

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

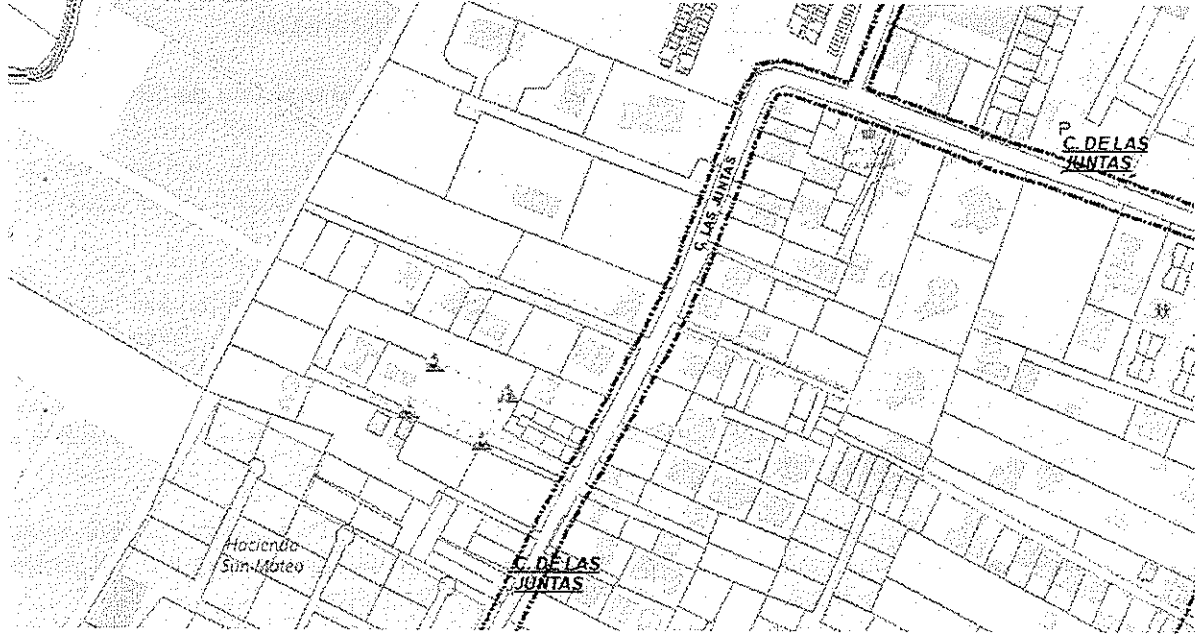
IDENTIFICACIÓN DEL PROYECTO			
Radicado	20259999983939	Acuerdo	233 de 2025
Catastral	00-00-0009-0220-000	Matricula	50N-20475410
Zona POT	ZONA DE VIVIENDA CAMPESTRE ESPECIAL (ZVCE)	Tipo de Suelo	Suelo Rural
Dirección	VEREDA LA BALSA, SECTOR LAS JUNTAS , LOTE A		
Ámbito delimitación	UNICO	Tipo de Legalización	INDIVIDUAL
Arquitecto	EDWIN FELIPE MONTES	matricula	A1482022-1070308643
Topógrafo	WILMER ANDRES GUZMAN	matricula	01-13183
Interesado 1	JOSE CUSTODIO CANTOR CONTRERAS	Cédula	17148298
Interesado 2	LUZ MIRYAM MOLINA TUNJANO	Cédula	35195748
Interesado 3	DIANA MARIBEL SANCHEZ MAYORGA	Cédula	52361956
Área Titulo	Área Registro	Área IGAC	Área Levantamiento
1059,95 m ²	1059,95 m ²	1145 m ²	1059,95 m ²
			

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

1. ANTECEDENTES

Mediante radicado 20259999983939 del 4 de septiembre de 2025, se solicitó la legalización del asentamiento humano, ubicado en la VEREDA LA BALSA, SECTOR LAS JUNTAS , LOTE A del Municipio de Chía - Cundinamarca, e identificado con cédula catastral 000000070134000 y matricula inmobiliaria 50N-20475410 para lo cual se aportaron los documentos exigidos en el Acuerdo Municipal 233 de 2025.

La Dirección de Ordenamiento Territorial y Plusvalía, expidió acta de observaciones 1634 del 24 abril de 2026, que fue objeto de respuesta por parte del interesado mediante anexo v20269999928447 del 12 de junio de 2026.

Mediante resolución N°4928 del 22 de julio 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 00-00-0007-0134-000 e inscrito folio de matrícula inmobiliaria N° 50N-20475410 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, ordenó 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 trámite será revisado bajo en cumplimiento de la mencionada normativa y demás preceptos legales que influyan en el tema de Asentamientos Humanos en condiciones de precariedad a saber:

1.3. Decreto 1077 de 2015 modificado por el Decreto Nacional 149 de 2020

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

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

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

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

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

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

Como quiera que la legalización urbanística de asentamientos humanos hace las veces de licencia de urbanización, le es aplicable lo previsto en el artículo 2.2.2.6.1.2.1.1 del Decreto 1077 de 2015, el cual prevé que el estudio, trámite y expedición de licencias urbanísticas y de sus modificaciones procederá a solicitud de quienes puedan ser titulares de las mismas una vez hayan sido radicadas en legal y debida forma, precisando en su párrafo primero, que se entenderá que una solicitud de licencia o su modificación está radicada en legal y debida forma si a la fecha de radicación se allega la totalidad de los documentos exigidos en el presente decreto, aun cuando estén sujetos a posteriores correcciones. Así, sistemáticamente le es aplicable el artículo 2.2.6.1.2.1.2 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 4 de septiembre de 2025, mediante radicado 20259999983939, se solicitó la legalización del asentamiento humano, identificado con número catastral 00-00-0007-0134-000 localizado en la vereda La Balsa del Municipio de Chía - Cundinamarca, para lo cual se aportaron los documentos exigidos en el Acuerdo Municipal 233 de 2025.

En consecuencia, y dando cumplimiento al artículo 2.2.6.5.2.3 del Decreto Nacional 1077 de 2015 a continuación se definen las condiciones y estudio urbanístico final de la solicitud de legalización y regularización del asentamiento humano con radicado 20259999983939 atendiendo los lineamientos generales del Acuerdo 17 del 2000.

1.4. Acuerdo Municipal 233 de 2025

El Acuerdo Municipal 233 de 2025 facultó al Alcalde para realizar la legalización y regularización de asentamientos humanos en el municipio de Chía, y se deberá tener en cuenta los siguientes aspectos, relevantes para expedir la resolución:

Definiciones:

Entiéndase por grado de consolidación la relación existente entre el número de edificaciones habitadas con el número total de predios que conforman el área delimitada.

