

IDENTIFICACIÓN DEL PROYECTO

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

1. ANTECEDENTES

Mediante radicado 20249999939024 del 14 de noviembre de 2024, se solicitó la legalización del asentamiento humano, ubicado en la VEREDA BOJACA, SECTOR LA FRONTERA, PREDIO LA POLVERA 2 del Municipio de Chía - Cundinamarca, e identificado con cédula catastral 000000041062000 y matrícula inmobiliaria 50N-20571997 para lo cual se aportaron los documentos exigidos en el Acuerdo Municipal 220 de 2024.

El 31/01/2025, se realizó por parte del equipo interdisciplinario de DOTP, visita de campo con la finalidad de constatar la propuesta urbanística presentada, así como el índice de ocupación de predio, número de unidades de vivienda, estado de las construcciones, numero de contadores de servicios públicos entre otras.

Con base en la visita, se procedió a realizar acta de observaciones por parte de la Dirección de Ordenamiento Territorial y Plusvalía, acta que fue objeto de respuesta por parte del interesado mediante anexo del dieciocho (18) de febrero de 2025.

Mediante resolución N°1246 del 2 de mayo 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 00-00-0004-1062-000 e inscrito folio de matrícula inmobiliaria N°50N-20571997 del Municipio de Chía.

1.1. CONSIDERACIONES JURÍDICAS

1.2. Contextualización Jurídica del estado del Plan de Ordenamiento Territorial

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Como quiera que la legalización urbanística de asentamientos humanos hace las veces de licencia de urbanización, le es aplicable lo previsto en el artículo 2.2.2.6.1.2.1.1 del Decreto 1077 de 2015, el cual prevé que el estudio, trámite y expedición de licencias urbanísticas y de sus modificaciones procederá a solicitud de quienes puedan ser titulares de las mismas una vez hayan sido radicadas en legal y debida forma, precisando en su 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 14 de noviembre de 2024, mediante radicado 20249999939024, se solicitó la legalización del asentamiento humano, identificado con número catastral 00-00-0004-1062-000 localizado en la vereda Bojaca del Municipio de Chía - Cundinamarca, para lo cual se aportaron los documentos exigidos en el Acuerdo Municipal 220 de 2024 y por el Decreto 470 de 2024.

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 20249999939024 atendiendo los lineamientos generales del Acuerdo 17 del 2000.

1.4. Acuerdo Municipal 220 de 2024

El Acuerdo Municipal 220 de 2024 facultó al Alcalde para realizar la legalización y regularización de asentamientos humanos en el municipio de Chía, y se deberá tener en cuenta los siguientes aspectos, relevantes para expedir la resolución:

Artículo 2°. Numeral 2. 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.

Artículo 3°. Ámbito de aplicación:

los procesos de legalización y regularización urbanística de asentamientos humanos con condiciones de precariedad y de origen informal o consolidación informal destinados a vivienda de interés social, clasificados en estratos 1, 2 o 3 en el Municipio de Chía.

Parágrafo primero del artículo tercero. Objeto.

Las dos terceras partes de las edificaciones existentes deben cumplir con la antigüedad prevista para el acto de reconocimiento de que trata el artículo 6 de la Ley 1848 de 2017.

Parágrafo segundo del artículo tercero.

En los lotes o aparentes lotes resultado del proceso de legalización de asentamientos humanos con condiciones de precariedad y de origen informal, sólo se podrá desarrollar en vivienda de interés social o prioritaria.

1.5. Conceptos y definiciones

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

Primero, sobre la tipología de vivienda:

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

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

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

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

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

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

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

2. DELIMITACIÓN DEL ÁREA OBJETO DE LEGALIZACIÓN

El asentamiento humano se encuentra ubicado en Suelo Rural, en la VEREDA BOJACA, SECTOR LA FRONTERA, PREDIO LA POLVERA 2 identificado con cédula catastral 00-00-0004-1062-000 y Matrícula Inmobiliaria 50N-20571997. 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 2220.00 m²

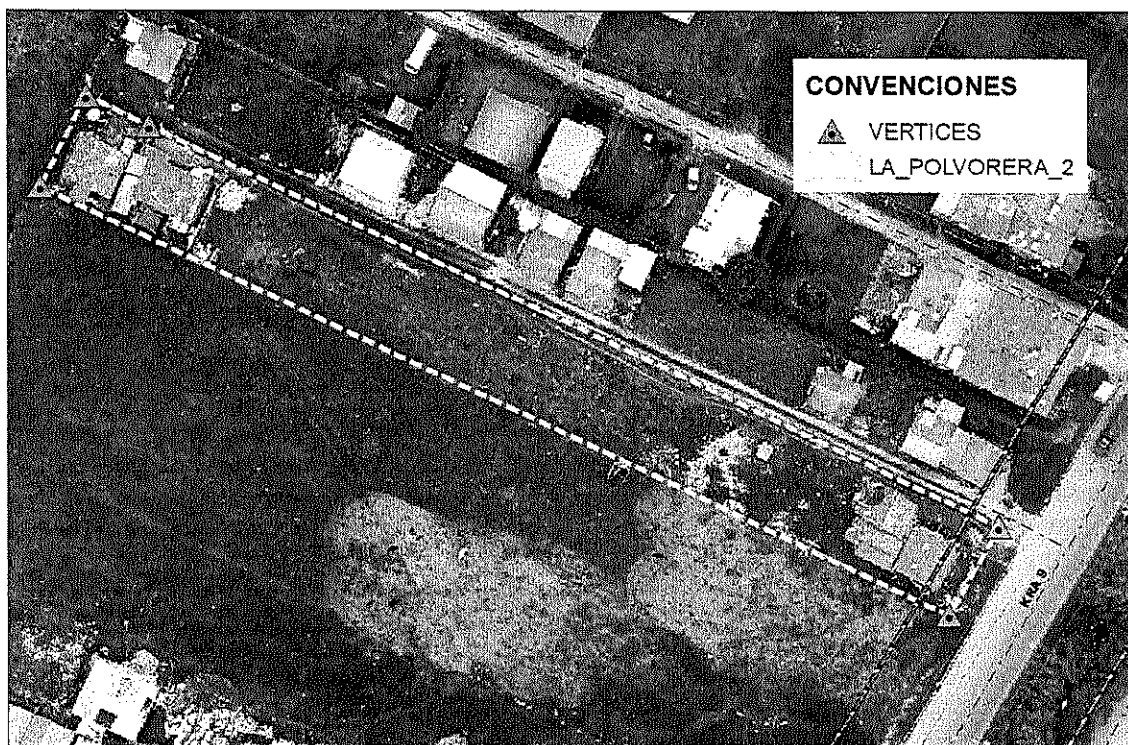
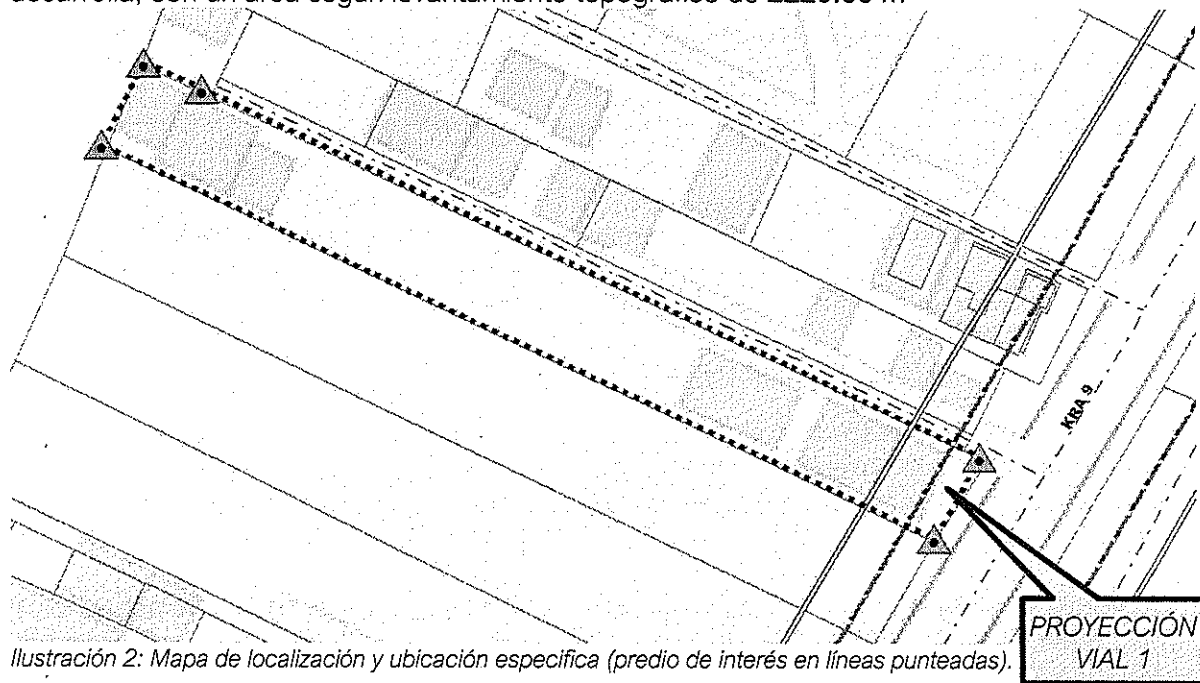


Ilustración 3: ortoimagen IGAC, estado del asentamiento para el pasado septiembre de 2014.

2.1. DELIMITACIÓN ESTADO ACTUAL DEL PREDIO OBJETO DE REGULARIZACIÓN:

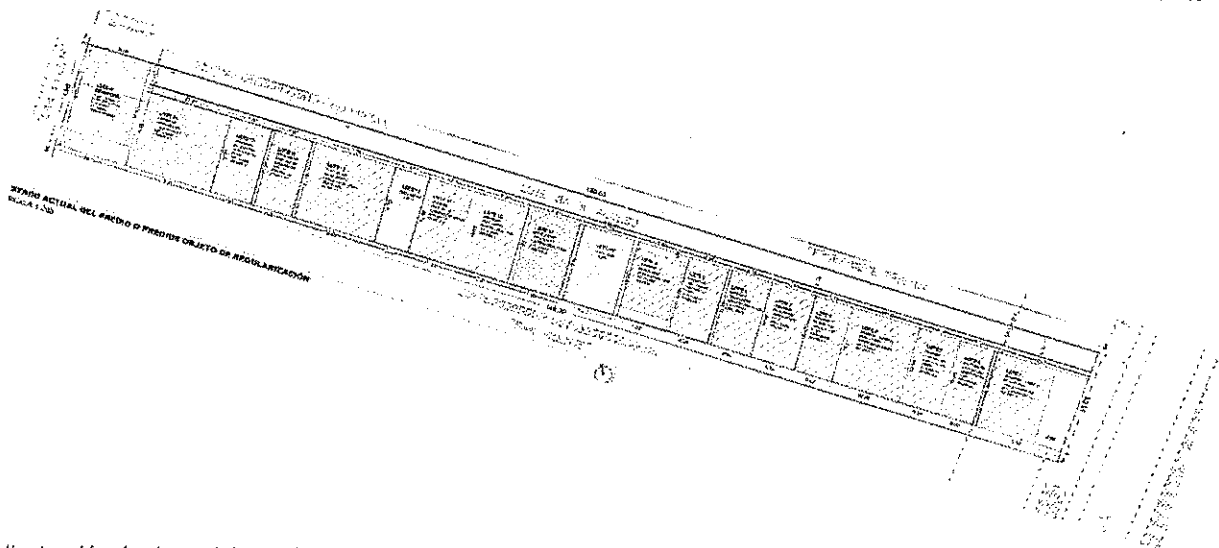


Ilustración 4: plano del estado actual del Asentamiento Humano

La ilustración 4 corresponde al estado actual del predio graficada en el plano 1/1, allí se evidencia un lote de terreno con forma regular y en su interior las construcciones que ocupan casi la totalidad del predio; estas tienen como acceso, ubicado al costado oriental sobre la carrera 9 del Municipio.

