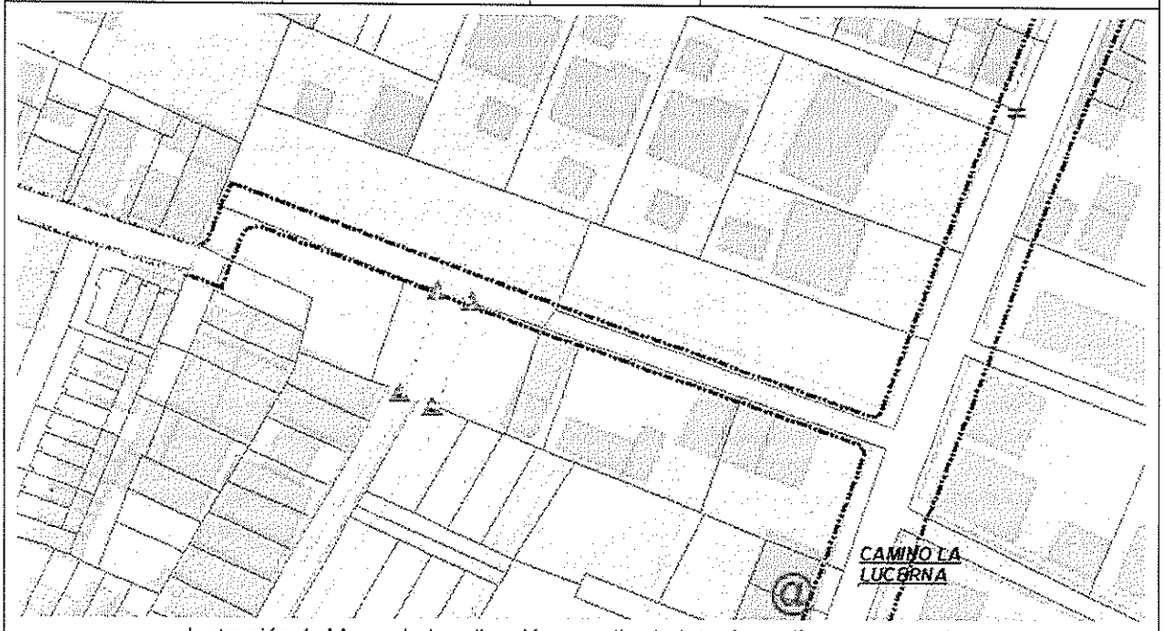
# ESTUDIO URBANÍSTICO FINAL DE PROYECTO DE LEGALIZACIÓN Y REGULARIZACIÓN DE ASENTAMIENTOS HUMANOS

| IDENTIFICACIÓN DEL PROYECTO | | | |
|---|---|---|---|
| Radicado | 20259999986268 | Acuerdo | 233 de 2025 |
| Catastral | 000000024343000 | Matricula | 50N-20873067 |
| Zona POT | ZONA RURAL DE GRANJAS (ZRG) | Tipo de Suelo | Suelo Rural |
| Dirección | VEREDA FONQUETA, SECTOR NIÑA MARÍA, LOTE 2 | | |
| Ámbito delimitación | UNICO | Tipo de Legalización | INDIVIDUAL |
| Arquitecto | JEYSON HERNANDO SANCHEZ ROMERO | matricula | A22922013-1072648810 |
| Topógrafo | MIREYA CARO MARTINEZ | matricula | 01-11516 |
| Interesado 1 | JOSE RICARDO RODRIGUEZ GANTIVA | Cédula | 19365312 |
| Interesado 2 | OMAIRA HALIMA HASSAN REY | Cédula | 51750410 |
| Interesado 3 | Sahara Olarte Rodriguez | Cédula | 1073484748 |
| Interesado 4 | Ricardo Andres Rodriguez Hassan | Cédula | 1072650686 |
| Interesado 5 | Natalia Yaneth Rodriguez Hassan | Cédula | 1193067480 |

| Área Titulo | Área Registro | Área IGAC | Área Levantamiento |
|---|---|---|---|
| 150,86000000000001 $m^2$ | $m^2$ | 151 $m^2$ | 148,05000000000001 m2 |




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

## 1. ANTECEDENTES

Mediante radicado 20259999986268 del 17 de septiembre de 2025, se solicitó la legalización del asentamiento humano, ubicado en la VEREDA FONQUETA, SECTOR NIÑA MARÍA, LOTE 2 del Municipio de Chía - Cundinamarca, e identificado con cédula catastral 000000024343000 y matricula inmobiliaria 50N-20873067 para lo cual se aportaron los documentos exigidos en el Acuerdo Municipal 233 de 2025.

El 6/3/2026, se realizó por parte del equipo interdisciplinario de DOTP, visita de campo con la finalidad de constatar la propuesta urbanística presentada, así como el índice de ocupación de predio, número de unidades de vivienda, estado de las construcciones, numero de contadores de servicios públicos entre otras.

Con base en la visita, se procedió a realizar acta de observaciones DOTP 3186 del 10 agosto de 2026, por parte de la Dirección de Ordenamiento Territorial y Plusvalía, acta que fue objeto de respuesta por parte del interesado mediante anexo del veinticinco (25) de agosto de 2026.



unesco Member Global Network of Learning Cities

CAM CENTRO ADMINISTRATIVO MUNICIPAL - CHÍA

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

Mediante resolución N°6060 del 11 de septiembre de 2026, La Dirección de Ordenamiento Territorial y Plusvalía, resolvió dar inicio al proceso de legalización de asentamiento humano ubicado en el inmueble identificado con cedula catastral 00-00-0002-4343-000 e inscrito folio de matrícula inmobiliaria N° 50N-20873067 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:

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

Como quiera que la legalización urbanística de asentamientos humanos hace las veces de licencia de urbanización, le es aplicable lo previsto en el artículo 2.2.2.6.1.2.1.1 del Decreto 1077 de 2015, el cual prevé que el estudio, trámite y expedición de licencias urbanísticas y de sus modificaciones procederá a solicitud de quienes puedan ser titulares de las mismas una