El grado de consolidación es igual o superior al 60%

En ningún caso los asentamientos humanos conformados por diez (10) o más lotes, podrán proponer más de cuatro (4) lotes que sean objeto de licencia de construcción en la modalidad de obra nueva.

Ámbito de aplicación:

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

Objeto.

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

Parágrafo segundo del artículo tercero.

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

1.5. Conceptos y definiciones

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

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 LA BALSA, SECTOR LAS JUNTAS, LOTE A identificado con cédula catastral 00-00-0007-0134-000 y Matrícula Inmobiliaria 50N-20475410. 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 1059,95 m²

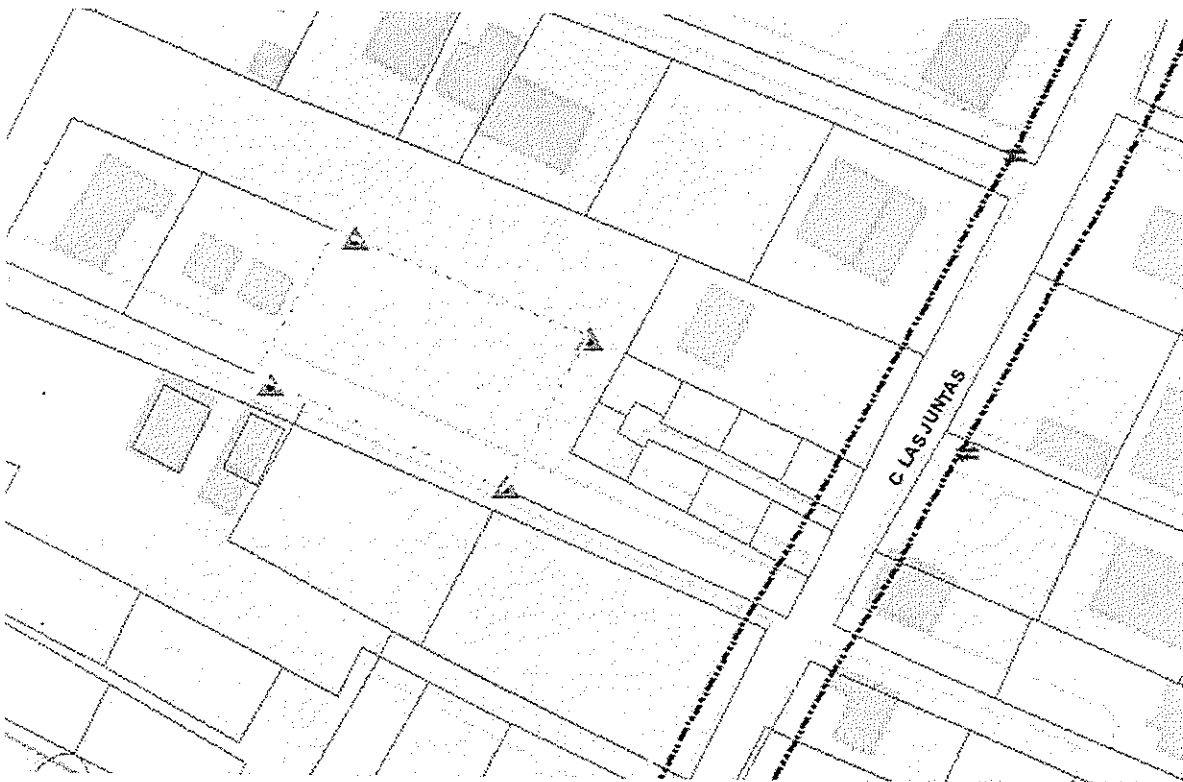


Ilustración 2: Mapa de localización y ubicación específica (predio de interés en líneas punteadas).

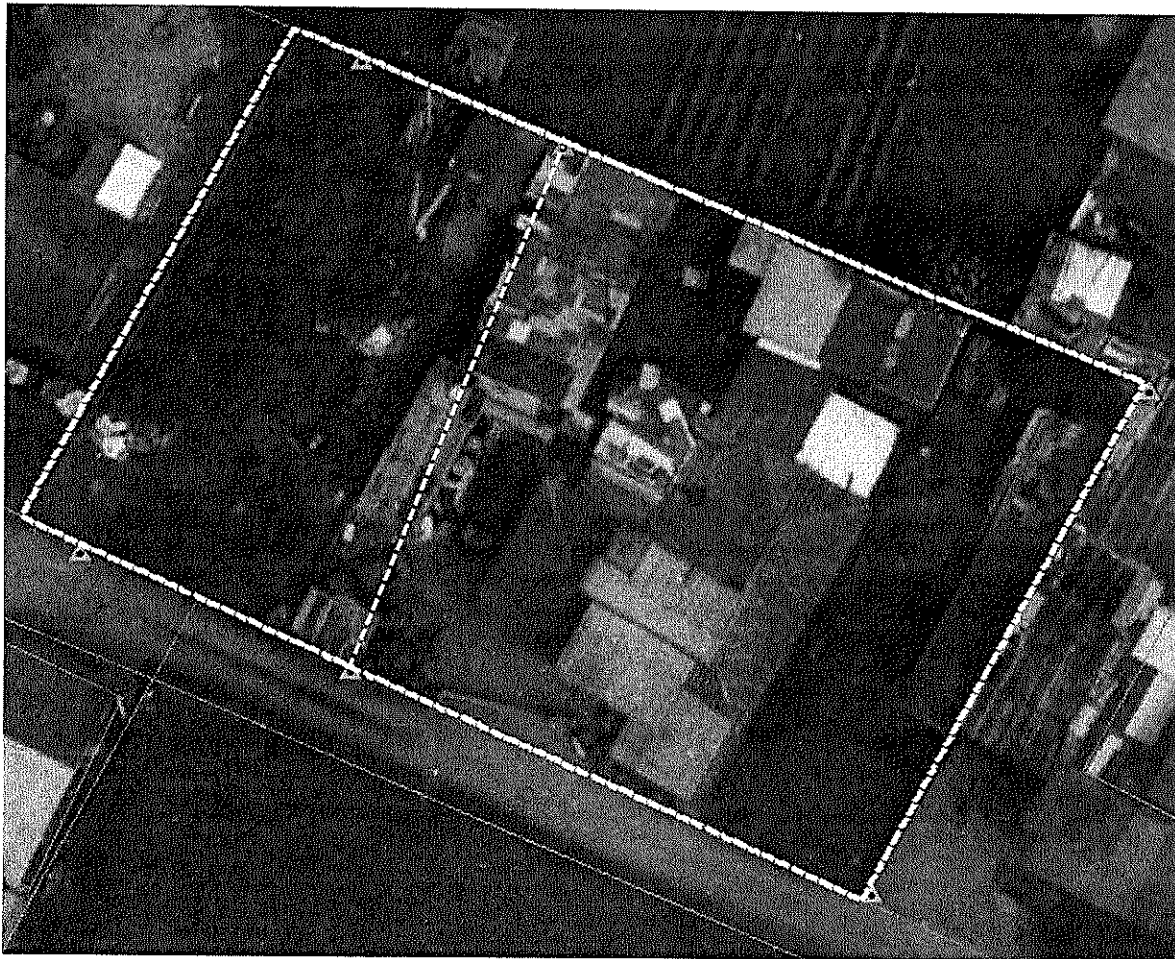


Ilustración 3: ortoimagen IGAC, estado del asentamiento para el pasado septiembre de 2014.

