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

IDENTIFICACIÓN DEL PROYECTO			
Radicado	20269999926724	Decreto	43 DE 2026
Catastral	25175000000000040711000000000	Matricula	50N-20057056
Zona POT	SUELO RURAL SUBURBANO - AREA RESIDENCIAL	Tipo de Suelo	Suelo Rural
Dirección	VEREDA BOJACA, SECTOR LOS COLORADO, PREDIO VILLA LOLA		
Ámbito delimitación	UNICO	Tipo de Legalización	INDIVIDUAL
Arquitecto	GLORIA CONSTANZA MACIADO MORA	matricula	A25242000-522223924
Topógrafo	WILMAR ANDRES GUZMAN CHITIVA	matricula	01- 13183 CNPT
Interesado 1	PEDRO LEOPOLDO DURAN ORTIZ	Cédula	11517464
Interesado 2	LUZ MARINA RAMIREZ RUEDA	Cédula	41785944
Interesado 3	Nira Jimena Duran Ramirez	Cédula	1024493174

Área Titulo	Área Registro	Área IGAC	Área Levantamiento
263.12 m²	263.12 m²	258 m²	263.12 m2

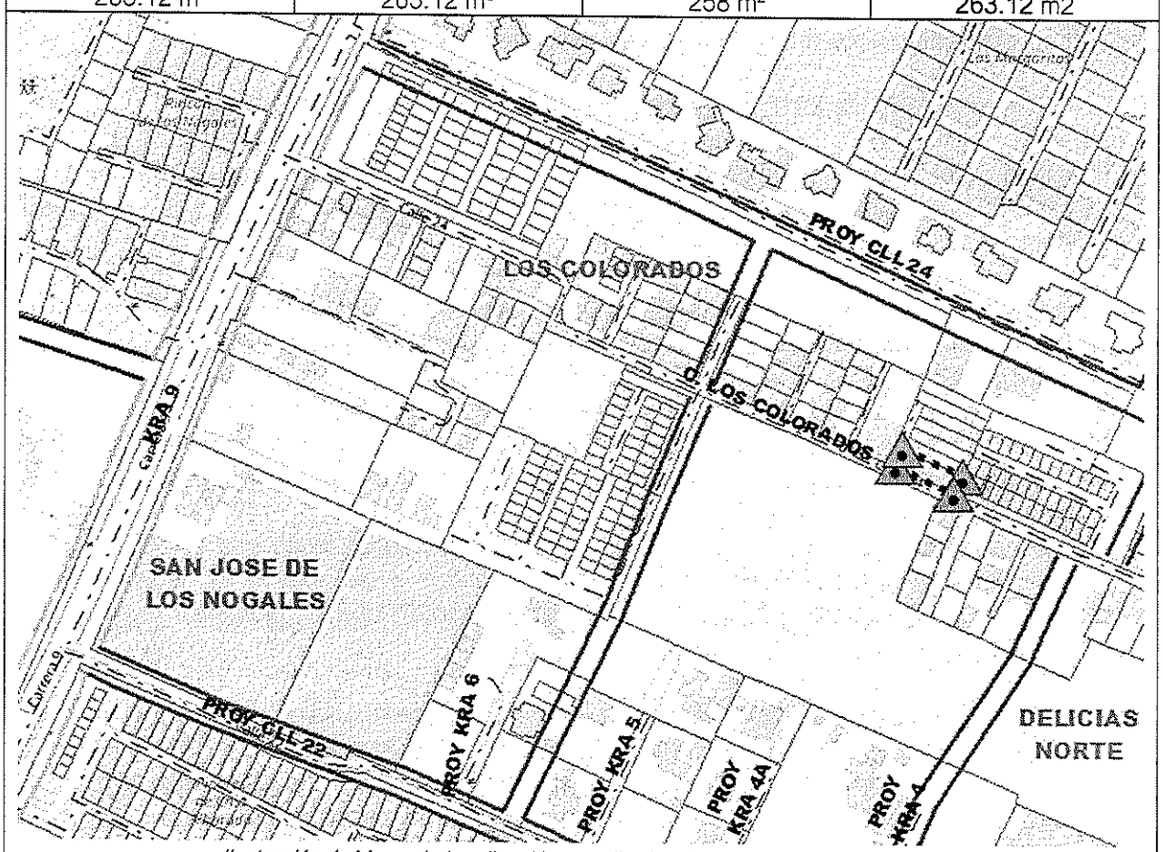


Ilustración 1: Mapa de localización, predio de interés en líneas punteadas

1. ANTECEDENTES

Mediante radicado 20269999926724 del 2 de junio de 2026, se solicitó la legalización del asentamiento humano, ubicado en la VEREDA BOJACA, SECTOR LOS COLORADO, PREDIO VILLA LOLA del Municipio de Chía - Cundinamarca, e identificado con cédula catastral 000000040711000 y matricula inmobiliaria 50N-20057056 para lo cual se aportaron los documentos exigidos en el Acuerdo Municipal 100 de 2026 y decreto 43 de 2026.

La Dirección de Ordenamiento Territorial y Plusvalía, realizo visita de campo el 26/06/2026, con la finalidad de constatar la propuesta urbanística presentada, así como el índice de ocupación de predio, número de unidades de vivienda, estado de las construcciones, numero de contadores de servicios públicos entre otras.

Carrera 9 N° 11-24
PBX: (601) 884 4444 Ext. 2113-2114
ordenamientoterritorial@chia.gov.co
www.chia-cundinamarca.gov.co

Con base en la visita, se procedió a realizar acta de observaciones DOTP 3156 del 4 de agosto de 2026, por parte de la Dirección de Ordenamiento Territorial y Plusvalía, acta que fue objeto de respuesta por parte del interesado mediante anexo radicado con consecutivo 20269999938753 del catorce (14) de agosto de 2026.

Mediante resolución N°5907 del 3 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 00-00-0004-0711-000 e inscrito folio de matrícula inmobiliaria N°50N-20057056 del Municipio de Chía.