El predio de la solicitud presenta 5 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 19 polígonos que indican la existencia de 19 volúmenes para diferentes usos y en diferentes alturas.

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

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

LINDEROS GLOBO DEL TERRENO NO. 000000000041062000							ÁREA: 2220 M2	
	LINDEROS		PT. INICIAL	PT. FINAL	DIST. M	RUMBO	COLINDANTE	OBSERVACIONES
LOTE GENERAL ÁREA: 2220 M2	LINDERO 1	M1	X=4884181.56 Y=2098162.39	M3 X=4884316.18 Y=2098098.88	148,85	Sureste	Servidumbre Privada	Pasa por M5 y M44
	LINDERO 2	M3	X=4884316.18 Y=2098098.88	M4 X=4884308.86 Y=2098085.75	15,00	Suroeste	Carrera 9	-
	LINDERO 3	M4	X=4884308.86 Y=2098085.75	M5 X=4884174.87 Y=2098149.07	148,2	Noroeste	San Vicente	Pasa por M25 a M43
	LINDERO 4	M5	X=4884174.87 Y=2098149.07	M1 X=4884181.56 Y=2098162.39	14,9	Noreste	San Vicente	-

Ilustración 5: Coordenadas del globo de terreno original.

2.3. DELIMITACIÓN PROPUESTA DE REGULARIZACIÓN URBANÍSTICA

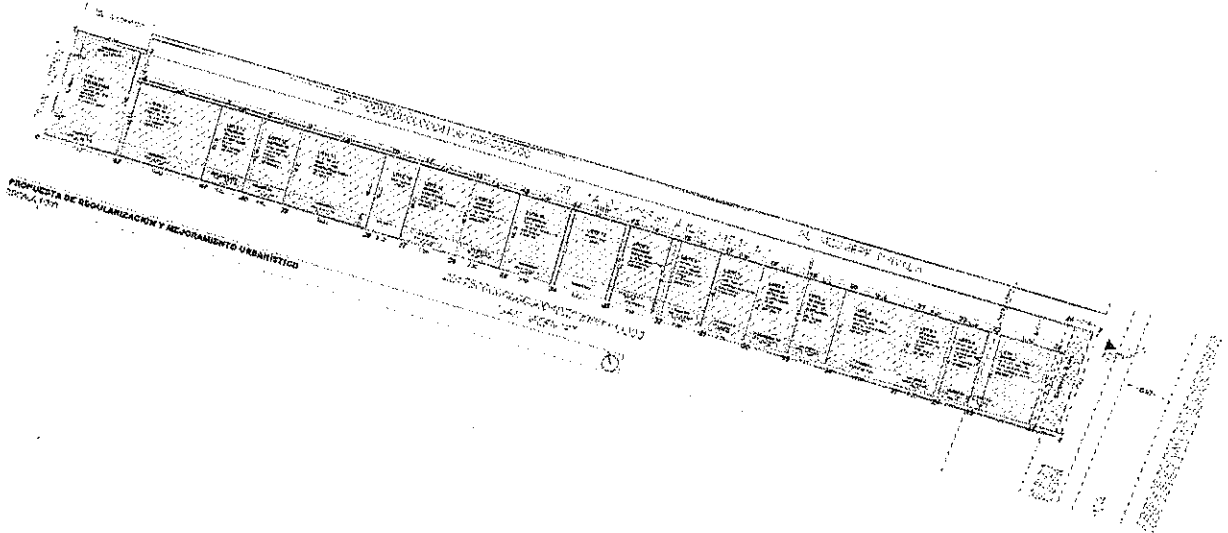


Ilustración 6: Identificación de las coordenadas, mojones y linderos de la propuesta de legalización y regularización urbanística

De la propuesta de regularización urbanística se observa que el número de mojones pasan de 5 a 44 unidades, es decir, se segregan nuevas unidades de terreno, se trata de los llamados: "LOTE 1", "LOTE 2", "LOTE 3", "LOTE 4", "LOTE 5", "LOTE 6", "LOTE 7", "LOTE 8", "LOTE 9", "LOTE 10", "LOTE 11", "LOTE 12", "LOTE 13", "LOTE 14", "LOTE 15", "LOTE 16", "LOTE 17", "LOTE 18" y "LOTE 19", así como también las áreas de terreno destinadas al acceso privado de los lotes denominada "LOTE VIA DE ACCESO", y una franja de terreno destinada a una futura Proyección Vial de la vía carrera 9 llamada "RESERVA VIAL".

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:

LINDERO PREDIOS 2517500000000000041062000000000 (PROPUESTA URBANISTICA)							
NOMBRE DEL INTERESADO: LILIA CUSTODIA OLIVEROS VELANDIA							
	LINDERO	PT. INICIAL	PT. FINAL	DIST. M	RUMBO	COLINDANTE	OBSERV
LOTE 1 ÁREA: 114,78M2	1	M23 X=4884301.83 Y=2098101.23	M24 X=4884311.77 Y=2098096.54	10,99	Sureste	Lote vía de acceso	-
	2	M24 X=4884311.77 Y=2098096.54	M43 X=4884306.09 Y=2098087.06	11,05	Suroeste	Reserva vial	-
	3	M43 X=4884306.09 Y=2098087.06	M25 X=4884297.14 Y=2098091.29	9,89	Noroeste	San Vicente	-
	4	M25 X=4884297.15 Y=2098091.28	M23 X=4884301.83 Y=2098101.23	10,99	Noreste	L2	-

Ilustración 7: Tabla linderos LOTE 1

NOMBRE DEL INTERESADO: MARIA ISABEL FORERO FANDIÑO							
	LINDERO	PT. INICIAL	PT. FINAL	DIST. M	RUMBO	COLINDANTE	OBSERV
LOTE 2 ÁREA: 54,94 M2	1	M22 X=4884297.31 Y=2098103.36	M23 X=4884301.83 Y=2098101.23	5,00	Noreste	Lote vía de acceso	-
	2	M23 X=4884301.83 Y=2098101.23	M25 X=4884297.14 Y=2098091.29	10,99	Sureste	L1	-
	3	M25 X=4884297.15 Y=2098091.28	M26 X=4884292.63 Y=2098093.43	5,00	Suroeste	San Vicente	-
	4	M26 X=4884292.63 Y=2098093.43	M22 X=4884297.31 Y=2098103.36	10,99	Noroeste	L3	-

Ilustración 8: Tabla linderos LOTE 2

NOMBRE DEL INTERESADO: PEDRO JULIO MARROQUIN MARROQUIN								
	LINDERO	PT. INICIAL	PT. FINAL	DIST. M	RUMBO	COLINDANTE	OBSERV	
LOTE 3 ÁREA: 65,89 M2	1	M21 X=4884291.88 Y=2098105.92	M22 X=4884297.31 Y=2098103.36	6,00	Sureste	Lote vía de acceso	-	
	2	M22 X=4884297.31 Y=2098103.36	M26 X=4884292.63 Y=2098093.43	10,99	Suroeste	L2	-	
	3	M26 X=4884292.63 Y=2098093.43	M27 X=4884287.20 Y=2098095.99	6,00	Noroeste	San Vicente	-	
	4	M27 X=4884287.20 Y=2098095.99	M21 X=4884291.88 Y=2098105.92	10,98	Noreste	L4	-	

Ilustración 9: Tabla linderos LOTE 3

NOMBRE DEL INTERESADO: DORIS YANET CASALLAS OVALLE								
	LINDERO	PT. INICIAL	PT. FINAL	DIST. M	RUMBO	COLINDANTE	OBSERV	
LOTE 4 ÁREA: 109,76 M2	1	M20 X=4884282.84 Y=2098110.19	M21 X=4884291.88 Y=2098105.92	10,00	Noreste	Lote vía de acceso	-	
	2	M21 X=4884291.88 Y=2098105.92	M27 X=4884287.20 Y=2098095.99	10,98	Sureste	L3	-	
	3	M27 X=4884287.20 Y=2098095.99	M28 X=4884278.16 Y=2098100.26	10,00	Suroeste	San Vicente	-	
	4	M28 X=4884278.16 Y=2098100.26	M20 X=4884282.84 Y=2098110.19	10,97	Noroeste	L5	-	

Ilustración 10: Tabla linderos LOTE 4

NOMBRE DEL INTERESADO: DORIS YANET CASALLAS OVALLE								
	LINDERO	PT. INICIAL	PT. FINAL	DIST. M	RUMBO	COLINDANTE	OBSERV	
LOTE 5 ÁREA: 64,72M2	1	M19 X=4884277.50 Y=2098112.70	M20 X=4884282.84 Y=2098110.19	5,90	Sureste	Lote vía de acceso	-	
	2	M20 X=4884282.84 Y=2098110.19	M28 X=4884278.16 Y=2098100.26	10,97	Suroeste	L4	-	
	3	M28 X=4884278.16 Y=2098100.26	M29 X=4884272.82 Y=2098102.78	5,90	Noroeste	San Vicente	-	
	4	M29 X=4884272.82 Y=2098102.78	M19 X=4884277.50 Y=2098112.70	10,97	Noreste	L6	-	

Ilustración 11: Tabla linderos LOTE 5

NOMBRE DEL INTERESADO: DORIS YANET CASALLAS OVALLE								
	LINDERO	PT. INICIAL	PT. FINAL	DIST. M	RUMBO	COLINDANTE	OBSERV	
LOTE 6 ÁREA: 66,88 M2	1	M18 X=4884271.98 Y=2098115.30	M19 X=4884277.50 Y=2098112.70	6,10	Sureste	Lote vía de acceso	-	
	2	M19 X=4884277.50 Y=2098112.70	M29 X=4884272.82 Y=2098102.78	10,97	Suroeste	L5	-	
	3	M29 X=4884272.82 Y=2098102.78	M30 X=4884267.30 Y=2098105.39	6,10	Noroeste	San Vicente	-	
	4	M30 X=4884267.30 Y=2098105.39	M18 X=4884271.98 Y=2098115.30	10,96	Noreste	L7	-	

Ilustración 12: Tabla linderos LOTE 6

NOMBRE DEL INTERESADO: LUIS ALFREDO MONTAÑO RODRIGUEZ Y IRMA ETELVINA CHOACHI REYES								
	LINDERO	PT. INICIAL	PT. FINAL	DIST. M	RUMBO	COLINDANTE	OBSERV	
LOTE 7 ÁREA: 69,58 M2	1	M17 X=4884266.25 Y=2098118.02	M18 X=4884271.98 Y=2098115.30	6,35	Sureste	Lote vía de acceso	-	
	2	M18 X=4884271.98 Y=2098115.30	M30 X=4884267.30 Y=2098105.39	10,96	Suroeste	L6	-	
	3	M30 X=4884267.30 Y=2098105.39	M31 X=4884261.57 Y=2098108.10	6,35	Noroeste	San Vicente	-	
	4	M31 X=4884261.57 Y=2098108.10	M17 X=4884266.25 Y=2098118.02	10,96	Noreste	L8	-	

Ilustración 13: Tabla linderos LOTE 7

NOMBRE DEL INTERESADO: LUZ MARINA RODRIGUEZ SIERRA Y CARLOS ALBEIRO BALLE MONTAÑO								
	LINDERO	PT. INICIAL	PT. FINAL	DIST. M	RUMBO	COLINDANTE	OBSERV	
LOTE 8 ÁREA: 69,02 M2	1	M16 X=4884260.54 Y=2098120.70	M17 X=4884266.25 Y=2098118.02	6,30	Sureste	Lote vía de acceso	-	
	2	M17 X=4884266.25 Y=2098118.02	M31 X=4884261.57 Y=2098108.10	10,96	Suroeste	L7	-	
	3	M31 X=4884261.57 Y=2098108.10	M32 X=4884255.87 Y=2098110.80	6,30	Noroeste	San Vicente	-	
	4	M32 X=4884255.87 Y=2098110.80	M16 X=4884260.54 Y=2098120.70	10,96	Noreste	L9	-	

