

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

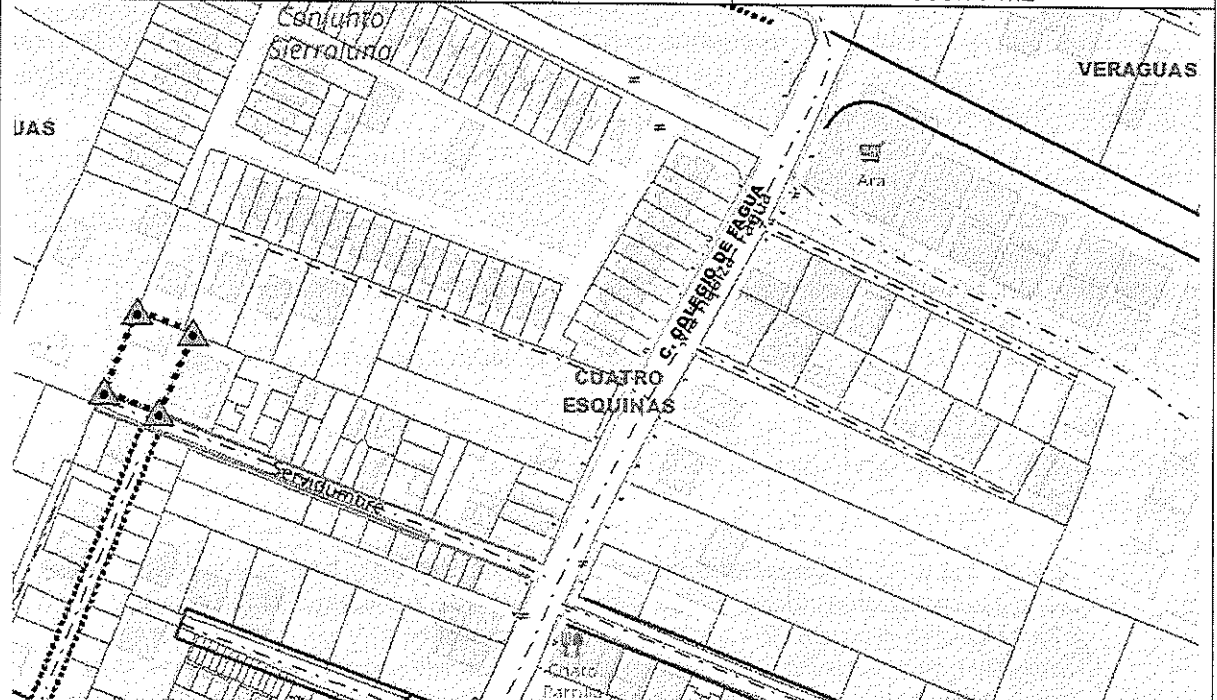
IDENTIFICACIÓN DEL PROYECTO			
Radicado	20239999939276	Decreto	177 de 2023
Catastral	251750000000000090154000000000	Matricula	50N-20187865
Zona POT	CENTRO POBLADO (CP)	Tipo de Suelo	Suelo Rural
Dirección	VEREDA TIQUIZA, SECTOR CUATRO ESQUINAS, PREDIO LOS CEDROS		
Ámbito delimitación	UNICO	Tipo de Legalización	INDIVIDUAL
Arquitecto	CRISTIAN CAMILO SANCHEZ*	matricula	A10302016-1072668840
Topógrafo	WILMAR ANDRES GUZMAN CHITIVA	matricula	01- 13183 CNPT
Interesado 1	DIANA CAROLINA TOVAR	Cédula	53167657
Interesado 2	BERNARDO GORDO SILVA	Cédula	17198476
Área Título	Área Registro	Área IGAC	Área Levantamiento
550.77 m²	550.00 m²	520 m²	550.77 m2
			

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

1. ANTECEDENTES

Mediante radicado 20239999939276 del 29 de diciembre de 2023, se solicitó la legalización del asentamiento humano, ubicado en la VEREDA TIQUIZA, SECTOR CUATRO ESQUINAS, PREDIO LOS CEDROS del Municipio de Chía - Cundinamarca, e identificado con cédula catastral 00-00-0009-0154-000 y matricula inmobiliaria 50N-20187865 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. 1749 del 4 de septiembre de 2024, realizó requerimiento al interesado en el cual solicitó se diera aplicación a los requisitos establecidos en la Circular externa DOTP N°001 de 2022., requisitos que fueron subsanados por parte del arquitecto externo a cargo del trámite mediante anexo del mes de abril de 2024.

Con base a los ajustes solicitados a la revisión del levantamiento topográfico, se procedió a realizar acta de observaciones D.O.T.PT 1279 del 6 de mayo de 2025, por parte de la Dirección de Ordenamiento Territorial y Plusvalía, acta que fue objeto de respuesta por parte del interesado mediante anexo del veintiséis (26) de mayo de 2026.

Mediante resolución N°3527 del 20 de mayo 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 00-00-0009-0154-000 e inscrito folio de matrícula inmobiliaria N° 50N-20187865 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 29 de diciembre de 2023, mediante radicado 20239999939276, se solicitó la legalización del asentamiento humano, identificado con número catastral 00-00-0009-0154-000 localizado en la vereda Tiquiza del Municipio de Chía - Cundinamarca, para lo cual se aportaron los documentos exigidos en el Acuerdo Municipal 188 de 2021 y con base en la Orden de Legalización proferida por el Decreto 177 de 2023 que viabilizó la legalización de los asentamientos humanos al interior de la delimitación, que en este caso está dentro del ámbito Único.

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 20239999939276 atendiendo los lineamientos generales del Acuerdo 17 del 2000.

