

ESTUDIO URBANÍSTICO FINAL DE PROYECTO DE LEGALIZACIÓN Y REGULARIZACIÓN DE ASENTAMIENTOS HUMANOS				
IDENTIFICACIÓN DEL PROYECTO				
Radicado	20239999922266		Decreto	066 de 2023
Catastral	000000030429000 / 000000030427000 / 000000030424000 / 000000030426000		Matricula	50N-77136 / 50N-79340 / 50N-79341 y 50N-1086983
Zona POT	ZONA RURAL DE GRANJAS (ZRG)		Tipo de Suelo	Suelo Rural
Dirección	VEREDA FAGUA, SECTOR LA CAPILLA, PREDIOS: LA ESPERANZA, SAN DAVID, EL PORTAL y EL PARAISO			
Ámbito delimitación	UNICO		Tipo de Legalización	INDIVIDUAL
Arquitecto	NOELIA BLANCO VALDIVIESO		matricula	A25172005-53452090
Topógrafo	LUIS ALFONSO MARTÍNEZ GARZÓN		matricula	01-12820
Interesado 1	BLANCA CECILIA BERNAL RAMIREZ		Cédula	35474656
Interesado 2	JUAN ERNESTO BERNAL RAMIREZ		Cédula	1072661342
Interesado 3	MARIA LUISA BERNAL RAMIREZ		Cédula	35475458
Interesado 4	JOSE ISAIAS BERNAL RAMIREZ		Cédula	79571013
Interesado 5	CARMEN HERMENCIA BERNAL RAMIREZ		Cédula	35478543
Interesado 6	CAMILO ANDRES BERNAL RAMIREZ		Cédula	1072649329
Interesado 7	MANUEL ROBERTO BERNAL RAMIREZ		Cédula	80497119
Interesado 8	LUIS EDUARDO BERNAL RAMIREZ		Cédula	80497661
Interesado 9	SANDRA YANETH BERNAL RAMIREZ		Cédula	35479774
Interesado 10	CLAUDIA STELLA BERNAL RAMIREZ		Cédula	35198373
Interesado 11	CARMEN HERMENCIA RAMIREZ DE BERNAL		Cédula	20468506
Interesado 12	MARIA TRANSITO DOBLADO DE BERNAL		Cédula	20470531
Interesado 13	Patricia Bernal Doblado		Cédula	35479944
Interesado 14	Gloria Susana Bernal Doblado		Cédula	35196529
Interesado 15	Jairo Bernal Doblado		Cédula	11200295
	Área Título	Área Registro	Área IGAC	Área Levantamiento
LA ESPERANZA	1485,00	1485,00	1512	1511,69
SAN DAVID	1350,00	1350,00	1153	1153,22
EL PORTAL	3300,00	3300,00	3215	3215,33
EL PARAISO	1500,00	-	1500	1500,08
Totales	7635.00 m²	6135.00 m²	7380 m²	7380.31 m²

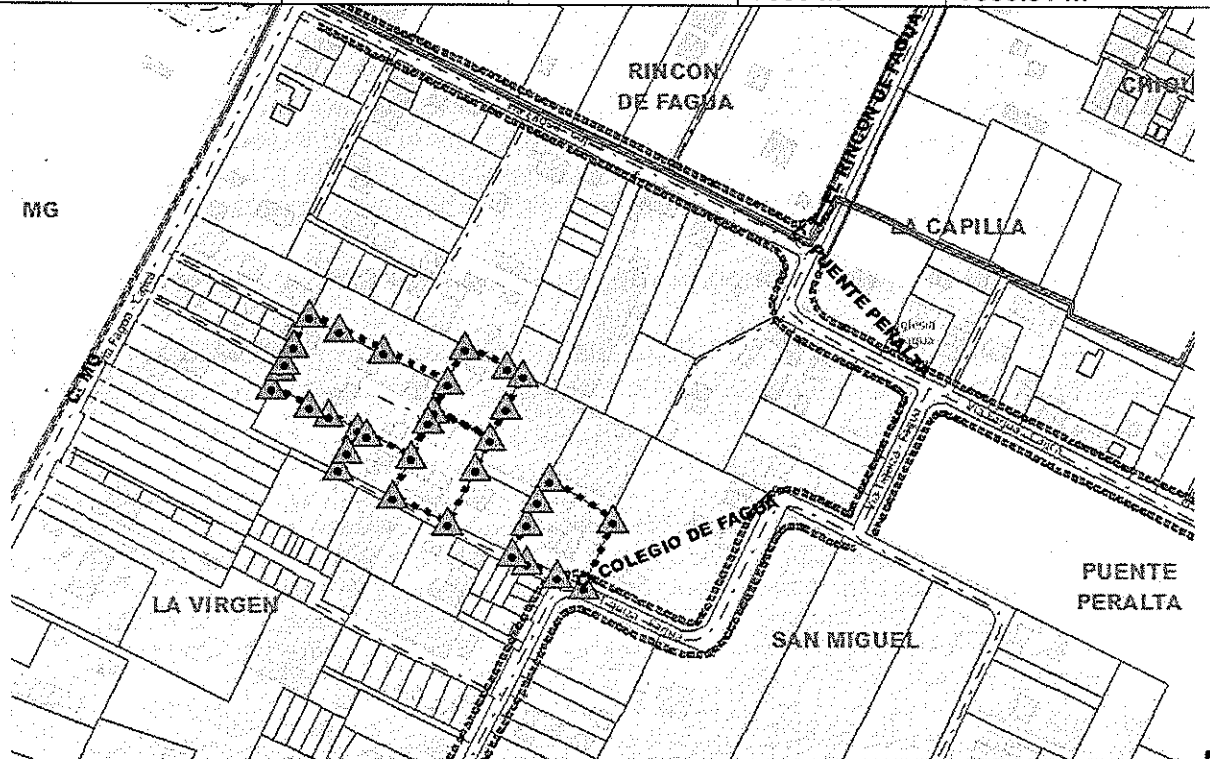


Ilustración 1: Mapa de localización, predio de interés en líneas punteadas

1. ANTECEDENTES

Mediante radicado 20239999922266 del 25 de julio de 2023, se solicitó la legalización del asentamiento humano, ubicado en la VEREDA FAGUA, SECTOR LA CAPILLA, PREDIOS: LA ESPERANZA, SAN DAVID, EL PORTAL y EL PARAISO del Municipio de Chía - Cundinamarca, e identificado con cédula catastral 000000030429000 / 000000030427000 / 000000030424000 / 000000030426000 y matrícula inmobiliaria 50N-77136 / 50N-79340 / 50N-79341 y 50N-1086983 para lo cual se aportaron los documentos exigidos en el Acuerdo Municipal 188 de 2021.

La Dirección de Ordenamiento Territorial y Plusvalía, mediante oficio D.O.T.P. 0793 del 20 de marzo de 2025, informo al interesado el cumplimiento de requisitos establecidos en la Circular externa DOTP N°001 de 2022 y mediante DOTP 1572 del 6 de junio de 2026, la Dirección de Ordenamiento Territorial y Plusvalía, expidió acta de observaciones que fue objeto de respuesta por parte del interesado mediante anexo del dieciocho (18) de febrero de 2025 a la cual los interesados dieron respuesta mediante anexo que permitió continuar el trámite.

Mediante resolución N°0470 del 3 de febrero de 2023, La Dirección de Ordenamiento Territorial y Plusvalía, resolvió dar inicio al proceso de legalización de asentamiento humano ubicado en los inmuebles identificados con cedula catastral 000000030429000 / 000000030427000 / 000000030424000 / 000000030426000 e inscritos folio de matrícula inmobiliaria N° 50N-77136 / 50N-79340 / 50N-79341 y 50N-1086983 del Municipio de Chía.

1.1. CONSIDERACIONES JURÍDICAS

1.2. Contextualización Jurídica del estado del Plan de Ordenamiento Territorial

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

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

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

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

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

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

Mediante a legalización urbanística y de acuerdo con las condiciones que establezca cada entidad territorial, se aprueban los planos urbanísticos y se expide la reglamentación

urbanística, sin perjuicio de la responsabilidad penal, civil y administrativa de los comprometidos.

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

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

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

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

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

En este orden de ideas y teniendo en cuenta que el día 25 de julio de 2023, mediante radicado **20239999922266**, se solicitó la legalización del asentamiento humano, en los predios identificados con número catastral 000000030429000 / 000000030427000 / 000000030424000 / 000000030426000 e inscritos folio de matrícula inmobiliaria N° 50N-77136 / 50N-79340 / 50N-79341 y 50N-1086983 del Municipio de Chía, localizados en la **vereda Fagua** del Municipio de Chía - Cundinamarca, para lo cual se aportaron los documentos exigidos en el Acuerdo Municipal 188 de 2021 y por el Decreto 66 de 2023.

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 **20239999922266** atendiendo los lineamientos generales del Acuerdo 17 del 2000.

1.4. Acuerdo Municipal 188 de 2021

El Acuerdo Municipal 188 de 2021 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 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

2. DELIMITACIÓN DEL ÁREA OBJETO DE LEGALIZACIÓN

Handwritten signature

El asentamiento humano se encuentra ubicado en Suelo Rural, en la VEREDA FAGUA, SECTOR LA CAPILLA, PREDIOS: LA ESPERANZA, SAN DAVID, EL PORTAL y EL PARAISO identificados con cédula catastral 00-00-0003-0429-000 y Matrícula Inmobiliaria 50N-77136 / 50N-79340 / 50N-79341 y 50N-1086983. 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 **7380.31 m²**

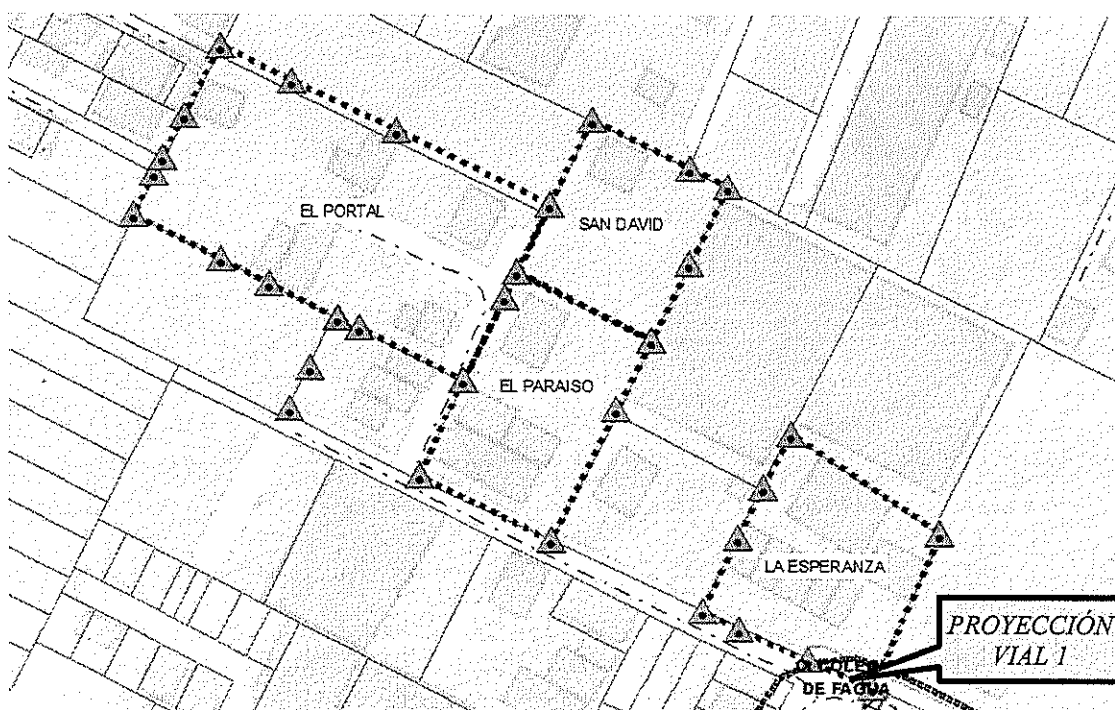


Ilustración 2: Mapa de localización y ubicación específica (predio de interés en líneas punteadas).

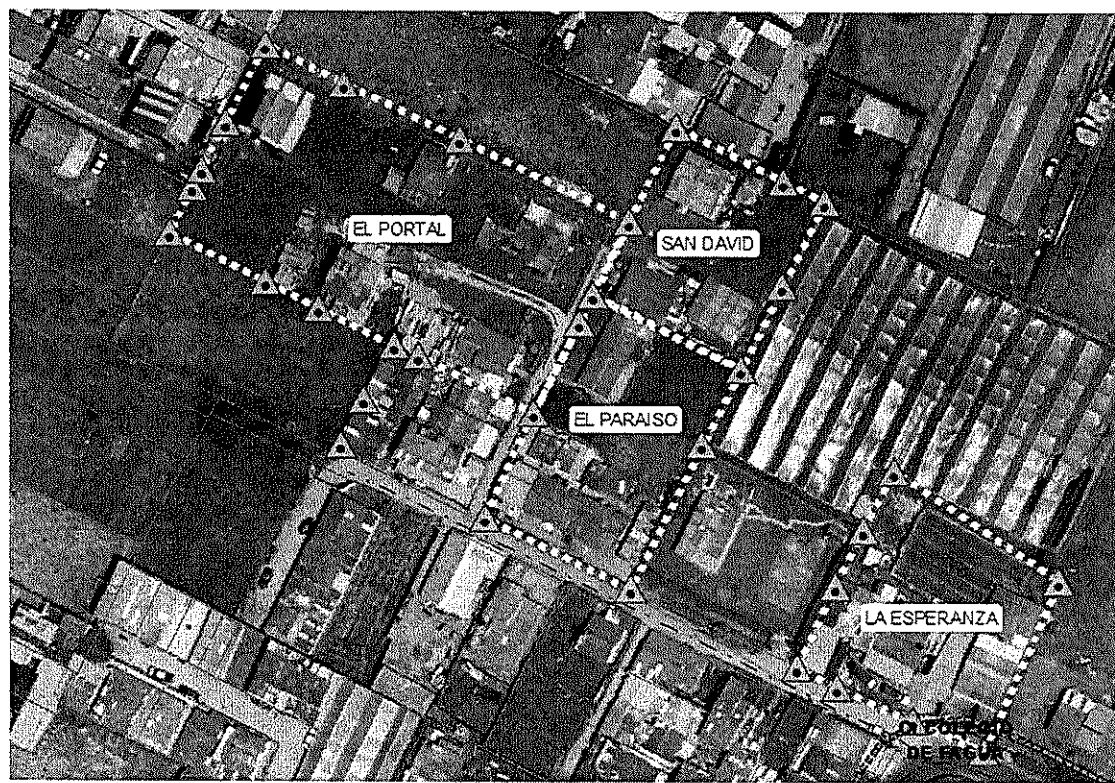


Ilustración 3: ortoimagen IGAC, estado del asentamiento para el pasado febrero de 2024.