Ilustración 14: Tabla linderos LOTE 8

NOMBRE DEL INTERESADO: MEXIS CAPERA VAQUIRO								
	LINDERO	PT. INICIAL	PT. FINAL	DIST. M	RUMBO	COLINDANTE	OBSERV	
LOTE 9 ÁREA: 82,12 M2	1	M15 X=4884253.76 Y=2098123.90	M16 X=4884260.54 Y=2098120.70	7,50	Sureste	Lote vía de acceso	-	
	2	M16 X=4884260.54 Y=2098120.70	M32 X=4884255.87 Y=2098110.80	10,95	Suroeste	L8	-	
	3	M32 X=4884255.87 Y=2098110.80	M33 X=4884249.09 Y=2098114.00	7,50	Noroeste	San Vicente	-	
	4	M33 X=4884249.09 Y=2098114.00	M15 X=4884253.76 Y=2098123.90	10,95	Noreste	L10	-	

Ilustración 15: Tabla linderos LOTE 9

NOMBRE DEL INTERESADO: LILIA CUSTODIA OLIVEROS VELANDIA								
	LINDERO	PT. INICIAL	PT. FINAL	DIST. M	RUMBO	COLINDANTE	OBSERV	
LOTE 10 ÁREA: 87,54 M2	1	M14 X=4884246.52 Y=2098127.31	M15 X=4884253.76 Y=2098123.90	8,00	Sureste	Lote vía de acceso	-	
	2	M15 X=4884253.76 Y=2098123.90	M33 X=4884249.09 Y=2098114.00	10,95	Suroeste	L9	-	
	3	M33 X=4884249.09 Y=2098114.00	M34 X=4884241.86 Y=2098117.42	8,00	Noroeste	San Vicente	-	
	4	M34 X=4884241.86 Y=2098117.42	M14 X=4884246.52 Y=2098127.31	10,94	Noreste	L11	-	

Ilustración 16: Tabla linderos LOTE 10

NOMBRE DEL INTERESADO: UBER ALCIBIADES ACHURY PEÑA								
	LINDERO	PT. INICIAL	PT. FINAL	DIST. M	RUMBO	COLINDANTE	OBSERV	
LOTE 11 ÁREA: 81,48 M2	1	M13 X=4884239.79 Y=2098130.49	M14 X=4884246.52 Y=2098127.31	7,46	Sureste	Lote vía de acceso	-	
	2	M14 X=4884246.52 Y=2098127.31	M34 X=4884241.86 Y=2098117.42	10,94	Suroeste	L10	-	
	3	M34 X=4884241.86 Y=2098117.42	M35 X=4884235.13 Y=2098120.61	7,46	Noroeste	San Vicente	-	
	4	M35 X=4884235.13 Y=2098120.61	M13 X=4884239.79 Y=2098130.49	10,93	Noreste	L12	-	

Ilustración 17: Tabla linderos LOTE 11

NOMBRE DEL INTERESADO: JOSE APOLONIO RAMIREZ TELLEZ								
	LINDERO	PT. INICIAL	PT. FINAL	DIST. M	RUMBO	COLINDANTE	OBSERV	
LOTE 12 ÁREA: 79,80 M2	1	M12 X=4884233.18 Y=2098133.60	M13 X=4884239.79 Y=2098130.49	7,30	Sureste	Lote vía de acceso	-	
	2	M13 X=4884239.79 Y=2098130.49	M35 X=4884235.13 Y=2098120.61	10,92	Suroeste	L11	-	
	3	M35 X=4884235.13 Y=2098120.61	M36 X=4884228.52 Y=2098123.72	7,30	Noroeste	San Vicente	-	
	4	M36 X=4884228.52 Y=2098123.72	M12 X=4884233.18 Y=2098133.60	10,93	Noreste	L13	-	

Ilustración 18: Tabla linderos LOTE 12

NOMBRE DEL INTERESADO: JOSE APOLONIO RAMIREZ TELLEZ								
	LINDERO	PT. INICIAL	PT. FINAL	DIST. M	RUMBO	COLINDANTE	OBSERV	
LOTE 13 ÁREA: 79,76 M2	1	M11 X=4884226.58 Y=2098136.72	M12 X=4884233.18 Y=2098133.60	7,30	Sureste	Lote vía de acceso	-	
	2	M12 X=4884233.18 Y=2098133.60	M36 X=4884228.52 Y=2098123.72	10,93	Suroeste	L12	-	
	3	M36 X=4884228.52 Y=2098123.72	M37 X=4884221.92 Y=2098126.84	7,30	Noroeste	San Vicente	-	
	4	M37 X=4884221.92 Y=2098126.84	M11 X=4884226.58 Y=2098136.72	10,92	Noreste	L14	-	

Ilustración 19: Tabla linderos LOTE 13

NOMBRE DEL INTERESADO: JESÚS MARÍA CARRILLO HERNANDEZ Y ANA LUISA PINEDA PINEDA								
	LINDERO	PT. INICIAL	PT. FINAL	DIST. M	RUMBO	COLINDANTE	OBSERV	
LOTE 14 ÁREA: 54,60 M2	1	M10 X=4884222.06 Y=2098138.85	M11 X=4884226.58 Y=2098136.72	5,00	Sureste	Lote vía de acceso	-	
	2	M11 X=4884226.58 Y=2098136.72	M37 X=4884221.92 Y=2098126.84	10,92	Suroeste	L13	-	
	3	M37 X=4884221.92 Y=2098126.84	M38 X=4884217.40 Y=2098128.98	5,00	Noroeste	San Vicente	-	
	4	M38 X=4884217.40 Y=2098128.98	M10 X=4884222.06 Y=2098138.85	10,92	Noreste	L15	-	

Ilustración 20: Tabla linderos LOTE 14

NOMBRE DEL INTERESADO: JESÚS MARÍA CARRILLO HERNANDEZ Y ANA LUISA PINEDA PINEDA								
	LINDERO	PT. INICIAL	PT. FINAL	DIST. M	RUMBO	COLINDANTE	OBSERV	
LOTE 15 ÁREA: 134,14 M2	1	M9 X=4884210.94 Y=2098144.10	M10 X=4884222.06 Y=2098138.85	12,29	Sureste	Lote vía de acceso	-	
	2	M10 X=4884222.06 Y=2098138.85	M38 X=4884217.40 Y=2098128.98	10,93	Suroeste	L14	-	
	3	M38 X=4884217.40 Y=2098128.98	M39 X=4884206.29 Y=2098134.23	12,29	Noroeste	San Vicente	-	
	4	M39 X=4884206.29 Y=2098134.23	M9 X=4884210.94 Y=2098144.10	10,91	Noreste	L16	-	

Ilustración 21: Tabla linderos LOTE 15

NOMBRE DEL INTERESADO: SANDRA MILENA MEDINA PEÑA								
	LINDERO	PT. INICIAL	PT. FINAL	DIST. M	RUMBO	COLINDANTE	OBSERV	
LOTE 16 ÁREA: 65,44 M2	1	M8 X=4884205.52 Y=2098146.65	M9 X=4884210.94 Y=2098144.10	6,00	Sureste	Lote vía de acceso	-	
	2	M9 X=4884210.94 Y=2098144.10	M39 X=4884206.29 Y=2098134.23	10,91	Suroeste	L15	-	
	3	M39 X=4884206.29 Y=2098134.23	M40 X=4884200.86 Y=2098136.79	6,00	Noroeste	San Vicente	-	
	4	M40 X=4884200.86 Y=2098136.79	M8 X=4884205.52 Y=2098146.65	10,90	Noreste	L17	-	

Ilustración 22: Tabla linderos LOTE 16

NOMBRE DEL INTERESADO: GERMAN ENRIQUE ACERO PINILLA								
	LINDERO	PT. INICIAL	PT. FINAL	DIST. M	RUMBO	COLINDANTE	OBSERV	
LOTE 17 ÁREA: 65,41 M2	1	M7 X=4884200.09 Y=2098149.21	M8 X=4884205.52 Y=2098146.65	5,90	Sureste	Lote vía de acceso	-	
	2	M8 X=4884205.52 Y=2098146.65	M40 X=4884200.86 Y=2098136.79	10,90	Suroeste	L16	-	
	3	M40 X=4884200.86 Y=2098136.79	M41 X=4884195.44 Y=2098139.36	5,90	Noroeste	San Vicente	-	
	4	M41 X=4884195.44 Y=2098139.36	M7 X=4884200.09 Y=2098149.21	10,90	Noreste	L18	-	

Ilustración 23: Tabla linderos LOTE 17

NOMBRE DEL INTERESADO: LUIS ENRIQUE RAMIREZ TELLEZ								
	LINDERO	PT. INICIAL	PT. FINAL	DIST. M	RUMBO	COLINDANTE	OBSERV	
LOTE 18 ÁREA: 135,30 M2	1	M6 X=4884188.87 Y=2098154.50	M7 X=4884200.09 Y=2098149.21	12,50	Sureste	Lote vía de acceso	-	
	2	M7 X=4884200.09 Y=2098149.21	M41 X=4884195.44 Y=2098139.36	10,90	Suroeste	L17	-	
	3	M41 X=4884195.44 Y=2098139.36	M42 X=4884184.20 Y=2098144.67	12,53	Noroeste	San Vicente	-	
	4	M42 X=4884184.20 Y=2098144.67	M6 X=4884188.87 Y=2098154.50	10,89	Noreste	L19	-	

Ilustración 24: Tabla linderos LOTE 18

NOMBRE DEL INTERESADO: ANTONIO SALAS MARTINEZ								
	LINDERO	PT. INICIAL	PT. FINAL	DIST. M	RUMBO	COLINDANTE	OBSERV	
LOTE 19 ÁREA: 151,24 M2	1	M1 X=4884181.57 Y=2098162.39	M2 X=4884190.60 Y=2098158.13	9,99	Sureste	El Recuerdo	-	
	2	M2 X=4884190.60 Y=2098158.13	M42 X=4884184.20 Y=2098144.67	14,90	Suroeste	Lote vía de acceso y L18	Pasa por M6	
	3	M42 X=4884184.20 Y=2098144.67	M5 X=4884174.87 Y=2098149.08	10,31	Noroeste	San Vicente	-	
	4	M5 X=4884174.87 Y=2098149.08	M1 X=4884181.57 Y=2098162.39	14,90	Noreste	San Vicente	-	

Ilustración 25: Tabla linderos LOTE 19

2.5. COORDENADAS DELIMITACIÓN PROPUESTA DE LOTE VIA DE ACCESO:

LINDEROS LOTE VIA DE ACCESO NO. 251750000000000004106200000000 (PROPUESTA URBANISTICA)							ÁREA: 545,14 M2	
LOTE VÍA DE ACCESO: 545,14 M2	LINDERO 1	M2 X=4884190.60 Y=2098158.13	M44 X=4884313.84 Y=2098099.99	136,26	Noreste	Servidumbre Privada	-	
	LINDERO 2	M44 X=4884313.84 Y=2098099.99	M24 X=4884311.77 Y=2098096.54	4,00	Sureste	Reserva vial	-	
	LINDERO 3	M24 X=4884311.77 Y=2098096.54	M6 X=4884188.94 Y=2098154.47	135,87	Suroeste	Lotes 1 al 18 presente legalización	Pasá por M7 a M23	
	LINDERO 4	M6 X=4884188.87 Y=2098154.50	M2 X=4884190.60 Y=2098158.13	4,00	Noroeste	L19 Presente legalización		