3. CONSIDERACIONES JURÍDICAS **Contextualización Jurídica del estado del Plan de Ordenamiento Territorial**

El H. Concejo Municipal aprobó el Acuerdo 100 del 29 de julio de 2016, por medio del cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial al Municipio, el cual faculto al alcalde municipal para reconocer y legalizar los sentamientos humanos en condiciones de precariedad existentes en la jurisdicción, acuerdo que fue reglamentado en materia de asentamientos por los decretos 20 de 2017 y 043 de 2026 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:

4. **Decreto 1077 de 2015 modificado por el Decreto Nacional 149 de 202**

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

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

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

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

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

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

Como quiera que la legalización urbanística de asentamientos humanos hace las veces de licencia de urbanización, le es aplicable lo previsto en el artículo 2.2.2.6.1.2.1.1 del Decreto 1077 de 2015, el cual prevé que el estudio, trámite y expedición de licencias urbanísticas y de sus modificaciones procederá a solicitud de quienes puedan ser titulares de las mismas una vez hayan sido radicadas en legal y debida forma, precisando en su parágrafo primero, que se

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

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 2 de junio de 2026, mediante radicado **20269999926724**, se solicitó la legalización del asentamiento humano, identificado con número catastral **00-00-0004-0711-000** localizado en la vereda Bojaca del Municipio de Chía - Cundinamarca, para lo cual se aportaron los documentos exigidos en el Acuerdo Municipal 100 de 2016 y por el Decreto 43 de 2026.

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 20269999926724 atendiendo los lineamientos generales del Acuerdo 100 del 2016.

5. Acuerdo Municipal 100 de 2016_ Decreto 043 de 2026.

El Acuerdo Municipal 100 de 2016 facultó al Alcalde para realizar la legalización y regularización de asentamientos humanos en el municipio de Chía, siendo el procedimiento de asentamientos humanos reglamentado por el decreto 20 del 12 de abril de 2017 y decreto 043 del 18 de febrero de 2026, por lo tanto, 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.

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.

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

6. Conceptos y definiciones

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

Primero, sobre la tipología de vivienda:

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

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

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

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

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

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

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

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

1. DELIMITACIÓN DEL ÁREA OBJETO DE LEGALIZACIÓN

El asentamiento humano se encuentra ubicado en Suelo Rural, en la VEREDA BOJACA, SECTOR LOS COLORADO, PREDIO VILLA LOLA identificado con cédula catastral 00-00-0004-0711-000 y Matrícula Inmobiliaria 50N-20057056. 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 263.12 m²

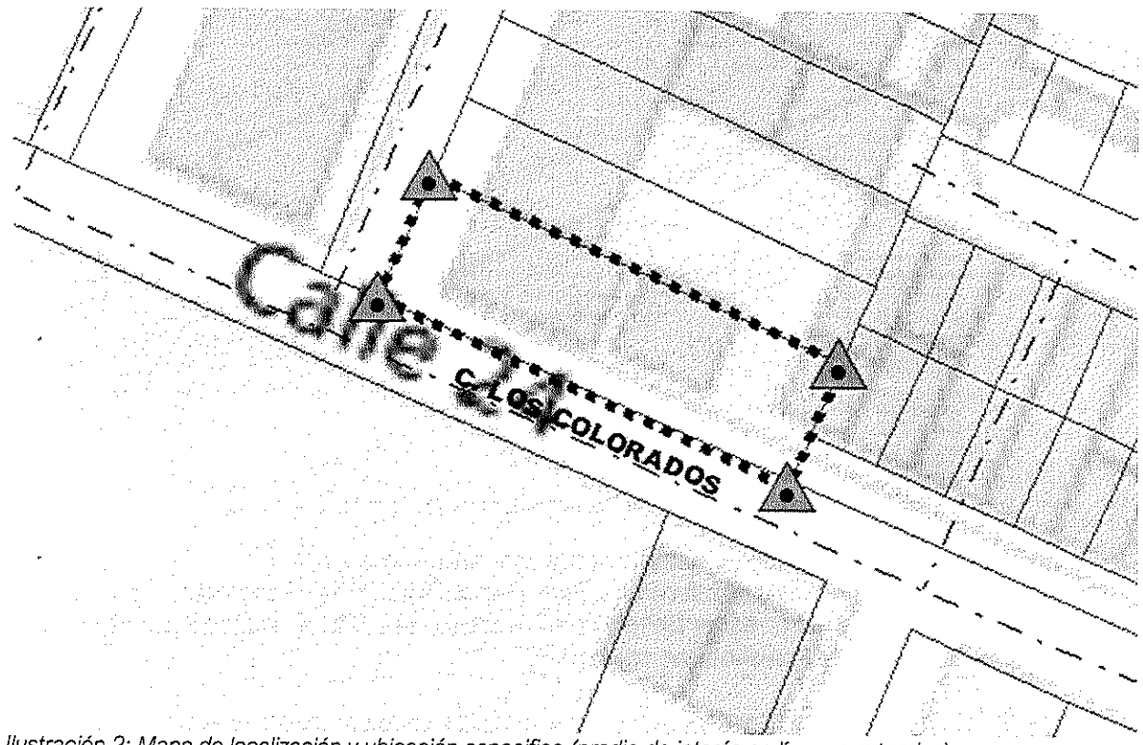


Ilustración 2: Mapa de localización y ubicación especifica (predio de interés en líneas punteadas).

