



ALCALDÍA MUNICIPAL DE CHÍA

DECRETO NÚMERO 167 DE 2022
(13 SEP 2022)

"EL CUAL DELIMITA UNA ZONA CONFORMADA POR ASENTAMIENTOS HUMANOS PRECARIOS DE ORIGEN INFORMAL INTEGRADOS PREDOMINANTEMENTE POR VIVIENDAS DE INTERÉS SOCIAL, UBICADA EN LA VEREDA FAGUA - SECTOR LA CAPILLA - ZONA RURAL DEL MUNICIPIO DE CHÍA, SE ORDENA SU LEGALIZACIÓN Y REGULARIZACIÓN URBANÍSTICA Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES"

EL ALCALDE DEL MUNICIPIO DE CHÍA, CUNDINAMARCA.

En uso de sus atribuciones constitucionales y legales, y reglamentarias, en especial las conferidas en los artículos 93 de la Ley 136 de 1994 y 29 de la Ley 1551 de 2012, el Acuerdo Municipal 188 del 3 de noviembre de 2021 y,

CONSIDERANDO:

Que, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 1 de la Constitución Política, Colombia es un Estado social de derecho, organizado en forma de República unitaria, descentralizada, con autonomía de sus entidades territoriales, democrática, participativa y pluralista, fundada en el respeto de la dignidad humana, en el trabajo y la solidaridad de las personas que la integran y en la prevalencia del interés general.

Que, de conformidad con el artículo 2 de la Constitución Política, son fines esenciales del Estado:

"Servir a la comunidad, promover la prosperidad general y garantizar la efectividad de los principios, derechos y deberes consagrados en la Constitución; facilitar la participación de todos en las decisiones que los afectan y en la vida económica, política, administrativa y cultural de la Nación; defender la independencia nacional, mantener la integridad territorial y asegurar la convivencia pacífica y la vigencia de un orden justo.

Las autoridades de la República están instituidas para proteger a todas las personas residentes en Colombia, en su vida, honra, bienes, creencias, y demás derechos y libertades, y para asegurar el cumplimiento de los deberes sociales del Estado y de los particulares."

Que, el artículo 51 de la Constitución Política, establece que todos los colombianos tienen derecho a una vivienda digna y el Estado debe crear las condiciones necesarias para hacer efectivo este derecho.

Que, con el artículo 58 de la Constitución Política, el derecho a la propiedad es protegido y tiene la siguiente connotación:

"Se garantizan la propiedad privada y los demás derechos adquiridos con arreglo a las leyes civiles, los cuales no pueden ser desconocidos ni vulnerados por leyes posteriores. Cuando de la aplicación de una ley expedida por motivos de utilidad pública o interés social, resultare en conflicto los derechos de los particulares con la necesidad por ella reconocida, el interés privado deberá ceder al interés público o social.

La propiedad es una función social que implica obligaciones. Como tal, le es inherente una función ecológica..."

Que, el artículo 82 de la Constitución Política, establece que: *"Es deber del estado velar por la protección de la integridad del espacio público y por su destinación al uso común, el cual prevalece sobre el interés particular..."*

Que, el artículo 311 de la Constitución Política, prevé lo siguiente:

"Al municipio como entidad fundamental de la división político-administrativa del Estado le corresponde prestar los servicios públicos que determine la ley, construir las obras que demande el progreso local, ordenar el desarrollo de su territorio, promover la participación comunitaria, el mejoramiento social y cultural de sus habitantes y cumplir las demás funciones que le asignen la Constitución y las leyes."

Que, por su parte, el artículo 315 de la carta política, dispone que son atribuciones de los alcaldes, entre otras, las siguientes: "(...) 1. Cumplir y hacer cumplir la Constitución, la ley, los decretos del gobierno, las ordenanzas, y los acuerdos del Concejo. (...) 3. Dirigir la acción administrativa del Municipio; asegurar el cumplimiento de las funciones y la prestación de los servicios a su cargo, representarlo judicial y extrajudicialmente y nombrar y remover a los funcionarios bajo su dependencia y a los gerentes o directores de los establecimientos públicos y las empresas industriales o comerciales de carácter local, de acuerdo con las disposiciones pertinentes. (...)"

Que, el artículo 48 de la Ley 9ª de 1989, "Por la cual se dictan normas sobre planes de desarrollo municipal, compraventa y expropiación de bienes y se dictan otras disposiciones" ordena la posibilidad que los concejos municipales otorguen a los alcaldes municipales la función de legalización urbanística:

"Artículo 48º.- Los concejos, el consejo intendencial y las juntas metropolitanas podrán delegar en los alcaldes e Intendente de San Andrés y Providencia la legalización de las urbanizaciones constituidas por viviendas de interés social. La legalización implicará la incorporación al perímetro urbano o de servicios y la regularización urbanística del asentamiento humano. (...)"

Que, con la expedición de la Ley 9 de 1989, la Ley 388 de 1997 y en concordancia con los fines del Estado Social de Derecho, se rinde importancia a la persona como ser individual y colectivo y garantiza la participación ciudadana en la toma de decisiones en el ordenamiento territorial, a través del cual se debe propender por el acceso a espacios públicos, vivienda digna, servicios públicos domiciliarios e infraestructura social y vial.

Que, la Ley 388 de 1997 en su artículo 5 preceptúa que el ordenamiento del territorio municipal comprende un conjunto de acciones político - administrativas y de planificación física concertadas, emprendidas por los municipios, en ejercicio de la función pública que les compete, dentro de los límites fijados por la Constitución y las leyes, en orden a disponer de instrumentos eficientes para orientar el desarrollo del territorio bajo su jurisdicción y regular la utilización, transformación y ocupación del espacio, de acuerdo con las estrategias de desarrollo socioeconómico, en armonía con el medio ambiente y las tradiciones históricas y culturales.

Que, el artículo 33 de la ley en cita, señala que el suelo rural se compone "(...) por los terrenos no aptos para el uso urbano, por razones de oportunidad, o por su destinación o usos agrícolas, ganaderos, forestales, de explotación de recursos naturales y actividades análogas."

Que, el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio expidió el Decreto Número 1077 de 2015 "Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio"

Que, 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 del artículo 2.2.6.5.1., 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 humano con condiciones de precariedad y de origen informal, conformado por viviendas de interés social y usos complementarios que la soportan, que se ha constituido sin licencia de urbanización previo a su desarrollo o que aun cuando la obtuvo, esta no se ejecutó.

Mediante la 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 o el reconocimiento de las edificaciones existentes."

Que como consecuencia jurídica necesaria de los actos de legalización urbanística y las normas de regularización urbanística que se expidan los interesados deberán proceder a realizar los actos de reconocimiento de edificaciones y las licencias de construcción, si a ello hubiere lugar, para el efecto se ha previsto en el artículo 2.2.6.4.1.1 del Decreto 1077 de 2015, lo siguiente:

"ARTÍCULO 2.2.6.4.1.1 Ámbito de aplicación. *El reconocimiento de edificaciones por parte del curador urbano o la autoridad municipal o distrital competente para expedir licencias de construcción, procederá respecto de desarrollos arquitectónicos que se ejecutaron sin obtener la respectiva licencia.*

El reconocimiento de la existencia de edificaciones se podrá adelantar (i) siempre que se cumpla con el uso previsto por las normas urbanísticas vigentes y, (ii) que la edificación se haya concluido como mínimo cinco (5) años antes de la entrada en vigencia de la Ley 1848 de 2017. *Este término no aplicará en aquellos casos en que el solicitante deba obtener el reconocimiento por orden judicial o administrativa.*

PARÁGRAFO 1. *En los planes de ordenamiento territorial o los instrumentos que lo desarrollen y complementen se podrán definir las zonas del municipio o distrito en las cuales los actos de reconocimiento deban cumplir, además de las condiciones señaladas en el inciso anterior, con las normas urbanísticas que para cada caso se determine en el respectivo plan.*

En este marco se ha establecido en el artículo 2.2.6.4.2.6 *ibídem*, la posibilidad de adoptar pagos compensatorios con ocasión de los actos de reconocimiento de edificaciones, en los siguientes términos:

ARTÍCULO 2.2.6.4.2.6 Compensaciones. *En el evento en que las normas municipales o distritales exigieran compensaciones por concepto de espacio público y estacionamientos debido al incumplimiento de las cargas urbanísticas asociadas al proceso de edificación, corresponderá a los municipios, distritos y al Departamento Archipiélago de San Andrés, Providencia y Santa Catalina establecer las condiciones para hacer efectiva la compensación, que deberá asumir el titular del acto de reconocimiento.*

PARÁGRAFO. *Cuando se trate del reconocimiento de viviendas de interés social ubicadas en asentamientos legalizados, los municipios, distritos y el Departamento Archipiélago de San Andrés, Providencia y Santa Catalina tendrán la facultad de no exigir las compensaciones previstas en las normas municipales o distritales.*

PARÁGRAFO2. *En los actos de reconocimiento se establecerá, si es del caso, la autorización para el reforzamiento estructural de la edificación a las normas de sismo resistencia que les sean aplicables en los términos de la Ley 400 de 1997 y el Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente -NSR- 10, o las normas que los adicionen, modifiquen o sustituyan."*

Que, los artículos 2.2.6.5.1 al 2.2.6.5.2.6 del Decreto 1077 de 2015, reglamentaron la acción urbanística de legalización de asentamientos humanos en cuanto atañe a su iniciación, requisitos y contenido de la correspondiente solicitud, trámite y decisión por parte de la autoridad administrativa competente.

Que, en el artículo 237 del Acuerdo 17 del 2000 "**Por el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Chía (Cundinamarca)**" se dispuso, lo siguiente:

"Artículo 237. Definiciones

Para efectos de comprensión y aplicación del presente Acuerdo, se establecen las siguientes definiciones:

(...)

Legalización: Es el procedimiento mediante el cual se adoptan las medidas administrativas establecidas por normas, con el fin de reconocer oficialmente la existencia de un asentamiento o edificación, esto es, la aprobación del plano y la expedición de la reglamentación respectiva.

(...)

Que, a través del Acuerdo 188 del 3 de noviembre de 2021, se delegó al alcalde de Chía la facultad para la legalización y regularización urbanística de asentamientos humanos con condiciones de precariedad y de origen informal, conformados por viviendas de interés social y usos complementarios que la soportan.

Que, el artículo primero del Acuerdo 188 de 2021, dispuso lo siguiente:

"DELEGAR al Alcalde de Chía, de conformidad con la autorización prevista por el numeral 3 del artículo 313 de la Carta política, artículo 48 de la Ley 9ª de 1989, la facultad para llevar a cabo la legalización y regularización urbanística de asentamientos humanos en condiciones de precariedad y de origen informal, conformados por viviendas de interés social y usos complementarios que la soportan en suelo urbano y rural."

Que, en el literal b del artículo segundo ibidem se estableció la definición de asentamiento humano con condiciones de precariedad y de origen informal de la siguiente manera:

"Es el conformado por viviendas de interés social y usos complementarios que la soportan, localizado en un área delimitada, que comparte infraestructura y dinámicas sociales y económicas, el cual se ha constituido sin licencia urbanística previo a su desarrollo o, que aun cuando se obtuvo, esta no se ejecutó, y cuyo grado de consolidación es igual o superior al 60%.

Entiéndase por grado de consolidación la relación existente entre el número de lotes ocupados con edificaciones destinadas a vivienda sobre el número total de lotes aparentes que conforman el área delimitada.

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 construcción en la modalidad de obra nueva.

En consonancia con lo anterior se precisa que los asentamientos precarios son los que se caracterizan por estar afectados total o parcialmente por: a) Integración incompleta e insuficiente a la estructura formal urbana y a sus redes de soporte, b) Eventual existencia de factores de riesgo mitigable, c) Entorno urbano con deficiencia en los principales atributos como vías, espacio público y otros equipamientos, d) Viviendas en condición de déficit cualitativo y con estructuras inadecuadas de construcción (vulnerabilidad estructural), e) Viviendas que carecen de una adecuada infraestructura de servicios públicos y de servicios sociales básicos, f) Condiciones de pobreza, exclusión social y eventualmente población víctima de desplazamiento forzado."

