 (N)	9,42ml	12,31ml
Índice de ocupación	70% 63,66 m2	78% 69,64	57% 66,27
Índice máx. De construcción	El resultante de multiplicar el índice de ocupación por el número de pisos.		
Número de Pisos	2 y aprovechamiento bajo cubierta	2 y aprovechamiento bajo cubierta	
Aislamiento anterior	2,53ml	N/A	2,00ml
Aislamientos laterales	N/A	N/A	N/A
Aislamiento posterior	2,00 ml	2.00 ml	2,00ml
Voladizo	0,60 m	0,60 m	0,60 m
Estacionamientos	1	0	0
Cerramiento	2,00 m transparente		
Acceso a Predios	A través de Vía pública al costado oriente y lote vía de acceso costado norte.	A través de lote vía de acceso costado norte.	A través de lote vía de acceso costado oriente.
Anotaciones adicionales	Las normas urbanísticas que se denominen como existente hace referencia al estado actual (lotes y Construcciones) según el plano de loteo firmado en el proceso de legalización.		
NOTA 1: CADA PREDIO DEBE GARANTIZAR LAS SERVIDUMBRES DE LUZ CONFORME A LO PREVISTO EN EL CÓDIGO CIVIL Y DEMÁS NORMAS QUE LO COMPLEMENTEN O MODIFIQUEN 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.			

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

NORMATIVA PARA NUEVOS DESARROLLOS			
NORMATIVA	**SAN FELIPE 1**	**SAN FELIPE 2**	**SAN FELIPE 3**
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 dieciocho (18) días del mes de septiembre de 2026.

Aprobó:	
HECTOR ORLANDO RUIZ PALACIOS Director de Ordenamiento Territorial y Plusvalía.	
Elaboró:	
DIEGO FERNANDO CHITIVA GOMÉZ	DIEGO IVAN PALACIOS
Arquitecto Contratista	Abogado Contratista
Dirección de Ordenamiento Territorial y Plusvalía.	Dirección de Ordenamiento Territorial y Plusvalía.

Carrera 9 N° 11-24
PBX: (601) 884 4444 Ext. 2113-2116
ordenamientoterritorial@chia.gov.co
www.chia-cundinamarca.gov.co

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

IDENTIFICACIÓN DEL PROYECTO			
Radicado	20229999938258	Decreto	133 de 2022
Catastral	000000071923000	Matricula	50N-20193982
Zona POT	ZONA RURAL DE GRANJAS (ZRG)	Tipo de Suelo	Suelo Rural
Dirección	VEREDA LA BALSA, SECTOR LOS CAOBOS, PREDIO EL LUCERO		
Ámbito	A	Tipo de Legalización	GRUPAL
Arquitecto	DANIEL MATEO CHACON HERRERA	matricula	A22392020-1072712391
Topógrafo	OMAR JAVIER PINEDA GUZMAN	matricula	01-10348
Interesado 1	FLOR ESTELA AREVALO OSPINA	Cédula	35477277
Interesado 2	Jose Isidro Suarez Sierra	Cédula	3250959
Interesado 3	Henry Jose Arevalo Ospina	Cédula	1072706253

Área Titulo	Área Registro	Área IGAC	Área Levantamiento
257.38 m²	257.38 m²	226 m²	257.38 m2

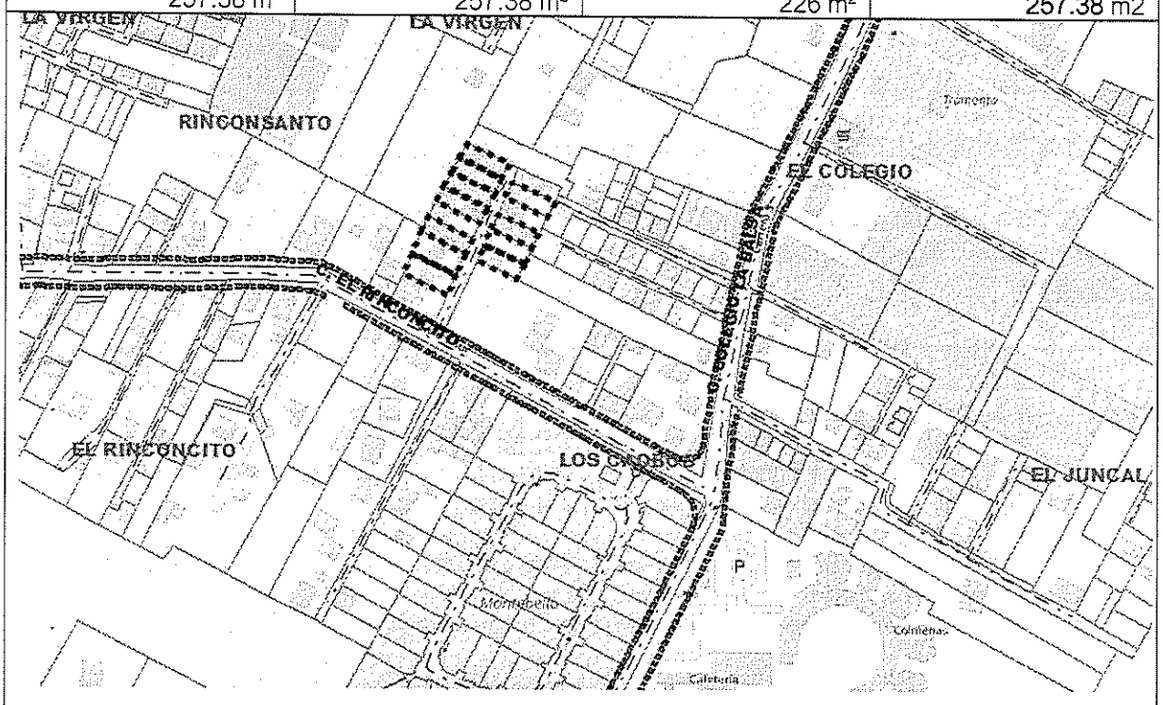


Ilustración 1: Mapa de localización, predio de interés en líneas punteadas

1. ANTECEDENTES

Mediante radicado 20229999938258 del 23 de diciembre de 2023, se solicitó la legalización del asentamiento humano, ubicado en la VEREDA LA BALSA, SECTOR LOS CAOBOS, PREDIO EL LUCERO del Municipio de Chía - Cundinamarca, e identificado con cédula catastral 00-00-0007-1923-000 y matricula inmobiliaria 50N-20193982 para lo cual se aportaron los documentos exigidos en el Acuerdo Municipal 188 de 2021.

Con base a los ajustes solicitados a la revisión del levantamiento topográfico, se procedió a realizar acta de observaciones por parte de la Dirección de Ordenamiento Territorial y Plusvalía, mediante DOTP 2872 del 3 de septiembre de 2025, acta que fue objeto de respuesta por parte del interesado mediante anexo del doce (12) de diciembre de 2025.

Mediante resolución N°7663 del 30 de diciembre de 2025, La Dirección de Ordenamiento Territorial y Plusvalía, resolvió dar inicio al proceso de legalización de asentamiento humano ubicado en el inmueble identificado con cedula catastral 00-00-0007-1923-000 e inscrito folio de matrícula inmobiliaria N° 50N-20193982 del Municipio de Chía.

1.1. CONSIDERACIONES JURÍDICAS

Carrera 9 N° 11-24
PBX: (601) 884 4444 Ext. 2113-2116
ordenamientoterritorial@chia.gov.co
www.chia-cundinamarca.gov.co

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 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:

> ***"Articulo 2.2.6.5.1. Legalización Urbanística:*** *La legalización urbanística es el proceso mediante el cual la administración municipal, distrital o del Departamento Archipiélago de San Andrés, Providencia y Santa Catalina reconoce, si a ello hubiere lugar, la existencia de un asentamiento humanos con condiciones de precariedad y de origen informal, conformado por viviendas de interés social y usos complementarios que la soporten, que se ha constituido sin licencia de urbanización previo a su desarrollo o que aun cuando la obtuvo, esta no se ejecutó.*
>
> *Mediante a legalización urbanística y de acuerdo con las condiciones que establezca cada entidad territorial, se aprueban los planos urbanísticos y se expide la reglamentación urbanística, sin perjuicio de la responsabilidad penal, civil y administrativa de los comprometidos.*
>
> *La legalización urbanística implica la incorporación al perímetro urbano cuando a ello hubiere lugar, sujeta a la disponibilidad técnica de servicios o a la implementación de un esquema diferencial en áreas de difícil gestión; y la regularización urbanística del asentamiento humano, entendida como la norma urbanística aplicable y las acciones de mejoramiento definidas por el municipio o distrito en la resolución de legalización.*
>
> *La legalización urbanística no contempla el reconocimiento de los derechos de propiedad en favor de eventuales poseedores, ni la titulación de los predios ocupados por el asentamiento humano.*
>
> ***El acto administrativo mediante el cual se aprueba la legalización hará las veces de licencia de urbanización con base en el cual se tramitarán las licencias de construcción de los predios incluidos en la legalización el reconocimiento de las edificaciones existentes."***

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

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

"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 20229999938258, se solicitó la legalización del asentamiento humano, identificado con número catastral 00-00-0007-1923-000 localizado en la vereda La Balsa del Municipio de Chía - Cundinamarca, para lo cual se aportaron los documentos exigidos en el Acuerdo Municipal 188 de 2021 y con base en la Orden de Legalización proferida por el Decreto 133 de 2022 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 20229999938258 atendiendo los lineamientos generales del Acuerdo 17 del 2000.

1.4. Acuerdo Municipal 188 de 2021

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

Art. 2° Parágrafo. B. Definiciones:

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

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

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

1.5. Decreto Orden de Legalización 133 de 2022

El Decreto 133 de 2022 "El cual delimita una zona conformada por asentamientos humanos precarios de origen informal integrados predominantemente por viviendas de interés social, ubicada en la vereda La Balsa – Sector Los Caobos, sector rural del municipio de Chía, se ordena su legalización y regularización urbanística y se dictan otras disposiciones" viabilizó la realización del trámite de legalización y regularización urbanística del asentamiento en estudio, al estar este incluido dentro de la delimitación proferida por el decreto.

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

1.6. Conceptos y definiciones

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

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

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

2. DELIMITACIÓN DEL ÁREA OBJETO DE LEGALIZACIÓN

El asentamiento humano se encuentra ubicado en Suelo Rural, en la VEREDA LA BALSA, SECTOR LOS CAOBOS, PREDIO EL LUCERO identificado con cédulas catastrales 00-00-0007-1923-000 y Matrícula Inmobiliaria 50N-20193982. 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 257.38 m²



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

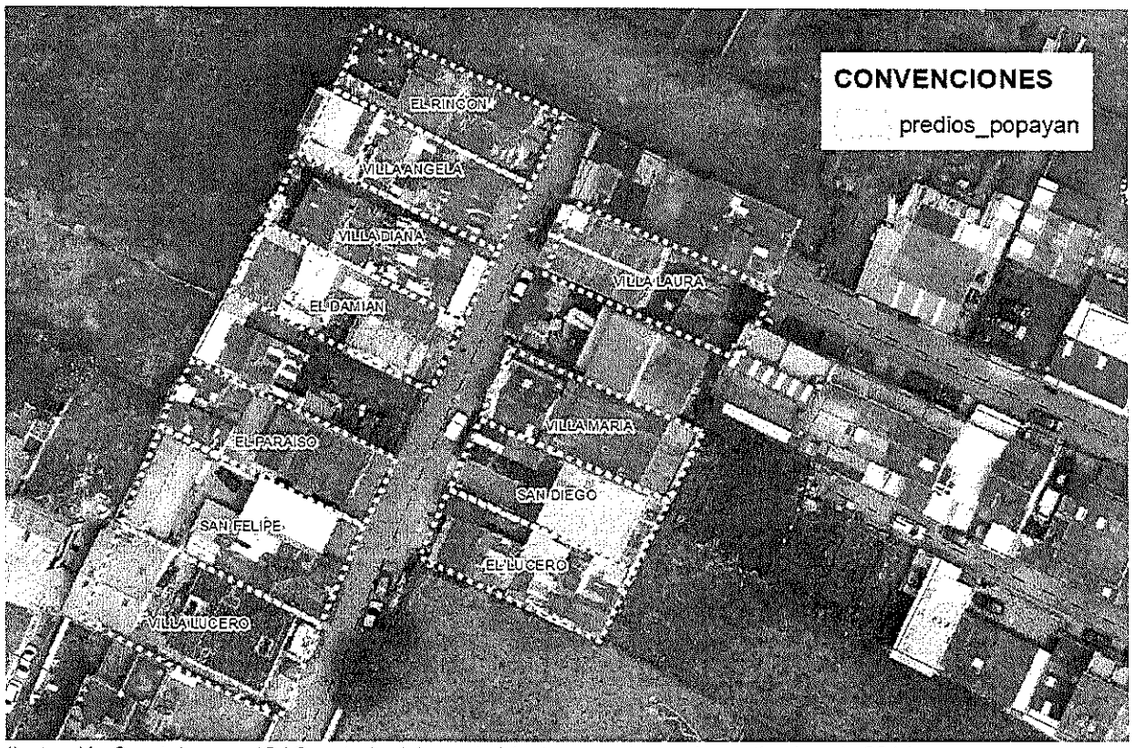


Ilustración 3: ortoimagen IGAC, estado del asentamiento para el pasado septiembre de 2014.

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

2.1. DELIMITACIÓN ESTADO ACTUAL DEL PREDIO OBJETO DE REGULARIZACIÓN:

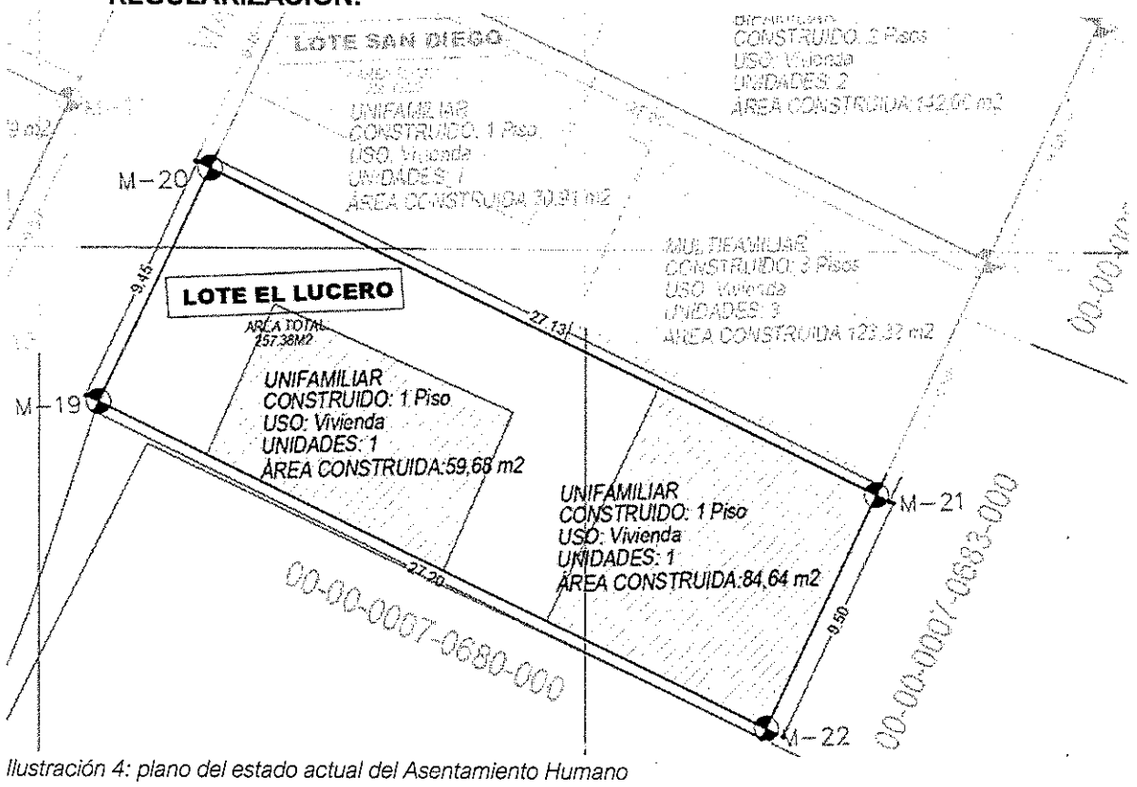


Ilustración 4: plano del estado actual del Asentamiento Humano

La ilustración 4 corresponde al estado actual del predio graficada en el plano 1 de 2, allí se evidencia un (1) lote de terreno con forma regular y en su interior las construcciones que ocupan gran parte del predio; este tiene como acceso, la vía pública ubicada al costado oriente y que sirve para todos y cada uno de los lotes.

El predio de la solicitud presenta 4 mojones o vértices como parte del estado actual, así como las cotas de cada una de las aristas o lados del predio, en su interior se distinguen 2 polígonos que indican la existencia de 2 volúmenes para uso vivienda Unifamiliar y bifamiliar en diferentes niveles de altura.

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

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

COORDENADAS GLOBO DEL TERRENO No. 00-00-0007-1923-000 (LOTE EL LUCERO)				Area: 257.38 M2
MOJÓN	COORDENADAS NORTE (m)	COORDENADAS ESTE (m)	COLINDANCIAS	OBSERVACIONES
19	2092974,345	4882382,152	00-00-0007-0680-000 VIA DE ACCESO	-
20	2092982,861	4882386,248	VIA DE ACCESO LOTE SAN DIEGO	-
21	2092971,083	4882410,687	LOTE SAN DIEGO 00-00-0007-0683-000	-
22	2092962,491	4882406,635	00-00-0007-0683-000 00-00-0007-0680-000	-

Ilustración 5: Coordenadas del globo de terreno original. (EL LUCERO).

Carrera 9 N° 11-24
PBX: (601) 884 4444 Ext. 2113-21
ordenamientoterritorial@chia.gov.co
www.chia-cundinamarca.gov.co

2.3. DELIMITACIÓN PROPUESTA DE REGULARIZACIÓN URBANÍSTICA

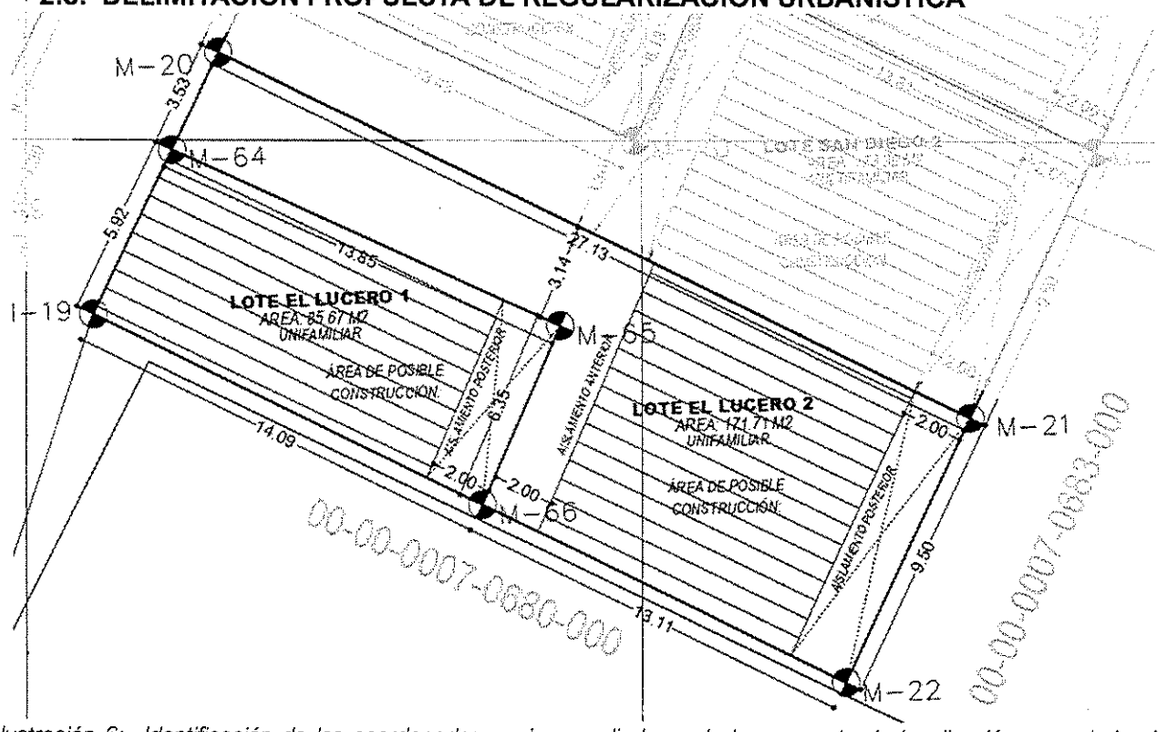


Ilustración 6: Identificación de las coordenadas, mojones y linderos de la propuesta de legalización y regularización urbanística

De la propuesta de regularización urbanística se observa que el número de mojones pasan de 4 a 9 unidades, es decir, se segregan nuevas unidades de terreno, se trata de los llamados: "EL LUCERO 1" y "EL LUCERO 2".

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

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

2.4. COORDENADAS DELIMITACIÓN PROPUESTA DE REGULARIZACIÓN URBANÍSTICA:

LINDEROS LOTE EL LUCERO No. 00-00-0007-1923-000									
PROPIETARIO LOTE EL LUCERO 1-CASA 1: HENRY JOSE AREVALO OSPINA PROPIETARIO LOTE EL LUCERO 2-CASA 1: FLOR ESTELA AREVALO OSPINA Y JOSE ISIDRO SUAREZ SIERRA									
LOTE EL LUCERO 1 - Area: 85.67 M2									
MOJÓN O LINDERO	PUNTO INICIAL			PUNTO FINAL			DIST. (M)	RUMBO	COLINDANCIA	OBSERVACIONES
LINDERO No. 01	M-19	N=	2092974,35	M-64	N=	2092979,68	5.92	Noreste	Via de acceso	-
		E=	4882382,15		E=	4882384,72				
LINDERO No. 02	M-64	N=	2092979,68	M-65	N=	2092974,03	13.85	Sureste	Lote el Lucero 2	-
		E=	4882384,72		E=	4882397,36				
LINDERO No. 03	M-65	N=	2092974,03	M-66	N=	2092968,21	6.35	Suroeste	Lote el Lucero 2	-
		E=	4882397,36		E=	4882394,83				
LINDERO No. 04	M-66	N=	2092968,21	M-19	N=	2092974,35	14.09	Noroeste	00-00-0007-1680-000	-
		E=	4882394,83		E=	4882382,15				

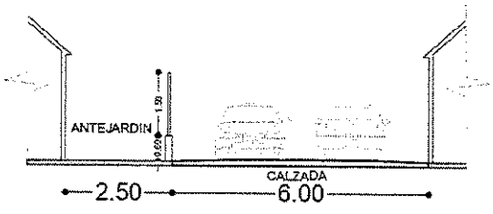
Ilustración 7: Tabla linderos EL LUCERO 1.