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

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 17 de septiembre de 2025, mediante radicado 20259999986268, se solicitó la legalización del asentamiento humano, identificado con número catastral 00-00-0002-4343-000 localizado en la vereda Fonqueta 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 20259999986268 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


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

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

Primero, sobre la tipología de vivienda:

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

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

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

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

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

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

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


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

## 2. DELIMITACIÓN DEL ÁREA OBJETO DE LEGALIZACIÓN

El asentamiento humano se encuentra ubicado en Suelo Rural, en la VEREDA FONQUETA, SECTOR NIÑA MARÍA, LOTE 2 identificado con cédula catastral 00-00-0002-4343-000 y Matrícula Inmobiliaria 50N-20873067. 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 148,05000000000001 m²

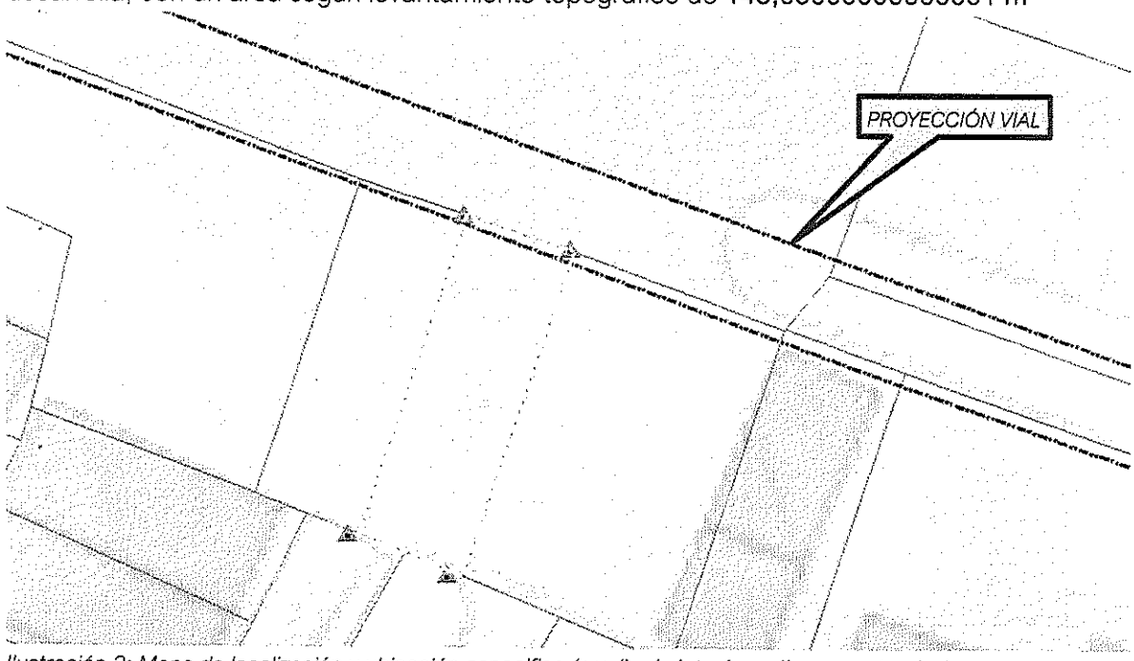



*Ilustración 2: Mapa de localización y ubicación especifica (predio de interés en líneas punteadas).*



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



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

## 2.1. DELIMITACIÓN ESTADO ACTUAL DEL PREDIO OBJETO DE REGULARIZACIÓN:

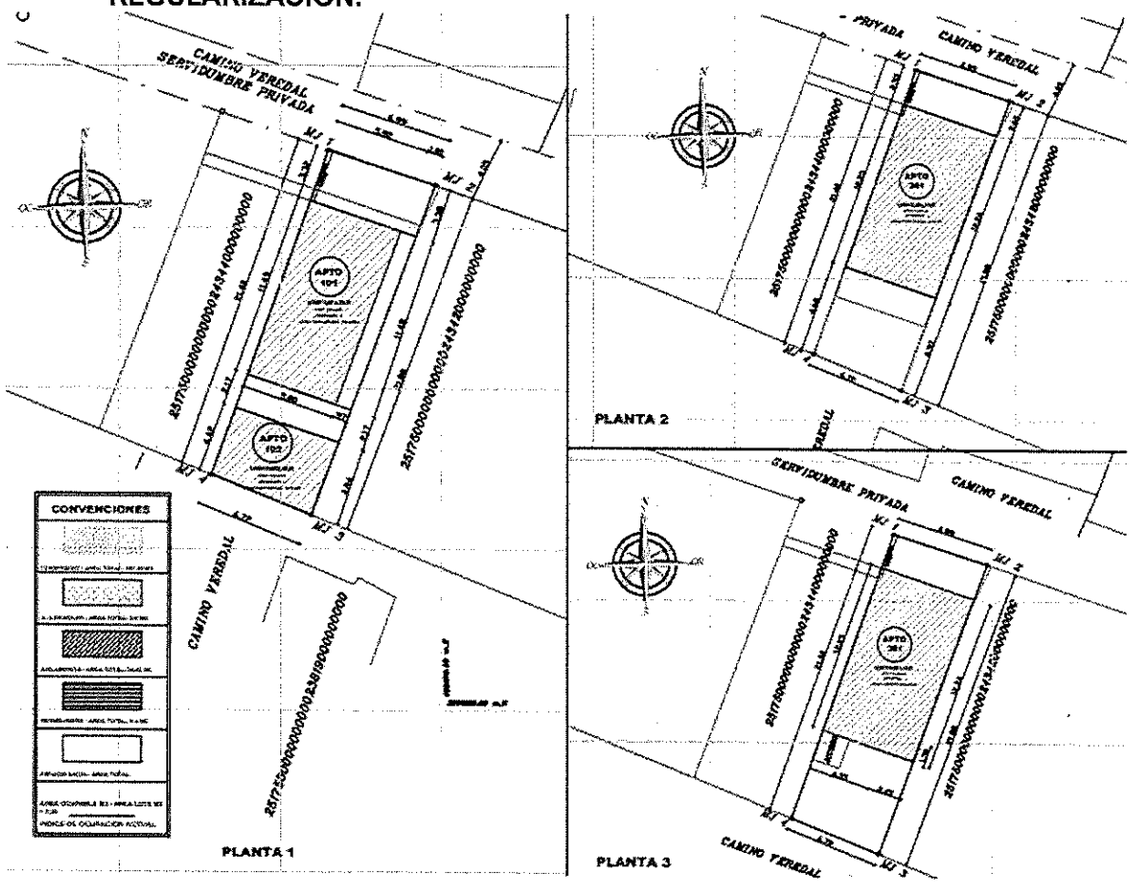



*Ilustración 4: plano del estado actual del Asentamiento Humano*

La ilustración 4 corresponde al estado actual del predio graficada en el plano 1/1, allí se evidencia un lote de terreno con forma regular y en su interior la construcción que ocupa casi la totalidad del predio; esta tiene como acceso, un camino veredal al costado norte del predio.