1.4. Acuerdo Municipal 188 de 2021

El Acuerdo Municipal 188 de 2021 es el instrumento creado por la administración por medio del cual se faculta 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:

Art. 2º Parágrafo. B. Definiciones:

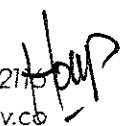
- Entiéndase por grado de consolidación la relación existente entre el número de edificaciones habitadas con el número total de predios que conforman el área delimitada.
- El grado de consolidación es igual o superior al 60%
- En ningún caso los asentamientos humanos conformados por diez (10) o más lotes,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

Art. 3º Parágrafo. 3 y 4. Ámbito de aplicación:

- En los lotes o aparentes lotes resultado del proceso de legalización de asentamientos humanos con condiciones de precariedad y de origen informal, sólo se podrán desarrollar en vivienda de interés social o prioritaria.
- No será beneficiario del proceso de legalización de asentamientos humanos, y no se le establecerá norma urbanística al ciudadano que sea propietario de otra vivienda en el municipio de Chía.

1.5. Decreto Orden de Legalización 177 de 2023

El Decreto 177 de 2023 “El cual delimita una zona conformada por asentamientos humanos precarios de origen informal integrados predominantemente por viviendas de interés social, ubicada en la vereda Tiquiza – Sector Cuatro Esquinas, sector rural del municipio de Chía, se ordena su legalización y regularización urbanística y se dictan otras disposiciones” viabilizó la realización del trámite de legalización y regularización urbanística del asentamiento en estudio, al estar este incluido dentro de la delimitación proferida por el decreto.



Este Decreto determina dichas condiciones y la resolución se basa en ellas para determinar las condiciones de regularización urbanística armonizadas con la normativa vigente.

1.6. 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

2. DELIMITACIÓN DEL ÁREA OBJETO DE LEGALIZACIÓN

El asentamiento humano se encuentra ubicado en Suelo Rural, en la VEREDA TIQUIZA, SECTOR CUATRO ESQUINAS, PREDIO LOS CEDROS identificado con cédula catastral 00-00-0009-0154-000 y Matrícula Inmobiliaria 50N-20187865. 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 550.77 m²

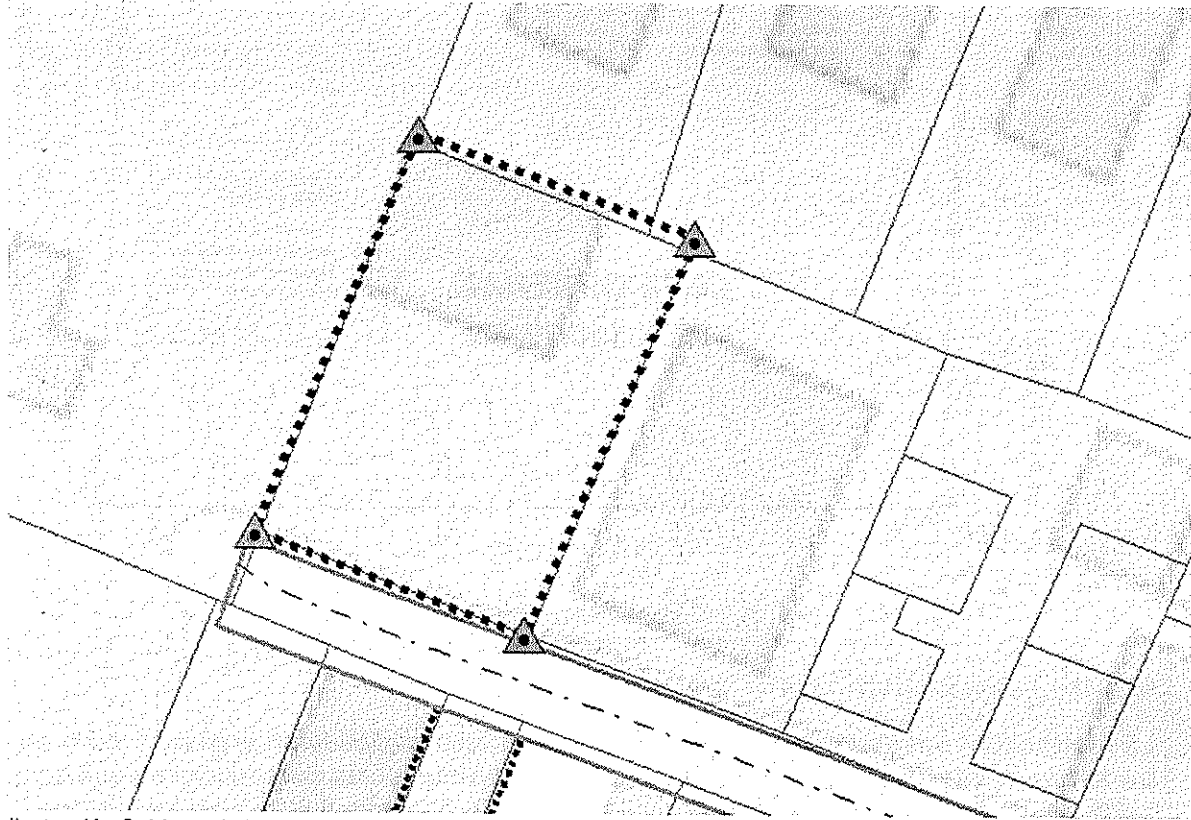
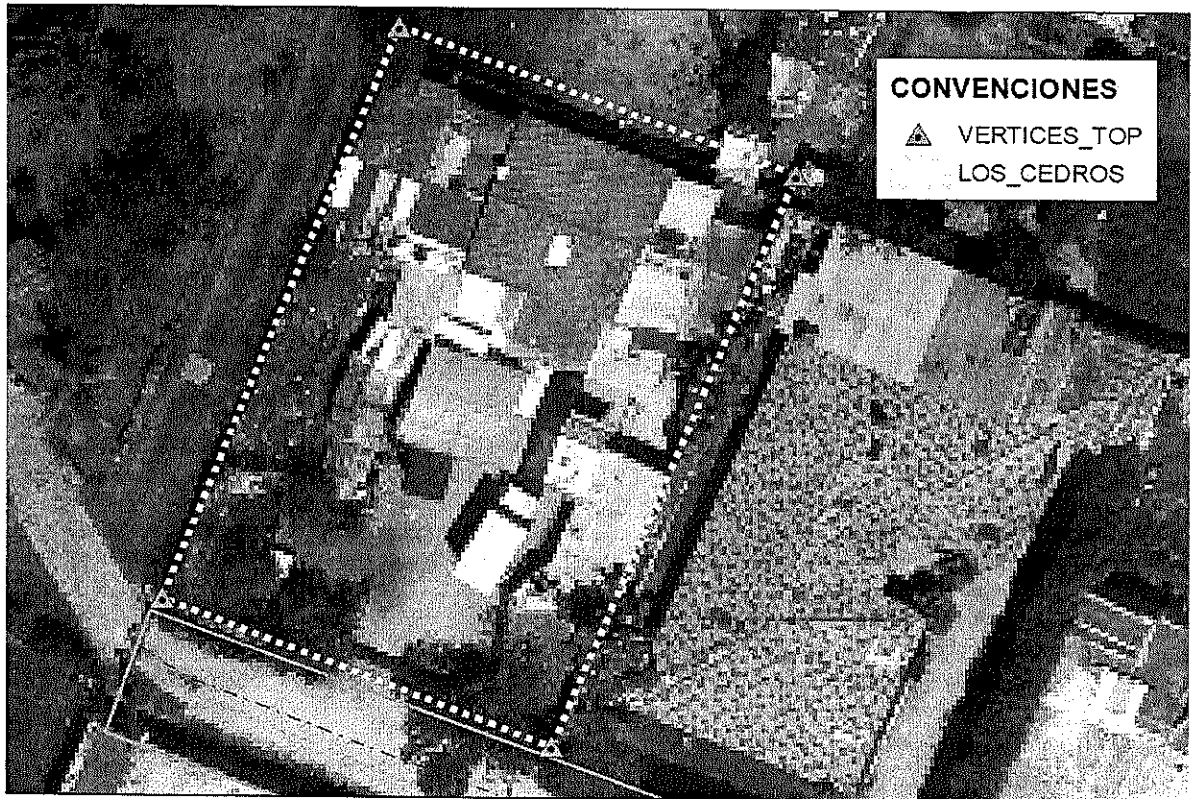


