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

IDENTIFICACIÓN DEL PROYECTO			
Radicado	20249999939466	Decreto	470 de 2024
Catastral	25175010000000115013400000000	Matricula	50N-20263563
Zona POT	AREA RESIDENCIAL URBANA (ARU)	Tipo de Suelo	Suelo Urbano
Dirección	CARRERA 5 N° 25 - 177, INTERIOR 2		
Ámbito delimitación	UNICO	Tipo de Legalización	INDIVIDUAL
Arquitecto	JEYSON HERNANDO SANCHEZ ROMERO	matricula	M.P: A22922013-1072648810
Topógrafo	MIREYA CARO MARTINEZ	matricula	01-11516
Interesado 1	ALCIDES GARCIA GARCIA	Cédula	2995087
Interesado 2	ROSALBA RODRIGUEZ MUÑOZ	Cédula	35473162
Interesado 3	BELLA LINDA BRAVO RAMIREZ	Cédula	21134312

Área Titulo	Área Registro	Área IGAC	Área Levantamiento
100.10 m²	100.10 m²	93 m²	98.06 m2

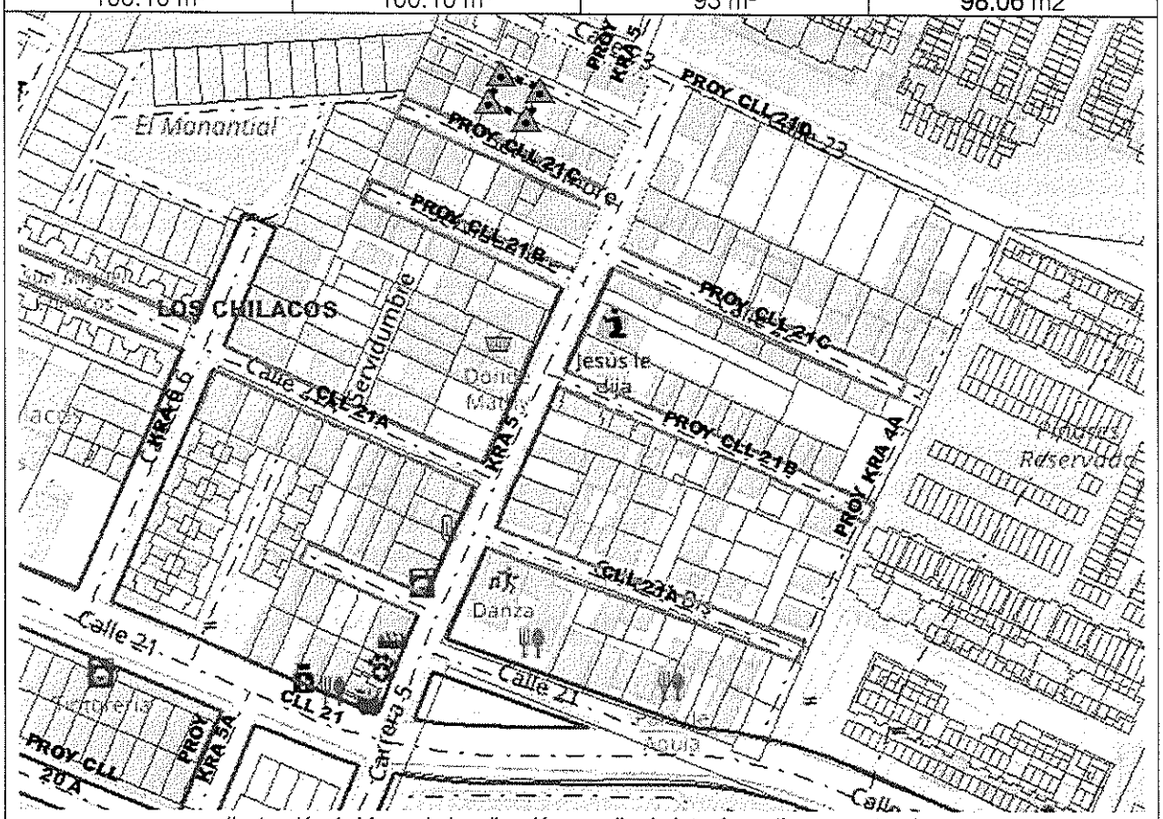

Ilustración 1: Mapa de localización, predio de interés en líneas punteadas

1. ANTECEDENTES

Mediante radicado 20249999939466 del 18 de noviembre de 2024, el Instituto de Desarrollo Urbano Vivienda y Gestión Territorial de Chía IDUVI, se solicitó la legalización del asentamiento humano, ubicado en la CARRERA 5 N° 25 - 177, INTERIOR 2 del Municipio de Chía - Cundinamarca, e identificado con cédula catastral 010001150134000 y matricula inmobiliaria 50N-20263563 para lo cual se aportaron los documentos exigidos en el Acuerdo Municipal 220 de 2024.

La Dirección de Ordenamiento Territorial y Plusvalía, mediante oficio D.O.T.P. 2476 del 6 de agosto de 2025, realizo requerimiento al interesado en el cual solicito se diera aplicación a los requisitos establecidos en la Circular externa DOTP N°001 de 2022.

El 18/07/2025, se realizó por parte del equipo interdisciplinario de DOTP, visita de campo con la finalidad de constatar la propuesta urbanística presentada, así como el índice de ocupación

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

de predio, número de unidades de vivienda, estado de las construcciones, numero de contadores de servicios públicos entre otras.

Con base en la visita, se procedió a realizar acta de observaciones 2100 del 19 de mayo de 2026, por parte de la Dirección de Ordenamiento Territorial y Plusvalía, acta que fue objeto de respuesta por parte del interesado Instituto de Desarrollo Urbano Vivienda y Gestión Territorial de Chía, mediante anexo radicado bajo el consecutivo 20269999928085 del once (11) de junio de 2026.

Mediante resolución N°5903 del 03 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 01-00-0115-0134-000 e inscrito folio de matrícula inmobiliaria N° 50N-20263563 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.*

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

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 26 de diciembre de 2023, mediante radicado 20249999939466, se solicitó la legalización del asentamiento humano, identificado con número catastral **01-00-0115-0134-000** localizado en la Carrera 5 N°21-172 Int2 del Municipio de Chía - Cundinamarca, para lo cual se aportaron los documentos exigidos en el Acuerdo Municipal 220 de 2024 y por el Decreto 470 de 2024.

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 20249999939466 atendiendo los lineamientos generales del Acuerdo 17 del 2000.