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

LOTE EL LUCERO 2- Area: 171.71 M2										
MOJÓN O LINDERO	PUNTO INICIAL			PUNTO FINAL			DIST. (M)	RUMBO	COLINDANCIA	OBSERVACIONES
LINDERO No. 01	M-64	N=	2092979,68	M-20	N=	2092982,86	3.53	Noreste	Via de acceso	-
		E=	4882384,72		E=	4882386,25				
LINDERO No. 02	M-20	N=	2092982,86	M-21	N=	2092971,08	27.13	Sureste	Lote San Diego 2	-
		E=	4882386,25		E=	4882410,69				
LINDERO No. 03	M-21	N=	2092971,08	M-22	N=	2092962,49	9.50	Suroeste	00-00-0007-0683-000	-
		E=	4882410,69		E=	4882406,64				
LINDERO No. 04	M-22	N=	2092962,49	M-66	N=	2092968,21	13.11	Noroeste	00-00-0007-0680-000	-
		E=	4882406,64		E=	4882394,83				
LINDERO No. 05	M-66	N=	2092968,21	M-65	N=	2092974,03	6.35	Noreste	Lote el lucero 1	-
		E=	4882394,83		E=	4882397,36				
LINDERO No. 06	M-65	N=	2092974,03	M-64	N=	2092979,68	13.85	Noroeste	Lote el lucero 1	-
		E=	4882397,36		E=	4882384,72				

Ilustración 8: Tabla linderos EL LUCERO 2.

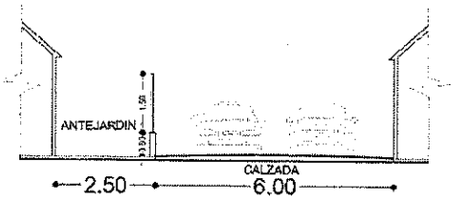
2.5. PERFILES VIALES EXISTENTES



VÍA DE ACCESO

Ilustración 9: Perfil vial existente

2.6. PERFILES VIALES PROPUESTOS



VÍA DE ACCESO
PERFIL VIAL TIPO V-7

Ilustración 10: Perfil vial propuesto SERVIDUMBRE PUBLICA.

2.7. 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.

Carrera 9 N° 11-24
PBX: (601) 884 4444 Ext. 2113-2116
ordenamientoterritorial@chia.gov.co
www.chia-cundinamarca.gov.co

VIA	Descripción
PROYECCION VIAL	NO
TIPO DE VIA	V-7
PERFIL	6,00
NOMBRE	VIA PUBLICA DE ACCESO
CALCULO DE AREAS	**M2**
AREA BRUTA	257,38
AREA PROYECCION VIAL	0,00
AREA NETA	257,38

Ilustración 11: cálculo de áreas destinadas a reserva y perfiles viales públicos.

Por lo anterior, la vía que linda con el predio identificado con número 000000071923000 al medio 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:

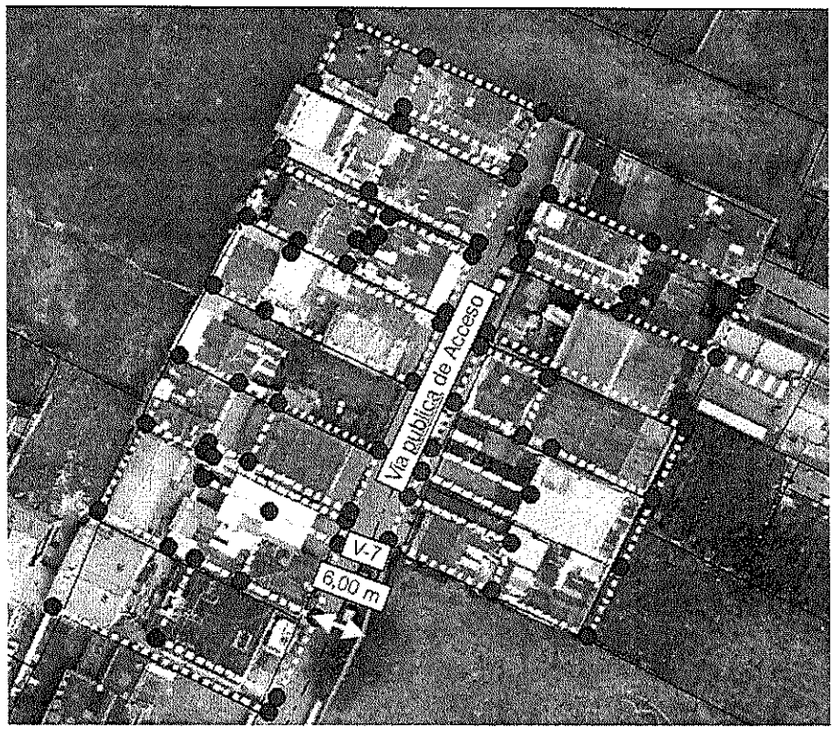


Ilustración 12: mapa de trazado vial, cotas y áreas.

Que de acuerdo con el cálculo realizado en planos arquitectónicos y topográficos para la vía que colinda con el asentamiento humano, denominado "vía pública de acceso", 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
EL LUCERO	Matricula: 2018082589 Código interno: 2191242	Cuenta:	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.

Carrera 9 N° 11-24
PBX: (601) 884 4444 Ext. 2113-211
ordenamientoterritorial@chia.gov.co
www.chia-cundinamarca.gov.co

4. DETERMINANTES RELACIONADAS CON EL P.O.T

4.1. Elementos de las zonas de protección ambiental

Para el predio de estudio no se encuentran zonas que sean susceptibles de protección ambiental en los términos del artículo 35 de la Ley 388 de 1997 y demás normas concordantes.

4.2. Zona de amenaza y riesgo no mitigable

El predio identificado con cédula catastral 00-00-0007-1923-000 localizado en la VEREDA LA BALSA, SECTOR LOS CAOBOS, PREDIO EL LUCERO del municipio de Chía, se encuentra ubicado en zona de amenaza media por encharcamiento en un 100 %, en consecuencia, 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 se encuentra ubicado en zona de amenaza media por encharcamiento en un 100 %, en consecuencia, 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 000000071923000 La zona de acuerdo con el Plano 1B. Estructura general del territorio a largo plazo - zonas de riesgos del Acuerdo 17 del 2000, no está ubicado en zona de amenaza por movimientos en masa.

4.5. Avenida Torrencial

No se presentaría restricción para adelantar el presente proceso, siendo pertinente resaltar que respecto a los fenómenos de inundación, avenida torrencial e incendios forestales se presenta igualmente amenaza baja.

4.6. Incendios

El predio identificado con cédula catastral 000000071923000 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 000000071923000, localizado en la VEREDA LA BALSA, SECTOR LOS CAOBOS, PREDIO EL LUCERO 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 él estimulo de actividades agropecuarias.*
> *USO PRINCIPAL*

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

Agropecuario, 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 000000071923000, localizado en la VEREDA LA BALSA, SECTOR LOS CAOBOS, PREDIO EL LUCERO 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 000000071923000, localizado en la VEREDA LA BALSA, SECTOR LOS CAOBOS, PREDIO EL LUCERO 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*

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

dB(A), serán los establecidos en la Resolución 0627 de 07 de abril de 2007, Artículo 9, Tabla 1, en cumplimiento de la Ley 1801 de 2016, Artículo 33.

3. *Las unidades de vivienda a legalizar procuraran incorporar en su diseño constructivo estrategias de construcción sostenible, orientadas a disminuir el consumo de agua y energía, logrando condiciones de optimización del recurso hídrico y la eficiencia energética de la edificación, entre ellas las siguientes:*

   - *En aras de aprovechar los sistemas pasivos de iluminación, ventilación y calefacción, las nuevas licencias de construcción y los actos de reconocimiento de edificaciones existentes intentarán ajustar la relación ventana / muro, procurar una ventilación cruzada en diferentes espacios y la utilización de materiales en fachada de baja conductividad térmica o sistemas combinados (materiales convencionales con aislantes térmicos).*

   - *Las unidades de vivienda procurarán instalar grifería ahorradora en los diferentes puntos de abastecimiento de agua potable y unidades sanitarias, para optimizar el consumo de agua.*

   - *Las edificaciones intentaran ajustar el diseño de la red de agua lluvia para facilitar su captación, acumulación y posterior aprovechamiento en uso sanitario, riego de zonas verdes y jardines de la propia vivienda y áreas anexas.*

4. *El cerramiento de cada predio, y considerando que el asentamiento se encuentra en área rural, deberá constituirse con elementos vivos, principalmente con especies nativas. Las zonas de antejardín y patios posteriores se tratarán como zona verde y/o ajardinada, con el objetivo de embellecer el sector y el adecuado tratamiento paisajístico de la zona.*

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

5. *No se permitirá la instalación de ningún tipo de cobertizo o cubierta que cubra total o parcialmente el aislamiento posterior o patio, ni la zona de antejardín o de retroceso sobre la vía de acceso.*

6. *Dar cumplimiento a la norma ambiental y policiva respecto del manejo de residuos sólidos".*

5. DATOS DE LOS INTERESADOS Identificación de los interesados

LOTE	AREA M2	USO	INTERESADO	CEDULA
EL LUCERO 1	85,67	Unifamiliar	Henry Jose Arevalo Ospina	1072706253
EL LUCERO 2	171,71		FLOR ESTELA AREVALO OSPINA	35477277
			Jose Isidro Suarez Sierra	3250959

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
FLOR ESTELA AREVALO OSPINA	35477277	Aplica
Jose Isidro Suarez Sierra	3250959	Aplica
Henry Jose Arevalo Ospina	1072706253	Aplica

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

6. TABLA DE CARACTERIZACIÓN DEL ASENTAMIENTO

6.1. Áreas, índices y características existentes

CUADRO DE ÁREAS					
Lotes y construcciones del Asentamiento Humano					
AREA BRUTA m^2:	257,38	Lotes edificados:		2	UN
AREA RESERVA VIAL m^2:	0,00	Lotes Asentamiento:		2	UN
AREA NETA m^2:	257,38	Grado de consolidación		100%	%

Área de Servidumbre			
Nombre del Lote	Área de la vía en m^2	Carácter	MOJONES
N/A	0	PRIVADA	N/A
Totales	0	0	0

Área de lotes y construcciones														
Nombre del Lote	Área lote (m^2)	AREA CONSTRUIDA EXISTENTE (m^2)				área por demoler			Total área por demoler	área ocupada total (piso 1)	Área total por Leg. Reconocimiento (Dir. de Urbanismo)	I.O. propuesto %	Uso, Mojones y Unidades	
		Piso 1	Piso 2	Piso 3	Subtotal	piso 1	piso 2	piso 3						
EL LUCERO 1	85,67	59,68	0,00	0,00	59,68	12,63	0,00	0,00	12,63	47,05	**47,05**	55%	Unifamiliar M19, M64, M65, M66	1
EL LUCERO 2	171,71	84,64	0,00	0,00	84,64	19,00	0,00	0,00	19,00	65,64	**65,64**	38%	Unifamiliar M64, M20,,M21,M-22,M66,M65	1
Subtotales	**257,38**	**144,32**	**0,00**	**0,00**	**144,32**	**31,63**	**0,00**	**0,00**	**31,63**	112,69	**112,69**	44%		
índices	I.O. ocupación actual	56%	I.C. construcción actual	56%	I.O. ocupación propuesta	44%			I.C. constr. propuesta		44%		**Total unidades de vivienda**	**2**

Resumen de áreas y porcentajes		
Área total del predio del Asentamiento Humano m^2	257,38	m2
Área total final ocupada del Asentamiento Humano m^2	112,69	m2
Área total Construida del Asentamiento Humano Actual m^2	144,32	m2
Área total Construida del Asentamiento Humano Propuesta m^2	112,69	m2
Grado de Consolidación del Asentamiento (%)	100%	%

7. REGULARIZACIÓN URBANÍSTICA DEL ASENTAMIENTO HUMANO
Propuesta de regularización

7.1. Propuesta de regularización

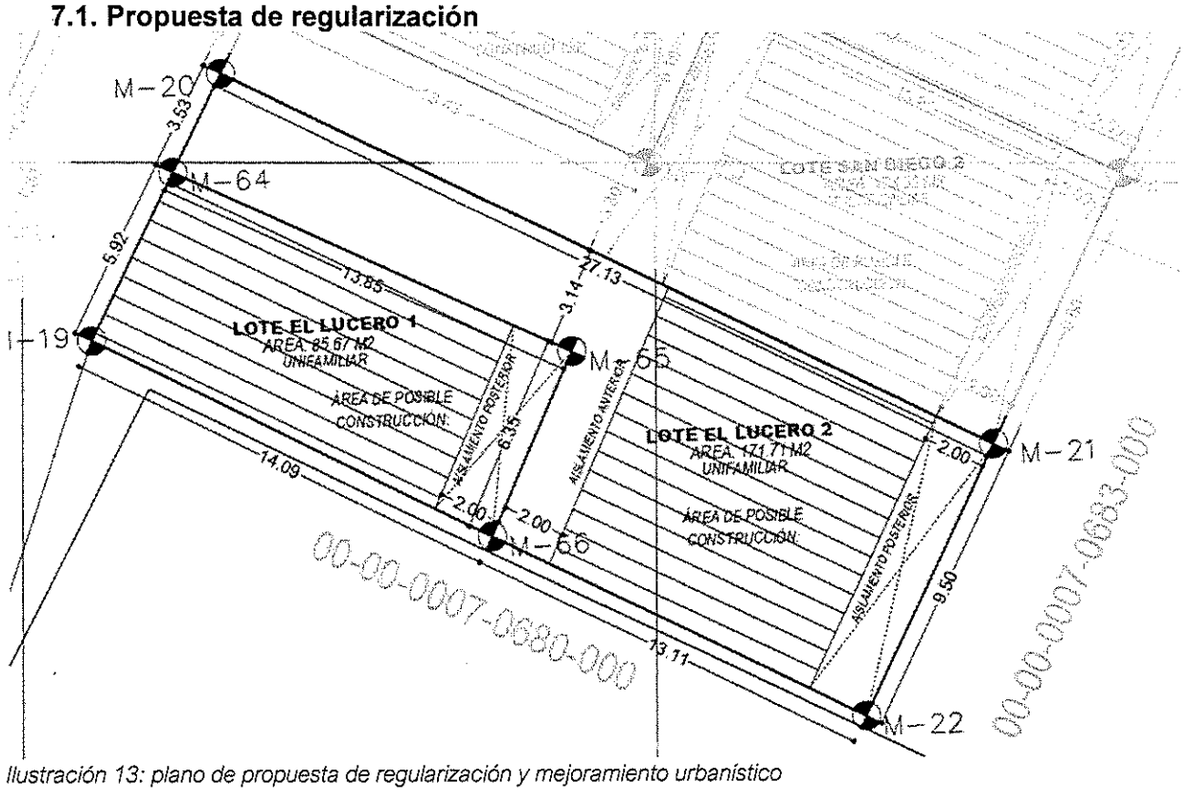


Ilustración 13: plano de propuesta de regularización y mejoramiento urbanístico

Carrera 9 N° 11-24
PBX: (601) 884 4444 Ext. 2113-2116
ordenamientoterritorial@chia.gov.co
www.chia-cundinamarca.gov.co

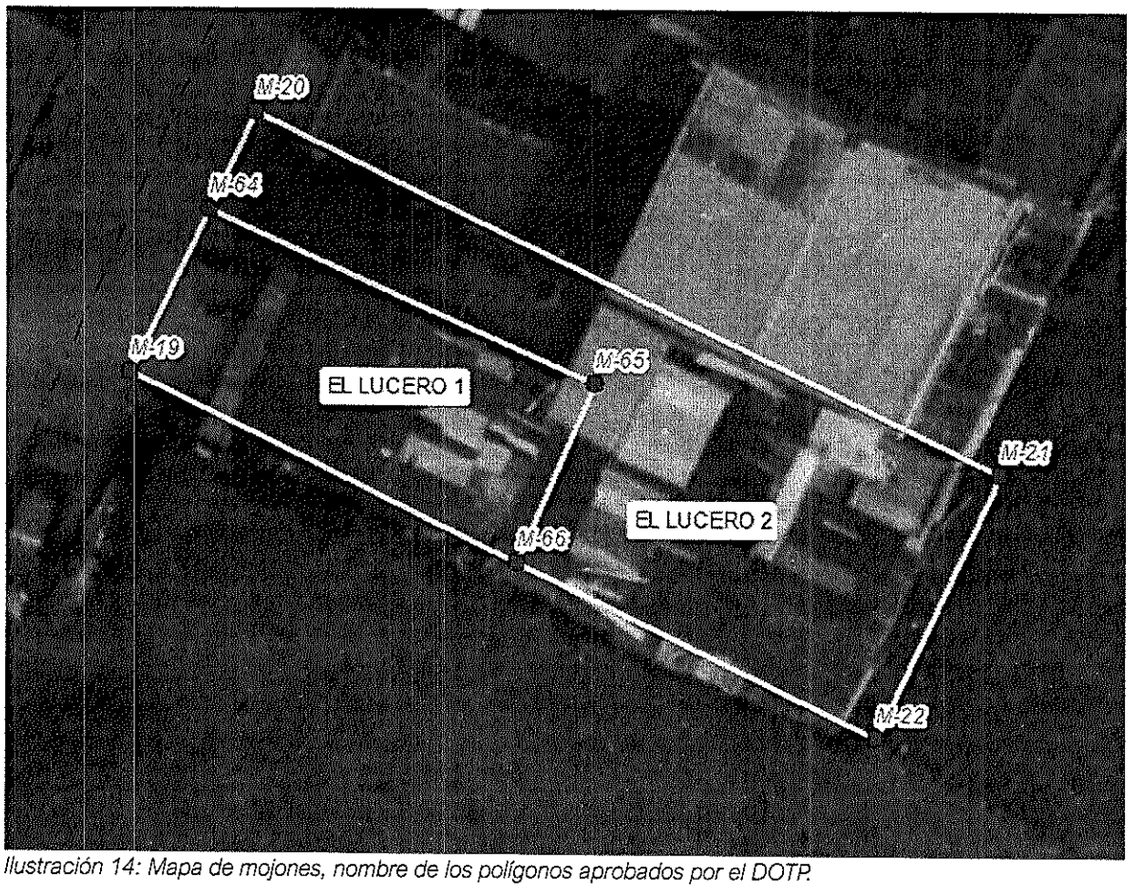


Ilustración 14: Mapa de mojones, nombre de los polígonos aprobados por el DOTP.

MOJON	X	Y
M-19	4882382,152	2092974,345
M-20	4882386,248	2092982,861
M-21	4882410,687	2092971,083
M-22	4882406,635	2092962,491
M-64	4882384,719	2092979,682
M-65	4882397,359	2092974,028
M-66	4882394,834	2092968,205

Ilustración 15: Listado de mojones y coordenadas del asentamiento humano.

7.2. Normativa para regularización

NORMATIVA PARA RECONOCIMIENTO DE EDIFICACIONES

NORMATIVA PARA RECONOCIMIENTO DE EDIFICACIONES		
NORMATIVA	**EL LUCERO 1**	**EL LUCERO 2**
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.	Unifamiliar VIS, ceñido al número de unidades establecidos en la tabla 6. tabla de caracterización del asentamiento.
Uso Principal	Residencial VIS	Residencial VIS
Usos compatibles	Comercial I	Comercial I
Usos Prohibidos	Los demás	Los demás
Área mínima del predio (m2)	85,67	171,71
Frente mínimo del lote (ml)	5,92ml	9,48ml
Índice de ocupación	65% (55.68m²)	47% (80,64m²)
Índice máx. De construcción	El resultante de multiplicar el índice de ocupación por el número de pisos.	

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

NORMATIVA PARA RECONOCIMIENTO DE EDIFICACIONES		
NORMATIVA	**EL LUCERO 1**	**EL LUCERO 2**
Número de Pisos	1	1
Aislamiento anterior	4,41m	4,17m
Aislamientos laterales	N/A	N/A
Aislamiento posterior	Se debe garantizar un aislamiento posterior mínimo 4,00m²	Se debe garantizar un aislamiento posterior mínimo 4,00m²
Voladizo	N/A	N/A
Estacionamientos	0	0
Cerramiento	2,00 m transparente	
Acceso a Predios	A treves de vía pública de acceso al costado occidente del asentamiento	A treves de vía pública de acceso al costado occidente del asentamiento
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.

NORMATIVA PARA NUEVOS DESARROLLOS

NORMATIVA PARA NUEVOS DESARROLLOS		
NORMATIVA	**EL LUCERO 1**	**EL LUCERO 2**
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.
Uso Principal	Residencial VIS	Residencial VIS
Usos compatibles	Comercial I	Comercial I
Usos Prohibidos	Los demás	Los demás
Área mínima del predio (m2)	85.67	171,71
Frente mínimo del lote (ml)	5.92ml	9,50ml
Índice de ocupación	55% (47.05m²)	38% (65.64 m²)
Índice máx. De construcción	El resultante de multiplicar el índice de ocupación por el número de pisos.	
Número de Pisos	2 y aprovechamiento bajo cubierta	2 y aprovechamiento bajo cubierta
Aislamiento anterior	Paramentación	2,00ml
Aislamientos laterales	N/A	N/A
Aislamiento posterior	2.00 ml	2,00ml
Voladizo	0,60 m	0,60 m
Estacionamientos	0	0
Cerramiento	2,00 m transparente	
Acceso a Predios	A treves de vía pública de acceso al costado occidente del asentamiento	A treves de vía pública de acceso al costado occidente del asentamiento

Carrera 9 N° 11-24
PBX: (601) 884 4444 Ext. 2113-21
ordenamientoterritorial@chia.gov.co
www.chia-cundinamarca.gov.co

NORMATIVA PARA NUEVOS DESARROLLOS		
NORMATIVA	**EL LUCERO 1**	**EL LUCERO 2**
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 dieciocho (18) días del mes de septiembre de 2026.

Aprobó:	
HECTOR ORLANDO RUIZ PALACIOS Director de Ordenamiento Territorial y Plusvalía.	
Elaboró:	
DIEGO FERNANDO CHITIVA GOMÉZ	DIEGO IVAN PALACIOS
Arquitecto Contratista	Abogado Contratista
Dirección de Ordenamiento Territorial y Plusvalía.	Dirección de Ordenamiento Territorial y Plusvalía.

