

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

IDENTIFICACIÓN DEL PROYECTO			
Radicado	20259999989849	Decreto	ACUERDO 233
Catastral	000000073543000	Matricula	50N-175143
Zona POT	CENTRO POBLADO (CP)	Tipo de Suelo	Suelo Rural
Dirección	VEREDA FONQUETA		
Ámbito delimitación	UNICO	Tipo de Legalización	INDIVIDUAL
Arquitecto	MANOLO ROJAS MOYA	matricula	A15112013-1072642559
Topógrafo	MARIANO MORENO TRIVIÑO	matricula	01-1477 CNPT
Interesado 1	JOSE HELI RODRIGUEZ RONCANCIO	Cédula	4093456
Interesado 2	BLANCA CECILIA RODRIGUEZ DE RODRIGUEZ	Cédula	23499646
Interesado 3	Lucy Leonor Rodriguez Rodriguez	Cédula	35195672
Interesado 4	Helver Javier Rodriguez Rodriguez	Cédula	11200822
Interesado 5	Emilce Yolima Rodríguez Rodríguez	Cédula	35479614
Interesado 6	Nancy Yaneth Rodríguez Rodríguez	Cédula	35475876
Interesado 7	Blanca Noris Rodríguez Rodríguez	Cédula	35476546
Interesado 8	Gilma Cecilia Rodríguez Rodríguez	Cédula	35198067
Area Título	Area Registro	Area IGAC	Area Levantamiento
392,00 m ²	392,00 m ²	403 m ²	410,00 m ²

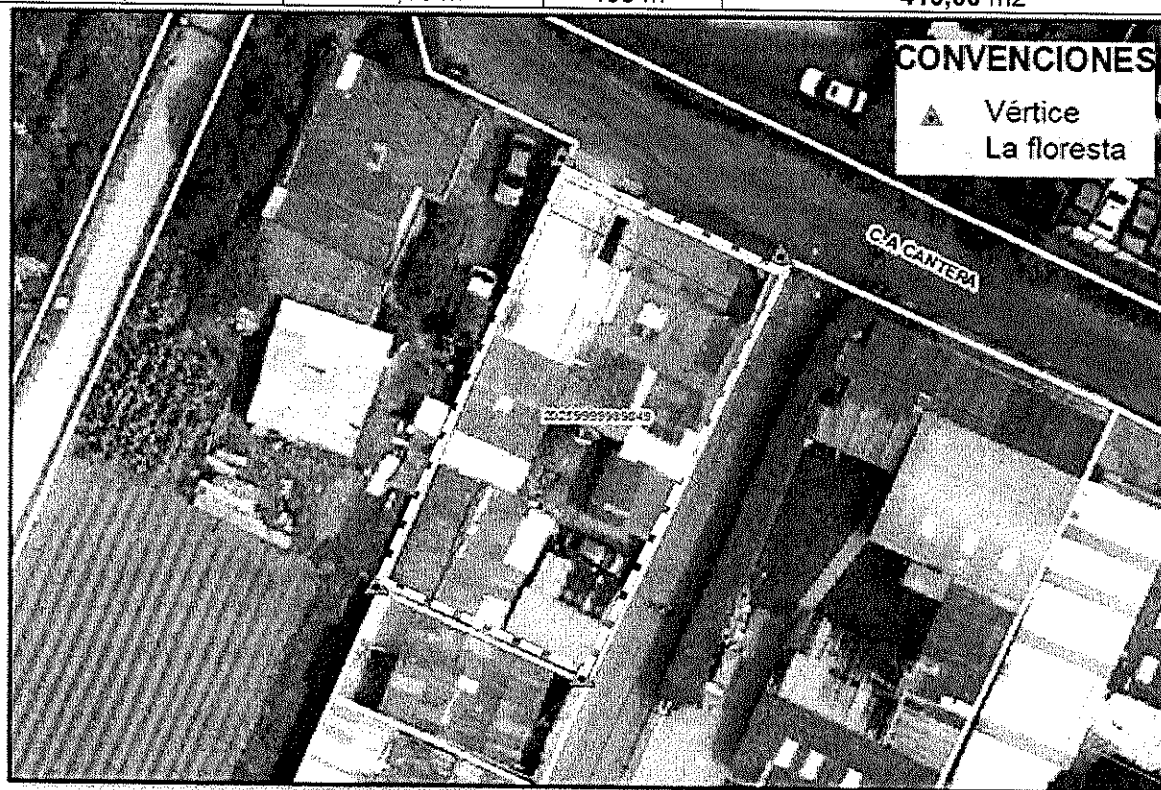


Ilustración 1 Mapa de localización, predio de interés en líneas punteadas

1. ANTECEDENTES

Mediante radicado 20259999989849 del 9 de octubre de 2025, se solicitó la legalización del asentamiento humano, ubicado en la VEREDA FONQUETA del Municipio de Chía - Cundinamarca, e identificado con cédula catastral 000000020485000 y matricula inmobiliaria 50N-175143 para lo cual se aportaron los documentos exigidos en el Acuerdo Municipal 233 de 2025.

El 08/05/2026, 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, número 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 cinco (05) de agosto de 2026.

Mediante resolución N°5943 del 7 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 00-00-0002-0485-000 e inscrito folio de matrícula inmobiliaria N°50N-175143 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 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 17 de julio de 2025, mediante radicado **20259999989849**, se solicitó la legalización del asentamiento humano, identificado con número catastral **00-00-0002-0485-000** 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 **20259999989849** 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:

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 habitacionales 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

[Handwritten signature]

La ilustración 3 corresponde al estado actual del predio graficada en el plano 1 de 1, allí se evidencia un lote de terreno con forma ortogonal y en su interior cinco (5) construcciones que ocupan el 75% del predio; el acceso a las dos construcciones en mención se da por el costado Norte mediante la vía pública Camino a la cantera y por el costado Oriente del predio mediante servidumbre.

El predio de la solicitud presenta 4 mojones o vértices como parte del estado actual, así como las cotas de cada una de las aristas o lados del predio, en su interior se distinguen 5 polígonos que indican la existencia de 5 volúmenes para uso vivienda Unifamiliar en un solo nivel.