2.1. DELIMITACIÓN ESTADO ACTUAL DEL PREDIO OBJETO DE REGULARIZACIÓN:

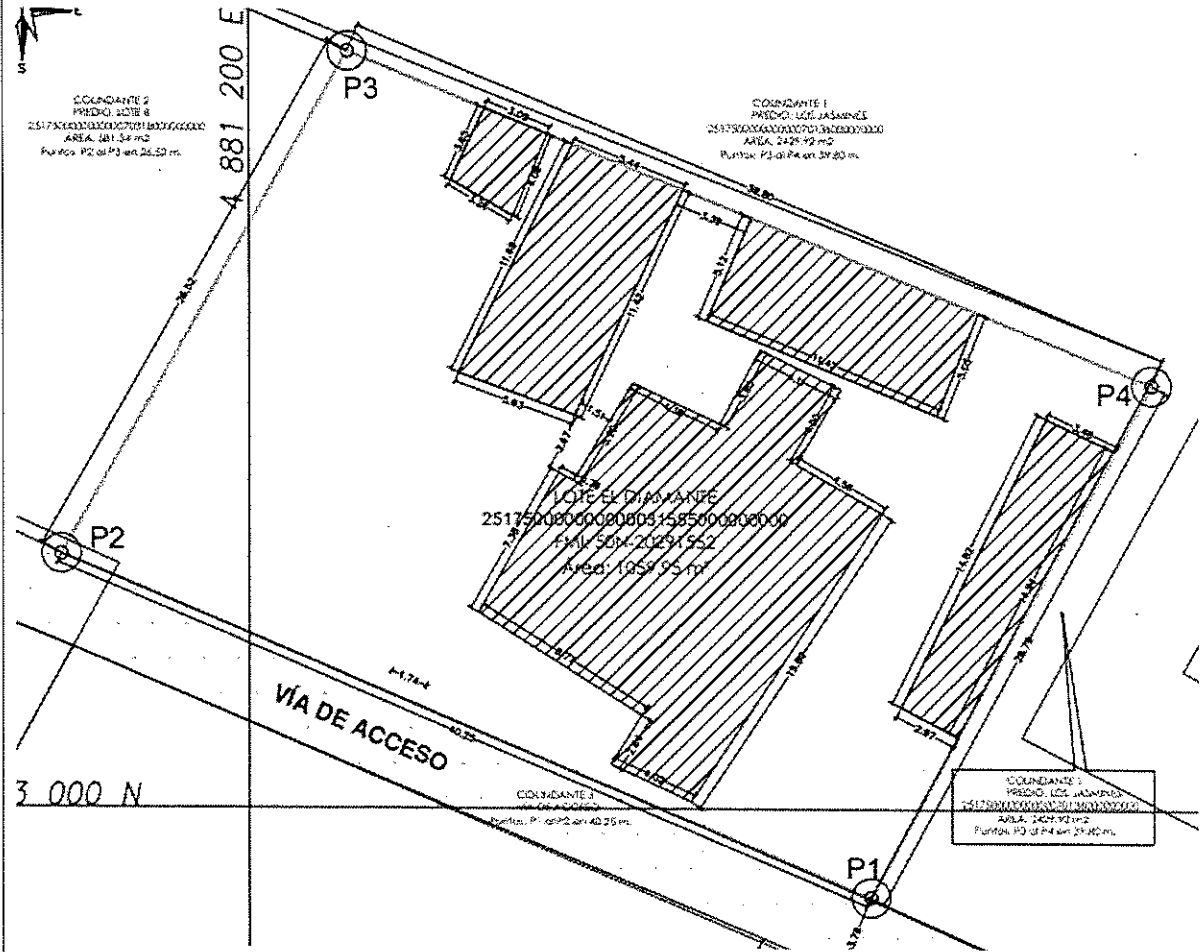


Ilustración 4: plano del estado actual del Asentamiento Humano

La ilustración 4 corresponde al estado actual del predio graficada en el plano 1/3, allí se evidencia un lote de terreno con forma irregular y en su interior las construcciones que ocupan casi la totalidad del predio; estas cuentan con acceso al costado sur por Servidumbre de Acceso Pública.

El predio de la solicitud presenta 4 mojoneros 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 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 mojoneros 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 GENERALES ASENTAMIENTO						Área Bruta		1059.95 m2		
Cedula Catastral: 25175000000000031555000000000										
Lindero		Punto Inicial			Punto Final		Distancia	Rumbo	Colindante	Angulo
SUR	P1	Este:	4881228.462	P2	Este:	4881191.393	40.25 m	Noroccidente	Via de Acceso	95°45'12"
		Norte:	2092995.934		Norte:	2093011.611				
OCCIDENTE	P2	Este:	4881191.393	P3	Este:	4881204.536	26.52 m	Nororiente	Colindante 2 Lote B Cedula: 25175000070318	83°13'1"
		Norte:	2093011.611		Norte:	2093034.645				
NORTE	P3	Este:	4881204.536	P4	Este:	4881241.318	39.80 m	Suroriente	Colindante 1 Predio Los Jazmines Cedula: 25175000070136	97°14'44"
		Norte:	2093034.645		Norte:	2093019.437				
ORIENTE	P4	Este:	4881241.318	P1	Este:	4881228.462	26.79 m	Suroccidente	Colindante 1 Predio Los Jazmines Cedula: 25175000070136	83°47'4"
		Norte:	2093019.437		Norte:	2092995.934				

Ilustración 5: Coordenadas del globo de terreno original.