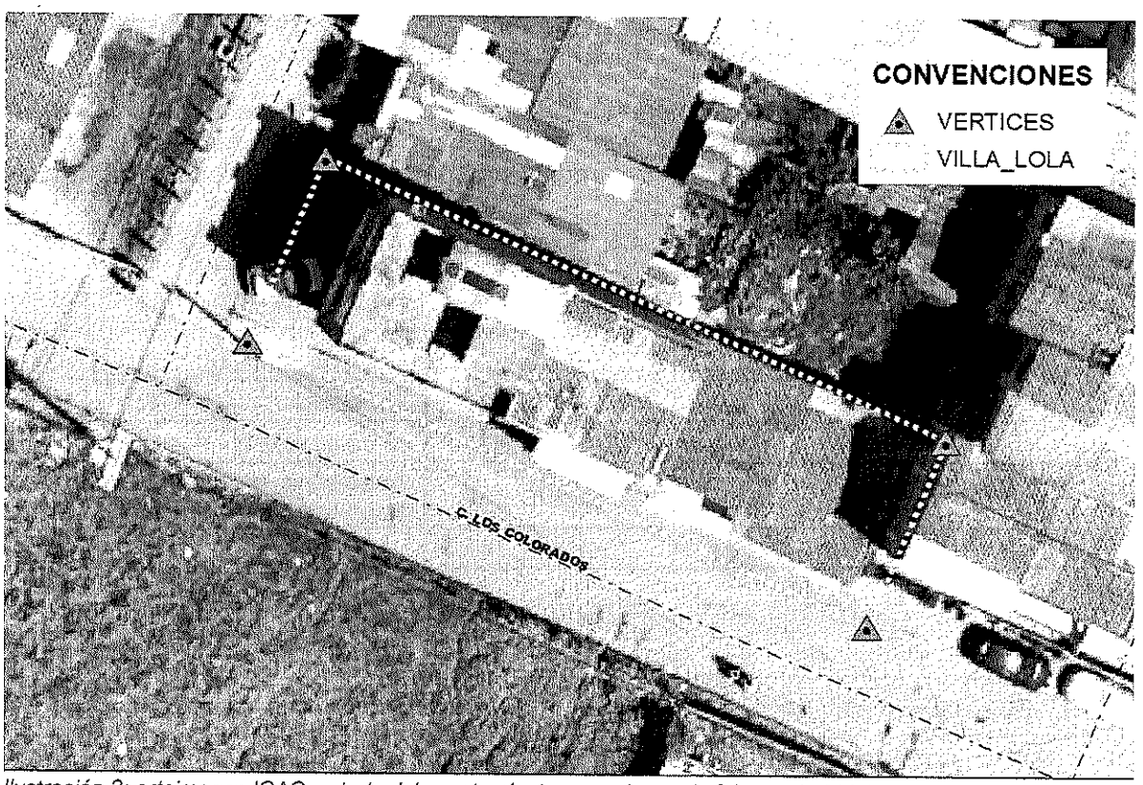


Ilustración 3: ortoimagen IGAC, estado del asentamiento para el pasado febrero de 2024.

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

1.1. DELIMITACIÓN ESTADO ACTUAL DEL PREDIO OBJETO DE REGULARIZACIÓN:

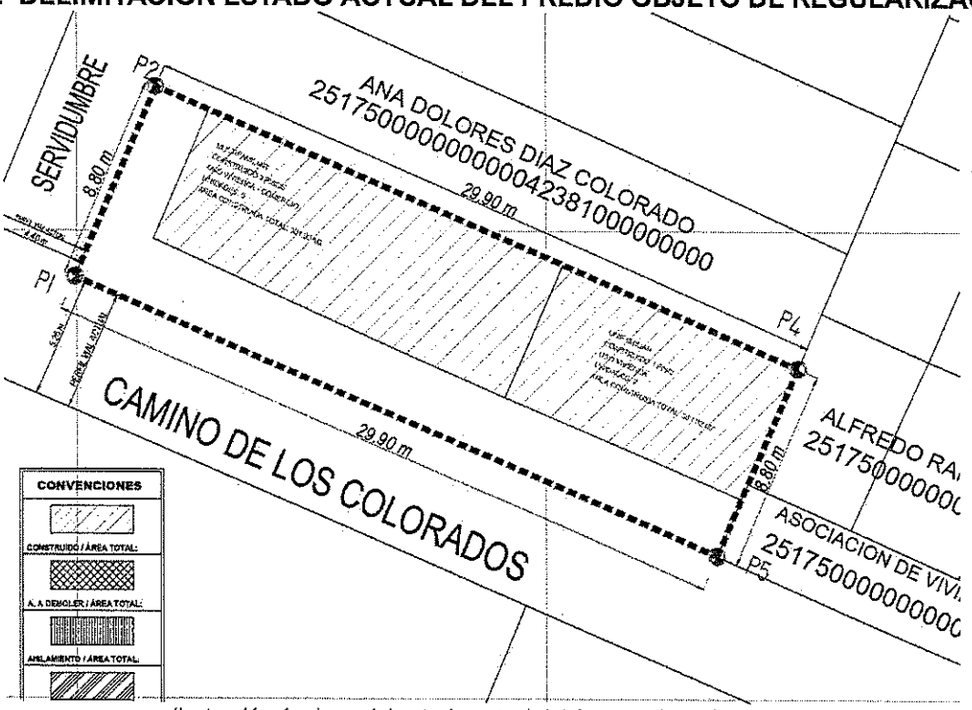


Ilustración 4: plano del estado actual del Asentamiento Humano

La ilustración 4 corresponde al estado actual del predio graficada en el plano 1 de 1, allí se evidencia un lote de terreno con forma regular y en su interior las construcciones que ocupan casi la totalidad del predio; estas tienen como acceso, ubicado al costado sur sobre el anillo veredal conocido como "camino los colorados".

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 2 polígonos que indican la existencia de 2 volúmenes para uso vivienda bifamiliar, multifamiliar y comercio en diferentes alturas.

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

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

COORDENADAS GLOBO DE TERRENO No 00-00-0004-0711-000		AREA: 263.12 M2	
MOJON	COORDENADA X	COORDENADA Y	COLINDANCIAS	OBSERVACIONES
P1	4883679,949	2096378,080	SERVIDUMBRE	
P2	4883683,404	2096386,173	00-00-0004-2381-000	
P7	4883710,654	2096373,866	00-00-0004-4847-000 00-00-0004-5264-000	
P8	4883707,199	2096365,733	VIA PUBLICA	

LINDEROS GLOBO DE TERRENO No 00-00-0004-0711-000									AREA: 263.12 M2	
MOJON O LINDERO	PUNTO INICIAL			PUNTO FINAL			DIST-(M)	RUMBO	COLINDANTE	OBSERVACIONES
LINDERO No 1	P1	X=	4883679,949	P2	X=	4883683,404	8,80	NORESTE	SERVIDUMBRE	
		Y=	2096378,080		Y=	2096386,173				
LINDERO No 2	P2	X=	4883683,404	P7	X=	4883710,654	29,90	SORESTE	00-00-0004-2381-000	
		Y=	2096386,173		Y=	2096373,866				
LINDERO No 3	P7	X=	4883710,654	P8	X=	4883707,199	8,80	SOROESTE	00-00-0004-4847-000 00-00-0004-5264-000	
		Y=	2096373,866		Y=	2096365,733				
LINDERO No 4	P8	X=	4883707,199	P1	X=	4883679,949	19,90	NOROESTE	VIA PUBLICA	
		Y=	2096365,733		Y=	2096378,080				

Ilustración 5: Coordenadas del globo de terreno original.