A partir de las construcciones existentes y con base en el levantamiento del globo de terreno original se evidencia que la propuesta de regularización urbanística mantiene el planteamiento inicial. En este sentido, a continuación, se presentan los mojones y linderos correspondientes tanto al predio en su estado actual como al predio objeto de la propuesta.

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

COORDENADAS GLOBO DEL TERRENO CED. CAT. No. 251750000000000020485000000000				Área: 410 m2
MOJO N	COORDENADA X	COORDENADA Y	COLINDANCIAS	OBSERVACIONES
M1	4881117,85	2094479,86	251750000000000020995000000000 - VIA A FONQUETA	
M2	4881131,32	2094473,99	VIA A FONQUETA - SERVIDUMBRE PUBLICA	
M3	4881119,20	2094447,78	SERVIDUMBRE PUBLICA - 251750000000000022488000000000	
M4	4881106,65	2094453,33	251750000000000022488000000000 - 251750000000000020995000000000	

Ilustración 4 Coordenadas del globo de terreno original.

LINDEROS GLOBO DEL TERRENO CED. CAT.: 251750000000000020485000000000								Área: 410 m2
MOJON O LINDERO	PUNTO INICIAL		PUNTO FINAL		DIST. (Mt)	RUMBO	COLINDANTE	OBSERVACIONES
LINDERO 1	M1	X= 4881117,85	M2	X= 4881131,32	14,70	Sur-este	VIA A FONQUETA	
		Y= 2094479,86		Y= 2094473,99				
LINDERO 2	M2	X= 4881131,32	M3	X= 4881119,20	28,89	Sur-oeste	SERVIDUMBRE PUBLICA	
		Y= 2094473,99		Y= 2094447,78				
LINDERO 3	M3	X= 4881119,20	M4	X= 4881106,65	13,72	Nor-oeste	251750000000000022488000000000	
		Y= 2094447,78		Y= 2094453,33				
LINDERO 4	M4	X= 4881106,65	M1	X= 4881117,85	28,79	Nor-este	251750000000000020995000000000	
		Y= 2094453,33		Y= 2094479,86				

2.3. DELIMITACIÓN PROPUESTA DE REGULARIZACIÓN URBANÍSTICA

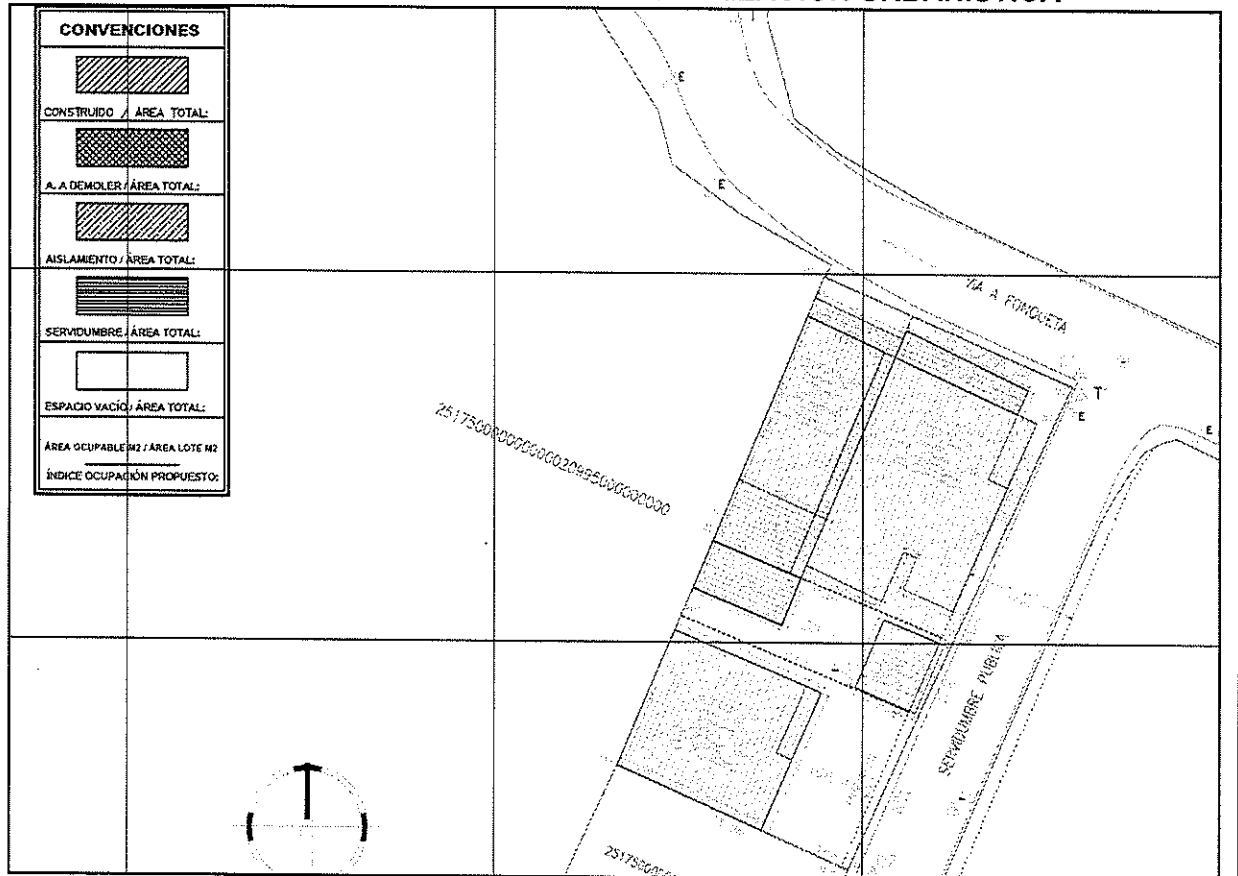


Ilustración 5 Identificación de las coordenadas, mojones y linderos de la propuesta de legalización y regularización urbanística

El plano de regularización arquitectónica presenta como propuesta cuatro (4) edificaciones que se encuentran implantadas en posición posterior, frontal y lateral del predio, contando con aislamientos perimetrales, esta disposición favorece condiciones óptimas de ventilación cruzada e iluminación natural en todos sus espacios. Este planteamiento debe garantizarse al momento de solicitar la respectiva licencia de reconocimiento y la protocolización del presente documento.