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

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

IDENTIFICACIÓN DEL PROYECTO			
Radicado	20229999938258	Decreto	133 de 2022
Catastral	000000071924000	Matricula	50N-20193983
Zona POT	ZONA RURAL DE GRANJAS (ZRG)	Tipo de Suelo	Suelo Rural
Dirección	VEREDA LA BALSA, SECTOR LOS CAOBOS, PREDIO SAN DIEGO		
Ámbito	A	Tipo de Legalización	GRUPAL
Arquitecto	DANIEL MATEO CHACON HERRERA	matricula	A22392020-1072712391
Topógrafo	OMAR JAVIER PINEDA GUZMAN	matricula	01-10348
Interesado 1	FERNANDO AREVALO OSPINA	Cédula	83056978
Interesado 2	Nohelia Peña Claros	Cédula	51849408
Interesado 3	Diana Carolina Arevalo Peña	Cédula	1072651985
Interesado 4	Diego Fernando Arevalo Peña	Cédula	1072658045

Área Titulo	Área Registro	Área IGAC	Área Levantamiento
256.72 m²	256.72 m²	234 m²	256.72 m2

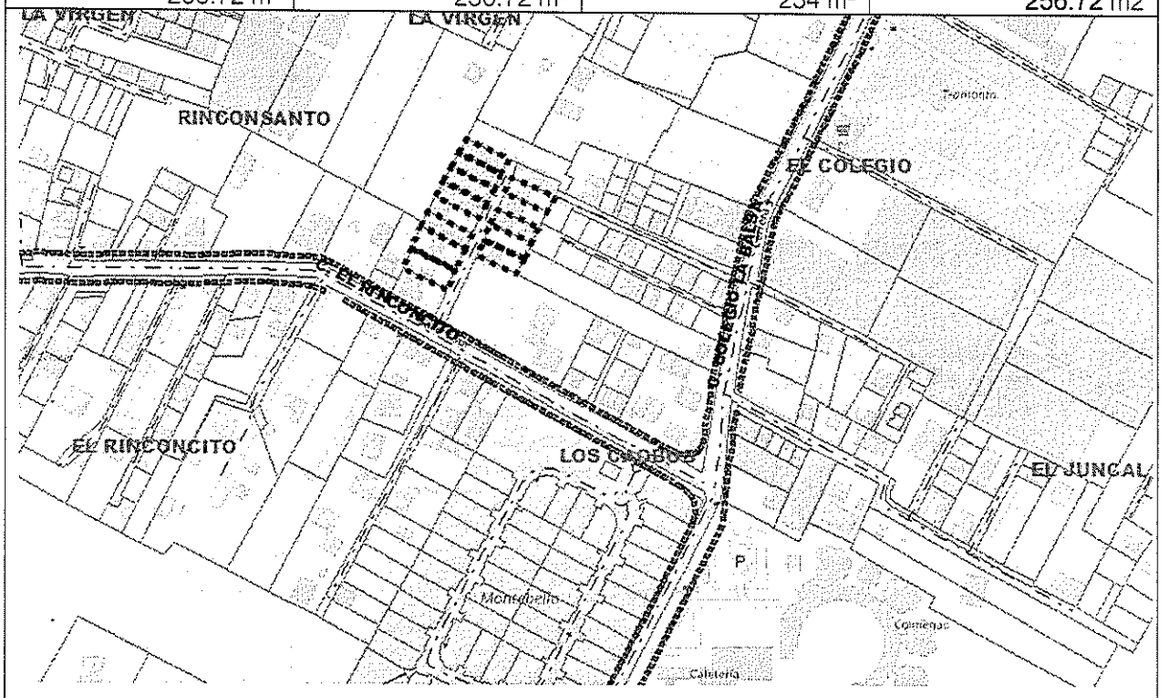


Ilustración 1: Mapa de localización, predio de interés en líneas punteadas

1. ANTECEDENTES

Mediante radicado 20229999938258 del 23 de diciembre de 2023, se solicitó la legalización del asentamiento humano, ubicado en la VEREDA LA BALSA, SECTOR LOS CAOBOS, PREDIO SAN DIEGO del Municipio de Chía - Cundinamarca, e identificado con cédula catastral 00-00-0007-1924-000 y matricula inmobiliaria 50N-20193983 para lo cual se aportaron los documentos exigidos en el Acuerdo Municipal 188 de 2021.

Con base a los ajustes solicitados a la revisión del levantamiento topográfico, se procedió a realizar acta de observaciones por parte de la Dirección de Ordenamiento Territorial y Plusvalía, mediante DOTP 2872 del 3 de septiembre de 2025, acta que fue objeto de respuesta por parte del interesado mediante anexo del doce (12) de diciembre de 2025.

Mediante resolución N°7663 del 30 de diciembre de 2025, La Dirección de Ordenamiento Territorial y Plusvalía, resolvió dar inicio al proceso de legalización de asentamiento humano ubicado en el inmueble identificado con cedula catastral 00-00-0007-1924-000 e inscrito folio de matrícula inmobiliaria N° 50N-20193983 del Municipio de Chía.

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

1.1. CONSIDERACIONES JURÍDICAS

1.2. Contextualización Jurídica del estado del Plan de Ordenamiento Territorial

El H. Concejo Municipal aprobó el Acuerdo 17 del 15 de julio del 2000, mediante el cual se adoptó el Plan de Ordenamiento Territorial del municipio de Chía.

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

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

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

> ***"Articulo 2.2.6.5.1. Legalización Urbanística:*** *La legalización urbanística es el proceso mediante el cual la administración municipal, distrital o del Departamento Archipiélago de San Andrés, Providencia y Santa Catalina reconoce, si a ello hubiere lugar, la existencia de un asentamiento humanos con condiciones de precariedad y de origen informal, conformado por viviendas de interés social y usos complementarios que la soporten, que se ha constituido sin licencia de urbanización previo a su desarrollo o que aun cuando la obtuvo, esta no se ejecutó.*
>
> *Mediante a legalización urbanística y de acuerdo con las condiciones que establezca cada entidad territorial, se aprueban los planos urbanísticos y se expide la reglamentación urbanística, sin perjuicio de la responsabilidad penal, civil y administrativa de los comprometidos.*
>
> *La legalización urbanística implica la incorporación al perímetro urbano cuando a ello hubiere lugar, sujeta a la disponibilidad técnica de servicios o a la implementación de un esquema diferencial en áreas de difícil gestión; y la regularización urbanística del asentamiento humano, entendida como la norma urbanística aplicable y las acciones de mejoramiento definidas por el municipio o distrito en la resolución de legalización.*
>
> *La legalización urbanística no contempla el reconocimiento de los derechos de propiedad en favor de eventuales poseedores, ni la titulación de los predios ocupados por el asentamiento humano.*
>
> ***El acto administrativo mediante el cual se aprueba la legalización hará las veces de licencia de urbanización con base en el cual se tramitarán las licencias de construcción de los predios incluidos en la legalización el reconocimiento de las edificaciones existentes.****"*

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

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

"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 20229999938258, se solicitó la legalización del asentamiento humano, identificado con número catastral 00-00-0007-1924-000 localizado en la vereda La Balsa del Municipio de Chía - Cundinamarca, para lo cual se aportaron los documentos exigidos en el Acuerdo Municipal 188 de 2021 y con base en la Orden de Legalización proferida por el Decreto 133 de 2022 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 20229999938258 atendiendo los lineamientos generales del Acuerdo 17 del 2000.

1.4. Acuerdo Municipal 188 de 2021

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

Art. 2° Parágrafo. B. Definiciones:

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

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

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

1.5. Decreto Orden de Legalización 133 de 2022

El Decreto 133 de 2022 "El cual delimita una zona conformada por asentamientos humanos precarios de origen informal integrados predominantemente por viviendas de interés social, ubicada en la vereda La Balsa – Sector Los Caobos, sector rural del municipio de Chía, se ordena su legalización y regularización urbanística y se dictan otras disposiciones" viabilizó la realización del trámite de legalización y regularización urbanística del asentamiento en estudio, al estar este incluido dentro de la delimitación proferida por el decreto.

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

1.6. Conceptos y definiciones

unesco Member Global Network of Learning Cities
CAM CENTRO ADMINISTRATIVO MUNICIPAL - CHÍA
Carrera 9 N° 11-24
PBX: (601) 884 4444 Ext. 2113-2110
ordenamientoterritorial@chia.gov.co
www.chia-cundinamarca.gov.co

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

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

2. DELIMITACIÓN DEL ÁREA OBJETO DE LEGALIZACIÓN

El asentamiento humano se encuentra ubicado en Suelo Rural, en la VEREDA LA BALSA, SECTOR LOS CAOBOS, PREDIO SAN DIEGO identificado con cédulas catastrales 00-00-0007-1924-000 y Matrícula Inmobiliaria 50N-20193983. 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 256.72 m²



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

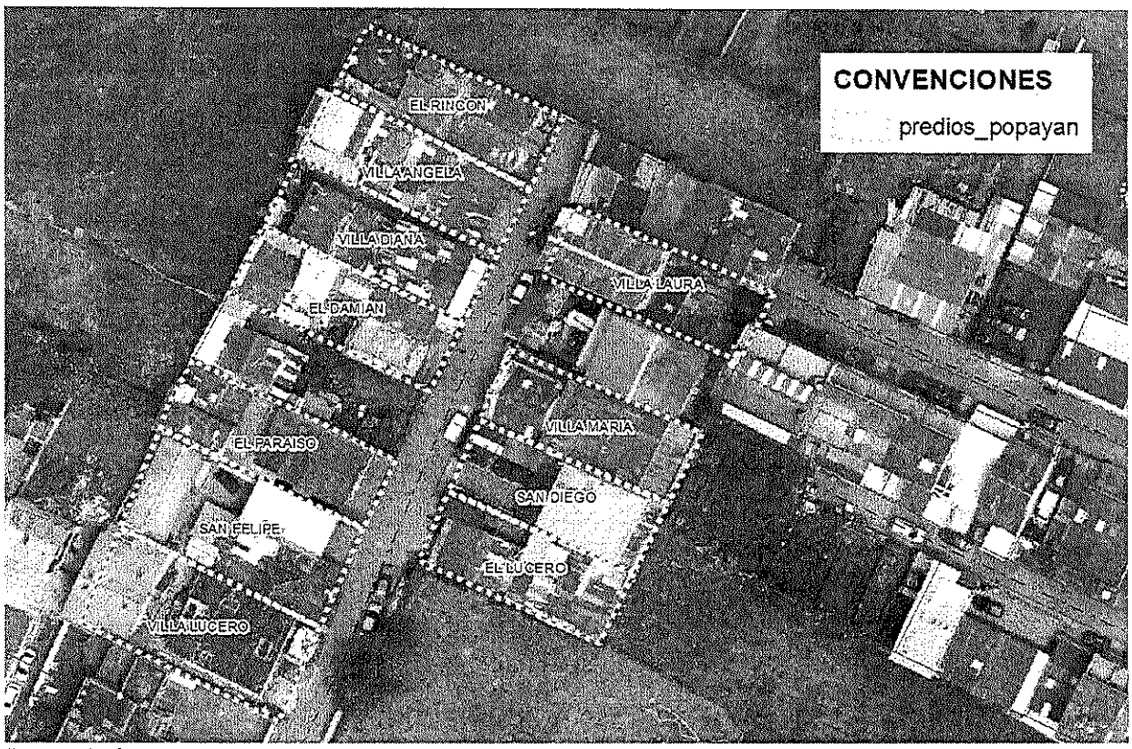


Ilustración 3: ortoimagen IGAC, estado del asentamiento para el pasado septiembre de 2014.

Carrera 9 N° 11-24
PBX: (601) 884 4444 Ext. 2113-2116
ordenamientoterritorial@chia.gov.co
www.chia-cundinamarca.gov.co

2.1. DELIMITACIÓN ESTADO ACTUAL DEL PREDIO OBJETO DE REGULARIZACIÓN:

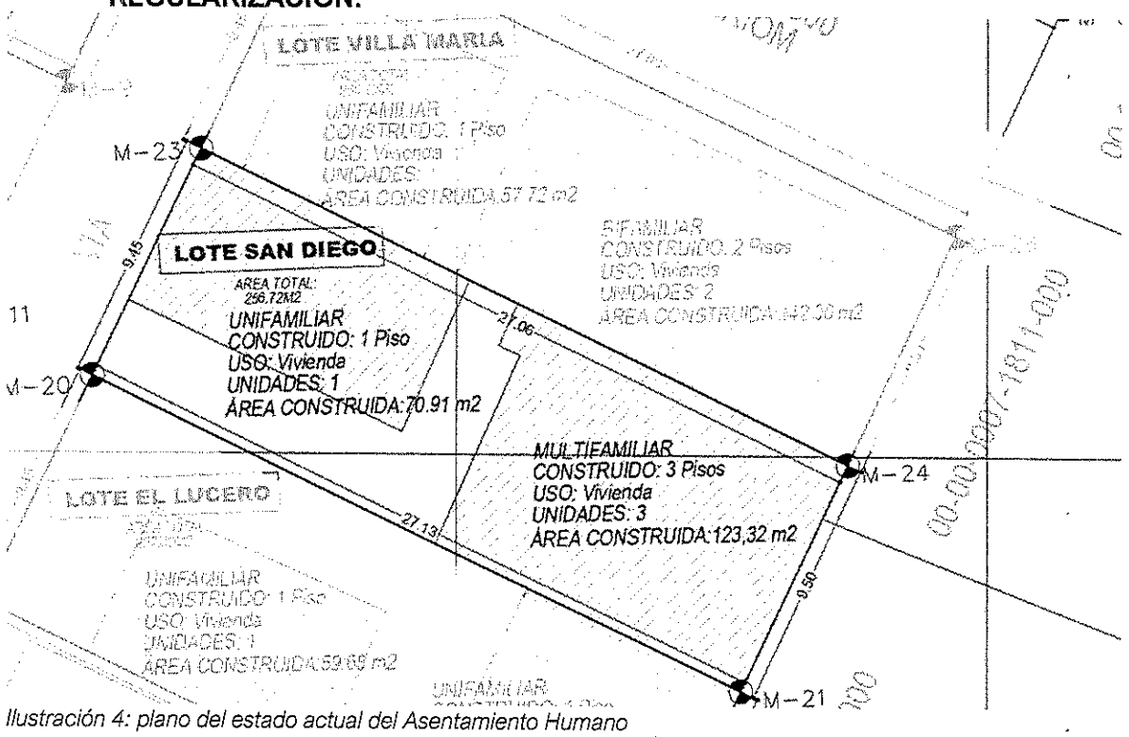


Ilustración 4: plano del estado actual del Asentamiento Humano

La ilustración 4 corresponde al estado actual del predio graficada en el plano 1 de 2, allí se evidencia un (1) lote de terreno con forma regular y en su interior las construcciones que ocupan gran parte del predio; este tiene como acceso, la vía pública ubicada al costado occidente y que sirve para todos y cada uno de los lotes.

El predio de la solicitud presenta 4 mojones o vértices como parte del estado actual, así como las cotas de cada una de las aristas o lados del predio, en su interior se distinguen 2 polígonos que indican la existencia de 2 volúmenes para uso vivienda Unifamiliar y Multifamiliar en diferentes niveles de altura.

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

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

COORDENADAS GLOBO DEL TERRENO No. 00-00-0007-1924-000 (LOTE SAN DIEGO)				Area: 256,72 M2
MOJON	COORDENADAS NORTE (m)	COORDENADAS ESTE (m)	COLINDANCIAS	OBSERVACIONES
20	2092982,861	4882386,248	LOTE EL LUCERO VIA DE ACCESO	-
23	2092991,381	4882390,336	VIA DE ACCESO LOTE VILLA MARIA	-
24	2092979,677	4882414,736	LOTE VILLA MARIA 00-00-0007-1811-000	-
21	2092971,083	4882410,687	LOTE EL LUCERO 00-00-0007-0683-000	-

Ilustración 5: Coordenadas del globo de terreno original. (SAN DIEGO).

unesco Member Global Network of Learning Cities
CAM CENTRO ADMINISTRATIVO MUNICIPAL - CHÍA
Carrera 9 N° 11-24
PBX: (601) 884 4444 Ext. 2113-2117
ordenamientoterritorial@chia.gov.co
www.chia-cundinamarca.gov.co

2.3. DELIMITACIÓN PROPUESTA DE REGULARIZACIÓN URBANÍSTICA

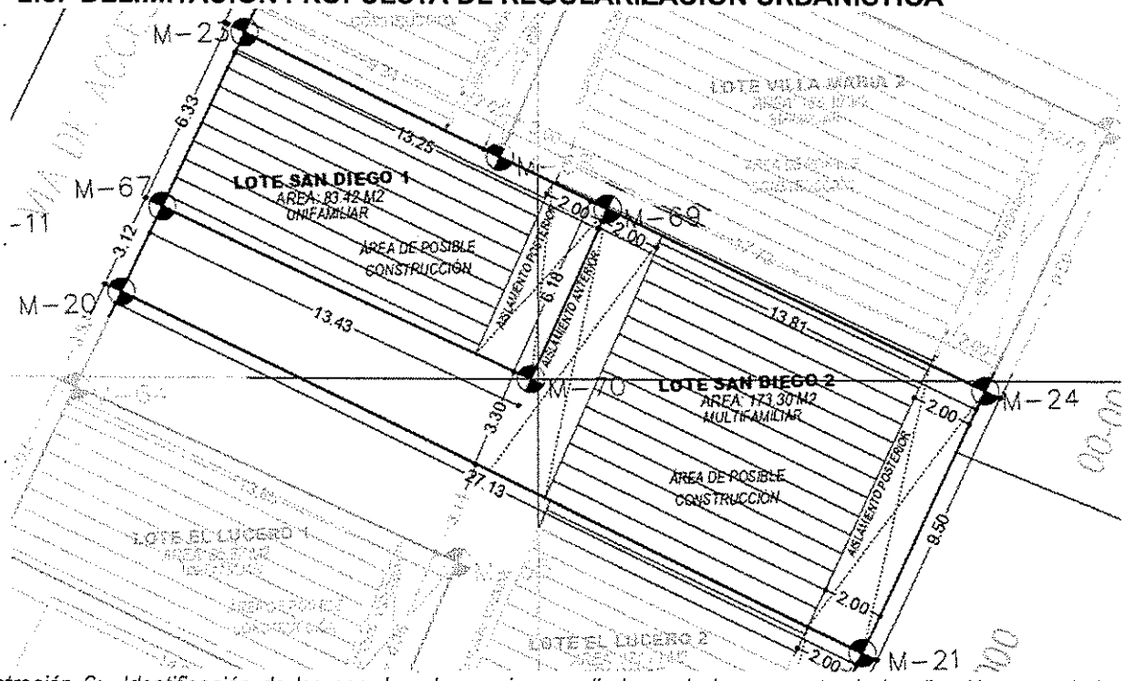


Ilustración 6: Identificación de las coordenadas, mojones y linderos de la propuesta de legalización y regularización urbanística

De la propuesta de regularización urbanística se observa que el número de mojones pasan de 4 a 9 unidades, es decir, se segregan nuevas unidades de terreno, se trata de los llamados: "SAN DIEGO 1" y "SAN DIEGO 2".

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

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

2.4. COORDENADAS DELIMITACIÓN PROPUESTA DE REGULARIZACIÓN URBANÍSTICA:

LINDEROS LOTE SAN DIEGO No. 00-00-0007-1924-000									
PROPIETARIO LOTE SAN DIEGO 1-CASA 1: NOHELIA PEÑA CLAROS PROPIETARIO LOTE SAN DIEGO 2-APARTAMENTO 1 PISO 1: DIANA CAROLINA AREVALO PEÑA PROPIETARIO LOTE SAN DIEGO 2 APARTAMENTO 1 PISO 2: DIEGO FERNANDO AREVALO PEÑA PROPIETARIO LOTE SAN DIEGO 2 APARTAMENTO 1 PISO 3: FERNANDO AREVALO OSPINA									
LOTE SAN DIEGO 1 - Area: 83.42 M2									
MOJÓN O LINDERO	PUNTO INICIAL			PUNTO FINAL			DIST. (M)	RUMBO	COLINDANCIA	OBSERVACIONES
LINDERO No. 01	M-67	N=	2092985,67	M-23	N=	2092991,38	6.33	Noreste	Via de acceso	-
		E=	4882387,60		E=	4882390,34				
LINDERO No. 02	M-23	N=	2092991,38	M-69	N=	2092985,65	13.25	Sureste	Lote Villa Maria 1 Lote Villa Maria 2	-
		E=	4882390,34		E=	4882402,29				
LINDERO No. 03	M-69	N=	2092985,65	M-70	N=	2092980,01	6.18	Suroeste	Lote San Diego 2	-
		E=	4882402,29		E=	4882399,77				
LINDERO No. 04	M-70	N=	2092980,01	M-67	N=	2092985,67	13.43	Noroeste	Lote San Diego 2	-
		E=	4882399,77		E=	4882387,60				

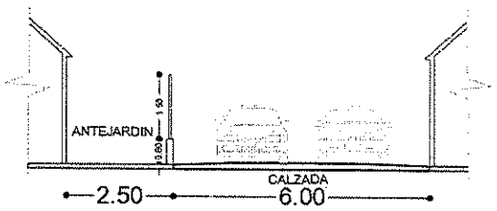
Ilustración 7: Tabla linderos SAN DIEGO 1.

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

LOTE SAN DIEGO 2- Area: 173.30 M2									
MOJÓN O LINDERO	PUNTO INICIAL			PUNTO FINAL			DIST. (M)	RUMBO	COLINDANCIA	OBSERVACIONES
LINDERO No. 01	M-20	N=	2092982,86	M-67	N=	2092985,67	3.12	Noreste	Vía de acceso	-
		E=	4882386,25		E=	4882387,60				
LINDERO No. 02	M-67	N=	2092985,67	M-70	N=	2092980,01	13.43	Sureste	Lote San Diego 1	-
		E=	4882387,60		E=	4882399,77				
LINDERO No. 03	M-70	N=	2092980,01	M-69	N=	2092985,65	6.18	Noreste	Lote San Diego 1	-
		E=	4882399,77		E=	4882402,29				
LINDERO No. 04	M-69	N=	2092985,65	M-24	N=	2092979,68	13.81	Sureste	Lote Villa Maria 2	-
		E=	4882402,29		E=	4882414,74				
LINDERO No. 05	M-24	N=	2092979,68	M-21	N=	2092971,08	9.50	Suroeste	00-00-0007-1811-000 00-00-0007-0683-000	-
		E=	4882414,74		E=	4882410,69				
LINDERO No. 06	M-21	N=	2092971,08	M-20	N=	2092982,86	27.13	Noroeste	Lote el Lucero 2	-
		E=	4882410,69		E=	4882386,25				

Ilustración 8: Tabla linderos SAN DIEGO 2.