2.1. DELIMITACIÓN ESTADO ACTUAL DEL PREDIO OBJETO DE REGULARIZACIÓN:

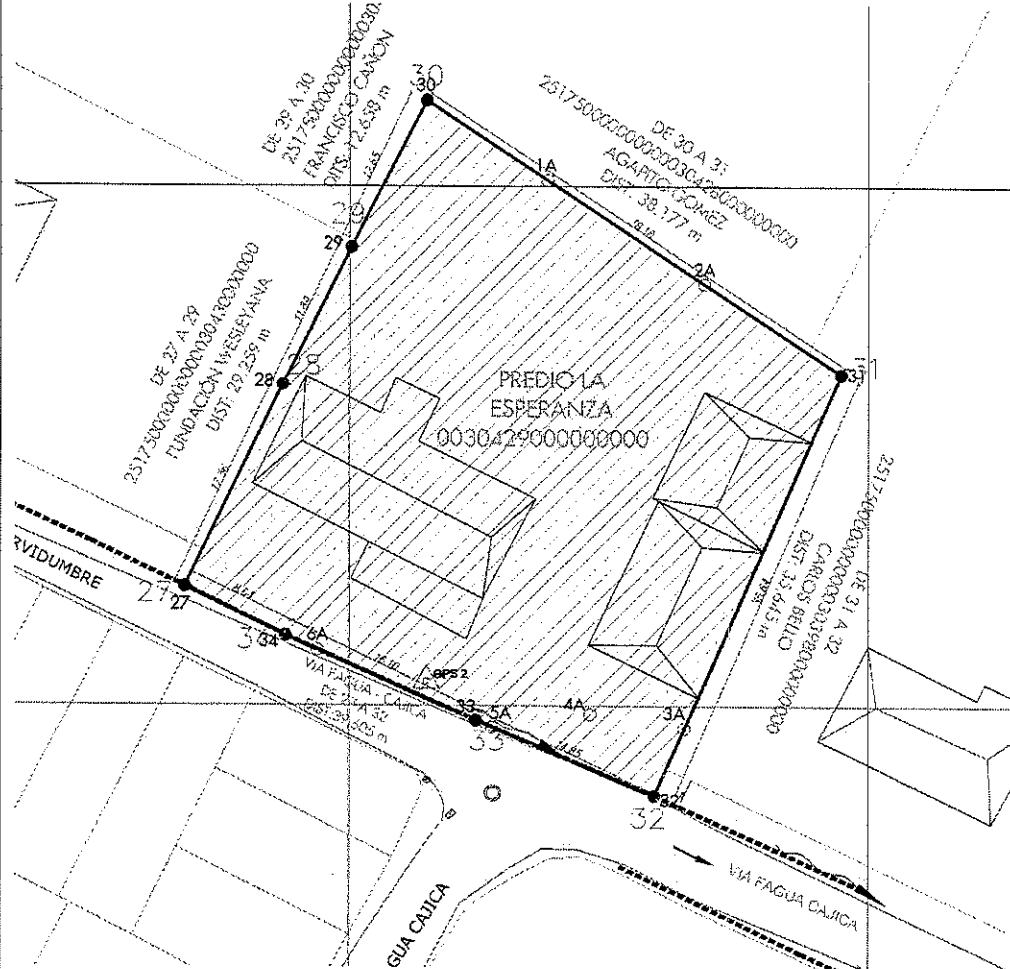


Ilustración 4: plano del estado actual del Asentamiento Humano LA ESPERANZA

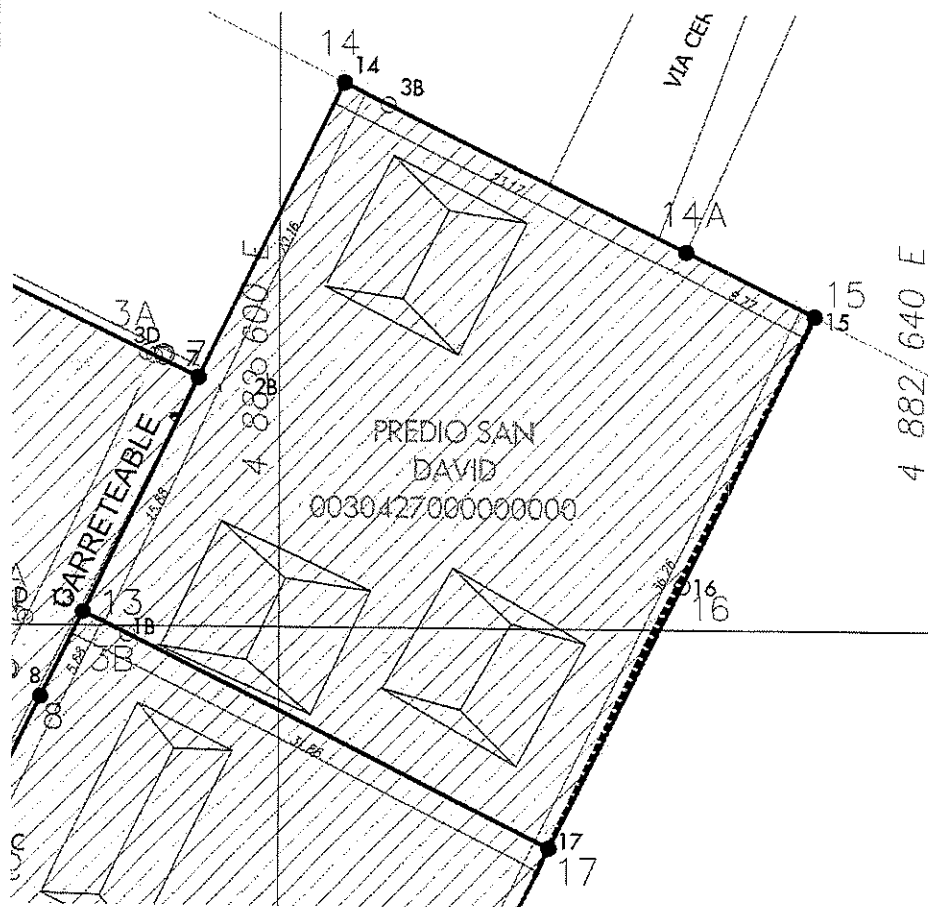
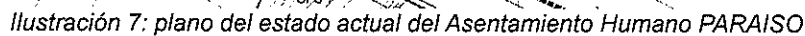
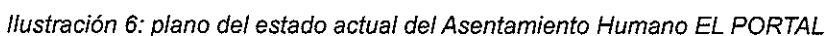


Ilustración 5: plano del estado actual del Asentamiento Humano SAN DAVID



La ilustración 4, 5, 6 y 7 corresponde al estado actual del predio graficada en el plano 1 de 1 de la ESPERANZA, 1 de 1 de la SAN DAVID, 1 de 1 de la EL PORTAL y 1 de 1 de EL PARAISO, allí se evidencia cuatro (4) lotes de terreno con forma regular y en su interior las construcciones distribuidas al interior del predio; estas tienen como acceso, la vía pública ubicada al costado sur de los predios LA ESPERANZA y EL PARAISO y otro ubicado al costado oriental y occidental con proyección vial para SAN DAVID y EL PORTAL respectivamente.

El predio de la solicitud presenta 43 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 17 polígonos que indican la existencia de 17 volúmenes para uso vivienda en diferentes alturas y usos.

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

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

COORDENADAS GLOBO DEL TERRENO NO. 00-00-0003-0429-000 ÁREA: 1.511,688 M2				
LADO	COORDENADA X	COORDENADA Y	COLINDANCIAS	OBSERVACIONES
M27 - M28	4.882.627,2530	2.098.929,0731	Predio 00-00-0003-0430-000	
M28 - M29	4.882.634,8252	2.098.944,6990	Predio 00-00-0003-0430-000	
M29 - M30	4.882.640,1492	2.098.955,3359	Predio 00-00-0003-0431-000	
M30 - M31	4.882.645,9975	2.098.966,5621	Predio 00-00-0003-0428-000	
M31 - M32	4.882.677,8961	2.098.945,5869	Predio 00-00-0003-0398-000	
M32 - M33	4.882.663,4459	2.098.913,0028	Vía Fagua - Cajicá	
M33 - M34	4.882.649,7865	2.098.918,8634	Vía Fagua - Cajicá	
M34 - M32	4.882.635,0539	2.098.925,3627	Vía Fagua - Cajicá	

Ilustración 8: Coordenadas del globo de terreno original LA ESPERANZA

COORDENADAS GLOBO DEL TERRENO NO. 00-00-0003-0427-000 ÁREA: 1.153,216 M2				
LADO	COORDENADA X	COORDENADA Y	COLINDANCIAS	OBSERVACIONES
M13 - M14	4.882.588,0308	2.099.000,8746	Predio 00-00-0003-0424-000 00-00-0003-0423-000	
M14 - M15	4.882.603,9316	2.099.033,2162	Predio 00-00-0003-0418-000 00-00-0003-2405-000	
M15 - M16	4.882.632,5550	2.099.019,0455	Predio 00-00-0003-0431-000	
M16 - M17	4.882.624,4889	2.099.002,7166	Predio 00-00-0003-0431-000	
M17 - M13	4.882.616,4905	2.098.986,5433	Predio 00-00-0003-0426-000	

Ilustración 9: Coordenadas del globo de terreno original SAN DAVID

COORDENADAS GLOBO DEL TERRENO NO. 00-00-0003-0424-000 ÁREA: 3.215,327 M2				
LADO	COORDENADA X	COORDENADA Y	COLINDANCIAS	OBSERVACIONES
M1 - M2	4.882.506,1227	2.099.012,7673	Predio 00-00-0003-0633-000	
M2 - M3	4.882.510,7395	2.099.021,5911	Predio 00-00-0003-1733-000	
M3 - M4	4.882.517,1917	2.099.033,9229	Predio 00-00-0003-0809-800	
M4 - M5	4.882.524,9215	2.099.048,7897	Predio 00-00-0003-0423-000	
M5 - M6	4.882.540,0015	2.099.041,4417	Predio 00-00-0003-0423-000	
M6 - M7	4.882.562,5988	2.099.030,7723	Predio 00-00-0003-0423-000	
M7 - M8	4.882.595,0069	2.099.015,1427	Predio 00-00-0003-0427-000	
M8 - M9	4.882.585,4493	2.098.995,5949	Predio 00-00-0003-0426-000	
M9 - M10	4.882.576,8022	2.098.977,8053	Predio 00-00-0003-0425-000	
M10 - M11	4.882.554,3519	2.098.988,9072	Predio 00-00-0003-0426-000 00-00-0003-0727-000	
M11 - M12	4.882.535,2397	2.098.998,3625	Predio 00-00-0003-0727-000	
M12 - M1	4.882.524,7388	2.099.003,5575	Predio 00-00-0003-0727-000	

Ilustración 10: Coordenadas del globo de terreno original EL PORTAL

COORDENADAS GLOBO DEL TERRENO NO. 00-00-0003-0426-000 ÁREA: 1.500,080 M2				
LADO	COORDENADA X	COORDENADA Y	COLINDANCIAS	OBSERVACIONES
M13 - M17	4.882.588,0308	2.099.000,8746	Predio 00-00-0003-0427-000	
M17 - M19	4.882.616,4905	2.098.986,5433	Predio 00-00-0003-0431-000	
M19 - M20	4.882.609,0178	2.098.971,7899	Predio 00-00-0003-0430-800	
M20 - M21	4.882.595,2406	2.098.944,1327	Reserva Vial V6	
M21 - M9	4.882.567,3894	2.098.957,5916	Predio 00-00-0003-0425-000	
M9 - M8	4.882.576,8022	2.098.977,8053	Predio 00-00-0003-0424-000	
M8 - M13	4.882.585,4493	2.098.995,5949	Predio 00-00-0003-0424-000	

Ilustración 11: Coordenadas del globo de terreno original EL PARAISO

2.3. DELIMITACIÓN PROPUESTA DE REGULARIZACIÓN URBANÍSTICA

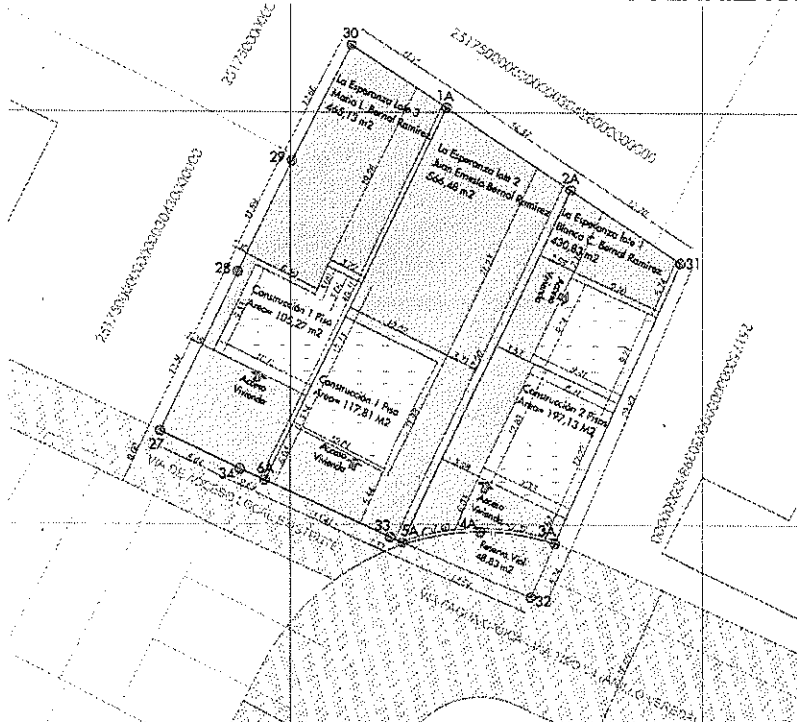


Ilustración 12: Identificación de las coordenadas, mojones y linderos de la propuesta de legalización y regularización urbanística LA ESPERANZA