A partir de las construcciones existentes y con base en el levantamiento del globo de terreno original, se evidencia que la propuesta de regularización urbanística contempla la generación de 9 nuevos mojones, para un total de 13 mojones en el planteamiento general de la propuesta.

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

2.4. COORDENADAS DELIMITACIÓN PROPUESTA DE REGULARIZACIÓN URBANÍSTICA:

LINDEROS LOTE 1 - LUCY LEONOR RODRIGUEZ - GILMA CECILIA RODRIGUEZ									Área: 117m2	
MOJON O LINDERO	PUNTO INICIAL			PUNTO FINAL			DIST. (Mt)	RUMB O	COLINDANTE	OBSERVAC IONES
LINDERO 1	M6	X=	4881121,13	M7	X=	4881129,41	9,12	Sureste	RESERVA VIAL	
		Y=	2094475,82		Y=	2094472,00				
LINDERO 2	M7	X=	4881129,41	M8	X=	4881124,29	12,71	Suroest e	RESERVA VIAL	
		Y=	2094472,00		Y=	2094460,36				
LINDERO 3	M8	X=	4881124,29	M1 3	X=	4881116,00	8,99	Noroest e	LOTE 3	
		Y=	2094460,36		Y=	2094463,83				

LINDERO 4	M13	X= 4881116,00 Y= 2094463,83	M6	X= 4881121,13 Y= 2094475,82	13,04	Noreste	LOTE 2	
-----------	-----	--------------------------------	----	--------------------------------	-------	---------	--------	--

Tabla 1 Linderos LOTE 1

LINDEROS LOTE 2 - HELVER JAVIER RODRIGUEZ								Área: 60m2
MOJON O LINDERO	PUNTO INICIAL		PUNTO FINAL		DIST. (Mt)	RUMBO	COLINDANTE	OBSERVACIONES
LINDERO 1	M5	X= 4881116,95	M6	X= 4881121,13	4,60	Sureste	RESERVA VIAL	
		Y= 2094477,74		Y= 2094475,82				
LINDERO 2	M6	X= 4881121,13	M13	X= 4881116,00	13,04	Suroeste	LOTE 1	
		Y= 2094475,82		Y= 2094463,83				
LINDERO 3	M13	X= 4881116,00	M12	X= 4881111,82	4,53	Noroeste	LOTE 3	
		Y= 2094463,83		Y= 2094465,58				
LINDERO 4	M12	X= 4881111,82	M5	X= 4881116,95	13,20	Noreste	25175000000 00000209950 00000000	
		Y= 2094465,58		Y= 2094477,74				

Tabla 2 Linderos LOTE 2

LINDEROS LOTE 3 - NANCY JANETH RODRIGUEZ								Área: 60m2
MOJON O LINDERO	PUNTO INICIAL		PUNTO FINAL		DIST. (Mt)	RUMBO	COLINDANTE	OBSERVACIONES
LINDERO 1	M12	X= 4881111,82	M13	X= 4881116,00	4,53	Sureste	LOTE 2	
		Y= 2094465,58		Y= 2094463,83				
LINDERO 2	M13	X= 4881116,00	M8	X= 4881124,29	8,99	Sureste	LOTE 1	
		Y= 2094463,83		Y= 2094460,36				
LINDERO 3	M8	X= 4881124,29	M9	X= 4881122,50	4,46	Suroeste	RESERVA VIAL	
		Y= 2094460,36		Y= 2094456,27				
LINDERO 4	M9	X= 4881122,50	M11	X= 4881110,09	13,45	Noroeste	LOTE 4	
		Y= 2094456,27		Y= 2094461,47				
LINDERO 5	M11	X= 4881110,09	M12	X= 4881111,82	4,46	Noreste	25175000000 00000209950 00000000	
		Y= 2094461,47		Y= 2094465,58				

Tabla 3 Linderos LOTE 3

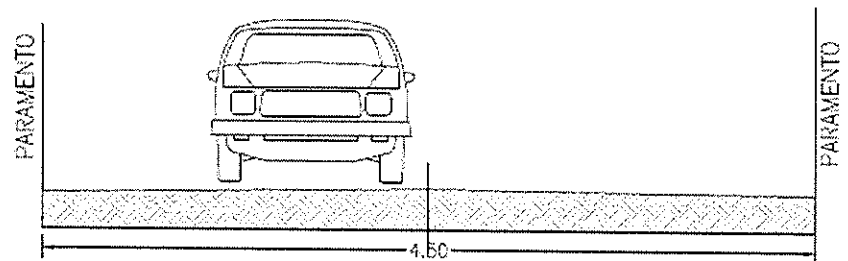
LINDEROS LOTE 4 - BLANCA NORIS RODRIGUEZ - EMILCE YOLIMA RODRIGUEZ								Área: 120m2
MOJON O LINDERO	PUNTO INICIAL		PUNTO FINAL		DIST. (Mt)	RUMBO	COLINDANTE	OBSERVACIONES
LINDERO 1	M11	X= 4881110,09	M9	X= 4881122,50	13,45	Sureste	LOTE 3	
		Y= 2094461,47		Y= 2094456,27				
LINDERO 2	M9	X= 4881122,50	M10	X= 4881118,83	9,10	Suroeste	RESERVA VIAL	
		Y= 2094456,27		Y= 2094447,94				
LINDERO 3	M10	X= 4881118,83	M4	X= 4881106,65	13,32	Noroeste	25175000000 00000224880 00000000	
		Y= 2094447,94		Y= 2094453,33				
LINDERO 4	M4	X= 4881106,65	M11	X= 4881110,09	8,83	Noreste	25175000000 00000209950 00000000	
		Y= 2094453,33		Y= 2094461,47				