Ilustración 26: Tabla linderos LOTE VIA DE ACCESO

2.6. COORDENADAS DELIMITACIÓN PROPUESTA DE PROYECCION VIAL:

LINDEROS RESERVA VIAL NO. 2517500000000000041062000000000 (PROPUESTA URBANISTICA)								ÁREA: 42,46 M2	
RESERVA VIAL: 42,46 M2	LINDERO 1	M44	X=4884313.84 Y=2098099.99	M3	X=4884316.19 Y=2098098.88	2,59	Sureste	Servidumbre Privada	-
	LINDERO 2	M3	X=4884316.19 Y=2098098.88	M4	X=4884308.86 Y=2098085.75	15,03	Suroeste	Carrera 9	-
	LINDERO 3	M4	X=4884308.86 Y=2098085.75	M43	X=4884306.09 Y=2098087.06	3,09	Noroeste	San Vicente	-
	LINDERO 4	M43	X=4884306.09 Y=2098087.06	M44	X=4884313.84 Y=2098099.99	15,07	Noreste	Lote vía de acceso y L1	Pasa por M24

Ilustración 27: Tabla linderos PROYECCION VIAL

2.7. PERFILES VIALES EXISTENTES

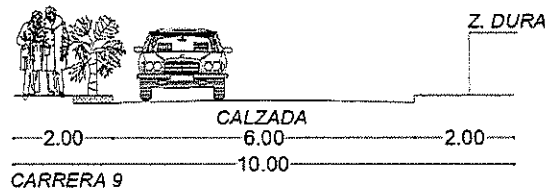


Ilustración 28: Perfil vial existente

2.8. PERFILES VIALES PROPUESTOS

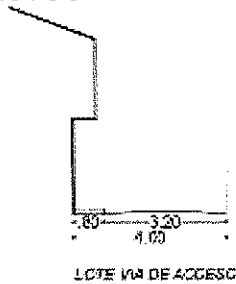


Ilustración 29: Perfil vial propuesto LOTE VIA DE ACCESO

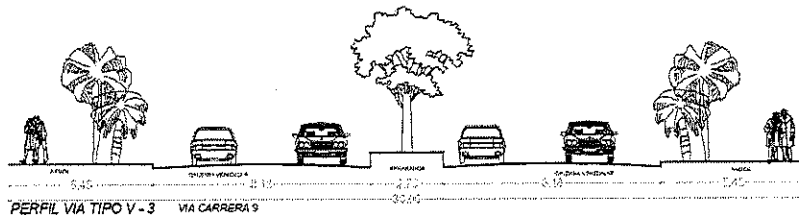


Ilustración 30: Perfil vial propuesto Acuerdo 100 de 2016 CARRERA 9

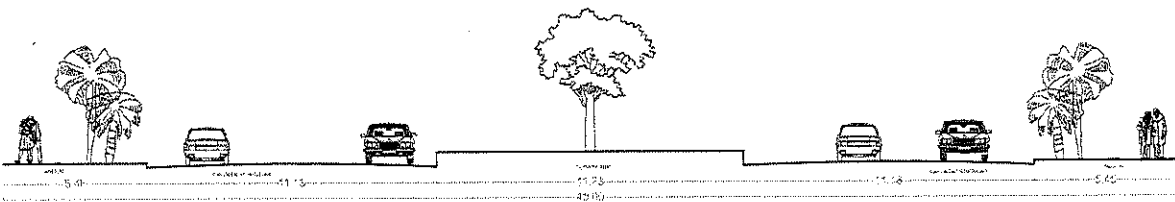


Ilustración 31: Trazado vial Departamental código 45ACN03 vía V-2 de 45,00 metros Resolución 263 de 2018 MinTransporte.

2.9. PROYECCION VIAL 1

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

- ARTICULO SEGUNDO: CLASIFICACIÓN DE LAS VÍAS ARTERIAS O TRONCALES
Las Vías Arterias Troncales o Vías de Primer Orden de la Malla Vial, incluyen las vías V-1, V-2, V-3 y V4.

- ARTICULO TERCERO: ANCHOS DE LAS VÍAS ARTERIAS O TRONCALES DE PRIMER ORDEN DE LA MALLA VIAL

Los anchos límites de las Vías Arterias o Troncales serán los siguientes:

Vías Tipo V-3	
Son vías de	30.00 a 40.00 metros
Secciones Típicas	
Andenes:	5.00 m. (Zona dura 2.00 m. y zona verde 3.00 m.)
Calzada vehicular:	7.50 m.
Separador central:	5.00 m.

VIA	Descripción
PROYECCION VIAL	SI
TIPO DE VIA	V-3
PERFIL	30,00
NOMBRE	CARRERA 9

VIA	Descripción
PROYECCION VIAL	NO
TIPO DE VIA	VIA DE ACCESO
PERFIL	4,00
NOMBRE	LOTE VIA DE ACCESO

CALCULO DE AREAS	M2
AREA BRUTA	2220,00
AREA PROYECCION VIAL	42,46
AREA NETA	2177,54

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 00-00-0004-1062-000 costado sur responde a vía tipo V-3 de (30,00 m) y de otra parte esta misma vía hace parte del inventario de la red vial de vías de Cundinamarca de segunda categoría con código 45ACN03, por tal motivo se debe tener en cuenta el trazado vial de la siguiente manera:

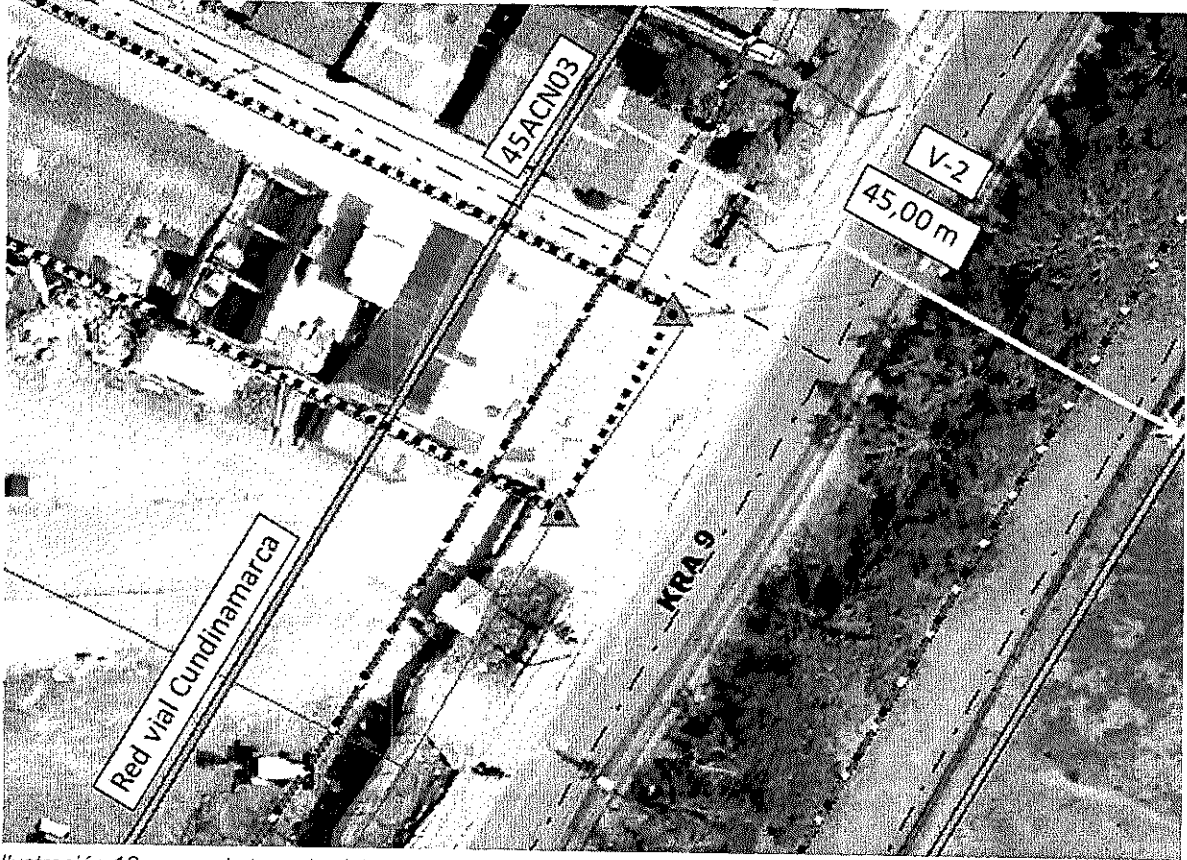


Ilustración 12: mapa de trazado vial, cotas y áreas.

Que de acuerdo con la normatividad aplicable para la vía distinguida como carrera 9, esto es oficio Radicado GOB-E-CR-2026-01022418 de la Gobernación de Cundinamarca, Resolución 263 de 2018 del Ministerio de Transporte y el Decreto Nacional 1077 de 2015, no procederá el reconocimiento de edificaciones o la parte de ellas que se encuentren localizadas en

inmuebles de propiedad privada afectados en los términos del artículo 37 de la ley 9 de 1989 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya o que ocupen total o parcialmente el espacio público. En caso de zonas de reserva solo se admitirá el reconocimiento de existencia de edificaciones, sin que las normas de regularización urbanística permitan ampliaciones o aumento de área construida.

El cálculo realizado en planos arquitectónicos y topográficos para la vía que colinda con el asentamiento humano, denominado “carrera 9”, este presenta una proyección vial según Acuerdo Municipal para un perfil tipo V-3 (30,00 m) y cuyo cálculo de área para proyección vial es de **42,46 m²**.

3. **DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS PÚBLICOS**

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

LOTE	Acueducto, Alcantarillado y Aseo	Energía Eléctrica	Gas Domiciliario
L1	Matricula: 2018030087 Código interno: 6402754	Cuenta: 6453748-5	Cuenta:
L2	Matricula: 2017233742 Código interno: 6394268	Cuenta: 6284383-0	Cuenta:
L3	Matricula: 2017233741 Código interno: 6445377	Cuenta: 6426955-1	Cuenta: 60393222
L4	Matricula: 2023120094 Código interno: 6508147	Cuenta:	Cuenta: 63884108
L5	Matricula: 555514117 Código interno: 6235964	Cuenta: 6157967-0	Cuenta:
L6	Matricula: 2016110143 Código interno: 6382930	Cuenta: 4789333-1	Cuenta:
L7	Matricula: 2016110126 Código interno: 6382916	Cuenta: 3036906-4	Cuenta: 60399879
L8	Matricula: 555517543 Código interno: 6270160	Cuenta: 3036907-6	Cuenta: 60399955

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 00-00-0004-1062-000 localizado en la VEREDA BOJACA, SECTOR LA FRONTERA, PREDIO LA POLVERA 2 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 000000041062000 La zona de acuerdo con el Plano 1B. Estructura general del territorio a largo plazo - zonas de riesgos del Acuerdo 17 del 2000, está ubicado en zona de amenaza media por movimientos en masa, en aproximadamente 60.35% de su área, no obstante, actualmente se cuenta con Estudios básicos de riesgos EBR más recientes elaborados mediante el contrato de Consultoría 663 de 2020, donde se precisó la precitada amenaza reportándose niveles bajos, por ende, no se presentaría restricción para adelantar el presente proceso, siendo pertinente resaltar.

4.5. Avenida Torrencial

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

4.6. Incendios

El predio identificado con cédula catastral 000000041062000 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 000000041062000, localizado en la VEREDA BOJACA, SECTOR LA FRONTERA, PREDIO LA POLVERA 2 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 AGROPECUARIA (ZAP).

En el Acuerdo 17 de 2000 se regula la Zona Agropecuaria de la siguiente manera:

"Artículo 215. ZAP (...)".