1.4. Acuerdo Municipal 220 de 2024

El Acuerdo Municipal 220 de 2024 facultó al Alcalde para realizar la legalización y regularización de asentamientos humanos en el municipio de Chía, y se deberá tener en cuenta los siguientes aspectos, relevantes para expedir la resolución:

Artículo 2°. Numeral 2. Definiciones:

Entiéndase por grado de consolidación la relación existente entre el número de edificaciones habitadas con el número total de predios que conforman el área delimitada.
El grado de consolidación es igual o superior al 60%
En ningún caso los asentamientos humanos conformados por diez (10) o más lotes, podrán proponer más de cuatro (4) lotes que sean objeto de licencia de construcción en la modalidad de obra nueva.

Artículo 3°. Ámbito de aplicación:

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

Parágrafo primero del artículo tercero. Objeto.

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

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

Parágrafo segundo del artículo tercero.

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

1.5. Conceptos y definiciones

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

Primero, sobre la tipología de vivienda:

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

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

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

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

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

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

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

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

2. DELIMITACIÓN DEL ÁREA OBJETO DE LEGALIZACIÓN

El asentamiento humano se encuentra ubicado en Suelo Urbano, en la CARRERA 5 N° 25 - 177, INTERIOR 2 identificado con cédula catastral 01-00-0115-0134-000 y Matrícula Inmobiliaria 50N-20263563. 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 **98.06 m²**

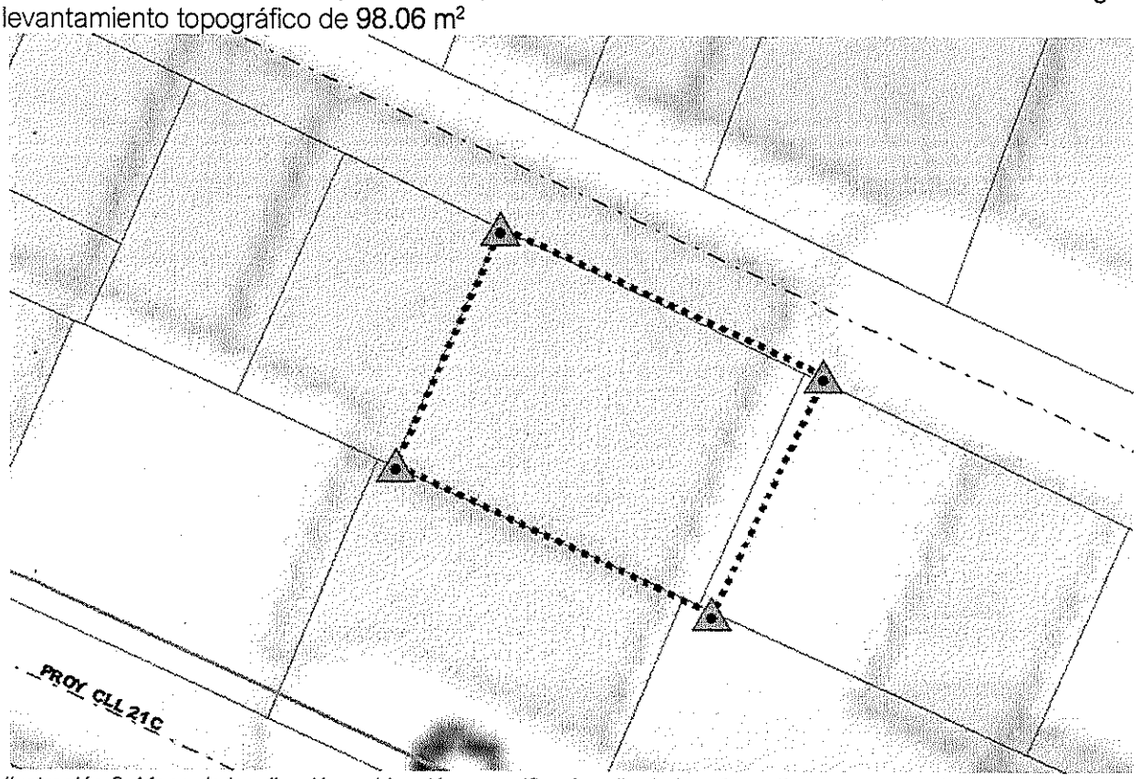

Ilustración 2: Mapa de localización y ubicación especifica (predio de interés en líneas punteadas).

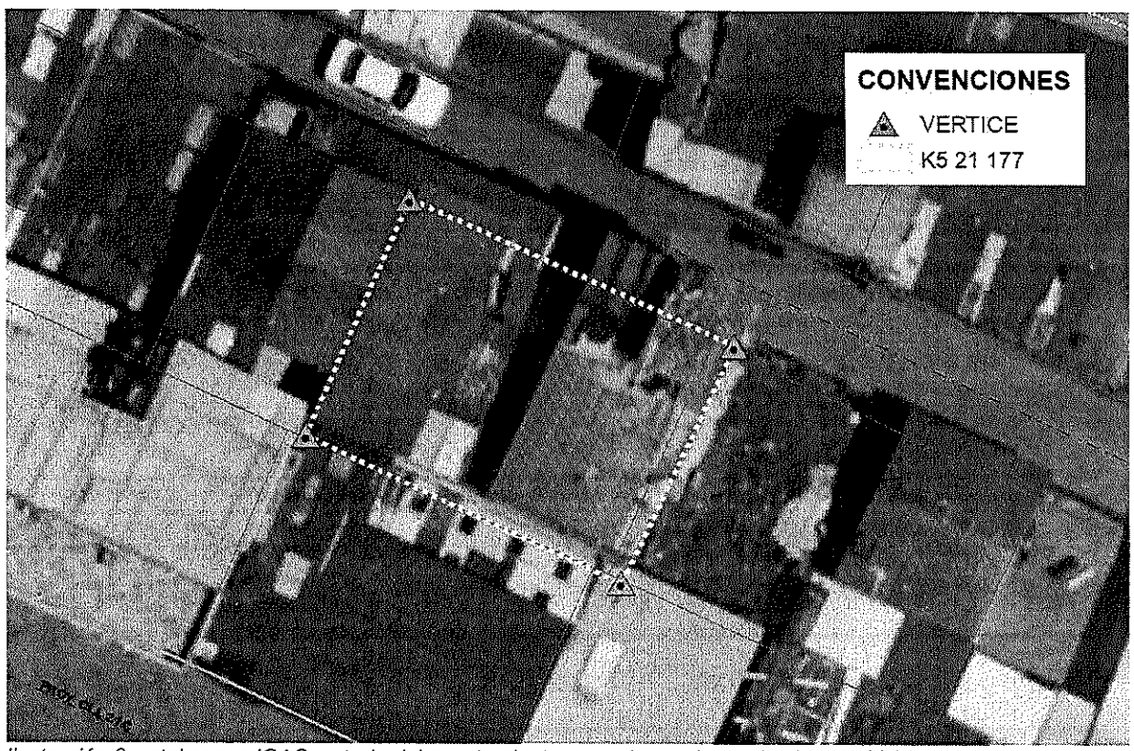

Ilustración 3: ortoimagen IGAC, estado del asentamiento para el pasado septiembre de 2014.