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

1.3. DELIMITACIÓN PROPUESTA DE REGULARIZACIÓN URBANÍSTICA



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

De la propuesta de regularización urbanística se observa que el número de mojones pasan de 4 a 8 unidades, es decir, se segregan nuevas unidades de terreno, se trata de los llamados: "LOTE 1" y "LOTE 2".

El plano de regularización arquitectónica presenta como propuesta, la correcta iluminación y ventilación a través de dos ductos 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:

1.4. COORDENADAS DELIMITACIÓN PROPUESTA DE REGULARIZACIÓN URBANÍSTICA:

LINDEROS PREDIOS No 00-00-0004-0711-000									
LOTE No 1 - PEDRO LEOPOLDO DURAN ORTIZ/ LUZ MARINA RODRIGUEZ RUEDA AREA 170.18 M2									
MOJON O LINDERO	PUNTO INICIAL			PUNTO FINAL			DIST-(M)	RUMBO	COLINDANTE	OBSERVACIONES
LINDERO No 1	P1	X=	4883679,949	P2	X=	4883683,404	8,80	NOROESTE	SERVIDUMBRE PUBLICA	
		Y=	2096378,080		Y=	2096386,173				
LINDERO No 2	P2	X=	4883683,404	P3	X=	4883702,568	20,90	SURESTE	00-00-0004-2381-000	
		Y=	2096386,173		Y=	2096377,763				
LINDERO No 3	P3	X=	4883702,568	P4	X=	4883701,771	2,00	SUROESTE	LOTE 2	
		Y=	2096377,763		Y=	2096375,920				
LINDERO No 4	P4	X=	4883701,771	P5	X=	4883699,930	2,00	NOROESTE	LOTE 2	
		Y=	2096375,920		Y=	2096370,492				
LINDERO No 5	P5	X=	4883699,930	P6	X=	4883697,199	6,80	SUROESTE	LOTE 2	
		Y=	2096370,492		Y=	2096370,316				
LINDERO No 6	P6	X=	4883697,199	P1	X=	4883679,949	18,90	NORESTE	VIA PUBLICA	
		Y=	2096370,316		Y=	2096378,080				

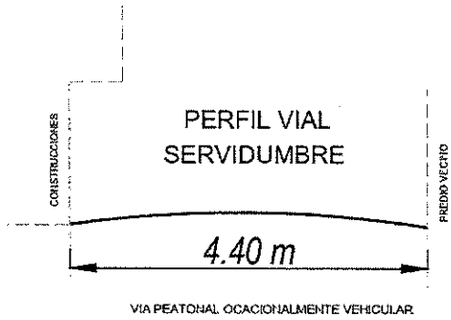
Ilustración 7: Tabla linderos LOTE 1

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

LOTE 2 - NIRA JIMENA NIRA JIMENA - AREA 92.94 M2									
MOJON O LINDERO	PUNTO INICIAL			PUNTO FINAL			DIST-(M)	RUMBO	COLINDANTE	OBSERVACIONES
LINDERO No 1	P6	X=	4883697,199	P5	X=	4883699,930	6,80	NORESTE	LOTE 1	
		Y=	2096370,316		Y=	2096370,492				
LINDERO No 2	P5	X=	4883699,930	P4	X=	4883701,771	2,00	SURESTE	LOTE 1	
		Y=	2096370,492		Y=	2096375,920				
LINDERO No 4	P4	X=	4883701,771	P3	X=	4883702,568	2,00	NORESTE	LOTE 1	
		Y=	2096375,920		Y=	2096377,763				
LINDERO No 3	P3	X=	4883702,568	P7	X=	4883710,654	9,00	SURESTE	00-00-0004-2381-000	
		Y=	2096377,763		Y=	2096373,866				
LINDERO No 4	P7	X=	4883710,654	P8	X=	4883707,199	8,80	SUROESTE	00-00-0004-4847-000 00-00-0004-5264-000	
		Y=	2096373,866		Y=	2096365,733				
LINDERO No 4	P8	X=	4883707,199	P6	X=	4883697,199	11,00	NOROESTE	VIA PUBLICA	
		Y=	2096365,733		Y=	2096370,316				

Ilustración 8: Tabla linderos LOTE 2

1.5. PERFILES VIALES EXISTENTES



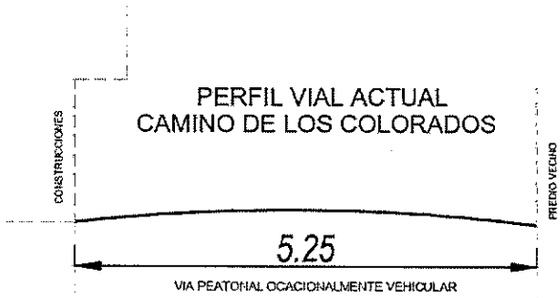


Ilustración 9: Perfil vial existente

1.6. PERFILES VIALES PROPUESTOS

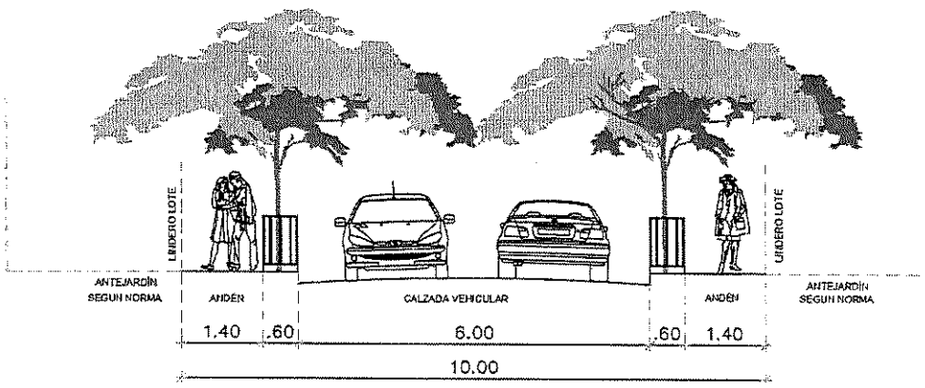


Ilustración 10: Perfil vial propuesto vía publica camino los colorados.