ZONA AGROPECUARIA	Nº. 3
La localizada en el plano oficial de reglamentación de usos del suelo plano Nº 2: Estructura general del municipio a largo plazo y está constituida principalmente por suelos que por su capacidad agrológica pueden sustentar cultivos, caracterizados por relieve plano sin erosión, suelos profundos y con capacidad de drenaje.	
USOS PRINCIPALES	
Explotaciones agrícolas, forestales, ganaderas y pecuarias.	
USOS COMPATIBLES	
Infraestructura para distritos de adecuación de tierras, vivienda del propietario, trabajadores, instalaciones relacionadas con usos agropecuarios. Institucional I y II de tipo rural.	
USOS CONDICIONADOS	
Cultivos de flores, agroindustrias, granjas avícolas, cunículas y porcinas, infraestructura de servicios, centros vacacionales, recreacionales, deportivos, parcelaciones rurales, condominios de vivienda campestre, Industrial I, Comercial tipo I.	
USOS PROHIBIDOS	
Industriales II y III, Urbanos, suburbanos.	

NORMAS ESPECÍFICAS

Área mínima subdivisible: 10.000 m²

Área mínima de manejo privado: 2.000 m² para el equipamiento agropecuario del predio.

Frente mínimo: 50 metros

Ocupación máxima permitida: 15%

Alturas de construcción: 2 pisos

Aislamientos mínimos: Anterior 12 mts

Lateral 12 mts

Posterior 12 mts

El 10% del predio se destinará para el uso forestal, protector productor.

Cerramiento transparente: 100% (cerca de alambre o malla).

CARACTERÍSTICAS AMBIENTALES, SANITARIAS Y PAISAJÍSTICAS

Ambiental: Los ruidos y olores ocasionados en la operación del proceso productivo, deberán estar dentro de lo permitido por las normas ambientales vigentes contenidas en el régimen legal del Medio Ambiente. Los olores desagradables ocasionados en la misma operación no podrán ser de carácter permanente y su emisión se suspenderá en el menor tiempo posible para ser mitigados de tal forma que no tengan impacto en el área circundante. Los predios deben sembrar en su contorno cercas vivas con un ancho de seis (6) metros, constituidas por vegetación nativa intercalada con vegetación exótica para el aprovechamiento de maderas con fines de utilización doméstica, y en zonas muy específicas de tierras pesadas o arcillosas difíciles de cultivar se podrán establecer bosques para el aprovechamiento forestal.

Aguas servidas: se deberán sistemas de tratamiento para los vertimientos provenientes del uso doméstico o agropecuario intensivo, en especial lo referente a usos condicionados.

Agua potable: Toda explotación agropecuaria deberá tener resuelto los requerimientos de agua potable y las agroindustrias la solución para el uso de aguas industriales

Agua para regadío: Para establecer cualquier sistema de regadío deberá desarrollarse un proyecto de riego que incluya las concesiones de agua superficial o subterránea acompañada de la debida reglamentación de uso. Así mismo, se deberá explicar el sistema de riego a utilizar debidamente justificado. Para aprovechamientos intensivos como los relacionados en usos condicionados, se deberá presentar un sistema de captación y utilización de aguas lluvias que incluya captación y almacenamiento especialmente para los cultivos de flores.

Sistemas de drenajes: Los vallados son parte constitutiva del drenaje natural, por tal razón deberán mantenerse en buen estado y darles continuidad de acuerdo al trazado tradicional en la zona, no podrán taponarse ni rellenarse, los que están sobre las vías rurales merecerán especial atención y sobre ellos no se podrá construir ningún tipo de edificación, ni postes de energía, ni se requiere establecer el paso sobre ellos. Se construirán puentes de tal manera que se permita el libre discurrir de las aguas de los vallados.

Los cultivos y explotaciones agropecuarias mencionadas en los usos condicionados deberán presentar proyectos para el uso racional de los recursos utilizados tales como: manejo y recuperación de suelos, residuos sólidos, planes de seguridad industrial; entre otros.

Dentro de los procesos de producción agropecuaria se dará prelación a aquellos que demuestren un uso sostenible de los recursos.

Paisajismo: Cuando existan condiciones que alteren la unidad de paisaje de la zona como invernaderos, galpones, etcétera, deberá mitigarse el impacto visual con barreras vivas.

La publicidad exterior visual del área se ceñirá a la Ley 140 de 1.994.

Ley norma 99 de 1.993.

Se prohíbe las quemas sin autorización previa de la CAR.

Las emisiones generadas en el proceso productivo deberán estar dentro de los parámetros vigentes y llevar la aprobación de la autoridad ambiental.

Parágrafo: Para controlar el cumplimiento de los anteriores requerimientos los agricultores o empresas agropecuarias deberán presentar todos estos requerimientos en forma de proyecto a la UMATA. En el caso de pequeños y medianos proyectos agropecuarios, estos serán elaborados por la UMATA como parte de la asesoría técnica reglamentada en el presente acuerdo o por el solicitante que así lo decida. El municipio incentivará a quienes lo presenten con estímulos tributarios provenientes del impuesto predial

REGLAMENTACIÓN PARA LO YA EXISTENTE

a) Todas las explotaciones agrícolas, agropecuarias y las mencionadas en los usos condicionados y compatibles se presentarán y se adecuarán gradualmente a las condiciones de manejo sostenible mencionada anteriormente y presentarán su propuesta en un plan de manejo predial.

b) Las explotaciones que se acojan a la anterior exigencia serán incentivadas de la misma forma que se expuso en el párrafo anterior.

c) Los proyectos aprobados no construidos hasta antes de la entrada en vigencia, de este acuerdo podrán llevar a cabo sus obras, limitándose estrictamente a lo aprobado por la oficina de planeación, aplicando los ítems que este acuerdo prevé para el manejo ambiental y no pueden llevar a cabo ningún tipo de ampliación, o desarrollo del proyecto, a no ser que tengan que ver con la conservación, protección, y/o regeneración de las zonas de reserva.

d) Los proyectos ya ejecutados o existentes sobre esta zona deberán velar por la conservación, incorporando las normas de manejo ambiental vigentes y no podrán llevar a cabo nuevos proyectos sin el estricto cumplimiento de las normas aquí establecidas.

4.8. Programas, operaciones y proyectos estructurantes

Para el predio identificado con cédula catastral 000000041062000, localizado en la VEREDA BOJACA, SECTOR LA FRONTERA, PREDIO LA POLVERA 2 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 000000041062000, localizado en la VEREDA BOJACA, SECTOR LA FRONTERA, PREDIO LA POLVERA 2 del municipio de Chía, se contempla dejar los aislamientos requeridos y planteados en el plano de loteo, así como la vía de acceso a todos los lotes resultantes del proceso de legalización en la cual se tiene previsto que su uso sea peatonal, ocasional vehicular sólo para ingreso a los predios, sin obstaculizar el paso de las personas que integran el Asentamiento, o el ingresos de vehículos de

emergencia, No se puede constituir como área de parqueo o estacionamientos, y sin uso de la misma como estacionamiento en todo su trayecto.

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

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

4.10. Lineamientos ambientales

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

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

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

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

5. DATOS DE LOS INTERESADOS Identificación de los interesados

LOTE	área m2	uso	INTERESADO	Cedula
LOTE 1	114,78	COMERCIO I y UNIFAMILIAR	LILIA CUSTODIA OLIVEROS VELANDIA	35473372
LOTE 2	54,94	MULTIFAMILIAR	MARIA ISABEL FORERO FANDIÑO	35478906
LOTE 3	65,89	BIFAMILIAR	PEDRO JULIO MARROQUIN MARROQUIN	80320068
LOTE 4	109,76	COMERCIO I y BIFAMILIAR	DORIS YANET CASALLAS OVALLE	35476623
LOTE 5	64,72	UNIFAMILIAR		35476623
LOTE 6	66,88			35476623
LOTE 7	69,58	BIFAMILIAR	IRMA ETELVINA CHOACHI REYES	35419666
			LUIS ALFREDO MONTAÑO RODRIGUEZ	79163945
LOTE 8	69,02	UNIFAMILIAR	CARLOS ALBEIRO BALLEEN MONTAÑO	3147164
			LUZ MARINA RODRIGUEZ SIERRA	20980049
LOTE 9	82,12		MEXIS CAPERA VAQUIRO	28557930
LOTE 10	87,54		LILIA CUSTODIA OLIVEROS VELANDIA	35473372
LOTE 11	81,48	MULTIFAMILIAR	UBER ALCIBIADES ACHURY PEÑA	80449411
LOTE 12	79,80	UNIFAMILIAR	JOSE APOLONIO RAMIREZ TELLEZ	80401043
LOTE 13	79,76	BIFAMILIAR		80401043
LOTE 14	54,60	UNIFAMILIAR	ANA LUISA PINEDA PINEDA	35473942
			JESUS MARIA CARRILLO HERNANDEZ	5725810
LOTE 15	134,14	MULTIFAMILIAR	ANA LUISA PINEDA PINEDA	35473942
			JESUS MARIA CARRILLO HERNANDEZ	5725810
LOTE 16	65,44	UNIFAMILIAR	SANDRA MILENA MEDINA PEÑA	52410509
LOTE 17	65,41		GERMAN ENRIQUE ACERO PINILLA	11203354
LOTE 18	135,30		LUIS ENRIQUE RAMIREZ TELLEZ	2994735
LOTE 19	151,24	BIFAMILIAR	ANTONIO SALAS MARTINEZ	5964495
PROYECCION VIAL	42,46		Reserva vial	-
LOTE VIA DE ACCESO	545,14		Lote Vía de Acceso	-