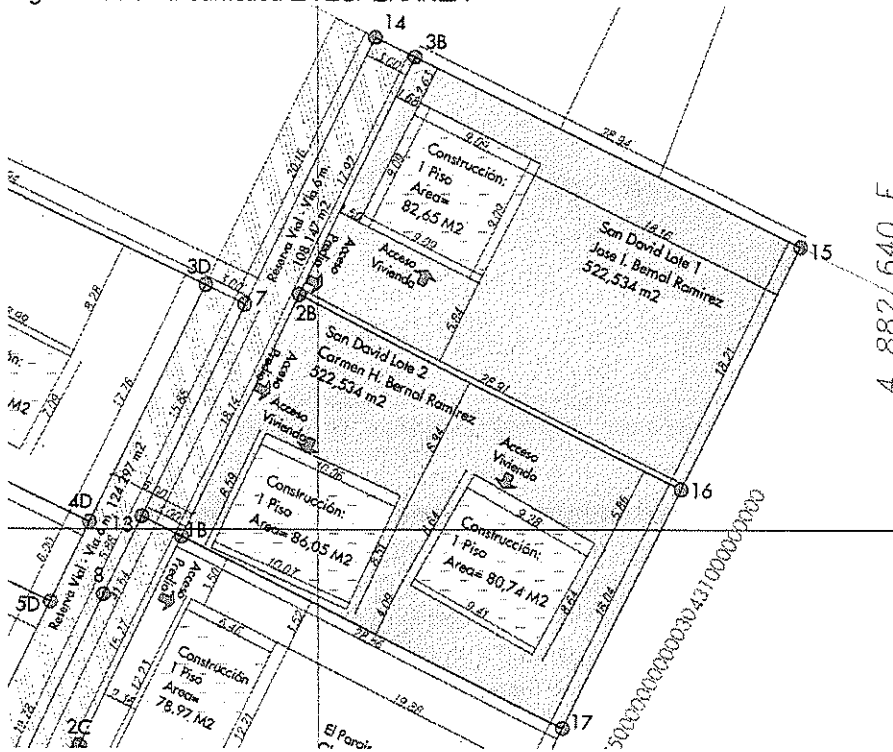
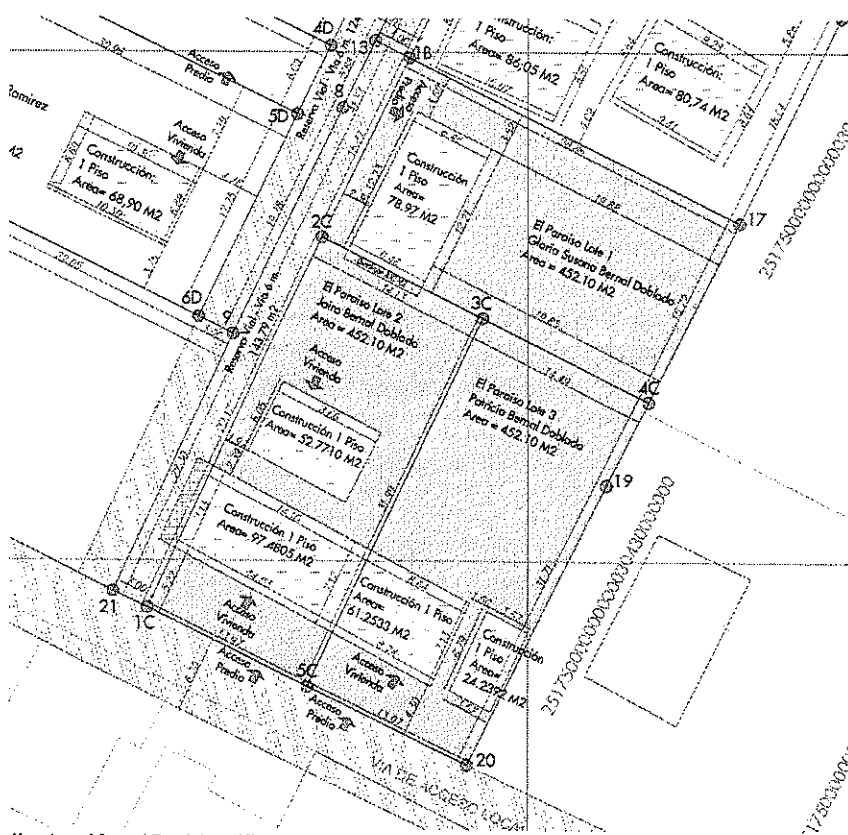
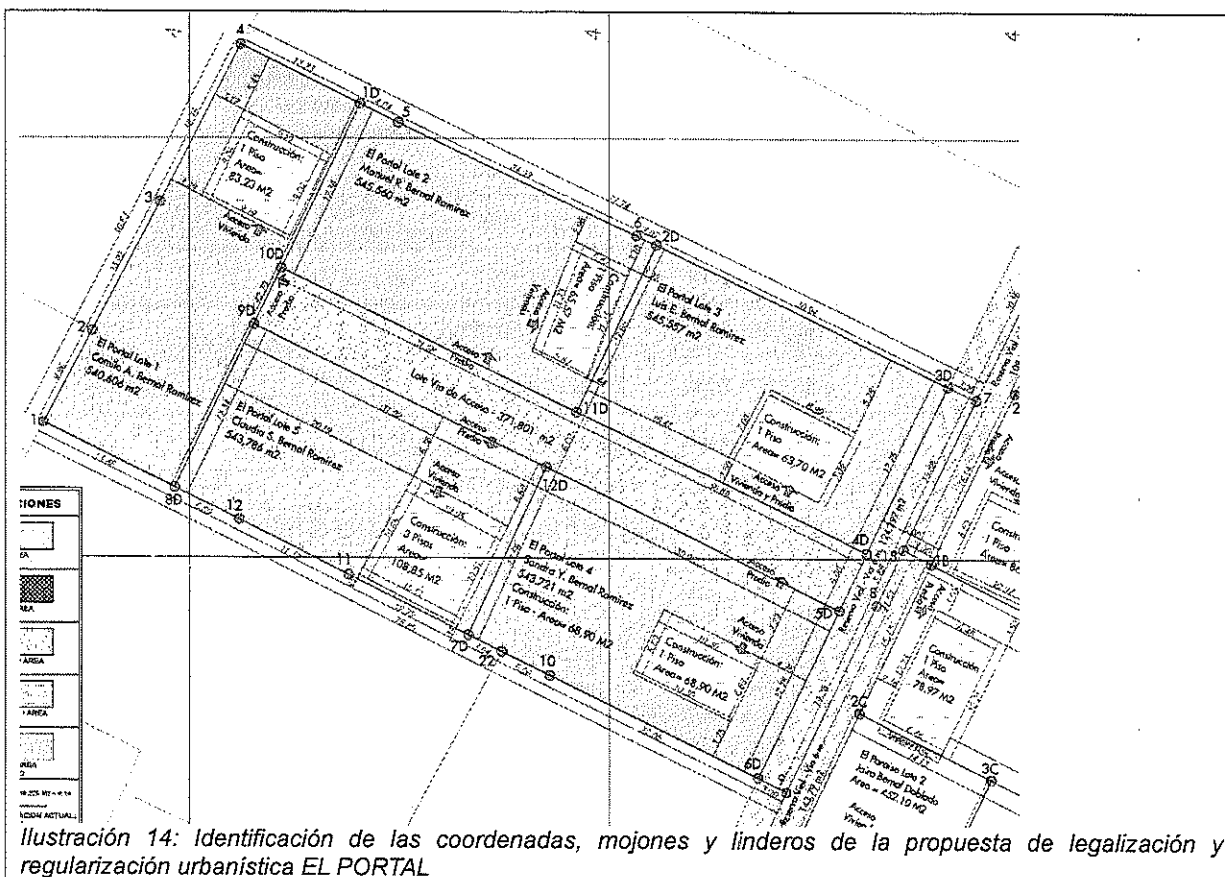


Ilustración 13: Identificación de las coordenadas, mojones y linderos de la propuesta de legalización y regularización urbanística SAN DAVID



14

finalmente las áreas de terreno destinadas a la proyección vial distinguidas como: “PROYECCION VIAL 01”, “PROYECCION VIAL 02”, “PROYECCION VIAL 03” y “PROYECCION VIAL 04”.

El plano de regularización arquitectónica presenta como propuesta, la correcta iluminación y ventilación a través de dos ductos y/o aislamientos ubicados en el costado posterior y anterior 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 PREDIOS LA ESPERANZA NO. 00-00-0003-0429-000									
LOTE No. 1 - BLANCA C. BERNAL RAMIREZ - Area: 430.830									
Linderos	PUNTO INICIAL		PUNTO FINAL		DIST. (m)	Rumbo	Colindante	Observ.	
LINDERO No. 1	M2A	X= 4.882.667,2862	M31	X= 4.882.677,8961	12,70	Sureste	Predio 00-00-0003-0428-000		
		Y= 2.098.952,5636		Y= 2.098.945,5869					
LINDERO No. 2	M31	X= 4.882.677,8961	M3A	X= 4.882.665,7712	29,99	Suroeste	Predio 00-00-0003-0398-000		
		Y= 2.098.945,5869		Y= 2.098.918,2461					
LINDERO No. 3	M3A	X= 4.882.665,7712	M4A	X= 4.882.658,5639	7,32	Noroeste	Reserva Vial - V4	R: 24	
		Y= 2.098.918,2461		Y= 2.098.919,3538					
	M4A	X= 4.882.658,5639	M5A	X= 4.882.651,0022	7,40	Suroeste	Reserva Vial - V4	R: 24	
		Y= 2.098.919,3538		Y= 2.098.918,3418					
LINDERO No. 4	M5A	X= 4.882.651,0022	M2A	X= 4.882.667,2862	37,90	Noreste	Lote 2		
		Y= 2.098.918,3418		Y= 2.098.952,5636					

Ilustración 16: Tabla linderos LA ESPERANZA LOTE 1

LOTE No. 2 - JUAN E. BERNAL RAMIREZ - Area: 566.570									
LINDEROS	PUNTO INICIAL		PUNTO FINAL		DIST. (m)	Rumbo	Colindante	Observ.	
LINDERO No. 1	M1A	X= 4.882.655,2775	M2A	X= 4.882.667,2862	14,37	Sureste	Predio 00-00-0003-0428-000		
		Y= 2.098.960,4600		Y= 2.098.952,5636					
LINDERO No. 2	M2A	X= 4.882.667,2862	M5A	X= 4.882.651,0022	37,90	Suroeste	Lote No.1		
		Y= 2.098.952,5636		Y= 2.098.918,3418					
LINDERO No. 3	M5A	X= 4.882.651,0022	M33	X= 4.882.649,7865	1,32	Noroeste	Reserva Vial - V4		
		Y= 2.098.918,3418		Y= 2.098.918,8634					
	M33	X= 4.882.649,7865	M6A	X= 4.882.637,5153	13,41	Noroeste	Reserva Vial - V4		
		Y= 2.098.918,8634		Y= 2.098.924,2769					
LINDERO No. 4	M6A	X= 4.882.637,5153	M1A	X= 4.882.655,2775	40,31	Noreste	Lote No.3		
		Y= 2.098.924,2769		Y= 2.098.960,4600					

Ilustración 17: Tabla linderos LA ESPERANZA LOTE 2



LOTE No. 3 - MARIA L. BERNAL RAMIREZ - Area: 465.459									
LINDEROS	PUNTO INICIAL		PUNTO FINAL		DIST. (m)	Rumbo	Colindante	Observ.	
LINDERO No. 1	M30	X= 4.882.645,9975	M1A	X= 4.882.655,2775	11,11	Sureste	Predio 00-00-0003-0428-000		
		Y= 2.098.966,5621		Y= 2.098.960,4600					
LINDERO No. 2	M1A	X= 4.882.655,2775	M6A	X= 4.882.637,5153	40,31	Suroeste	Lote No.2		
		Y= 2.098.960,4600		Y= 2.098.924,2769					
LINDERO No. 3	M6A	X= 4.882.637,5153	M34	X= 4.882.635,0539	2,69	Noroeste	Reserva Vial - V4		
		Y= 2.098.924,2769		Y= 2.098.925,3627					
	M34	X= 4.882.635,0539	M27	X= 4.882.627,2530	8,64	Noroeste	Reserva Vial - V4		
		Y= 2.098.925,3627		Y= 2.098.929,0731					
LINDERO No. 4	M27	X= 4.882.627,2530	M28	X= 4.882.634,8252	17,36	Noeste	Predios 00-00-0003-0430-000, 00-00-0003-0430-000		
		Y= 2.098.929,0731		Y= 2.098.944,6990					
	M28	X= 4.882.634,8252	M29	X= 4.882.640,1492	11,89	Noeste	Predios 00-00-0003-0430-000, 00-00-0003-0430-000		
		Y= 2.098.944,6990		Y= 2.098.955,3359					
	M29	X= 4.882.640,1492	M30	X= 4.882.645,9975	12,66	Noeste	Predios 00-00-0003-0430-000, 00-00-0003-0431-000		
		Y= 2.098.955,3359		Y= 2.098.966,5621					

Ilustración 18: Tabla linderos LA ESPERANZA LOTE 3

LINDEROS PREDIOS SAN DAVID NO. 00-00-0003-0427-000									
LOTE No. 1 - JOSE I. BERNAL RAMIREZ - Area: 522.534									
Linderos	PUNTO INICIAL		PUNTO FINAL		DIST. (m)	Rumbo	Colindante	Observ.	
LINDERO No. 1	M3B	X= 4.882.606,6202	M15	X= 4.882.632,5550	28,94	Sureste	Predios 00-00-0003-0418-000, 00-00-0003-2405-		
		Y= 2.099.031,8851		Y= 2.099.019,0455					
LINDERO No. 2	M15	X= 4.882.632,5550	M16	X= 4.882.624,4889	18,21	Suroeste	Predio 00-00-0003-0431-000		
		Y= 2.099.019,0455		Y= 2.099.002,7166					
LINDERO No. 3	M16	X= 4.882.624,4889	M2B	X= 4.882.598,7131	28,91	Noreste	Lote No.2		
		Y= 2.099.002,7166		Y= 2.099.015,8025					
LINDERO No. 4	M2B	X= 4.882.598,7131	M1B	X= 4.882.606,6202	17,92	Noreste	Reserva via 7m		
		Y= 2.099.015,8025		Y= 2.099.031,8851					

Ilustración 19: Tabla linderos SAN DAVID LOTE 1

LOTE No. 2 - CARMEN H. BERNAL RAMIREZ - Area: 522.534									
LINDEROS	PUNTO INICIAL		PUNTO FINAL		DIST. (m)	Rumbo	Colindante	Observ.	
LINDERO No. 1	M2B	X= 4.882.598,7131	M16	X= 4.882.624,4889	28,91	Sureste	Lote No.1		
		Y= 2.099.015,8025		Y= 2.099.002,7166					
LINDERO No. 2	M16	X= 4.882.624,4889	M17	X= 4.882.616,4905	18,04	Suroeste	Predio 00-00-0003-0431-000		
		Y= 2.099.002,7166		Y= 2.098.986,5433					
LINDERO No. 3	M17	X= 4.882.616,4905	M1B	X= 4.882.590,7104	28,86	Noroeste	Predio 00-00-0003-0426-000		
		Y= 2.098.986,5433		Y= 2.098.999,5253					
LINDERO No. 4	M1B	X= 4.882.590,7104	M2B	X= 4.882.598,7131	18,14	Noreste	Reserva via 7m		
		Y= 2.098.999,5253		Y= 2.099.015,8025					

Ilustración 20: Tabla linderos SAN DAVID LOTE 2

LINDEROS PREDIOS EL PORTAL NO. 00-00-0003-0424-000									
EL PORTAL LOTE No. 1 - CAMILO A. BERNAL RAMIREZ - Area: 540.606 m2									
Linderos	PUNTO INICIAL		PUNTO FINAL		DIST. (m)	Rumbo	Colindante	Observ.	
LINDERO No. 1	M4	X= 4.882.524,9215	M1D	X= 4.882.536,3693	12,73	Sureste	Predio 00-00-0003-0423-000		
		Y= 2.099.048,7897		Y= 2.099.043,2115					
LINDERO No. 2	M1D	X= 4.882.536,3693	M10D	X= 4.882.528,7767	17,36	Suroeste	Lote No. 2		
		Y= 2.099.043,2115		Y= 2.099.027,6032					
	M10D	X= 4.882.528,7767	M9D	X= 4.882.526,1522	6,00	Suroeste	Lote Via de Acceso		
		Y= 2.099.027,6032		Y= 2.099.022,2076					
	M9D	X= 4.882.526,1522	M8D	X= 4.882.518,5656	17,34	Suroeste	Lote No. 5		
		Y= 2.099.022,2076		Y= 2.099.006,6115					
LINDERO No. 3	M8D	X= 4.882.518,5656	M1	X= 4.882.506,1227	13,88	Noroeste	Predio 0003-0727-000		
		Y= 2.099.006,6115		Y= 2.099.012,7673					
LINDERO No. 4	M1	X= 4.882.506,1227	M2	X= 4.882.510,7395	9,96	Noreste	Predio 0003-0633-000		
		Y= 2.099.012,7673		Y= 2.099.021,5911					
	M2	X= 4.882.510,7395	M3	X= 4.882.517,1917	13,92	Noreste	Predio 0003-1733-000		
		Y= 2.099.021,5911		Y= 2.099.033,9229					
	M3	X= 4.882.517,1917	M4	X= 4.882.524,9215	16,76	Noreste	Predio 0003-0809-800		
		Y= 2.099.033,9229		Y= 2.099.048,7897					

Ilustración 21: Tabla linderos EL PORTAL LOTE 1

EL PORTAL LOTE No. 2 - MANUEL R. BERNAL RAMÍREZ - Area: 545.560 m2									
LINDEROS	PUNTO INICIAL		PUNTO FINAL		DIST. (m)	Rumbo	Colindante	Observ.	
LINDERO No. 1	M1D	X= 4.882.536,3693	M5	X= 4.882.540,0015	4,04	Sureste	Predio 00-00-0003 0423-000		
		Y= 2.099.043,2115		Y= 2.099.041,4417					
	M5	X= 4.882.540,0015	M6	X= 4.882.562,5988	24,99	Sureste	Predio 00-00-0003 0423-000		
		Y= 2.099.041,4417		Y= 2.099.030,7723					
	M6	X= 4.882.562,5988	M2D	X= 4.882.564,4647	2,07	Sureste	Predio 00-00-0003 0423-000		
		Y= 2.099.030,7723		Y= 2.099.029,8724					
LINDERO No. 2	M2D	X= 4.882.564,4647 Y= 2.099.029,8724	M11D	X= 4.882.556,9064 Y= 2.099.013,9198	17,65	Suroeste	Lote No. 3		
LINDERO No. 3	M11D	X= 4.882.556,9064 Y= 2.099.013,9198	M10D	X= 4.882.528,7767 Y= 2.099.027,6032	31,28	Noroeste	Lote Via de Acceso		
LINDERO No. 4	M10D	X= 4.882.528,7767 Y= 2.099.027,6032	M1D	X= 4.882.536,3693 Y= 2.099.043,2115	17,36	Noreste	Lote No. 1		