Que, en el artículo tercero de la norma en comento se previó que:

"ARTÍCULO TERCERO. - ÁMBITO DE APLICACIÓN. La delegación conferida mediante el presente acuerdo se ejercerá para adelantar 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, conforme con lo establecido en el artículo 2 del Decreto 149 del 4 de febrero de 2020, por medio del cual se modificó el Capítulo 5 del Título 6 de la Parte 2 del Libro 2 del Decreto 1077 de 2015, o las normas que lo modifiquen, adicionen o sustituyan, previo concepto de la Dirección de Ordenamiento Territorial y Plusvalía de Chía o la entidad que haga sus veces.

PARÁGRAFO PRIMERO. - Los asentamientos humanos precarios, conformados por viviendas de interés social de origen informal susceptibles de ser legalizados, ubicados en suelo rural, solo podrán ser objeto de este trámite, previa expedición de orden de legalización proferida por el Alcalde de Chía, en calidad de delegatario de esta función.

La orden de legalización se hará mediante acto administrativo, en el que se delimitará la zona objeto de legalización y donde se demarcarán y establecerán las deferminantes, acorde al ordenamiento territorial vigente, mediante los cuales se expedirán los actos de legalización urbanística de asentamientos humanos.
(Subrayado y negrilla fuera de texto)

PARÁGRAFO SEGUNDO. - OBJETO - Serán objeto de legalización urbanística, los asentamientos humanos con condiciones de precariedad y de origen informal destinados a vivienda de interés social, siempre y cuando como mínimo las dos terceras partes de las edificaciones cumplan con lo previsto para el acto de reconocimiento de que trata el artículo 6 de la Ley 1848 de 2017 o las normas que lo modifiquen, adicionen o sustituyan.

No serán objeto de legalización los asentamientos humanos con condiciones de precariedad y de origen informal, ubicados en los suelos de protección de conformidad con lo establecido en el Plan de Ordenamiento territorial vigente en concordancia con el artículo 2 del Decreto 149 del 4 de febrero de 2020 por el cual se modifica el artículo 2.2.6.5.3 del Decreto 1077 de 2015 o las normas que lo modifiquen o sustituyan y el Plan de Manejo y Ordenamiento de la cuenca del río Bogotá adoptado mediante resolución 957 de 2019 de la CAR Cundinamarca.

PARÁGRAFO TERCERO. Los lotes o aparentes lotes resultantes del proceso de legalización de asentamientos humanos con condiciones de precariedad y de origen informal, sólo se podrán desarrollar viviendas de interés social o prioritaria, y esta tipología de vivienda deberá registrarse en la respectiva licencia de construcción o de reconocimiento que emita la Dirección de Urbanismo o quien haga sus veces.

PARÁGRAFO CUARTO. - 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, salvo que demuestre situaciones jurídicas que conlleven a determinar que no puede usufructuarla o que no haya sido el promotor del asentamiento."

Que, por su parte, en el parágrafo primero del artículo cuarto ibidem se estableció que sin perjuicio del alcance de la delegación, y de acuerdo con las competencias fijadas por el artículo 26 del Decreto Municipal N° 40 de 2019, la Dirección de Ordenamiento Territorial y Plusvalía, será la encargada de liderar el proceso de legalización urbanística de asentamientos humanos en el Municipio de Chía, contando con la colaboración armónica de las demás dependencias y entidades descentralizadas en lo pertinente.

Que, por lo anterior y acorde con la solicitud de estudio preliminar de legalización urbanística de asentamiento humano efectuada a través de los radicados con consecutivo 20229999903121 y 20229999909615 del 03 de Febrero de 2022, se realizó una visita preliminar por parte de la Dirección de Ordenamiento Territorial y Plusvalía a la vereda Fagua – Sector la Capilla, el 28 de febrero de 2022, encontrando que se han desarrollado construcciones predominantemente en condiciones de precariedad, de origen informal, conformados por viviendas de interés social y usos complementarios que la soportan en el suelo rural.

Que en lo que respecta al radicado 20229999903121 con el consecutivo DOTP 1285 de 2022 se comunicó a los interesados la no viabilidad de la legalización de dicho lote en particular o de su inclusión en la zona que se legaliza, no obstante, fue con base en esta solicitud que se desarrolló la correspondiente visita y la identificación de una zona aledaña en condiciones de precariedad y de origen informal y la cual se detalla en el presente documento.

Que es importante precisar que, al interior de la zona de estudio, se encuentra un antecedente de legalización urbanística del predio con cedula catastral 251750000000000030721000000000, regularizado con el Acuerdo 100 de 2016 en el marco del radicado 20199999911820 el cual, en principio, no es objeto de las disposiciones de legalización urbanística.

Que según base predial catastral suministrada para el año 2020 por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, con apoyo en Ortofotomosaico disponible en la Secretaría de Planeación para los años 2009 y 2014, el uso de imágenes satelitales libres para los años recientes y mediante la validación con visita en campo, se procedió a delimitar la zona objeto de estudio, mediante coordenadas planas en el sistema de referencia MAGNA – SIRGAS, con proyección cartográfica en un único origen de coordenadas (origen nacional), de conformidad con lo previsto en la Resolución 471 de 2020, así:

Tabla 1. Coordenadas de delimitación área objeto de estudio Asentamiento Humano

Ámbito	Id	X	Y
A	1	4882692,138	2099116,861
	2	4882770,073	2099079,496
	3	4882758,858	2099048,217
	4	4882830,629	2099010,49
	5	4882799,077	2098942,821
	6	4882758,311	2098962,508
	7	4882756,336	2098958,468
	8	4882648,864	2099010,369
B	1	4882842,162	2099088,268
	2	4882907,94	2099054,525
	3	4882903,569	2099043,927
	4	4882960,331	2099015,983
	5	4882964,348	2099024,142
	6	4882987,768	2099012,873
	7	4882983,753	2099004,528
	8	4883061,4	2098965,485
	9	4883038,089	2098917,035
	10	4882834,092	2099017,743
	11	4882849,494	2099049,369
	12	4882827,032	2099060,309

Fuente: Dirección de Ordenamiento Territorial y Plusvalía, 2022

Que, en el caso de la zona objeto de estudio se definieron dos delimitaciones según el ámbito de estudio, que, si bien hay interacciones y relaciones que lo convierten en un asentamiento en su conjunto, el tránsito de la vía del camino a puente Peralta que hace parte del anillo veredal de Fagua, conlleva a una separación, razón por la cual se tomaron las coordenadas de manera independiente.

Que, conforme a la visita preliminar y la información secundaria recolectada se concluyó que la zona objeto de estudio tiene un área aproximada de tres (3) Hectáreas y se localiza en el sector conocido como La Capilla en la vereda Fagua, aledaños a las zonas del rincón de Fagua y de Chiquilinda – El Chamizo, en suelo rural. Al costado oriental y norte se encuentran dos centros poblados, el asentamiento se encuentra segregado por el camino a Puente Peralta que conecta hacia el oriente con el camino del Cerro y con conexión al camino de la Escuela.

Que se trata de un asentamiento humano conformado por aproximadamente 23 lotes, según la información catastral, con predominio residencial y que alberga aproximadamente cuarenta y seis (46) edificaciones mayoritariamente unifamiliares, pero también se han identificado algunas edificaciones bifamiliares y multifamiliares, se constata una consolidación superior al 91% desde el año 2014, en cuanto el índice de ocupación en el caso del ámbito A se estima superior al 50% y, en el caso del ámbito B mayor al 70%, con particularidades de lotes, cuyos índices son muy superiores a este promedio.

Qué se constataron niveles moderados de precariedad de las unidades privadas, en particular representado en los materiales de cubierta de las edificaciones,

inadecuada disposición de las viviendas al interior de los predios, irregularidad de los accesos a las viviendas, sin garantía adecuada de accesos y privacidad al interior de los lotes, al igual que aparentes condiciones de hacinamiento y condiciones insalubres de algunas viviendas que no favorecen las condiciones de iluminación y ventilación, apariencia de infraestructuras con vulnerabilidad estructural, aspectos todos que favorecen las condiciones de pobreza y exclusión social de los hogares y pueden conllevar a la ocurrencia de conflictos sociales vecinales y familiares.

Que, durante la visita preliminar se constatan condiciones de informalidad en un buen número de las edificaciones existentes, desarrolladas sin licencia urbanística previa o en desconocimiento de esta y cuyas edificaciones aparentemente cumplen con las características establecidas en el Acuerdo N° 188 del 2021, sin embargo, su desarrollo en medio de un entorno mayoritariamente irregular requiere la verificación y validación de la totalidad de las unidades en términos de norma urbanística.

Que, el asentamiento humano tiene una particularidad con una importante participación de usos comerciales debido a la concurrencia de dos vías de importancia del sector, que corresponden a la camino a La Escuela (Sentido sur - norte) y el camino a Puente Peralta (Oriente - occidente), este sector conlleva a una importante concurrencia de personas, que han activado varios comercios al interior del asentamiento, de baja escala sobre el frente de los predios y que se combinan con residencia en la misma unidad predial.

Que, el asentamiento humano no se localiza en zonas o terrenos localizados en suelos considerados de protección ambiental o zonas de riesgo no mitigable, tampoco presenta limitación o restricción en los términos de la Resolución N° 957 de 2019 "Por medio de la cual se actualiza el POMCA del Río Bogotá" por lo cual es viable su sometimiento a los trámites de legalización urbanística, no obstante se evidencia la intervención de vallados y deberá validarse con la secretaria de medio ambiente del Municipio de Chía alternativas para su recuperación y restitución.

Que, se evidenció en la zona prestación y acceso a la totalidad de los servicios públicos domiciliarios básicos, no obstante, en el marco de los trámites de legalización urbanística se hace necesario precisar las adecuadas condiciones de regularidad en materia de servicios para dar cumplimiento a la garantía de acceso o disponibilidad en la prestación de los servicios esenciales, en particular sobre la regularidad de la totalidad de las conexiones.

Que, el asentamiento humano requiere en aras de avanzar en su regularización urbanística en aumentar la penetración de zonas verdes en las edificaciones y en el entorno, en la ampliación de las vías locales de acceso vehicular y peatonal y en la liberación de zonas construidas para mejorar las condiciones de iluminación y ventilación de las edificaciones y adelantar los posteriores trámites de licenciamiento urbanístico y acto de reconocimiento de edificaciones para constatar condiciones de seguridad y sismo resistencia de las edificaciones.

Que, analizada la zona se encontró que cumple las condiciones exigidas en el Acuerdo N° 188 de 2021, frente a grado de consolidación y antigüedad de las construcciones, para ser delimitada y ser objeto de orden de legalización.

Que, por lo anterior, en virtud de la orden de legalización proferida a través del presente acto administrativo, los interesados podrán elevar sus solicitudes de legalización, cumpliendo los requisitos previstos en los artículos 2.2.6.5.1.2, 2.2.6.5.1.3 del Decreto 1077 de 2015, y el parágrafo segundo y tercero del artículo cuarto del Acuerdo 188 de 2021.

Que, de igual manera, los interesados en adelantar el proceso de legalización deben someterse a las determinantes de ordenamiento territorial y regularización urbanística definidas en el presente decreto con el fin de garantizar la intervención de zonas deterioradas de manera integral y la transformación de toda la pieza urbanística en pro de su mejora progresiva.

Que, por otro lado y en aras de materializar la colaboración armónica entre dependencias y entidades descentralizadas, se remitirá copia del presente acto administrativo a la Secretaría de Medio Ambiente, Secretaría de Planeación, a la Dirección de Urbanismo, a la Dirección de Derechos y Resolución de Conflictos, a la Secretaría de Obras Públicas, al Instituto de Desarrollo Urbano Vivienda y Gestión Territorial del Municipio de Chía - IDUVI, y a la Empresa de Servicios Públicos de Chía EMSERCHÍA E.S.P., con el fin que en el menor tiempo posible remitan a la Dirección de Ordenamiento Territorial y Plusvalía, toda la información generada en marco de sus competencias en la zona delimitada, especialmente, recursos naturales renovables identificados, procesos de restauración y conservación, licencias otorgadas, procesos sancionatorios adelantados específicamente por infracciones urbanísticas, proyectos u obras ejecutados y por ejecutar, cesiones y condiciones para recibir las mismas y la disponibilidad de servicios públicos, incluyendo proyectos para optimizar su prestación y toda la información que consideren pertinente suministrar en torno a mejorar las condiciones de habitabilidad del área.