Ilustración 2: Mapa de localización y ubicación específica (predio de interés en líneas punteadas).



CONVENCIONES

- ▲ VERTICES_TOP
- LOS_CEDROS

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

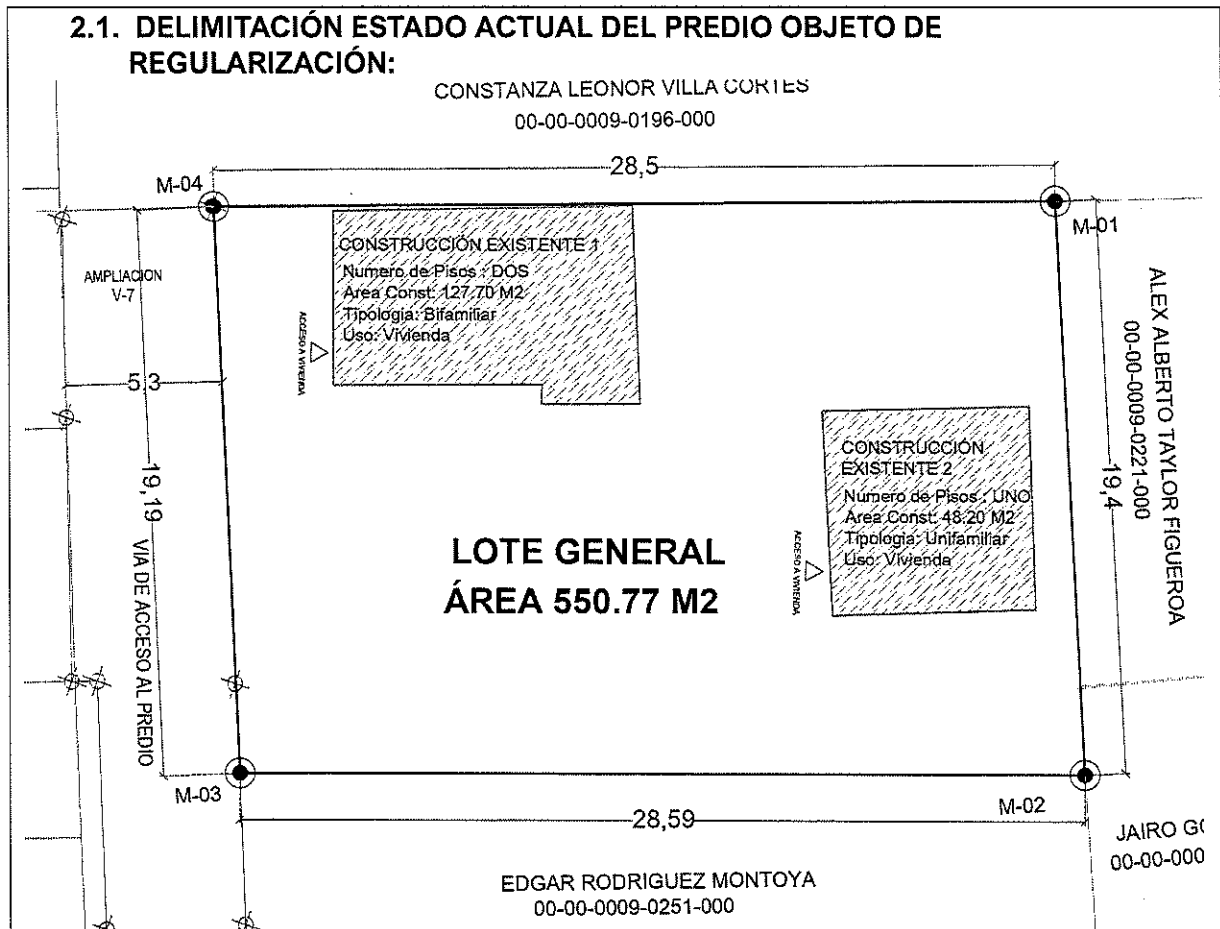


Ilustración 4: plano del estado actual del Asentamiento Humano

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 parte del predio; estas tienen como acceso, ubicado al costado sur sobre servidumbre de acceso cerrada.