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

2.1. DELIMITACIÓN ESTADO ACTUAL DEL PREDIO OBJETO DE REGULARIZACIÓN:

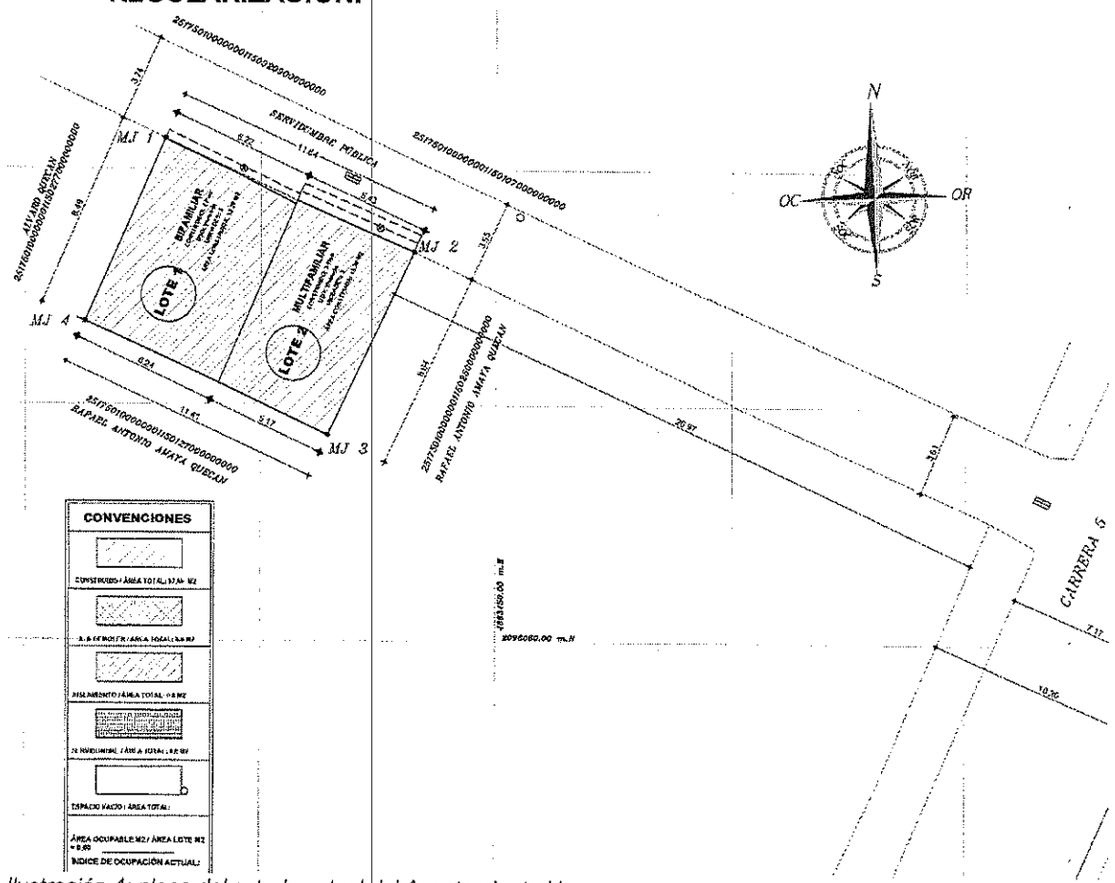

Ilustración 4: plano del estado actual del Asentamiento Humano

La ilustración 4 corresponde al estado actual del predio graficada en el plano 1/1, allí se evidencia un lote de terreno con forma regular y en su interior las construcciones que ocupan casi la totalidad del predio; estas tienen como acceso, ubicado al costado norte distinguida como "Servidumbre Publica".

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 y multifamiliar 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.

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

COORDENADAS GLOBO PREDIO N°25175010000000115013400000000				Área: 98,06 m2
MOJÓN	COORDENADAS X	COORDENADAS Y	COLINDANCIA	OBSERVACIONES
1	4883433,67	2096078,95	SERVIDUMBRE PUBLICA/1150277	
2	4883444,27	2096074,14	SERVIDUMBRE PUBLICA/1150250	
3	4883440,56	2096066,34	1150250/1150127	
4	4883430,23	2096071,18	1150127/1150277	

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

LINDEROS GLOBO PREDIO N°25175010000000011501340000000000										Área: 98,06 m2
LINDERO O MOJON	PUNTO INICIAL			PUNTO FINAL			DIST (M)	RUMBO	COLINDANTE	OBSERVACIONES
LINDERO N°1	MJ 1	X=	4883433,67	MJ 2	X=	4883444,27	11,643	NOR- OCCIDENTE	SERVIDUMBRE PUBLICA	PASA POR MOJÓN 5
		Y=	2096078,95		Y=	2096074,14				
LINDERO N°2	MJ 2	X=	4883444,27	MJ 3	X=	4883440,56	8,639	NOR-ORIENTE	1150250	
		Y=	2096074,14		Y=	2096066,34				
LINDERO N°3	MJ 3	X=	4883440,56	MJ4	X=	4883430,23	11,409	SUR-ORIENTE	1150127	PASA POR MOJÓN 6
		Y=	2096066,34		Y=	2096071,18				
LINDERO N°4	MJ 4	X=	4883430,23	MJ 1	X=	4883433,67	8,489	SUR-OCCIDENTE	1150277	
		Y=	2096071,18		Y=	2096078,95				

Ilustración 5: Coordenadas del globo de terreno original.