1.7. PERFIL VIAL

El Acuerdo Municipal 100 del 29 de julio de 2016, "POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA LA REVISIÓN GENERAL Y AJUSTES AL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL – POT – DEL MUNICIPIO DE CHÍA- CUNDINAMARCA, ADOPTADO MEDIANTE ACUERDO 17 DE 2000", en

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

su artículo 48 y siguientes, define el sistema vial y lo clasifica según jerarquía de conexión vial, tal como se puede apreciar a continuación:

Artículo 49. CLASIFICACIÓN DE LAS FUNCIONES VIALES Y PERFILES VIALES. Las funciones viales están determinadas por las jerarquías de conexión que realizan las vías, las cuales son:
Vías Arteriales. Corresponden a vías que realizan conexiones funcionales a escala urbana e interconectan con sistemas viales rurales y regionales.
Vías Zonales. Corresponden a vías que realizan conexiones funcionales a escala zonal, interconectando sectores del municipio.
Vías Locales. Corresponden a vías que realizan conexiones funcionales a escala local.
Vías peatonales públicas. Corresponden a las vías destinadas únicamente a la circulación peatonal conformando circuitos zonales.
Servidumbres: Derecho de vía que permite la conexión al interior de unos predios específicos.
Ciclorrutas: Parte de la infraestructura pública u otras áreas destinadas de forma exclusiva o compartida para la circulación de bicicletas.
Perfiles Viales: Elementos que conforman el espacio físico de un eje vial, el cual incluye calzadas, separadores, sardineles, andenes, espacio para ciclorrutas y franjas de control ambiental, en los casos que aplique.

Asimismo, en el artículo 50 del Acuerdo Municipal No. 100 de 2016 se relaciona el sistema vial urbano del municipio de Chía, donde se establece:

Artículo 50. COMPONENTES DEL SISTEMA VIAL. El sistema vial del municipio está conformado por el conjunto de vías, paraderos, parqueaderos (zonas azules y amarillas), terminales, patios, estaciones, ciclorrutas y el espacio público para la movilidad (andenes, sardinel, rampas, bahías, puentes, alamedas, separadores, glorietas) que integran la red o malla que permite la intercomunicación vial al interior y al exterior de su jurisdicción. El sistema vial se presenta en el plano CU-02 – sistema vial urbano.

En ese mismo sentido, en el artículo primero de la Resolución 3177 del 27 de septiembre de 2017 *"(...) Por medio de la cual se establecen las condiciones mínimas de los perfiles viales para el sistema vial del Municipio de Chía-Cundinamarca y se dictan otras disposiciones (...)"*, se establece lo siguiente:

ARTÍCULO PRIMERO
Definir las condiciones mínimas de los perfiles viales señalados a continuación, de conformidad con las secciones viales indicadas en el Acuerdo 100 de 2016. Estos perfiles podrán ser objeto de ajuste, dependiendo del desarrollo urbanístico y del grado de consolidación del área de afectación.
Vía Tipo V 6
Son vías de 10,00 metros, corresponden a las vías que realizan conexiones funcionales a escala local, sirven para la movilización al interior de cada barrio o sector.
Caso 1
Sección vial:

- Andenes 2: 2,00 m c/u → 4,00 m
- Calzada vehicular: 6,00 m Total sección vial: 10,00 m

VIA	Descripción
PROYECCION VIAL	NO
TIPO DE VIA	V-6
PERFIL	10,00
NOMBRE	C. LOS COLORADOS
CALCULO DE AREAS	**M2**
AREA BRUTA	263,12
AREA PROYECCION VIAL	0,00
AREA NETA	263,12

VIA	Descripción
PROYECCION VIAL	NO
TIPO DE VIA	V-7
PERFIL	4,40
NOMBRE	SERVIDUMBRE

Ilustración 11: cálculo de áreas destinadas a perfiles viales públicos.

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

Por lo anterior, la vía que linda con el predio identificado con número 00-00-0004-0711-000 costado sur responde a vía tipo V-6 de (10,00 m), por tal motivo se debe tener en cuenta el trazado vial de la siguiente manera:

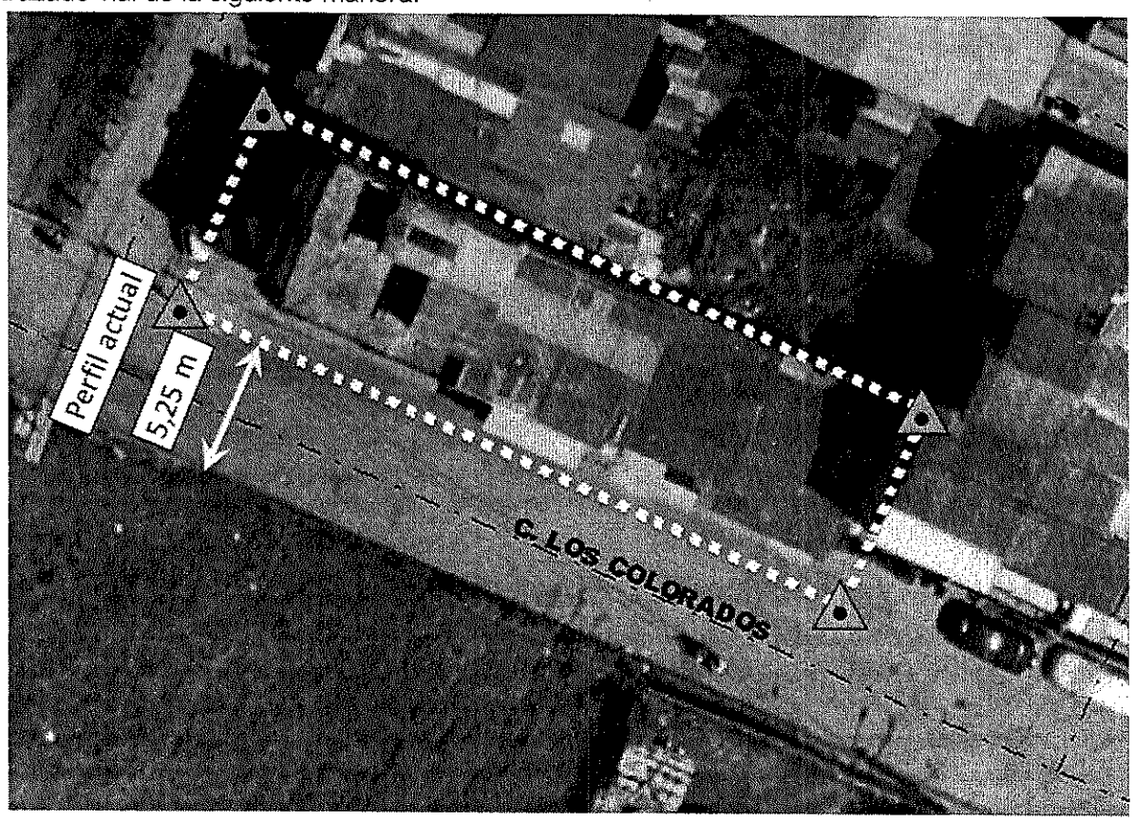


Ilustración 12: mapa de trazado vial, cotas y áreas.

Que de acuerdo con el cálculo realizado en planos arquitectónicos y topográficos para la vía que colinda con el asentamiento humano, denominado "camino los colorados" este no presenta ninguna proyección vial.

2. 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: 5005960 Código interno: 6135911	Cuenta: 0823682-3	Cuenta: 60103325
L2	Matricula: Código interno:	Cuenta: 1995067-6	Cuenta: 60364851

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.

3. DETERMINANTES RELACIONADAS CON EL P.O.T

3.1. 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.

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

3.2. Zona de amenaza y riesgo no mitigable

El predio identificado con cédula catastral 00-00-0004-0711-000 localizado en la VEREDA BOJACA, SECTOR LOS COLORADO, PREDIO VILLA LOLA 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.

3.3. Inundación

El asentamiento se encuentra ubicado en zona de amenaza media por encharcamiento en un 100 %, en consecuencia, los interesados deben tener en cuenta esta situación y adelantar las acciones pertinentes para garantizar el adecuado drenaje del agua lluvia en los predios.

3.4. Remoción en Masa

Para el predio identificado con cédula catastral 000000040711000 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.

3.5. 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.

3.6. Incendios

El predio identificado con cédula catastral 000000040711000 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.

3.7. Clasificación del Suelo

El predio identificado con cédula catastral 000000040711000, localizado en la VEREDA BOJACA, SECTOR LOS COLORADO, PREDIO VILLA LOLA del municipio de Chía, según lo expresado en el Acuerdo Municipal 100 de 2000 (POT) se encuentra en suelo Rural en la categoría de Suelo Rural clasificado como SUELO RURAL SUBURBANO - AREA RESIDENCIAL.

SUELO RURAL SUBURBANO – ÁREAS DE ACTIVIDADES PRODUCTIVAS	Ficha No. NUG – RS – 01
ÁREAS DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL	
USOS	
Uso Principal	Vivienda unifamiliar, bifamiliar y en agrupación, Agropecuario Semintensivo y Forestal,
Usos Compatibles	Establecimiento institucional de tipo rural (Institucional Tipo I), Recreacional.
Usos Condicionados	Comercio Tipo I, Institucional Grupos II y III

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

SUELO RURAL SUBURBANO – ÁREAS DE ACTIVIDADES PRODUCTIVAS		Ficha No. NUG – RS – 01
ÁREAS DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL		
Usos Prohibidos	Los demás.	

3.8. Programas, operaciones y proyectos estructurantes

Para el predio identificado con cédula catastral 000000040711000, localizado en la VEREDA BOJACA, SECTOR LOS COLORADO, PREDIO VILLA LOLA del municipio de Chía, no se han contemplado programas, operaciones o proyectos estructurantes.

3.9. Acciones de mejoramiento previstas

El predio identificado con cédula catastral 000000040711000, localizado en la VEREDA BOJACA, SECTOR LOS COLORADO, PREDIO VILLA LOLA 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.

3.10. 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).*

unesco Member Global Network of Learning Cities
CAM CENTRO ADMINISTRATIVO MUNICIPAL - CHÍA
Carrera 9 N° 11-24
PBX: (601) 884 4444 Ext. 2113-21
ordenamientoterritorial@chia.gov.co
www.chia-cundinamarca.gov.co

- *Las unidades de vivienda procurarán instalar grifería ahorradora en los diferentes puntos de abastecimiento de agua potable y unidades sanitarias, para optimizar el consumo de agua.*
- *Las edificaciones intentaran ajustar el diseño de la red de agua lluvia para facilitar su captación, acumulación y posterior aprovechamiento en uso sanitario, riego de zonas verdes y jardines de la propia vivienda y áreas anexas.*

4. *El cerramiento de cada predio, y considerando que el asentamiento se encuentra en área rural, deberá constituirse con elementos vivos, principalmente con especies nativas. Las zonas de antejardín y patios posteriores se tratarán como zona verde y/o ajardinada, con el objetivo de embellecer el sector y el adecuado tratamiento paisajístico de la zona.*

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

5. *No se permitirá la instalación de ningún tipo de cobertizo o cubierta que cubra total o parcialmente el aislamiento posterior o patio, ni la zona de antejardín o de retroceso sobre la vía de acceso.*

6. *Dar cumplimiento a la norma ambiental y policiva respecto del manejo de residuos sólidos".*DATOS DE LOS INTERESADOS Identificación de los interesados

LOTE	ÁREA M2	USO	INTERESADO	Cedula
LOTE 1	170,18	Multifamiliar y Comercio	LUZ MARINA RAMIREZ RUEDA	41785944
LOTE 2	92,94	Bifamiliar	PEDRO LEOPOLDO DURAN ORTIZ	11517464
			Nira Jimena Duran Ramírez	1024493174