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 unifamiliar 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:

COORDENADASGLOBO TERRENO "LOS CEDROS" 00-00-0009-0154-000 "					AREA: 550.77 M2
MOJO N	COORDENADA X	COORDENADA Y	COLINDANCIA	DISTANCIA (M)	OBSERVACIONES
M-1	4881758,5747	2096991,2708	0221-000,0220-000	19,40	-
M-2	4881776,7818	2096984,5605	00-00-0009-0251-000	28,59	-
M-3	4881765,5955	2096958,2452	Via de acceso al predio	19,19	-
M-4	4881747,6192	2096964,9640	00-00-0009-0196-000	28,50	-

LINDEROS GLOBO DEL TERRENO "LOS CEDROS" 00-00-0009-0154-000 "								AREA: 550.77 M2
LINDERO	PUNTO INICIAL		PUNTO FINAL		DIST. (M)	RUMBO	COLINDANTE	OBSERVACIONES
LINDERO 1	M1	X= 4881758,5747	M2	X= 4881776,7818	19,40	SURESTE	00-00-0009-0221-000 ALEX ALBERTO TAYLOR FIGUEROA 00-00-0009-0220-000 JAIRO GORDO GRACIA	-
		Y= 2096991,2708		Y= 2096984,5605				-
LINDERO 2	M2	X= 4881776,7818	M3	X= 4881765,5955	28,59	SUROESTE	00-00-0009-0251-000 EDGAR RODRIGUEZ MONTOYA	-
		Y= 2096984,5605		Y= 2096958,2452				-
LINDERO 3	M3	X= 4881765,5955	M4	X= 4881747,6192	19,19	NOROESTE	VIA ACCESO AL PREDIO	-
		Y= 2096958,2452		Y= 2096964,9640				-
LINDERO 4	M4	X= 4881747,6192	M1	X= 4881758,5747	28,50	NORESTE	00-00-0009-0196-000 CONSTANZA LEONOR VILLA CORTES	-
		Y= 2096964,9640		Y= 2096991,2708				-

Ilustración 5: Coordenadas del globo de terreno original.

2.3. DELIMITACIÓN PROPUESTA DE REGULARIZACIÓN URBANÍSTICA

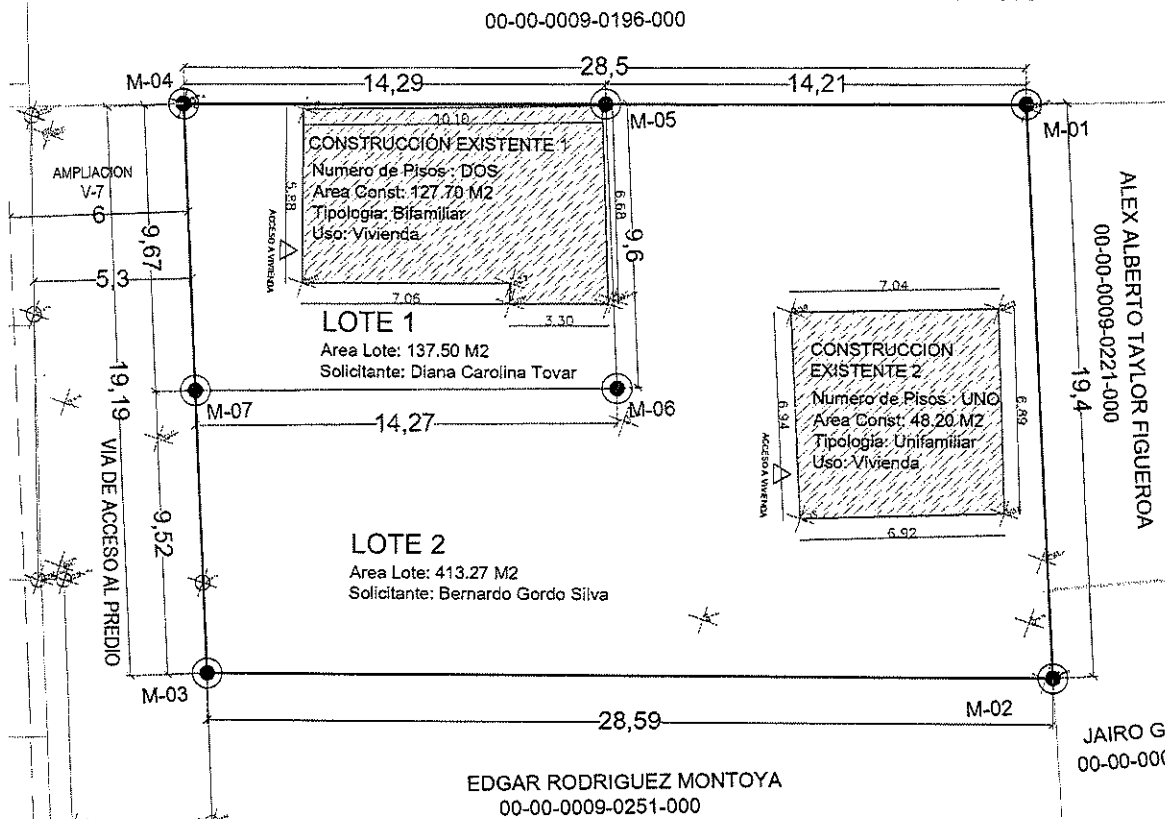


Ilustración 6: Identificación de las coordenadas, mojones y linderos de la propuesta de legalización y regularización urbanística

De la propuesta de regularización urbanística se observa que el número de mojones pasan de 4 a 6 unidades, es decir, se segregan nuevas (2) 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:

2.4. COORDENADAS DELIMITACIÓN PROPUESTA DE REGULARIZACIÓN URBANÍSTICA:

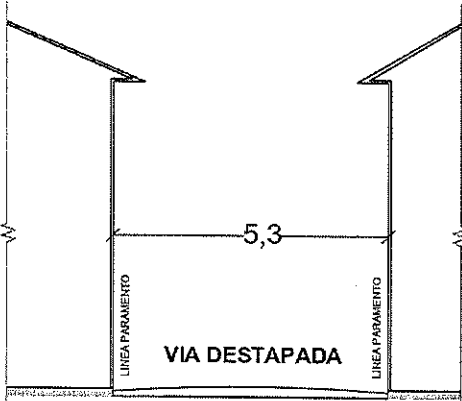
LOTE NUMERO 1 - DIANA CAROLINA TOVAR - AREA : 137.50 M2										
LINDERO		PUNTO INICIAL		PUNTO FINAL		DIST. (M)	RUMBO	COLINDANTE	OBSERVACIONES	
LINDERO 1	M4	X=	4881747,6192	M5	X=	4881753,1119	14,29	NORESTE	LOTE 2	-
		Y=	2096964,9640		Y=	2096978,1533				-
LINDERO 2	M5	X=	4881753,1119	M6	X=	4881762,1004	9,60	SURESTE	LOTE 2	-
		Y=	2096978,1533		Y=	2096974,7760				-
LINDERO 3	M6	X=	4881762,1004	M7	X=	4881756,6779	14,27	SUROESTE	VIA ACCESO AL PREDIO	-
		Y=	2096974,7760		Y=	2096961,5791				-
LINDERO 4	M7	X=	4881756,6779	M4	X=	4881747,6192	9,67	NOROESTE	00-00-0009-0196-000 CONSTANZA LEONOR VILLA CORTES	-
		Y=	2096961,5791		Y=	2096964,9640				-

Ilustración 7: Tabla linderos LOTE 1

LOTE NUMERO 2 - BERNARDO GORDO SILVA - AREA : 413,27 M2										
LINDERO	PUNTO INICIAL			PUNTO FINAL			DIST. (M)	RUMBO	COLINDANTE	OBSERVACIONES
LINDERO 1	M1	X=	4881758,5747	M2	X=	4881776,7818	19,40	SURESTE	00-00-0009-0221-000 ALEX ALBERTO TAYLOR FIGUEROA	-
		Y=	2096991,2708		Y=	2096984,5605			00-00-0009-0220-000 JAIR GORDO GRACIA	-
LINDERO 2	M2	X=	4881776,7818	M3	X=	4881765,5955	28,59	SUROESTE	00-00-0009-0251-000 EDGAR RODRIGUEZ MONTOYA	-
		Y=	2096984,5605		Y=	2096958,2452			-	
LINDERO 3	M3	X=	4881765,5955	M7	X=	4881756,6779	9,52	NOROESTE	VIA ACCESO AL PREDIO	-
		Y=	2096958,2452		Y=	2096961,5791			-	
LINDERO 4	M7	X=	4881756,6779	M6	X=	4881762,1004	14,27	NORESTE	LOTE 1	-
		Y=	2096961,5791		Y=	2096974,7760			-	
LINDERO 5	M6	X=	4881762,1004	M5	X=	4881753,1119	9,60	NOROESTE	LOTE 1	-
		Y=	2096974,7760		Y=	2096978,1533			-	
LINDERO 6	M5	X=	4881753,1119	M1	X=	4881758,5747	14,21	NORESTE	00-00-0009-0196-000 CONSTANZA LEONOR VILLA CORTES	-
		Y=	2096978,1533		Y=	2096991,2708			-	

Ilustración 8: Tabla linderos LOTE 2

2.5. PERFILES VIALES EXISTENTES



P.V SERVIDUMBRE PUBLICA DE ACCESO PREDIOS VECINOS Y PREDIO DE INTERVENCIÓN COSTADO SUR - EXISTENTE

Ilustración 9: Perfil vial existente

2.6. PERFILES VIALES PROPUESTOS

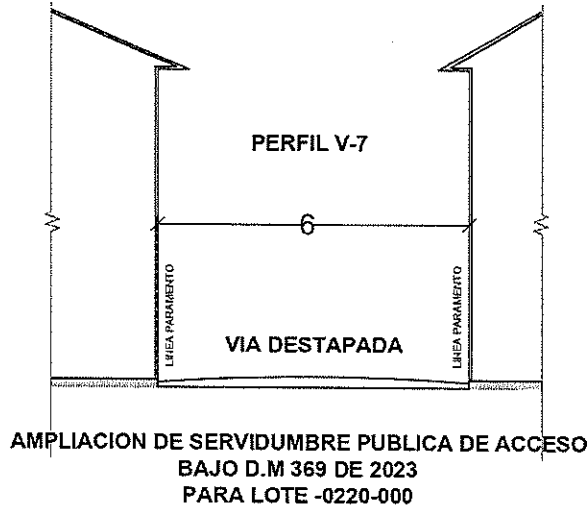


Ilustración 10: Perfil vial propuesto SERVIDUMBRE PUBLICA

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-7

Son vías de 6.00 metros, peatonal y ocasionalmente vehicular.

Secciones Típicas (dos alternativas)

1. Zonas verdes laterales: 1.45 m. (Una a cada lado – 2.90 m.)
Zonas duras centrales: 1.20 m. (Una a cada lado – 2.40 m.)
Zona verde central: 0.70 m.
2. Zonas verdes laterales: 0.80 m. (Una a cada lado – 1.60 m.)
Zona dura central: 4.40 m.

VIA	Descripción
PROYECCION VIAL	NO
TIPO DE VIA	V-7
PERFIL	6,00
NOMBRE	SERVIDUMBRE PUBLICA
CALCULO DE AREAS	M2
AREA BRUTA	550,77
AREA PROYECCION VIAL	0,00
AREA NETA	550,77

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 00-00-0009-0154-000 costado sur responde a vía tipo V-7 de (6,00 m), por tal motivo se debe tener en cuenta el trazado vial de la siguiente manera:

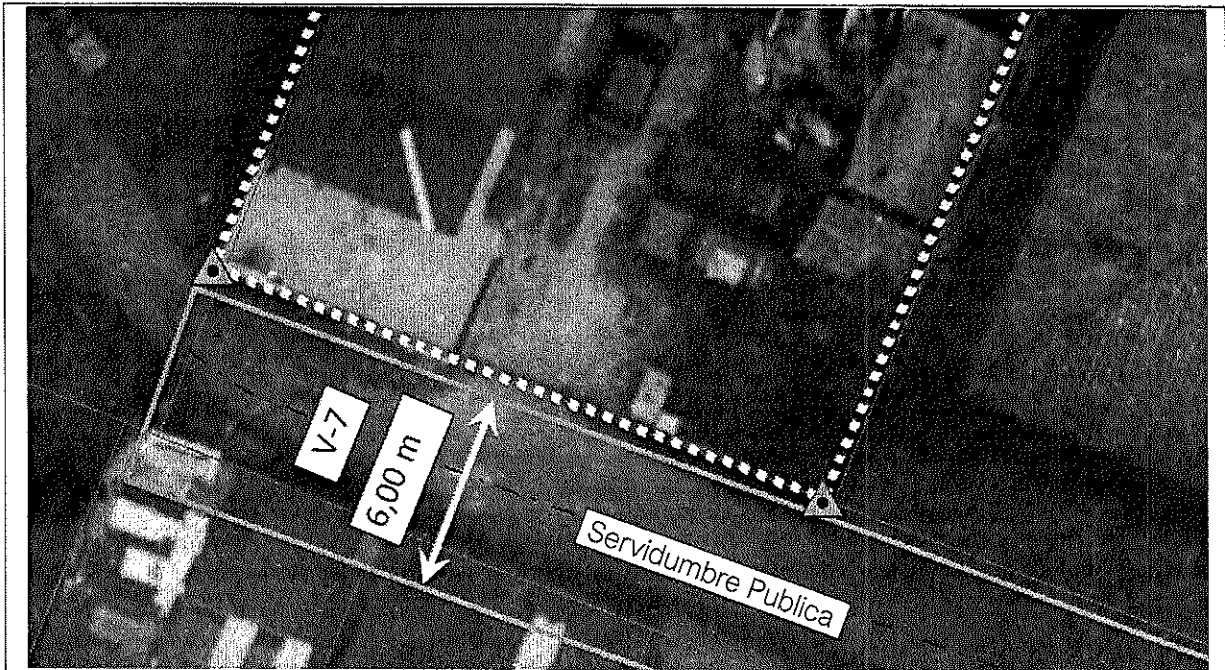


Ilustración 12 mapa de trazado vial, cotas y áreas.

Así las cosas la actual propuesta de Legalización no presenta ninguna proyección vial sobre el predio de la solicitud.

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: 2022080014 Código interno: 6483419	Cuenta:	Cuenta: 63780513

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 00-00-0009-0154-000 localizado en la VEREDA TIQUIZA, SECTOR CUATRO ESQUINAS, PREDIO LOS CEDROS del municipio de Chía, no se encuentra ubicado en zona de amenaza por encharcamiento sin embrago, 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 000000090154000 La zona de acuerdo con el Plano 1B. Estructura general del territorio a largo plazo - zonas de riesgos del Acuerdo 17 del 2000, está ubicado en zona de amenaza media por movimientos en masa, en aproximadamente 60.35% de su área, no obstante, actualmente se cuenta con Estudios básicos de riesgos EBR más recientes elaborados mediante el contrato de Consultoría 663 de 2020, donde se precisó la precitada amenaza reportándose niveles bajos, por ende, no se presentaría restricción para adelantar el presente proceso, siendo pertinente resaltar.

4.5. Avenida Torrencial

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

4.6. Incendios

El predio identificado con cédula catastral 000000090154000 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 000000090154000, localizado en la VEREDA TIQUIZA, SECTOR CUATRO ESQUINAS, PREDIO LOS CEDROS del municipio de Chía, según lo expresado en el Acuerdo Municipal 17 de 2000 (POT) se encuentra en suelo Rural en la categoría de Suelo Rural clasificado como CENTRO POBLADO (CP).

En el Acuerdo 17 de 2000 se regula el Centro Poblado de la siguiente manera:

"Artículo 31. Centros Poblados Rurales

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

Artículo 40. El Sistema de Centros Poblados Urbanos y Rurales

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

40.1 Centros urbanos locales:

Cabecera municipal de Chía.

40.2 Centros poblados rurales:

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

El centro urbano local tiene influencia sobre todo el Municipio; se caracteriza por la presencia de comercio y servicios de tipo general y especializado. La cabecera municipal de Chía es asiento además de la Administración Municipal. Los centros poblados rurales son aglomeraciones de viviendas campesinas, con alta densidad de predios de algunos cientos a miles de metros cuadrados de superficie y un proceso incipiente de organización urbana. Algunos presentan un comienzo de red de calles; otros se han desarrollado sobre una carretera intermunicipal o una vía veredal o alrededor de una escuela o hacienda, como El Rincón de Fagua o Cerca de Piedra sector Central. No obstante, estos centros carecen en general de una red organizada de servicios públicos y equipamiento, en especial de alcantarillado. La actividad comercial y de servicios se reduce a la presencia de algunas tiendas o la escuela.

Artículo 43. Programas de Desarrollo del Sistema de Centros Poblados

43.1 Centro Urbanos

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

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

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

43.2 Centros Poblados Rurales

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

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

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

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

- Plan vial básico
- Plan de servicios públicos

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

"(...) Para el otorgamiento de licencia de construcción en cualquiera de sus modalidades se aplica lo establecido por el Decreto 1469 de 2010, mientras se expide el plan parcial siempre y cuando se cumpla como mínimo con las exigencias establecidas por el artículo 43.2 del POT. Centros Poblados Rurales.
De acuerdo a lo anteriores argumentos se debe aplicar la norma urbana establecida por el artículo 96 del plan de ordenamiento territorial del municipio de Chía a los centros poblados, además implementar los derechos de proporcionalidad y densidades consagrados en el Plan de Ordenamiento Territorial del municipio de Chía, al no existir norma específica para la zona."

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

^[1] Constitución Política de Colombia Artículo 230.