2.3. DELIMITACIÓN PROPUESTA DE REGULARIZACIÓN URBANÍSTICA

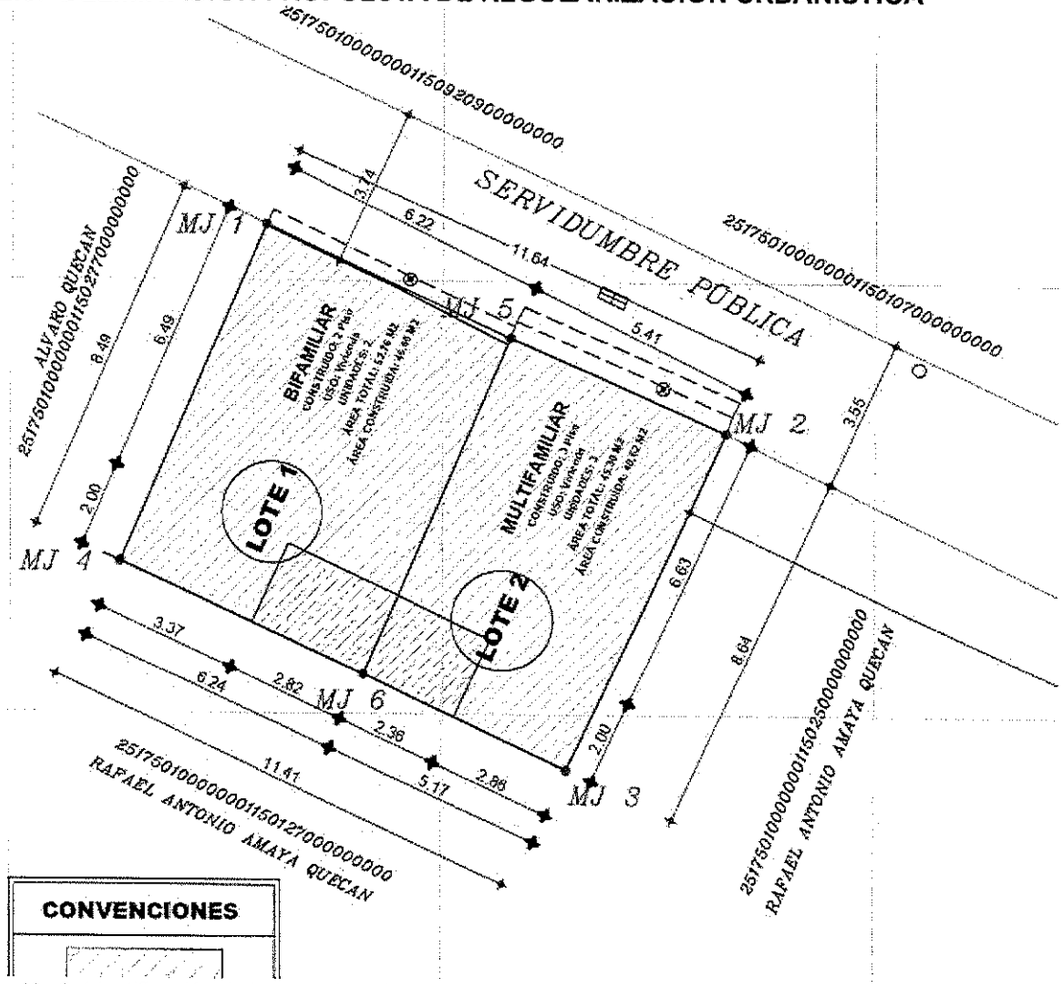

Ilustración 6: Identificación de las coordenadas, mojones y linderos de la propuesta de legalización y regularización urbanística

De la propuesta de regularización urbanística se observa que el número de mojones pasan de 4 a 6 unidades, es decir, se generan 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 ubicados en el costado norte de cada una de las unidades de terreno y cuya protección debe garantizarse al momento de solicitar la respectiva licencia de reconocimiento y la protocolización del presente documento.

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

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

2.4. COORDENADAS DELIMITACIÓN PROPUESTA DE REGULARIZACIÓN URBANÍSTICA:

LINDEROS PREDIO EL CURUBITO N°25175010000000115013400000000										
LOTE N°1 - ROSALBA RODRIGUEZ MUÑOZ- ALCIDES GARCIA GARCIA - Área =52,76 M2										
LINDERO O MOJON	PUNTO INICIAL			PUNTO FINAL			DIST (M)	RUMBO	COLINDANTE	OBSERVACIONES
LINDERO N°1	MJ 1	X=	4883433,67	MJ 5	X=	4883439,3	6,218	NOR- OCCIDENTE	SERVIDUMBRE PUBLICA	
		Y=	2096078,95		Y=	2096076,32				
LINDERO N°2	MJ 5	X=	4883439,3	MJ 6	X=	4883435,9	8,471	NOR-ORIENTE	LOTE 2	
		Y=	2096076,32		Y=	2096068,48				
LINDERO N°3	MJ 6	X=	4883435,9	MJ 4	X=	4883430,23	6,242	SUR-ORIENTE	1150127	
		Y=	2096068,48		Y=	2096071,18				
LINDERO N°4	MJ 4	X=	4883430,23	MJ 1	X=	4883433,67	8,489	SUR-OCCIDENTE	1150277	
		Y=	2096071,18		Y=	2096078,95				

Ilustración 7: Tabla linderos LOTE 1

LINDEROS PREDIO EL CURUBITO N°25175010000000115013400000000										
LOTE N°2 -BELLA LINDA BRAVO RAMIREZ - Área =45,30 M2										
LINDERO O MOJON	PUNTO INICIAL			PUNTO FINAL			DIST (M)	RUMBO	COLINDANTE	OBSERVACIONES
LINDERO N°1	MJ 5	X=	4883439,3	MJ 2	X=	4883444,27	5,427	NOR- OCCIDENTE	SERVIDUMBRE PUBLICA	
		Y=	2096076,32		Y=	2096074,14				
LINDERO N°2	MJ 2	X=	4883444,27	MJ 3	X=	4883440,56	8,639	NOR-ORIENTE	1150250	
		Y=	2096074,14		Y=	2096066,34				
LINDERO N°3	MJ 3	X=	4883440,56	MJ 6	X=	4883435,9	5,168	SUR-ORIENTE	1150127	
		Y=	2096066,34		Y=	2096068,48				
LINDERO N°4	MJ 6	X=	4883435,9	MJ 5	X=	4883439,3	8,471	SUR-OCCIDENTE	LOTE 1	
		Y=	2096068,48		Y=	2096076,32				