Que, en mérito de lo expuesto, el señor alcalde del municipio de Chía,

DECRETA

ARTÍCULO PRIMERO. - DESARROLLOS Y ZONA OBJETO DE LEGALIZACIÓN URBANÍSTICA.

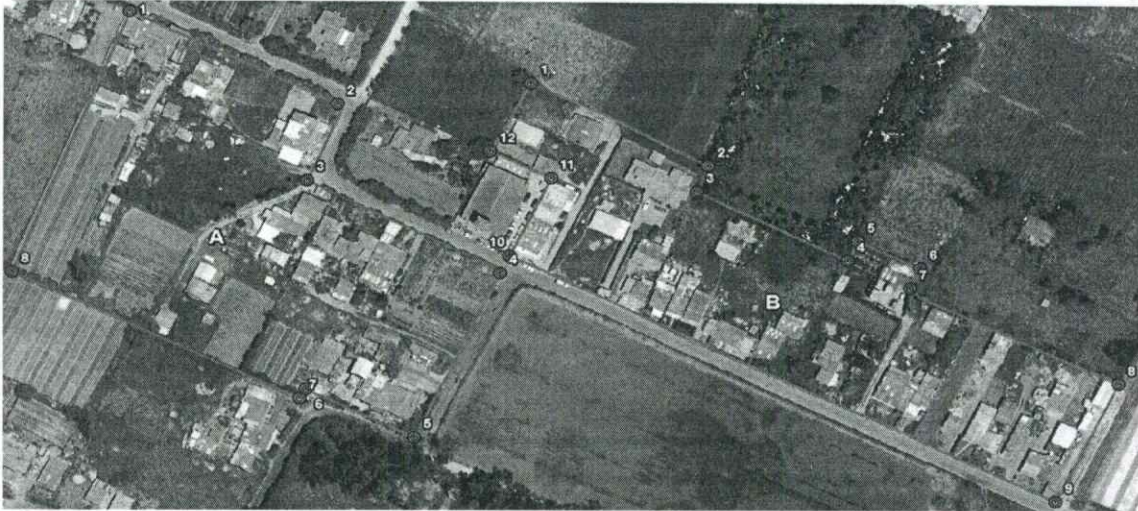
Ordenar la legalización urbanística de un sector rural de la vereda Fagua – Sector La Capilla, con área de 3,029 hectáreas, conformado por asentamientos humanos precarios de origen informal, integrados predominantemente por viviendas de interés social, el cual queda delimitado bajo las siguientes coordenadas planas en el sistema de referencia MAGNA – SIRGAS, con proyección cartográfica en un único origen de coordenadas (origen nacional), de conformidad con lo previsto en la resolución 471 de 2020, así:

Tabla 1. Coordenadas de delimitación área objeto de estudio Asentamiento Humano

Ámbito	Id	X	Y
A	1	4882692,138	2099116,861
	2	4882770,073	2099079,496
	3	4882758,858	2099048,217
	4	4882830,629	2099010,49
	5	4882799,077	2098942,821
	6	4882758,311	2098962,508
	7	4882756,336	2098958,468
	8	4882648,864	2099010,369
B	1	4882842,162	2099088,268
	2	4882907,94	2099054,525
	3	4882903,569	2099043,927
	4	4882960,331	2099015,983
	5	4882964,348	2099024,142
	6	4882987,768	2099012,873
	7	4882983,753	2099004,528
	8	4883061,4	2098965,485
	9	4883038,089	2098917,035
	10	4882834,092	2099017,743
	11	4882849,494	2099049,369
	12	4882827,032	2099060,309

Fuente: Dirección de Ordenamiento Territorial y Plusvalía, 2022

Imagen 1. Localización Zona objeto de estudio Orden de Legalización en el sector Chiquilinda Vereda Fagua en el marco de los radicados 20229999900698-20229999900699



Fuente: Dirección de Ordenamiento Territorial y Plusvalía, 2022

PARÁGRAFO PRIMERO. - La delimitación efectuada obedece a una demarcación realizada mediante el uso de SIG con referencia a las fotografías aéreas disponibles en el municipio y la base catastral 2020, mediante el posicionamiento de puntos en los vértices del polígono a escala 1:500 y en el marco de referencia indicado, la cual deberá ser objeto de precisión conforme a los correspondientes levantamientos topográficos en el marco de los trámites individuales de legalización urbanística.

PARÁGRAFO SEGUNDO. - Los actos de legalización urbanística que se adelanten con base al presente decreto deberán atender las determinantes y lineamientos de ordenamiento territorial aquí definidos, las circulares o actos administrativos complementarios expedidos por la Alcaldía Municipal de Chía y los que le sean aplicables conforme al Acuerdo Municipal 188 de 2021 y las normas nacionales que regulan la materia.

PARÁGRAFO TERCERO. - Hace parte integral del presente decreto, el documento denominado "Memoria justificativa orden de legalización - suelo rural - Vereda Fagua, sector La Capilla 20229999903121 - 20229999909615".

ARTÍCULO SEGUNDO. - PRINCIPIOS DE LA ORDEN DE LEGALIZACIÓN. -La demarcación de la zona y las actuaciones de legalización urbanística que se derivan del presente acto administrativo, deben inspirarse y atender los siguientes principios:

- 1. Integralidad y compromiso recíproco:** El mejoramiento del sector demanda la actuación conjunta y coordinada de las autoridades públicas y los ciudadanos. La comunidad involucrada en el ámbito de legalización participará activamente en las acciones de legalización y mejora en aras de afianzar el tejido social, así mismo, la administración municipal concurrirá en la ejecución de acciones pertinentes, según las posibilidades de los recursos técnicos, económicos, financieros y físicos.
- 2. Reparto equitativo de cargas y beneficios:** En los actos de legalización urbanística de asentamientos se procurarán fórmulas y mecanismos que garanticen la equidad ante las obligaciones públicas y los beneficios urbanísticos obtenidos.

3. **Contención de bordes:** El asentamiento humano como situación irregular y no admisible en suelos rurales deberá incorporar de preferencia acciones físicas tendientes a evitar su ampliación y alcance de otros sectores rurales circundantes. En estos casos se podrá considerar tratamientos definitivos de fachada hacia las zonas de los bordes para evitar el adosamiento futuro de nuevas edificaciones.
4. **Reconocimiento y Valoración del Espacio Público.** Recuperar las zonas de espacio público como elemento articulador y de encuentro del sector y para la apropiación social del mismo en condiciones de regularidad y legalidad urbanística.
5. **Respeto por el hábitat social construido:** Comprender y respetar los espacios construidos históricamente y el relacionamiento de las comunidades con dicha construcción social y la búsqueda de un equilibrio con las actuaciones de mejoramiento y regularización urbanística.

ARTÍCULO TERCERO. - EFECTOS DE LA ORDEN DE LEGALIZACIÓN. La orden de legalización dictada mediante el presente decreto solo tiene los efectos previstos en el párrafo primero del artículo tercero del Acuerdo 188 de 2021, esto es la demarcación de la zona sobre la cual se realizarán los posteriores trámites de legalización urbanística y la fijación de las determinantes de ordenamiento territorial para la legalización y regularización urbanística.

En ningún caso, el presente acto administrativo constituye por sí solo, el acto de legalización urbanística de asentamientos humanos de que trata el capítulo 5 del título 6 de la parte 2 del libro 2 del Decreto 1077 de 2015 y, en consecuencia, no se podrán realizar trámites de reconocimiento de edificaciones o licencias de construcción con los parámetros normativos aquí definidos, los cuales solo se concretarán de manera específica con ocasión del acto administrativo de legalización urbanística.

En consecuencia, se insta al urbanizador, los enajenantes, la comunidad interesada y a los propietarios de los terrenos, a iniciar y adelantar en consecuencia con el mandato dictado mediante el presente acto administrativo los trámites de legalización urbanística de asentamientos humanos, sin perjuicio de la facultad de iniciarlas de oficio por parte del municipio.

PARÁGRAFO. - En los términos del párrafo 3 del artículo 2.2.6.5.2.5 del Decreto 1077 de 2015, para todos los efectos legales, las áreas definidas como espacios públicos, vías públicas, obras de infraestructura de servicios públicos y equipamientos aprobados en los actos de legalización urbanística y aprobados en el plano de loteo que se adopte, quedarán afectas a esta destinación y uso específico, aun cuando permanezcan dentro de predios privados.

ARTÍCULO CUARTO. - INTEGRALIDAD DE LOS TRÁMITES DE LEGALIZACIÓN URBANÍSTICA. Los trámites de legalización urbanística de asentamientos humanos, que se deriven de la presente orden de legalización se deberán adelantar, de preferencia, de manera conjunta a nivel de ámbito por los propietarios de los predios que lo integran, siendo dos (2) ámbitos, así:

Ilustración 1. Ámbitos Asentamiento Humano.



PARÁGRAFO PRIMERO. - No siendo posible el trámite de legalización urbanística a nivel de ámbito, se procederá en segunda medida a que se surtan mediante un único proceso un número plural de lotes del asentamiento humano.

No siendo posible un trámite conjunto, podrán concurrir al trámite y radicar la documentación de que trata el artículo tercero, de manera independiente, siempre y cuando al interior de la unidad predial haya por si solo un asentamiento humano con al menos dos (2) unidades de vivienda calificadas en estrato 1, 2 o 3 y cuyo grado de consolidación sea de por lo menos del 60%.

PARÁGRAFO SEGUNDO. - Se entenderán incluidos en la orden de legalización los predios cuya cédula catastral no haya sido incluida expresamente en el presente acto administrativo con ocasión de las situaciones de mutación o cualquier otro que haya generado cambios en la información catastral, siempre y cuando se encuentre dentro de las coordenadas de delimitación definidas en el artículo primero del presente acto administrativo.

ARTÍCULO QUINTO. DOCUMENTACIÓN PARA EL TRÁMITE DE LEGALIZACIÓN URBANÍSTICA- Los interesados en el proceso de legalización urbanística deberán como mínimo aportar la información y documentación exigida en los artículos 2.2.6.5.1.2 y 2.2.6.5.1.3 del Decreto 1077 de 2015, de conformidad con lo previsto en el parágrafo segundo del artículo 4 del Acuerdo 188 de 2021.

La Dirección de Ordenamiento Territorial y Plusvalía como dependencia encargada de dar trámite a las solicitudes de legalización urbanística, podrá requerir a los interesados o autoridades públicas que considere, la información necesaria para definir las condiciones de viabilidad del trámite de legalización y las normas de regularización urbanística y brindará los lineamientos topográficos para la presentación del plano de loteo.

ARTÍCULO SEXTO. - DETERMINANTES AMBIENTALES E IMPROCEDENCIA DE LA LEGALIZACIÓN URBANÍSTICA. No serán objeto de legalización urbanística los asentamientos humanos con condiciones de precariedad y de origen informal, ubicados en los suelos de protección de conformidad con lo establecido en el Plan de Ordenamiento territorial vigente en concordancia con el artículo 2 del Decreto 149 del 4 de febrero de 2020 por el cual se modifica el artículo 2.2.6.5.3 del Decreto 1077 de 2015 o las normas que lo modifiquen o sustituyan y el Plan de Ordenación y Manejo de la cuenca hidrográfica del río Bogotá adoptado mediante resolución 957 de 2019 de la CAR Cundinamarca.

Conforme al Plan de Ordenamiento Territorial vigente (Acuerdo 17 de 2000) y la actualización del POMCA del Río Bogotá adoptado mediante la Resolución 957 de 2019 se encuentra para la zona objeto de análisis, lo siguiente:

1. De acuerdo con el Plano 1B. Estructura general del territorio a largo plazo – zonas de riesgos del Acuerdo 17 del 2000 a zona, **NO ESTÁ UBICADA EN ZONA DE RIESGO** según el respectivo Plan de Ordenamiento Territorial y la huella de inundación del año 2011.
2. Según lo establecido en la zonificación del POMCA del río Bogotá el asentamiento humano se encuentra en la categoría de uso múltiple con el descriptor Pastoreo Semintensivo (PSI) no estableciéndose restricciones o limitaciones desde este instrumento de planificación ambiental.
3. Según el inventario realizado en el año 2021, existe un vallado ubicado sobre el costado norte del ámbito A de la zona delimitada y en el costado sur existe un vallado intervenido en una longitud de aproximadamente 45 metros sobre lo cual se le solicitará concepto a la Secretaría de Medio Ambiente.
4. Los anteriores lineamientos deberán ser objeto de armonización en la mayor medida posible con las condiciones de conformación del asentamiento humano.