Tabla 4 Linderos LOTE 4

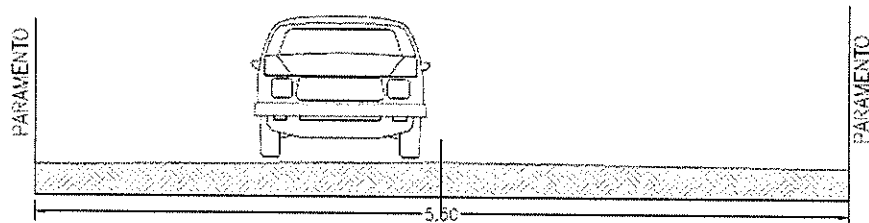
LINDEROS RESERVA VIAL								Área: 53m2
MOJON O LINDERO	PUNTO INICIAL		PUNTO FINAL		DIST. (Mt)	RUMBO	COLINDANTE	OBSERVACIONES
LINDERO 1	M1	X= 4881117,85	M2	X= 4881131,32	14,70	Sureste	VIA A FONQUETA	
		Y= 2094479,86		Y= 2094473,99				

LINDERO 2	M2	X= 4881131,32 Y= 2094473,99	M3	X= 4881119,20 Y= 2094447,78	28,89	Suroeste	SERVIDUMBRE PUBLICA	
LINDERO 3	M3	X= 4881119,20 Y= 2094447,78	M10	X= 4881118,83 Y= 2094447,94	0,40	Noroeste	25175000000 00000224880 00000000	
LINDERO 4	M10	X= 4881118,83 Y= 2094447,94	M9	X= 4881122,50 Y= 2094456,27	9,10	Noreste	LOTE 4	
LINDERO 5	M9	X= 4881122,50 Y= 2094456,27	M8	X= 4881124,29 Y= 2094460,36	4,46	Noreste	LOTE 3	
LINDERO 6	M8	X= 4881124,29 Y= 2094460,36	M7	X= 4881129,41 Y= 2094472,00	12,71	Noreste	LOTE 1	
LINDERO 6	M7	X= 4881129,41 Y= 2094472,00	M6	X= 4881121,13 Y= 2094475,82	9,12	Noroeste	LOTE 1	
LINDERO 7	M6	X= 4881121,13 Y= 2094475,82	M5	X= 4881116,95 Y= 2094477,74	4,60	Noroeste	LOTE 2	
LINDERO 8	M5	X= 4881116,95 Y= 2094477,74	M1	X= 4881117,85 Y= 2094479,86	2,30	Noreste	25175000000 00000209950 00000000	