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:		2220,00		Lotes edificados:										17		UN	
AREA RESERVA VIAL m²:		42,46		Lotes Asentamiento:										19		UN	
AREA NETA m²:		2177,54		Grado de consolidación										89%		%	
Área de Servidumbre																	
Nombre del Lote		Área de la vía en m²		Carácter		MOJONES											
LOTE VIA DE ACCESO		545,14		PRIVADA		M2-M44-M24-M6											
Totales		545,14															
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	Piso 4	Subtotal	piso 1	piso 2	piso 3	piso 4							
LOTE 1	114,78	99,37	0,00	0,00	0,00	99,37	6,01	0,00	0,00	0,00	6,01	93,36	93,36	81%	COMERCIO y UNIFAMILIAR M23-M24-M43-M25 2		
LOTE 2	54,94	54,94	54,94	54,94	0,00	164,82	10,02	10,02	10,02	0,00	30,06	44,92	134,76	82%	MULTIFAMILIAR M22-M23-M25-M26 3		
LOTE 3	65,89	65,89	65,89	0,00	0,00	131,78	12,00	12,00	0,00	0,00	24,00	53,89	107,78	82%	BIFAMILIAR M21-M22-M26-M27 2		
LOTE 4	109,76	109,76	109,76	0,00	0,00	219,52	9,99	9,99	0,00	0,00	19,98	99,77	199,54	91%	COMERCIO y BIFAMILIAR M20-M21-M27-M28 3		
LOTE 5	64,72	64,72	0,00	0,00	0,00	64,72	11,80	0,00	0,00	0,00	11,80	52,92	52,92	82%	UNIFAMILIAR M19-M20-M28-M29 1		
LOTE 6	66,88	66,88	0,00	0,00	0,00	66,88	12,20	0,00	0,00	0,00	12,20	54,68	54,68	82%	UNIFAMILIAR M18-M19-M29-M30 1		
LOTE 7	69,58	69,58	69,58	0,00	0,00	139,16	12,70	12,70	0,00	0,00	25,40	56,88	113,76	82%	BIFAMILIAR M17-M18-M30-M31 2		
LOTE 8	69,02	69,02	0,00	0,00	0,00	69,02	12,55	0,00	0,00	0,00	12,55	56,47	56,47	82%	UNIFAMILIAR M16-M17-M31-M32 1		
LOTE 9	82,12	63,40	0,00	0,00	0,00	63,40	3,91	0,00	0,00	0,00	3,91	59,49	59,49	72%	UNIFAMILIAR M15-M16-M32-M33 1		
LOTE 10	87,54	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0%	UNIFAMILIAR M14-M15-M33-M34 1		
LOTE 11	81,48	81,48	81,48	81,48	81,48	325,92	14,78	14,78	14,78	81,48	125,82	66,70	200,10	82%	MULTIFAMILIAR M13-M14-M34-M35 11		
LOTE 12	79,80	60,14	0,00	0,00	0,00	60,14	12,34	0,00	0,00	0,00	12,34	47,80	47,80	60%	UNIFAMILIAR M12-M13-M35-M36 1		
LOTE 13	79,76	62,13	62,13	0,00	0,00	124,26	12,18	12,18	0,00	0,00	24,36	49,95	99,90	63%	BIFAMILIAR M11-M12-M36-M37 2		
LOTE 14	54,60	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0%	UNIFAMILIAR M10-M11-M37-M38 1		
LOTE 15	134,14	134,14	134,14	134,40	0,00	402,68	24,57	24,57	24,57	0,00	73,71	109,57	328,97	82%	MULTIFAMILIAR M9-M10-M38-M39 6		
LOTE 16	65,44	65,44	65,44	65,44	0,00	196,32	11,99	11,99	11,99	0,00	35,97	53,45	160,35	82%	MULTIFAMILIAR M8-M9-M39-M40 3		
LOTE 17	65,41	65,41	0,00	0,00	0,00	65,41	11,79	0,00	0,00	0,00	11,79	53,62	53,62	82%	UNIFAMILIAR M7-M8-M40-M41 1		
LOTE 18	135,30	114,87	0,00	0,00	0,00	114,87	22,86	0,00	0,00	0,00	22,86	92,01	92,01	68%	UNIFAMILIAR M6-M7-M41-M42 1		
LOTE 19	151,24	79,01	0,00	0,00	0,00	79,01	43,47	0,00	0,00	0,00	43,47	35,54	35,54	23%	BIFAMILIAR M1-M2-M42-M5 2		
LOTE VIA DE ACCESO	545,14	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0%	M2-M44-M24-M6 -		
PROYECCION VIAL	42,46	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0%	M44-M3-M4-M43 -		
Subtotales		2220,00	1326,18	643,36	336,26	81,48	2387,28	245,16	108,23	61,36	81,48	496,23	1081,02	1891,05	50%		
Índices		I.O. ocupación actual	61%	I.C. construcción actual		110%	I.O. ocupación propuesta		50%		I.C. constr. propuesta		87%	Total unidades de vivienda		45	
Resumen de áreas y porcentajes																	
Área total del predio del Asentamiento Humano m²												2220,00		m2			
Área total final ocupada del Asentamiento Humano m²												1081,02		m2			
Área total Construida del Asentamiento Humano Actual m²												1326,18		m2			
Área total Construida del Asentamiento Humano Propuesta m²												1891,05		m2			
Grado de Consolidación del Asentamiento (%)												89%		%			

7. REGULARIZACIÓN URBANÍSTICA DEL ASENTAMIENTO HUMANO

Propuesta de regularización

7.1. Propuesta de regularización

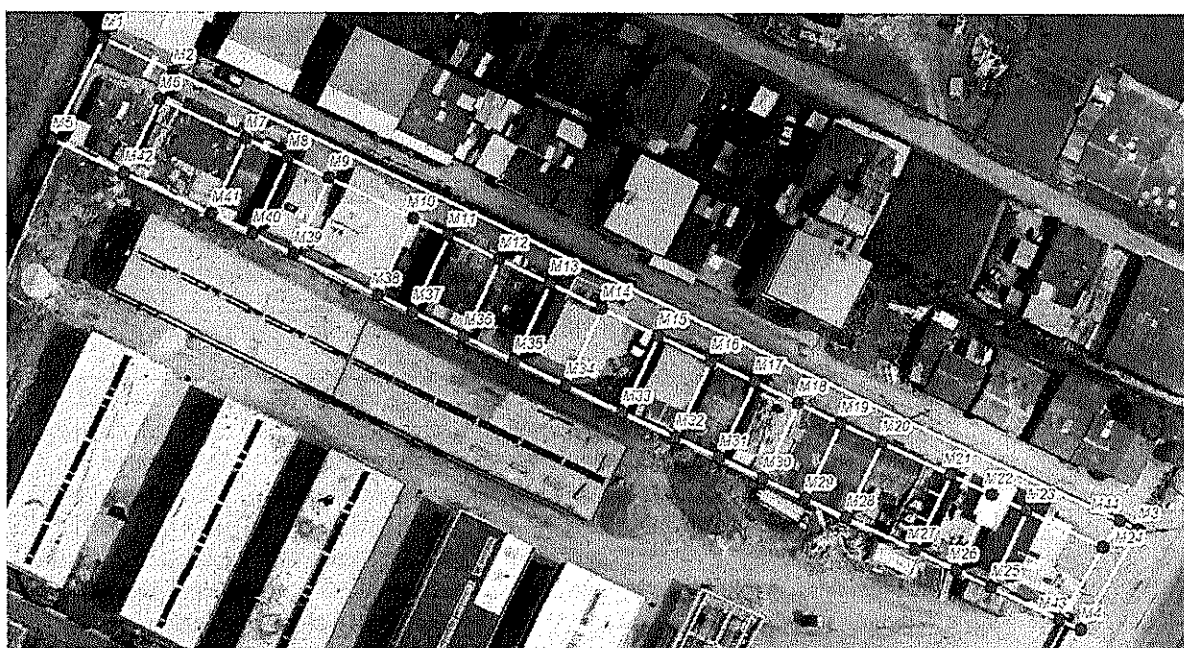
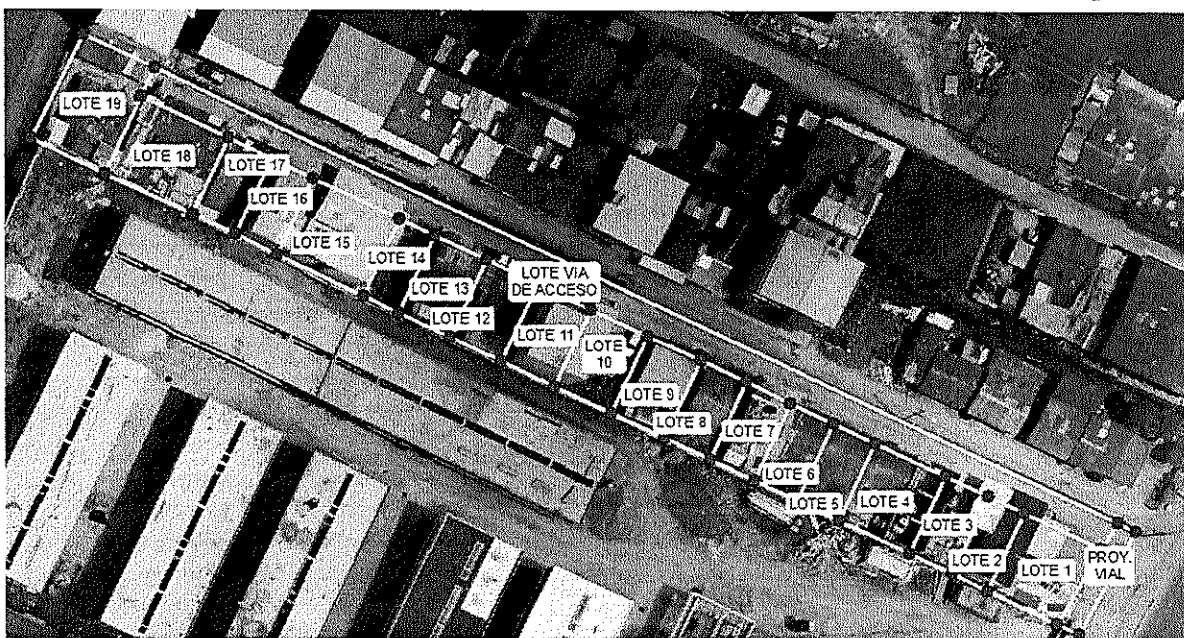
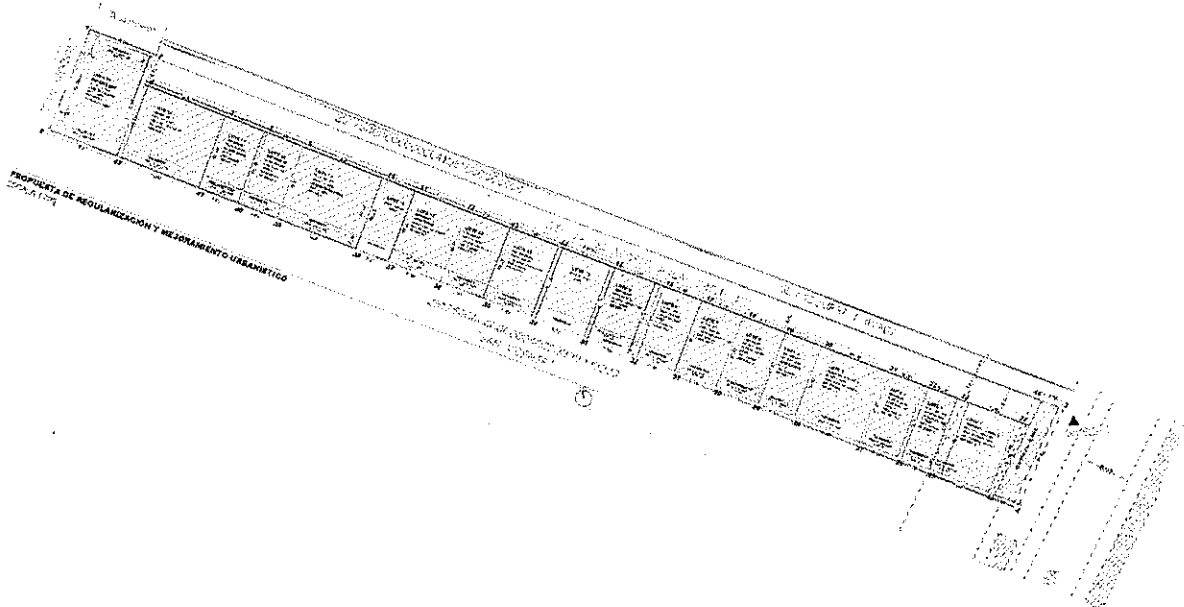


Ilustración 13: plano de propuesta de regularización y mejoramiento urbanístico

7.2. Normativa para regularización

NORMATIVA PARA RECONOCIMIENTO DE EDIFICACIONES				
NORMATIVA	LOTE 1	LOTE 2	LOTE 3	LOTE 4
Tipo de actuación permitida	Reconocimiento de edificación / Adecuación / Modificación / Cerramiento / demolición parcial			
Tipología de vivienda	Comercio I y 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.	Bifamiliar VIS, ceñido al número de unidades establecidos en la tabla 6. tabla de caracterización del asentamiento.	Comercio I y 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)	114,78	54,94	65,89	109,76
Frente mínimo del lote (ml)	11,05	5,00	6,00	10,00
Índice De ocupación actual	81%	82%	82%	91%
Índice máx. De construcción	El resultante de multiplicar el índice de ocupación por el número de pisos.			
Número de Pisos actual	1	3	2	2
Aislamiento anterior	0,00 ml	0,00 ml	0,00 ml	0,00 ml
Aislamientos laterales	0,00 ml	0,00 ml	0,00 ml	0,00 ml
Aislamiento posterior	6,01 m2	2,00 ml	2,00 ml	2,00 ml
Voladizo	n/a	0,50 ml	0,50 ml	0,50 ml
Estacionamientos	n/a	n/a	n/a	n/a
Cerramiento	2,00 m transparente			
Acceso a Predios	A través de vía pública carrera 9 costado oriente y a través de servidumbre privada llamada Lote Vía de Acceso	A través de servidumbre privada llamada Lote Vía de Acceso	A través de servidumbre privada llamada Lote Vía de Acceso	A través de servidumbre privada llamada Lote Vía de Acceso
Anotaciones adicionales	Las normas urbanísticas que se denominen como existente hace referencia al estado actual (lotes y Construcciones) según el plano de loteo firmado en el proceso de legalización.			
NOTA 1: CADA PREDIO DEBE GARANTIZAR LAS SERVIDUMBRES DE LUZ CONFORME A LO PREVISTO EN EL CÓDIGO CIVIL Y DEMÁS NORMAS QUE LO COMPLEMENTEN O MODIFIQUEN. NOTA 2: NO SE PERMITIRÁ LA GENERACIÓN DE NUEVAS UNIDADES PEDIALES ADICIONALES A LAS APROBADAS EN EL PRESENTE ACTO ADMINISTRATIVO. NOTA 3. PARA LOS RECONOCIMIENTOS DE CONSTRUCCIONES DEBERÁN CUMPLIR CON LA NORMA DE SISMORESISTENCIA O MODIFICACIONES A LA MISMA.				