2.3. DELIMITACIÓN PROPUESTA DE REGULARIZACIÓN URBANÍSTICA

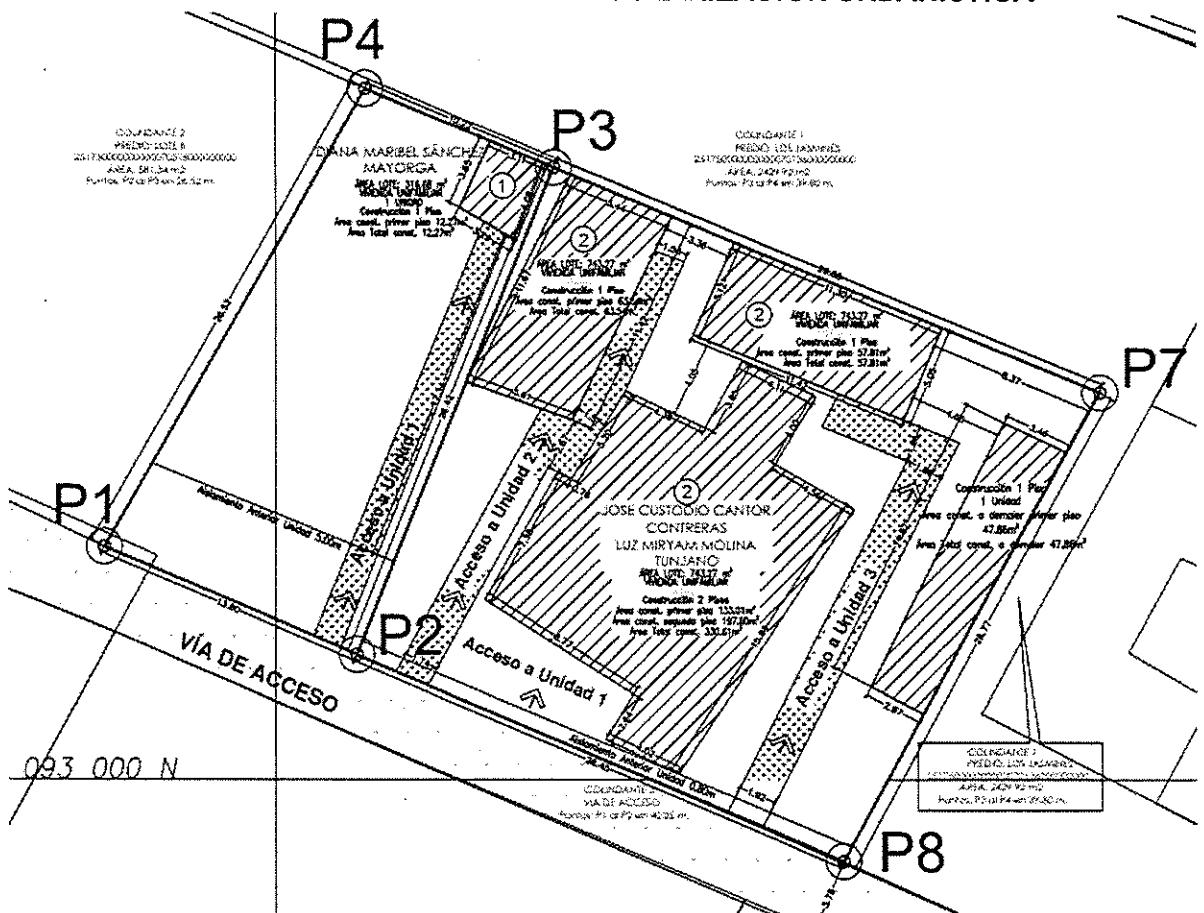


Ilustración 6: Identificación de las coordenadas, mojones y linderos de la propuesta de legalización y regularización urbanística

De la propuesta de regularización urbanística se observa que el número de mojones pasan de 4 a 6 unidades, y se proyecta a partir de los vértices del medio una división de la que se segregan 2 unidades de terreno, se trata de los llamados: "LOTE 1" y "LOTE 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 1						Área Bruta		316.68 m2		
Lindero	Punto Inicial			Punto Final			Dist	Rumbo	Colindante	Angulo
SUR	P 1	Este:	4881191.393	P 2	Este:	4881204.103	13.80	Suroccidente	Vía de Acceso	83°13'1"
		Norte:	2093011.611		Norte:	2093006.235				
OCC	P 2	Este:	4881204.103	P 3	Este:	4881213.978	26.42 m	Noroccidente	Unidad 2	89°1'25"
		Norte:	2093006.235		Norte:	2093030.741				
NOR	P 3	Este:	4881213.978	P 4	Este:	4881204.536	10.22 m	Nororient	Colindante 1 Predio Los Jazmines Cedula: 25175000070136	90°30'51"
		Norte:	2093030.741		Norte:	2093034.645				
ORI	P 4	Este:	4881204.536	P 1	Este:	4881191.393	26.52 m	Surorient	Colindante 2 Lote B Cedula: 25175000070318	97°14'44"
		Norte:	2093034.645		Norte:	2093011.611				
PROPIETARIO				Diana Maribel Sánchez Mayorga					Cedula de Ciudadanía	52361956

Ilustración 7: Tabla linderos LOTE 1

LINDEROS LOTE 2					Área Bruta		743.27 m2		
Lindero	Punto Inicial			Punto Final		Dist	Rumbo	Colindante	Angulo
ORI	P 2	Este:	4881204.103	P 3	Este:	26.42 m	Nororient	Unidad 1	90°58'3 5"
		Norte :	2093006.235		Norte :				
NOR	P 3	Este:	4881213.978	P 7	Este:	29.58 m	Surorient	Colindante 1 Predio Los Jazmines Cedula: 25175000070136	89°29'9"
		Norte :	2093030.741		Norte :				
OCC	P 7	Este:	4881241.318	P 8	Este:	26.79 m	Suroccident e	Colindante 1 Predio Los Jazmines Cedula: 25175000070136	83°47'4"
		Norte :	2093019.437		Norte :				
SUR	P 8	Este:	4881228.462	P 2	Este:	26.45 m	Noroccident e	Vía de Acceso	95°45'1 2"
		Norte :	2092995.934		Norte :				
PROPIETARIOS					José Custodio Cantor Contreras			Cedula de Ciudadanía	17148298
					Luz Miryam Molina Tunjano			Cedula de Ciudadanía	35195748