2.5. PERFILES VIALES EXISTENTES

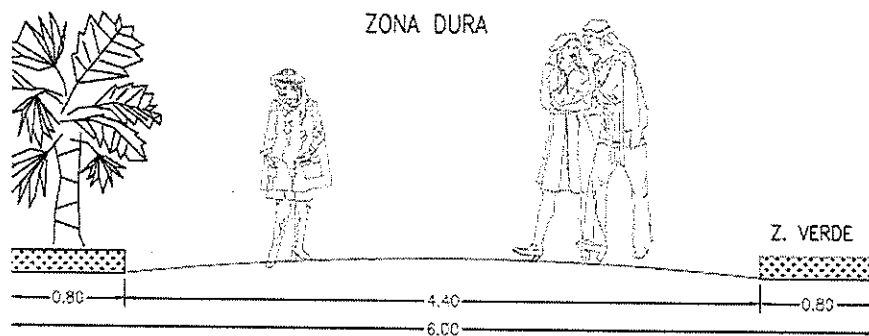


PERFIL SERVIDUMBRE PUBLICA
ESC.: 1:50

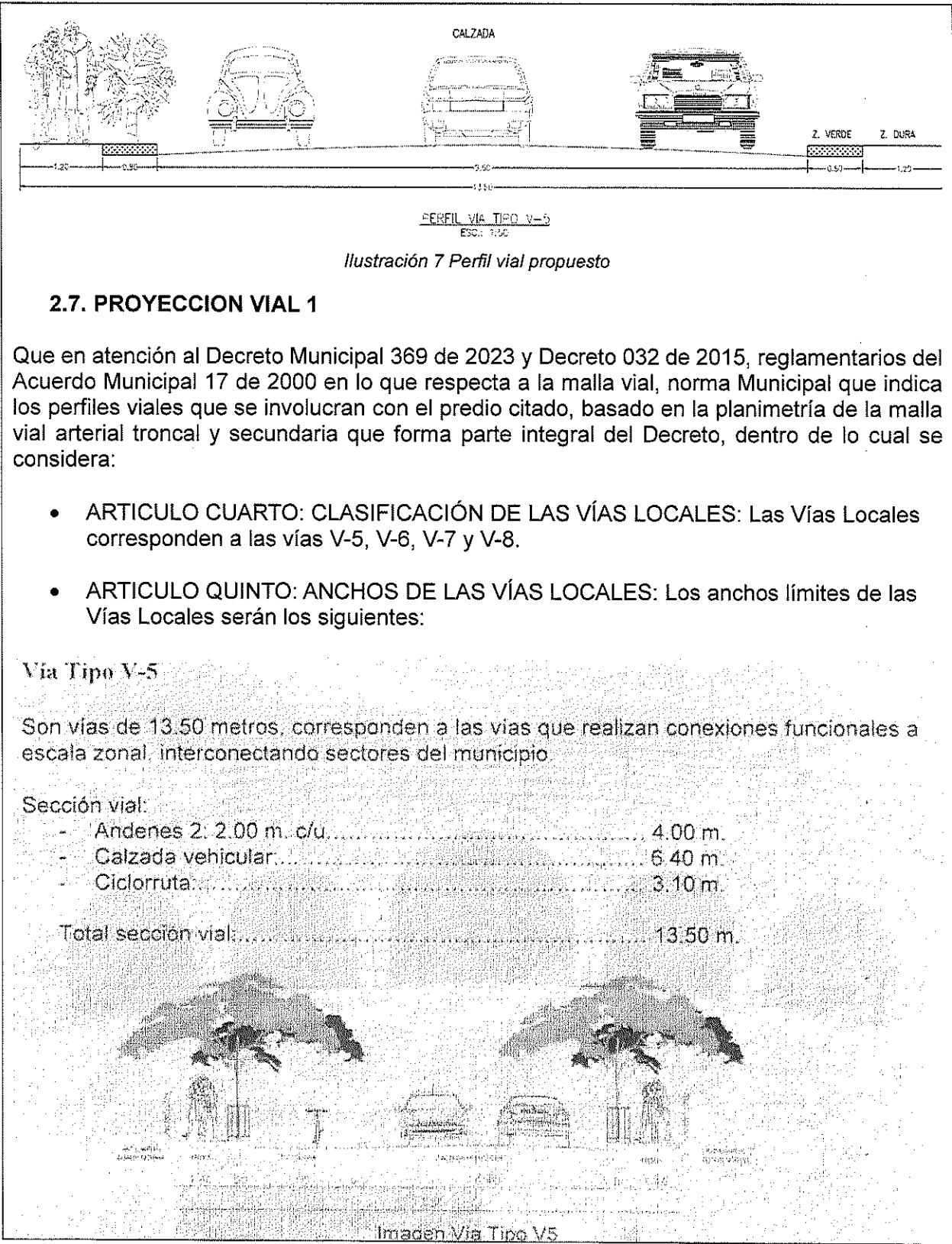


PERFIL VIA PUBLICA VEREDAL
ESC.: 1:50
Ilustración 6 Perfil vial existente

2.6. PERFILES VIALES PROPUESTOS



PERFIL VIA TIPO V-7
ESC.: 1:50



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
PROYECCIÓN VIAL	SI
TIPO DE VIA	V-5
PERFIL	13,50
NOMBRE	Camino a La Cantera

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
	Matricula: 55518515 Código interno: 2279883	Cuenta: 0822082-2	Cuenta: 60281370
	Matricula: 6503072 Código interno: 2216494		Cuenta: 60220470

3.1. DETERMINANTES RELACIONADAS CON EL P.O.T

3.2. 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.

3.3. Zona de amenaza y riesgo no mitigable

El predio identificado con cédula catastral 00-00-0002-0485-000 localizado en la VEREDA FONQUETA 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.

3.4. Inundación

El asentamiento 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.

3.5. Remoción en Masa

Para el predio identificado con cédula catastral 000000020485000 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.

3.6. 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.

3.7. Incendios

El predio identificado con cédula catastral 000000020485000 presenta 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.

3.8. Clasificación del Suelo

El predio identificado con cédula catastral 000000020485000, localizado en la VEREDA FONQUETA 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 **CENTRO POBLADO (CP)**.

El artículo 31 del Acuerdo 17 de 2000, regula el Centro Poblado así:

“Artículo 31. Centros Poblados Rurales

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

Artículo 40. El Sistema de Centros Poblados Urbanos y Rurales

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

40.1 Centros urbanos locales:

Cabecera municipal de Chía.

40.2 Centros poblados rurales:

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

El centro urbano local tiene influencia sobre todo el Municipio; se caracteriza por la presencia de comercio y servicios de tipo general y especializado. La cabecera municipal de Chía es asiento además de la Administración Municipal.

Los centros poblados rurales son aglomeraciones de viviendas campesinas, con alta densidad de predios de algunos cientos a miles de metros cuadrados de superficie y un proceso incipiente de organización urbana. Algunos presentan un comienzo de red de calles; otros se han desarrollado sobre una carretera intermunicipal o una vía veredal o alrededor de una escuela o hacienda, como El Rincón

Hbp

de Fagua o Cerca de Piedra sector Central. No obstante, estos centros carecen en general de una red organizada de servicios públicos y equipamiento, en especial de alcantarillado. La actividad comercial y de servicios se reduce a la presencia de algunas tiendas o la escuela.

Artículo 43. Programas de Desarrollo del Sistema de Centros Poblados

43.1 Centro Urbanos

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

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

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

43.2 Centros Poblados Rurales

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

- a. El área y el perímetro urbanos no podrán ser mayores de los adoptados en este artículo y en el mapa de ordenamiento rural.
- b. Los tamaños de los lotes no podrán ser menores de 100 metros cuadrados
- c. Todas las construcciones deberán dejar un aislamiento anterior de 5 metros entre el paramento y el borde de las vías principales definidas en el plan parcial y de 3.5 metros en las vías locales. Estos aislamientos serán manejados como antejardines y en ningún caso podrán cubrirse con estructuras tales como marquesinas o teja ni emplearse como locales, canchas de tejo o similares. En las vías peatonales el aislamiento anterior será de 2 metros como mínimo.
- d. El aislamiento posterior no será menor de 3 metros a partir del primer piso en todos los casos.
- e. Las nuevas vías locales vehiculares deberán ser como mínimo del tipo V-6
- f. El espacio público efectivo, constituido por parques, plazas y plazoletas, no será inferior a 15 metros cuadrados por habitante, para lo cual se tendrá en cuenta la población del horizonte del POT (9 años), es decir de 102.000 habitantes, parte de este espacio será ubicado, en los centros interactivos veredales definidos en este acuerdo.
- g. De igual manera, el diseño de las redes de acueducto y alcantarillado deberá hacerse con base en la población a 9 años, se calcula en 102.000 habitantes aproximadamente.
- h. Cada centro poblado deberá contemplar un sistema de tratamiento de sus aguas residuales, así como un sistema de recolección y disposición de residuos sólidos que cumpla los requisitos establecidos por la autoridad ambiental

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

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

- Plan vial básico
- Plan de servicios públicos

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

"(...) Para el otorgamiento de licencia de construcción en cualquiera de sus modalidades se aplica lo establecido por el Decreto 1469 de 2010, mientras se expide el plan parcial siempre y cuando se cumpla como mínimo con las exigencias establecidas por el artículo 43.2 del POT. Centros Poblados Rurales.

De acuerdo a lo anteriores argumentos se debe aplicar la norma urbana establecida por el artículo 96 del plan de ordenamiento territorial del municipio de Chía a los centros poblados, además implementar los derechos de proporcionalidad y densidades consagrados en el Plan de Ordenamiento Territorial del municipio de Chía, al no existir norma específica para la zona."

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

[1] Constitución Política de Colombia Artículo 230.

3.9. Programas, operaciones y proyectos estructurantes

Para el predio identificado con cédula catastral 000000020485000, localizado en la VEREDA FONQUETA del municipio de Chía, no se han contemplado programas, operaciones o proyectos estructurantes.