4.8. Programas, operaciones y proyectos estructurantes

Para el predio identificado con cédula catastral 000000090154000, localizado en la VEREDA TIQUIZA, SECTOR CUATRO ESQUINAS, PREDIO LOS CEDROS 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 000000090154000, localizado en la VEREDA TIQUIZA, SECTOR CUATRO ESQUINAS, PREDIO LOS CEDROS 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.*
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	área m2	USO	INTERESADO	CEDULA
LOTE 1	137,50	Bifamiliar	DIANA CAROLINA TOVAR	53167657
LOTE 2	413,27	Unifamiliar	BERNARDO GORDO SILVA	17198476

5.1. Verificación de propiedades en el VUR

VERIFICACIÓN DE PROPIEDADES EN EL VUR		
Dando cumplimiento al acuerdo municipal 188 de 2021 se verificó que las personas interesadas no tienen propiedades adicionales en el Municipio de Chía, y por consiguiente pueden seguir con el proceso de legalización y regularización urbanística.		
Interesado	Cédula	Observaciones
DIANA CAROLINA TOVAR	53167657	Aplica
BERNARDO GORDO SILVA	17198476	Aplica

6. TABLA DE CARACTERIZACIÓN DEL ASENTAMIENTO

6.1. Áreas, índices y características existentes

CUADRO DE ÁREAS											
Lotes y construcciones del Asentamiento Humano											
AREA BRUTA m²:	550,77	Lotes edificados:		2	UN						
AREA RESERVA VIAL m²:	0,00	Lotes Asentamiento:		2	UN						
AREA NETA m²:	550,77	Grado de consolidación		100%	%						
Área de Servidumbre											
Nombre del Lote	Área de la vía en m²	Carácter		MOJONES							
Servidumbre 0	N/A	PRIVADA		N/A							
Totales	0										
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						
1	137,50	63,85	63,85	0,00	127,70	0,00	63,85	127,70	46%	BIFAMILIAR M4-M5-M6-M7	2
2	413,27	48,20	0,00	0,00	48,20	0,00	48,20	48,20	12%	UNIFAMILIAR M1-M2-M3-M7-M6-M5	1
Subtotales	550,77	112,05	63,85	0,00	175,90	0,00	112,05	175,90	20%		
índices	I.O. ocupación actual	20%	I.C. construcción actual	32%	I.O. ocupación propuesta	20%	I.C. constr. propuesta	32%		Total unidades de vivienda	3
Resumen de áreas y porcentajes											
Área total del predio del Asentamiento Humano m²							550,77		m2		
Área total final ocupada del Asentamiento Humano m²							112,05		m2		
Área total Construida del Asentamiento Humano Actual m²							112,05		m2		
Área total Construida del Asentamiento Humano Propuesta m²							175,90		m2		
Grado de Consolidación del Asentamiento (%)							100%		%		

7. REGULARIZACIÓN URBANÍSTICA DEL ASENTAMIENTO HUMANO

Propuesta de regularización

7.1. Propuesta de regularización

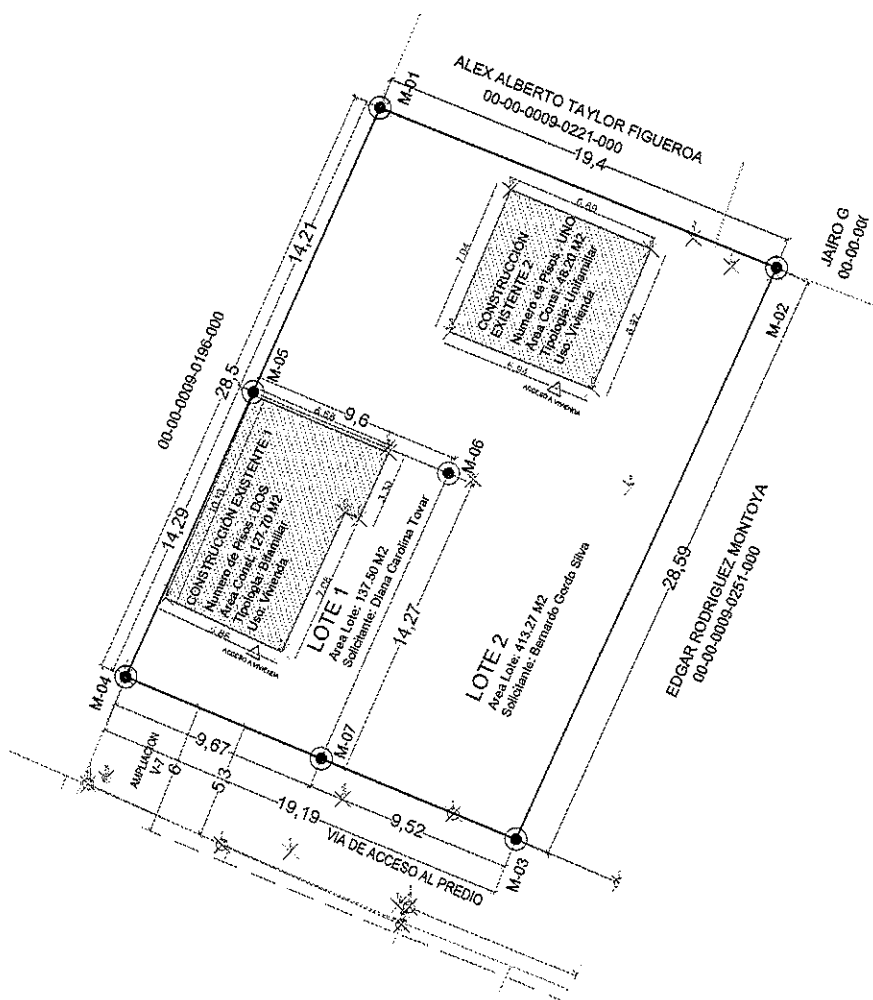


Ilustración 13: plano de propuesta de regularización y mejoramiento urbanístico



MOJON	X	Y
M1	4881758,575	2096991,271
M2	4881776,782	2096984,561
M3	4881765,596	2096958,245
M4	4881747,619	2096964,964
M5	4881753,112	2096978,153
M6	4881762,100	2096974,776
M7	4881756,678	2096961,579

Ilustración 14: Polígonos y coordenadas de los mojoneros aprobados por el DTP.