Ilustración 8: Tabla linderos LOTE 2

2.5. PERFILES VIALES EXISTENTES

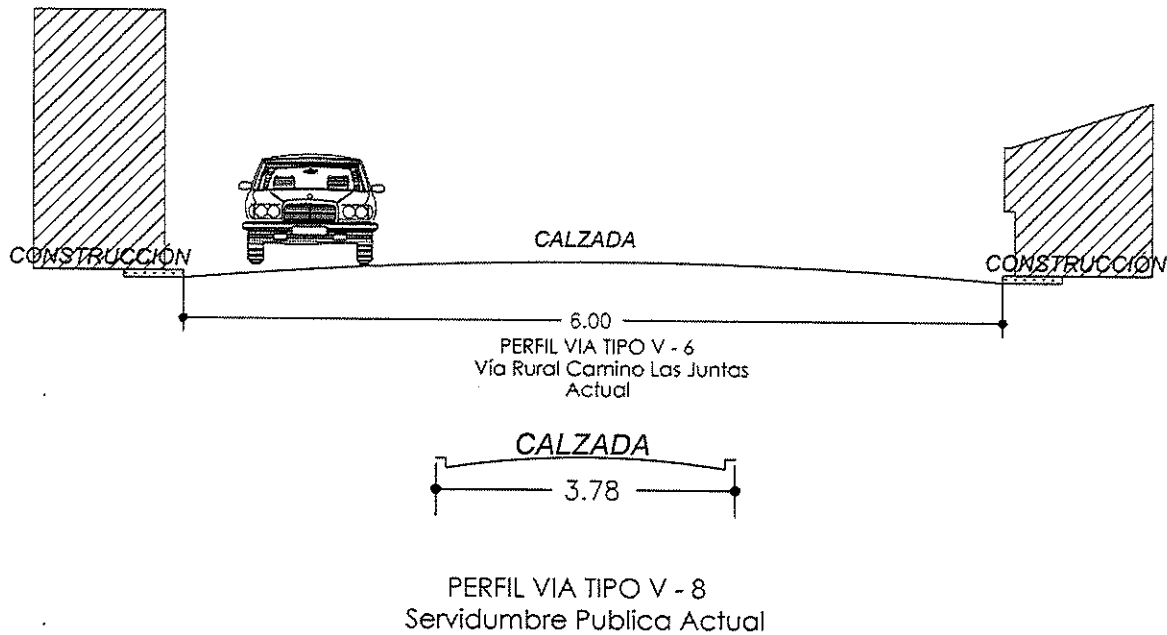


Ilustración 9: Perfil vial existente

2.6. PERFILES VIALES PROPUESTOS

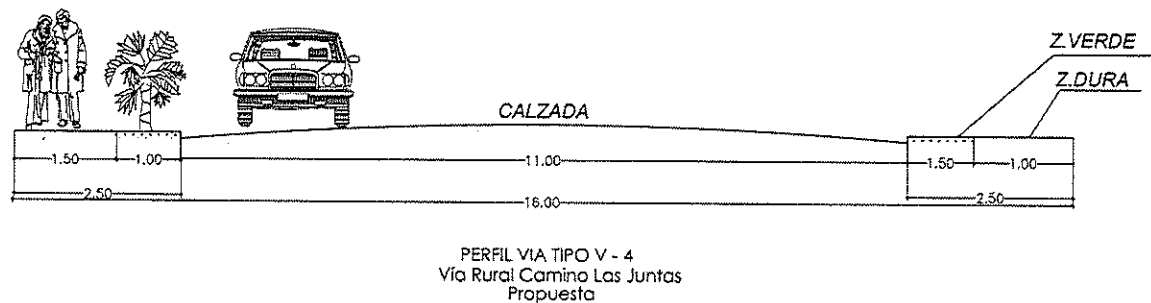


Ilustración 10: Perfil vial propuesto SERVIDUMBRE PUBLICA

2.7. PROYECCION VIAL 1

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

- ARTICULO CUARTO: CLASIFICACIÓN DE LAS VÍAS LOCALES: Las Vías Locales corresponden a las vías V-5, V-6, V-7 y V-8.
- ARTICULO QUINTO: ANCHOS DE LAS VÍAS LOCALES: Los anchos límites de las Vías Locales serán los siguientes:

Vías Tipo V-7

Son vías de 6.00 metros, peatonal y ocasionalmente vehicular.

Secciones Típicas (dos alternativas)

1. Zonas verdes laterales: 1.45 m. (Una a cada lado – 2.90 m.)
Zonas duras centrales: 1.20 m. (Una a cada lado – 2.40 m.)
Zona verde central: 0.70 m.
2. Zonas verdes laterales: 0.80 m. (Una a cada lado – 1.60 m.)
Zona dura central: 4.40 m.

VIA	Descripción
PROYECCION VIAL	NO
TIPO DE VIA	V-7
PERFIL	3,78
NOMBRE	SERVIDUMBRE PÚBLICA
CALCULO DE AREAS	M2
AREA BRUTA	1059,95
AREA PROYECCION VIAL	0,00
AREA NETA	1059,95

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 00-00-0007-0134-000 costado sur responde a vía tipo V-7 de (3,78 m), por tal motivo se debe tener en cuenta el trazado vial de la siguiente manera:

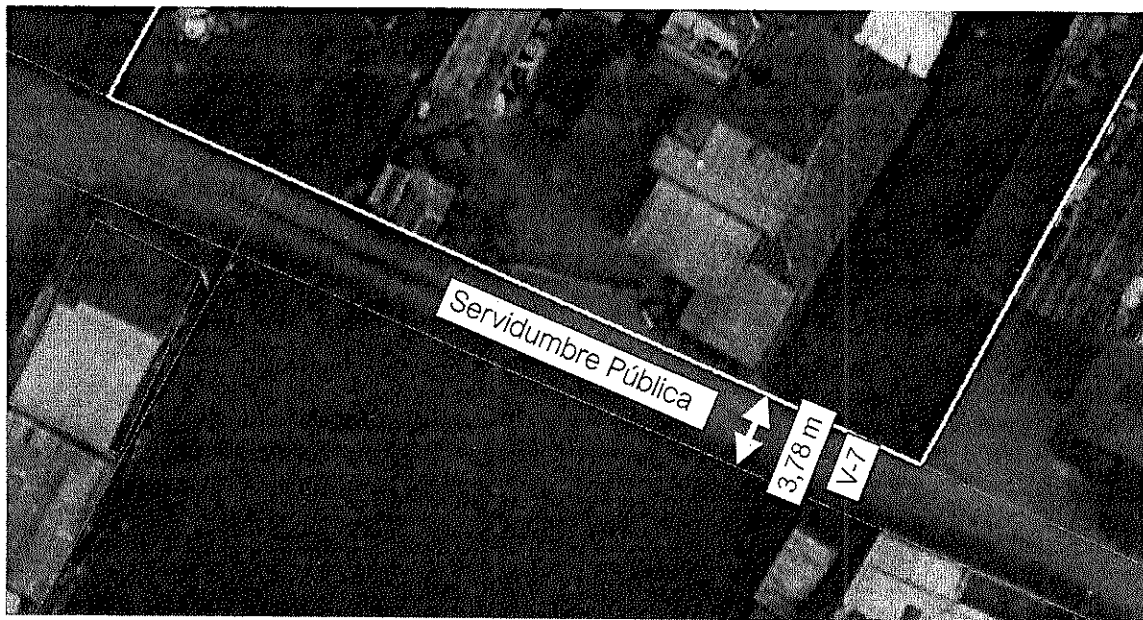


Ilustración 12: mapa de trazado vial, cotas y áreas.