4. TABLA DE CARACTERIZACIÓN DEL ASENTAMIENTO

4.1. Áreas, índices y características existentes

CUADRO DE AREAS														
Lotes y construcciones del Asentamiento Humano														
AREA BRUTA m²:		263,12	Lotes edificados:								2		UN	
AREA RESERVA VIAL m²:		0,00	Lotes Asentamiento:								2		UN	
AREA NETA m²:		263,12	Grado de consolidación								100%		%	
Área de Servidumbre														
Nombre del Lote	Área de la vía en m²		Carácter	MOJONES										
Servidumbre	N/A		PRIVADA	N/A										
Totales	0		0	0										
Área de lotes y construcciones														
Nombre del Lote	Área lote (m²)	AREA CONSTRUIDA EXISTENTE (m²)				área por demoler			Total área por demoler	área ocupada total (piso 1)	Área total por Leg. Reconocimiento (Dir. de Urbanismo)	I.O. propuesto %	Uso, Mojones y Unidades	
		Piso 1	Piso 2	Piso 3	Subtotal	piso 1	piso 2	piso 3						
LOTE 1	170,18	100,00	100,00	100,00	300,00	4,00	4,00	4,00	12,00	96,00	**288,00**	56%	MULTIFAMILIAR (4) Y COMERCIO(2) P1-P2-P3-P4-P5-P6	6
LOTE 2	92,94	64,00	0,00	0,00	64,00	4,00	0,00	0,00	4,00	60,00	**60,00**	65%	BIFAMILIAR P6-P5-P4-P3-P7-P8	2
Subtotales	**263,12**	**164,00**	**100,00**	**100,00**	**364,00**	**8,00**	**4,00**	**4,00**	**16,00**	156,00	**348,00**	59%		
Índices	I.O. ocupación actual	62%	I.C. construcción actual	138%	I.O. ocupación propuesta	59%				I.C. constr. propuesta	132%		**Total unidades de vivienda**	**8**
Resumen de áreas y porcentajes														
Área total del predio del Asentamiento Humano m²										263,12				m2
Área total final ocupada del Asentamiento Humano m²										156,00				m2
Área total Construida del Asentamiento Humano Actual m²										164,00				m2
Área total Construida del Asentamiento Humano Propuesta m²										348,00				m2
Grado de Consolidación del Asentamiento (%)										100%				%