El predio de la solicitud presenta 4 mojones o vértices como parte del estado actual, así como las cotas de cada una de las aristas o lados del predio, en su interior se distingue la existencia de 1 volumen para uso vivienda multifamiliar en altura de 3 pisos.

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 la propuesta del predio como se observa a continuación.



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

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

| LINDEROS GLOBO PREDIO N°25175000000000002434300000000 | | | | | | | | Área: 148,05 m2 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| LINDERO O MOJON | PUNTO INICIAL | | | PUNTO FINAL | | | DIST (M) | RUMBO | COLINDANTE |
| LINDERO N°1 | MJ1 | X= | 4881162.98 | MJ2 | X= | 4881169.63 | 6,99 | NOR-OCCI | SERVIDUMBRE PRIVADA |
| | | Y= | 2095134.78 | | Y= | 2095132.62 | | | |
| LINDERO N°2 | MJ2 | X= | 4881169.63 | MJ3 | X= | 4881161.93 | 21,88 | NORTE-ORIENTE | 24342 |
| | | Y= | 2095132.62 | | Y= | 2095112.13 | | | |
| LINDERO N°3 | MJ3 | X= | 4881161.93 | MJ4 | X= | 4881155.70 | 6,72 | SUR-ORIENTE | CAMINO VEREDAL / 23819 |
| | | Y= | 2095112.13 | | Y= | 2095114.66 | | | |
| LINDERO N°4 | MJ4 | X= | 4881155.70 | MJ1 | X= | 4881162.98 | 21,4 | SUR-OCCIDENTE | 24344 |
| | | Y= | 2095114.66 | | Y= | 2095134.78 | | | |

*Ilustración 5: Coordenadas del globo de terreno original.*

## 2.3. DELIMITACIÓN PROPUESTA DE REGULARIZACIÓN URBANÍSTICA

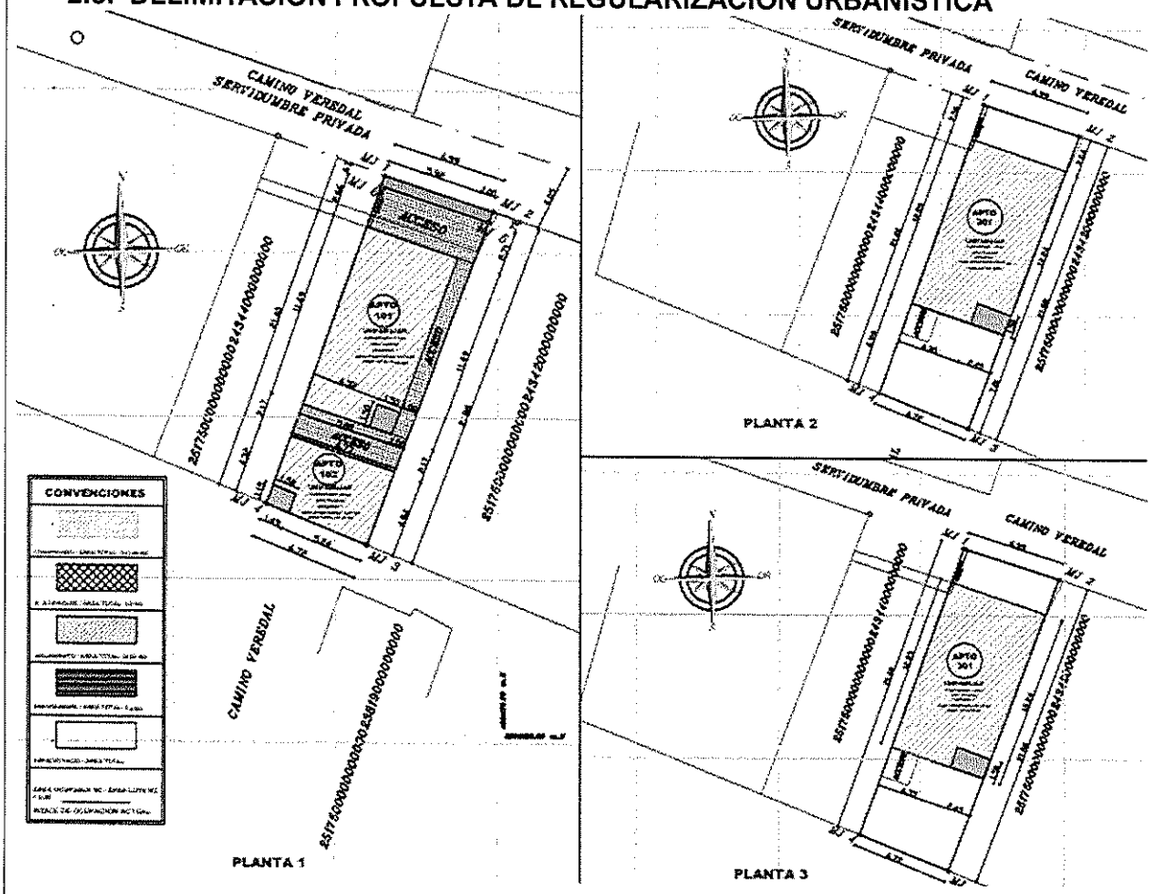



*Ilustración 6: Identificación de las coordenadas, mojones y linderos de la propuesta de legalización y regularización urbanística.*

De la propuesta de regularización urbanística se observa que el número de mojones pasa de 4 a 6 unidades, y se proyecta a partir de los vértices del medio una división de la que se segregan 4 unidades de vivienda, se trata de los llamados: "APTO 101", "APTO 102", "APTO 201" y "APTO 301".