Que de acuerdo con el cálculo realizado en planos arquitectónicos y topográficos para la vía que colinda con el asentamiento humano, denominado “Servidumbre Pública”, este NO presenta proyección vial, y cuenta un perfil tipo V-7 (3,78 m).

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: NO Código interno: NO	Cuenta: NO	Cuenta: NO
L2	Matricula: 6007751 Código interno: 2188893	Cuenta: 1974553-8	Cuenta: 60229515
L2	Matricula: 6509389 Código interno: 2222807	Cuenta: 0821735-0	Cuenta: 60134510

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 00-00-0007-0134-000 localizado en la VEREDA LA BALSA, SECTOR LAS JUNTAS , LOTE A del municipio de Chía, no se encuentra ubicado en zona de amenaza por encharcamiento sin embargo, los interesados deben tener en cuenta esta situación y adelantar las acciones pertinentes para garantizar el adecuado drenaje del agua lluvia en los predios.

4.3. Inundación

El asentamiento no se encuentra ubicado en zona de amenaza por inundación.

4.4. Remoción en Masa

Para el predio identificado con cédula catastral 000000070134000 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 000000070134000 no presenta amenaza de incendio teniendo en cuenta que las coberturas vegetales se localizan principalmente sobre los cerros orientales y occidentales del municipio de Chía.

De acuerdo con lo anterior se certifica que el predio NO ESTÁ UBICADO EN ZONA DE RIESGO según el respectivo Plan de Ordenamiento Territorial.

4.7. Clasificación del Suelo

El predio identificado con cédula catastral 000000070134000, localizado en la VEREDA LA BALSA, SECTOR LAS JUNTAS , LOTE A 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 DE VIVIENDA CAMPESTRE ESPECIAL (ZVCE).

El artículo 223 del Acuerdo 17 de 2000, regula la Zona de Vivienda Campestre Especial así:

ZONA DE VIVIENDA CAMPESTRE ESPECIAL	No. 12
La localizada en el plano oficial de zonificación de usos rurales N° 2.	
USO PRINCIPAL Vivienda campestre.	
USOS COMPATIBLES Comercio clase I, institucional tipo I.	

USOS PROHIBIDOS <i>Comercial II, III, industrial II, III, institucional II, III.</i>
NORMAS ESPECÍFICAS <i>Densidad máxima: 20 viviendas por hectárea Área mínima lote: 500 metros Frente mínimo: 20 metros Tipo de construcción: unifamiliar, multifamiliar y conjuntos Cesiones: 15 metros cuadrados por habitante. Vivienda: 16.5 metros cuadrados por habitante, 4 habitantes por vivienda Comercio: 15 metros cuadrados por cada 100 metros cuadrados de construcción Institucional: 15 metros cuadrados por cada 100 metros cuadrados de construcción Cesiones tipo A: el 50% de la cesión total deberá ser en el sitio, y el 50% se pagará a través del Banco Municipal Inmobiliario Índice de ocupación: el 30% Altura y número de pisos: 2 pisos, para unifamiliar y bifamiliar; multifamiliar, según IO e IC. Aislamiento: anterior 5 metros, 7 metros sobre vía V3– V4, lateral mínimo 4 metros, posterior 5 metros. Cerramientos laterales y posteriores: 2.50 metros de alto y transparencia del 50%, anterior y transparencia del 80%. Parqueos: 2 por vivienda; comercio 1 por cada 50 metros, al interior de lote por ningún motivo se podrá parquear en la zona de desaceleración. Cargue y descargue: se resolverá al interior del predio, por ningún motivo se aceptará esta actitud sobre el área de espacio público.</i>
CONDICIONES AMBIENTALES, SANITARIAS Y PAISAJÍSTICAS <i>Agua potable: alto tratamiento de agua potable Aguas servidas: tratamiento de aguas servidas domésticas o industriales. Residuos sólidos: deberá localizarse en un sistema de recolección de residuos sólidos para su acopio, mientras el servicio municipal lo recoge. Las emisiones y ruidos: deben ser mitigados de tal forma que no superen las normas establecidas. La publicidad exterior visual (Pev) debe instalarse de acuerdo a la normatividad. Paisajismo: todo proyecto debe presentar una propuesta de diseño paisajístico.</i>
REGLAMENTACIÓN PARA LO YA EXISTENTE <i>a) Los proyectos aprobados antes de la entrada en vigencia de este acuerdo podrán llevar a cabo sus obras según lo aprobado por la Oficina de Planeación, aplicando las normas para el manejo ambiental. b) Los proyectos ya ejecutados sobre esta zona deberán velar por la conservación del medio ambiente, incorporando las normas de manejo ambiental aquí establecidas.</i>

4.8. Programas, operaciones y proyectos estructurantes

Para el predio identificado con cédula catastral 000000070134000, localizado en la VEREDA LA BALSA, SECTOR LAS JUNTAS, LOTE A 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 000000070134000, localizado en la VEREDA LA BALSA, SECTOR LAS JUNTAS, LOTE A 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".

4.11. DATOS DE LOS INTERESADOS Identificación de los interesados

LOTE	INTERESADO	CÉDULA	USO	ÁREA M2
LOTE 1	DIANA MARIBEL SANCHEZ MAYORGA	52361956	Unifamiliar	316,68
LOTE 2	JOSE CUSTODIO CANTOR CONTRERAS	17148298	Multifamiliar	743,27
LOTE 2	LUZ MIRYAM MOLINA TUNJANO	35195748	Multifamiliar	743,27
TOTAL				1059,95