ARTÍCULO SÉPTIMO. - 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. Hacer uso de las zonas verdes libres o aislamientos del predio para la incorporación de proyectos de agricultura familiar o cultivos de pan coger, que apalanquen las necesidades alimentarias. El desarrollo de estas prácticas no habilita la adecuación de construcciones y/o cubiertas existentes, las mismas deben mantenerse al aire libre y su ejecución deberá seguir procedimientos que no perturben la tranquilidad de los vecinos o el entorno.
2. 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.
3. 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.
4. 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:
 - 4.1. 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).

- 4.2. 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.
- 4.3. 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 ajardinadas de la propia vivienda y áreas anexas.
- 4.4. 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.
- 4.5. 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.

ARTÍCULO OCTAVO. – SISTEMA VIAL. Al asentamiento se ingresa por el camino de Puente Peralta, esta vía se encuentra proyectada como una vía tipo V4 – Anillo veredal sección vial de 16.00 mts, presentándose la siguiente reserva vial.



Al contemplarse condiciones de regularización urbanística del asentamiento humano, se precisará en los actos de legalización urbanística proyecciones viales y conexiones, preferiblemente vías tipo V7 sección vial de 6.00 o excepcionalmente en razón del grado de consolidación se admitirá vías tipo V8 de mínimo 3.00 metros.

ARTÍCULO NOVENO. – RUTAS Y ACCESO DEL SISTEMA DE TRANSPORTE PÚBLICO. Conforme a la información secundaria disponible se evidencia que la zona cuenta con cobertura en la prestación del servicio público colectivo de transporte municipal con las rutas de Guanatá – Fagua y Fagua – Rincón. La zona también cuenta con la prestación del servicio público de taxis municipales con tránsito poco frecuente por el sector.

ARTÍCULO DÉCIMO. – CESIÓN OBLIGATORIA GRATUITA PARA VÍAS LOCALES. La zona de reserva vial y las vías pertenecientes al sistema vial local que se definan en los actos de legalización urbanística en los términos del artículo octavo del presente decreto serán entregados como cesión urbanística a título gratuito de manera compensatoria y con fines de regularización urbanística por parte de los propietarios de los predios, quienes deberán concurrir en los correspondientes trámites de legalización urbanística y cumplir las obligaciones que el acto de legalización imponga, entre ellas la prevista en el presente artículo.

El sistema vial definido en el presente acto administrativo podrá, de manera previa, concomitante o posterior a los actos de legalización urbanística, ser objeto de declaratoria o titulación de espacio público debido a su destinación urbanística para tal fin, en los términos de la Ley 2044 de 2020.

Previa a la radicación del trámite de legalización urbanística, los interesados presentaran a la Dirección de Ordenamiento Territorial el levantamiento topográfico conforme a los requerimientos fijados, a efectos de precisar la reserva vial.

ARTÍCULO DÉCIMO PRIMERO. - COMPENSACIÓN PARA ESPACIO PÚBLICO. Los predios que acudan al trámite de legalización urbanística de manera individual o colectiva, a los cuales se les imposibilite jurídicamente la entrega total del área de cesión urbanística obligatoria que le correspondiera, en los términos del artículo décimo del presente decreto, les podrá ser exigible el pago compensatorio de espacio público en los actos de reconocimiento de edificaciones, situación que será evaluada y definida en el acto administrativo de legalización urbanística, en los términos del artículo 2.2.6.4.2.6 del Decreto 1077 de 2015.

PARÁGRAFO. - Atendiendo al principio de reparto de cargas y beneficios, el pago compensatorio también será exigible a las licencias de construcción en las modalidades de obra nueva o ampliación, cuando el área que se somete a trámite de licencia exceda el área mínima habitable (AMH), en los términos definidos en el presente artículo.

ARTÍCULO DÉCIMO SEGUNDO. - SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS. - Todo trámite de legalización urbanística deberá contar con la disponibilidad y accesibilidad a los servicios de acueducto, alcantarillado, energía, aseo y recolección de basuras.

Bajo ninguna circunstancia se permitirá el funcionamiento de soluciones individuales de saneamiento como tanques sépticos, ni la descarga de aguas residuales a los vallados o directamente al suelo.

PARÁGRAFO PRIMERO. - Las redes de servicios públicos domiciliarios que se encuentren construidas en las vías de acceso del asentamiento y que se reconozcan como espacio público en los trámites de legalización urbanística o como consecuencia de las declaratorias como espacio público, serán entregadas al municipio o al correspondiente prestador según se determine, para el efecto el prestador realizará inspección y levantamiento de las características de estado, material y funcionalidad en las que se recibe la infraestructura.

PARÁGRAFO SEGUNDO. - Será obligación de los propietarios hacer la entrega de las redes de servicios públicos domiciliarios, suscribir las actas y autorizaciones correspondientes, entregadas las redes de servicios Públicos domiciliarios, corresponde a los prestadores su operación, reposición, adecuación, mantenimiento y actualización según el caso.

En los eventos en que el propietario no concorra o preste su consentimiento para el cumplimiento de las obligaciones en materia de servicios públicos domiciliarios, se podrá continuar con los trámites de legalización siempre y cuando el interesado se comprometa de manera independiente a entregar las obras de infraestructura de

servicios públicos domiciliarios, para tal efecto se suscribirá un acta de compromiso en la cual se detallará el término para la entrega.

ARTÍCULO DÉCIMO TERCERO. - CONDICIONES MÍNIMAS DE HABITABILIDAD PARA LA REGULARIZACIÓN EN LOS TRÁMITES DE LEGALIZACIÓN URBANÍSTICA. Dentro de los trámites de legalización urbanística de asentamientos humanos se deberá garantizar el cumplimiento de las normas urbanísticas que brinden unas mejores condiciones de iluminación, ventilación y demás que aseguren la habitabilidad, cumpliendo con estándares de calidad en diseño urbanístico, arquitectónico y de construcción, teniendo en cuenta como mínimo los siguientes lineamientos:

1. **Áreas mínimas y densidad:** En los trámites de legalización urbanística que se deriven del presente decreto, se tendrá en cuenta como Área mínima permisible por unidad de vivienda (AMPV) de conformidad con lo previsto en el artículo 76 del Acuerdo 17 de 2000, la siguiente:

$$\text{AMPV} = \text{AMB} \times \text{NA} \times \text{K}$$

Donde:

AMB = Área mínima básica

NA = Número de alcobas

K= Constante según uso

El área Mínima básica (AMB) será de 20 m², La constante (K) será de 0,9 en casos de vivienda unifamiliar y bifamiliar y de 0,8 en casos de vivienda multifamiliar.

2. **Iluminación y ventilación.** Todos los espacios habitables de la vivienda deberán estar 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 deberá asegurar la extracción de olores y vahos por medios mecánicos (extractores de aire).


3. **Aislamiento Posterior.** Como regla general las edificaciones nuevas deberán contemplar un aislamiento posterior de por lo menos tres (3) metros, si las condiciones de área del lote no lo permiten, en el caso de edificaciones existentes se buscará un aislamiento de igual dimensión y solo de manera excepcional en atención al grado de consolidación de la edificación y de los materiales de la estructura se definirán dimensiones menores.
4. **Aislamiento lateral.** Se mantendrán las distancias que sean posibles a nivel de aislamiento lateral entre predios vecinos, siendo como regla general de dos (2) metros, los cuales deberán ser áreas libres debidamente empradizados y dotadas de vegetación ornamental, en caso de que no sea posible en el trámite de legalización urbanística se analizaran y plantearan alternativas que garanticen adecuadas condiciones de aislamiento o en su defecto soluciones de empate que garanticen una armónica integración de los paramentos, voladizos y demás parámetros volumétricos.

5. **Voladizos:** Se permitirán voladizos de máximo hasta 0,60 metros y siempre y cuando se haya conformado solución vial frente al predio, tipo V7.
6. **Número de pisos.** Se admitirá dentro de los trámites de legalización y como medida de regularización urbanística un máximo de dos (2) pisos, con tratamiento de cubierta; el espacio resultante bajo cubierta podrá ser utilizado como parte integral del último piso de construcción. En ningún caso se permitirá altillos.
7. En los casos de subdivisión predial por herencias, se podrá construir hasta tres pisos de altura en vivienda, tal como se prevé en el artículo 197.2 del Acuerdo 17 del 2000.
8. **Antejardín:** Tres (3) metros sobre las vías principales de camino a puente peralta y del camino a la escuela de Fagua, que constituyen las vías principales del sector, en las vías de acceso internas se procurará un antejardín de por lo menos dos (2) metros los cuales deberán ser áreas libres, empradizadas y dotadas de vegetación ornamental, salvo que en la zona de estacionamientos se ubique al frente de la construcción, caso en el cual, se deberá combinar el prado con las zonas duras.
9. En caso de las edificaciones no cumplan con estas dimensiones, se definirá en el acto de legalización lo correspondiente, buscando compensar con un aumento del aislamiento posterior u otra medida de reducción del índice de ocupación y la unificación del paramento.
10. También se admitirá el antejardín resultante en una dimensión menor, como consecuencia que parte del mismo sea considerado como reserva vial o cesión urbanística obligatoria.
11. **Parqueaderos:** Para efectos de los reconocimientos y licencias de ampliación o modificación de construcciones ya existentes, no se exigirá el cumplimiento de obligaciones de parqueo, no obstante, se instará a los interesados en los trámites de legalización urbanística a contemplar como medida de regularización una propuesta de parqueadero, sin que su ausencia impida la continuidad y viabilidad de la actuación, en el caso de predios con licencias previas otorgadas y en los cuales se haya dispuesto y reconocido zona de parqueo, la misma no podrá ser modificada o eliminada en el marco de las propuestas de regularización urbanística.

Las nuevas construcciones en predios con área superior a 100 m² deberán contemplar obligatoriamente una unidad de parqueo en las dimensiones establecidas en el Acuerdo 17 de 2000.

12. **Índice máximo de ocupación:** Los actos administrativos de legalización urbanística definirán de forma específica los índices de ocupación para cada una de las unidades que integran el asentamiento humano, también se fijarán las demás normas urbanísticas necesarias para la regularización urbanística del asentamiento humano, procurando en todo caso su mayor aproximación a índices de ocupación máximos del 60% y procurando criterios razonables y equitativos de ocupación de los predios en la zona.

ARTÍCULO DÉCIMO CUARTO. - DEL USO DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL. Conforme al parágrafo tercero del artículo tercero del Acuerdo 188 de 2021, en los actos de legalización urbanística que se deriven del presente decreto se admitirán los usos



residenciales en tipología unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar conforme al estado actual del asentamiento humano, los actos de reconocimiento o de licencia de construcción a que haya lugar deberán de manera obligatoria, indicar su destinación para vivienda de interés social, constancia que deberá quedar expresa en el formulario único nacional para la solicitud de licencias urbanísticas y en la correspondiente licencia urbanística o acto de reconocimiento de edificaciones y en consecuencia quedaran sometidos al cumplimiento de las obligaciones que la normatividad vigente impone para este tipo de viviendas.

PARÁGRAFO. - Dentro de los actos de legalización urbanística de asentamientos humanos se precisarán los usos que permitan la adecuada regularización urbanística, conforme al plan de ordenamiento territorial vigente, en el mismo acto administrativo se fijarán los condicionamientos y limitaciones a que haya lugar tendiente a la adecuada armonización y compatibilización de usos en el sector.

ARTÍCULO DÉCIMO QUINTO. - SOMETIMIENTO A LOS TRÁMITES DE LEGALIZACIÓN URBANÍSTICA. - Los predios al interior de la zona cuya orden de legalización se emite, con tamaño igual o superior a trescientos metros cuadrados (300 m²) sin ocupar u ocupados por una única unidad de vivienda no serán objeto del trámite de legalización urbanística, en estos casos se dará aplicación a las normas para desarrollo por construcción en suelo rural reguladas en el artículo 197 y siguientes del Acuerdo 17 de 2000.