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:



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

## 2.4. COORDENADAS DELIMITACIÓN PROPUESTA DE REGULARIZACIÓN URBANÍSTICA UNICO PREDIO / UNIDADES RESULTANTES:

| LINDEROS UNICO PREDIO | | | | | | | | Área: 143,21 m2 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| LINDERO O MOJON | PUNTO INICIAL | | | PUNTO FINAL | | | DIST (M) | RUMBO | COLINDANTE |
| LINDERO N°1 | MJ6 | X= | 4881161.62 | MJ5 | X= | 4881168.27 | 6,99 | NOR-OCCI | SERVIDUMBRE PRIVADA |
| | | Y= | 2095130.97 | | Y= | 2095128.81 | | | |
| LINDERO N°2 | MJ5 | X= | 4881168.27 | MJ3 | X= | 4881161.93 | 21,88 | NORTE-ORIENTE | 24342 |
| | | Y= | 2095128.81 | | Y= | 2095112.13 | | | |
| LINDERO N°3 | MJ3 | X= | 4881161.93 | MJ4 | X= | 4881155.70 | 6,72 | SUR-ORIENTE | CAMINO VEREDAL / 23819 |
| | | Y= | 2095112.13 | | Y= | 2095114.66 | | | |
| LINDERO N°4 | MJ4 | X= | 4881155.70 | MJ6 | X= | 4881161.62 | 21,4 | SUR-OCCIDENTE | 24344 |
| | | Y= | 2095114.66 | | Y= | 2095130.97 | | | |

*Ilustración 7: Tabla linderos UNICO PREDIO*

| APTO N°101 | OMAIRA HALIMA HASSAN REY / JOSÉ RICARDO RODRÍGUEZ GANTIVA | | | Área 67,30 m2 |
|---|---|---|---|---|
| LINDERO O MOJON | DIST (M) | RUMBO | COLINDANTE | OBSERVACIONES |
| LINDERO N°1 | 5,92 | NOR-ORIENTE | ACCESO | |
| LINDERO N°2 | 11,49 | SUR-ORIENTE | 24344 | |
| LINDERO N°3 | 5,8 | SUR-OCCIDENTE | ACCESO | |
| LINDERO N°4 | 11,49 | NOR-OCCIDENTE | ACCESO | |

*Ilustración 7: Tabla linderos UNIDAD 101*

| APTO N°102 | SAHARA OLARTE RODRIGUEZ | | | Área 31,25 m2 |
|---|---|---|---|---|
| LINDERO O MOJON | DIST (M) | RUMBO | COLINDANTE | OBSERVACIONES |
| LINDERO N°1 | 6,77 | NOR-ORIENTE | ACCESO | |
| LINDERO N°2 | 4,84 | SUR-ORIENTE | 24344 | |
| LINDERO N°3 | 6,72 | SUR-OCCIDENTE | ACCESO | |
| LINDERO N°4 | 4,32 | NOR-OCCIDENTE | ACCESO | |

*Ilustración 7: Tabla linderos UNIDAD 102*



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

| APTO N°201 | RICARDO ANDRES RODRÍGUEZ HASSAN | | | Área 83,85 m2 |
|---|---|---|---|---|
| LINDERO O MOJON | DIST (M) | RUMBO | COLINDANTE | OBSERVACIONES |
| LINDERO N°1 | 6,99 | NOR-ORIENTE | CAMINO VEREDAL | |
| LINDERO N°2 | 12,24 | SUR-ORIENTE | 24342 | |
| LINDERO N°3 | 6,72 | SUR-OCCIDENTE | CAMINO VEREDAL | |
| LINDERO N°4 | 12,25 | NOR-OCCIDENTE | 24344 | |

*Ilustración 9: Tabla linderos UNIDAD 201*

| LINDEROS PREDIO N°25175000000000002434300000000 | | | | |
|---|---|---|---|---|
| APTO N°301 | NATALIA YANETH RODRIGUEZ HASSAN | | | Área 83,85 m2 |
| LINDERO O MOJON | DIST (M) | RUMBO | COLINDANTE | OBSERVACIONES |
| LINDERO N°1 | 6,99 | NOR-ORIENTE | CAMINO VEREDAL | |
| LINDERO N°2 | 12,24 | SUR-ORIENTE | 24342 | |
| LINDERO N°3 | 6,72 | SUR-OCCIDENTE | CAMINO VEREDAL | |
| LINDERO N°4 | 12,25 | NOR-OCCIDENTE | 24344 | |

*Ilustración 10: Tabla linderos UNIDAD 301*

| LINDEROS RESERVA VIAL | | | | | | | | | Área: 4,84 m2 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| LINDERO O MOJON | PUNTO INICIAL | | | PUNTO FINAL | | | DIST (M) | RUMBO | COLINDANTE |
| LINDERO N°1 | MJ 1 | X= | 4881162.98 | MJ 2 | X= | 4881169.63 | 6,99 | NOR-OCCI | CAMINO VEREDAL |
| | | Y= | 2095134.78 | | Y= | 2095132.62 | | | |
| LINDERO N°2 | MJ 2 | X= | 4881169.63 | MJ 5 | X= | 4881168.27 | 0,72 | NORTE-ORIENTE | 24342 |
| | | Y= | 2095132.62 | | Y= | 2095128.81 | | | |
| LINDERO N°3 | MJ 5 | X= | 4881168.27 | MJ 6 | X= | 4881161.62 | 6,99 | SUR-OCCIDENTAL | LOTE 1 |
| | | Y= | 2095128.81 | | Y= | 2095130.97 | | | |
| LINDERO N°4 | MJ 6 | X= | 4881161.62 | MJ 1 | X= | 4880764.76 | 0,67 | NOR-OCCIDENTAL | 24344 |
| | | Y= | 2095130.97 | | Y= | 2095864.81 | | | |