5. TABLA DE CARACTERIZACIÓN DEL ASENTAMIENTO

5.1. Áreas, índices y características existentes

CUADRO DE ÁREAS										
Lotes y construcciones del Asentamiento Humano										
AREA BRUTA m²:		1059,95		Lotes edificados:				2		UN
AREA RESERVA VIAL m²:		0,00		Lotes Asentamiento:				2		UN
AREA NETA m²:		1059,95		Grado de consolidación				100,00%		%
Área de Servidumbre										
Nombre del Lote		Área de la vía en m²		Carácter		MOJONES				
Lote vía de Acceso		0		PRIVADA		-				
Totales		0								
Área de lotes y construcciones										
Nombre del Lote	Área lote (m²)	AREA CONSTRUIDA EXISTENTE (m²)				área por demoler	área ocupada total (piso 1)	Área total por Leg. Reconocimiento (Dir. de Urbanismo)	I.O. propuesto %	Uso, Mojonés y Unidades
		Piso 1	Piso 2	Piso 3	Subtotal					
1	316,68	12,27	0,00	0,00	12,27	0,00	12,27	12,27	4%	UNIFAMILIAR / P1-P2-P3-P4
2	743,27	254,36	197,60	0,00	451,96	47,86	206,50	404,10	28%	MULTIFAMILIAR / P2-P3-P7-P8
Lote vía de acceso	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0%	-
Subtotales	1059,95	266,63	197,60	0,00	464,23	47,86	218,77	416,37	21%	
Indíces	I.O. ocupación actual	25%	I.C. construcción actual	44%	I.O. ocupación propuesta	21%	I.C. constr. propuesta	39%		Total unidades de vivienda
										4
Resumen de áreas y porcentajes										
Área total del predio del Asentamiento Humano m²							1059,95		m2	
Área total final ocupada del Asentamiento Humano m²							218,77		m2	
Área total Construida del Asentamiento Humano Actual m²							266,63		m2	
Área total Construida del Asentamiento Humano Propuesta m²							416,37		m2	
Grado de Consolidación del Asentamiento (%)							100,00%		%	