NORMATIVA PARA RECONOCIMIENTO DE EDIFICACIONES				
NORMATIVA	LOTE 5	LOTE 6	LOTE 7	LOTE 8
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.	Unifamiliar VIS, ceñido al número de unidades establecidos en la tabla 6. tabla de caracterización del asentamiento.
Uso Principal	Residencial VIS	Residencial VIS	Residencial VIS	Residencial VIS
Usos compatibles	Comercial I	Comercial I	Comercial I	Comercial I

NORMATIVA PARA RECONOCIMIENTO DE EDIFICACIONES				
NORMATIVA	LOTE 5	LOTE 6	LOTE 7	LOTE 8
Usos Prohibidos	Los demás	Los demás	Los demás	Los demás
Área mínima del predio (m2)	64,72	66,88	69,58	69,02
Frente mínimo del lote (ml)	5,90	6,10	6,35	6,30
Índice De ocupación actual	82%	82%	82%	82%
Índice máx. De construcción	El resultante de multiplicar el índice de ocupación por el número de pisos.			
Número de Pisos actual	1	1	2	1
Aislamiento anterior	0,00 ml	0,00 ml	0,00 ml	0,00 ml
Aislamientos laterales	0,00 ml	0,00 ml	0,00 ml	0,00 ml
Aislamiento posterior	2,00 ml	2,00 ml	2,00 ml	2,00 ml
Voladizo	n/a	n/a	0,50 ml	n/a
Estacionamientos	n/a	n/a	n/a	n/a
Cerramiento	2,00 m transparente			
Acceso a Predios	A través de servidumbre privada llamada Lote Vía de Acceso	A través de servidumbre privada llamada Lote Vía de Acceso	A través de servidumbre privada llamada Lote Vía de Acceso	A través de servidumbre privada llamada Lote Vía de Acceso
Anotaciones adicionales	Las normas urbanísticas que se denominen como existente hace referencia al estado actual (lotes y Construcciones) según el plano de loteo firmado en el proceso de legalización.			
NOTA 1: CADA PREDIO DEBE GARANTIZAR LAS SERVIDUMBRES DE LUZ CONFORME A LO PREVISTO EN EL CÓDIGO CIVIL Y DEMÁS NORMAS QUE LO COMPLEMENTEN O MODIFIQUEN. NOTA 2: NO SE PERMITIRÁ LA GENERACIÓN DE NUEVAS UNIDADES PEDIALES ADICIONALES A LAS APROBADAS EN EL PRESENTE ACTO ADMINISTRATIVO. NOTA 3. PARA LOS RECONOCIMIENTOS DE CONSTRUCCIONES DEBERÁN CUMPLIR CON LA NORMA DE SISMORESISTENCIA O MODIFICACIONES A LA MISMA.				

NORMATIVA PARA RECONOCIMIENTO DE EDIFICACIONES				
NORMATIVA	LOTE 9		LOTE 11	LOTE 12
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.	Unifamiliar VIS, ceñido al número de unidades establecidos en la tabla 6. tabla de caracterización del asentamiento.
Uso Principal	Residencial VIS		Residencial VIS	Residencial VIS
Usos compatibles	Comercial I		Comercial I	Comercial I
Usos Prohibidos	Los demás		Los demás	Los demás
Área mínima del predio (m2)	82,12		81,48	79,80
Frente mínimo del lote (ml)	7,50		7,46	7,30
Índice De ocupación actual	72%	0%	82%	60%
Índice máx. De construcción	El resultante de multiplicar el índice de ocupación por el número de pisos.			
Número de Pisos actual	1		3	1
Aislamiento anterior	0,00 ml	0,00 ml	0,00 ml	0,00 ml
Aislamientos laterales	0,00 ml	0,00 ml	0,00 ml	0,00 ml

NORMATIVA PARA RECONOCIMIENTO DE EDIFICACIONES				
NORMATIVA	LOTE 9		LOTE 11	LOTE 12
Aislamiento posterior	2,00 ml		2,00 ml	2,00 ml
Voladizo	n/a		0,50 ml	n/a
Estacionamientos	n/a		n/a	n/a
Cerramiento	2,00 m transparente			
Acceso a Predios	A través de servidumbre privada llamada Lote Vía de Acceso		A través de servidumbre privada llamada Lote Vía de Acceso	A través de servidumbre privada llamada Lote Vía de Acceso
Anotaciones adicionales	Las normas urbanísticas que se denominen como existente hace referencia al estado actual (lotes y Construcciones) según el plano de loteo firmado en el proceso de legalización.			
NOTA 1: CADA PREDIO DEBE GARANTIZAR LAS SERVIDUMBRES DE LUZ CONFORME A LO PREVISTO EN EL CÓDIGO CIVIL Y DEMÁS NORMAS QUE LO COMPLEMENTEN O MODIFIQUEN. NOTA 2: NO SE PERMITIRÁ LA GENERACIÓN DE NUEVAS UNIDADES PEDIALES ADICIONALES A LAS APROBADAS EN EL PRESENTE ACTO ADMINISTRATIVO. NOTA 3. PARA LOS RECONOCIMIENTOS DE CONSTRUCCIONES DEBERÁN CUMPLIR CON LA NORMA DE SISMORESISTENCIA O MODIFICACIONES A LA MISMA.				

NORMATIVA PARA RECONOCIMIENTO DE EDIFICACIONES			
NORMATIVA	LOTE 13	LOTE 15	LOTE 16
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.	Multifamiliar 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	Residencial VIS
Usos compatibles	Comercial I	Comercial I	Comercial I
Usos Prohibidos	Los demás	Los demás	Los demás
Área mínima del predio (m2)	79,76	134,14	65,44
Frente mínimo del lote (ml)	7,30	12,29	6,00
Índice De ocupación actual	63%	82%	82%
Índice máx. De construcción	El resultante de multiplicar el índice de ocupación por el número de pisos.		
Número de Pisos actual	2	3	3
Aislamiento anterior	0,00 ml	0,00 ml	0,00 ml
Aislamientos laterales	0,00 ml	0,00 ml	0,00 ml
Aislamiento posterior	2,00 ml	2,00 ml	2,00 ml
Voladizo	0,50 ml	0,50 ml	0,50 ml
Estacionamientos	n/a	n/a	n/a
Cerramiento	2,00 m transparente		
Acceso a Predios	A través de servidumbre privada llamada Lote Vía de Acceso	A través de servidumbre privada llamada Lote Vía de Acceso	A través de servidumbre privada llamada Lote Vía de Acceso
Anotaciones adicionales	Las normas urbanísticas que se denominen como existente hace referencia al estado actual (lotes y Construcciones) según el plano de loteo firmado en el proceso de legalización.		
NOTA 1: CADA PREDIO DEBE GARANTIZAR LAS SERVIDUMBRES DE LUZ CONFORME A LO PREVISTO EN EL CÓDIGO CIVIL Y DEMÁS NORMAS QUE LO COMPLEMENTEN O MODIFIQUEN. NOTA 2: NO SE PERMITIRÁ LA GENERACIÓN DE NUEVAS UNIDADES PEDIALES ADICIONALES A LAS APROBADAS EN EL PRESENTE ACTO ADMINISTRATIVO. NOTA 3. PARA LOS RECONOCIMIENTOS DE CONSTRUCCIONES DEBERÁN CUMPLIR CON LA NORMA DE SISMORESISTENCIA O MODIFICACIONES A LA MISMA.			

NORMATIVA PARA RECONOCIMIENTO DE EDIFICACIONES			
NORMATIVA	LOTE 17	LOTE 18	LOTE 19
Tipo de actuación permitida	Reconocimiento de edificación / Adecuación / Modificación / Cerramiento / demolición parcial		

NORMATIVA PARA RECONOCIMIENTO DE EDIFICACIONES			
NORMATIVA	LOTE 17	LOTE 18	LOTE 19
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)	65,41	135,30	151,24
Frente mínimo del lote (ml)	6,00	12,40	14,90
Índice De ocupación actual	82%	68%	23%
Índice máx. De construcción	El resultante de multiplicar el índice de ocupación por el número de pisos.		
Número de Pisos actual	1	1	1
Aislamiento anterior	0,00 ml	0,00 ml	2,50 ml
Aislamientos laterales	0,00 ml	0,00 ml	2,00 ml y 0,00 ml
Aislamiento posterior	2,00 ml	2,00 ml	2,00 ml
Voladizo	n/a	n/a	n/a
Estacionamientos	n/a	n/a	1
Cerramiento	2,00 m transparente		
Acceso a Predios	A través de servidumbre privada llamada Lote Vía de Acceso	A través de servidumbre privada llamada Lote Vía de Acceso	A través de servidumbre privada llamada Lote Vía de Acceso
Anotaciones adicionales	Las normas urbanísticas que se denominen como existente hace referencia al estado actual (lotes y Construcciones) según el plano de loteo firmado en el proceso de legalización.		
NOTA 1: CADA PREDIO DEBE GARANTIZAR LAS SERVIDUMBRES DE LUZ CONFORME A LO PREVISTO EN EL CÓDIGO CIVIL Y DEMÁS NORMAS QUE LO COMPLEMENTEN O MODIFIQUEN. NOTA 2: NO SE PERMITIRÁ LA GENERACIÓN DE NUEVAS UNIDADES PEDIALES ADICIONALES A LAS APROBADAS EN EL PRESENTE ACTO ADMINISTRATIVO. NOTA 3. PARA LOS RECONOCIMIENTOS DE CONSTRUCCIONES DEBERÁN CUMPLIR CON LA NORMA DE SISMORESISTENCIA O MODIFICACIONES A LA MISMA.			

NORMATIVA PARA NUEVOS DESARROLLOS				
NORMATIVA	LOTE 1	LOTE 2	LOTE 3	LOTE 4
Tipo de actuación permitida	Demolición total y obra nueva / Ampliación /			
Tipología de vivienda	Comercio I y 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.	Bifamiliar VIS, ceñido al número de unidades establecidos en la tabla 6. tabla de caracterización del asentamiento.	Comercio I y 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)	114,78	54,94	65,89	109,76
Frente mínimo del lote (ml)	11,05	5,00	6,00	10,00
Índice De ocupación max	81%	82%	82%	91%
Índice máx. De construcción	El resultante de multiplicar el índice de ocupación por el número de pisos.			