Ilustración 22: Tabla linderos EL PORTAL LOTE 2

EL PORTAL LOTE No. 3 - LUIS E. BERNAL RAMÍREZ - Area: 545.557 m2									
LINDEROS	PUNTO INICIAL		PUNTO FINAL		(m)	Rumbo	Colindante	Observ.	
LINDERO No. 1	M2D	X= 4.882.564,4647 Y= 2.099.029,8724	M3D	X= 4.882.592,3360 Y= 2.099.016,4308	30,94	Sureste	Predio 00-00-0003 0423-000		
LINDERO No. 2		X= 4.882.592,3360 Y= 2.099.016,4308		X= 4.882.584,5085 Y= 2.099.000,4928					
LINDERO No. 3	M4D	X= 4.882.584,5085 Y= 2.099.000,4928	M11D	X= 4.882.556,9064 Y= 2.099.013,9198	30,69	Noroeste	Reserva via V7		
LINDERO No. 4		X= 4.882.556,9064 Y= 2.099.013,9198		X= 4.882.564,4647 Y= 2.099.029,8724					

Ilustración 23: Tabla linderos EL PORTAL LOTE 3

EL PORTAL LOTE No. 4 - SANDRA Y. BERNAL RAMÍREZ - Area: 543.721 m2									
LINDEROS	PUNTO INICIAL		PUNTO FINAL		(m)	Rumbo	Colindante	Observ.	
LINDERO No. 1	M12D	X= 4.882.554,0407 Y= 2.099.008,6416	M5D	X= 4.882.581,8826 Y= 2.098.995,0979	30,96	Sureste	Lote Via de Acceso		
LINDERO No. 2		X= 4.882.581,8826 Y= 2.098.995,0979		X= 4.882.574,1130 Y= 2.098.979,1351					
LINDERO No. 3	M6D	X= 4.882.574,1130 Y= 2.098.979,1351	M10	X= 4.882.554,3519 Y= 2.098.988,9072	22,05	Noroeste	Predio 00-00-0003 0425-000		
		X= 4.882.554,3519 Y= 2.098.988,9072		X= 4.882.549,8156 Y= 2.098.991,1514					
	M10	X= 4.882.554,3519 Y= 2.098.988,9072	M22	X= 4.882.549,8156 Y= 2.098.991,1514	5,06	Noroeste	Predio 00-00-0003 0425-000		
		X= 4.882.549,8156 Y= 2.098.991,1514		X= 4.882.546,6394 Y= 2.098.992,7227					
	M22	X= 4.882.549,8156 Y= 2.098.991,1514	M7D	X= 4.882.546,6394 Y= 2.098.992,7227	3,54	Noroeste	Predio 00-00-0003 0727-000		
		X= 4.882.546,6394 Y= 2.098.992,7227		X= 4.882.554,0407 Y= 2.099.008,6416					
LINDERO No. 4	M7D	X= 4.882.546,6394 Y= 2.098.992,7227	M12D	X= 4.882.554,0407 Y= 2.099.008,6416	17,56	Noreste	Lote No. 5		

Ilustración 24: Tabla linderos EL PORTAL LOTE 4

EL PORTAL LOTE No. 5 - CLAUDIA S. BERNAL RAMÍREZ - Area: 543.786 m2									
LINDEROS	PUNTO INICIAL		PUNTO FINAL		(m)	Rumbo	Colindante	Observ.	
LINDERO No. 1	M9D	X= 4.882.526,1522 Y= 2.099.022,2076	M12D	X= 4.882.554,0407 Y= 2.099.008,6416	31,02	Sureste	Lote Via de Acceso		
LINDERO No. 2		X= 4.882.554,0407 Y= 2.099.008,6416		X= 4.882.546,6394 Y= 2.098.992,7227					
LINDERO No. 3	M7D	X= 4.882.546,6394 Y= 2.098.992,7227	M11	X= 4.882.535,2397 Y= 2.098.998,3625	12,72	Noroeste	Predio 00-00-0003 0727-000		
		X= 4.882.535,2397 Y= 2.098.998,3625		X= 4.882.524,7388 Y= 2.099.003,5575					
	M11	X= 4.882.535,2397 Y= 2.098.998,3625	M12	X= 4.882.524,7388 Y= 2.099.003,5575	11,72	Noroeste	Predio 00-00-0003 0727-000		
		X= 4.882.524,7388 Y= 2.099.003,5575		X= 4.882.518,5656 Y= 2.099.006,6115					
	M12	X= 4.882.524,7388 Y= 2.099.003,5575	M8D	X= 4.882.518,5656 Y= 2.099.006,6115	6,89	Noroeste	Predio 00-00-0003 0727-000		
		X= 4.882.518,5656 Y= 2.099.006,6115		X= 4.882.526,1522 Y= 2.099.022,2076					
LINDERO No. 4	M8D	X= 4.882.518,5656 Y= 2.099.006,6115	M9D	X= 4.882.526,1522 Y= 2.099.022,2076	17,34	Noreste	Lote No. 1		

Ilustración 25: Tabla linderos EL PORTAL LOTE 5

LINDEROS PREDIOS EL PARAISO NO. 00-00-0003-0426-000									
LOTE No. 1 - GLORIA SUSANA BERNAL DOBLADO - Area: 452.096 m2									
Linderos	PUNTO INICIAL		PUNTO FINAL		DIST. (m)	Rumbo	Colindante	Observ.	
LINDERO No. 1	M1B	X= 4.882.590,7104	M17	X= 4.882.616,4905	28,86	Sureste	Predio 00-00-0003-0427-000		
		Y= 2.098.999,5253		Y= 2.098.986,5433					
LINDERO No. 2	M17	X= 4.882.616,4905	M4C	X= 4.882.609,3862	15,72	Suroeste	Predio 00-00-0003-0431-000		
		Y= 2.098.986,5433		Y= 2.098.972,5173					
LINDERO No. 3	M4C	X= 4.882.609,3862	M3C	X= 4.882.596,4414	14,49	Noroeste	Lote No. 3		
		Y= 2.098.972,5173		Y= 2.098.979,0307					
	M3C	X= 4.882.596,4414	M2C	X= 4.882.583,8203	14,13	Noroeste	Lote No. 2		
		Y= 2.098.979,0307		Y= 2.098.985,3811					
LINDERO No. 4	M2C	X= 4.882.583,8203	M1B	X= 4.882.590,7104	15,77	Noreste	Predio 00-00-0003-0424-000		
		Y= 2.098.985,3811		Y= 2.098.999,5253					

Ilustración 26: Tabla linderos EL PARAISO LOTE 1

LOTE No. 2 - JAIRO BERNAL DOBLADO - Area: 452.096 m2									
LINDEROS	PUNTO INICIAL		PUNTO FINAL		DIST. (m)	Rumbo	Colindante	Observ.	
LINDERO No. 1	M2C	X= 4.882.583,8203	M3C	X= 4.882.596,4414	14,13	Sureste	Lote No. 1		
		Y= 2.098.985,3811		Y= 2.098.979,0307					
LINDERO No. 2	M3C	X= 4.882.596,4414	M5C	X= 4.882.582,6657	31,94	Suroeste	Lote No. 3		
		Y= 2.098.979,0307		Y= 2.098.950,2095					
LINDERO No. 3	M5C	X= 4.882.582,6657	M1C	X= 4.882.570,0908	13,97	Noroeste	Reserva via V6		
		Y= 2.098.950,2095		Y= 2.098.956,2862					
LINDERO No. 4	M1C	X= 4.882.570,0908	M2C	X= 4.882.583,8203	32,17	Noreste	Predio 0003-0425-000, 0003-0424-000		
		Y= 2.098.956,2862		Y= 2.098.985,3811					

Ilustración 27: Tabla linderos EL PARAISO LOTE 2

LOTE No. 3 - PATRICIA BERNAL DOBLADO - Area: 452.097 m2									
LINDEROS	PUNTO INICIAL		PUNTO FINAL		(m)	Rumbo	Colindante	Observ.	
LINDERO No. 1	M3C	X= 4.882.596,4414	M4C	X= 4.882.609,3862	14,49	Sureste	Lote No. 1		
		Y= 2.098.979,0307		Y= 2.098.972,5173					
LINDERO No. 2	M4C	X= 4.882.609,3862	M19	X= 4.882.606,0784	7,32	Suroeste	Predio 00-00-0003-0430-000		
		Y= 2.098.972,5173		Y= 2.098.965,9866					
	M19	X= 4.882.606,0784	M20	X= 4.882.595,2406	24,41	Suroeste	Predio 00-00-0003-0430-000		
		Y= 2.098.965,9866		Y= 2.098.944,1327					
LINDERO No. 3	M20	X= 4.882.595,2406	M5C	X= 4.882.582,6657	13,97	Noroeste	Reserva via V6		
		Y= 2.098.944,1327		Y= 2.098.950,2095					
LINDERO No. 4	M5C	X= 4.882.582,6657	M3C	X= 4.882.596,4414	31,94	Noreste	Lote No. 2		
		Y= 2.098.950,2095		Y= 2.098.979,0307					

Ilustración 28: Tabla linderos EL PARAISO LOTE 3

2.5. COORDENADAS DELIMITACIÓN PROPUESTA DE LOTE VIA DE ACCESO

Lote Vía de Acceso - Area: 371.801 m2									
LINDEROS	PUNTO INICIAL		PUNTO FINAL		DIST. (m)	Rumbo	Colindante	Observ.	
LINDERO No. 1	M10D	X= 4.882.528,7767	M11D	X= 4.882.556,9064	6,00	Noreste	Lote No. 1		
		Y= 2.099.027,6032		Y= 2.099.013,9198					
LINDERO No. 2	M11D	X= 4.882.556,9064	M4D	X= 4.882.584,5085	31,28	Sureste	Lote No. 2		
		Y= 2.099.013,9198		Y= 2.099.000,4928					
	M4D	X= 4.882.584,5085	M5D	X= 4.882.581,8826	30,69	Sureste	Lote No. 3		
		Y= 2.099.000,4928		Y= 2.098.995,0979					
LINDERO No. 3	M5D	X= 4.882.581,8826	M12D	X= 4.882.554,0407	6,00	Suroeste	Reserva via 6m		
		Y= 2.098.995,0979		Y= 2.099.008,6416					
LINDERO No. 4	M12D	X= 4.882.554,0407	M9D	X= 4.882.526,1522	30,96	Noroeste	Lote No. 4		
		Y= 2.099.008,6416		Y= 2.099.022,2076					
	M9D	X= 4.882.526,1522	M10D	X= 4.882.528,7767	31,02	Noroeste	Lote No. 5		
		Y= 2.099.022,2076		Y= 2.099.027,6032					

Ilustración 29: Tabla linderos El Portal LOTE VIA DE ACCESO

2.6. COORDENADAS DELIMITACIÓN PROPUESTA DE PROYECCION VIAL

RESERVA VIAL V4 - Area: 48.828							
LINDEROS	PUNTO INICIAL		PUNTO FINAL		DIST. (m)	Rumbo	Colindante
LINDERO No. 1	M3A	X= 4.882.665,7712	M32	X= 4.882.663,4459	5,74	Sureste	Predio 00-00-0003-0398-000
		Y= 2.098.918,2461		Y= 2.098.913,0028			
LINDERO No. 2	M32	X= 4.882.663,4459	M5A	X= 4.882.651,0022	13,54	Noreste	Reserva Vial - V4
		Y= 2.098.913,0028		Y= 2.098.918,3418			
LINDERO No. 3	M5A	X= 4.882.651,0022	M4A	X= 4.882.658,5639	7,40	Sureste	Lote No.1
		Y= 2.098.918,3418		Y= 2.098.919,3538			
	M4A	X= 4.882.658,5639	M3A	X= 4.882.665,7712	7,32	Suroeste	Lote No.1
		Y= 2.098.919,3538		Y= 2.098.918,2461			
							R: 24
							R: 24

Ilustración 30: Tabla linderos PROYECCION VIAL 01

Reserva Via Acceso 7m - Area: 108.148							
LINDEROS	PUNTO INICIAL		PUNTO FINAL		DIST. (m)	Rumbo	Colindante
LINDERO No. 1	M14	X= 4.882.603,9316	M3B	X= 4.882.603,9316	3,00	Sureste	Predio 00-00-0003-0418-000
		Y= 2.099.033,2162		Y= 2.099.033,2162			
LINDERO No. 2	M3B	X= 4.882.606,6202	M2B	X= 4.882.598,7131	17,92	Suroeste	Lote No.1
		Y= 2.099.031,8851		Y= 2.099.015,8025			
	M2B	X= 4.882.598,7131	M1B	X= 4.882.590,7104	18,14	Suroeste	Lote No.2
		Y= 2.099.015,8025		Y= 2.098.999,5253			
LINDERO No. 3	M1B	X= 4.882.590,7104	M13	X= 4.882.588,0308	3,00	Noroeste	Predio 00-00-0003-0426-000
		Y= 2.098.999,5253		Y= 2.099.000,8746			
LINDERO No. 4	M13	X= 4.882.588,0308	M7	X= 4.882.595,0383	15,88	Noreste	Predio 00-00-0003-0424-000
		Y= 2.099.000,8746		Y= 2.099.015,1275			
	M7	X= 4.882.595,0069	M14	X= 4.882.603,9316	20,16	Noreste	Predio 00-00-0003-0423-000
		Y= 2.099.015,1427		Y= 2.099.033,2162			

Ilustración 31: Tabla linderos PROYECCION VIAL 02

Reserva via 6m - Area: 124.297 m2							
LINDEROS	PUNTO INICIAL		PUNTO FINAL		DIST. (m)	Rumbo	Colindante
LINDERO No. 1	M3D	X= 4.882.592,3360	M7	X= 4.882.595,0383	3,00	Sureste	Predio 00-00-0003-0423-000
		Y= 2.099.016,4308		Y= 2.099.015,1275			
LINDERO No. 2	M7	X= 4.882.595,0383	M13	X= 4.882.588,0308	15,88	Suroeste	Reserva via 6m
		Y= 2.099.015,1275		Y= 2.099.000,8746			
	M13	X= 4.882.588,0308	M8	X= 4.882.585,4493	5,88	Suroeste	Reserva via 6m
		Y= 2.099.000,8746		Y= 2.098.995,5949			
	M8	X= 4.882.585,4493	M9	X= 4.882.576,8022	19,78	Suroeste	Reserva via 6m
		Y= 2.098.995,5949		Y= 2.098.977,8053			
LINDERO No. 3	M9	X= 4.882.576,8022	M6D	X= 4.882.574,1130	3,00	Noroeste	Reserva via 6m
		Y= 2.098.977,8053		Y= 2.098.979,1351			
LINDERO No. 4	M6D	X= 4.882.574,1130	M5D	X= 4.882.581,8826	17,75	Noreste	Lote No. 4
		Y= 2.098.979,1351		Y= 2.098.995,0979			
	M5D	X= 4.882.581,8826	M4D	X= 4.882.584,5085	6,00	Noreste	Lote Via de Acceso
		Y= 2.098.995,0979		Y= 2.099.000,4928			
	M4D	X= 4.882.584,5085	M3D	X= 4.882.592,3360	17,76	Noreste	Lote No. 3
		Y= 2.099.000,4928		Y= 2.099.016,4308			

Ilustración 32: Tabla linderos PROYECCION VIAL 03

RESERVA VIAL VIA 7M - Area: 143.790 m2										
LINDEROS	PUNTO INICIAL			PUNTO FINAL			DIST. (m)	Rumbo	Colindante	Observ.
LINDERO No. 1	M13	X=	4.882.588,0308	M1B	X=	4.882.590,7104	3,00	Sureste	Reserva via 6m	
		Y=	2.099.000,8746		Y=	2.098.999,5253				
LINDERO No. 2	M1B	X=	4.882.590,7104	M2C	X=	4.882.583,8203	15,77	Suroeste	Lote No. 1	
		Y=	2.098.999,5253		Y=	2.098.985,3811				
	M2C	X=	4.882.583,8203	M1C	X=	4.882.570,0908	32,17	Suroeste	Lote No. 2	
		Y=	2.098.985,3811		Y=	2.098.956,2862				
LINDERO No. 3	M1C	X=	4.882.570,0908	M21	X=	4.882.567,3894	3,00	Noroeste	Reserva via 6m	
		Y=	2.098.956,2862		Y=	2.098.957,5916				
LINDERO No. 4	M21	X=	4.882.567,3894	M9	X=	4.882.576,7963	22,30	Noreste	Reserva via 6m	
		Y=	2.098.957,5916		Y=	2.098.977,7990				
	M9	X=	4.882.576,8022	M8	X=	4.882.585,4493	19,78	Noreste	Reserva via 6m	
		Y=	2.098.977,8053		Y=	2.098.995,5949				
	M8	X=	4.882.585,4493	M13	X=	4.882.588,0308	5,88	Noreste	Reserva via 6m	
		Y=	2.098.995,5949		Y=	2.099.000,8746				