6. REGULARIZACIÓN URBANÍSTICA DEL ASENTAMIENTO HUMANO

Propuesta de regularización

6.1. Propuesta de regularización

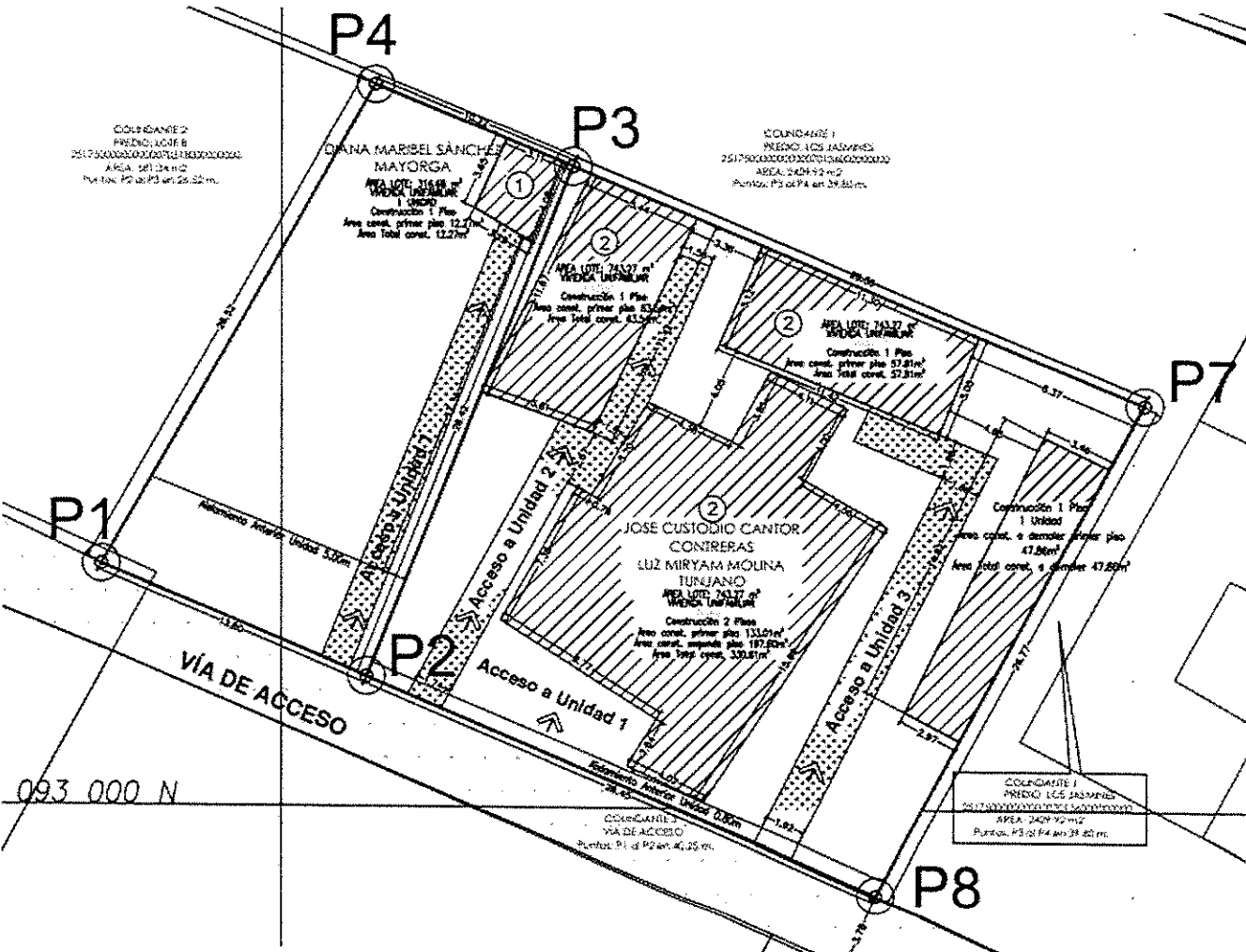


Ilustración 13: plano de propuesta de regularización y mejoramiento urbanístico

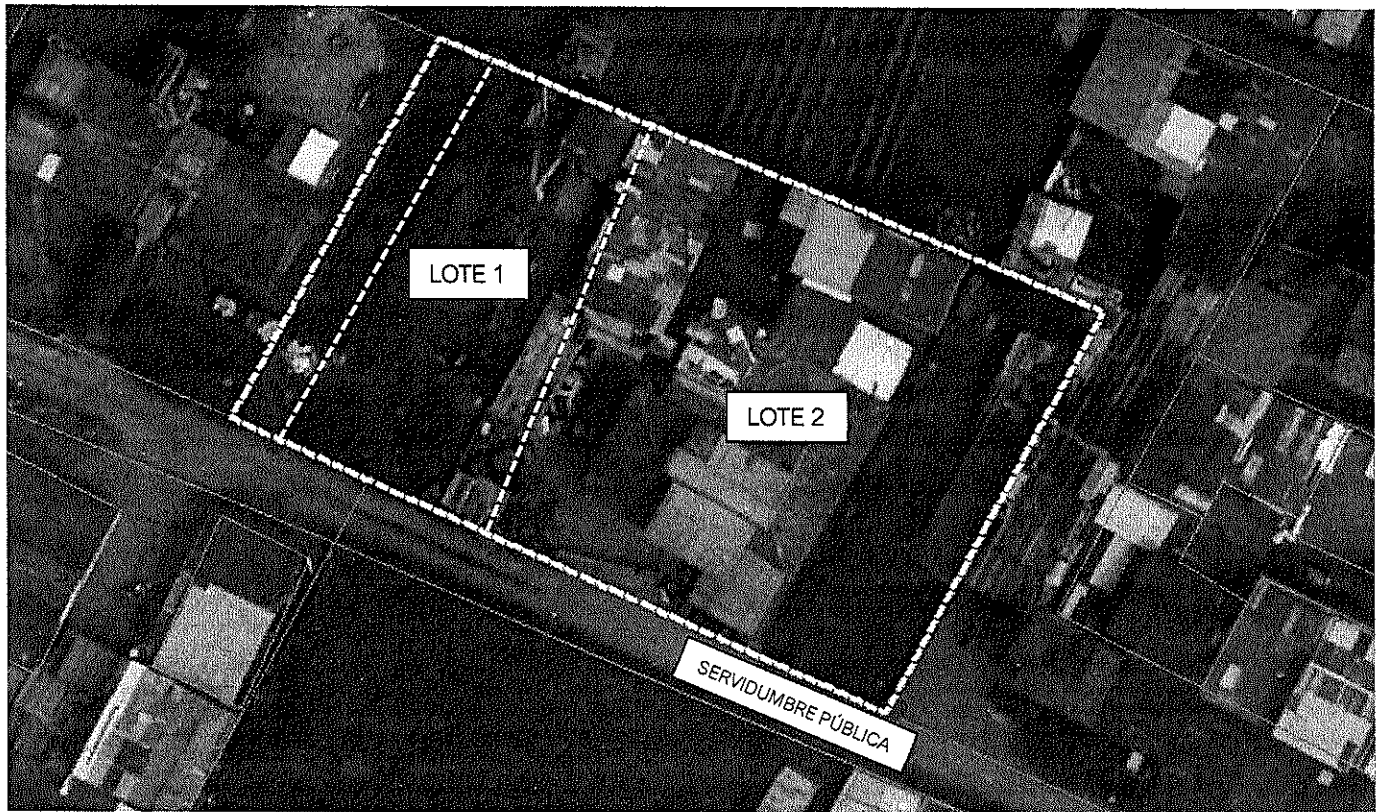


Ilustración 14: Mapa de polígonos y mojones aprobados.

MOJON	X	Y
1	4881191,39	2093011,61
2	4881204,1	2093006,24
3	4881213,98	2093030,74
4	4881204,54	2093034,65
5	4881241,32	2093019,44
6	4881228,46	2092995,93

Ilustración 15: tabla de coordenadas y mojones aprobadas.

6.2. Normativa para regularización

NORMATIVA PARA RECONOCIMIENTO DE EDIFICACIONES		
NORMATIVA	LOTE 1	LOTE 2
Tipo de actuación permitida	Reconocimiento de Edificación / Ampliación / Modificación / Cerramiento / Demolición Parcial	
Tipología de vivienda	Unifamiliar / Multifamiliar	
Uso Principal	Residencial VIS	
Usos compatibles	Comercial I	
Usos Prohibidos	Los demás	
Área mínima del predio (m²)	316,68 m²	743,27 m²
Frente mínimo del lote (ml)	13,80 m	26,45 m
Índice máx. ocupación	4%	28%
Índice máx. construcción	8%	56%
Aislamiento anterior (ml)	26,42 m	Los indicados en Plano Propuesta de Regularización
Aislamientos laterales (ml)	7,10 m (OCC)	Los indicados en Plano Propuesta de Regularización
Aislamiento posterior (ml)	N/A	Los indicados en Plano Propuesta de Regularización

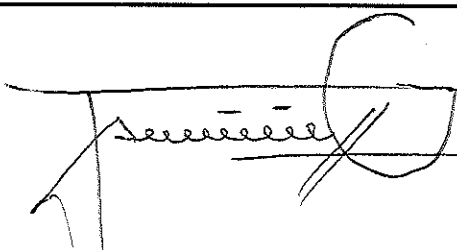
Voladizo	N/A	N/A
Número Máximo de Pisos	2	2
Altillos	N/A	N/A
Estacionamientos	1 / Vivienda	1 / Vivienda
Cerramiento	El cerramiento anterior será transparente de 2,00 m y el posterior será de 2,00m de altura en muro macizo	
Acceso a Predios	Costado sur sobre Servidumbre Pública de acceso	Costado sur sobre Servidumbre Pública 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. NOTA 4. EN EL EVENTO DE AMPLIACIÓN DE OBRA EN LO EXISTENTE, SE APLICARÁ LA OCUPACIÓN Y AISLAMIENTO ACTUAL.		

NORMATIVA PARA NUEVOS DESARROLLOS		
NORMATIVA	LOTE 1	LOTE 2
Tipo de actuación permitida	Demolición Total y/o Obra Nueva / Cerramiento	
Tipología de vivienda	Unifamiliar	Bifamiliar
Uso Principal	Residencial VIS	
Usos compatibles	Comercial I	
Usos Prohibidos	Los demás	
Área mínima del predio (m²)	316,68 m²	743,27 m²
Frente mínimo del lote (ml)	13,80 m	26,45 m
Índice máx. ocupación	30%	30%
Índice máx. construcción	60%	60%
Aislamiento anterior (ml)	5,00 m	5,00 m
Aislamientos laterales (ml)	3,00 m	3,00 m
Aislamiento posterior (ml)	5,00 m	5,00 m
Voladizo	0,60m	0,60m
Número Máximo de Pisos	2	2
Altillos	N/A	N/A
Estacionamientos	1 / Vivienda	1 / Vivienda
Cerramiento	El cerramiento anterior será transparente de 2,00 m y el posterior será de 2,00m de altura en muro macizo	
Acceso a Predios	Costado norte sobre Servidumbre Pública de acceso	Costado occidental sobre Lote vía de Acceso
Anotaciones adicionales	Las normas urbanísticas que se denominen como existente hace referencia al estado actual (lotes y Construcciones) según el plano de loteo firmado en el proceso de legalización.	
NOTA 1: CADA PREDIO DEBE GARANTIZAR LAS SERVIDUMBRES DE LUZ CONFORME A LO PREVISTO EN EL CÓDIGO CIVIL Y DEMÁS NORMAS QUE LO COMPLEMENTEN O MODIFIQUEN. NOTA 2: NO SE PERMITIRÁ LA GENERACIÓN DE NUEVAS UNIDADES PEDIALES ADICIONALES A LAS APROBADAS EN EL PRESENTE ACTO ADMINISTRATIVO. NOTA 3. PARA LAS OBRAS NUEVAS O AMPLIACION DE CONSTRUCCIONES DEBERÁN CUMPLIR CON LA NORMA DE SISMORESISTENCIA O MODIFICACIONES A LA MISMA.		

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 once (10) días del mes de septiembre de 2026.

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