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

5. REGULARIZACIÓN URBANÍSTICA DEL ASENTAMIENTO HUMANO
Propuesta de regularización

5.1. Propuesta de regularización

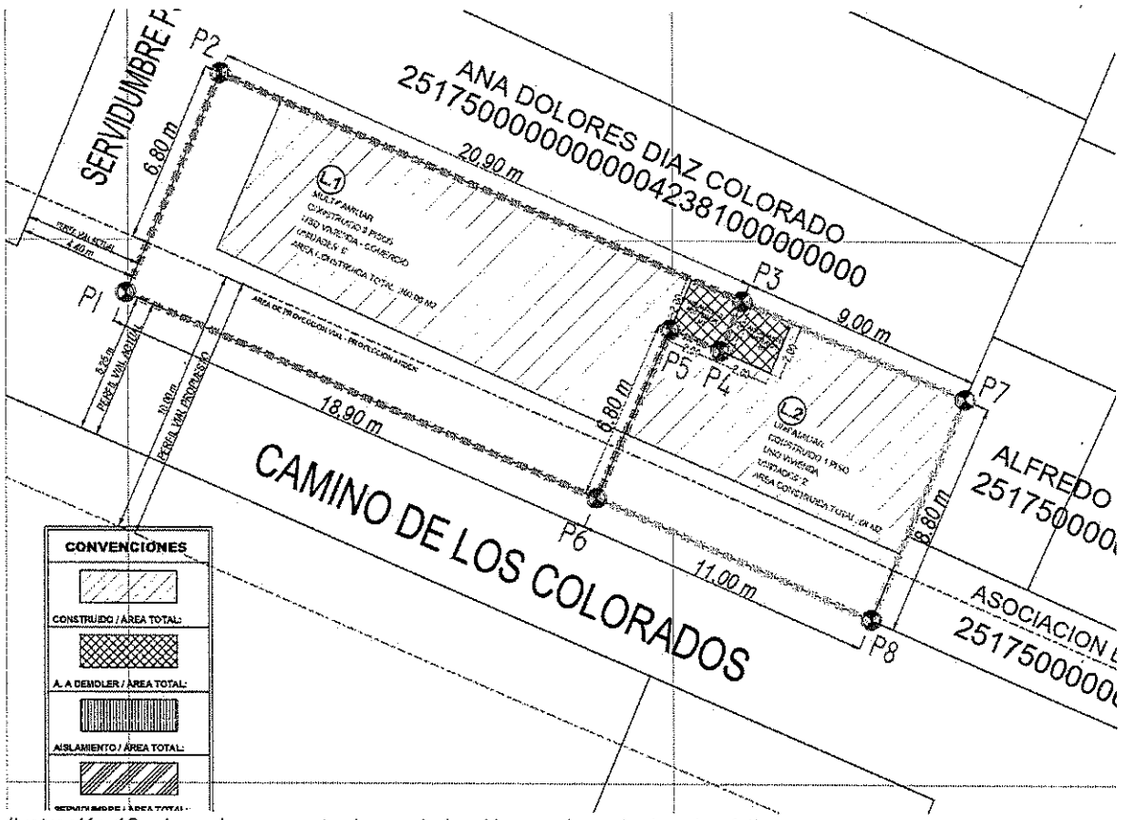


Ilustración 13: plano de propuesta de regularización y mejoramiento urbanístico

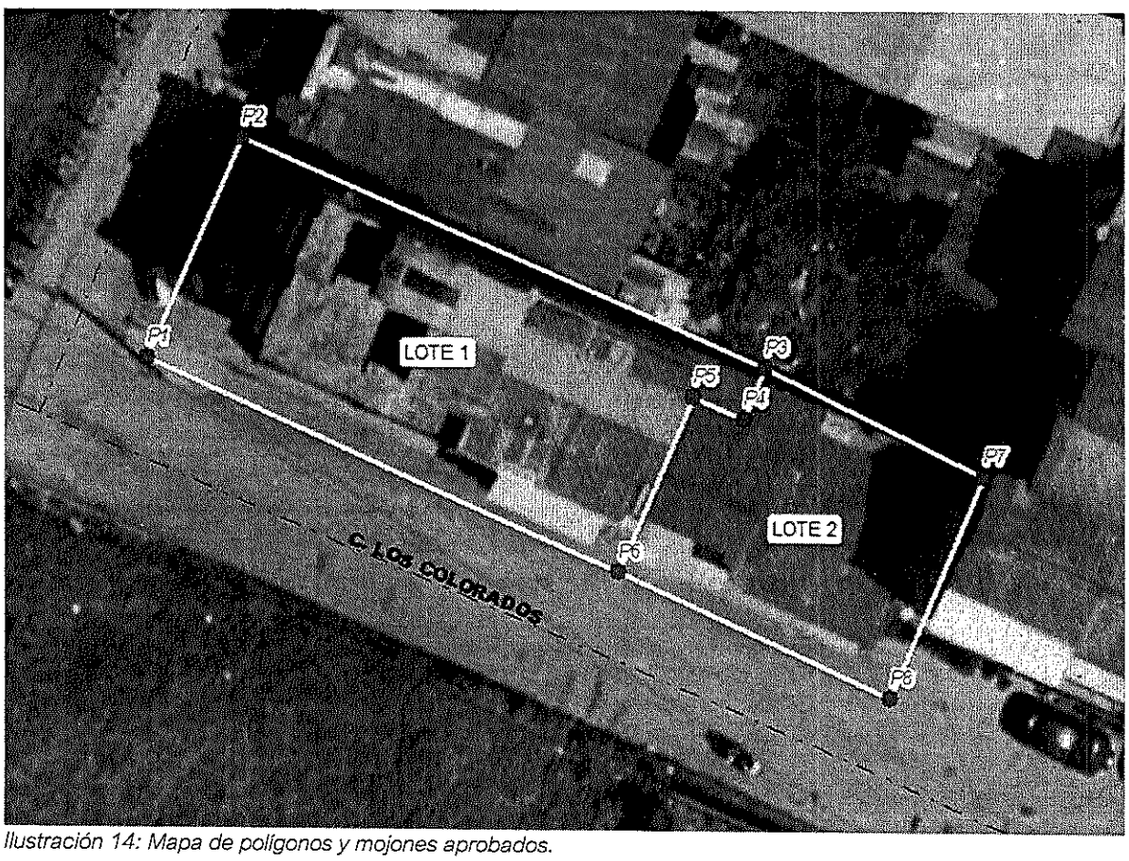


Ilustración 14: Mapa de polígonos y mojones aprobados.

Carrera 9 N° 11-24
PBX: (601) 884 4444 Ext. 2113-2114
ordenamientoterritorial@chia.gov.co
www.chia-cundinamarca.gov.co

NORMATIVA PARA NUEVOS DESARROLLOS		
NORMATIVA	**LOTE 1**	**LOTE 2**
Frente mínimo del lote (ml)	18,90	11,00
Índice ocupación	56%	65%
Índice de construcción	El resultante de multiplicar el índice de ocupación por el número de pisos.	
Número de Pisos	3	3
Aislamiento anterior	0,82 ml	0,82 ml
Aislamientos laterales	2,45 ml (w) y 0,00 ml (o)	0,00 ml
Aislamiento posterior	4,00 m^2	4,00 m^2
Voladizo	0,60 ml	0,60 ml
Estacionamientos	1	1
Cerramiento	Antepecho de 0.6 Ml y máximo 1.90 Ml de malla o reja, o cerca viva	
Acceso a Predios	A través de vía pública costado sur camino los colorados.	A través de vía pública costado sur camino los colorados.
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.		

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

No proceden cargas en el presente proceso.

Dada a los veintitrés (23) días del mes de octubre de 2026.

Aprobó:	
HECTOR ORLANDO RUIZ PALACIOS Director de Ordenamiento Territorial y Plusvalía.	
Elaboró:	
DIEGO FERNANDO CHITIVA GOMÉZ	DIEGO IVAN PALACIOS
Arquitecto Contratista	Abogado Contratista
Dirección de Ordenamiento Territorial y Plusvalía.	Dirección de Ordenamiento Territorial y Plusvalía.

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

MOJON	X	Y
P1	4883679,949	2096378,080
P2	4883683,404	2096386,173
P3	4883702,568	2096377,763
P4	4883701,771	2096375,920
P5	4883699,930	2096370,492
P6	4883697,199	2096370,316
P7	4883710,654	2096373,866
P8	4883707,199	2096365,733

Ilustración 15: tabla de coordenadas y mojones aprobadas.

5.2. Normativa para regularización

NORMATIVA PARA RECONOCIMIENTO DE EDIFICACIONES		
NORMATIVA	**LOTE 1**	**LOTE 2**
Tipo de actuación permitida	**Reconocimiento de edificación** / Adecuación / Modificación / Cerramiento / demolición parcial	
Tipología de vivienda	Multifamiliar VIS, ceñido al número de unidades establecidos en la tabla 6. tabla de caracterización del asentamiento.	Bifamiliar VIS, ceñido al número de unidades establecidos en la tabla 6. tabla de caracterización del asentamiento.
Uso Principal	Residencial VIS	Residencial VIS
Usos compatibles	Comercial I	Comercial I
Usos Prohibidos	Los demás	Los demás
Área mínima del predio (m2)	170,18	92,94
Frente mínimo del lote (ml)	18,90	11,00
Índice ocupación actual	56%	65%
Índice de construcción actual	El resultante de multiplicar el índice de ocupación por el número de pisos.	
Número de Pisos actual	3	1
Aislamiento anterior	0,82 ml	0,82 ml
Aislamientos laterales	2,45 ml (w) y 0,00 ml (o)	0,00 ml
Aislamiento posterior	4,00 m^2	4,00 m^2
Voladizo	0,60 ml	0,00 ml
Estacionamientos	0	0
Cerramiento	Antepecho de 0.6 Ml y máximo 1.90 Ml de malla o reja, o cerca viva	
Acceso a Predios	A través de vía publica costado sur camino los colorados.	A través de vía publica costado sur camino los colorados.
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	**LOTE 1**	**LOTE 2**
Tipo de actuación permitida	**Demolición total y obra nueva** / Ampliación /	
Tipología de vivienda	Multifamiliar VIS, ceñido al número de unidades establecidos en la tabla 6. tabla de caracterización del asentamiento.	Bifamiliar VIS, ceñido al número de unidades establecidos en la tabla 6. tabla de caracterización del asentamiento.
Uso Principal	Residencial VIS	Residencial VIS
Usos compatibles	Comercial I	Comercial I
Usos Prohibidos	Los demás	Los demás
Área mínima del predio (m2)	170,18	92,94

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