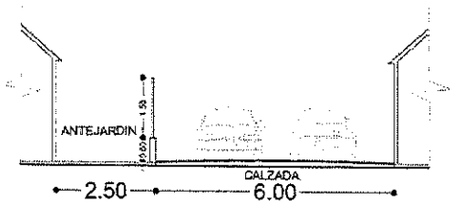
2.5. PERFILES VIALES EXISTENTES



VÍA DE ACCESO

Ilustración 9: Perfil vial existente

2.6. PERFILES VIALES PROPUESTOS



VÍA DE ACCESO
PERFIL VIAL TIPO V-7

Ilustración 10: Perfil vial propuesto SERVIDUMBRE PUBLICA.

2.7. 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.

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

VIA	Descripción
PROYECCION VIAL	NO
TIPO DE VIA	V-7
PERFIL	6,00
NOMBRE	VIA PUBLICA DE ACCESO
CALCULO DE AREAS	**M2**
AREA BRUTA	256,72
AREA PROYECCION VIAL	0,00
AREA NETA	256,72

Ilustración 11: cálculo de áreas destinadas a reserva y perfiles viales públicos.

Por lo anterior, la vía que linda con el predio identificado con número 000000071924000 al medio 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:

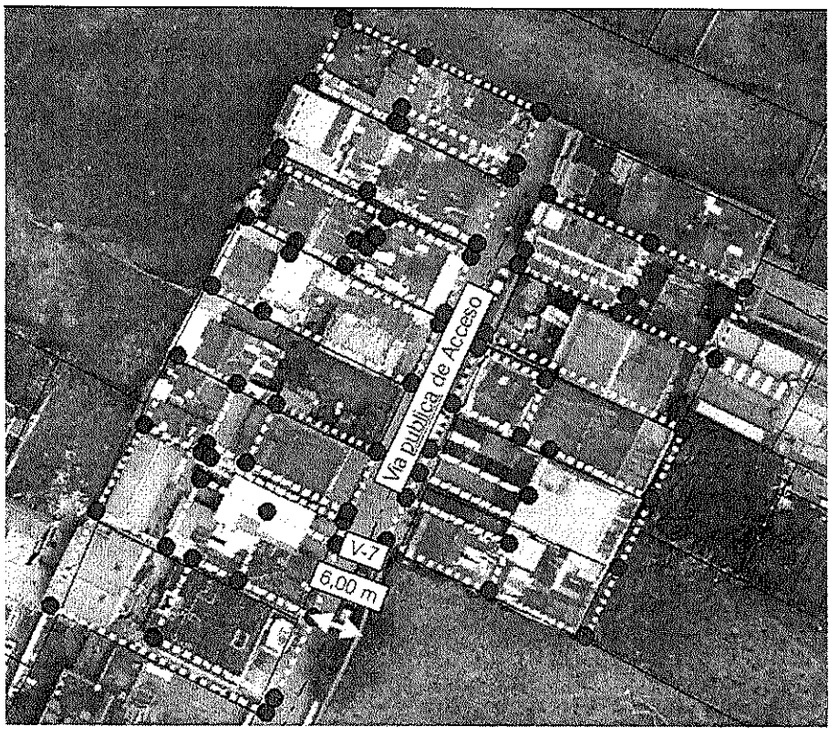


Ilustración 12: mapa de trazado vial, cotas y áreas.

Que de acuerdo con el cálculo realizado en planos arquitectónicos y topográficos para la vía que colinda con el asentamiento humano, denominado "vía pública de acceso", 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
SAN DIEGO	Matricula: 6010098 Código interno: 2191232	Cuenta: 1773378-9	Cuenta: 60154335

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.

Carrera 9 N° 11-24
PBX: (601) 884 4444 Ext. 2113-2116
ordenamientoterritorial@chia.gov.co
www.chia-cundinamarca.gov.co

4. DETERMINANTES RELACIONADAS CON EL P.O.T

4.1. Elementos de las zonas de protección ambiental

Para el predio de estudio no se encuentran zonas que sean susceptibles de protección ambiental en los términos del artículo 35 de la Ley 388 de 1997 y demás normas concordantes.

4.2. Zona de amenaza y riesgo no mitigable

El predio identificado con cédula catastral 00-00-0007-1924-000 localizado en la VEREDA LA BALSA, SECTOR LOS CAOBOS, PREDIO SAN DIEGO del municipio de Chía, se encuentra ubicado en zona de amenaza media por encharcamiento en un 100 %, en consecuencia, 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 se encuentra ubicado en zona de amenaza media por encharcamiento en un 100 %, en consecuencia, 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 000000071924000 La zona de acuerdo con el Plano 1B. Estructura general del territorio a largo plazo - zonas de riesgos del Acuerdo 17 del 2000, no está ubicado en zona de amenaza por movimientos en masa.

4.5. Avenida Torrencial

No se presentaría restricción para adelantar el presente proceso, siendo pertinente resaltar que respecto a los fenómenos de inundación, avenida torrencial e incendios forestales se presenta igualmente amenaza baja.

4.6. Incendios

El predio identificado con cédula catastral 000000071924000 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 000000071924000, localizado en la VEREDA LA BALSA, SECTOR LOS CAOBOS, PREDIO SAN DIEGO 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 él estimulo de actividades agropecuarias.
USO PRINCIPAL
Agropecuario, 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

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

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 000000071924000, localizado en la VEREDA LA BALSA, SECTOR LOS CAOBOS, PREDIO SAN DIEGO 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 000000071924000, localizado en la VEREDA LA BALSA, SECTOR LOS CAOBOS, PREDIO SAN DIEGO 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. *"El asentamiento cuenta con un vallado por el costado oriental bajo el descriptor "En servicio", esta información conforme con lo reportado en el inventario de vallados elaborado por la Secretaría de Medio Ambiente para el 2021, en consecuencia, la intervención y manejo de este debe realizarse acorde con las directrices que imparta la Secretaría de Medio Ambiente.*

2. *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.*

3. *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*

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

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.

4. *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.*

5. *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.

6. *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.*

7. *Dar cumplimiento a la norma ambiental y policiva respecto del manejo de residuos sólidos".*

5. DATOS DE LOS INTERESADOS Identificación de los interesados

LOTE	AREA M2	USO	INTERESADO	CEDULA
SAN DIEGO 1	83,42	Unifamiliar	Nohelia Peña Claros	51849408
SAN DIEGO 2	173,30	Multifamiliar	FERNANDO AREVALO OSPINA	83056978
			Diana Carolina Arevalo Peña	1072651985
			Diego Fernando Arevalo Peña	1072658045

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
FERNANDO AREVALO OSPINA	83056978	Aplica
Nohelia Peña Claros	51849408	Aplica

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

Diana Carolina Arevalo Peña	1072651985	Aplica
Diego Fernando Arevalo Peña	1072658045	Aplica

6. TABLA DE CARACTERIZACIÓN DEL ASENTAMIENTO

6.1. Áreas, índices y características existentes

CUADRO DE ÁREAS

Lotes y construcciones del Asentamiento Humano

AREA BRUTA m²:	256,72	Lotes edificados:	2	UN	
AREA RESERVA VIAL m²:	0,00	Lotes Asentamiento:	2	UN	
AREA NETA m²:	256,72	Grado de consolidación	100%	%	

Área de Servidumbre

Nombre del Lote	Área de la vía en m²	Carácter	MOJONES
N/A	0	PRIVADA	N/A
Totales	0	0	0

Área de lotes y construcciones

Nombre del Lote	Área lote (m²)	AREA CONSTRUIDA EXISTENTE (m²)				área por demoler			Total área por demoler	área ocupada total (piso 1)	Área total por Leg. Reconocimiento (Dir. de Urbanismo)	I.O. propuesto %	Uso, Mojones y Unidades	
		Piso 1	Piso 2	Piso 3	Subtotal	piso 1	piso 2	piso 3						
SAN DIEGO 1	83,42	70,91	0,00	0,00	70,91	0,00	0,00	0,00	0,00	70,91	**70,91**	85%	Unifamiliar M67, M23, M69, M70	1
SAN DIEGO 2	173,30	123,32	104,32	104,32	331,96	10,40	10,40	10,40	31,20	112,92	**300,76**	65%	Multifamiliar M20, M67, M70, M69, M24, M21	3
Subtotales	**256,72**	**194,23**	**104,32**	**104,32**	**402,87**	**10,40**	**10,40**	**10,40**	**31,20**	183,83	**371,67**	72%		
índices	I.O. ocupación actual	76%	I.C. construcción actual	157%	I.O. ocupación propuesta	72%			I.C. constr. propuesta		145%		**Total unidades de vivienda**	**4**

Resumen de áreas y porcentajes

Área total del predio del Asentamiento Humano m²	256,72	m2
Área total final ocupada del Asentamiento Humano m²	183,83	m2
Área total Construida del Asentamiento Humano Actual m²	194,23	m2
Área total Construida del Asentamiento Humano Propuesta m²	371,67	m2
Grado de Consolidación del Asentamiento (%)	100%	%

7. REGULARIZACIÓN URBANÍSTICA DEL ASENTAMIENTO HUMANO

Propuesta de regularización

7.1. Propuesta de regularización

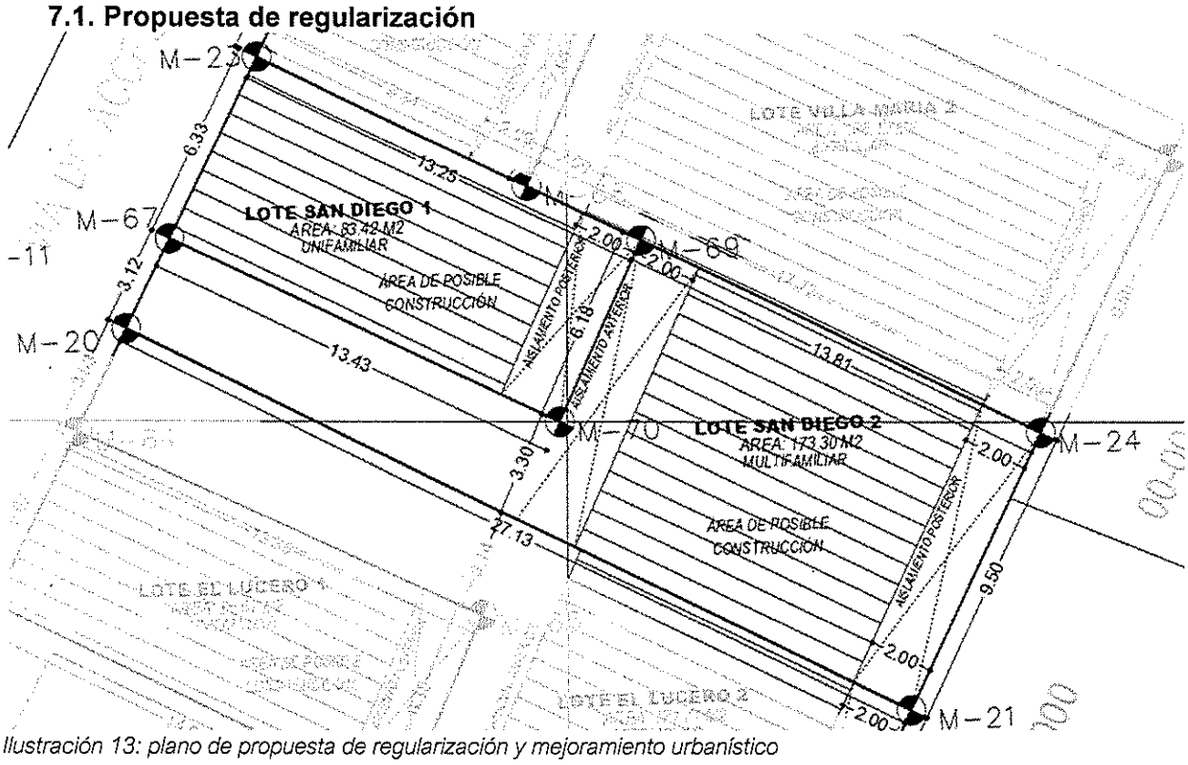


Ilustración 13: plano de propuesta de regularización y mejoramiento urbanístico

Carrera 9 N° 11-24
PBX: (601) 884 4444 Ext. 2113-2116
ordenamientoterritorial@chia.gov.co
www.chia-cundinamarca.gov.co

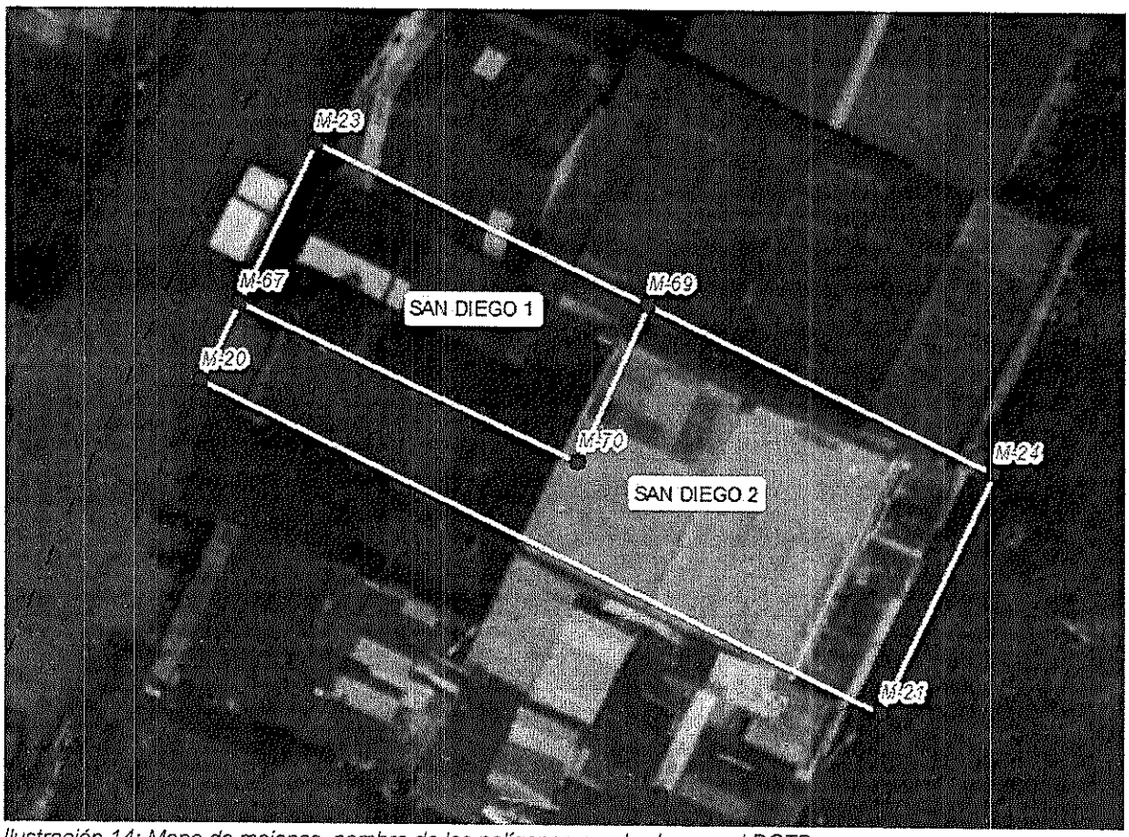


Ilustración 14: Mapa de mojones, nombre de los polígonos aprobados por el DOTP.

MOJON	X	Y
M-20	4882386,248	2092982,861
M-21	4882410,687	2092971,083
M-23	4882390,336	2092991,381
M-24	4882414,736	2092979,677
M-67	4882387,597	2092985,674
M-69	4882402,285	2092985,650
M-70	4882399,768	2092980,006

Ilustración 15: Listado de mojones y coordenadas del asentamiento humano.

7.2. Normativa para regularización

NORMATIVA PARA RECONOCIMIENTO DE EDIFICACIONES

NORMATIVA PARA RECONOCIMIENTO DE EDIFICACIONES		
NORMATIVA	**SAN DIEGO 1**	**SAN DIEGO 2**
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.	Multifamiliar VIS, ceñido al número de unidades establecidos en la tabla 6. tabla de caracterización del asentamiento.
Uso Principal	Residencial VIS	Residencial VIS
Usos compatibles	Comercial I	Comercial I
Usos Prohibidos	Los demás	Los demás
Área mínima del predio (m2)	83,42	173,30
Frente mínimo del lote (ml)	6,30ml	9,48ml
Índice de ocupación	80% (66,91m²)	69% (119,32m²)
Índice máx. De construcción	El resultante de multiplicar el índice de ocupación por el número de pisos.	

Carrera 9 N° 11-24
PBX: (601) 884 4444 Ext. 2113-211
ordenamientoterritorial@chia.gov.co
www.chia-cundinamarca.gov.co

NORMATIVA PARA RECONOCIMIENTO DE EDIFICACIONES		
NORMATIVA	**SAN DIEGO 1**	**SAN DIEGO 2**
Número de Pisos	1	3
Aislamiento anterior	Paramentación	0,86m
Aislamientos laterales	N/A	N/A
Aislamiento posterior	Se debe garantizar un aislamiento posterior mínimo 4,00m²	Se debe garantizar un aislamiento posterior mínimo 4,00m²
Voladizo	0	0,50 m
Estacionamientos	0	0
Cerramiento	2,00 m transparente	
Acceso a Predios	A través de vía pública de acceso al costado occidente del asentamiento	A través de vía pública de acceso al costado occidente del asentamiento
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.

NORMATIVA PARA NUEVOS DESARROLLOS

NORMATIVA PARA NUEVOS DESARROLLOS		
NORMATIVA	**SAN DIEGO 1**	**SAN DIEGO 2**
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.	Multifamiliar VIS, ceñido al número de unidades establecidos en la tabla 6. tabla de caracterización del asentamiento.
Uso Principal	Residencial VIS	Residencial VIS
Usos compatibles	Comercial I	Comercial I
Usos Prohibidos	Los demás	Los demás
Área mínima del predio (m2)	83,42	173,30
Frente mínimo del lote (ml)	6,33ml	9,50ml
Índice de ocupación	85% (70,91 m²)	53% (92,12 m²)
Índice máx. De construcción	El resultante de multiplicar el índice de ocupación por el número de pisos.	
Número de Pisos	2 y aprovechamiento bajo cubierta	2 y aprovechamiento bajo cubierta
Aislamiento anterior	Paramentación	2,00ml
Aislamientos laterales	N/A	N/A
Aislamiento posterior	2,00ml	2,00 ml
Voladizo	0,60 m	0,60 m
Estacionamientos	0	0
Cerramiento	2,00 m transparente	
Acceso a Predios	A través de vía pública de acceso al costado occidente del asentamiento	A través de vía pública de acceso al costado occidente del asentamiento

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

NORMATIVA PARA NUEVOS DESARROLLOS		
NORMATIVA	**SAN DIEGO 1**	**SAN DIEGO 2**
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 dieciocho (18) días del mes de septiembre de 2026.

Aprobó:	
HECTOR ORLANDO RUIZ PALACIOS	
Director de Ordenamiento Territorial y Plusvalía.	
Elaboró:	
DIEGO FERNANDO CHITIVA GOMÉZ	DIEGO IVAN PALACIOS
Arquitecto Contratista	Abogado Contratista
Dirección de Ordenamiento Territorial y Plusvalía.	Dirección de Ordenamiento Territorial y Plusvalía.

Carrera 9 N° 11-24
PBX: (601) 884 4444 Ext. 2113-2116
ordenamientoterritorial@chia.gov.co
www.chia-cundinamarca.gov.co

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

IDENTIFICACIÓN DEL PROYECTO			
Radicado	20229999938258	Decreto	133 de 2022
Catastral	000000071925000	Matricula	50N-20193984
Zona POT	ZONA RURAL DE GRANJAS (ZRG)	Tipo de Suelo	Suelo Rural
Dirección	VEREDA LA BALSA, SECTOR LOS CAOBOS, PREDIO VILLA MARIA		
Ámbito	A	Tipo de Legalización	GRUPAL
Arquitecto	DANIEL MATEO CHACON HERRERA	matricula	A22392020-1072712391
Topógrafo	OMAR JAVIER PINEDA GUZMAN	matricula	01-10348
Interesado 1	ALBENY LIEVANO GARCIA	Cédula	30317267
Interesado 2	Natalia Arevalo Lievano	Cédula	1072717196
Interesado 3	Sergio Arevalo Lievano	Cédula	1072640300

Área Titulo	Área Registro	Área IGAC	Área Levantamiento
256.10 m²	256.10 m²	238 m²	256.10 m2

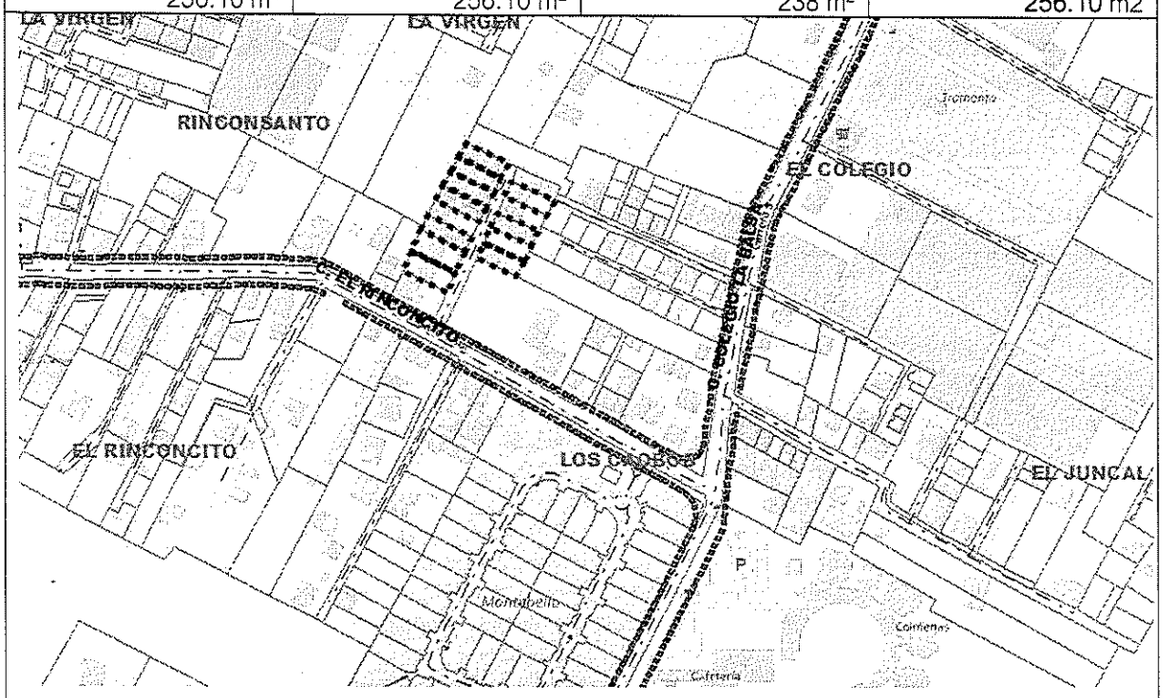


Ilustración 1: Mapa de localización, predio de interés en líneas punteadas

1. ANTECEDENTES

Mediante radicado 20229999938258 del 23 de diciembre de 2023, se solicitó la legalización del asentamiento humano, ubicado en la VEREDA LA BALSA, SECTOR LOS CAOBOS, PREDIO VILLA MARIA del Municipio de Chía - Cundinamarca, e identificado con cédula catastral 00-00-0007-1925-000 y matricula inmobiliaria 50N-20193984 para lo cual se aportaron los documentos exigidos en el Acuerdo Municipal 188 de 2021.