NORMATIVA PARA NUEVOS DESARROLLOS				
NORMATIVA	LOTE 1	LOTE 2	LOTE 3	LOTE 4
Número Máximo de Pisos	2 y aprovechamiento bajo cubierta	2 y aprovechamiento bajo cubierta	2 y aprovechamiento bajo cubierta	2 y aprovechamiento bajo cubierta
Aislamiento anterior	0,00 ml	0,00 ml	0,00 ml	0,00 ml
Aislamientos laterales	0,00 ml	0,00 ml	0,00 ml	0,00 ml
Aislamiento posterior	9,00 m²	2,00 ml	2,00 ml	2,00 ml
Voladizo	0,60 ml	0,60 ml	0,60 ml	0,60 ml
Estacionamientos	1	0	0	1
Cerramiento	2,00 m transparente			
Acceso a Predios	A través de vía publica carrera 9 costado oriente y a través de servidumbre privada llamada Lote Vía de Acceso	A través de servidumbre privada llamada Lote Vía de Acceso	A través de servidumbre privada llamada Lote Vía de Acceso	A través de servidumbre privada llamada Lote Vía de Acceso
Anotaciones adicionales	Las normas urbanísticas que se denominen como existente hace referencia al estado actual (lotes y Construcciones) según el plano de loteo firmado en el proceso de legalización.			
NOTA 1: CADA PREDIO DEBE GARANTIZAR LAS SERVIDUMBRES DE LUZ CONFORME A LO PREVISTO EN EL CÓDIGO CIVIL Y DEMÁS NORMAS QUE LO COMPLEMENTEN O MODIFIQUEN. NOTA 2: NO SE PERMITIRÁ LA GENERACIÓN DE NUEVAS UNIDADES PEDIALES ADICIONALES A LAS APROBADAS EN EL PRESENTE ACTO ADMINISTRATIVO. NOTA 3. PARA LOS RECONOCIMIENTOS DE CONSTRUCCIONES DEBERÁN CUMPLIR CON LA NORMA DE SISMORESISTENCIA O MODIFICACIONES A LA MISMA.				

NORMATIVA PARA NUEVOS DESARROLLOS				
NORMATIVA	LOTE 5	LOTE 6	LOTE 7	LOTE 8
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.	Unifamiliar VIS, ceñido al número de unidades establecidos en la tabla 6. tabla de caracterización del asentamiento.
Uso Principal	Residencial VIS	Residencial VIS	Residencial VIS	Residencial VIS
Usos compatibles	Comercial I	Comercial I	Comercial I	Comercial I
Usos Prohibidos	Los demás	Los demás	Los demás	Los demás
Área mínima del predio (m2)	64,72	66,88	69,58	69,02
Frente mínimo del lote (ml)	5,90	6,10	6,35	6,30
Índice De ocupación max	82%	82%	82%	82%
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	2 y aprovechamiento bajo cubierta	2 y aprovechamiento bajo cubierta
Aislamiento anterior	0,00 ml	0,00 ml	0,00 ml	0,00 ml
Aislamientos laterales	0,00 ml	0,00 ml	0,00 ml	0,00 ml
Aislamiento posterior	2,00 ml	2,00 ml	2,00 ml	2,00 ml
Voladizo	0,60 ml	0,60 ml	0,60 ml	0,60 ml
Estacionamientos	0	0	0	0
Cerramiento	2,00 m transparente			

NORMATIVA PARA NUEVOS DESARROLLOS				
NORMATIVA	LOTE 5	LOTE 6	LOTE 7	LOTE 8
Acceso a Predios	A través de servidumbre privada llamada Lote Vía de Acceso	A través de servidumbre privada llamada Lote Vía de Acceso	A través de servidumbre privada llamada Lote Vía de Acceso	A través de servidumbre privada llamada Lote Vía de Acceso
Anotaciones adicionales	Las normas urbanísticas que se denominen como existente hace referencia al estado actual (lotes y Construcciones) según el plano de loteo firmado en el proceso de legalización.			
NOTA 1: CADA PREDIO DEBE GARANTIZAR LAS SERVIDUMBRES DE LUZ CONFORME A LO PREVISTO EN EL CÓDIGO CIVIL Y DEMÁS NORMAS QUE LO COMPLEMENTEN O MODIFIQUEN. NOTA 2: NO SE PERMITIRÁ LA GENERACIÓN DE NUEVAS UNIDADES PEDIALES ADICIONALES A LAS APROBADAS EN EL PRESENTE ACTO ADMINISTRATIVO. NOTA 3. PARA LOS RECONOCIMIENTOS DE CONSTRUCCIONES DEBERÁN CUMPLIR CON LA NORMA DE SISMORESISTENCIA O MODIFICACIONES A LA MISMA.				

NORMATIVA PARA NUEVOS DESARROLLOS				
NORMATIVA	LOTE 9	LOTE 10	LOTE 11	LOTE 12
Tipo de actuación permitida	Demolición total y obra nueva / Ampliación /			
Tipología de vivienda	Unifamiliar VIS, ceñido al número de unidades establecidos en la tabla 6. tabla de caracterización del asentamiento.	Unifamiliar VIS, ceñido al número de unidades establecidos en la tabla 6. tabla de caracterización del asentamiento.	Unifamiliar VIS, ceñido al número de unidades establecidos en la tabla 6. tabla de caracterización del asentamiento.	Unifamiliar VIS, ceñido al número de unidades establecidos en la tabla 6. tabla de caracterización del asentamiento.
Uso Principal	Residencial VIS	Residencial VIS	Residencial VIS	Residencial VIS
Usos compatibles	Comercial I	Comercial I	Comercial I	Comercial I
Usos Prohibidos	Los demás	Los demás	Los demás	Los demás
Área mínima del predio (m2)	82,12	87,54	81,48	79,80
Frente mínimo del lote (ml)	7,50	8,00	7,46	7,30
Índice De ocupación max	72%	81%	82%	60%
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	2 y aprovechamiento bajo cubierta	2 y aprovechamiento bajo cubierta
Aislamiento anterior	0,00 ml	0,00 ml	0,00 ml	0,00 ml
Aislamientos laterales	0,00 ml	0,00 ml	0,00 ml	0,00 ml
Aislamiento posterior	2,00 ml	2,00 ml	2,00 ml	2,00 ml
Voladizo	0,60 ml	0,60 ml	0,60 ml	0,60 ml
Estacionamientos	0	0	0	0
Cerramiento	2,00 m transparente			
Acceso a Predios	A través de servidumbre privada llamada Lote Vía de Acceso	A través de servidumbre privada llamada Lote Vía de Acceso	A través de servidumbre privada llamada Lote Vía de Acceso	A través de servidumbre privada llamada Lote Vía de Acceso
Anotaciones adicionales	Las normas urbanísticas que se denominen como existente hace referencia al estado actual (lotes y Construcciones) según el plano de loteo firmado en el proceso de legalización.			
NOTA 1: CADA PREDIO DEBE GARANTIZAR LAS SERVIDUMBRES DE LUZ CONFORME A LO PREVISTO EN EL CÓDIGO CIVIL Y DEMÁS NORMAS QUE LO COMPLEMENTEN O MODIFIQUEN. NOTA 2: NO SE PERMITIRÁ LA GENERACIÓN DE NUEVAS UNIDADES PEDIALES ADICIONALES A LAS APROBADAS EN EL PRESENTE ACTO ADMINISTRATIVO. NOTA 3. PARA LOS RECONOCIMIENTOS DE CONSTRUCCIONES DEBERÁN CUMPLIR CON LA NORMA DE SISMORESISTENCIA O MODIFICACIONES A LA MISMA.				

NORMATIVA PARA NUEVOS DESARROLLOS				
NORMATIVA	LOTE 13	LOTE 14	LOTE 15	LOTE 16
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.	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.	Multifamiliar 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)	79,76	54,60	134,14	65,44
Frente mínimo del lote (ml)	7,30	5,00	12,29	6,00
Índice De ocupación max	63%	81%	82%	82%
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	2 y aprovechamiento bajo cubierta	2 y aprovechamiento bajo cubierta
Aislamiento anterior	0,00 ml	0,00 ml	0,00 ml	0,00 ml
Aislamientos laterales	0,00 ml	0,00 ml	0,00 ml	0,00 ml
Aislamiento posterior	2,00 ml	2,00 ml	2,00 ml	2,00 ml
Voladizo	0,60 ml	0,60 ml	0,60 ml	0,60 ml
Estacionamientos	0	0	1	0
Cerramiento	2,00 m transparente			
Acceso a Predios	A través de servidumbre privada llamada Lote Vía de Acceso	A través de servidumbre privada llamada Lote Vía de Acceso	A través de servidumbre privada llamada Lote Vía de Acceso	A través de servidumbre privada llamada Lote Vía de Acceso
Anotaciones adicionales	Las normas urbanísticas que se denominen como existente hace referencia al estado actual (lotes y Construcciones) según el plano de loteo firmado en el proceso de legalización.			
NOTA 1: CADA PREDIO DEBE GARANTIZAR LAS SERVIDUMBRES DE LUZ CONFORME A LO PREVISTO EN EL CÓDIGO CIVIL Y DEMÁS NORMAS QUE LO COMPLEMENTEN O MODIFIQUEN. NOTA 2: NO SE PERMITIRÁ LA GENERACIÓN DE NUEVAS UNIDADES PEDIALES ADICIONALES A LAS APROBADAS EN EL PRESENTE ACTO ADMINISTRATIVO. NOTA 3. PARA LOS RECONOCIMIENTOS DE CONSTRUCCIONES DEBERÁN CUMPLIR CON LA NORMA DE SISMORESISTENCIA O MODIFICACIONES A LA MISMA.				

NORMATIVA PARA NUEVOS DESARROLLOS			
NORMATIVA	LOTE 17	LOTE 18	LOTE 19
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)	65,41	135,30	151,24
Frente mínimo del lote (ml)	6,00	12,40	14,90

NORMATIVA PARA NUEVOS DESARROLLOS			
NORMATIVA	LOTE 17	LOTE 18	LOTE 19
Índice De ocupación max	82%	68%	23%
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	2 y aprovechamiento bajo cubierta
Aislamiento anterior	0,00 ml	0,00 ml	2,50 ml
Aislamientos laterales	0,00 ml	0,00 ml	2,00 ml y 0,00 ml
Aislamiento posterior	2,00 ml	2,00 ml	2,00 ml
Voladizo	n/a	n/a	n/a
Estacionamientos	n/a	1	1
Cerramiento	2,00 m transparente		
Acceso a Predios	A través de servidumbre privada llamada Lote Vía de Acceso	A través de servidumbre privada llamada Lote Vía de Acceso	A través de servidumbre privada llamada Lote Vía de Acceso
Anotaciones adicionales	Las normas urbanísticas que se denominen como existente hace referencia al estado actual (lotes y Construcciones) según el plano de loteo firmado en el proceso de legalización.		
NOTA 1: CADA PREDIO DEBE GARANTIZAR LAS SERVIDUMBRES DE LUZ CONFORME A LO PREVISTO EN EL CÓDIGO CIVIL Y DEMÁS NORMAS QUE LO COMPLEMENTEN O MODIFIQUEN. NOTA 2: NO SE PERMITIRÁ LA GENERACIÓN DE NUEVAS UNIDADES PEDIALES ADICIONALES A LAS APROBADAS EN EL PRESENTE ACTO ADMINISTRATIVO. NOTA 3. PARA LOS RECONOCIMIENTOS DE CONSTRUCCIONES DEBERÁN CUMPLIR CON LA NORMA DE SISMORESISTENCIA O MODIFICACIONES A LA MISMA.			

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

No proceden cargas en el presente proceso, teniendo en cuenta la medida de suspensión provisional de los artículos 194, 194.1, 194,2, 194,3, del Acuerdo 17 de 2000, decretada por la jurisdicción de lo contencioso administrativo mediante auto del doce (12) de octubre de 2023.

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

Aprobó:


HECTOR ORLANDO RUIZ PALACIOS
Director de Ordenamiento Territorial y Plusvalía.
Elaboró:

Elaboró:


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


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