NORMATIVA PARA RECONOCIMIENTO DE EDIFICACIONES		
NORMATIVA	LOTE 1	LOTE 2
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.	Unifamiliar 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)	137,50	413,27
Frente mínimo del lote (ml)	9,67	9,52
Índice máx. De ocupación	46 %	12 %
Índice máx. De construcción	El resultante de multiplicar el índice de ocupación por el número de pisos.	
Número Máximo de Pisos	2	2
Aislamiento anterior	3,78 m	20,25 m
Aislamientos laterales	3,59 m	7,00m (w) y 5,37m (o)
Aislamiento posterior	9,00 m²	1,34 m
Voladizo	0,60 m	0,60 m
Estacionamientos	1	1
Cerramiento	2,00 m transparente	
Acceso a Predios	Se accede a través de Servidumbre publica que conecta con la carrera 9	
Anotaciones adicionales	Las normas urbanísticas que se denominen como existente hace referencia al estado actual (lotes y Construcciones) según el plano de loteo firmado en el proceso de legalización.	
NOTA 1: CADA PREDIO DEBE GARANTIZAR LAS SERVIDUMBRES DE LUZ CONFORME A LO PREVISTO EN EL CÓDIGO CIVIL Y DEMÁS NORMAS QUE LO COMPLEMENTEN O MODIFIQUEN. NOTA 2: NO SE PERMITIRÁ LA GENERACIÓN DE NUEVAS UNIDADES PEDIALES ADICIONALES A LAS APROBADAS EN EL PRESENTE ACTO ADMINISTRATIVO. NOTA 3. PARA LOS RECONOCIMIENTOS DE CONSTRUCCIONES DEBERÁN CUMPLIR CON LA NORMA DE SISMORESISTENCIA O MODIFICACIONES A LA MISMA.		

NORMATIVA PARA NUEVOS DESARROLLOS		
NORMATIVA	LOTE 1	LOTE 2
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.	Unifamiliar 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)	137,50	413,27
Frente mínimo del lote (ml)	9,67	9,52
Índice de ocupación	60 % (82,5 m²)	50 % (206 m²)

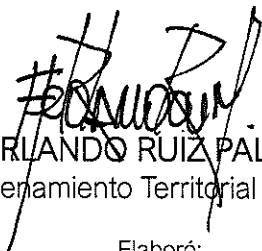
Índice máx. De construcción	El resultante de multiplicar el índice de ocupación por el número de pisos.	
Número Máximo de Pisos	3	3
Aislamiento anterior	3,00 ml	3,00 ml
Aislamientos laterales	0	3,00 ml (s) contra el lote 1
Aislamiento posterior	3,00 ml	3,00 ml
Voladizo	0,60 m	0,60 m
Estacionamientos	1 por cada unidad	1
Cerramiento	2,00 m transparente	
Acceso a Predios	Se accede a través de Servidumbre publica que conecta con la carrera 9	
Anotaciones adicionales	Las normas urbanísticas que se denominen como existente hace referencia al estado actual (lotes y Construcciones) según el plano de loteo firmado en el proceso de legalización.	
NOTA 1: CADA PREDIO DEBE GARANTIZAR LAS SERVIDUMBRES DE LUZ CONFORME A LO PREVISTO EN EL CÓDIGO CIVIL Y DEMÁS NORMAS QUE LO COMPLEMENTEN O MODIFIQUEN O GENERAR ALTERNATIVAS QUE GARANTICEN QUE LOS ESPACIOS HABITABLES DE LA VIVIENDA ESTEN ILUMINADOS Y VENTILADOS DE MANERA NATURAL. LA ILUMINACIÓN SE HARÁ A TRAVÉS DE ELEMENTOS COMO VENTANAS SOBRE FACHADA, CLARABOYAS O CUALQUIER SISTEMA DE ILUMINACIÓN CENITAL Y PATIOS UBICADOS AL INTERIOR DE LA EDIFICACIÓN O POZOS DE LUZ.		
EN EL CASO DE LA VENTILACIÓN, SE ASEGURARÁ LA RENOVACIÓN DEL AIRE DEL INTERIOR DE LA EDIFICACIÓN, A TRAVÉS DE ELEMENTOS TALES COMO VENTANAS Y DUCTOS ORIENTADOS HACIA EL EXTERIOR DE LA EDIFICACIÓN, INCLUSO, LOS ELEMENTOS UTILIZADOS PARA TAL FIN PODRÁN ESTAR DISPUESTOS HACIA PATIOS INTERNOS, SIEMPRE Y CUANDO NO ESTÉN CUBIERTOS TOTALMENTE Y SE ASEGURE UN MÍNIMO DE CAUDAL DE VENTILACIÓN NATURAL.		
LOS ESPACIOS DE SERVICIOS, COMO BAÑOS Y COCINAS, QUE POR RAZONES DE DISEÑO NO SE PUEDAN VENTILAR DE MANERA NATURAL, SE DEBERÁN ASEGURAR LA EXTRACCIÓN DE OLORES Y VAHOS POR MEDIOS MECÁNICOS (EXTRACTORES DE AIRE).		
NOTA 2: NO SE PERMITIRÁ LA GENERACIÓN DE NUEVAS UNIDADES PREDIALES ADICIONALES A LAS APROBADAS EN EL PRESENTE ACTO ADMINISTRATIVO.		
NOTA 3. PARA LOS RECONOCIMIENTOS DE CONSTRUCCIONES DEBERÁN CUMPLIR CON LA NORMA DE SISMORESISTENCIA VIGENTE.		

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

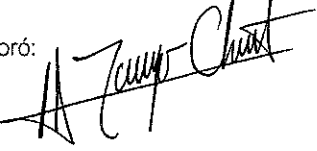
No proceden cargas en el presente proceso, teniendo en cuenta la medida de suspensión provisional de los artículos 194, 194.1, 194.2, 194.3, del Acuerdo 17 de 2000, decretada por la jurisdicción de lo contencioso administrativo mediante auto del doce (12) de octubre de 2023.

Dada a los veintitrés (23) días del mes de julio 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:


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