Con base a los ajustes solicitados a la revisión del levantamiento topográfico, se procedió a realizar acta de observaciones por parte de la Dirección de Ordenamiento Territorial y Plusvalía, mediante DOTP 2872 del 3 de septiembre de 2025, acta que fue objeto de respuesta por parte del interesado mediante anexo del doce (12) de diciembre de 2025.

Mediante resolución N°7663 del 30 de diciembre de 2025, La Dirección de Ordenamiento Territorial y Plusvalía, resolvió dar inicio al proceso de legalización de asentamiento humano ubicado en el inmueble identificado con cedula catastral 00-00-0007-1925-000 e inscrito folio de matrícula inmobiliaria N° 50N-20193984 del Municipio de Chía.

1.1. CONSIDERACIONES JURÍDICAS

Carrera 9 N° 11-24
PBX: (601) 884 4444 Ext. 2113-2116
ordenamientoterritorial@chia.gov.co
www.chia-cundinamarca.gov.co

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 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:

> *"**Articulo 2.2.6.5.1. Legalización Urbanística:** La legalización urbanística es el proceso mediante el cual la administración municipal, distrital o del Departamento Archipiélago de San Andrés, Providencia y Santa Catalina reconoce, si a ello hubiere lugar, la existencia de un asentamiento humanos con condiciones de precariedad y de origen informal, conformado por viviendas de interés social y usos complementarios que la soporten, que se ha constituido sin licencia de urbanización previo a su desarrollo o que aun cuando la obtuvo, esta no se ejecutó.*
>
> *Mediante a legalización urbanística y de acuerdo con las condiciones que establezca cada entidad territorial, se aprueban los planos urbanísticos y se expide la reglamentación urbanística, sin perjuicio de la responsabilidad penal, civil y administrativa de los comprometidos.*
>
> *La legalización urbanística implica la incorporación al perímetro urbano cuando a ello hubiere lugar, sujeta a la disponibilidad técnica de servicios o a la implementación de un esquema diferencial en áreas de difícil gestión; y la regularización urbanística del asentamiento humano, entendida como la norma urbanística aplicable y las acciones de mejoramiento definidas por el municipio o distrito en la resolución de legalización.*
>
> *La legalización urbanística no contempla el reconocimiento de los derechos de propiedad en favor de eventuales poseedores, ni la titulación de los predios ocupados por el asentamiento humano.*
>
> ***El acto administrativo mediante el cual se aprueba la legalización hará las veces de licencia de urbanización con base en el cual se tramitarán las licencias de construcción de los predios incluidos en la legalización el reconocimiento de las edificaciones existentes.**"*

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

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

*"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 20229999938258, se solicitó la legalización del asentamiento humano, identificado con número catastral 00-00-0007-1925-000 localizado en la vereda La Balsa del Municipio de Chía - Cundinamarca, para lo cual se aportaron los documentos exigidos en el Acuerdo Municipal 188 de 2021 y con base en la Orden de Legalización proferida por el Decreto 133 de 2022 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 20229999938258 atendiendo los lineamientos generales del Acuerdo 17 del 2000.

1.4. Acuerdo Municipal 188 de 2021

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

Art. 2° Parágrafo. B. Definiciones:

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

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

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

1.5. Decreto Orden de Legalización 133 de 2022

El Decreto 133 de 2022 "El cual delimita una zona conformada por asentamientos humanos precarios de origen informal integrados predominantemente por viviendas de interés social, ubicada en la vereda La Balsa – Sector Los Caobos, sector rural del municipio de Chía, se ordena su legalización y regularización urbanística y se dictan otras disposiciones" viabilizó la realización del trámite de legalización y regularización urbanística del asentamiento en estudio, al estar este incluido dentro de la delimitación proferida por el decreto.

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

1.6. Conceptos y definiciones

Carrera 9 N° 11-24
PBX: (601) 884 4444 Ext. 2113-211
ordenamientoterritorial@chia.gov.co
www.chia-cundinamarca.gov.co

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

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

2. DELIMITACIÓN DEL ÁREA OBJETO DE LEGALIZACIÓN

El asentamiento humano se encuentra ubicado en Suelo Rural, en la VEREDA LA BALSA, SECTOR LOS CAOBOS, PREDIO VILLA MARIA identificado con cédulas catastrales 00-00-0007-1925-000 y Matrícula Inmobiliaria 50N-20193984. 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 256.10 m²

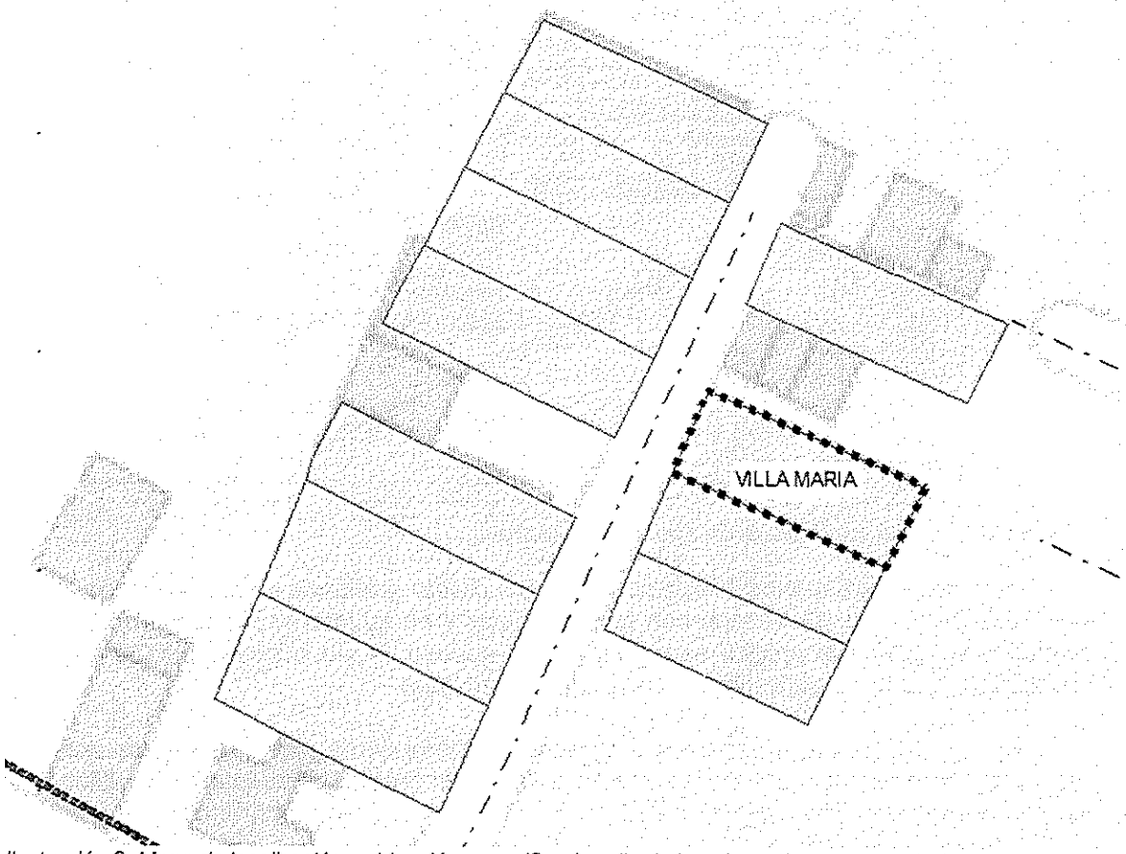


Ilustración 2: Mapa de localización y ubicación especifica (predio de interés en líneas punteadas).

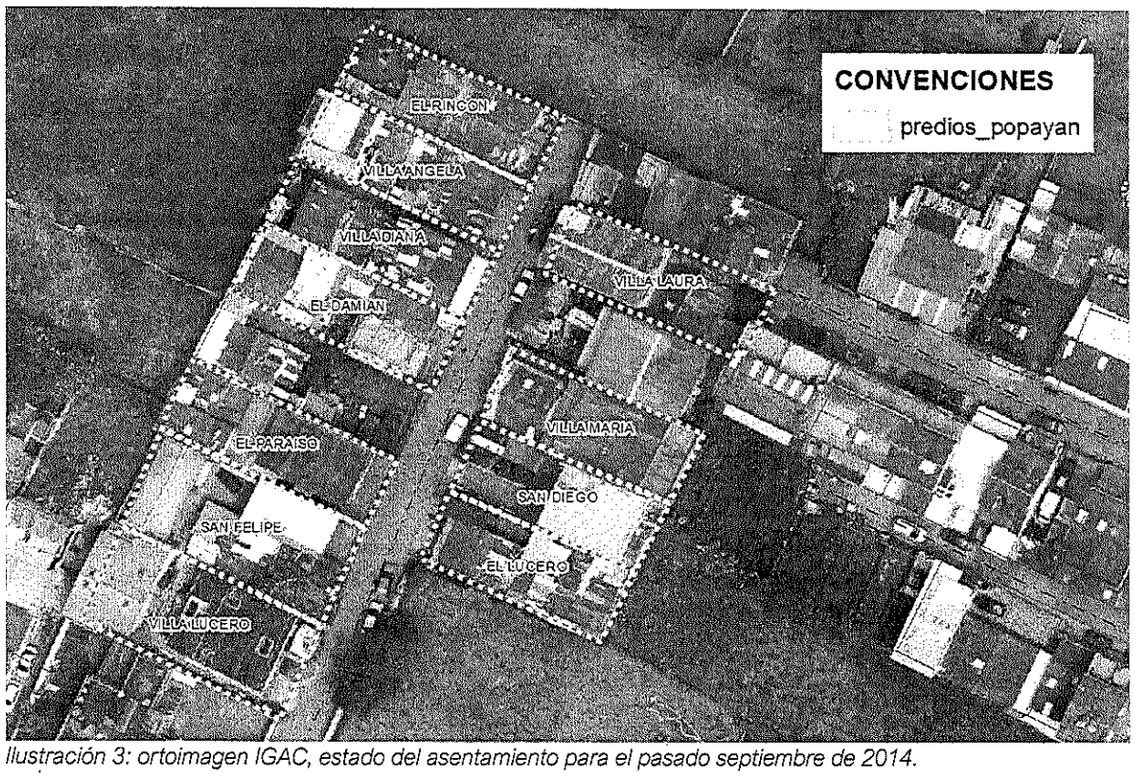


Ilustración 3: ortoimagen IGAC, estado del asentamiento para el pasado septiembre de 2014.

Carrera 9 N° 11-24
PBX: (601) 884 4444 Ext. 2113-2116
ordenamientoterritorial@chia.gov.co
www.chia-cundinamarca.gov.co

2.1. DELIMITACIÓN ESTADO ACTUAL DEL PREDIO OBJETO DE REGULARIZACIÓN:

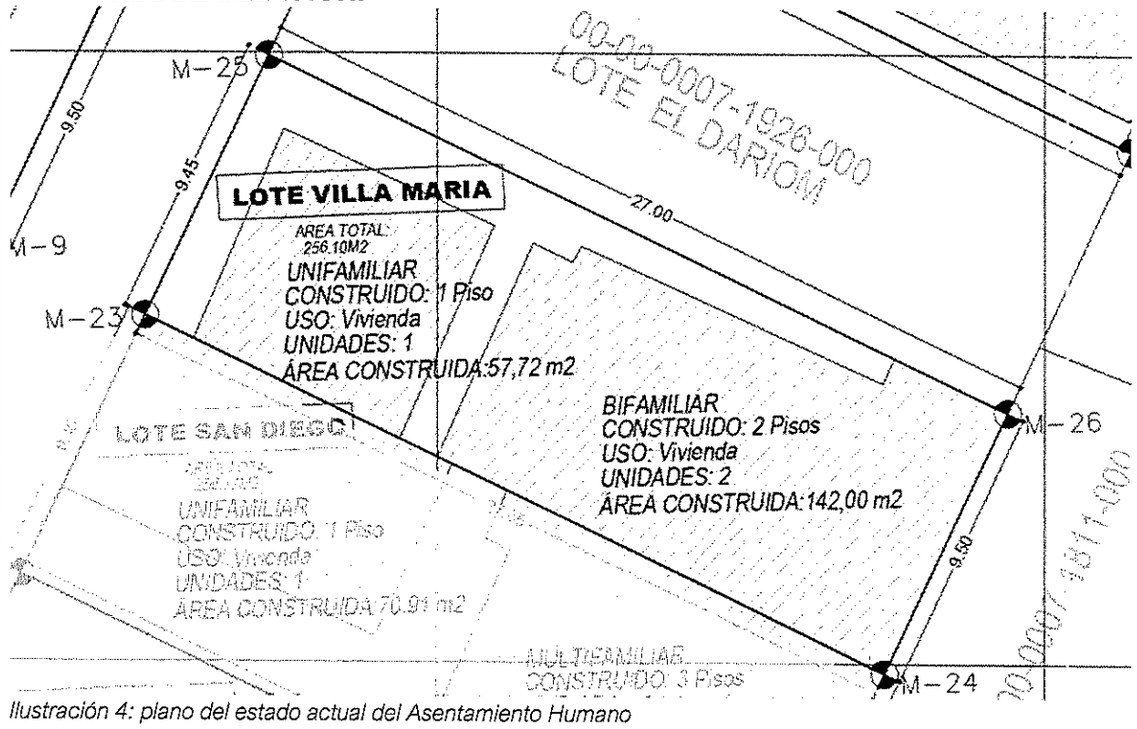


Ilustración 4: plano del estado actual del Asentamiento Humano

La ilustración 4 corresponde al estado actual del predio graficada en el plano 1 de 2, allí se evidencia un (1) lote de terreno con forma regular y en su interior las construcciones que ocupan gran parte del predio; este tiene como acceso, la vía pública ubicada al costado occidente y que sirve para todos y cada uno de los lotes.

El predio de la solicitud presenta 4 mojones o vértices como parte del estado actual, así como las cotas de cada una de las aristas o lados del predio, en su interior se distinguen 2 polígonos que indican la existencia de 2 volúmenes para uso vivienda Unifamiliar y Bifamiliar en diferentes niveles de altura.

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

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

COORDENADAS GLOBO DEL TERRENO No. 00-00-0007-1925-000 (LOTE VILLA MARIA)				Area: 256,10 M2
MOJON	COORDENADAS NORTE (m)	COORDENADAS ESTE (m)	COLINDANCIAS	OBSERVACIONES
23	2092991,381	4882390,336	VIA DE ACCESO LOTE SAN DIEGO	-
25	2092999,901	4882394,424	VIA DE ACCESO LOTE EL DARIOM	-
26	2092988,269	4882418,790	LOTE EL DARIOM 00-00-0007-1811-000	-
24	2092979,677	4882414,736	00-00-0007-1811-000 LOTE SAN DIEGO	-

Ilustración 5: Coordenadas del globo de terreno original. (VILLA MARIA).

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

2.3. DELIMITACIÓN PROPUESTA DE REGULARIZACIÓN URBANÍSTICA

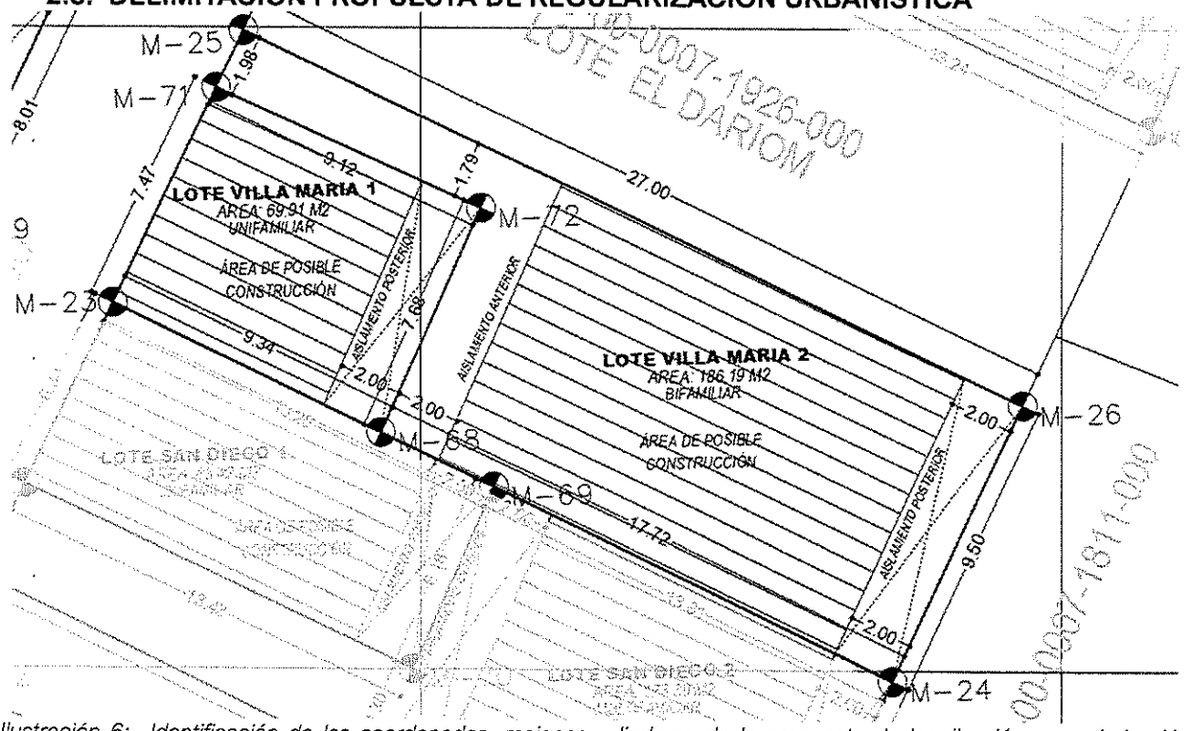


Ilustración 6: Identificación de las coordenadas, mojones y linderos de la propuesta de legalización y regularización urbanística

De la propuesta de regularización urbanística se observa que el número de mojones pasan de 4 a 9 unidades, es decir, se segregan nuevas unidades de terreno, se trata de los llamados: "VILLA MARIA 1" y "VILLA MARIA 2".

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

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

2.4. COORDENADAS DELIMITACIÓN PROPUESTA DE REGULARIZACIÓN URBANÍSTICA:

LINDEROS LOTE VILLA MARIA No. 00-00-0007-1925-000									
PROPIETARIO LOTE VILLA MARIA 1-CASA 1: NATALIA AREVALO LIEVANO PROPIETARIO LOTE VILLA MARIA 2-APARTAMENTO 1 PISO 1: ALBENY LIEVANO GARCIA PROPIETARIO LOTE VILLA MARIA 2-APARTAMENTO 1 PISO 2: SERGIO AREVALO LIEVANO									
LOTE VILLA MARIA 1 - Area: 69.91 M2									
MOJÓN O LINDERO	PUNTO INICIAL			PUNTO FINAL			DIST. (M)	RUMBO	COLINDANCIA	OBSERVACIONES
LINDERO No. 01	M-23	N=	2092991,38	M-71	N=	2092998,12	7.47	Noreste	Via de acceso	-
		E=	4882390,34		E=	4882393,57				
LINDERO No. 02	M-71	N=	2092998,12	M-72	N=	2092994,36	9.12	Sureste	Lote Villa Maria 2	-
		E=	4882393,57		E=	4882401,87				
LINDERO No. 03	M-72	N=	2092994,36	M-68	N=	2092987,34	7.68	Suroeste	Lote Villa Maria 2	-
		E=	4882401,87		E=	4882398,76				
LINDERO No. 04	M-68	N=	2092987,34	M-23	N=	2092991,38	9.34	Noroeste	Lote San Diego 1	-
		E=	4882398,76		E=	4882390,34				

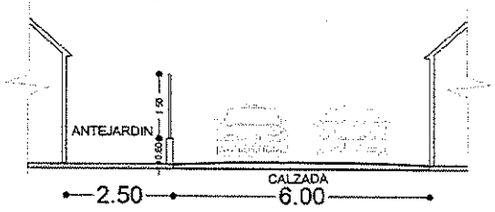
Ilustración 7: Tabla linderos VILLA MARIA 1.

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

LOTE VILLA MARIA 2- Area: 186.19 M2										
MOJÓN O LINDERO	PUNTO INICIAL			PUNTO FINAL			DIST. (M)	RUMBO	COLINDANCIA	OBSERVACIONES
LINDERO No. 01	M-71	N=	2092998,12	M-25	N=	2092999,90	1.98	Noreste	Via de acceso	-
		E=	4882393,57		E=	4882394,42				
LINDERO No. 02	M-25	N=	2092999,90	M-26	N=	2092988,27	27.00	Sureste	00-00-0007-1926-000	-
		E=	4882394,42		E=	4882418,79				
LINDERO No. 03	M-26	N=	2092988,27	M-24	N=	2092979,68	9.50	Suroeste	00-00-0007-1811-000	-
		E=	4882418,79		E=	4882414,74				
LINDERO No. 04	M-24	N=	2092979,68	M-68	N=	2092987,34	17.72	Noroeste	Lote San Diego 1 Lote San Diego 2	-
		E=	4882414,74		E=	4882398,76				
LINDERO No. 05	M-68	N=	2092987,34	M-72	N=	2092994,36	7.68	Noreste	Lote Villa Maria 1	-
		E=	4882398,76		E=	4882401,87				
LINDERO No. 06	M-72	N=	2092994,36	M-71	N=	2092998,12	9.12	Noroeste	Lote Villa Maria 1	-
		E=	4882401,87		E=	4882393,57				

Ilustración 8: Tabla linderos VILLA MARIA 2.

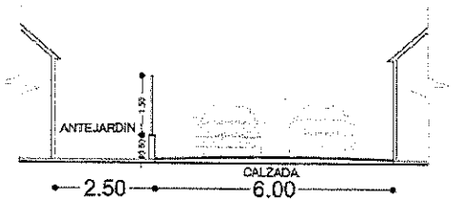
2.5. PERFILES VIALES EXISTENTES



VÍA DE ACCESO

Ilustración 9: Perfil vial existente

2.6. PERFILES VIALES PROPUESTOS



VÍA DE ACCESO
PERFIL VIAL TIPO V-7

Ilustración 10: Perfil vial propuesto SERVIDUMBRE PUBLICA.

2.7. 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.