PARÁGRAFO. - No obstante, podrán someterse a la legalización urbanística siempre y cuando se acredite la existencia de condiciones jurídicas derivadas de ventas parciales o de comunidades, existencia de actos de posesión, u ocupaciones que no pueden ser objeto de reconocimiento de edificaciones conforme a lo previsto en el artículo 197 del Acuerdo 17 de 2000, o que se integre a la legalización urbanística conforme al ámbito al que pertenece, según lo dispuesto en el presente decreto.

ARTÍCULO DÉCIMO SEXTO. - COLABORACIÓN Y CONCURRENCIA. Instar y comunicar a todos los organismos de la administración central y a las entidades descentralizadas del Municipio de Chía para que presten su colaboración en el marco de sus competencias tendiente a mejorar las condiciones del entorno y de habitabilidad del sector, en particular a los siguientes:

- 1. Secretaría de Medio Ambiente:** Identificar a plenitud las acciones tendientes al adecuado manejo y disposición de residuos sólidos en coordinación con Emserchia y para mejorar las condiciones de sostenibilidad y cuidado de los recursos naturales existentes.
- 2. Secretaría de Obras Públicas.** En coordinación con la Secretaria de Planeación, los prestadores de Servicios Públicos Domiciliarios, el Instituto de Desarrollo Urbano, Vivienda y Gestión Territorial, debe definir la viabilidad, conveniencia y priorización de intervenciones en las zonas públicas tendientes a mejorar los bienes y servicios públicos en el sector.
- 3. Secretaría de Participación Ciudadana y Acción Comunitaria.** Brindar acompañamiento, sensibilización en las jornadas de socialización y en fomentar una actuación concurrente y reciproca para mejorar las condiciones de habitabilidad de la zona por parte de los residentes.
- 4. Dirección de Urbanismo:** Brindar información detallada de las licencias urbanísticas otorgadas en cualquiera de sus clases y modalidades para cada

uno de los predios que integran el asentamiento humano y las que se encontraren en trámite.

5. **Dirección de Sistemas de Información y Estadística.** Se sirva proceder a validar y verificar la estratificación de la totalidad de los predios que conforman el asentamiento y actualizar en el correspondiente sistema de información y estratificación del Municipio.
6. **Secretaría de Gobierno - Dirección de Derechos y Resolución de Conflictos.** Para que ejerzan acciones de vigilancia especial en la zona a través de las Inspecciones de Policía, para evitar la continuidad de acciones de informalidad y para que se sirva informar a la Dirección de Ordenamiento Territorial y Plusvalía los procesos de infracción urbanística en curso que se estén adelantando sobre los predios al interior de la zona, o los que se hayan concluido.
7. **Dirección de Servicios Públicos Domiciliarios.** Para que a través de su despacho se convoque a los prestadores de servicios públicos domiciliarios en la zona, en aras de definir acciones que puedan mejorar la prestación de los servicios en el marco de los trámites de legalización urbanística.
8. **Instituto de Desarrollo Urbano Vivienda y Gestión Territorial del Municipio de Chía - IDUVI.** Para que se pronuncien acerca de la existencia de obligaciones pendientes asociadas a cargas urbanísticas o cesiones urbanísticas y para que tenga conocimiento acerca de las condiciones de precariedad e informalidad de la zona y su particular consideración en los programas y en la oferta de servicios del Instituto.
9. **Empresa de Servicios Públicos de Chía EMSERCHÍA E.S.P.** Para que se sirva informar a la Dirección de Ordenamiento Territorial y Plusvalía de manera detallada las condiciones actuales de prestación de los servicios públicos domiciliarios de acueducto, alcantarillado y aseo en la zona y los proyectos de optimización o expansión contemplados por la empresa que tengan implicaciones en la zona, así como las obligaciones por parte de los usuarios que deban atender tendientes a la adecuada normalización en la prestación de los servicios.

PARÁGRAFO PRIMERO. - Se exhorta a todas las dependencias de la administración central y entidades descentralizadas para que en el término máximo de diez (10) días contados a partir de la comunicación del presente acto administrativo, remitan a la Dirección de Ordenamiento Territorial y Plusvalía toda la información que en el marco de sus competencias sea relevante para la zona delimitada conforme al artículo primero del presente decreto y para que hagan las declaraciones a que hubiere lugar en el ámbito de sus funciones tendientes a la intervención integral de la zona y mejorar las condiciones de vida de los hogares que allí residen.

PARÁGRAFO SEGUNDO. - En el marco de la actuación concurrente de diversas entidades se podrán definir los programas, operaciones y proyectos que puedan resultar viables en la zona para el mejoramiento de sus condiciones, los cuales en todo caso deben estar articulados y enmarcados en las metas y proyectos definidos en el plan de desarrollo municipal.

PARÁGRAFO TERCERO. - Ordenar a la Dirección de Ordenamiento Territorial y Plusvalía, para que con acompañamiento de la Secretaría de Participación Ciudadana y Acción Comunitaria del Municipio de Chía, adelante acciones de socialización y comunicación de lo dispuesto en el presente acto administrativo a los propietarios, moradores y comunidad involucrada en la zona que recae la orden

de legalización y a establecer y aplicar un instrumento o mecanismo de caracterización socioeconómica de los hogares que integran la zona.

ARTÍCULO DÉCIMO SÉPTIMO. COMPORTAMIENTOS QUE AFECTAN LA INTEGRIDAD URBANÍSTICA. Los interesados en el proceso de legalización deben abstenerse de ejecutar o continuar en actuaciones que constituyan comportamientos contrarios a la integridad urbanística señaladas en el título XIV Capítulo I del Código Nacional de Policía y Convivencia (Ley 1801 de 2016) especialmente los previstos en sus artículos 135, 136 y 140.

ARTÍCULO DÉCIMO OCTAVO. - PUBLICAR. El presente acto administrativo en la página web de la Alcaldía Municipal de Chía www.chia-cundinamarca.gov.co.


ARTÍCULO DÉCIMO NOVENO. - RECURSOS. Contra el presente decreto no procede recurso alguno, por tratarse de un acto administrativo de carácter general en marco de lo establecido en el artículo 75 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

ARTÍCULO VIGÉSIMO. - VIGENCIA. El presente Decreto rige a partir de la fecha de su publicación y cobijará los trámites de legalización urbanística de asentamientos humanos que se radiquen en legal y debida forma acorde con la delimitación efectuada en el artículo primero del presente acto administrativo.

PUBLÍQUESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE


LUIS CARLOS SEGURA RUBIANO
Alcalde Municipal de Chía


Elaboró: Nelson Camilo Suárez Uribe – Abogado especializado Contratista DOTP 

~~Dr. Juan David López Castro – Profesional Universitario ~~

Revisó: Dr. Juan Ricardo Alfonso Rojas – Jefe Oficina Asesora Jurídica

~~Katerine Silva Manchola - Profesional Especializado O.A.J. ~~

Aprobó: Ing. Orlando Hernández Cholo - Director Ordenamiento Territorial y Plusvalía. 

~~Dra. Laura Roció Rivera Ríos – Secretaria de Planeación ~~



**MEMORIA JUSTIFICATIVA ORDEN DE LEGALIZACIÓN
SUELO RURAL – VEREDA FAGUA, SECTOR LA CAPILLA
20229999903121 – 20229999909615**

1. ANTECEDENTES

Mediante radicado con consecutivo 20229999903121 y 20229999909615 del 03 de Febrero de 2022 se solicitó a partir del predio identificado con cédula catastral 00 00 0003-0375 000 y 00-00-0003-0389-000 respectivamente, el análisis del sector a la luz de lo previsto en el Acuerdo Municipal 188 de 2021 "Por medio del Cual se delegar al Alcalde Municipal de Chía la facultad de legalización y regularización urbanística de asentamientos humanos con condiciones de precariedad y de origen informal, conformados por viviendas de interés social y usos complementarios que la soportan y se dictan otras disposiciones"

Es menester precisar que en lo que respecta al radicado 20229999903121 con el consecutivo DOTP 1285 de 2022 se comunicó a los interesados la no viabilidad de la legalización de dicho lote en particular o de su inclusión en la zona que se legaliza, no obstante, fue con base en esta solicitud que se desarrolló la correspondiente visita y la identificación de una zona aledaña en condiciones de precariedad y de origen informal y la cual se detalla en el presente documento.

De igual manera es importante precisar que al interior de la zona de estudio, se encuentra un antecedente de legalización urbanística del predio con cedula catastral 251750000000000030721000000000, regularizado con el Acuerdo 100 de 2016 en el marco del radicado 20199999911820 el cual en principio no es objeto de las disposiciones de legalización urbanística que en el marco del presente expediente se están analizando.

2. ACTUACIÓN PREVIA AL INICIO DE LOS TRÁMITE DE LEGALIZACIÓN URBANÍSTICA

El Acuerdo Municipal 188 de 2021 a fin de intervenir de manera integral y ordenada las situaciones de ocupación de hecho que han tenido lugar en el suelo rural, y que pudieren haber derivado en la conformación de asentamientos humanos en condiciones de precariedad y de origen informal, conformados por viviendas de interés social, dispuso en el parágrafo primero del artículo 3, lo siguiente:

PARÁGRAFO PRIMERO. - Los asentamientos humanos precarios, conformados por viviendas de interés social de origen informal susceptibles de ser legalizados, ubicados en suelo rural, **sólo podrán ser objeto de este trámite, previa expedición de orden de legalización proferida por el Alcalde de Chía, en calidad de delegatario de esta función.**

La orden de legalización se hará mediante acto administrativo en el que se delimitará la zona objeto de legalización y donde se demarcarán y establecerán las determinantes, acorde al ordenamiento territorial vigente, mediante los cuales se expedirán los actos de legalización urbanística de asentamientos humanos

Que en cumplimiento del referido acuerdo municipal el inicio de los trámites de legalización urbanística regulados en el artículo 48 de la Ley 9 de 1989 y reglamentados mediante el capítulo 5 del título 6 de la parte 2 del libro 2 del Decreto 1077 de 2015 sólo será procedente en el caso de las zonas rurales, siempre y cuando se emita el correspondiente acto administrativo.

Bajo este precepto legal, se procede mediante el presente documento a determinar las razones técnicas, jurídicas y de conveniencia para ordenar la legalización de la zona objeto de análisis.





3. IDENTIFICACIÓN Y DELIMITACIÓN DEL ASENTAMIENTO HUMANO

Según base predial catastral suministrada para el año 2020 por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, con apoyo en Ortofotomosaico disponible en la Secretaría de Planeación para los años 2009 y 2014, el uso de imágenes satelitales libres para los años recientes y mediante la validación con visita en campo se procedió a delimitar la zona objeto de estudio, la cual se delimita mediante coordenadas planas en el sistema de referencia MAGNA – SIRGAS, con proyección cartográfica en un único origen de coordenadas (origen nacional), de conformidad con lo previsto en la Resolución 471 de 2020, así:

Tabla 1. Coordenadas de delimitación área objeto de estudio Asentamiento Humano

Ámbito	Id	X	Y
A	1	4882692,138	2099116,861
	2	4882770,073	2099079,496
	3	4882758,858	2099048,217
	4	4882830,629	2099010,49
	5	4882799,077	2098942,821
	6	4882758,311	2098962,508
	7	4882756,336	2098958,468
	8	4882648,864	2099010,369
B	1	4882842,162	2099088,268
	2	4882907,94	2099054,525
	3	4882903,569	2099043,927
	4	4882960,331	2099015,983
	5	4882964,348	2099024,142
	6	4882987,768	2099012,873
	7	4882983,753	2099004,528
	8	4883061,4	2098965,485
	9	4883038,089	2098917,035
	10	4882834,092	2099017,743
	11	4882849,494	2099049,369
	12	4882827,032	2099060,309

Fuente: Dirección de Ordenamiento Territorial y Plusvalía, 2022

En el caso de la zona objeto de estudio se definieron dos delimitaciones según el ámbito de estudio, que, si bien hay interacciones y relaciones que lo convierten en un asentamiento en su conjunto, el tránsito de la vía del camino a puente Peralta que hace parte del anillo veredal de Fagua, conlleva a una separación, razón por la cual se tomaron las coordenadas de manera independiente.