Ilustración 8: Tabla linderos LOTE 2

2.5. PERFILES VIALES EXISTENTES

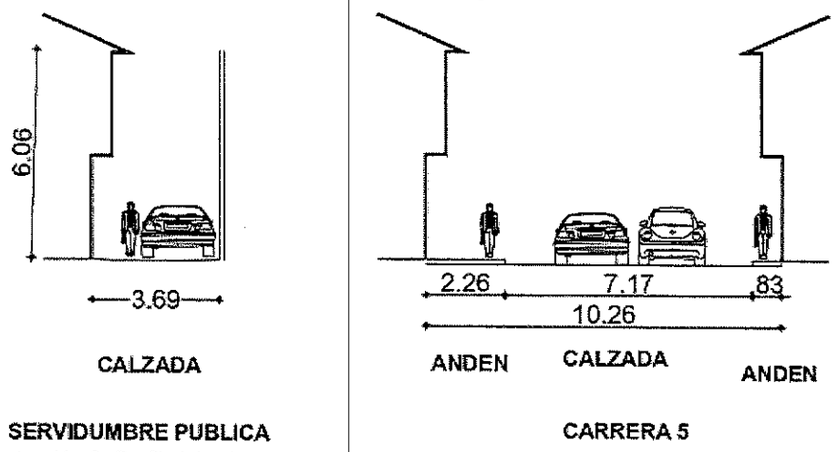

Ilustración 9: Perfil vial existente

2.6. PERFILES VIALES PROPUESTOS

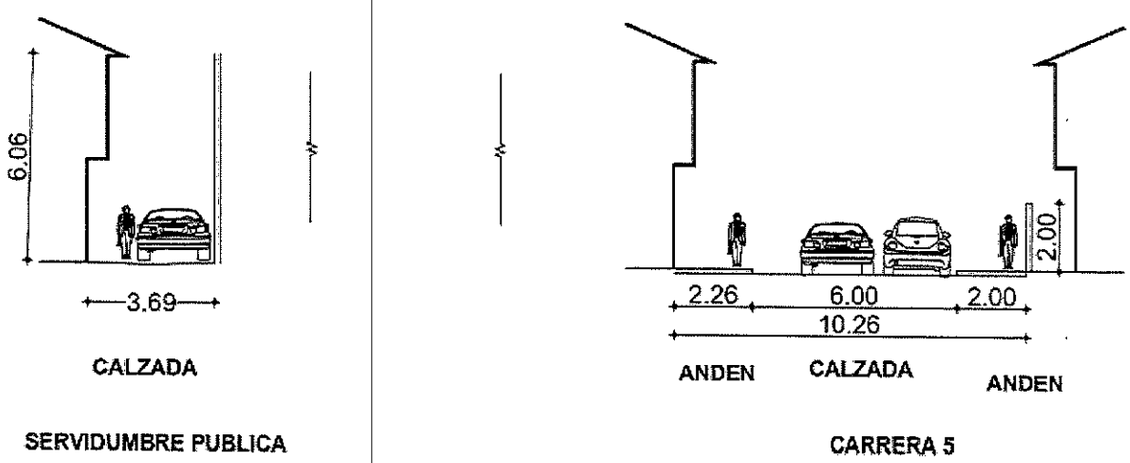

Ilustración 10: Perfil vial propuesto SERVIDUMBRE PUBLICA

unesco Member Global Network of Learning Cities

CAM CENTRO ADMINISTRATIVO MUNICIPAL - CHÍA

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

2.7. PERFIL VIAL

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

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

Vías Tipo V-8

Son vías de 3.00 metros, peatonal únicamente.

Secciones Típicas (dos alternativas)

1. Zonas duras laterales: 1.20 m. (Una a cada lado – 2.40 m.)
Zona central: 0.60 m.

2. Zonas verdes laterales: 0.90 m. (Una a cada lado – 1.80 m.)
Zona dura central: 1.20 m.

VIA	Descripción
PROYECCION VIAL	NO
TIPO DE VIA	V-8
PERFIL	3,69
NOMBRE	VIA PUBLICA DE ACCESO
CALCULO DE AREAS	**M2**
AREA BRUTA	98,06
AREA PROYECCION VIAL	0,00
AREA NETA	98,06

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

Por lo anterior, la vía que linda con el predio identificado con número 01-00-0115-0134-000 costado sur responde a vía tipo V-8 de (3,69 m), por tal motivo se debe tener en cuenta el trazado vial de la siguiente manera:

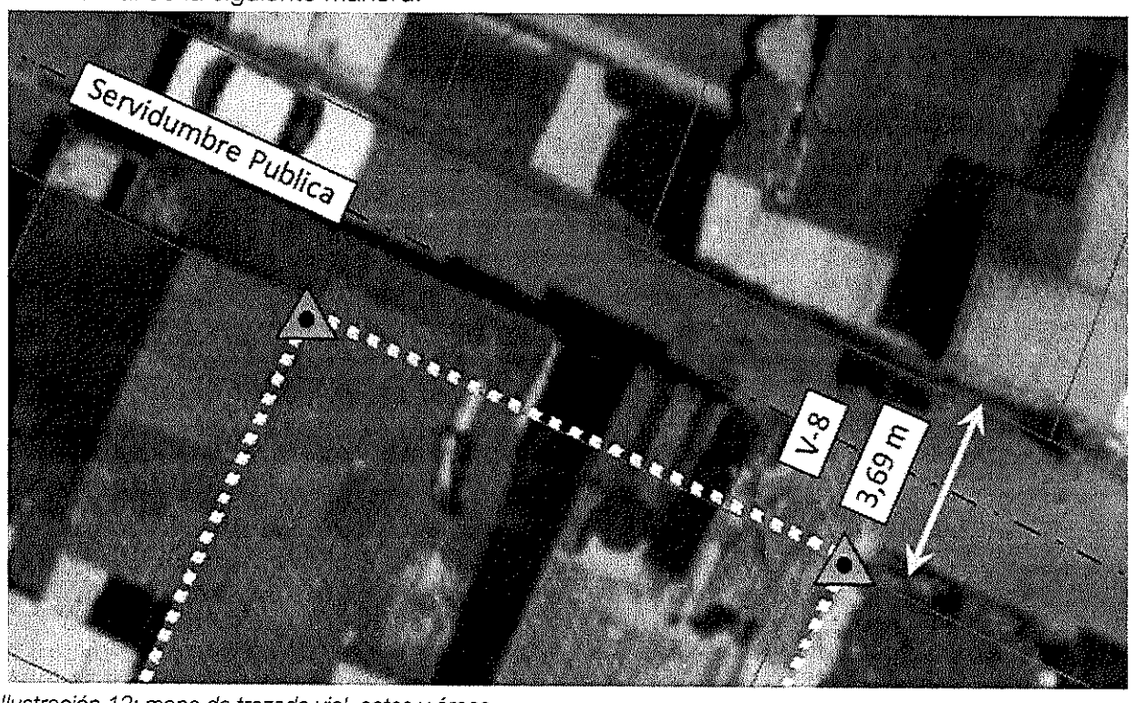

Ilustración 12: mapa de trazado vial, cotas y áreas.

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

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

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: 5506543 Código interno: 6165009	Cuenta: 2247799-4	Cuenta: 60197877

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 01-00-0115-0134-000 localizado en la CARRERA 5 N° 25 - 177, INTERIOR 2 del municipio de Chía, no se encuentra ubicado en zona de amenaza por encharcamiento, sin embargo, los interesados deben tener en cuenta esta situación y adelantar las acciones pertinentes para garantizar el adecuado drenaje del agua lluvia en los predios.