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

VIA	Descripción
PROYECCION VIAL	NO
TIPO DE VIA	V-7
PERFIL	6,00
NOMBRE	VIA PUBLICA DE ACCESO
CALCULO DE AREAS	**M2**
AREA BRUTA	256,10
AREA PROYECCION VIAL	0,00
AREA NETA	256,10

Ilustración 11: cálculo de áreas destinadas a reserva y perfiles viales públicos.

Por lo anterior, la vía que linda con el predio identificado con número 000000071925000 al medio 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:

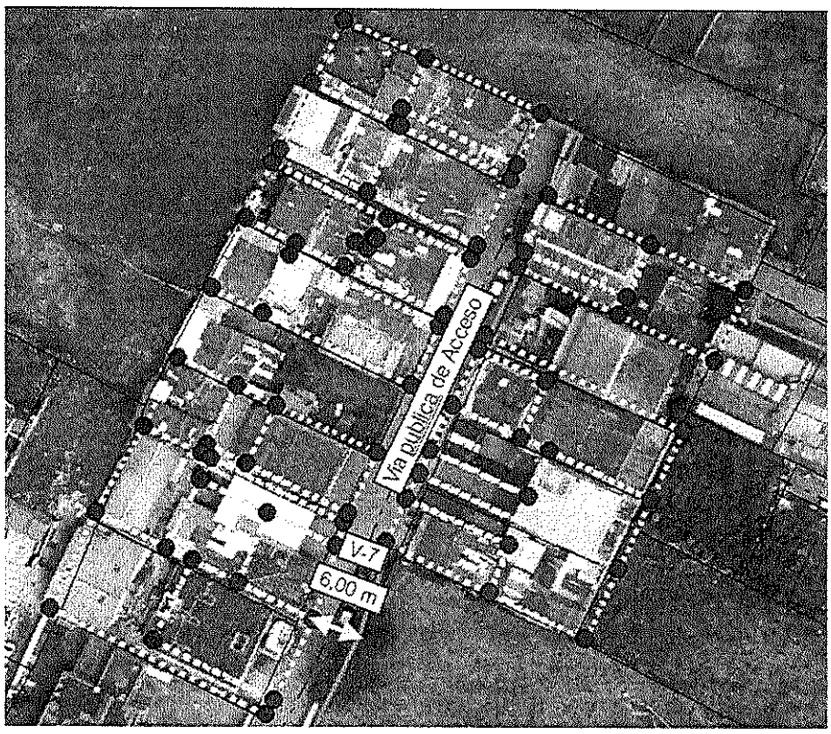


Ilustración 12: mapa de trazado vial, cotas y áreas.

Que de acuerdo con el cálculo realizado en planos arquitectónicos y topográficos para la vía que colinda con el asentamiento humano, denominado "vía pública de acceso", 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
VILLA MARIA	Matricula: 6515379 Código interno: 2229735	Cuenta: 1876271-7	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.

Carrera 9 N° 11-24
PBX: (601) 884 4444 Ext. 2113-2116
ordenamientoterritorial@chia.gov.co
www.chia-cundinamarca.gov.co

4. DETERMINANTES RELACIONADAS CON EL P.O.T

4.1. Elementos de las zonas de protección ambiental

Para el predio de estudio no se encuentran zonas que sean susceptibles de protección ambiental en los términos del artículo 35 de la Ley 388 de 1997 y demás normas concordantes.

4.2. Zona de amenaza y riesgo no mitigable

El predio identificado con cédula catastral 00-00-0007-1925-000 localizado en la VEREDA LA BALSA, SECTOR LOS CAOBOS, PREDIO VILLA MARIA del municipio de Chía, se encuentra ubicado en zona de amenaza media por encharcamiento en un 100 %, en consecuencia, 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 se encuentra ubicado en zona de amenaza media por encharcamiento en un 100 %, en consecuencia, 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 000000071925000 La zona de acuerdo con el Plano 1B. Estructura general del territorio a largo plazo - zonas de riesgos del Acuerdo 17 del 2000, no está ubicado en zona de amenaza por movimientos en masa.

4.5. Avenida Torrencial

No se presentaría restricción para adelantar el presente proceso, siendo pertinente resaltar que respecto a los fenómenos de inundación, avenida torrencial e incendios forestales se presenta igualmente amenaza baja.

4.6. Incendios

El predio identificado con cédula catastral 000000071925000 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 000000071925000, localizado en la VEREDA LA BALSA, SECTOR LOS CAOBOS, PREDIO VILLA MARIA 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 él estimulo de actividades agropecuarias.*
> *USO PRINCIPAL*

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

Agropecuario, 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 000000071925000, localizado en la VEREDA LA BALSA, SECTOR LOS CAOBOS, PREDIO VILLA MARIA 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 000000071925000, localizado en la VEREDA LA BALSA, SECTOR LOS CAOBOS, PREDIO VILLA MARIA 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*

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

dB(A), serán los establecidos en la Resolución 0627 de 07 de abril de 2007, Artículo 9, Tabla 1, en cumplimiento de la Ley 1801 de 2016, Artículo 33.

3. *Las unidades de vivienda a legalizar procuraran incorporar en su diseño constructivo estrategias de construcción sostenible, orientadas a disminuir el consumo de agua y energía, logrando condiciones de optimización del recurso hídrico y la eficiencia energética de la edificación, entre ellas las siguientes:*

   - *En aras de aprovechar los sistemas pasivos de iluminación, ventilación y calefacción, las nuevas licencias de construcción y los actos de reconocimiento de edificaciones existentes intentarán ajustar la relación ventana / muro, procurar una ventilación cruzada en diferentes espacios y la utilización de materiales en fachada de baja conductividad térmica o sistemas combinados (materiales convencionales con aislantes térmicos).*

   - *Las unidades de vivienda procurarán instalar grifería ahorradora en los diferentes puntos de abastecimiento de agua potable y unidades sanitarias, para optimizar el consumo de agua.*

   - *Las edificaciones intentaran ajustar el diseño de la red de agua lluvia para facilitar su captación, acumulación y posterior aprovechamiento en uso sanitario, riego de zonas verdes y jardines de la propia vivienda y áreas anexas.*

4. *El cerramiento de cada predio, y considerando que el asentamiento se encuentra en área rural, deberá constituirse con elementos vivos, principalmente con especies nativas. Las zonas de antejardín y patios posteriores se tratarán como zona verde y/o ajardinada, con el objetivo de embellecer el sector y el adecuado tratamiento paisajístico de la zona.*

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

5. *No se permitirá la instalación de ningún tipo de cobertizo o cubierta que cubra total o parcialmente el aislamiento posterior o patio, ni la zona de antejardín o de retroceso sobre la vía de acceso.*

6. *Dar cumplimiento a la norma ambiental y policiva respecto del manejo de residuos sólidos".*

5. DATOS DE LOS INTERESADOS Identificación de los interesados

LOTE	AREA M2	USO	INTERESADO	CEDULA
VILLA MARIA 1	69,91	Unifamiliar	Natalia Arevalo Lievano	1072717196
VILLA MARIA 2	186,19	Bifamiliar	ALBENY LIEVANO GARCIA	30317267
			Sergio Arevalo Lievano	1072640300

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
ALBENY LIEVANO GARCIA	30317267	Aplica
Natalia Arevalo Lievano	1072717196	Aplica
Sergio Arevalo Lievano	1072640300	Aplica

6. TABLA DE CARACTERIZACIÓN DEL ASENTAMIENTO

6.1. Áreas, índices y características existentes

Carrera 9 N° 11-24
PBX: (601) 884 4444 Ext. 2113-211
ordenamientoterritorial@chia.gov.co
www.chia-cundinamarca.gov.co

CUADRO DE ÁREAS													
Lotes y construcciones del Asentamiento Humano													
AREA BRUTA m²:	256,10	Lotes edificados:	2	UN									
AREA RESERVA VIAL m²:	0,00	Lotes Asentamiento:	2	UN									
AREA NETA m²:	256,10	Grado de consolidación	100%	%									
Área de Servidumbre													
Nombre del Lote	Área de la vía en m²	Carácter	MOJONES										
N/A	0	PRIVADA	N/A										
Totales	0	0	0										
Área de lotes y construcciones													
Nombre del Lote	Área lote (m²)	AREA CONSTRUIDA EXISTENTE (m²)				área por demoler			Total área por demoler	área ocupada total (piso 1)	Área total por Leg. Reconocimiento (Dir. de Urbanismo)	I.O. propuesto %	Uso, Mojones y Unidades	
		Piso 1	Piso 2	Piso 3	Subtotal	piso 1	piso 2	piso 3						
VILLA MARIA 1	69,91	57,72	0,00	0,00	57,72	15,32	0,00	0,00	15,32	42,40	**42,40**	61%	Unifamiliar M23, M71,M72, M68	1
VILLA MARIA 2	186,19	142,00	123,00	0,00	265,00	11,87	11,87	0,00	23,73	130,14	**241,27**	70%	Bifamiliar M71, M25, M26, M24, M68, M72	2
Subtotales	**256,10**	**199,72**	**123,00**	**0,00**	**322,72**	**27,19**	**11,87**	**0,00**	**39,05**	172,54	**283,67**	67%		
Índices	I.O. ocupación actual	78%	I.C. construcción actual	126%	I.O. ocupación propuesta	67%			I.C. constr. propuesta		111%		**Total unidades de vivienda**	**3**
Resumen de áreas y porcentajes														
Área total del predio del Asentamiento Humano m²										256,10				m2
Área total final ocupada del Asentamiento Humano m²										172,54				m2
Área total Construida del Asentamiento Humano Actual m²										199,72				m2
Área total Construida del Asentamiento Humano Propuesta m²										283,67				m2
Grado de Consolidación del Asentamiento (%)										100%				%

7. REGULARIZACIÓN URBANÍSTICA DEL ASENTAMIENTO HUMANO
Propuesta de regularización

7.1. Propuesta de regularización

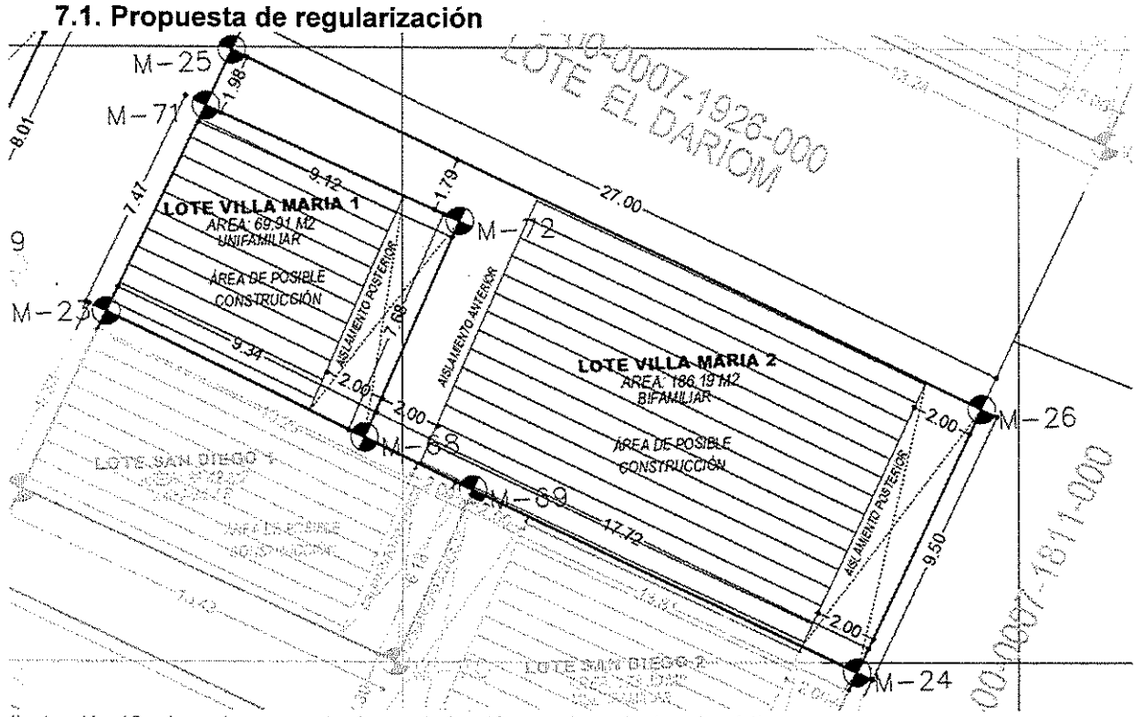


Ilustración 13: plano de propuesta de regularización y mejoramiento urbanístico

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

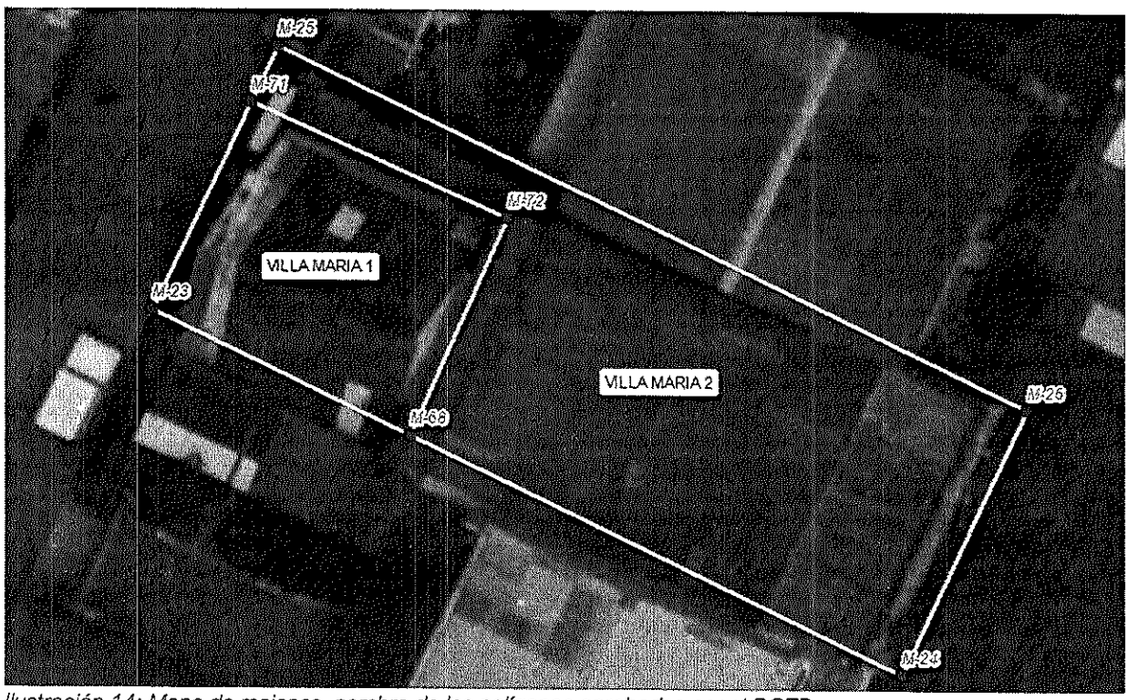


Ilustración 14: Mapa de mojones, nombre de los polígonos aprobados por el DOTP.

MOJON	X	Y
M-23	4882390,336	2092991,381
M-24	4882414,736	2092979,677
M-25	4882394,424	2092999,901
M-26	4882418,790	2092988,269
M-68	4882398,756	2092987,342
M-71	4882393,569	2092998,119
M-72	4882401,874	2092994,363

Ilustración 15: Listado de mojones y coordenadas del asentamiento humano.

7.2. Normativa para regularización

NORMATIVA PARA RECONOCIMIENTO DE EDIFICACIONES

NORMATIVA PARA RECONOCIMIENTO DE EDIFICACIONES		
NORMATIVA	**VILLA MARIA 1**	**VILLA MARIA 2**
Tipo de actuación permitida	**Reconocimiento de edificación** / Adecuación / Modificación / Cerramiento / demolición parcial	
Tipología de vivienda	Unifamiliar VIS, ceñido al número de unidades establecidos en la tabla 6. tabla de caracterización del asentamiento.	Bifamiliar VIS, ceñido al número de unidades establecidos en la tabla 6. tabla de caracterización del asentamiento.
Uso Principal	Residencial VIS	Residencial VIS
Usos compatibles	Comercial I	Comercial I
Usos Prohibidos	Los demás	Los demás
Área mínima del predio (m2)	69,91	186,19
Frente mínimo del lote (ml)	7,47ml	9,47ml
Índice de ocupación	76% (53,52m²)	76% (142,00m²)
Índice máx. De construcción	El resultante de multiplicar el índice de ocupación por el número de pisos.	
Número de Pisos	1	2
Aislamiento anterior	1,48m	1,39m
Aislamientos laterales	N/A	1,16m
Aislamiento posterior	Se debe garantizar un aislamiento posterior mínimo 4,00m²	2,00 ml

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

NORMATIVA PARA RECONOCIMIENTO DE EDIFICACIONES		
NORMATIVA	**VILLA MARIA 1**	**VILLA MARIA 2**
Voladizo	0	0,50 m
Estacionamientos	0	0
Cerramiento	2,00 m transparente	
Acceso a Predios	A través de vía pública de acceso al costado occidente del asentamiento	A través de vía pública de acceso al costado occidente del asentamiento
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.		

NORMATIVA PARA NUEVOS DESARROLLOS

NORMATIVA PARA NUEVOS DESARROLLOS		
NORMATIVA	**VILLA MARIA 1**	**VILLA MARIA 2**
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.	Bifmiliar VIS, ceñido al número de unidades establecidos en la tabla 6. tabla de caracterización del asentamiento.
Uso Principal	Residencial VIS	Residencial VIS
Usos compatibles	Comercial I	Comercial I
Usos Prohibidos	Los demás	Los demás
Área mínima del predio (m2)	69,91	186,19
Frente mínimo del lote (ml)	7,47ml	9,47ml
Índice de ocupación	61% (42,40m²)	63% (118,27 m²)
Índice máx. De construcción	El resultante de multiplicar el índice de ocupación por el número de pisos.	
Número de Pisos	2 y aprovechamiento bajo cubierta	2 y aprovechamiento bajo cubierta
Aislamiento anterior	Paramentación	2,00ml
Aislamientos laterales	N/A	N/A
Aislamiento posterior	2.00 ml	2,00ml
Voladizo	0,60 m	0,60 m
Estacionamientos	0	0
Cerramiento	2,00 m transparente	
Acceso a Predios	A través de vía pública de acceso al costado occidente del asentamiento	A través de vía pública de acceso al costado occidente del asentamiento
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		

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

NORMATIVA PARA NUEVOS DESARROLLOS		
NORMATIVA	**VILLA MARIA 1**	**VILLA MARIA 2**
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 dieciocho (18) días del mes de septiembre de 2026.

Aprobó:	
HECTOR ORLANDO RUIZ PALACIOS Director de Ordenamiento Territorial y Plusvalía.	
Elaboró:	
DIEGO FERNANDO CHITIVA GOMÉZ	DIEGO IVAN PALACIOS
Arquitecto Contratista	Abogado Contratista
Dirección de Ordenamiento Territorial y Plusvalía.	Dirección de Ordenamiento Territorial y Plusvalía.

Carrera 9 N° 11-24
PBX: (601) 884 4444 Ext. 2113-2116
ordenamientoterritorial@chia.gov.co
www.chia-cundinamarca.gov.co

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

IDENTIFICACIÓN DEL PROYECTO			
Radicado	20229999938258	Decreto	133 de 2022
Catastral	000000071927000	Matricula	50N-20193986
Zona POT	ZONA RURAL DE GRANJAS (ZRG)	Tipo de Suelo	Suelo Rural
Dirección	VEREDA LA BALSA, SECTOR LOS CAOBOS, PREDIO VILLA LAURA		
Ámbito	A	Tipo de Legalización	GRUPAL
Arquitecto	DANIEL MATEO CHACON HERRERA	matricula	A22392020-1072712391
Topógrafo	OMAR JAVIER PINEDA GUZMAN	matricula	01-10348
Interesado 1	LAURA JOHANA AREVALO SERRANO	Cédula	1072649166
Interesado 2	Ana Milena Arevalo Serrano	Cédula	1072668103
Interesado 3	Laura Sofia Suta Arevalo	Cédula	1072641299
Interesado 4	Maria Delia Serrano Cuadros	Cédula	28168140

Área Titulo	Área Registro	Área IGAC	Área Levantamiento
254.83 m²	254.83 m²	255 m²	254.83 m2

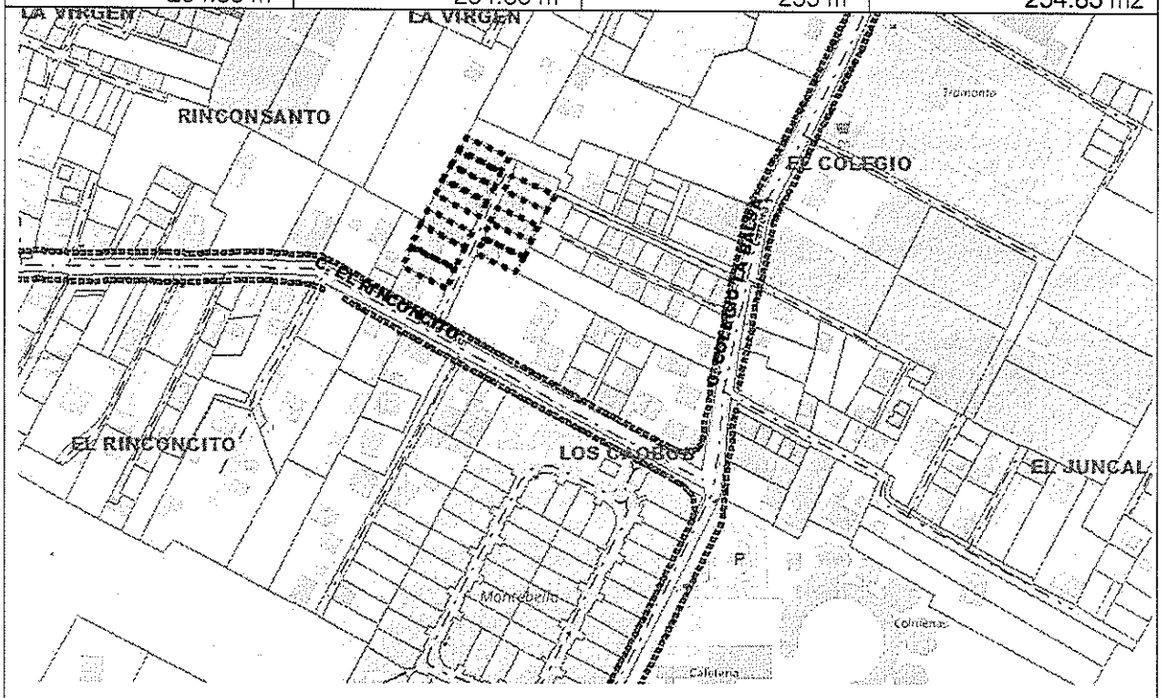


Ilustración 1: Mapa de localización, predio de interés en líneas punteadas

1. ANTECEDENTES

Mediante radicado 20229999938258 del 23 de diciembre de 2023, se solicitó la legalización del asentamiento humano, ubicado en la VEREDA LA BALSA, SECTOR LOS CAOBOS, PREDIO VILLA LAURA del Municipio de Chía - Cundinamarca, e identificado con cédula catastral 00-00-0007-1927-000 y matricula inmobiliaria 50N-20193986 para lo cual se aportaron los documentos exigidos en el Acuerdo Municipal 188 de 2021.