*Ilustración 9: Tabla linderos LOTE VÍA DE ACCESO*



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

## 2.5. PERFILES VIALES EXISTENTES

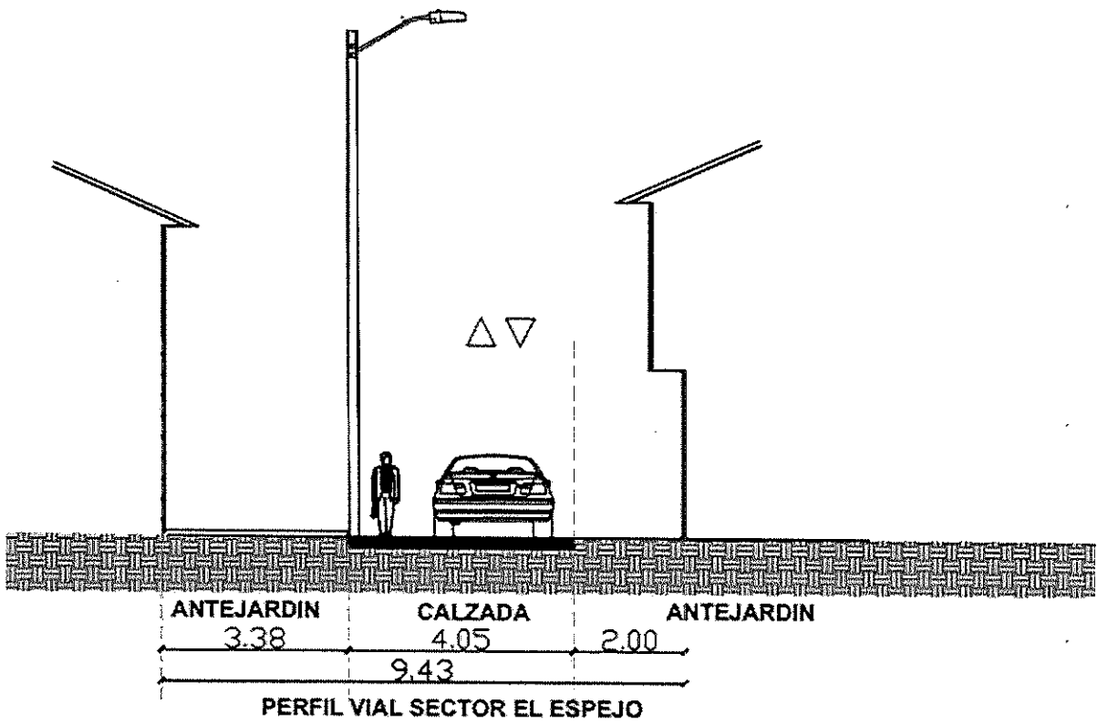



*Ilustración 10: Perfil vial existente*

## 2.6. PERFILES VIALES PROPUESTOS

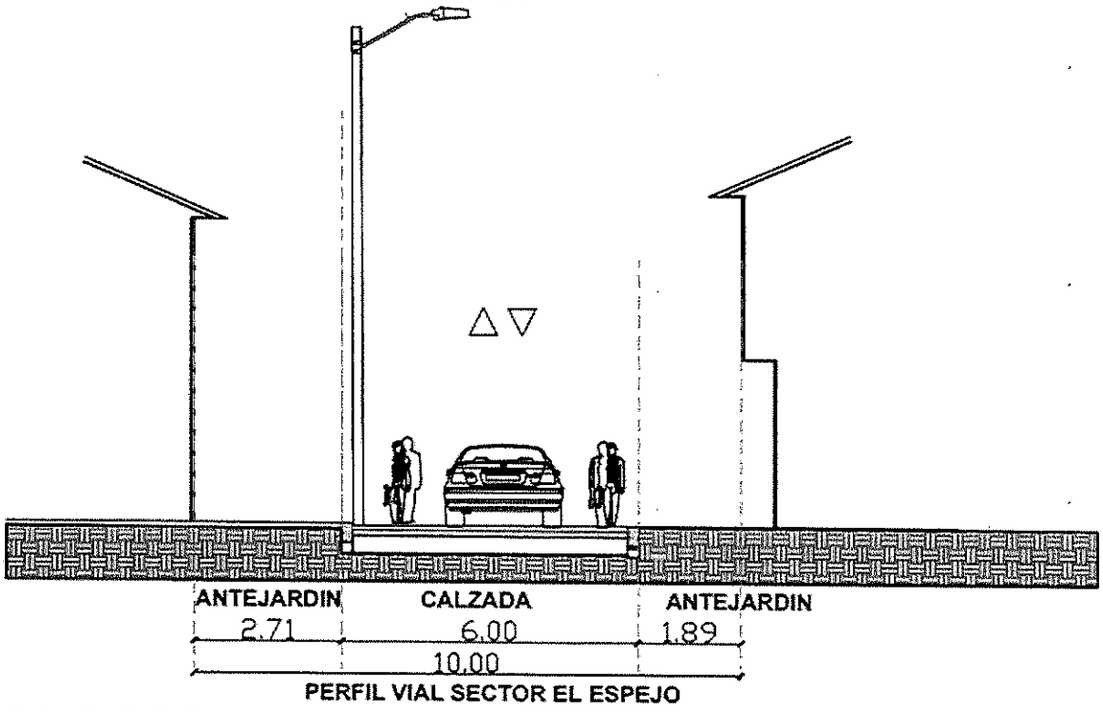



*Ilustración 11: Perfil vial propuesto SERVIDUMBRE PÚBLICA*

## 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:



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

**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 | SI |
| TIPO DE VIA | V-7 |
| PERFIL | 6,00 |
| NOMBRE | SERVIDUMBRE PÚBLICA |
| **CALCULO DE AREAS** | **M2** |
| AREA BRUTA | 148,05 |
| AREA PROYECCION VIAL | 4,84 |
| AREA NETA | 143,21 |