4.3. Inundación

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

4.4. Remoción en Masa

Para el predio identificado con cédula catastral 010001150134000 La zona de acuerdo con el Plano 1B. Estructura general del territorio a largo plazo - zonas de riesgos del Acuerdo 17 del 2000, está ubicado en zona de amenaza media por movimientos en masa, en aproximadamente 60.35% de su área, no obstante, actualmente se cuenta con Estudios básicos de riesgos EBR más recientes elaborados mediante el contrato de Consultoría 663 de 2020, donde se precisó la precitada amenaza reportándose niveles bajos, por ende, no se presentaría restricción para adelantar el presente proceso, siendo pertinente resaltar.

4.5. Avenida Torrencial

No se presentaría restricción para adelantar el presente proceso, siendo pertinente resaltar que respecto a los fenómenos de inundación, avenida torrencial e incendios forestales se presenta igualmente amenaza baja.

4.6. Incendios

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

El predio identificado con cédula catastral 010001150134000 no presenta amenaza de incendio teniendo en cuenta que las coberturas vegetales se localizan principalmente sobre los cerros orientales y occidentales del municipio de Chía.

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

4.7. Clasificación del Suelo

El predio identificado con cédula catastral 010001150134000, localizado en la CARRERA 5 N° 25 - 177, INTERIOR 2 del municipio de Chía, según lo expresado en el Acuerdo Municipal 17 de 2000 (POT) se encuentra en suelo Rural en la categoría de Suelo Rural clasificado como AREA RESIDENCIAL URBANA (ARU).

En el Acuerdo 17 de 2000 se regula el AREA RESIDENCIAL URBANA de la siguiente manera:

Artículo 96. Área Residencial Urbana (ARU)

USOS URBANOS: AREA RESIDENCIAL URBANA
La señalada como tal en el plano No. 2 - Zonificación. Esta zona podrá estar sujeta a los diferentes tratamientos de los que regula el presente acuerdo
Residencial con vivienda unifamiliar, bifamiliar, multifamiliar, en urbanizaciones y condominios.

USOS COMPATIBLES
Institucional I, Comercial I, Industrial I

USOS CONDICIONADOS
Comercio II, Institucional II.

USOS PROHIBIDOS
Industria II y III, Comercial III, Industrial III, Minero, Forestal y Agropecuario.

NORMAS ESPECÍFICAS
LOTE MINIMO: Unifamiliar: 100.00 m2; bifamiliar: 140.00 m2; multifamiliar: 300,00 m2; urbanizaciones y condominios: 1.000.00 m2; otros usos: 300.00 m2.
FRENTE MINIMO: Unifamiliar: 7.00 m; bifamiliar: 10.00 m; multifamiliar: 15,00 m; urbanizaciones y condominios: 20.00 m; otros usos: 20.00 m.
NUMERO DE PISOS: 3; sobre V-4 y V-3 4 pisos.
AISLAMIENTO ANTERIOR: 3.00 m; sobre V-4 y V-3 5.00 m.
AISLAMIENTO POSTERIOR: 3.00 m; en lotes esquineros se exigirán patios con área mínima de 12 m2 y lado mínimo de 3.00 m.
AISLAMIENTOS LATERALES: No se exigen.
VOLADIZOS: 0.60 m.; sobre V-4 y V-3 0.80 m.
CERRAMIENTO ANTERIOR: Hasta 0.50 de altura se permite muro macizo; desde 0.50 hasta 2.00 máximo, cerramiento transparente.
CERRAMIENTO POSTERIOR: 2.50 m. de altura máxima.
INDICE DE OCUPACION Unifamiliar y bifamiliar: 0.6; multifamiliar: 0.5; urbanizaciones y condominios: 0.4.
INDICE DE CONSTRUCCION: El resultante de la aplicación de índice de ocupación, aislamientos y alturas permitidos.
NUMERO DE PARQUEOS: Según Artículo 75.
CESION TIPO A: Según Artículo 69.
CESION TIPO B: Según Artículo 74.

Para vivienda las variables son: AMB 25 metros cuadrados y la constante K será de 1, número de alcobas 3. Los antejardines deberán sembrarse con tapetes vegetales, plantas de borde y arbustos. La oficina de planeación preservará la morfología urbanística para lo cual exigirá adición, disminución y/o eliminación del antejardín previo la justificación gráfica o teórica del comportamiento del sector lo cual deberá firmarse y protocolizarse en la aprobación del respectivo proyecto.

Se podrán construir pisos adicionales aplicando las bonificaciones por menor índice de ocupación así: 1 piso adicional por cada 5% adicional de área libre; de la misma manera, por cada piso adicional se deberá garantizar un metro adicional de aislamiento anterior y posterior.

Las urbanizaciones de estratos 5 y 6 destinarán el 10% del área neta urbanizable a vivienda de interés social, según el numeral 4 del artículo 59.

CONDICIONES AMBIENTALES, SANITARIAS Y PAISAJISTICAS:

En la zona urbana residencial no se podrán generar ruidos por fuera de la norma, de igual manera generar emisiones atmosféricas y olores ofensivos que alteren la calidad de vida del vecindario.

Cualquier alteración de la fachada temporal o permanente deberá cumplir con los requisitos que para tal fin expida la administración mediante acuerdo debidamente aprobado por el Concejo Municipal.

Por ninguna razón se podrán parquear vehículos en la vía pública, especialmente en sitios de congestión o al frente de parques.

En esta área sé prohíbe arrojar o depositar residuos sólidos y líquidos sobre el espacio público hecho que será sancionado por las autoridades de policía de acuerdo a las normas vigentes.

Paisajismo, deberá realizarse por parte de los propietarios el mantenimiento de antejardines y fachadas que den sobre el espacio público.

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

4.8. Programas, operaciones y proyectos estructurantes

Para el predio identificado con cédula catastral 010001150134000, localizado en la CARRERA 5 N° 25 - 177, INTERIOR 2 del municipio de Chía, no se han contemplado programas, operaciones o proyectos estructurantes.

4.9. Acciones de mejoramiento previstas

El predio identificado con cédula catastral 010001150134000, localizado en la CARRERA 5 N° 25 - 177, INTERIOR 2 del municipio de Chía, se contempla dejar los aislamientos requeridos y planteados en el plano de loteo, así como la vía de acceso a todos los lotes resultantes del proceso de legalización en la cual se tiene previsto que su uso sea peatonal, ocasional vehicular sólo para ingreso a los predios, sin obstaculizar el paso de las personas que integran el Asentamiento, o el ingresos de vehículos de emergencia, No se puede constituir como área de parqueo o estacionamientos, y sin uso de la misma como estacionamiento en todo su trayecto.