Con base a los ajustes solicitados a la revisión del levantamiento topográfico, se procedió a realizar acta de observaciones por parte de la Dirección de Ordenamiento Territorial y Plusvalía, mediante DOTP 2872 del 3 de septiembre de 2025, acta que fue objeto de respuesta por parte del interesado mediante anexo del doce (12) de diciembre de 2025.

Mediante resolución N°7663 del 30 de diciembre de 2025, La Dirección de Ordenamiento Territorial y Plusvalía, resolvió dar inicio al proceso de legalización de asentamiento humano ubicado en el inmueble identificado con cedula catastral 00-00-0007-1927-000 e inscrito folio de matrícula inmobiliaria N°50N-20193986 del Municipio de Chía.

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

1.1. CONSIDERACIONES JURÍDICAS

1.2. Contextualización Jurídica del estado del Plan de Ordenamiento Territorial

El H. Concejo Municipal aprobó el Acuerdo 17 del 15 de julio del 2000, mediante el cual se adoptó el Plan de Ordenamiento Territorial del municipio de Chía.

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

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

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

> ***"Articulo 2.2.6.5.1. Legalización Urbanística:*** *La legalización urbanística es el proceso mediante el cual la administración municipal, distrital o del Departamento Archipiélago de San Andrés, Providencia y Santa Catalina reconoce, si a ello hubiere lugar, la existencia de un asentamiento humanos con condiciones de precariedad y de origen informal, conformado por viviendas de interés social y usos complementarios que la soporten, que se ha constituido sin licencia de urbanización previo a su desarrollo o que aun cuando la obtuvo, esta no se ejecutó.*
>
> *Mediante a legalización urbanística y de acuerdo con las condiciones que establezca cada entidad territorial, se aprueban los planos urbanísticos y se expide la reglamentación urbanística, sin perjuicio de la responsabilidad penal, civil y administrativa de los comprometidos.*
>
> *La legalización urbanística implica la incorporación al perímetro urbano cuando a ello hubiere lugar, sujeta a la disponibilidad técnica de servicios o a la implementación de un esquema diferencial en áreas de difícil gestión; y la regularización urbanística del asentamiento humano, entendida como la norma urbanística aplicable y las acciones de mejoramiento definidas por el municipio o distrito en la resolución de legalización.*
>
> *La legalización urbanística no contempla el reconocimiento de los derechos de propiedad en favor de eventuales poseedores, ni la titulación de los predios ocupados por el asentamiento humano.*
>
> ***El acto administrativo mediante el cual se aprueba la legalización hará las veces de licencia de urbanización con base en el cual se tramitarán las licencias de construcción de los predios incluidos en la legalización el reconocimiento de las edificaciones existentes."***

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

unesco Member Global Network of Learning Cities
CAM CENTRO ADMINISTRATIVO MUNICIPAL - CHÍA
Carrera 9 N° 11-24
PBX: (601) 884 4444 Ext. 2113-2118
ordenamientoterritorial@chia.gov.co
www.chia-cundinamarca.gov.co

*"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 20229999938258, se solicitó la legalización del asentamiento humano, identificado con número catastral 00-00-0007-1927-000 localizado en la vereda La Balsa del Municipio de Chía - Cundinamarca, para lo cual se aportaron los documentos exigidos en el Acuerdo Municipal 188 de 2021 y con base en la Orden de Legalización proferida por el Decreto 133 de 2022 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 20229999938258 atendiendo los lineamientos generales del Acuerdo 17 del 2000.

1.4. Acuerdo Municipal 188 de 2021

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

Art. 2° Parágrafo. B. Definiciones:

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

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

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

1.5. Decreto Orden de Legalización 133 de 2022

El Decreto 133 de 2022 "El cual delimita una zona conformada por asentamientos humanos precarios de origen informal integrados predominantemente por viviendas de interés social, ubicada en la vereda La Balsa – Sector Los Caobos, sector rural del municipio de Chía, se ordena su legalización y regularización urbanística y se dictan otras disposiciones" viabilizó la realización del trámite de legalización y regularización urbanística del asentamiento en estudio, al estar este incluido dentro de la delimitación proferida por el decreto.

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

1.6. Conceptos y definiciones

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

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

Carrera 9 N° 11-24
PBX: (601) 884 4444 Ext. 2113-2118
ordenamientoterritorial@chia.gov.co
www.chia-cundinamarca.gov.co

2. DELIMITACIÓN DEL ÁREA OBJETO DE LEGALIZACIÓN

El asentamiento humano se encuentra ubicado en Suelo Rural, en la VEREDA LA BALSA, SECTOR LOS CAOBOS, PREDIO VILLA LAURA identificado con cédulas catastrales 00-00-0007-1927-000 y Matrícula Inmobiliaria 50N-20193986. 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 254.83 m^2

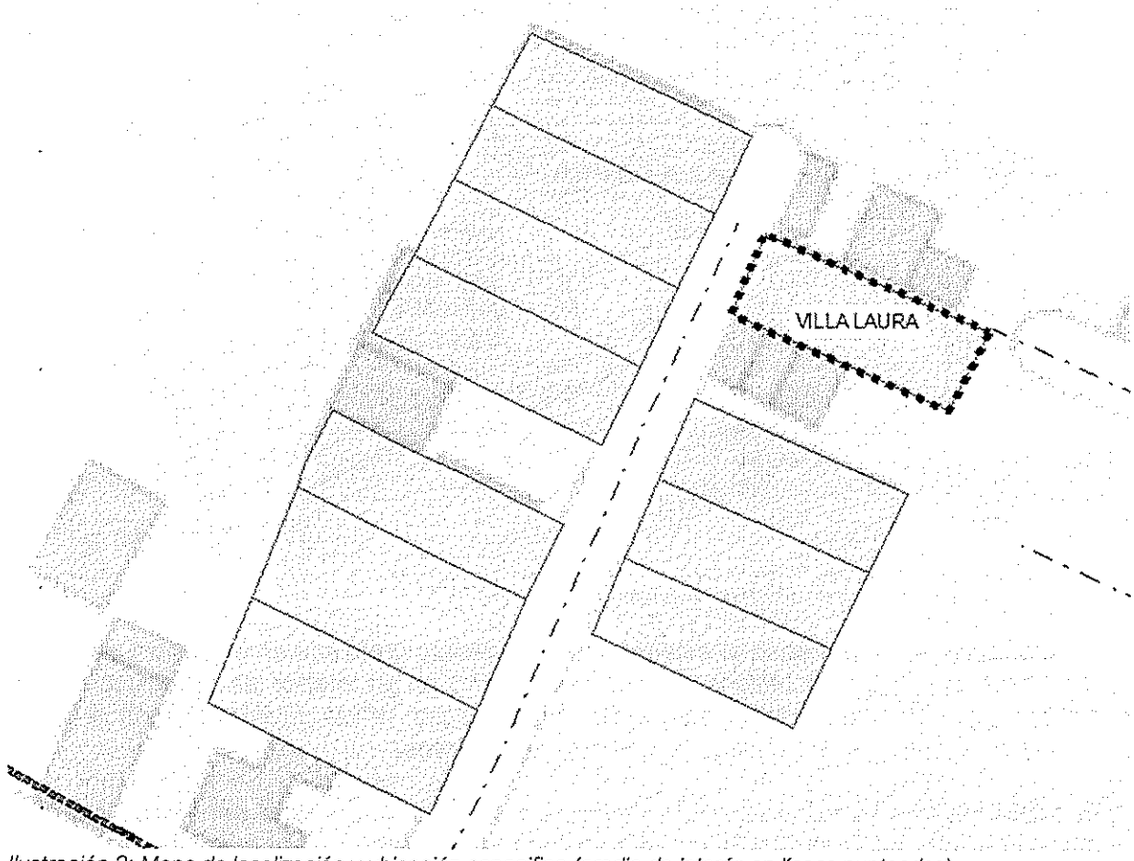


Ilustración 2: Mapa de localización y ubicación especifica (predio de interés en líneas punteadas).

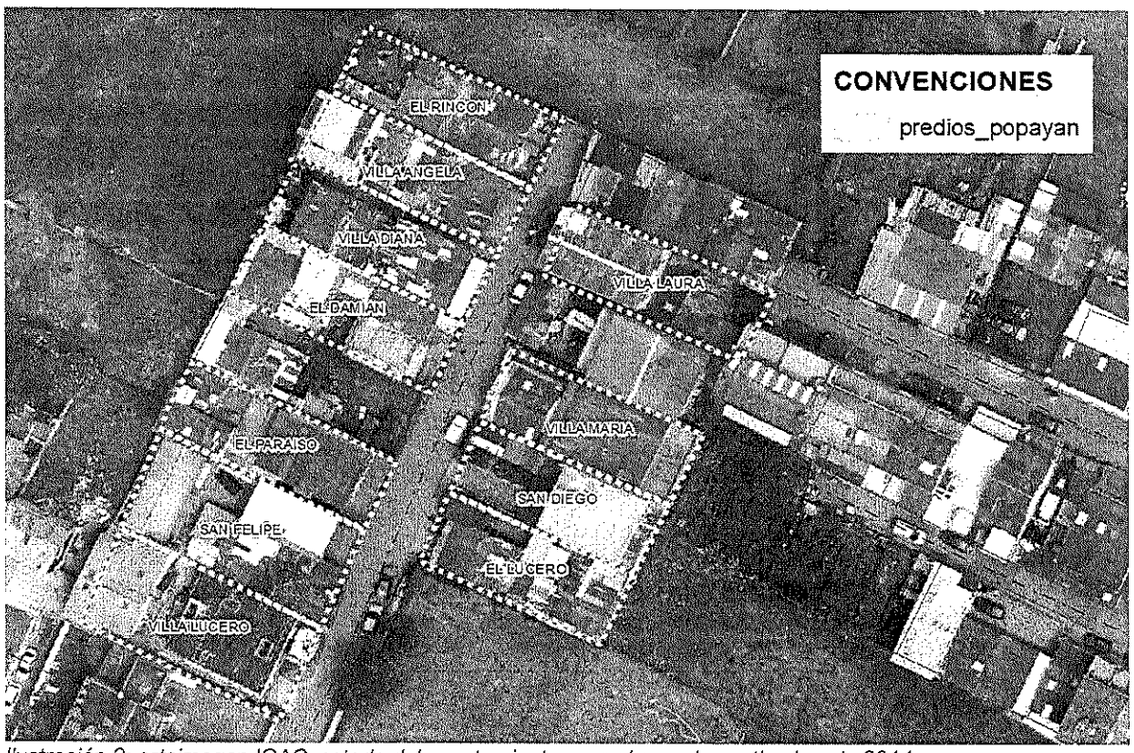


Ilustración 3: ortoimagen IGAC, estado del asentamiento para el pasado septiembre de 2014.

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

2.1. DELIMITACIÓN ESTADO ACTUAL DEL PREDIO OBJETO DE REGULARIZACIÓN:

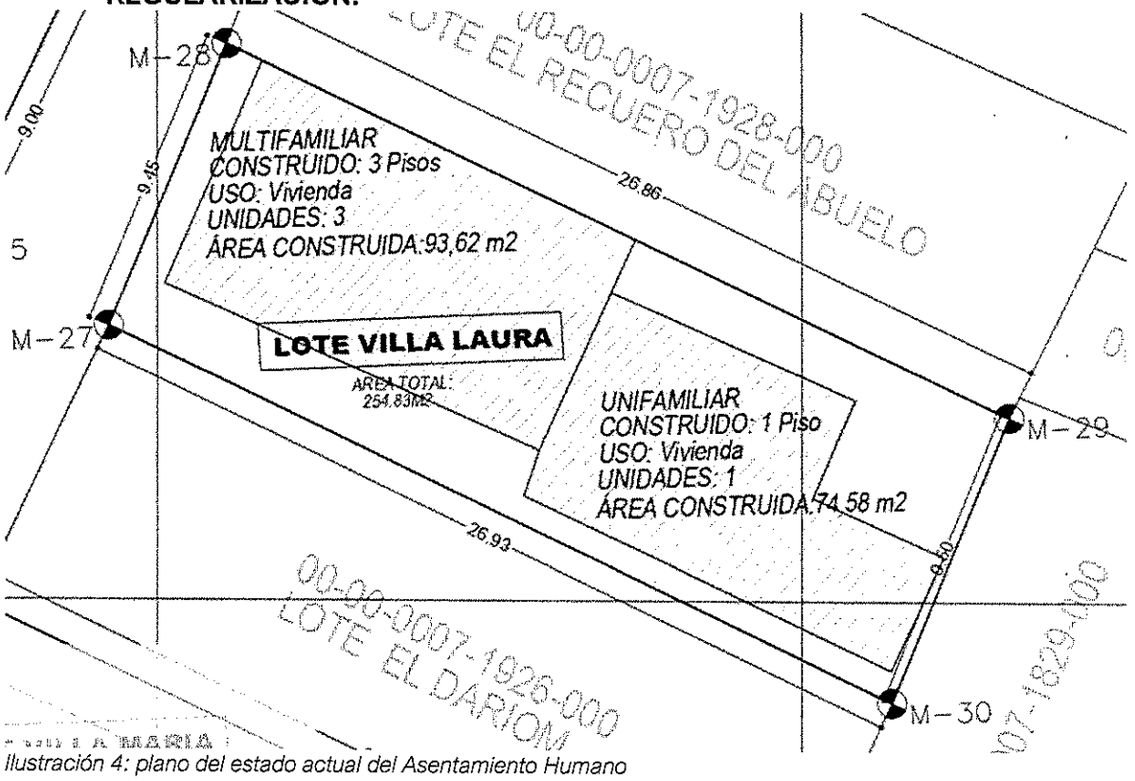


Ilustración 4: plano del estado actual del Asentamiento Humano

La ilustración 4 corresponde al estado actual del predio graficada en el plano 1 de 2, allí se evidencia un (1) lote de terreno con forma regular y en su interior las construcciones que ocupan gran parte del predio; este tiene como acceso, la vía pública ubicada al costado occidente y que sirve para todos y cada uno de los lotes.

El predio de la solicitud presenta 4 mojones o vértices como parte del estado actual, así como las cotas de cada una de las aristas o lados del predio, en su interior se distinguen 2 polígonos que indican la existencia de 2 volúmenes para uso vivienda Unifamiliar y Multifamiliar en diferentes niveles de altura.

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

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

COORDENADAS GLOBO DEL TERRENO No. 00-00-0007-1927-000 (LOTE VILLA LAURA)				Area: 254,83 M2
MOJÓN	COORDENADAS NORTE (m)	COORDENADAS ESTE (m)	COLINDANCIAS	OBSERVACIONES
27	2093008,433	4882398,487	LOTE EL DARIOM VIA DE ACCESO	-
28	2093017,140	4882402,161	VIA DE ACCESO LOTE EL RECUERDO DEL ABUELO	-
29	2093005,656	4882426,442	LOTE EL RECUERDO DEL ABUELO 00-00-0007-1829-000	-
30	2092996,876	4882422,811	00-00-0007-1829-000 LOTE EL DARIOM	-

Ilustración 5: Coordenadas del globo de terreno original. (VILLA LAURA).

Carrera 9 N° 11-24
PBX: (601) 884 4444 Ext. 2113-2116
ordenamientoterritorial@chia.gov.co
www.chia-cundinamarca.gov.co

2.3. DELIMITACIÓN PROPUESTA DE REGULARIZACIÓN URBANÍSTICA

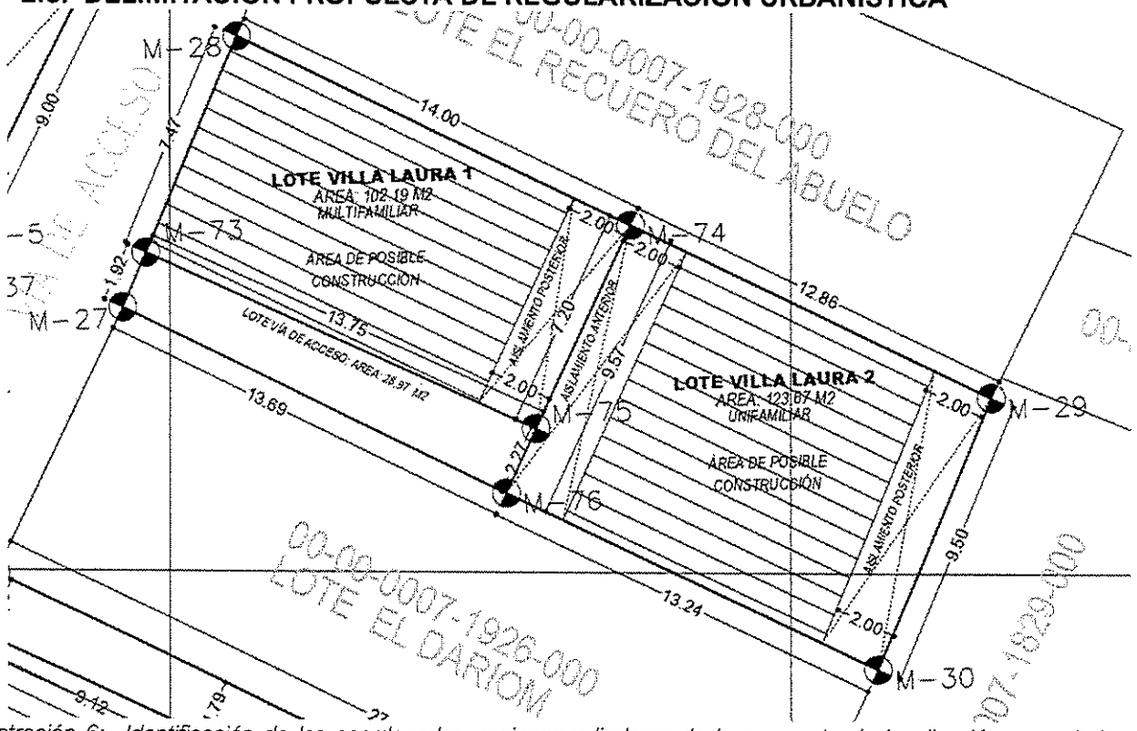


Ilustración 6: Identificación de las coordenadas, mojones y linderos de la propuesta de legalización y regularización urbanística

De la propuesta de regularización urbanística se observa que el número de mojones pasan de 4 a 9 unidades, es decir, se segregan nuevas unidades de terreno, se trata de los llamados: "VILLA MARIA 1" y "VILLA MARIA 2".

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

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

2.4. COORDENADAS DELIMITACIÓN PROPUESTA DE REGULARIZACIÓN URBANÍSTICA:

LINDEROS LOTE VILLA LAURA No. 00-00-0007-1927-000									
PROPIETARIO LOTE VILLA LAURA 1-APARTAMENTO 1 PISO 1: LAURA JOHANA AREVALO SERRANO PROPIETARIO LOTE VILLA LAURA 1-APARTAMENTO 1 PISO 2: ANA MILENA AREVALO SERRANO PROPIETARIO LOTE VILLA LAURA 1-APARTAMENTO 1 PISO 3: LAURA SOFIA SUTA AREVALO PROPIETARIO LOTE VILLA LAURA 2-CASA 1: MARIA DELIA SERRANO CUADROS									
LOTE VILLA LAURA 1 - Area: 102.19 M2									
MOJÓN O LINDERO	PUNTO INICIAL			PUNTO FINAL			DIST. (M)	RUMBO	COLINDANCIA	OBSERVACIONES
LINDERO No. 01	M-73	N=	2093010,20	M-28	N=	2093017,14	7.47	Noreste	Via de acceso	-
		E=	4882399,23		E=	4882402,16				
LINDERO No. 02	M-28	N=	2093017,14	M-74	N=	2093011,15	14.00	Sureste	Lote El recuerdo del abuelo	-
		E=	4882402,16		E=	4882414,82				
LINDERO No. 03	M-74	N=	2093011,15	M-75	N=	2093004,62	7.20	Suroeste	Lote Villa Laura 2	-
		E=	4882414,82		E=	4882411,80				
LINDERO No. 04	M-75	N=	2093004,62	M-73	N=	2093010,20	13.75	Noroeste	Servidumbre privada	-
		E=	4882411,80		E=	4882399,23				

Ilustración 7: Tabla linderos VILLA LAURA 1.

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

LOTE VILLA LAURA 2- Area: 123.67 M2										
MOJÓN O LINDERO	PUNTO INICIAL			PUNTO FINAL			DIST. (M)	RUMBO	COLINDANCIA	OBSERVACIONES
LINDERO No. 01	M-76	N=	2093002,56	M-74	N=	2093011,15	9.57	Noreste	Servidumbre privada Lote Villa Laura 1	-
		E=	4882410,85		E=	4882414,82				
LINDERO No. 02	M-74	N=	2093011,15	M-29	N=	2093005,66	12.86	Sureste	Lote El recuerdo del abuelo	-
		E=	4882414,82		E=	4882426,44				
LINDERO No. 03	M-29	N=	2093005,66	M-30	N=	2092996,88	9.50	Suroeste	00-00-0007-1829-000	-
		E=	4882426,44		E=	4882422,81				
LINDERO No. 04	M-30	N=	2092996,88	M-76	N=	2093002,56	13.24	Noroeste	Lote El Dariom	-
		E=	4882422,81		E=	4882410,85				

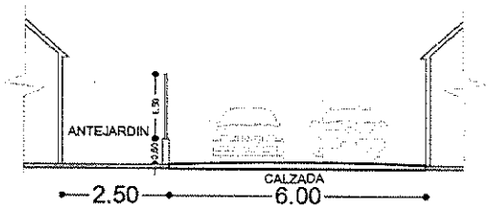
Ilustración 8: Tabla linderos VILLA LAURA 2.