Ilustración 33: Tabla linderos PROYECCION VIAL 03

2.7. PERFILES VIALES EXISTENTES

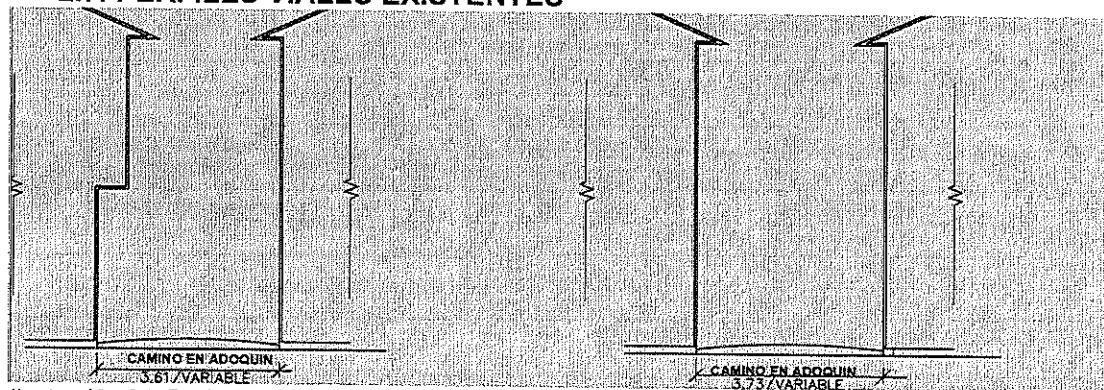


Ilustración 34: Perfil vial existente

2.8. PERFILES VIALES PROPUESTOS

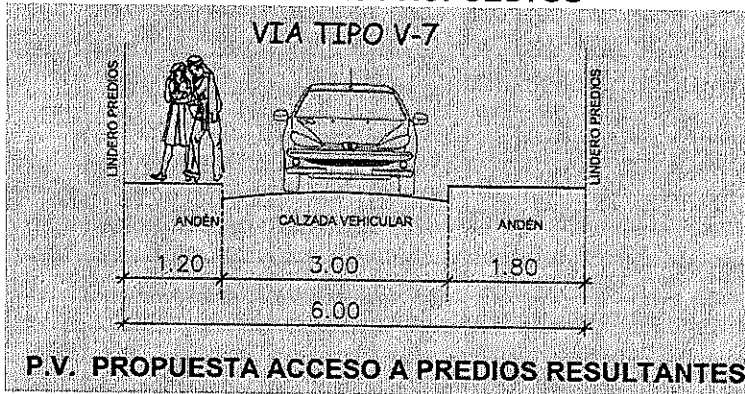


Ilustración 35: Perfil vial propuesto SERVIDUMBRE PUBLICA

2.9. PROYECCION VIAL 1

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

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

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

Vías Tipo V-4

Son vías de 15.50 a 19.50 metros
Secciones Típicas
Andenes: 2.50 m. (Zona dura 1.50 m. y zona verde 1.00 m.)
Calzada vehicular: 10.50 m. a 14.50 m.

VIA	Descripción	VIA	Descripción	VIA	Descripción
PROYECCIÓN VIAL	SI	PROYECCIÓN VIAL	SI	PROYECCIÓN VIAL	SI
TIPO DE VIA	V-4	TIPO DE VIA	V-7	TIPO DE VIA	V-7
PERFIL	16,00	PERFIL	6,00	PERFIL	6,00
NOMBRE	C. COLEGIO DE FAGUA	NOMBRE	Conexión vial entre el Camino de la Escuela de Fagua, Camino del Cerro y Camino de Puente Peralta	NOMBRE	Conexión vial entre el Camino de la Escuela de Fagua, Camino del Cerro y Camino de Puente Peralta

CALCULO DE AREAS	DE M2
AREA BRUTA	7380,31
AREA PROYECCION VIAL	425,063
AREA NETA	6955,248

Ilustración 36: cálculo de áreas destinadas a reserva y perfiles viales públicos.

VIA	Descripción
TIPO DE VIA	VIA DE ACCESO
PERFIL	6,00
NOMBRE	LOTE VIA DE ACCESO

Ilustración 37: Cuadro descriptivo servidumbre interna privada LOTE VIA DE ACCESO.

Por lo anterior, la vía que linda con el predio identificado con número 00-00-0003-0429-000 costado sur responde a vía tipo V-4 de (16,00 m), por tal motivo se debe tener en cuenta el trazado vial de la siguiente manera:

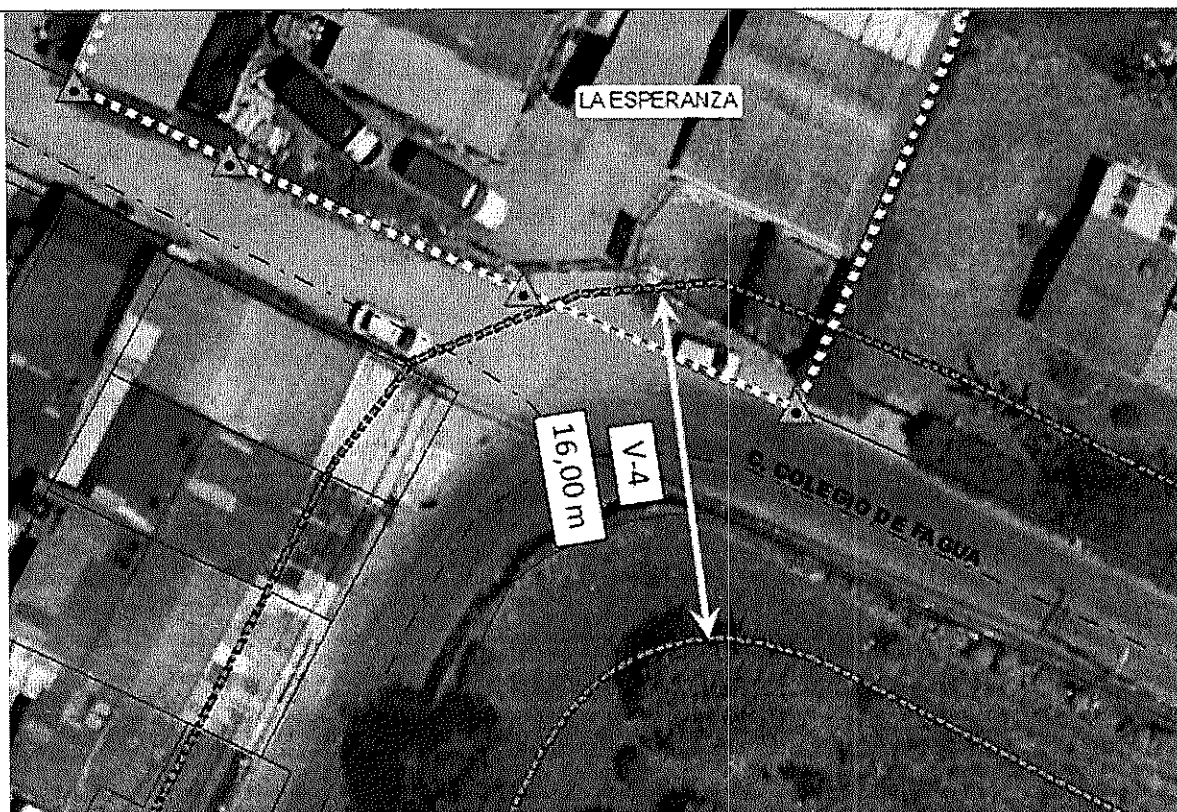
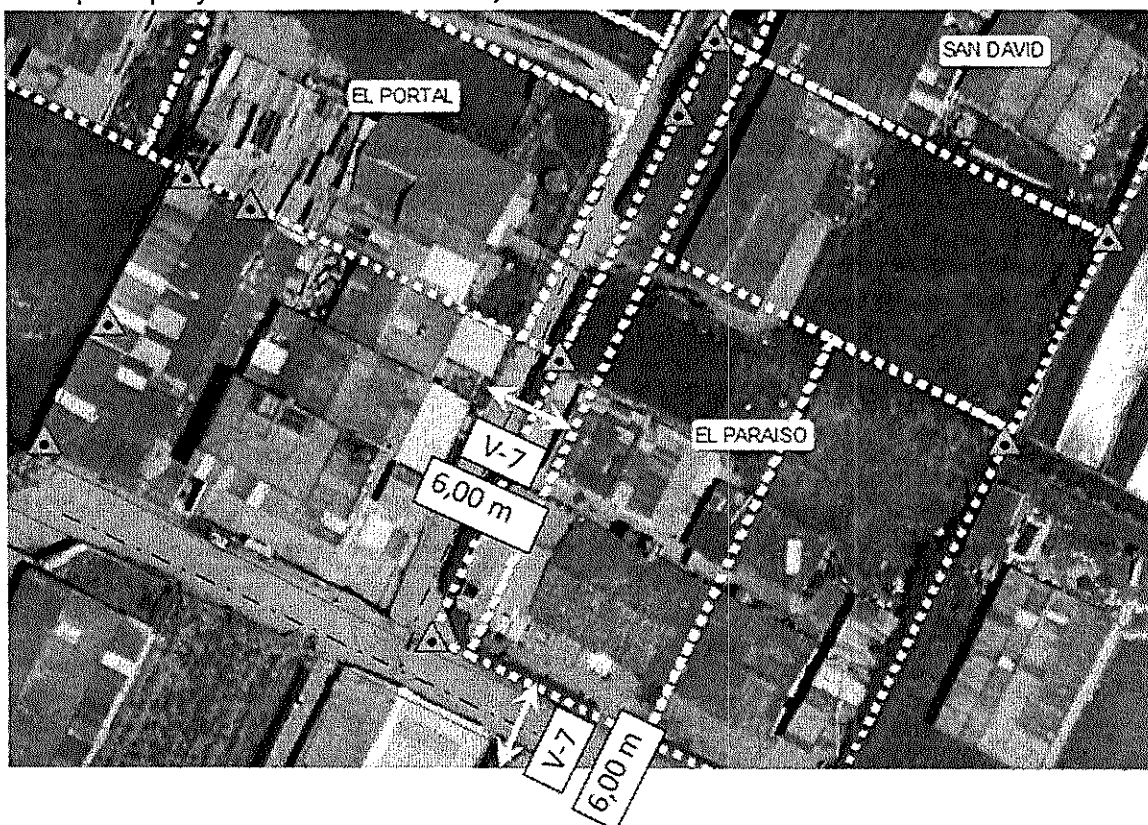


Ilustración 38: mapa de trazado vial, cotas y áreas.

Que de acuerdo con el cálculo realizado en planos arquitectónicos y topográficos para la vía que colinda con el asentamiento humano, denominado "LA ESPERANZA" este presenta una proyección vial para un perfil tipo V-4 (16,00 m) y cuyo cálculo de área para proyección vial es de **48,83 m²**.



Que de acuerdo con el cálculo realizado en planos arquitectónicos y topográficos para la vía que colinda con el asentamiento humano, denominado "SAN DAVID", "EL PORTAL" y "EL PARAISO" estos presentan una proyección vial para un perfil tipo V-7 (6,00 m) y cuyo cálculo de área para proyección vial es de **376,24 m²**. Es decir, un total calculado en proyecciones viales de **425,063 m²**

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 000000030429000 / 000000030427000 / 000000030424000 / 000000030426000 no presenta una amenaza de incendio baja teniendo en cuenta que las coberturas vegetales se localizan principalmente sobre los cerros orientales y occidentales del municipio de Chía.

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

4.7. Clasificación del Suelo

El predio identificado con cédula catastral 000000030429000 / 000000030427000 / 000000030424000 / 000000030426000, localizado en la VEREDA FAGUA, SECTOR LA CAPILLA, PREDIOS: LA ESPERANZA, SAN DAVID, EL PORTAL y EL PARAISO del municipio de Chía, según lo expresado en el Acuerdo Municipal 17 de 2000 (POT) se encuentra en suelo Rural en la categoría de Suelo Rural clasificado como **ZONA RURAL DE GRANJAS (ZRG)**.

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

"(...) La localizada en el plano oficial de zonificación de usos del suelo, siendo área rural presenta un alto grado de subdivisión que genera pequeña y mediana propiedad, se interrelacionan usos del suelo urbano con el rural y puede ser objeto de desarrollo con restricciones de uso, intensidad, densidad de manera que se garantice el autoabastecimiento de servicios públicos domiciliarios con especial énfasis en el estímulo de actividades agropecuarias.

USO PRINCIPAL

Agropecuaria, 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

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: 6023848 Código interno: 6204986	Cuenta: 3129195-1	Cuenta: 60393520
L2	Matricula: 6515364 Código interno: 6229581	Cuenta:	Cuenta:
L3	Matricula: 6023821 Código interno: 6204966	Cuenta: 1988953-6	Cuenta:

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

4. DETERMINANTES RELACIONADAS CON EL P.O.T

4.1. Elementos de las zonas de protección ambiental

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

4.2. Zona de amenaza y riesgo no mitigable

El predio identificado con cédula catastral 00-00-0003-0429-000 localizado en la VEREDA FAGUA, SECTOR LA CAPILLA, PREDIOS: LA ESPERANZA, SAN DAVID, EL PORTAL y EL PARAISO del municipio de Chía, se encuentra ubicado en zona de amenaza media por encharcamiento en un 100 %, en consecuencia, los interesados deben tener en cuenta esta situación y adelantar las acciones pertinentes para garantizar el adecuado drenaje del agua lluvia en los predios.

4.3. Inundación

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

4.4. Remoción en Masa

Para el predio identificado con cédula catastral 000000030429000 / 000000030427000 / 000000030424000 / 000000030426000 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

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 000000030429000 / 000000030427000 / 000000030424000 / 000000030426000, localizado en la VEREDA FAGUA, SECTOR LA CAPILLA, PREDIOS: LA ESPERANZA, SAN DAVID, EL PORTAL y EL PARAISO del municipio de Chía, no se han contemplado programas, operaciones o proyectos estructurantes.

4.9. Acciones de mejoramiento previstas

El predio identificado con cédula catastral 000000030429000 / 000000030427000 / 000000030424000 / 000000030426000, localizado en la VEREDA FAGUA, SECTOR LA CAPILLA, PREDIOS: LA ESPERANZA, SAN DAVID, EL PORTAL y EL PARAISO del municipio de Chía, se contempla dejar los aislamientos requeridos y planteados en el plano de loteo, así como la vía de acceso a todos los lotes resultantes del proceso de legalización en la cual se tiene previsto que su uso sea peatonal, ocasional vehicular sólo para ingreso a los predios, sin obstaculizar el paso de las personas que integran el Asentamiento, o el ingresos de vehículos de emergencia, No se puede constituir como área de parqueo o estacionamientos, y sin uso de la misma como estacionamiento en todo su trayecto.

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 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.

Dar cumplimiento a la norma ambiental y policiva respecto del manejo de residuos sólidos”.