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

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

4.10. Lineamientos ambientales

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

1. *"Atendiendo los déficits de espacio público del polígono objeto de orden de legalización, y en aras de incorporar zonas verdes al sector, se procurará la incorporación de cubiertas verdes, donde los lineamientos técnicos lo permitan.*

2. *Queda prohibido el desarrollo de cualquier actividad que genere ruido más allá de los niveles sonoros permitidos para la zona. Considerando que el uso principal del sector será residencial, los estándares máximos permisibles de niveles de emisión de ruido en dB(A), serán los establecidos en la Resolución 0627 de 07 de abril de 2007, Artículo 9, Tabla 1, en cumplimiento de la Ley 1801 de 2016, Artículo 33.*

3. *Las unidades de vivienda a legalizar procuraran incorporar en su diseño constructivo estrategias de construcción sostenible, orientadas a disminuir el consumo de agua y energía, logrando condiciones de optimización del recurso hídrico y la eficiencia energética de la edificación, entre ellas las siguientes:*

   - *En aras de aprovechar los sistemas pasivos de iluminación, ventilación y calefacción, las nuevas licencias de construcción y los actos de reconocimiento de edificaciones existentes intentarán ajustar la relación ventana / muro, procurar una ventilación cruzada en diferentes espacios y la utilización de materiales en fachada de baja conductividad térmica o sistemas combinados (materiales convencionales con aislantes térmicos).*

   - *Las unidades de vivienda procurarán instalar grifería ahorradora en los diferentes puntos de abastecimiento de agua potable y unidades sanitarias, para optimizar el consumo de agua.*

   - *Las edificaciones intentaran ajustar el diseño de la red de agua lluvia para facilitar su captación, acumulación y posterior aprovechamiento en uso sanitario, riego de zonas verdes y jardines de la propia vivienda y áreas anexas.*

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

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".*

5. DATOS DE LOS INTERESADOS
Identificación de los interesados

LOTE	AREA M2	USO	INTERESADO	CEDULA
LOTE 1	52,76	Bifamiliar	ALCIDES GARCIA GARCIA	2995087
			ROSALBA RODRIGUEZ MUÑOZ	35473162
LOTE 2	45,3	Multifamiliar	BELLA LINDA BRAVO RAMIREZ	21134312

6. TABLA DE CARACTERIZACIÓN DEL ASENTAMIENTO
6.1. Áreas, índices y características existentes

CUADRO DE AREAS											
Lotes y construcciones del Asentamiento Humano											
AREA BRUTA m^2:			98,06	Lotes edificados:					2		UN
AREA RESERVA VIAL m^2:			0,00	Lotes Asentamiento:					2		UN
AREA NETA m^2:			98,06	Grado de consolidación					100%		%
Área de Servidumbre											
Nombre del Lote	Área de la vía en m^2			Carácter			MOJONES				
Servidumbre 01	N/A			PRIVADA			N/A				
Totales	0										
Área de lotes y construcciones											
Nombre del Lote	Área lote (m^2)	AREA CONSTRUIDA EXISTENTE (m^2)				área por demoler	área ocupada total (piso 1)	Área total por Leg. Reconocimiento (Dir. de Urbanismo)	I.O. propuesto %	Uso, Mojones y Unidades	
		Piso 1	Piso 2	Piso 3	Subtotal						
LOTE 1	52,76	46,60	46,60	0,00	93,20	0,00	46,60	**93,20**	88%	BIFAMILIAR MJ5-MJ6-MJ4-MJ1	2
LOTE 2	45,30	40,62	40,62	40,62	121,86	0,00	40,62	**121,86**	90%	MULTIFAMILIAR MJ5-MJ2-MJ6-MJ6	3
Subtotales	**98,06**	**87,22**	**87,22**	**40,62**	**215,06**	**0,00**	**87,22**	**215,06**	89%		
Índices	I.O. ocupación actual	89%	I.C. construcción actual	219%	I.O. ocupación propuesta	89%	I.C. constr. propuesta	219%		**Total unidades de vivienda**	**5**
Resumen de áreas y porcentajes											
Área total del predio del Asentamiento Humano m^2							98,06				m2
Área total final ocupada del Asentamiento Humano m^2							87,22				m2
Área total Construida del Asentamiento Humano Actual m^2							87,22				m2
Área total Construida del Asentamiento Humano Propuesta m^2							215,06				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