3.10. Acciones de mejoramiento previstas

El predio identificado con cédula catastral 000000020485000, localizado en la VEREDA FONQUETA 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.

3.11. 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 intentarán 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. DATOS DE LOS INTERESADOS Identificación de los interesados

LOTE	área m2	USO	INTERESADOS	CEDULA
LOTE 1	117m ²	Unifamiliar	Gilma Cecilia Rodríguez Rodríguez Lucy Leonor Rodríguez Rodríguez	35198067 35195672
LOTE 2	60m ²	Unifamiliar	Helver Javier Rodríguez Rodríguez	11200822
LOTE 3	60m ²	Unifamiliar	Nancy Yaneth Rodríguez Rodríguez	35475876
LOTE 4	120m ²	Unifamiliar	Blanca Noris Rodríguez Rodríguez Emilce Yolima Rodríguez Rodríguez	35476546 35749614
PROYECCIO N VIAL	53m ²		Proyección vial costado norte del predio	

5. TABLA DE CARACTERIZACIÓN DEL ASENTAMIENTO

5.1. Áreas, índices y características existentes

CUADRO DE AREAS											
LOTES Y CONSTRUCCIONES DEL ASENTAMIENTO HUMANO											
No.	AREA LOTE (m2)	AREA CONSTRUIDA (m2)				AREA CONST. ACTUAL TOTAL	AREA CONST. FINAL TOTAL	AREA OCUP. FINAL TOTAL	I.O. INDICE OCUPACION	USO Y MOJONES	
		PISO 1	PISO 2	PISO 3	AREA A DEMOLER						
1	117	109,50	0,00	0,00	8,50	109,50	101,00	101,00	0,86	M6,M7,M8,M13,M6	
2	60	71,60	0,00	0,00	16,00	71,60	55,60	55,60	0,93	M5,M6,M13,M12,M5	
3	60	27,60	0,00	0,00	14,60	27,60	13,00	13,00	0,22	M12,M13,M8,M9,M11,M12	
4	120	69,00	0,00	0,00	0,00	69,00	69,00	69,00	0,58	M11,M9,M10,M4,M11	
RESERVA VIAL	53	18,00	0,00	0,00	17,80	18,00	0,20	0,20	0,00	M1,M2,M3,M10,M9,M8,M7,M6,M5,M1	
TOTAL	SUBTOTAL 410	SUBTOTAL 295,70	SUBTOTAL 0,00	SUBTOTAL 0,00	SUBTOTAL 56,90	SUBTOTAL 295,70	SUBTOTAL 238,80	SUBTOTAL 238,80			
AREA TOTAL DEL ASENTAMIENTO HUMANO (m2)											
AREA TOTAL FINAL OCUPADA DEL ASENTAMIENTO HUMANO (m2)											
AREA TOTAL CONSTRUIDA DEL ASENTAMIENTO HUMANO ACTUAL											
AREA TOTAL CONSTRUIDA DEL ASENTAMIENTO HUMANO PROPUESTA (m2)											
GRADO DE CONSOLIDACION DEL ASENTAMIENTO (%)											
410,00											
238,80											
295,70											
238,80											
100											