DATOS DE LOS INTERESADOS Identificación de los interesados

LOTE	área m2	USO	INTERESADO	CEDULA
-	-	-	CARMEN HERMENCIA RAMIREZ DE BERNAL	20468506
-	-	-	MARIA TRANSITO DOBLADO DE BERNAL	20470531
LA ESPERANZA LOTE 1	430,83	Bifamiliar	BLANCA CECILIA BERNAL RAMIREZ	35474656
LA ESPERANZA LOTE 2	566,57		JUAN ERNESTO BERNAL RAMIREZ	1072661342
LA ESPERANZA LOTE 3	465,459		MARIA LUISA BERNAL RAMIREZ	35475458
SAN DAVID LOTE 1			JOSE ISAIAS BERNAL RAMIREZ	79571013
SAN DAVID LOTE 2	522,534	Unifamiliar	CARMEN HERMENCIA BERNAL RAMIREZ	35478543
EL PORTAL LOTE 1	540,606		CAMILO ANDRES BERNAL RAMIREZ	1072649329
EL PORTAL LOTE 2	545,56		MANUEL ROBERTO BERNAL RAMIREZ	80497119
EL PORTAL LOTE 3	545,557		LUIS EDUARDO BERNAL RAMIREZ	80497661
EL PORTAL LOTE 4	543,721	Bifamiliar	SANDRA YANETH BERNAL RAMIREZ	35479774
EL PORTAL LOTE 5	543,786		CLAUDIA STELLA BERNAL RAMIREZ	35198373
EL PARAISO LOTE 3			Patricia Bernal Doblado	35479944
EL PARAISO LOTE 1	452,096	Unifamiliar	Gloria Susana Bernal Doblado	35196529
EL PARAISO LOTE 2	452,097	Bifamiliar	JAIRO BERNAL DOBLADO	11200295
LOTE VIA DE ACCESO	371,801	-	Lote Vía de Acceso	-

PROY. VIAL 1	48,828	-
PROY. VIAL 2	108,148	-
PROY. VIAL 3	124,297	-
PROY. VIAL 4	143,79	-
Reserva vial		-

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:		7380,31		Lotes edificados:				13		UN	
AREA RESERVA VIAL m²:		425,06		Lotes Asentamiento:				13		UN	
AREA NETA m²:		6955,25		Grado de consolidación				100%		%	
Área de Servidumbre											
Nombre del Lote		Área de la vía en m²		Carácter		MOJONES					
LOTE VIA DE ACCESO		371,801		PRIVADA		M10D-M11D-M4D-M5D-M12D-M9D					
Totales		371,801									
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, Mojones y Unidades	
		Piso 1	Piso 2	Piso 3	Subtotal						
LA ESPERANZA LOTE 1	430,83	197,13	197,13	0,00	394,26	0,00	197,13	394,26	46%	BIFAMILIAR M2A-M31-M3A-M4A-M5A	2
LA ESPERANZA LOTE 2	566,57	117,81	0,00	0,00	117,81	0,00	117,81	117,81	21%	BIFAMILIAR M1A-M2A-M5A-M33-M6A	2
LA ESPERANZA LOTE 3	465,46	105,27	0,00	0,00	105,27	0,00	105,27	105,27	23%	BIFAMILIAR M30-M1A-M6A-M34-M27-	2
SAN DAVID LOTE 1	522,53	82,65	0,00	0,00	82,65	0,00	82,65	82,65	16%	BIFAMILIAR M3B-M15-M16-M2B	2
SAN DAVID LOTE 2	522,53	166,79	0,00	0,00	166,79	0,00	166,79	166,79	32%	BIFAMILIAR M2B-M16-M17-M1B	2
EL PORTAL LOTE 1	540,61	83,23	0,00	0,00	83,23	0,00	83,23	83,23	15%	UNIFAMILIAR M4A-M1D-M10D-M9D-M8D-M1-M2-M3	1
EL PORTAL LOTE 2	545,56	65,57	0,00	0,00	65,57	0,00	65,57	65,57	12%	UNIFAMILIAR M1D-M5-M6-M2D-M11D-M10D	1
EL PORTAL LOTE 3	545,56	63,70	0,00	0,00	63,70	0,00	63,70	63,70	12%	UNIFAMILIAR M2D-M3D-M4D-M11D	1
EL PORTAL LOTE 4	543,72	68,90	0,00	0,00	68,90	0,00	68,90	68,90	13%	BIFAMILIAR M12D-M5D-M6D-M10-M22-M7D	2
EL PORTAL LOTE 5	543,79	108,85	108,85	108,85	326,55	0,00	108,85	326,55	20%	BIFAMILIAR M9D-M12D-M7D-M11-M12-M8D	2
EL PARAISO LOTE 1	452,10	83,79	0,00	0,00	83,79	4,82	78,97	78,97	17%	UNIFAMILIAR M1B-M17-M4C-M3C-M2C	1
EL PARAISO LOTE 2	452,10	163,72	0,00	0,00	163,72	9,90	153,82	153,82	34%	BIFAMILIAR M2C-M3C-M5C-M1C	2
EL PARAISO LOTE 3	452,10	85,49	0,00	0,00	85,49	0,00	85,49	85,49	19%	BIFAMILIAR M3C-M4C-19-M20-M5C	2
LOTE VIA DE ACCESO	371,80	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0%	M10D-M11D-M4D-M5D-M12D-M9D	-
PROYECCION VIAL 1	48,83	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0%	M3A-M32-M5A-M4A	-
PROYECCION VIAL 2	108,15	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0%	M14-M3B-M2B-M1B-M13-M7	-
PROYECCION VIAL 3	124,30	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0%	M3D-M7-M13-M8-M9-M6D-M5D-M4D	-
PROYECCION VIAL 4	143,79	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0%	M13-M1B-M2C-M1C-M21-M9-M8	-
Subtotales	7380,31	1392,90	305,98	108,85	1807,73	14,72	1378,18	1793,01	20%	Total unidades de vivienda	
Índices	I.O. ocupación actual	20%	I.C. construcción actual	26%	I.O. ocupación propuesta	20%	I.C. constr. propuesta	26%			
Resumen de áreas y porcentajes											
Área total del predio del Asentamiento Humano m²							7380,31		m2		
Área total final ocupada del Asentamiento Humano m²							1378,18		m2		
Área total Construida del Asentamiento Humano Actual m²							1392,90		m2		
Área total Construida del Asentamiento Humano Propuesta m²							1793,01		m2		
Grado de Consolidación del Asentamiento (%)							100%		%		

6. REGULARIZACIÓN URBANÍSTICA DEL ASENTAMIENTO HUMANO

Propuesta de regularización

6.1. Propuesta de regularización

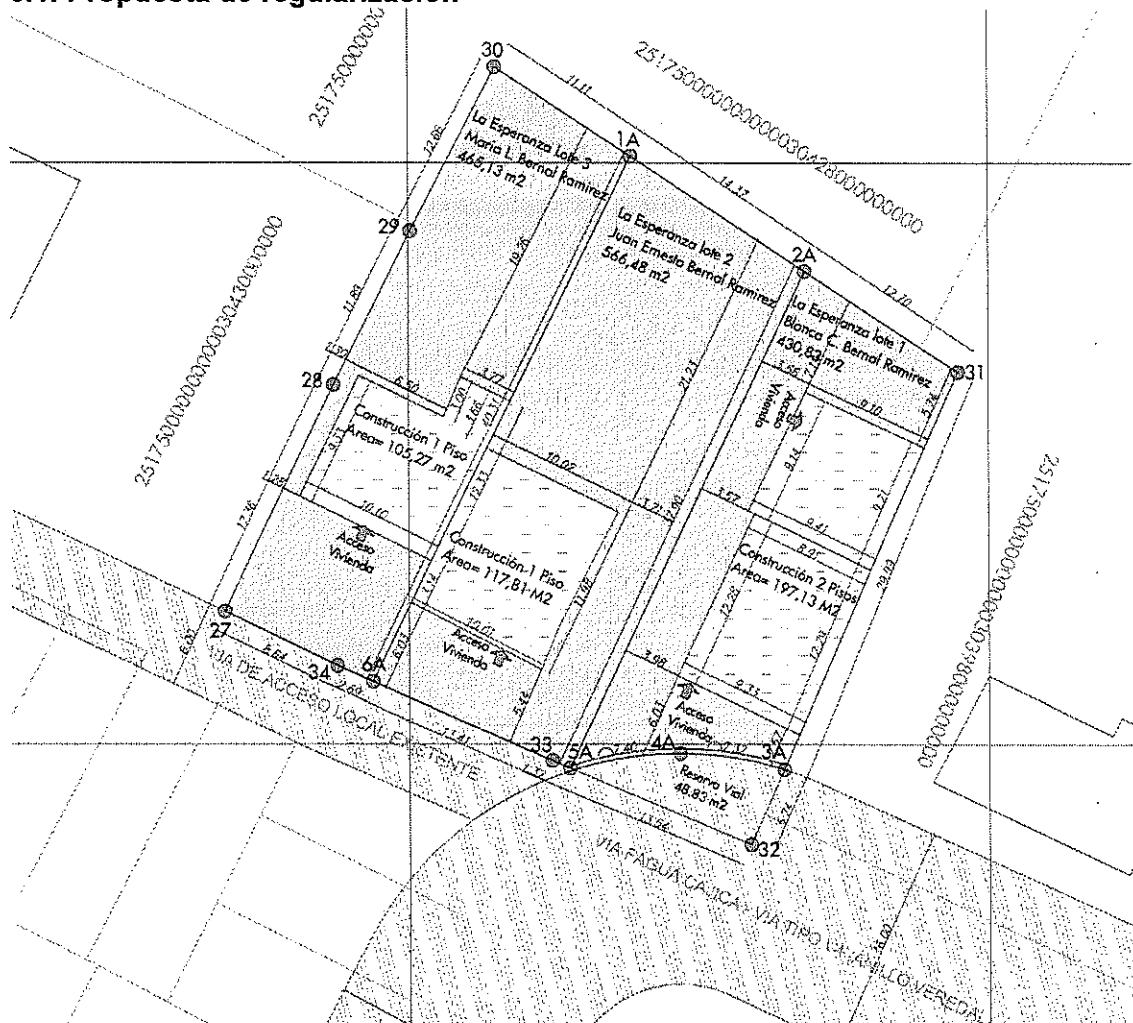


Ilustración 39: plano de propuesta de regularización y mejoramiento urbanístico LA ESPERANZA

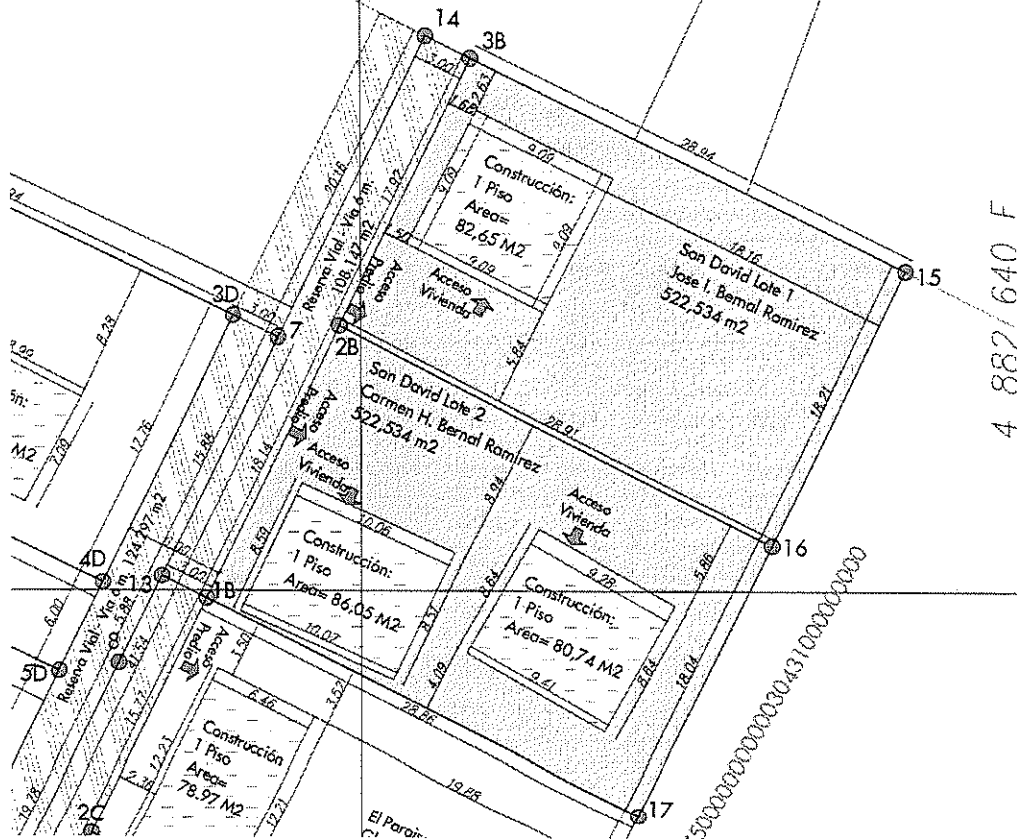


Ilustración 40: plano de propuesta de regularización y mejoramiento urbanístico SAN DAVID

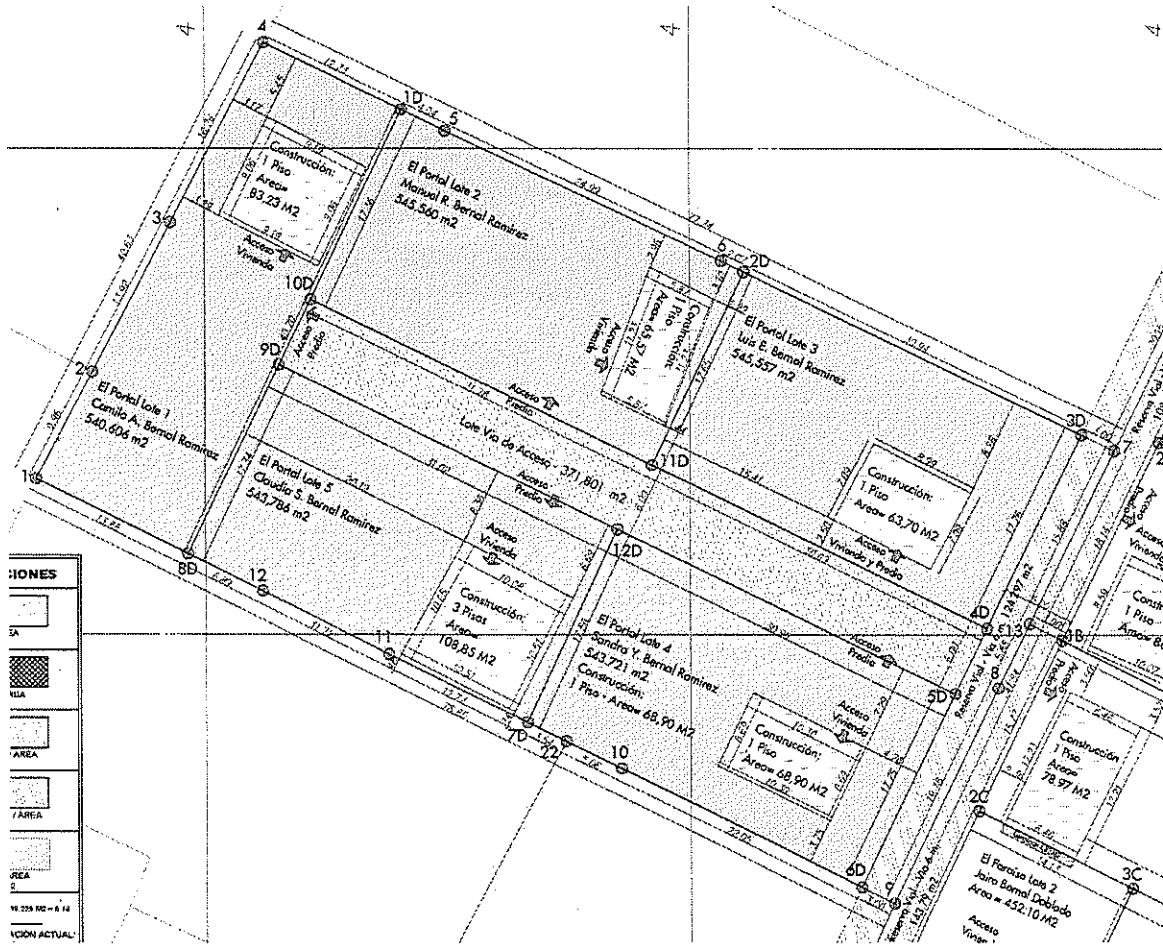


Ilustración 41: plano de propuesta de regularización y mejoramiento urbanístico EL PORTAL