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

Por lo anterior, la vía que linda con el predio identificado con número 00-00-0002-4343-000 costado sur responde a vía tipo V-7 de (6,00 m), por tal motivo se debe tener en cuenta el trazado vial de la siguiente manera:

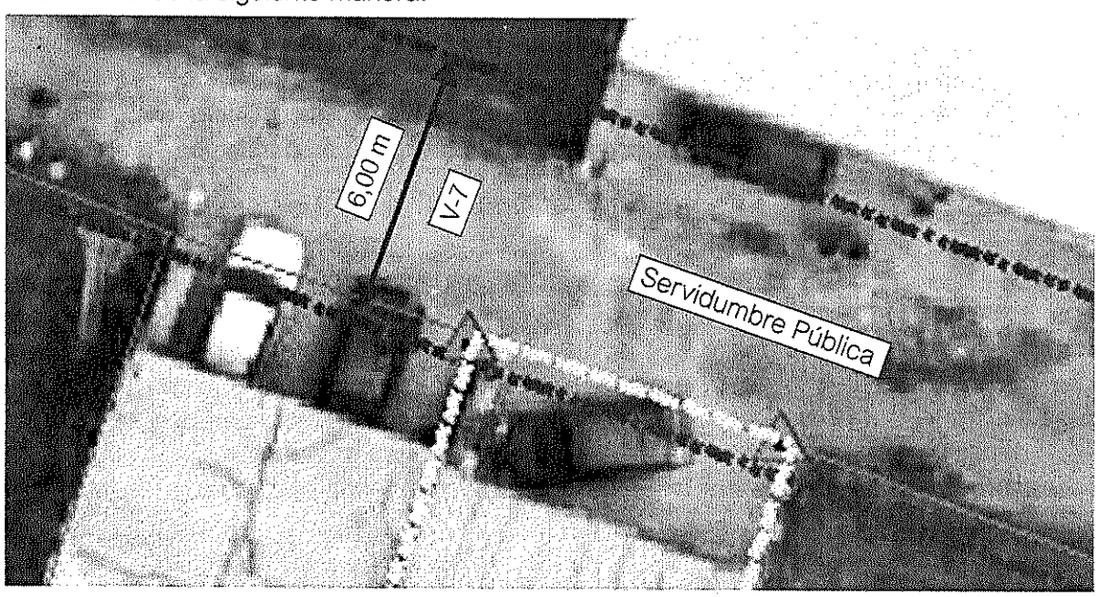



*Ilustración 13: mapa de trazado vial, cotas y áreas.*

Que de acuerdo con el cálculo realizado en planos arquitectónicos y topográficos para la vía que colinda con el asentamiento humano, denominado "Camino Veredal", este presenta una proyección vial para un perfil tipo V-7 (6,00 m) y cuyo cálculo de área para proyección vial es de **4,84 m²**.



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

## 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:

| UNIDAD | Acueducto, Alcantarillado y Aseo | Energía Eléctrica | Gas Domiciliario |
|---|---|---|---|
| LOTE | Matricula: 2020120017<br>Código interno: 3452047 | Cuenta: 7502471-4 | Cuenta: 63489050 |

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 00-00-0002-4343-000 localizado en la VEREDA FONQUETA, SECTOR NIÑA MARÍA, LOTE 2 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 000000024343000 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 000000024343000 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.


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

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 000000024343000, localizado en la VEREDA FONQUETA, SECTOR NIÑA MARÍA, LOTE 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 RURAL DE GRANJAS (ZRG).

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

*"(...) La localizada en el plano oficial de zonificación de usos del suelo, siendo área rural presenta un alto grado de subdivisión que genera pequeña y mediana propiedad, se interrelacionan usos del suelo urbano con el rural y puede ser objeto de desarrollo con restricciones de uso, intensidad, densidad de manera que se garantice el autoabastecimiento de servicios públicos domiciliarios con especial énfasis en él estimulo de actividades agropecuarias.*
*USO PRINCIPAL*
*Agropecuario, forestal, horticultura, agricultura, frutales, aves de corral, apiarios, vivienda y construcciones necesarias para el propietario, para las actividades agropecuarias, para la administración y conservación de los predios.*
*USOS COMPATIBLES*
*Servicios comunitarios de carácter rural.*
*USOS CONDICIONADOS*
*Vivienda de baja densidad, condominios, corredores urbanos integrales, comercio tipo I, industrial tipo I, institucional tipo I, II y III, agroindustrial, cultivos de flores, clubes sociales y recreativos.*
*USOS PROHIBIDOS*
*Urbanización, industrial tipo II y III, comercial tipo II y III, institucional tipo II y III.*
*NORMAS ESPECÍFICAS*
*Densidad máxima permitida: 4 viviendas por hectárea.*
*Área mínima del lote: 3.000 metros cuadrados.*
*Frente mínimo: 30 mts.*
*Tipo de construcción: Unifamiliar*
*Cesión B: según cuadro No. 6 artículo 194*
*Índice de ocupación (I.O): 30%*
*Número de pisos: 8 m de altura, 2 pisos*
*Aislamiento: Cuadro No.5 artículo 197*
*Cerramientos: El cerramiento anterior será transparente y de 2m de altura. Los laterales y posteriores con transparencia del 50% y altura de 2m.*
*Áreas de parqueo: Debe ser resuelta al interior de cada proyecto.*
*Áreas de cargue y descargue: Por ninguna razón se podrán utilizar las vías públicas para este fin. (...)".*

### 4.8. Programas, operaciones y proyectos estructurantes

Para el predio identificado con cédula catastral 000000024343000, localizado en la VEREDA FONQUETA, SECTOR NIÑA MARÍA, LOTE 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 000000024343000, localizado en la VEREDA FONQUETA, SECTOR NIÑA MARÍA, LOTE 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.