La zona objeto de estudio tiene un área aproximada de 3 Hectáreas, se localiza en el sector conocido como la Capilla en la vereda Fagua, aledaños a las zonas del rincón de Fagua y de Chiquilinda – El Chamizo, en suelo rural, al costado oriental y norte se encuentran dos centros poblados, el asentamiento se encuentra atravesado por el camino a puente Peralta que conecta hacia el oriente con el camino del Cerro y tránsito por el asentamiento también del Camino a la Escuela que precisamente termina en la conexión con la vía hacia puente peralta.

El asentamiento humano se ha desarrollado en medio de un sector predominantemente rural donde aún prevalecen lotes de mediano y gran tamaño y con desarrollo de actividades agrícolas, que incluso por la demanda de fuerza de trabajo ha proliferado las necesidades habitacionales en la zona, generando entre otros el impacto en la conformación de asentamientos humanos, se trata de una zona tradicional e histórica relacionada con el monocultivo de flores, lo cual ha generado importantes migraciones para poblaciones





013

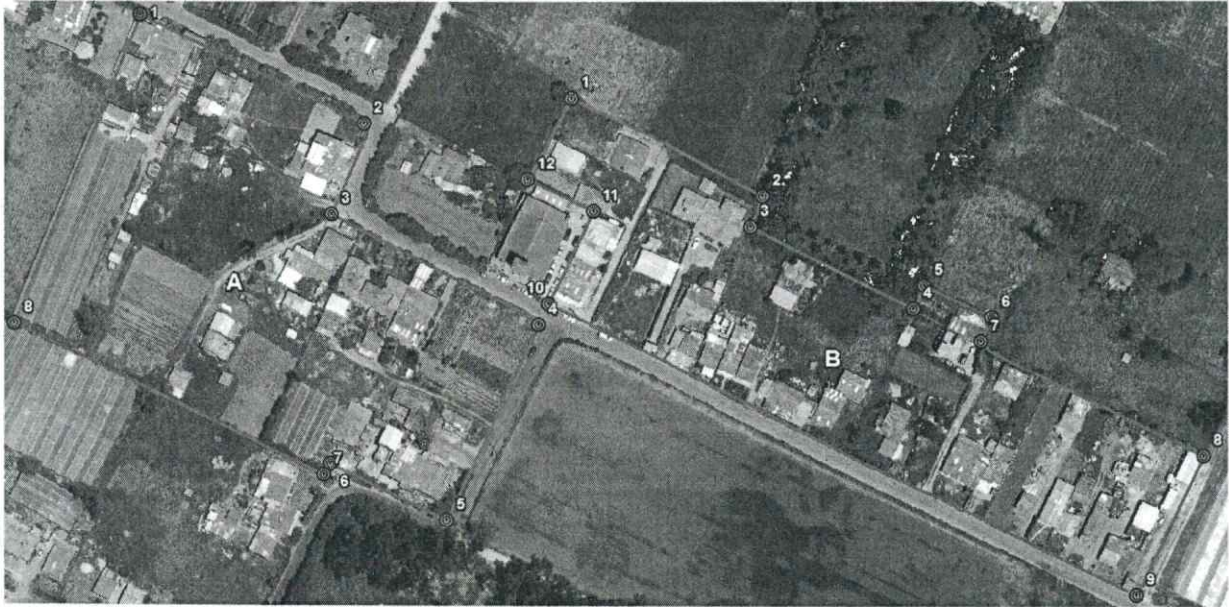
20229999909615

20229999903121

Página 3 de 24

vinculadas a esta actividad productiva. Aproximadamente 600 metros en el sentido oriental se encuentra el cauce del río frío.

Imagen 1. Localización Zona objeto de estudio Orden de Legalización en el sector Chiquilinda Vereda Fagua en el marco de los radicados 20229999900698-20229999900699



Fuente: Dirección de Ordenamiento Territorial y Plusvalía, 2022

La anterior delimitación obedece a una demarcación realizada mediante el uso de SIG, con el posicionamiento de puntos en los vértices del polígono a escala 1:500, con el uso de Ortofotomosaico 2014 y la base predial catastral IGAC 2020 y en el marco de referencia indicado, la cual deberá ser objeto de precisión conforme al correspondiente levantamiento topográfico en el marco de los trámites de legalización urbanística.

4. EVOLUCIÓN EN LA CONSOLIDACIÓN DEL ASENTAMIENTO HUMANO

Conforme al Plan de Ordenamiento territorial vigente, adoptado mediante el Acuerdo 17 de 2000, la zona objeto de estudio se encuentra clasificado como SUELO RURAL, categorizado como ZONA RURAL DE GRANJAS, no obstante sumado a la prestación de servicios públicos en la zona, su inmediación con centros poblados rurales que permiten una mayor intensidad de uso y ocupación y que conlleva a presiones en sectores aledaños y a las dinámicas del sector floricultor en la zona, ha conllevado a una consolidación importante de viviendas de carácter plural al interior de un mismo predio y donde se ha generado una aglomeración de características mayoritariamente irregulares y moderadamente precarias.

Conforme a las imágenes disponibles para los años 2009, 2014 en la Dirección de Ordenamiento Territorial y la imagen libre de Google earth de 2020 se procede a evaluar la evolución en la consolidación del asentamiento humano.

La determinación del grado de consolidación y su evolución en el tiempo es determinante en los términos del artículo 2 y 3 del acuerdo 188 de 2021.





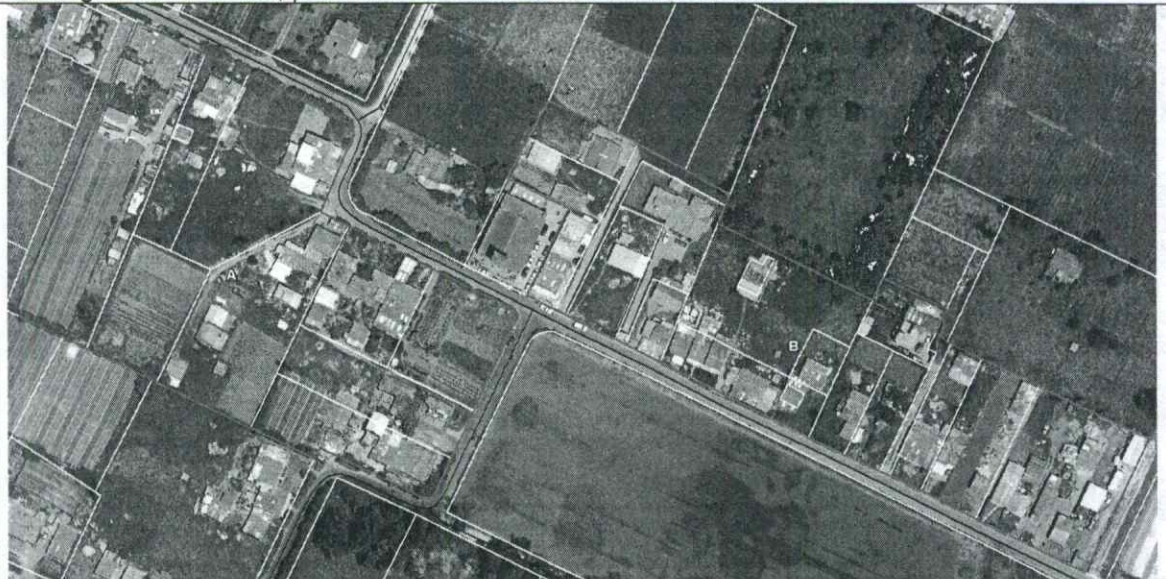
Ortofotomosaico Chía 2009

Para el año 2009 de los 23 predios, 3 de ellos no se encontraban con ningún tipo de edificación, que significa un grado de consolidación del 87%, pero más allá del grado, se evidencia sobre todo en los lotes con frente sobre la vía índices de ocupación muy altos y pluralidad de viviendas y edificaciones en el mismo lote.

Como se advierte en la imagen los lotes posteriores presentan un mayor predominio de los usos rurales y menor intensidad en la ocupación, es menester señalar que aun en los lotes de alta intensidad se siguen presentando actividades agropecuarias de baja escala.

Según la imagen los lotes 0003-0395, 0003- 0722 y 0003-2531, se encontraban sin desarrollar y corresponden a lotes en los que se presentan actividades agropecuarias predominantemente.

Ahora bien, es importante mencionar que dicho grado de consolidación no advertía necesariamente un asentamiento humano para la época, es claro que todavía era predominante una lógica de ruralidad, pese a la cantidad de viviendas construidas.



Orto foto imagen Chía 2014

Conforme a la base predial catastral 2020 suministrada por el IGAC y con la corroboración de la imagen disponible para el año 2009, se evidencia que, del total de 23 predios al interior de la





zona, 21 predios se encontraban sin edificación, equivalente a un grado de consolidación superior al 91%, y no solo con una edificación, si no la gran mayoría con importantes índices de ocupación y con pluralidad de edificaciones al interior, sobre todo en el ámbito B.

Con la información disponible y la verificación de la imagen no se logra determinar con precisión el total de edificaciones, ni de viviendas, partiendo de la base que, en varios predios, existe más de una unidad de vivienda, las cuales se construyen en casi la totalidad del lote, con índices de ocupación muy superiores al 80%.

La estructura vial del asentamiento se encuentra definido por la conexión de dos importantes vías del sector, que hacen de la zona un cruce de caminos importante y de esta situación se deriva por ejemplo una importante densidad y de usos comerciales y de servicios al interior del asentamiento humano, no obstante en los predios y viviendas posteriores los acceso viales en la totalidad de los casos no se encuentra tan claro, situación que deberá validarse en los tramites de regularización urbanística

Los lotes 0003-0395 y 0722 se encontraban sin desarrollar, encontrándose para este año, un nuevo lote construido, correspondiente al 0003-2531, no obstante lo que si se advierte es el aumento en la cantidad de edificaciones y en la intensidad de la ocupación de los lotes que previamente ya venían construidos, evidenciándose para esta fecha la clara configuración de un asentamiento humano, con mayor intensidad en el ámbito B, para esta fecha se nota como las viviendas no se aglomeran ya solo frente a la vía, si no que se han extendido progresivamente hacia la parte posterior de los lotes.



Imagen Libre Google Earth: Julio 2022

Se evidencia para el año 2022, el mismo grado de consolidación, los lotes que para el año 2014 se encontraban sin construcción mantienen la misma condición, no obstante se sigue evidenciando una intensificación del índice de ocupación, donde por ejemplo en el caso del ámbito B, el mismo es claramente superior al 70%, los espacios verdes son residuales, en el caso del ámbito A el índice de ocupación es menor con lotes aun con espacios vacíos, pero con algunos lotes también con un alto índice de ocupación, como es el caso del 0003-0723.

Con lo anteriormente expuesto se evidencia que el asentamiento humano tiene un alto grado de consolidación y un índice de ocupación que en suma es superior al 50%, pero con particularidades de lotes cuyo grado de ocupación es superior al 90%, también se advierte la existencia de lotes vacíos con tamaño superior a 1.000 metros que salvo circunstancias especiales que se establezcan a profundidad en los tramites de legalización urbanística, no serían objeto del instrumento de legalización urbanística a pesar de quedar incluidos en la zona objeto de análisis.

El asentamiento evidencia una consolidación de más de 10 años, según visita de campo, entrevistas en el sector y apoyo en imágenes aéreas se evidencia el inició de un proceso de precarización, informalidad y de condiciones de asentamiento humano desde el inicio de la segunda década del XXI.





5. ESTRUCTURA Y SECTORIZACIÓN DEL ASENTAMIENTO

Conforme a la evolución histórica que se evidenció, el grado de consolidación y la proximidad de las edificaciones se identifican en el asentamiento dos (2) ámbitos demarcados por las vías o servidumbres de acceso al asentamiento tal como se detalla a continuación:

Ilustración 1. Ámbitos Asentamiento Humano radicado 20229999909615



La zona objeto de estudio conforme al Acuerdo 17 de 2000, POT vigente se encuentra catalogada como ZONA RURAL DE GRANJAS, cuya área mínima subdivisible es de 3.000 m² y en los cuales se permite la construcción de una vivienda por predio, salvo procesos de parcelación campestre, caso en los cuales se requiere de mínimo 10.000 m², conforme a la información catastral se tiene que de la totalidad de los predios solo 1, correspondiente al 0003-0756-000 tiene un área superior a 3000 m², pero el mismo se encuentra con varias construcciones en su interior.