7. REGULARIZACIÓN URBANÍSTICA DEL ASENTAMIENTO HUMANO
Propuesta de regularización
7.1. Propuesta de regularización

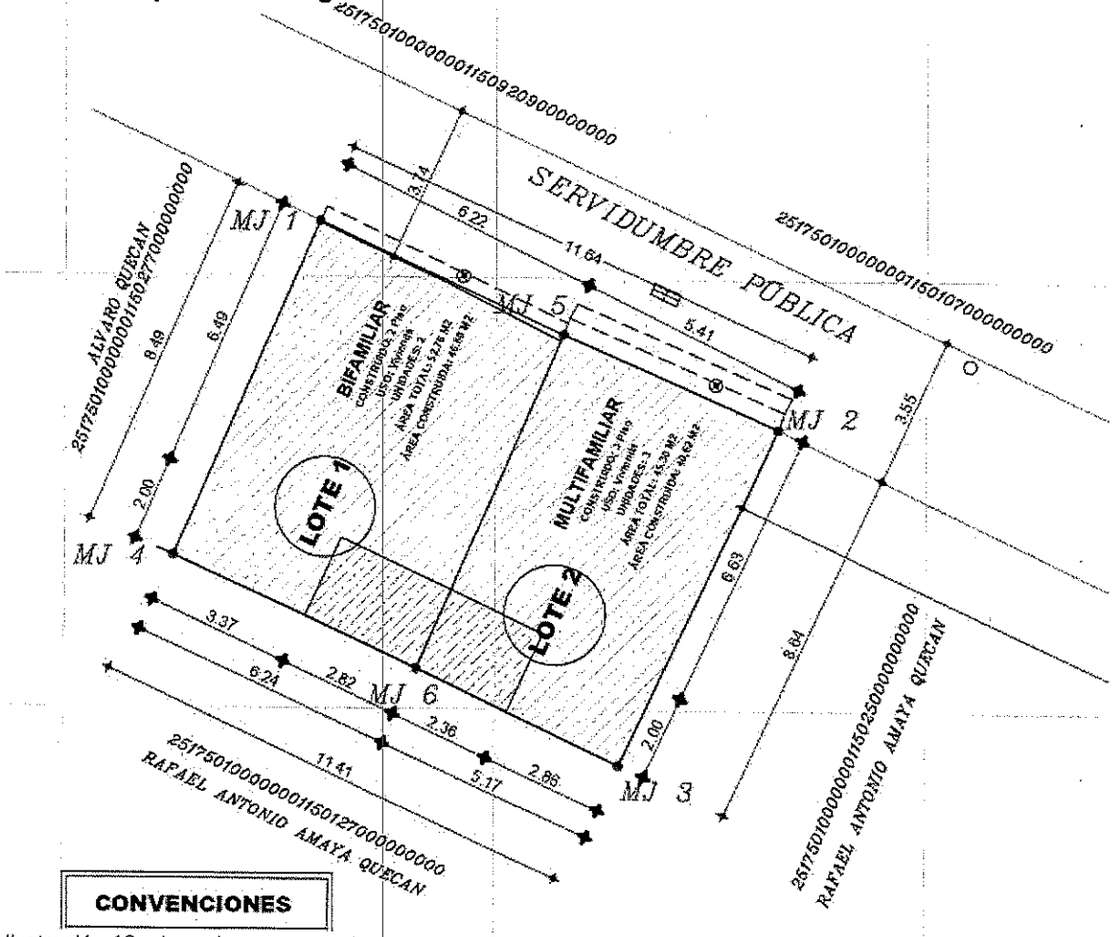

Ilustración 13: plano de propuesta de regularización y mejoramiento urbanístico

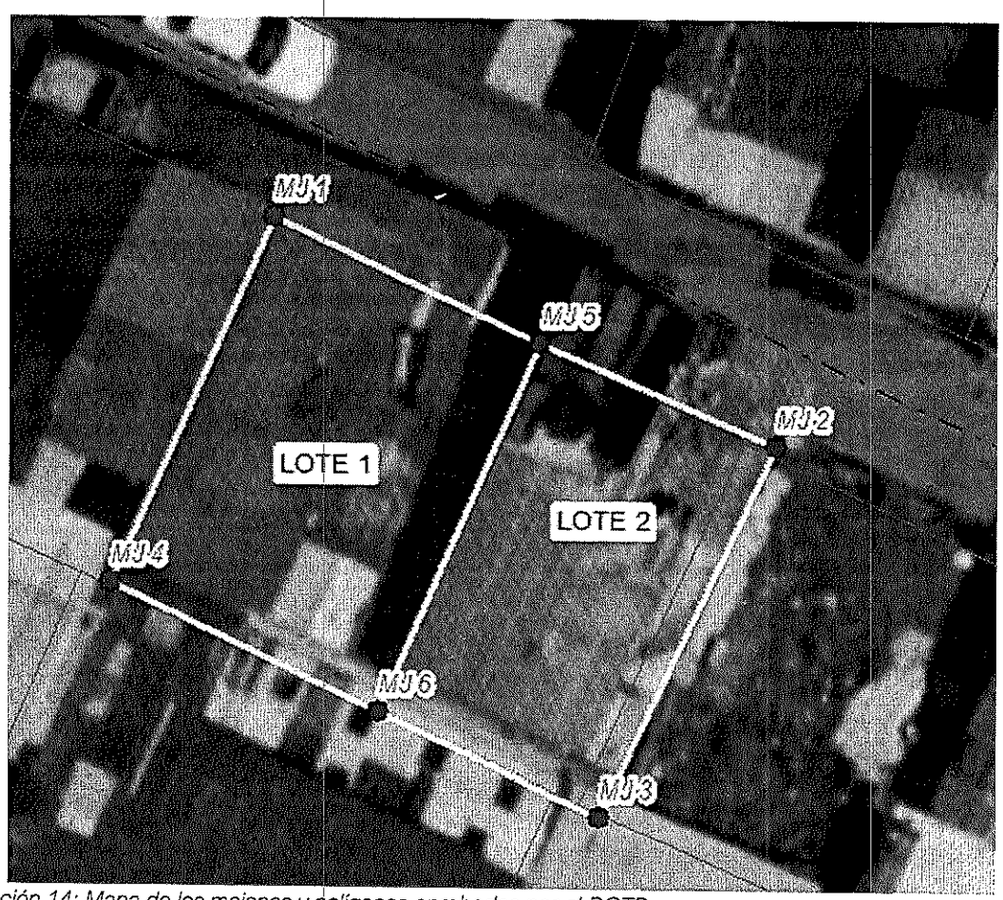

Ilustración 14: Mapa de los mojones y polígonos aprobados por el DOTP

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

MOJON	X	Y
MJ 1	4883433,67	2096078,95
MJ 2	4883444,27	2096074,14
MJ 3	4883440,56	2096066,34
MJ 4	4883430,23	2096071,18
MJ 5	4883439,30	2096076,32
MJ 6	4883435,90	2096068,48

Ilustración 15: tabla de coordenadas

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	Bifamiliar VIS, ceñido al número de unidades establecidos en la tabla 6. tabla de caracterización del asentamiento.	Multifamiliar 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)	52,76	45,30
Frente mínimo del lote (ml)	6,22	5,41
Índice de ocupación actual	88%	90%
Índice máx. De construcción	El resultante de multiplicar el índice de ocupación por el número de pisos.	
Número de Pisos actual	2	3
Aislamiento anterior	0,00 ml	0,00 ml
Aislamientos laterales	0,00 ml	0,00 ml
Aislamiento posterior	5,64 m^2	4,72 m^2
Voladizo	0,50 m	0,50 m
Estacionamientos	0	0
Cerramiento	2,50 ml	
Acceso a Predios	A través de servidumbre publica costado norte del predio	A través de servidumbre publica costado norte del predio
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	Bifamiliar VIS, ceñido al número de unidades establecidos en la tabla 6. tabla de caracterización del asentamiento.	Multifamiliar 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)	52,76	45,30
Frente mínimo del lote (ml)	6,22	5,41
Índice de ocupación	88%	90%
Índice máx. De construcción	El resultante de multiplicar el índice de ocupación por el número de pisos.	
Número de Pisos	3	3
Aislamiento anterior	0,00 ml	0,00 ml

unesco Mandala 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

NORMATIVA PARA NUEVOS DESARROLLOS		
NORMATIVA	**LOTE 1**	**LOTE 2**
Aislamientos laterales	0,00 ml	0,00 ml
Aislamiento posterior	5,64 m^2	4,72 m^2
Voladizo	0,50 m	0,50 m
Estacionamientos	0	0
Cerramiento	2,50 ml	
Acceso a Predios	A través de servidumbre publica costado norte del predio	A través de servidumbre publica costado norte del predio
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.		

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

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

Dada a los quince (15) días del mes de octubre 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:

DIEGO IVAN PALACIOS
Abogado Contratista
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