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

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

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

### 4.10. Lineamientos ambientales

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

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

   *En el manejo de las cercas vivas debe garantizarse las actividades de poda formativa de tal manera que cumplan con la altura aprobada para los cerramientos en la zona.*
5. *No se permitirá la instalación de ningún tipo de cobertizo o cubierta que cubra total o parcialmente el aislamiento posterior o patio, ni la zona de antejardín o de retroceso sobre la vía de acceso.*


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

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

## 5. DATOS DE LOS INTERESADOS Identificación de los interesados

| LOTE | INTERESADO | CEDULA | USO | AREA m2 |
|---|---|---|---|---|
| **Apto 101** | JOSE RICARDO RODRIGUEZ GANTIVA | 19365312 | Unifamiliar | 67,30 |
| **Apto 101** | OMAIRA HALIMA HASSAN REY | 51750410 | Unifamiliar | 67,30 |
| **Apto 102** | Sahara Olarte Rodríguez | 1073484748 | Unifamiliar | 31,25 |
| **Apto 201** | Ricardo Andrés Rodríguez Hassan | 1072650686 | Unifamiliar | 83,85 |
| **Apto 301** | Natalia Yaneth Rodríguez Hassan | 1193067480 | Unifamiliar | 83,85 |
| | | | | |
| **Acceso** | | | | 44,66 |
| **Reserva Vial** | | | | 4,84 |
| **TOTAL** | | | | **148,05** |

## 6. TABLA DE CARACTERIZACIÓN DEL ASENTAMIENTO

### 6.1. Áreas, índices y características existentes

**CUADRO DE AREAS**

Lotes y construcciones del Asentamiento Humano

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| AREA BRUTA $m^2$: | 148,05 | Lotes edificados: | 1 | UN |
| AREA RESERVA VIAL $m^2$: | 4,84 | Lotes Asentamiento: | 1 | UN |
| AREA NETA $m^2$: | 143,21 | Grado de consolidación | 100,00% | % |

Área de Servidumbre

| Nombre del Lote | Área de la vía en $m^2$ | Carácter | MOJONES |
|---|---|---|---|
| Lote vía de Acceso | 0 | PRIVADA | |
| Totales | 0 | | |

Área de lotes y construcciones

| Nombre lote | Área lote ($m^2$) | AREA CONSTRUIDA EXISTENTE ($m^2$) | | | | área por demoler | área ocupada total (piso 1) | Área total por Leg. Reconocimiento (Dir. de Urbanismo) | I.O. propuesto % | Uso, Mojones y Unidades | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | APTO 101 APTO 102 | APTO 201 | APTO 301 | Subtotal | | | | | | |
| Lote | 143,21 | 98,55 | 83,85 | 83,85 | 266,25 | 0,00 | 98,55 | **266,25** | 69% | MULTIFAMILIAR / MJ6-MJ5-MJ3-MJ4 | 4 |
| Reserva Vial | 4,84 | | | | 0,00 | 0,00 | 0,00 | **0,00** | 0% | MJ1-MJ2-MJ5-MJ6 | |
| **Subtotales** | **148,05** | **98,55** | **83,85** | **83,85** | **266,25** | **0,00** | **98,55** | **266,25** | 69% | | |
| índices | I.O. ocupación actual | 69% | I.C. construcción actual | 186% | I.O. ocupación propuesta | 69% | I.C. constr. propuesta | 186% | | **Total unidades de vivienda** | **4** |

Resumen de áreas y porcentajes

| | | |
|---|---|---|
| Área total del predio del Asentamiento Humano $m^2$ | 148,05 | m2 |
| Área total final ocupada del Asentamiento Humano $m^2$ | 98,55 | m2 |
| Área total Construida del Asentamiento Humano Actual $m^2$ | 266,25 | m2 |
| Área total Construida del Asentamiento Humano Propuesta $m^2$ | 266,25 | m2 |
| Grado de Consolidación del Asentamiento (%) | 100,00% | % |