El área promedio de los lotes es de 1.100 m², con la salvedad hecha con anterioridad en la que hay varias edificaciones en su interior, el lote de menor tamaño es inferior a 300 m².

E relación con el Ámbito A¹, el mismo está conformado por nueve (9) predios, dos de ellos sin construcción, encontrándose en este ámbito los predios de mayor tamaño, según la información levantada en campo se encuentra aproximadamente 18 construcciones, todas de tipo unifamiliar y aparentemente una de carácter multifamiliar, el lote con mayor número de edificaciones corresponde al 0003-0723-000. Según la información catastral el área construida total de este ámbito a nivel de primer piso sería de 989 m², no obstante, con un análisis preliminar de la imagen libre de Google earth se concluye un área ocupada de aproximadamente 6.000m². Finalmente se advierte sobre este ámbito que no se evidencia con claridad los accesos a las viviendas construidas en la parte posterior de los lotes.

En relación con el Ámbito B, el mismo está conformado por un total de catorce (14) predios, sin incluir las servidumbres de acceso, los cuales para el año 2022, se encuentran en su totalidad construidos, según la información levantada en campo se encuentran en su interior

¹ La denominación de ámbito A del presente documento corresponde al del ámbito B de la ficha de campo y el Ámbito B al Ámbito C, debido a que el Ámbito A en la salida de campo correspondió al predio con cedula catastral 0003-0375, que se solicitó el estudio en el marco del radicado 20229999903121 y el cual fue rechazado y excluido de la memoria justificativa al no cumplir con las condiciones básicas para su consideración como asentamiento humano.





013

20229999909615

20229999903121

Página 7 de 24

aproximadamente 28 edificaciones, predominantemente unifamiliares, se advierte en apariencia la construcción de dos multifamiliares, situación que deberá ser verificada en detalle.

Consultada la información catastral se evidencia que el área construida a nivel de primer piso es de 962 m², no obstante, y al igual que el ámbito A, teniendo en cuenta el origen informal y la falta de actualización reciente del catastro, dicha información no corresponde con los niveles de construcción actual, los cuales están muy por encima de este registro.

La mayoría de las viviendas de la zona se encuentran en un solo piso, salvo algunos casos atípicos de dos y tres pisos, los cuales se detallarán más adelante.

Para los dos ámbitos se identifican condiciones de informalidad, precariedad tanto en los elementos públicos existentes en la zona, como en las edificaciones privadas y en las vías de acceso que amerita una intervención integral del sector.

6. CONSOLIDACIÓN URBANÍSTICA PREDOMINANTE

6.1. USOS ACTUALES

El asentamiento humano, tiene una particularidad con una importante participación de usos comerciales debido a la concurrencia de dos vías de importancia del sector, que corresponden a la camino a la escuela (Sentido sur - norte) y el camino a puente peralta (Oriente – occidente), este sector conlleva a una importante concurrencia de personas, que han activado varios comercios al interior del asentamiento, de baja escala sobre el frente de los predios y que se combinan con residencia en la misma unidad predial.

Según la información levantada en campo en el ámbito A y B se encuentran dos establecimientos comerciales en cada uno, para un total de 4, tal como se ilustra en las imágenes.

Imagen 1. Usos no residenciales en la zona objeto de estudio.





Sobre este particular se deben precisar las reglas de usos complementarios a la vivienda que son admisibles en los procesos de legalización urbanística y que no generen impacto al entorno y a los residentes de la zona o que puedan ser focos de informalidad y de actividades irregulares.

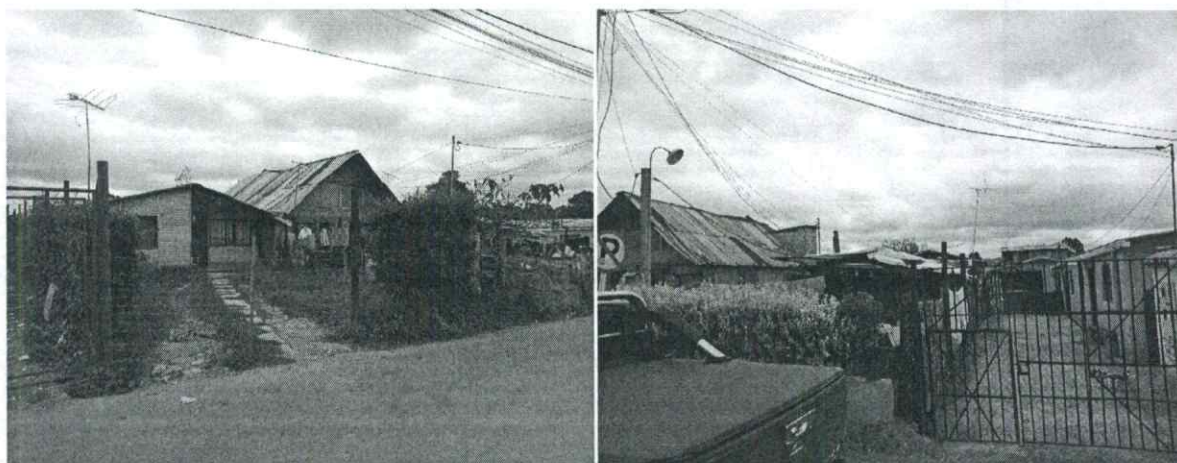
Como se evidencia en las imágenes, corresponde a comercio de alimentos, víveres y de pequeña escala, así como la prestación de servicios personales, como la peluquería, los cuales por su carácter de comercio Tipo I podrían ser compatibles con los procesos de regularización urbanística.

6.2. CARACTERÍSTICAS DE LAS UNIDADES PRIVADAS QUE CONFORMAN EL ASENTAMIENTO HUMANO.

Según la visita de campo realizada el 28 de febrero de 2022 por profesionales de la Dirección de Ordenamiento Territorial y Plusvalía y conforme a la información allí registrada se tienen las siguientes características según lo evidenciado a nivel externo, en las imágenes se ilustra las características más comunes y predominantes de las edificaciones que integran la zona de estudio.

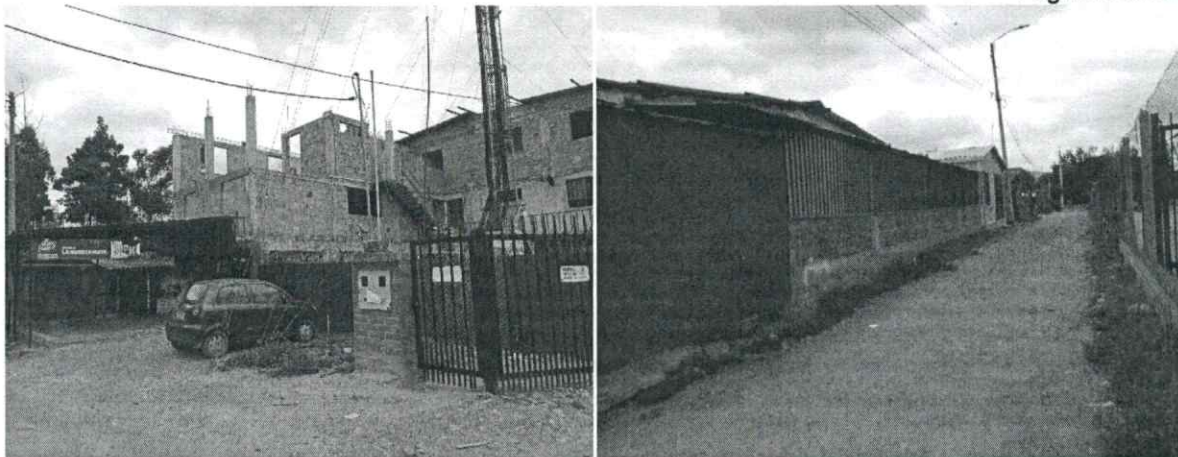
Imagen 3. Características predominantes del asentamiento humano

AMBITO A



AMBITO B





a) Altura

Al respecto el asentamiento presenta un total de 48 construcciones, de las cuales, según lo evidenciado en campo y con las limitaciones de la visita preliminar se encontraron 45 están construidas a nivel de primer piso, 2 alcanzan hasta dos pisos de altura y 1 edificación de tres pisos de altura, como se evidencia más del 90% de las edificaciones son de un piso

Ahora bien, este asentamiento en particular y los procesos en el marco de zonas precarias e informales suelen presentar desarrollos progresivos y nuevas habilitaciones en altura, que requieren ser monitoreadas y controladas a fin de mantener controlado el perfil y uniforme al interior del asentamiento, máxime cuando se han dado de facto aprovechamientos extraordinarios no permitidos por la norma del sector.

Imagen 1. Representación de alturas y números de pisos de la zona objeto de estudio



b) Sistema Construido

Durante trabajo de campo, si bien no se pudo ingresar a la totalidad de los predios que permitiera identificar la integralidad de las características constructivas de los inmuebles de la zona, la visita preliminar permitió en términos generales concluir sobre el sistema construido lo siguiente: Mayoritariamente las edificaciones se encuentran en sistema convencional de mampostería (ladrillo y bloque), representando un total de 43 edificaciones donde se encuentra este tipo de sistema, cinco (5) edificaciones con viviendas en donde se encuentran sistemas prefabricados. En la siguiente tabla se detallan las características del material predominante encontrado en la visita, así:

Tabla 1. Detalle sistemas construidos y condiciones urbanísticas identificadas en la zona objeto de estudio





Ámbito	Código	Uso actual	No Construcciones	No de Pisos	Tipología de vivienda	Material predominante de construcción
A	0003-0756	Vivienda	4	1	Unifamiliar	Mampostería
		vivienda		1	Unifamiliar	Mampostería
		vivienda		1	Unifamiliar	Mampostería
		Vivienda y Comercio		1	Unifamiliar	Mampostería
	0003-0397	Vivienda	1	1	Multifamiliar	Mampostería
	0003-0396	Sin determinar	/	/	/	/
	0003-0395	Lote	0	Vacio	N/A	
	0003-0394	Vivienda y Comercio	5	1	Unifamiliar	Mampostería
		Vivienda		1	Unifamiliar	Mampostería
		Vivienda		1	Unifamiliar	Mampostería
		Vivienda		1	Unifamiliar	Mampostería
		Vivienda		1	Unifamiliar	Mampostería
	0003-0723	Vivienda	7	1	Unifamiliar	Mampostería
				1	Unifamiliar	Mampostería
				1	Unifamiliar	Mampostería
				1	Unifamiliar	Mampostería
				1	Unifamiliar	Mampostería
				1	Unifamiliar	Mampostería
				2	Unifamiliar	Mampostería
0003-0722	Lote	0	0	vacio	N/A	
0003-0721	Legalizado urbanísticamente	N/A	N/A	Multifamiliar	N/A	
0003-0393	Vivienda	1	1	Unifamiliar	Mampostería	
B	0003-1106	Vivienda y Comercio	4	1	Unifamiliar y comercio	Mampostería
		Vivienda		1	Unifamiliar	Mampostería
		Vivienda		1	Unifamiliar	Mampostería
		Vivienda		1	Unifamiliar	Mampostería
	0003-1160	Vivienda	1	1	Unifamiliar	Mampostería
	0003-2531	Vivienda	1	3	multifamiliar	Mampostería
	0003-2636	Vivienda	1	1	Unifamiliar	Mampostería
	0003-2558	Vivienda	2	1	Unifamiliar	Mampostería





Ámbito	Código	Uso actual	No Construcciones	No de Pisos	Tipología de vivienda	Material predominante de construcción
				1	Unifamiliar	Mampostería
	0003-0386	Vivienda	3	1	Unifamiliar	Mampostería
1				Unifamiliar	Mampostería	
2				Multifamiliar	Mampostería	
1				Unifamiliar	Mampostería y Prefabricada	
	0003-0389	Vivienda	5	1	Unifamiliar	Mampostería y Prefabricada
1				Unifamiliar		
1				Unifamiliar		
1				Unifamiliar		
1				Unifamiliar		
	0003-2539	Vivienda	1	1	Unifamiliar	Prefabricada
	0003-1622	Vivienda	1	1	Unifamiliar	Mampostería
	0003-1623	Vivienda	1	1	Unifamiliar	Mampostería
	0003-1621	Vivienda	1	1	Unifamiliar	Mampostería
	0003-1620	Vivienda	1	1	Unifamiliar	Mampostería
	0003-0559	Vivienda y Comercio	3	1	Unifamiliar y comercio	Mampostería
		Vivienda		1	Unifamiliar	Prefabricada
		Vivienda		1	Unifamiliar	Prefabricada
	0003-0381	Vivienda	3	1	Unifamiliares	Mampostería y Prefabricada

En el entorno las condiciones de precariedad son moderadas, las viviendas se encuentran en su mayoría edificadas con materiales convencionales con uso de ladrillo y/o bloque y viviendas prefabricadas, no se encuentran viviendas con materiales en madera burda o de condiciones inadecuadas, lo que resulta siendo un aspecto favorable en lo que respecta a los materiales constructivos empleados a nivel individual.