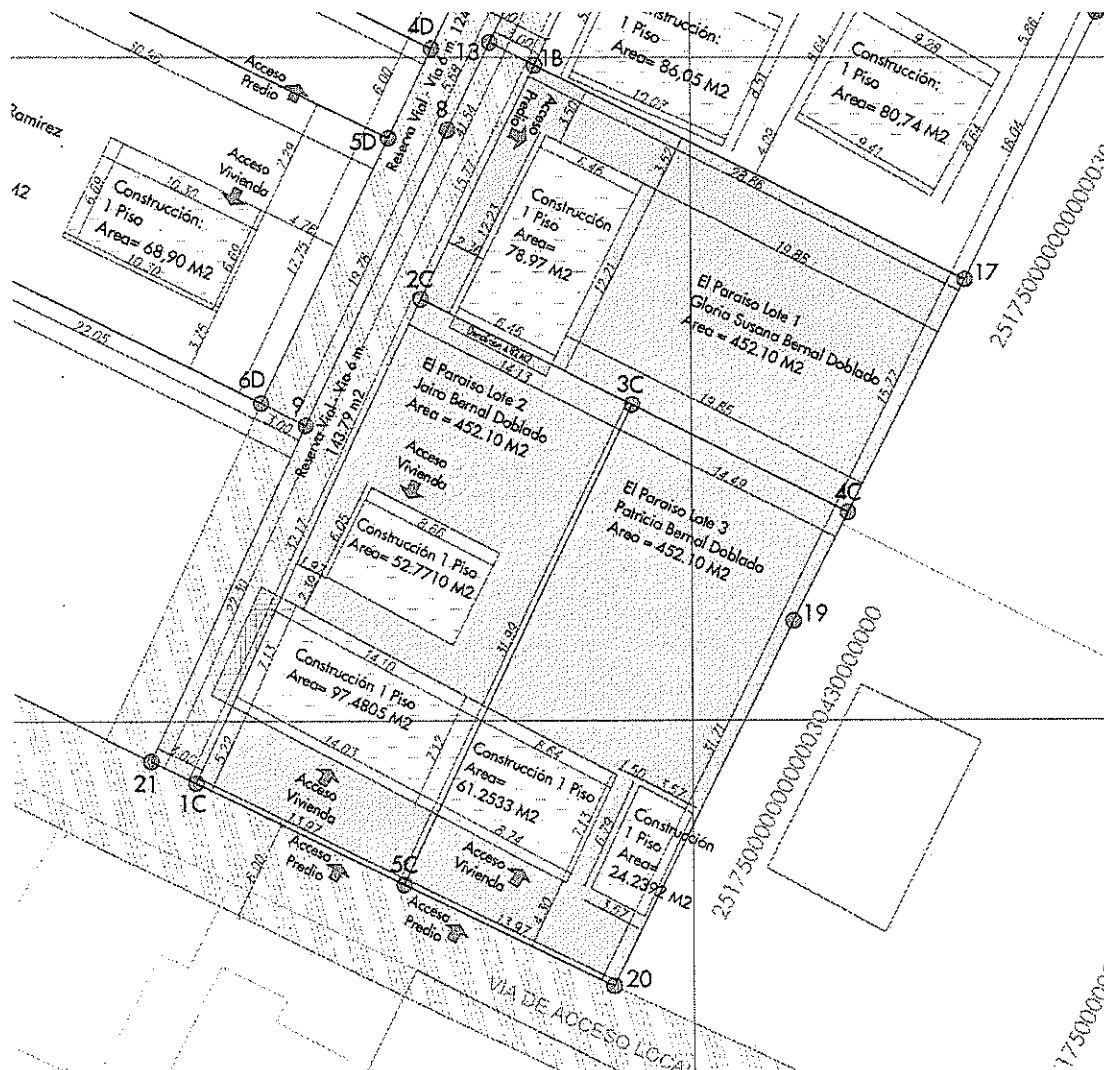


Ilustración 42: plano de propuesta de regularización y mejoramiento urbanístico EL PARAISO

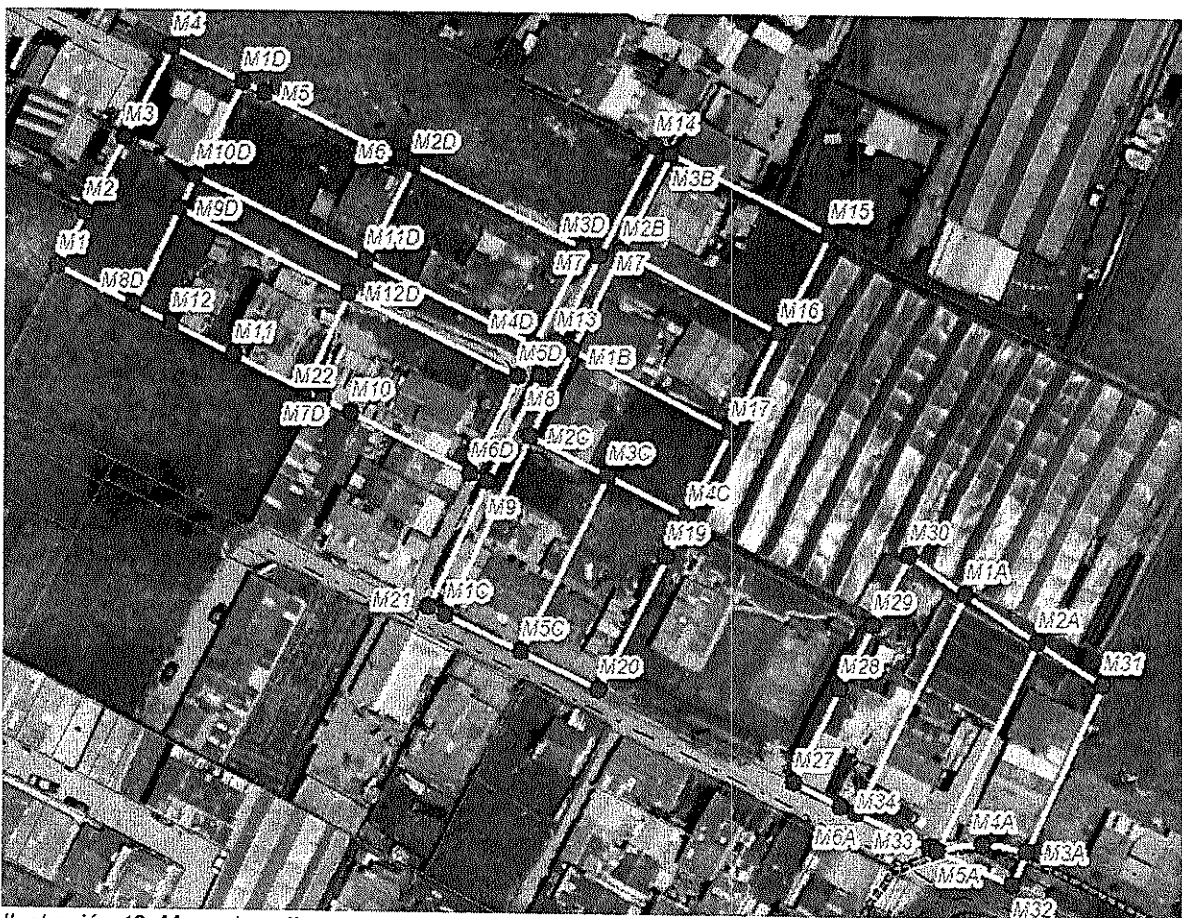
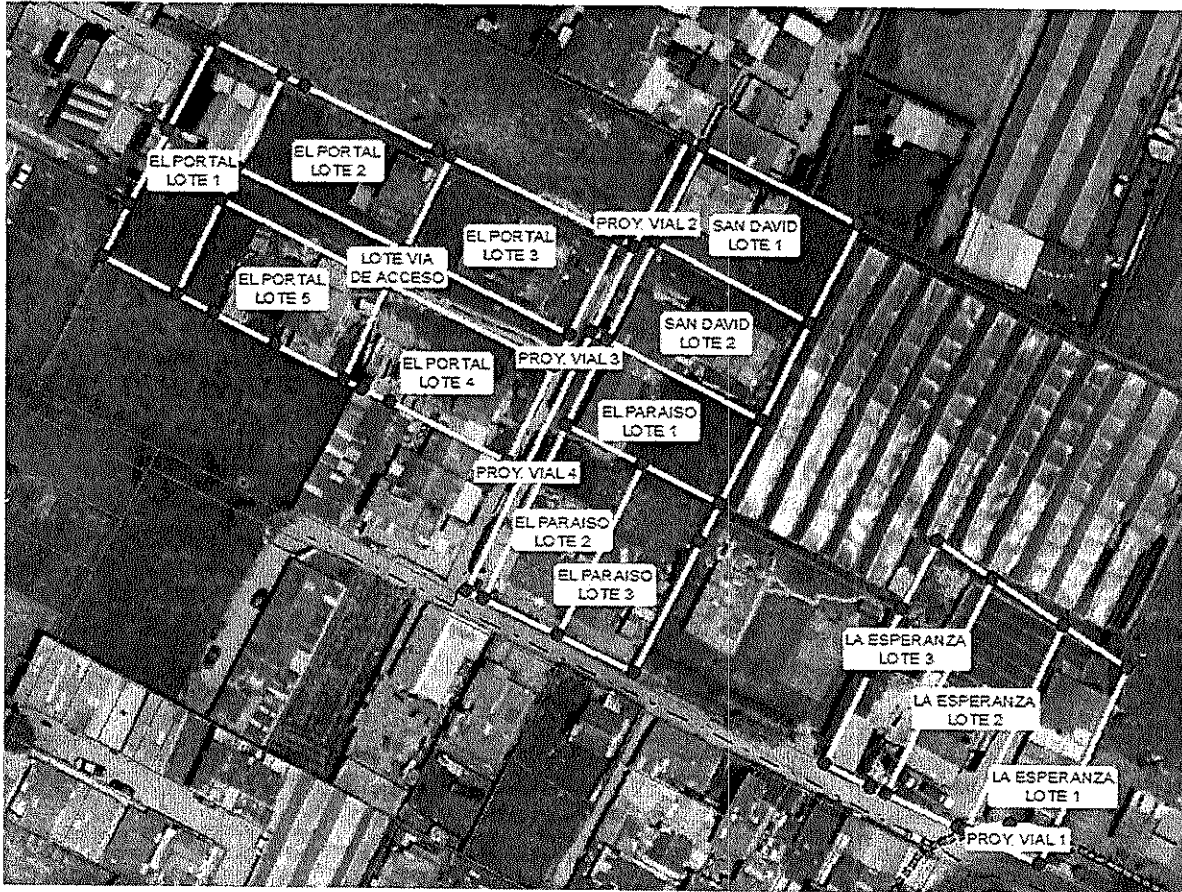


Ilustración 43: Mapa de polígonos y mojonos aprobados.

MOJON X		Y
M1	4882506,1230	2099012,7670
M10	4882554,3520	2098988,9070
M10D	4882528,7770	2099027,6030
M11	4882535,2400	2098998,3630
M11D	4882556,9060	2099013,9200
M12	4882524,7390	2099003,5580
M12D	4882554,0410	2099008,6420
M13	4882588,0310	2099000,8750
M14	4882603,9320	2099033,2160
M15	4882632,5550	2099019,0460
M16	4882624,4890	2099002,7170
M17	4882616,4910	2098986,5430
M19	4882606,0780	2098965,9870
M1A	4882655,2780	2098960,4600
M1B	4882590,7100	2098999,5250
M1C	4882570,0910	2098956,2860
M1D	4882536,3690	2099043,2120
M2	4882510,7400	2099021,5910
M20	4882595,2410	2098944,1330
M21	4882567,3890	2098957,5920
M22	4882549,8160	2098991,1510
M27	4882627,2530	2098929,0730
M28	4882634,8250	2098944,6990
M29	4882640,1490	2098955,3360
M2A	4882667,2860	2098952,5640
M2B	4882598,7130	2099015,8030
M2C	4882583,8200	2098985,3810
M2D	4882564,4650	2099029,8720
M3	4882517,1920	2099033,9230
M30	4882645,9980	2098966,5620
M31	4882677,8960	2098945,5870
M32	4882663,4460	2098913,0030
M33	4882649,7870	2098918,8630
M34	4882635,0540	2098925,3630
M3A	4882665,7710	2098918,2460
M3B	4882606,6200	2099031,8850
M3C	4882596,4410	2098979,0310
M3D	4882592,3360	2099016,4310
M4	4882524,9220	2099048,7900
M4A	4882658,5640	2098919,3540
M4C	4882609,3860	2098972,5170
M4D	4882584,5090	2099000,4930
M5	4882540,0020	2099041,4420
M5A	4882651,0020	2098918,3420
M5C	4882582,6660	2098950,2100
M5D	4882581,8830	2098995,0980
M6	4882562,5990	2099030,7720
M6A	4882637,5150	2098924,2770
M6D	4882574,1130	2098979,1350

MOJON X	Y	
M7	4882595,0070	2099015,1430
M7	4882595,0380	2099015,1280
M7D	4882546,6390	2098992,7230
M8	4882585,4490	2098995,5950
M8D	4882518,5660	2099006,6120
M9	4882576,8020	2098977,8050
M9D	4882526,1520	2099022,2080

Ilustración 44: tabla de coordenadas y mojones aprobadas.

6.2. Normativa para regularización

Normativa Para Reconocimiento De Edificaciones

NORMATIVA PARA RECONOCIMIENTO DE EDIFICACIONES			
NORMATIVA	LOTE 1 LA ESPERANZA	LOTE 2 LA ESPERANZA	LOTE 3 LA ESPERANZA
Tipo de actuación permitida	Reconocimiento de edificación / Adecuación / Modificación / Cerramiento / demolición parcial		
Tipología de vivienda	Bifamiliar VIS, ceñido al número de unidades establecidos en la tabla 6. tabla de caracterización del asentamiento.	Bifamiliar VIS, ceñido al número de unidades establecidos en la tabla 6. tabla de caracterización del asentamiento.	Bifamiliar VIS, ceñido al número de unidades establecidos en la tabla 6. tabla de caracterización del asentamiento.
Uso Principal	Residencial VIS	Residencial VIS	Residencial VIS
Usos compatibles	Comercial I	Comercial I	Comercial I
Usos Prohibidos	Los demás	Los demás	Los demás
Área mínima del predio (m2)	430,830	566,570	465,459
Frente mínimo del lote (ml)	13,54	17,74	11,33
Índice máx. De ocupación	46%	21%	23%
Índice máx. De construcción	El resultante de multiplicar el índice de ocupación por el número de pisos.		
Número Máximo de Pisos actual	2	1	1
Aislamiento anterior	6.03m y 2.57m	5.44m	9.30m
Aislamientos laterales	3.90ml (w) y 0.00 (o)	0.00 (w) y 3.71m (o)	1.28m (w) y 0.00m (o)
Aislamiento posterior	5.74 ml	21.23 ml	16.26 ml
Voladizo	0,60 m	-	-
Estacionamientos	1	1	1
Cerramiento	2,00 m transparente		
Acceso a Predios	Accede por vía pública Camino de Fagua perfil V-4 16,00 m	Accede por vía pública denominada conexión vial perfil V-7 de 6,00 ml	Accede por vía pública denominada conexión vial perfil V-7 de 6,00 ml
Anotaciones adicionales	Las normas urbanísticas que se denominen como existente hace referencia al estado actual (lotes y Construcciones) según el plano de loteo firmado en el proceso de legalización.		
NOTA 1: CADA PREDIO DEBE GARANTIZAR LAS SERVIDUMBRES DE LUZ CONFORME A LO PREVISTO EN EL CÓDIGO CIVIL Y DEMÁS NORMAS QUE LO COMPLEMENTEN O MODIFIQUEN. NOTA 2: NO SE PERMITIRÁ LA GENERACIÓN DE NUEVAS UNIDADES PEDIALES ADICIONALES A LAS APROBADAS EN EL PRESENTE ACTO ADMINISTRATIVO. NOTA 3. PARA LOS RECONOCIMIENTOS DE CONSTRUCCIONES DEBERÁN CUMPLIR CON LA NORMA DE SISMORESISTENCIA O MODIFICACIONES A LA MISMA.			