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

## 7. REGULARIZACIÓN URBANÍSTICA DEL ASENTAMIENTO HUMANO

### Propuesta de regularización

### 7.1. Propuesta de regularización

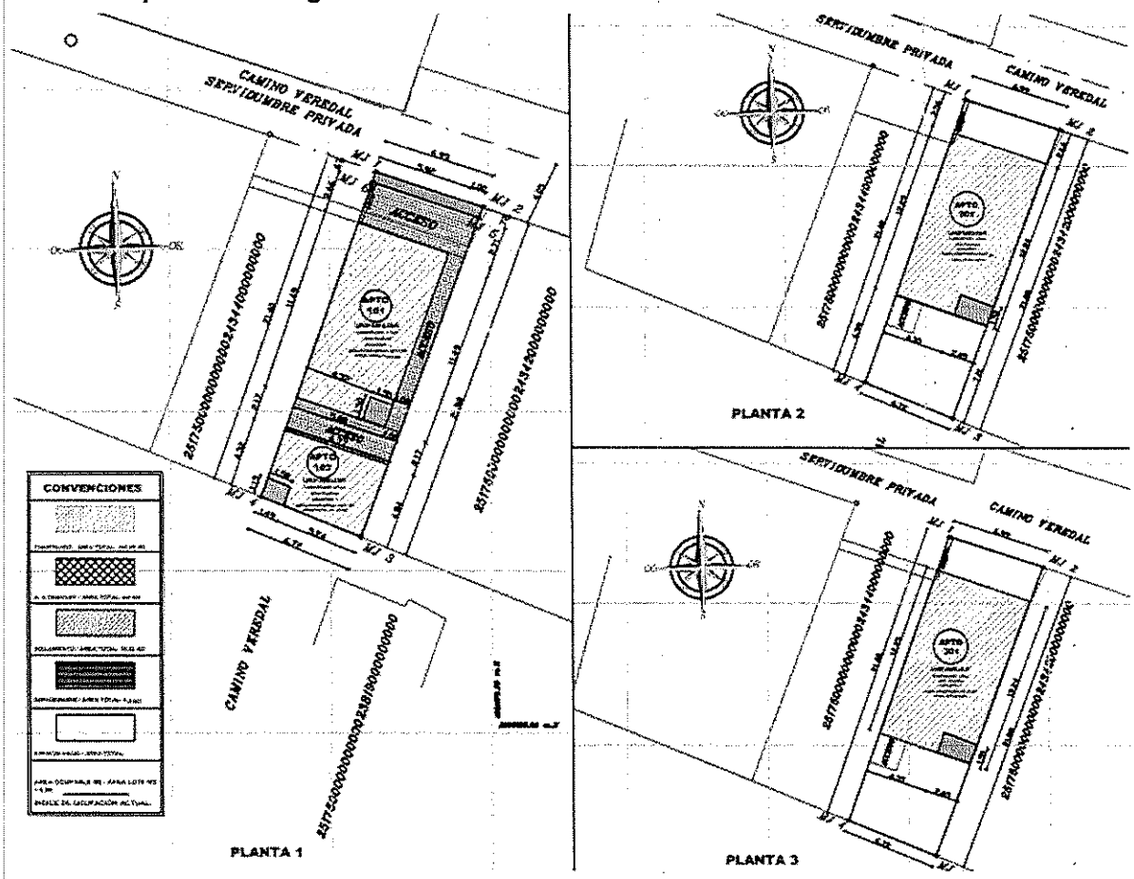



*Ilustración 14: plano de propuesta de regularización y mejoramiento urbanístico*




*Ilustración 15: Mapa de polígonos y mojones aprobados.*



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

| MOJON | X | Y |
|---|---|---|
| 1 | 4881785,99 | 2097016,69 |
| 2 | 4881800,65 | 2097010,98 |
| 3 | 4881787,62 | 2096979,98 |
| 4 | 4881773,05 | 2096985,7 |
| 5 | 4881788,78 | 2097015,6 |
| 6 | 4881794,08 | 2096995,35 |
| 7 | 4881775,84 | 2096984,6 |
| 8 | 4881782,38 | 2097000,27 |

*Ilustración 16: tabla de coordenadas y mojones aprobadas.*

### 7.2. Normativa para regularización

| NORMATIVA PARA RECONOCIMIENTO DE EDIFICACIONES | |
|---|---|
| **NORMATIVA** | **ÚNICO PREDIO** |
| **Tipo de actuación permitida** | **Reconocimiento de Edificación** / Modificación / Demolición Parcial |
| **Tipología de vivienda** | Multifamiliar |
| **Uso Principal** | Residencial VIS |
| **Usos compatibles** | Comercial I |
| **Usos Prohibidos** | Los demás |
| **Área mínima del predio ($m^2$)** | 143,21 $m^2$ |
| **Frente mínimo del lote (ml)** | 6,99 m |
| **Índice máx. ocupación** | 80,00% |
| **Índice máx. construcción** | 203% |
| **Aislamiento anterior (ml)** | 2.66 m |
| **Aislamientos laterales (ml)** | N/A |
| **Aislamiento posterior (ml)** | El existente según propuesta |
| **Voladizo** | El existente |
| **Número Máximo de Pisos** | 3 |
| **Altillos** | N/A |
| **Estacionamientos** | El existente |
| **Cerramiento** | El cerramiento anterior será transparente de 2,50 m y el posterior será de 2,50m de altura en muro macizo |
| **Acceso a Predios** | Costado oriental sobre Vía Pública Carrera 5A |
| **Anotaciones adicionales** | Las normas urbanísticas que se denominen como existente hace referencia al estado actual (lotes y Construcciones) según el plano de loteo firmado en el proceso de legalización. |
| NOTA 1: CADA PREDIO DEBE GARANTIZAR LAS SERVIDUMBRES DE LUZ CONFORME A LO PREVISTO EN EL CÓDIGO CIVIL Y DEMÁS NORMAS QUE LO COMPLEMENTEN O MODIFIQUEN. **NOTA 2:** NO SE PERMITIRÁ LA GENERACIÓN DE NUEVAS UNIDADES PREDIALES ADICIONALES A LAS APROBADAS EN EL PRESENTE ACTO ADMINISTRATIVO. **NOTA 3.** PARA LOS RECONOCIMIENTOS DE CONSTRUCCIONES DEBERÁN CUMPLIR CON LA NORMA DE SISMORESISTENCIA O MODIFICACIONES A LA MISMA. **NOTA 4.** EN EL EVENTO DE AMPLIACIÓN DE OBRA EN LO EXISTENTE, SE APLICARÁ LA OCUPACIÓN Y AISLAMIENTO ACTUAL. **NOTA 5.** SE PERMITIRA LA CONFORMACIÒN DE PROPIEDAD HORIZONTAL (LEY 675 DE 2001), SOBRE ESTA PROPUESTA DE ASENTAMIENTO HUMANO. | |

| NORMATIVA PARA NUEVOS DESARROLLOS | |
|---|---|
| **NORMATIVA** | **ÚNICO PREDIO** |



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

| | | |
|---|---|---|
| **Tipo de actuación permitida** | Demolición Total y/o **Obra Nueva** / Cerramiento | |
| **Tipología de vivienda** | Unifamiliar | |
| **Uso Principal** | Residencial VIS | |
| **Usos compatibles** | Comercial I | |
| **Usos Prohibidos** | Los demás | |
| **Área mínima del predio ($m^2$)** | 143,21 $m^2$ | |
| **Frente mínimo del lote (ml)** | 6,99 m | |
| **Índice máx. ocupación** | 60,00% | |
| **Índice máx. construcción** | 180% | |
| **Aislamiento anterior (ml)** | 3,00 m | |
| **Aislamientos laterales (ml)** | N/A | |
| **Aislamiento posterior (ml)** | 3,00 m | |
| **Voladizo** | 0.60 m | |
| **Número Máximo de Pisos** | 3 | |
| **Altillos** | N/A | |
| **Estacionamientos** | 1 / Vivienda | |
| **Cerramiento** | El cerramiento anterior será transparente de 2,50 m y el posterior será de 2,50m 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 PREDIALES 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. | | |

## 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 veintinueve (07) días del mes de octubre de 2026.

| | |
|---|---|
| Aprobó: | |
| HECTOR ORLANDO RUIZ PALACIOS<br>Director de Ordenamiento Territorial y Plusvalía. | |
| Elaboró: | |
| JUAN SEBASTIAN GOMEZ | DIEGO IVAN PALACIOS |
| Arquitecto Contratista | Abogado Contratista |
| Dirección de Ordenamiento Territorial y Plusvalía. | Dirección de Ordenamiento Territorial y Plusvalía. |



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