2.5. COORDENADAS DELIMITACIÓN PROPUESTA DE VIA DE ACCESO PRIVADO:

LOTE VÍA DE ACCESO- Area: 28.97 M2										
MOJÓN O LINDERO	PUNTO INICIAL			PUNTO FINAL			DIST. (M)	RUMBO	COLINDANCIA	OBSERVACIONES
LINDERO No. 01	M-27	N=	2093008,43	M-73	N=	2093010,20	1.92	Noreste	Via de acceso	-
		E=	4882398,49		E=	4882399,23				
LINDERO No. 02	M-73	N=	2093010,20	M-75	N=	2093004,62	13.75	Sureste	Lote Villa Laura 1	-
		E=	4882399,23		E=	4882411,80				
LINDERO No. 03	M-75	N=	2093004,62	M-76	N=	2093002,56	2.27	Suroeste	Lote Villa Laura 2	-
		E=	4882411,80		E=	4882410,85				
LINDERO No. 04	M-76	N=	2093002,56	M-27	N=	2093008,43	13.69	Noroeste	Lote El Dariom	-
		E=	4882410,85		E=	4882398,49				

Ilustración 9: Tabla linderos LOTE VIA DE ACCESO 06.

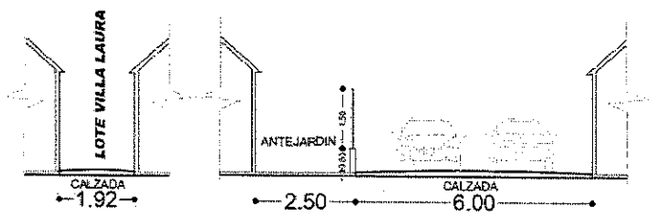
2.6. PERFILES VIALES EXISTENTES



VÍA DE ACCESO

Ilustración 10: Perfil vial existente

2.7. PERFILES VIALES PROPUESTOS



LOTE VÍA DE ACCESO

VÍA DE ACCESO PERFIL VIAL TIPO V-7

Ilustración 11: Perfil vial propuesto SERVIDUMBRE PUBLICA y perfil de 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:

Carrera 9 N° 11-24
PBX: (601) 884 4444 Ext. 2113-2116
ordenamientoterritorial@chia.gov.co
www.chia-cundinamarca.gov.co

Vías Tipo V-7

Son vías de 6.00 metros, peatonal y ocasionalmente vehicular.

Secciones Típicas (dos alternativas)
1. Zonas verdes laterales: 1.45 m. (Una a cada lado – 2.90 m.)
Zonas duras centrales: 1.20 m. (Una a cada lado – 2.40 m.)
Zona verde central: 0.70 m.

VIA	Descripción
PROYECCION VIAL	NO
TIPO DE VIA	V-7
PERFIL	6,00
NOMBRE	VIA PUBLICA DE ACCESO
CALCULO DE AREAS	**M2**
AREA BRUTA	254,83
AREA PROYECCION VIAL	0,00
AREA NETA	254,83

VIA	Descripción
PROYECCION VIAL	NO
TIPO DE VIA	VIA DE ACCESO
PERFIL	1,92
NOMBRE	LOTE VIA DE ACCESO 06

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

Por lo anterior, la vía que linda con el predio identificado con número 000000071927000 al medio 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:

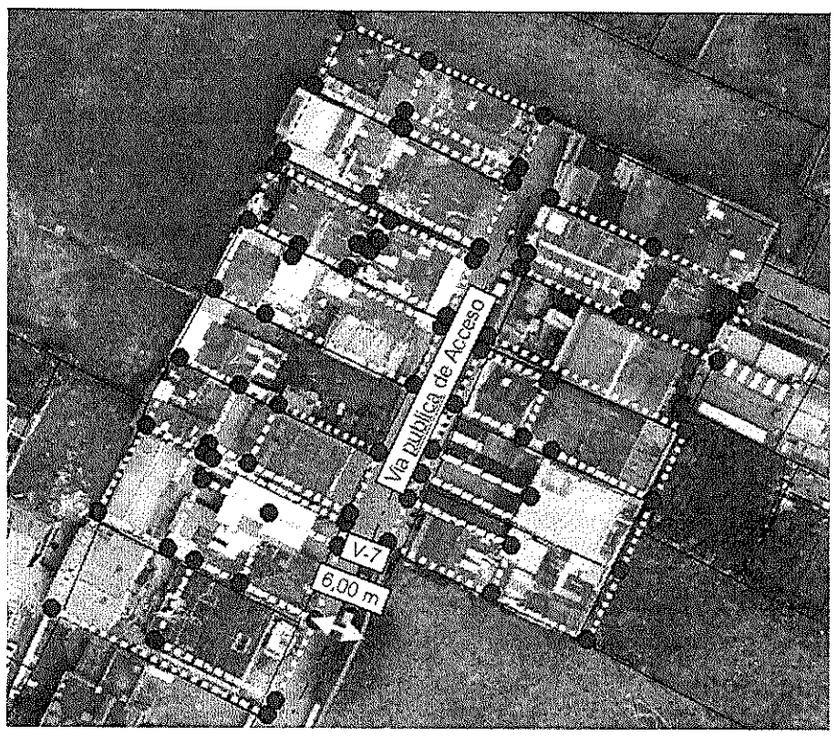


Ilustración 13: mapa de trazado vial, cotas y áreas.

Que de acuerdo con el cálculo realizado en planos arquitectónicos y topográficos para la vía que colinda con el asentamiento humano, denominado "vía pública de acceso", 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:

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

LOTE	Acueducto, Alcantarillado y Aseo	Energía Eléctrica	Gas Domiciliario
VILLA LAURA	Matricula: 2021120020 Código interno: 3475413 Matricula: 6010062 Código interno:2191202	Cuenta: 7585213-1 Cuenta: 1876273-1	Cuenta: 63634914 Cuenta: 60145156

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

4. DETERMINANTES RELACIONADAS CON EL P.O.T

4.1. Elementos de las zonas de protección ambiental

Para el predio de estudio no se encuentran zonas que sean susceptibles de protección ambiental en los términos del artículo 35 de la Ley 388 de 1997 y demás normas concordantes.

4.2. Zona de amenaza y riesgo no mitigable

El predio identificado con cédula catastral 00-00-0007-1927-000 localizado en la VEREDA LA BALSA, SECTOR LOS CAOBOS, PREDIO VILLA LAURA del municipio de Chía, se encuentra ubicado en zona de amenaza media por encharcamiento en un 100 %, en consecuencia, 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 se encuentra ubicado en zona de amenaza media por encharcamiento en un 100 %, en consecuencia, 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 000000071927000 La zona de acuerdo con el Plano 1B. Estructura general del territorio a largo plazo - zonas de riesgos del Acuerdo 17 del 2000, no está ubicado en zona de amenaza por movimientos en masa.

4.5. Avenida Torrencial

No se presentaría restricción para adelantar el presente proceso, siendo pertinente resaltar que respecto a los fenómenos de inundación, avenida torrencial e incendios forestales se presenta igualmente amenaza baja.

4.6. Incendios

El predio identificado con cédula catastral 000000071927000 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

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

El predio identificado con cédula catastral 000000071927000, localizado en la VEREDA LA BALSA, SECTOR LOS CAOBOS, PREDIO VILLA LAURA 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 él estimulo de actividades agropecuarias.
USO PRINCIPAL
Agropecuario, 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 000000071927000, localizado en la VEREDA LA BALSA, SECTOR LOS CAOBOS, PREDIO VILLA LAURA 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 000000071927000, localizado en la VEREDA LA BALSA, SECTOR LOS CAOBOS, PREDIO VILLA LAURA 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

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

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

1. *Atendiendo los déficits de espacio público del polígono objeto de orden de legalización, y en aras de incorporar zonas verdes al sector, se procurará la incorporación de cubiertas verdes, donde los lineamientos técnicos lo permitan.*

2. *Queda prohibido el desarrollo de cualquier actividad que genere ruido más allá de los niveles sonoros permitidos para la zona. Considerando que el uso principal del sector será residencial, los estándares máximos permisibles de niveles de emisión de ruido en dB(A), serán los establecidos en la Resolución 0627 de 07 de abril de 2007, Artículo 9, Tabla 1, en cumplimiento de la Ley 1801 de 2016, Artículo 33.*

3. *Las unidades de vivienda a legalizar procuraran incorporar en su diseño constructivo estrategias de construcción sostenible, orientadas a disminuir el consumo de agua y energía, logrando condiciones de optimización del recurso hídrico y la eficiencia energética de la edificación, entre ellas las siguientes:*

   - *En aras de aprovechar los sistemas pasivos de iluminación, ventilación y calefacción, las nuevas licencias de construcción y los actos de reconocimiento de edificaciones existentes intentarán ajustar la relación ventana / muro, procurar una ventilación cruzada en diferentes espacios y la utilización de materiales en fachada de baja conductividad térmica o sistemas combinados (materiales convencionales con aislantes térmicos).*

   - *Las unidades de vivienda procurarán instalar grifería ahorradora en los diferentes puntos de abastecimiento de agua potable y unidades sanitarias, para optimizar el consumo de agua.*

   - *Las edificaciones intentaran ajustar el diseño de la red de agua lluvia para facilitar su captación, acumulación y posterior aprovechamiento en uso sanitario, riego de zonas verdes y jardines de la propia vivienda y áreas anexas.*

4. *El cerramiento de cada predio, y considerando que el asentamiento se encuentra en área rural, deberá constituirse con elementos vivos, principalmente con especies nativas. Las zonas de antejardín y patios posteriores se tratarán como zona verde y/o ajardinada, con el objetivo de embellecer el sector y el adecuado tratamiento paisajístico de la zona.*

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

5. *No se permitirá la instalación de ningún tipo de cobertizo o cubierta que cubra total o parcialmente el aislamiento posterior o patio, ni la zona de antejardín o de retroceso sobre la vía de acceso.*

6. *Dar cumplimiento a la norma ambiental y policiva respecto del manejo de residuos sólidos".*

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

5. DATOS DE LOS INTERESADOS Identificación de los interesados

LOTE	AREA M2	USO	INTERESADO	CEDULA
VILLA LAURA 1	102,19	Multifamiliar	LAURA JOHANA AREVALO SERRANO	1072649166
			Ana Milena Arevalo Serrano	1072668103
			Laura Sofia Suta Arevalo	1072641299
VILLA LAURA 2	123,67	Unifamiliar	Maria Delia Serrano Cuadros	1072649166
LOTE VIA DE ACCESO 06	28,97	-	LOTE VIA DE ACCESO 06	-

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
LAURA JOHANA AREVALO SERRANO	1072649166	Aplica
Ana Milena Arevalo Serrano	1072668103	Aplica
Laura Sofia Suta Arevalo	1072641299	Aplica
Maria Delia Serrano Cuadros	28168140	Aplica

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

CUADRO DE AREAS														
Lotes y construcciones del Asentamiento Humano														
AREA BRUTA m²:	254,83	Lotes edificados:	2	UN										
AREA RESERVA VIAL m²:	0,00	Lotes Asentamiento:	2	UN										
AREA NETA m²:	254,83	Grado de consolidación	100%	%										
Área de Servidumbre														
Nombre del Lote	Área de la vía en m²	Carácter	MOJONES											
LOTE VIA DE ACCESO 06	28,97	PRIVADA	M27, M73, M75, M76, 27											
Totales	28,97	0	0											
Área de lotes y construcciones														
Nombre del Lote	Área lote (m²)	AREA CONSTRUIDA EXISTENTE (m²)				área por demoler			Total área por demoler	área ocupada total (piso 1)	Área total por Leg. Reconocimiento (Dir. de Urbanismo)	I.O. propuesto %	Uso, Mojones y Unidades	
		Piso 1	Piso 2	Piso 3	Subtotal	piso 1	piso 2	piso 3						
VILLA LAURA 1	102,19	93,62	93,62	93,62	280,86	14,44	14,44	14,44	43,32	79,18	237,54	77%	Multifamiliar M73, M28, M74, M75	3
VILLA LAURA 2	123,67	74,58	0,00	0,00	74,58	19,84	0,00	0,00	19,84	54,74	54,74	44%	Unifamiliar M76, M74, M29, M30	1
LOTE VIA DE ACCESO 06	28,97	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0%	M27, M73, M75, M76, 27	-
Subtotales	**254,83**	**168,20**	**93,62**	**93,62**	**355,44**	**34,28**	**14,44**	**14,44**	**63,16**	133,92	**292,28**	53%		
Índices	I.O. ocupación actual	66%	I.C. construcción actual	139%	I.O. ocupación propuesta	53%			I.C. constr. propuesta	115%			**Total unidades de vivienda**	**4**
Resumen de áreas y porcentajes														
Área total del predio del Asentamiento Humano m²	254,83	m2												
Área total final ocupada del Asentamiento Humano m²	133,92	m2												
Área total Construida del Asentamiento Humano Actual m²	168,20	m2												
Área total Construida del Asentamiento Humano Propuesta m²	292,28	m2												
Grado de Consolidación del Asentamiento (%)	100%	%												

7. REGULARIZACIÓN URBANÍSTICA DEL ASENTAMIENTO HUMANO

Carrera 9 N° 11-24
PBX: (601) 884 4444 Ext. 2113-2116
ordenamientoterritorial@chia.gov.co
www.chia-cundinamarca.gov.co

Propuesta de regularización

7.1. Propuesta de regularización

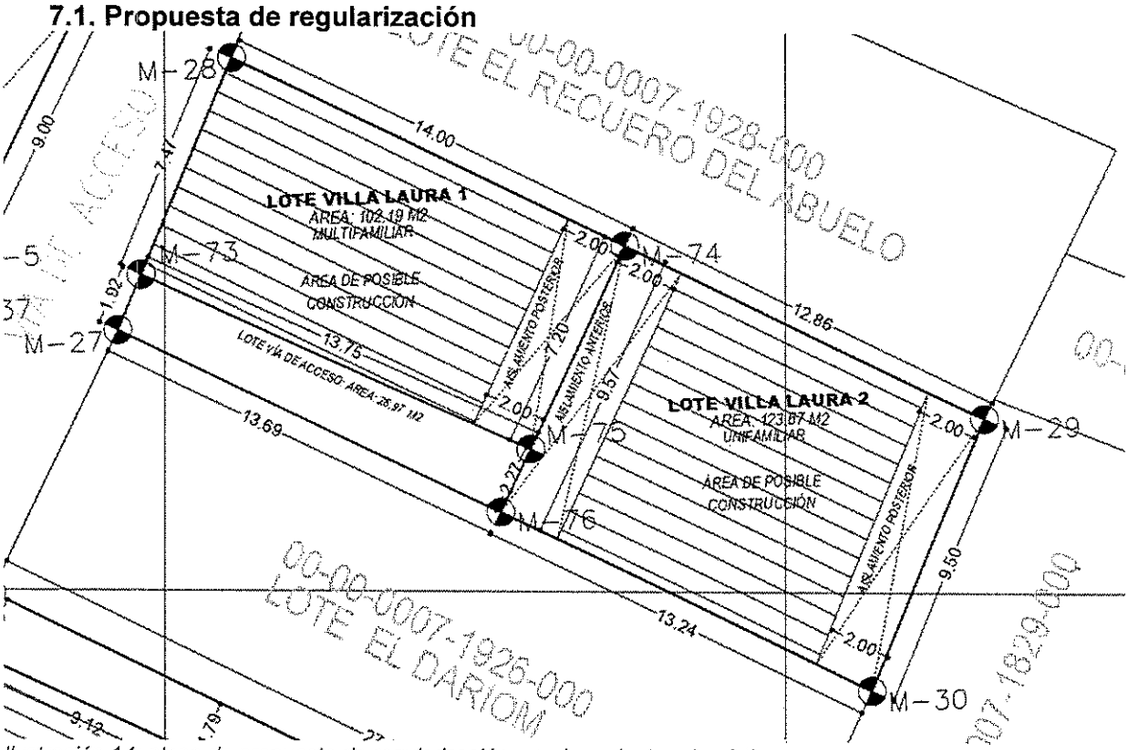


Ilustración 14: plano de propuesta de regularización y mejoramiento urbanístico

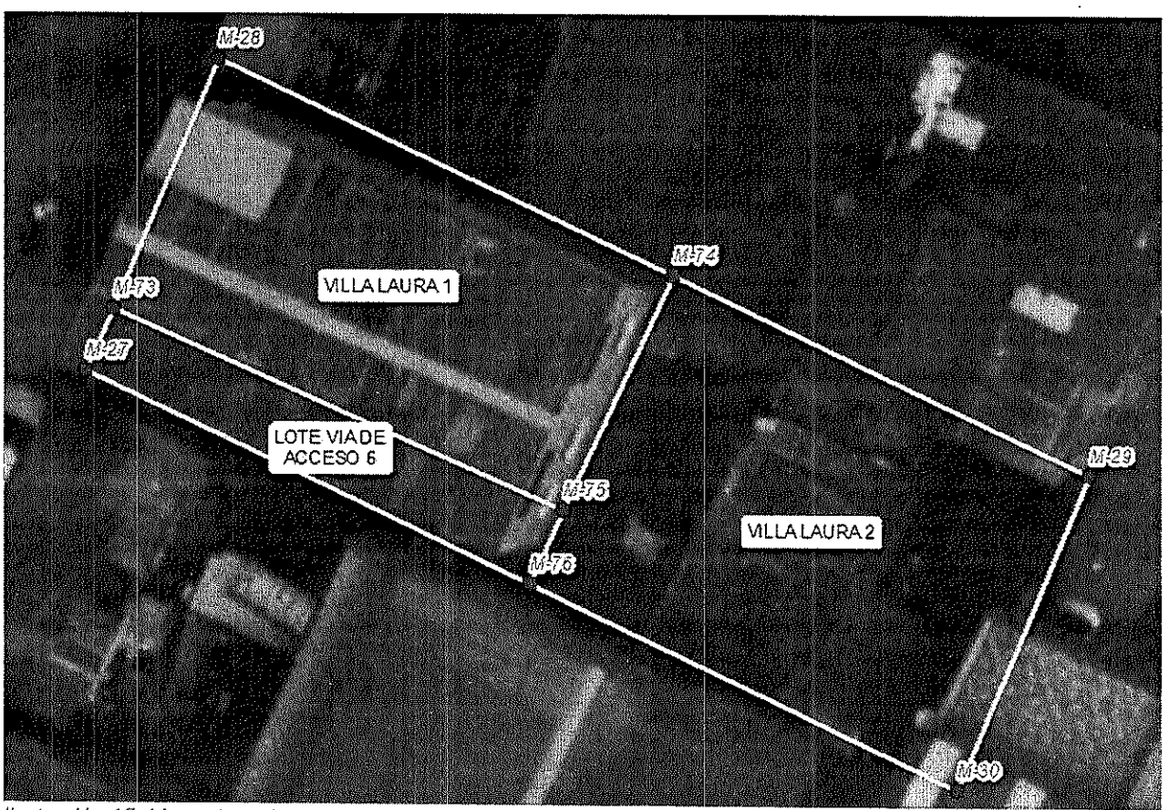


Ilustración 15: Mapa de mojones, nombre de los polígonos aprobados por el DOTP.

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

MOJON	X	Y
M-27	4882398,487	2093008,433
M-28	4882402,161	2093017,140
M-29	4882426,442	2093005,656
M-30	4882422,811	2092996,876
M-73	4882399,232	2093010,198
M-74	4882414,819	2093011,153
M-75	4882411,803	2093004,618
M-76	4882410,852	2093002,558

Ilustración 16: Listado de mojones y coordenadas del asentamiento humano.

7.2. Normativa para regularización

NORMATIVA PARA RECONOCIMIENTO DE EDIFICACIONES

NORMATIVA PARA RECONOCIMIENTO DE EDIFICACIONES		
NORMATIVA	**VILLA LAURA 1**	**VILLA LAURA 2**
Tipo de actuación permitida	**Reconocimiento de edificación** / Adecuación / Modificación / Cerramiento / demolición parcial	
Tipología de vivienda	Multifamiliar VIS, ceñido al número de unidades establecidos en la tabla 6. tabla de caracterización del asentamiento.	Unifamiliar VIS, ceñido al número de unidades establecidos en la tabla 6. tabla de caracterización del asentamiento.
Uso Principal	Residencial VIS	Residencial VIS
Usos compatibles	Comercial I	Comercial I
Usos Prohibidos	Los demás	Los demás
Área mínima del predio (m2)	102,19	123,67
Frente mínimo del lote (ml)	7,50ml	6,85ml
Índice de ocupación	87% (89,62m²)	73% (74,57m²)
Índice máx. De construcción	El resultante de multiplicar el índice de ocupación por el número de pisos.	
Número de Pisos	3	1
Aislamiento anterior	1,23	Paramentación
Aislamientos laterales	N/A	0,81(S) 1,57(N)
Aislamiento posterior	Se debe garantizar un aislamiento posterior mínimo 4,00m²	4,26m
Voladizo	0,50 m	0
Estacionamientos	0	0
Cerramiento	2,00 m transparente	
Acceso a Predios	A través de vía pública de acceso al costado occidente del asentamiento	A través de Lote vía de acceso costado occidente del asentamiento
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).

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

NORMATIVA PARA RECONOCIMIENTO DE EDIFICACIONES		
NORMATIVA	**VILLA LAURA 1**	**VILLA LAURA 2**
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.		

NORMATIVA PARA NUEVOS DESARROLLOS

NORMATIVA PARA NUEVOS DESARROLLOS		
NORMATIVA	**VILLA LAURA 1**	**VILLA LAURA 2**
Tipo de actuación permitida	**Demolición total y obra nueva** / Ampliación /	
Tipología de vivienda	Multifamiliar VIS, ceñido al número de unidades establecidos en la tabla 6. tabla de caracterización del asentamiento.	Unifamiliar VIS, ceñido al número de unidades establecidos en la tabla 6. tabla de caracterización del asentamiento.
Uso Principal	Residencial VIS	Residencial VIS
Usos compatibles	Comercial I	Comercial I
Usos Prohibidos	Los demás	Los demás
Área mínima del predio (m2)	102,19	123,67
Frente mínimo del lote (ml)	7,47ml	9,57ml
Índice de ocupación	77% (79,18 m^2)	44% (54,74 m^2)
Índice máx. De construcción	El resultante de multiplicar el índice de ocupación por el número de pisos.	
Número de Pisos	2 y aprovechamiento bajo cubierta	2 y aprovechamiento bajo cubierta
Aislamiento anterior	Paramentación	2,00ml
Aislamientos laterales	N/A	N/A
Aislamiento posterior	2,00ml	2,00 ml
Voladizo	0,60 m	0,60 m
Estacionamientos	0	0
Cerramiento	2,00 m transparente	
Acceso a Predios	A través de vía pública de acceso al costado occidente del asentamiento	A través de Lote vía de acceso costado occidente del asentamiento
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.

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

Dada a los dieciocho (18) días del mes de septiembre de 2026.

Aprobó:	
HECTOR ORLANDO RUIZ PÁLACIOS	
Director de Ordenamiento Territorial y Plusvalía.	
Elaboró:	
DIEGO FERNANDO CHITIVA GOMÉZ	DIEGO IVAN PALACIOS
Arquitecto Contratista	Abogado Contratista
Dirección de Ordenamiento Territorial y Plusvalía.	Dirección de Ordenamiento Territorial y Plusvalía.

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