NORMATIVA PARA RECONOCIMIENTO DE EDIFICACIONES		
NORMATIVA	LOTE 1 SAN DAVID	LOTE 2 SAN DAVID
Tipo de actuación permitida	<u>Reconocimiento de edificación</u> / Adecuación / Modificación / Cerramiento / demolición parcial	
Tipología de vivienda	Bifamiliar VIS, ceñido al número de unidades establecidos en la tabla 6. tabla de caracterización del asentamiento.	Bifamiliar VIS, ceñido al número de unidades establecidos en la tabla 6. tabla de caracterización del asentamiento.
Uso Principal	Residencial VIS	Residencial VIS
Usos compatibles	Comercial I	Comercial I
Usos Prohibidos	Los demás	Los demás
Área mínima del predio (m2)	522,53	522,53
Frente mínimo del lote (ml)	17,92	18,14
Índice máx. De ocupación	16%	32%
Índice máx. De construcción	El resultante de multiplicar el índice de ocupación por el número de pisos.	
Número actual de Pisos actual	1	1
Aislamiento anterior	1,68	2,10
Aislamientos laterales	2,63ml (n) y 5,84 ml (s)	8,94 y 5,86ml (n) y 0,65 y 4,10 (s)
Aislamiento posterior	18,16ml (o)	4,00ml (o)
Voladizo	N/A	N/A
Estacionamientos	1	1
Cerramiento	2,00 m transparente	
Acceso a Predios	Accede por vía pública denominada conexión vial perfil V-7 de 6,00 ml	
Anotaciones adicionales	Las normas urbanísticas que se denominen como existente hace referencia al estado actual (lotes y Construcciones) según el plano de loteo firmado en el proceso de legalización.	
NOTA 1: CADA PREDIO DEBE GARANTIZAR LAS SERVIDUMBRES DE LUZ CONFORME A LO PREVISTO EN EL CÓDIGO CIVIL Y DEMÁS NORMAS QUE LO COMPLEMENTEN O MODIFIQUEN. NOTA 2: NO SE PERMITIRÁ LA GENERACIÓN DE NUEVAS UNIDADES PEDIALES ADICIONALES A LAS APROBADAS EN EL PRESENTE ACTO ADMINISTRATIVO. NOTA 3. PARA LOS RECONOCIMIENTOS DE CONSTRUCCIONES DEBERÁN CUMPLIR CON LA NORMA DE SISMORESISTENCIA O MODIFICACIONES A LA MISMA.		

NORMATIVA PARA RECONOCIMIENTO DE EDIFICACIONES					
NORMATIV A	EL PORTAL LOTE 1	EL PORTAL LOTE 2	EL PORTAL LOTE 3	EL PORTAL LOTE 4	EL PORTAL LOTE 5
Tipo de actuación permitida	<u>Reconocimiento de edificación</u> / Adecuación / Modificación / Cerramiento / demolición parcial				
Tipología de vivienda	Unifamiliar VIS, ceñido al número de unidades establecidos en la tabla 6. tabla de caracterización del asentamiento.			Bifamiliar VIS, ceñido al número de unidades establecidos en la tabla 6. tabla de caracterización del asentamiento.	
Uso Principal	Residencial VIS	Residencial VIS	Residencial VIS	Residencial VIS	Residencial VIS
Usos compatibles	Comercial I	Comercial I	Comercial I	Comercial I	Comercial I
Usos Prohibidos	Los demás	Los demás	Los demás	Los demás	Los demás
Área mínima del predio (m2)	540,61	545,56	545,56	543,72	543,79
Frente mínimo del lote (ml)	40,70	31,28	30,69	30,96	31,02
Índice De ocupación	15%	12%	12%	13%	20%

NORMATIVA PARA RECONOCIMIENTO DE EDIFICACIONES					
NORMATIV A	EL PORTAL LOTE 1	EL PORTAL LOTE 2	EL PORTAL LOTE 3	EL PORTAL LOTE 4	EL PORTAL LOTE 5
Índice máx. De construcción	El resultante de multiplicar el índice de ocupación por el número de pisos.				
Número de Pisos actual	1	1	1	1	3
Aislamiento anterior	26,10 ml	3,44 ml	2,50 ml	7,29 ml	6,36 ml
Aislamientos laterales	0,64 ml (o) y 3,29 ml (w)	24,50 ml (w) y 0,64 ml (o)	15,41 ml (w) y 6,33 ml (o)	15,77 ml (w) y 4,76 ml (o)	20,19 ml (w) y 1,10 ml (o)
Aislamiento posterior	5,45 ml	3,10 ml	8,28 ml	3,75 ml	0,50 ml
Voladizo	n/a	n/a	n/a	n/a	0,50
Estacionamientos	1	1	1	1	1
Cerramiento	2,00 m transparente				
Acceso a Predios	Accede por vía privada denominada Lote Vía de Acceso.	Accede por vía privada denominada Lote Vía de Acceso.	Accede por vía privada denominada Lote Vía de Acceso.	Accede por vía privada denominada Lote Vía de Acceso.	Accede por vía privada denominada Lote Vía de Acceso.
Anotaciones adicionales	Las normas urbanísticas que se denominen como existente hace referencia al estado actual (lotés y Construcciones) según el plano de loteo firmado en el proceso de legalización.				
NOTA 1: CADA PREDIO DEBE GARANTIZAR LAS SERVIDUMBRES DE LUZ CONFORME A LO PREVISTO EN EL CÓDIGO CIVIL Y DEMÁS NORMAS QUE LO COMPLEMENTEN O MODIFIQUEN. NOTA 2: NO SE PERMITIRÁ LA GENERACIÓN DE NUEVAS UNIDADES PEDIALES ADICIONALES A LAS APROBADAS EN EL PRESENTE ACTO ADMINISTRATIVO. NOTA 3. PARA LOS RECONOCIMIENTOS DE CONSTRUCCIONES DEBERÁN CUMPLIR CON LA NORMA DE SISMORESISTENCIA O MODIFICACIONES A LA MISMA.					

NORMATIVA PARA RECONOCIMIENTO DE EDIFICACIONES			
NORMATIVA	EL PARAISO LOTE 1	EL PARAISO LOTE 2	EL PARAISO LOTE 3
Tipo de actuación permitida	Reconocimiento de edificación / Adecuación / Modificación / Cerramiento / demolición parcial		
Tipología de vivienda	Unifamiliar VIS, ceñido al número de unidades establecidos en la tabla 6. tabla de caracterización del asentamiento.	Bifamiliar VIS, ceñido al número de unidades establecidos en la tabla 6. tabla de caracterización del asentamiento.	
Uso Principal	Residencial VIS	Residencial VIS	Residencial VIS
Usos compatibles	Comercial I	Comercial I	Comercial I
Usos Prohibidos	Los demás	Los demás	Los demás
Área mínima del predio (m2)	452,10	452,10	452,10
Frente mínimo del lote (ml)	15,17	13,97	13,97
Índice De ocupación existente	17%	34%	19%
Índice máx. De construcción	El resultante de multiplicar el índice de ocupación por el número de pisos.		
Número de Pisos actual	1	1	1
Aislamiento anterior	2,36	5,22 ml	4,30 ml
Aislamientos laterales	3,50 ml (n) y 0,00 ml (s)	1,97 ml y 0,00 ml	0,00 ml
Aislamiento posterior	19,85 ml	11,56 ml	20,30 ml
Voladizo	n/a	n/a	n/a
Estacionamientos	1	1	1

NORMATIVA PARA RECONOCIMIENTO DE EDIFICACIONES			
NORMATIVA	EL PARAISO LOTE 1	EL PARAISO LOTE 2	EL PARAISO LOTE 3
Cerramiento	2,00 m transparente		
Acceso a Predios	Accede por vía pública denominada conexión vial perfil V-7 de 6,00 ml	Accede por vía pública denominada conexión vial perfil V-7 de 6,00 ml	Accede por vía pública denominada conexión vial perfil V-7 de 6,00 ml
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 PARA NUEVOS DESARROLLOS			
NORMATIVA	LOTE 1 LA ESPERANZA	LOTE 2 LA ESPERANZA	LOTE 3 LA ESPERANZA
Tipo de actuación permitida	Demolición total y obra nueva / Ampliación /		
Tipología de vivienda	Bifamiliar VIS, ceñido al número de unidades establecidos en la tabla 6. tabla de caracterización del asentamiento.	Bifamiliar VIS, ceñido al número de unidades establecidos en la tabla 6. tabla de caracterización del asentamiento.	Bifamiliar VIS, ceñido al número de unidades establecidos en la tabla 6. tabla de caracterización del asentamiento.
Uso Principal	Residencial VIS	Residencial VIS	Residencial VIS
Usos compatibles	Comercial I	Comercial I	Comercial I
Usos Prohibidos	Los demás	Los demás	Los demás
Área mínima del predio (m2)	430,830	566,570	465,459
Frente mínimo del lote (ml)	13,54	17,74	11,33
Índice máx. De ocupación	60% (258,50 m²)	60% (339,94 m²)	60% (279,28 m²)
Índice máx. De construcción	El resultante de multiplicar el índice de ocupación por el número de pisos.		
Número Máximo de Pisos	2	2	2
Aislamiento anterior min	3,00 ml	3,00 ml	3,00 ml
Aislamientos laterales	3,00 ml (o)	3,00 ml	3,00 ml (w)
Aislamiento posterior	5,00 ml	5,00 ml	5,00 ml
Voladizo	0,60 ml	0,60 ml	0,60 ml
Estacionamientos	1 por unidad	1 por unidad	1 por unidad
Cerramiento	2,00 m transparente		
Acceso a Predios	Accede por vía pública Camino de Fagua perfil V-4 16,00 m	Accede por vía pública denominada conexión vial perfil V-7 de 6,00 ml	Accede por vía pública denominada conexión vial perfil V-7 de 6,00 ml
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 SAN DAVID	LOTE 2 SAN DAVID
Tipo de actuación permitida	Demolición total y obra nueva / Ampliación /	
Tipología de vivienda	Bifamiliar VIS, ceñido al número de unidades establecidos en la tabla 6. tabla de caracterización del asentamiento.	Bifamiliar VIS, ceñido al número de unidades establecidos en la tabla 6. tabla de caracterización del asentamiento.
Uso Principal	Residencial VIS	Residencial VIS
Usos compatibles	Comercial I	Comercial I
Usos Prohibidos	Los demás	Los demás
Área mínima del predio (m2)	522,53	522,53
Frente mínimo del lote (ml)	17,92	18,14
Índice máx. De ocupación	60% (313,52 m²)	60% (313,52 m²)
Índice máx. De construcción	El resultante de multiplicar el índice de ocupación por el número de pisos.	
Número de Pisos	2	2
Aislamiento anterior	3,00 ml	3,00 ml
Aislamientos laterales	3,00 ml	3,00 ml
Aislamiento posterior	5,00 ml	5,00 ml
Voladizo	0,60 ml	0,60 ml
Estacionamientos	1 por unidad	1 por unidad
Cerramiento	2,00 m transparente	
Acceso a Predios	Accede por vía pública denominada conexión vial perfil V-7 de 6,00 ml	
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.		

NORMATIVA PARA NUEVOS DESARROLLOS					
NORMATIVA	EL PORTAL LOTE 1	EL PORTAL LOTE 2	EL PORTAL LOTE 3	EL PORTAL LOTE 4	EL PORTAL LOTE 5
Tipo de actuación permitida	<u>Demolición total y obra nueva / Ampliación /</u>				
Tipología de vivienda	Unifamiliar VIS, ceñido al número de unidades establecidos en la tabla 6. tabla de caracterización del asentamiento.			Bifamiliar VIS, ceñido al número de unidades establecidos en la tabla 6. tabla de caracterización del asentamiento.	
Uso Principal	Residencial VIS	Residencial VIS	Residencial VIS	Residencial VIS	Residencial VIS
Usos compatibles	Comercial I	Comercial I	Comercial I	Comercial I	Comercial I
Usos Prohibidos	Los demás	Los demás	Los demás	Los demás	Los demás
Área mínima del predio (m2)	540,61	545,56	545,56	543,72	543,79
Frente mínimo del lote (ml)	40,70	31,28	30,69	30,96	31,02
Índice De ocupación	30% (162,18 m²)	30% (163,67 m²)	30% (163,67 m²)	60% (326,23 m²)	60% (326,27 m²)
Índice máx. De construcción	El resultante de multiplicar el índice de ocupación por el número de pisos.				

NORMATIVA PARA NUEVOS DESARROLLOS					
NORMATIV A	EL PORTAL LOTE 1	EL PORTAL LOTE 2	EL PORTAL LOTE 3	EL PORTAL LOTE 4	EL PORTAL LOTE 5
Número de Pisos	2	2	2	2	2
Aislamiento anterior	3,00 ml	3,00 ml	3,00 ml	3,00 ml	3,00 ml
Aislamientos laterales	3,00 ml	3,00 ml	3,00 ml	3,00 ml	3,00 ml
Aislamiento posterior	5,00 ml	5,00 ml	5,00 ml	5,00 ml	5,00 ml
Voladizo	0,60 ml	0,60 ml	0,60 ml	0,60 ml	0,60 ml
Estacionamientos	1	1	1	1 por unidad	1 por unidad
Cerramiento	2,00 m transparente				
Acceso Predios	Accede por vía privada denominada Lote Vía de Acceso.	Accede por vía privada denominada Lote Vía de Acceso.	Accede por vía privada denominada Lote Vía de Acceso.	Accede por vía privada denominada Lote Vía de Acceso.	Accede por vía privada denominada Lote Vía de Acceso.
Anotaciones adicionales	Las normas urbanísticas que se denominen como existente hace referencia al estado actual (lotes y Construcciones) según el plano de loteo firmado en el proceso de legalización.				
NOTA 1: CADA PREDIO DEBE GARANTIZAR LAS SERVIDUMBRES DE LUZ CONFORME A LO PREVISTO EN EL CÓDIGO CIVIL Y DEMÁS NORMAS QUE LO COMPLEMENTEN O MODIFIQUEN. 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.					

NORMATIVA PARA NUEVOS DESARROLLOS			
NORMATIVA	EL PARAISO LOTE 1	EL PARAISO LOTE 2	EL PARAISO LOTE 3
Tipo de actuación permitida	Demolición total y obra nueva / Ampliación /		
Tipología de vivienda	Unifamiliar VIS, ceñido al número de unidades establecidos en la tabla 6. tabla de caracterización del asentamiento.	Bifamiliar VIS, ceñido al número de unidades establecidos en la tabla 6. tabla de caracterización del asentamiento.	
Uso Principal	Residencial VIS	Residencial VIS	Residencial VIS
Usos compatibles	Comercial I	Comercial I	Comercial I
Usos Prohibidos	Los demás	Los demás	Los demás
Área mínima del predio (m2)	452,10	452,10	452,10
Frente mínimo del lote (ml)	15,17	13,97	13,97
Índice de ocupación	30% (135,63 m²)		
Índice máx. De construcción	El resultante de multiplicar el índice de ocupación por el número de pisos.		
Número de Pisos	2	2	2
Aislamiento anterior	3,00 ml	3,00 ml	3,00 ml
Aislamientos laterales	3,00 ml	3,00 ml	3,00 ml
Aislamiento posterior	5,00 ml	5,00 ml	5,00 ml
Voladizo	0,60 ml	0,60 ml	0,60 ml
Estacionamientos	1	1 por unidad	1 por unidad
Cerramiento	2,00 m transparente		
Acceso a Predios	Accede por vía pública denominada conexión	Accede por vía pública denominada conexión	Accede por vía pública denominada conexión

NORMATIVA PARA NUEVOS DESARROLLOS			
NORMATIVA	EL PARAISO LOTE 1	EL PARAISO LOTE 2	EL PARAISO LOTE 3
	vial perfil V-7 de 6,00 ml	vial perfil V-7 de 6,00 ml	vial perfil V-7 de 6,00 ml
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.			

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

Las cargas generadas (Proyección Vial) en el presente en el proceso, deberán ser entregadas a favor del municipio a través del instituto de Desarrollo Urbano y Vivienda y Gestión Territorial.

Dada a los dieciocho (18) días del mes de agosto de 2026.

Aprobó:

HECTOR ORLANDO RUIZ PALACIOS
Director de Ordenamiento Territorial y Plusvalía.

Elaboró:

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

Elaboró:

ROCÍO DUARTE SALGADO
Abogado Contratista
Dirección de Ordenamiento Territorial y
Plusvalía.