6. REGULARIZACIÓN URBANÍSTICA DEL ASENTAMIENTO HUMANO

Propuesta de regularización

6.1. Propuesta de regularización

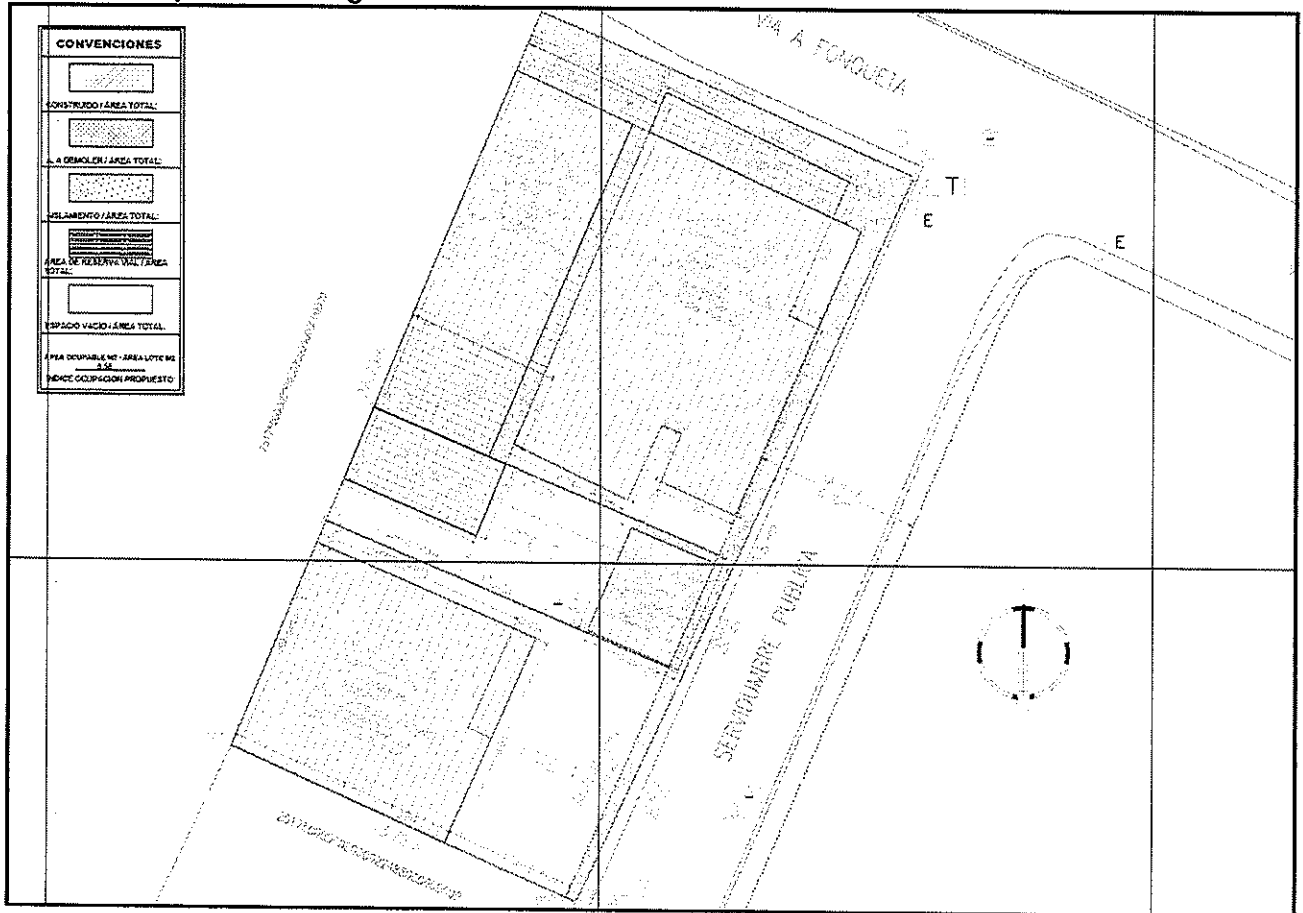


Ilustración 8 Plano de propuesta de regularización

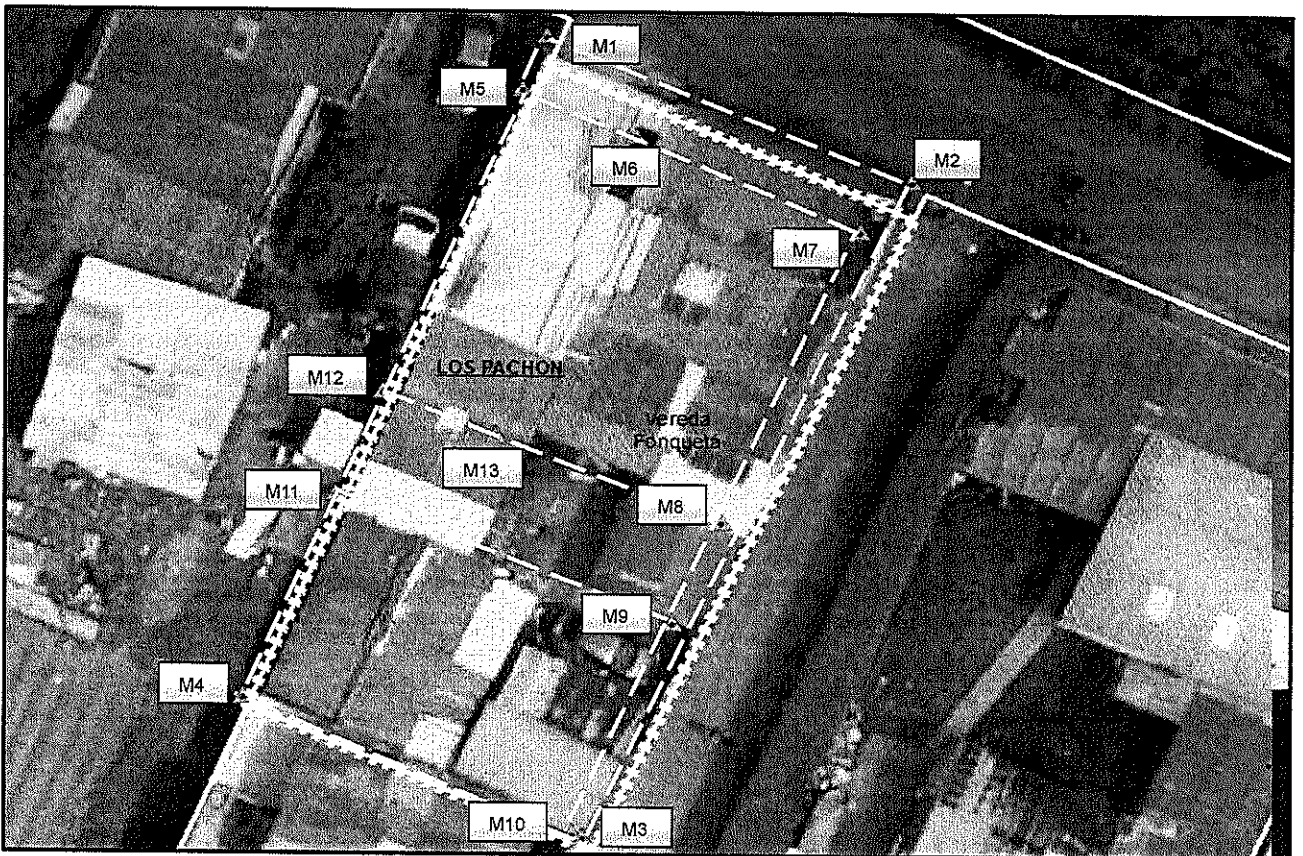


Ilustración 9 Mapa de polígonos y mojones aprobados.

MOJON	X	Y
M1	4881117,85	2094479,86
M2	4881131,32	2094473,99
M3	4881119,2	2094447,78
M4	4881106,65	2094453,33
M5	4881116,95	2094477,74
M6	4881121,13	2094475,82
M7	4881129,41	2094472
M8	4881124,29	2094460,36
M9	4881122,5	2094456,27
M10	4881118,83	2094447,94
M11	4881110,09	2094461,47
M12	4881111,82	2094465,58
M13	4881116	2094463,83

Tabla 5 Tabla de coordenadas y mojones aprobadas.

6.2. 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	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)	117,00	60,00	60,00	120,00
Frente mínimo del lote (ml)	9,12	4,60	4,46	9,10
Índice máx. De ocupación	86%	93%	22%	58%
Índice máx. De construcción	El resultante de multiplicar el índice de ocupación por el número de pisos.			
Número Máximo de Pisos	2	2	2	2
Aislamiento anterior	Paramentación	Paramentación	Paramentación	4,79
Aislamientos laterales	0,65ml (Occ.)	0,00	0,29ml	0,86ml
Aislamiento posterior	0,76 ml	3,86ml	10,25 m²	0,00
Voladizo	0,50 m	0,50 m	0,50 m	0,50 m
Estacionamientos	0	0	0	1
Cerramiento	2,00 m transparente			
Acceso a Predios	Vía pública veredal "camino a la cantera costado norte	Vía pública veredal "camino a la cantera costado norte	Servidumbre publica costado oriente del asentamiento	Servidumbre publica costado oriente del asentamiento

NORMATIVA PARA RECONOCIMIENTO DE EDIFICACIONES				
NORMATIVA	LOTE 1	LOTE 2	LOTE 3	LOTE 4
	del asentamiento	del asentamiento		
Anotaciones adicionales	Las normas urbanísticas que se denominen como existente hace referencia al estado actual (lotes y Construcciones) según el plano de loteo firmado en el proceso de legalización.			
NOTA 1: CADA PREDIO DEBE GARANTIZAR LAS SERVIDUMBRES DE LUZ CONFORME A LO PREVISTO EN EL CÓDIGO CIVIL Y DEMÁS NORMAS QUE LO COMPLEMENTEN O MODIFIQUEN. 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.				

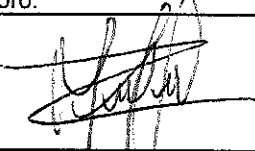
NORMATIVA PARA NUEVOS DESARROLLOS				
NORMATIVA	LOTE 1	LOTE 2	LOTE 3	LOTE 4
Tipo de actuación permitida	Demolición total y obra nueva / Ampliación /			
Tipología de vivienda	Unifamiliar VIS, ceñido al número de unidades establecidos en la tabla 6. tabla de caracterización del asentamiento.	Unifamiliar 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)	117,00	60,00	60,00	120,00
Frente mínimo del lote (ml)	9,12	4,60	4,46	9,10
Índice de ocupación	50%	50%	50%	50%
Índice máx. De construcción	120%			
Número Máximo de Pisos	3	3	3	3
Aislamiento anterior	Se deben garantizar 58,5m ² totales distribuidos en los aislamientos (anterior, lateral y posterior)	Paramentación	Paramentación	Se deben garantizar 60m ² distribuidos en los aislamientos (anterior, lateral y posterior)
Aislamientos laterales	Se deben garantizar 58,5m ² totales distribuidos en los aislamientos (anterior, lateral y posterior)	N/A	N/A	Se deben garantizar 60m ² distribuidos en los aislamientos (anterior, lateral y posterior)
Aislamiento posterior	Se deben garantizar 58,5m ² totales distribuidos en los aislamientos (anterior, lateral y posterior)	Se deben garantizar mínimo 3,00 ml	Se deben garantizar mínimo 3,00 ml	Se deben garantizar 60m ² distribuidos en los aislamientos (anterior, lateral y posterior)
Voladizo	0,60 m	0,60 m	0,60 m	0,60 m

Estacionamientos	1	0	0	1
Cerramiento	2,00 m transparente			
Acceso a Predios	Vía pública veredal "camino a la cantera costado norte del asentamiento	Vía pública veredal "camino a la cantera costado norte del asentamiento	Servidumbre publica costado oriente del asentamiento	Servidumbre publica costado oriente del asentamiento
Anotaciones adicionales	Las normas urbanísticas que se denominen como existente hace referencia al estado actual (lotes y Construcciones) según el plano de loteo firmado en el proceso de legalización.			
NOTA 1: CADA PREDIO DEBE GARANTIZAR LAS SERVIDUMBRES DE LUZ CONFORME A LO PREVISTO EN EL CÓDIGO CIVIL Y DEMÁS NORMAS QUE LO COMPLEMENTEN O MODIFIQUEN O GENERAR ALTERNATIVAS QUE GARANTICEN QUE LOS ESPACIOS HABITABLES DE LA VIVIENDA ESTEN ILUMINADOS Y VENTILADOS DE MANERA NATURAL. LA ILUMINACIÓN SE HARÁ A TRAVÉS DE ELEMENTOS COMO VENTANAS SOBRE FACHADA, CLARABOYAS O CUALQUIER SISTEMA DE ILUMINACIÓN CENITAL Y PATIOS UBICADOS AL INTERIOR DE LA EDIFICACIÓN O POZOS DE LUZ. EN EL CASO DE LA VENTILACIÓN, SE ASEGURARÁ LA RENOVACIÓN DEL AIRE DEL INTERIOR DE LA EDIFICACIÓN, A TRAVÉS DE ELEMENTOS TALES COMO VENTANAS Y DUCTOS ORIENTADOS HACIA EL EXTERIOR DE LA EDIFICACIÓN, INCLUSO, LOS ELEMENTOS UTILIZADOS PARA TAL FIN PODRÁN ESTAR DISPUESTOS HACIA PATIOS INTERNOS, SIEMPRE Y CUANDO NO ESTÉN CUBIERTOS TOTALMENTE Y SE ASEGURE UN MÍNIMO DE CAUDAL DE VENTILACIÓN NATURAL. LOS ESPACIOS DE SERVICIOS, COMO BAÑOS Y COCINAS, QUE POR RAZONES DE DISEÑO NO SE PUEDAN VENTILAR DE MANERA NATURAL, SE DEBERÁN ASEGURAR LA EXTRACCIÓN DE OLORES Y VAHOS POR MEDIOS MECÁNICOS (EXTRACTORES DE AIRE). NOTA 2: NO SE PERMITIRÁ LA GENERACIÓN DE NUEVAS UNIDADES PEDIALES ADICIONALES A LAS APROBADAS EN EL PRESENTE ACTO ADMINISTRATIVO. NOTA 3. PARA LOS RECONOCIMIENTOS DE CONSTRUCCIONES DEBERÁN CUMPLIR CON LA NORMA DE SISMORESISTENCIA VIGENTE.				

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

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

Dada a los trece (13) días del mes de octubre de 2026.

Aprobó:	
	
HECTOR ORLANDO RUIZ PALACIOS	
Director de Ordenamiento Territorial y Plusvalía.	
Elaboró:	
	
MAGALY OJEDA CIFUENTES	DIEGO IVAN PALACIOS
Arquitecta Contratista	Abogado Contratista
Dirección de Ordenamiento Territorial y Plusvalía.	Dirección de Ordenamiento Territorial y Plusvalía.