Las condiciones de precariedad son moderadas a nivel de entorno y del ámbito, aun cuando si se identifican casos individuales, donde los niveles de precariedad son mayores en términos sobre todo de las cubiertas de las edificaciones, las condiciones de acceso, el numero de viviendas y su aglomeración al interior del lote.

A pesar de que la mayoría de viviendas son de un piso, en aquellas de dos y tres pisos se evidenciaron condiciones de aparente inseguridad estructural, así las cosas es indispensable que durante el proceso de reconocimiento de las edificaciones se evalúen los aspectos estructurales a través de un peritaje técnico, a fin de establecer la idoneidad del sistema estructural, caso contrario determinar los reforzamientos pertinentes a fin de mitigar el riesgo ante un eventual sismo y de esta manera salvaguardar la seguridad y la vida de los habitantes del asentamiento objeto de legalización.





Al interior del asentamiento humano, en el ámbito B se identificó una edificación atípica, con mejores condiciones individuales y cuya precariedad es casi nula, las cuales en atención a sus características de fachada y edificatorias evidencian su carácter de NO VIS, no obstante, en el sistema se validaron como estrato 3, esta situación requiere un análisis y consideración especial en el marco de los trámites de legalización urbanística a efectos de determinar con las características particulares del lote su sometimiento a los trámites de legalización urbanística.

Imagen 2. Viviendas de características atípicas, sin condiciones de precariedad aparentes y con mejores condiciones de estructura y fachada



7. VIVIENDAS DE INTERÉS SOCIAL – VALIDACIÓN MEDIANTE ESTRATIFICACIÓN

Debido a la identificación de edificaciones atípicas a las propias de un asentamiento humano, y en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 3 del Acuerdo 188 de 2021 que señala:

*“La delegación conferida mediante el presente acuerdo se ejercerá para adelantar 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 los estratos 1, 2 y 3** en el municipio de Chía (...)*”

Con ocasión de este mandato se procedió a consultar el sistema SIES (Sistema de información estratificación) del municipio, en donde se encontraron los siguientes resultados:

Tabla 1. Registro de estratificación según RUES Chía

Ámbito	Código	Estrato
A	251750000000000003039300000000	3
	251750000000000003072100000000	2
	251750000000000003039400000000	2
	251750000000000003072300000000	3
	251750000000000003075600000000	2
	251750000000000003072200000000	9
	251750000000000003039500000000	9
	251750000000000003039600000000	4
	251750000000000003039700000000	3
B	251750000000000003162200000000	3





Ámbito	Código	Estrato
	25175000000000000000000316200000000000	2
	251750000000000000000003038100000000000	2
	251750000000000000000003038900000000000	2
	251750000000000000000003055900000000000	2
	251750000000000000000003038600000000000	2
	251750000000000000000003162100000000000	2
	251750000000000000000003110600000000000	2
	251750000000000000000003263600000000000	0
	251750000000000000000003162300000000000	3
	251750000000000000000003116000000000000	2
	251750000000000000000003253100000000000	0
	251750000000000000000003253900000000000	2
	251750000000000000000003255800000000000	0

Imagen 2. Consulta de estrato sistema de información de estratificación _ SIES



Tal como se ilustra en la imagen la mayoría de la zona se distribuye entre los estratos 2 y 3, siendo el estrato 2, el predominante, en la siguiente tabla se desagrega el resultado de la consulta para cada uno de los predios

Los predios calificados con 9 obedecen a predios que al momento de la revisión de estrato se encontraban sin edificación o que tenían una destinación para usos no residenciales. En la siguiente grafica se resume la distribución de estratos en la zona

Figura 1. Distribución de estratos zona objeto de estudio.





Fuente: Elaboración propia según consulta SIES

Un total de 5 predios o mejoras no tienen actualizado el estrato y aparecen en el sistema como "0", sin asignar o 9 con un uso NO residencial aun cuando en la actualidad ya se encuentran edificados en su mayoría, razón por la cual se requiere adelantar los trámites para actualizar la información de estos predios, por lo demás, la mayoría de predios se encuentran en estrato 2 (52%), 5 en estrato 3 y solo uno en estrato 4.

8. LINEAMIENTOS AMBIENTALES Y DE GESTIÓN DEL RIESGO

Conforme al Plan de Ordenamiento Territorial vigente (Acuerdo 17 de 2000) y la actualización del POMCA del Río Bogotá adoptado mediante la Resolución 957 de 2019 se encuentra para la zona objeto de análisis, lo siguiente:

1. De acuerdo con el Plano 1B. Estructura general del territorio a largo plazo – zonas de riesgos del Acuerdo 17 del 2000 a zona, **NO ESTÁ UBICADA EN ZONA DE RIESGO** según el respectivo Plan de Ordenamiento Territorial y la huella de inundación del año 2011.
2. Según lo establecido en la zonificación del POMCA del río Bogotá el asentamiento humano se encuentra en la categoría de uso múltiple con el descriptor Pastoreo Semiintensivo (PSI) no estableciéndose restricciones o limitaciones desde este instrumento de planificación ambiental.
3. En relación con los elementos ambientales existentes en el entorno al asentamiento, se puede mencionar el paso del Río Frío, con una distancia en línea recta aproximada desde el eje del río de 860 m aproximadamente. Según el inventario realizado en el año 2021, existe un vallado ubicado sobre el costado norte del ámbito A de la zona delimitada y en el costado sur debe restituirse el vallado aproximadamente en una longitud de 45 m.
4. Los anteriores lineamientos deberán ser objeto de armonización en la mayor medida posible con las condiciones de conformación del asentamiento humano.

9. INFRAESTRUCTURA VIAL Y DE TRANSPORTE.

- 9.1. **Lineamientos mínimos a tener en cuenta para las vías internas de acceso al asentamiento y posibilidades de integración con el sistema vial existente o proyectado.**





013

20229999909615

20229999903121

Página 15 de 24

Actualmente para llegar al asentamiento se ingresa por el camino de Puente peralta, esta vía se encuentra proyectada como una vía tipo V4 – Anillo veredal sección vial de 16.00 mts, encontrándose la siguiente reserva vial:



Es conveniente mencionar que al contemplarse la posibilidad de darle mayor aprovechamiento al asentamiento se deberá replantear las proyecciones viales planteadas internamente teniéndose como mínimo vías tipo V7 sección vial de 6.00 o en caso de altos grados de consolidación mínimo V8, con un carácter estrictamente peatonal, igualmente se deberá realizar levantamiento topográfico amarrado a coordenadas nacionales, como apoyo la Dirección de Ordenamiento Territorial y Plusvalía suministrará la Información de las placas geodésicas más cercanas al predio, certificadas por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, con el sistema de referencia generado para el Municipio de Chía, con el fin de establecer de manera correcta las áreas destinadas para la ampliación de las vías requeridas.

9.2. Prestación del servicio Público de transporte

Actualmente se dispone de dos rutas de transporte:

Ruta Guanatá - Fagua





Ruta Fagua - Rincón



La zona también cuenta con la prestación del servicio público de taxis municipales, aunque los mismos no transitan de manera frecuente por el sector.

10. SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS





013

20229999909615

20229999903121

Página 17 de 24

Mediante el trabajo en campo se evidenció que la zona cuenta con la disponibilidad y accesibilidad a los servicios de acueducto, alcantarillado, energía, aseo y recolección de basuras, no se advierte en ninguna construcción, el funcionamiento de soluciones individuales de saneamiento como tanques sépticos, ni la descarga de aguas residuales a los vallados o directamente al suelo, no obstante en la medida que no se ingresó a la mayoría de los lotes, si no obedeció a una visita preliminar esta situación debe verificarse y en dado caso conjurarse debido a la disponibilidad del servicio en la zona.

La principal problemática obedece a que en los predios hay un numero plural de viviendas cuya prestación se realiza a través de una única conexión formal, lo cual puede derivar la existencia de conexiones erradas, que debe ser objeto de verificación por parte de los correspondientes prestadores.

En cuanto a la prestación del **servicio de energía eléctrica**, se tiene la instalación de una red de Media tensión perteneciente al circuito denominado Fonquetá, subestación Chía de 11 KV y la alimentación del asentamiento humano a través de la red de baja tensión que ingresa que transita por la misma vía y que da soporte a las conexiones domiciliarias.

En lo atiente al servicio de **Gas natural domiciliario**, según la información secundaria disponible, el asentamiento humano cuenta con disponibilidad del servicio de gas natural domiciliario a través de la conexión y suministro que se realiza por una red de distribución cuyo diámetro es de $\frac{3}{4}$ ", no se logra precisar en la información secundaria si la totalidad de las viviendas se encuentran con la prestación efectiva del servicio.

En lo que respecta al **servicio de aseo y recolección de basuras**, el vehículo recolector ingresa por las principales vías vehiculares del asentamiento humano, facilitando la prestación del servicio de aseo, no obstante, debido al acceso a través de algunas servidumbres al interior de los predios, en estos casos el vehículo no transita al frente de la totalidad de las viviendas, lo que implica evacuar los residuos de las casas a puntos específicos de la zona, el tránsito en este caso se da sobre el camino de puente Peralta y lo que se conoce como el camino de la Escuela de Fagua.

Conforme a la información recopilada en el marco del Plan maestro de Acueducto y Alcantarillado 2018, se tiene a nivel de acueducto un suministro por el camino de puente peralta de 12" en polietileno y de 6" en PVC, de los cuales se derivan las cometidas domiciliarias de ingreso mediante servidumbres a los lotes y de conexión directa de los predios con frente sobre la vía pública, en algunos lotes con edificaciones hacia la parte posterior del lote no es clara las condiciones de conexión del servicio de acueducto.

Ilustración 2. Redes existentes de acueducto zona objeto de estudio





En el caso del servicio de **Alcantarillado**, la información registrada en el inventario de redes del plan maestro de alcantarillado no es la más concordante con las condiciones de prestación actuales del sector, según lo informado por la Dirección de Servicios Públicos Domiciliarios la zona cuenta con prestación completa del servicio de alcantarillado, a través de la conexión de 12" en tubería de PVC corrugado que se conecta con los colectores que van por el camino de puente peralta en dirección occidental y que descarga finalmente en los colectores del río frío, con anterioridad a esta intervención la zona suplía parcialmente el ámbito A con tubería en concreto de 18" que presentaba dificultades y conflictos en la adecuada prestación del servicio.

Esta zona hace parte del área aferente a los colectores que conducen las aguas finales hacia lo que se conoce como PTAR 2, localizada en la vereda la Balsa, que aún no entra en operación, pero para la cual se ha logrado una unificación de los diferentes vertimientos.

11. ESPACIO PÚBLICO Y EQUIPAMIENTOS.

La zona de estudio se localiza en un sector central de la vereda Fagua, con conexión inmediata a través del camino de puente peralta, el camino al Chamizo y el camino a la Escuela, es un cruce de caminos central de la vereda, se encuentra en el entorno inmediato del asentamiento la Capilla de Fagua, en cuanto al espacio público no hay cercanía del mismo, en el entorno inmediato del asentamiento humano.

Ahora bien, a nivel de equipamientos, se debe indicar que la institución educativa más cercana es de carácter privada, correspondiente al colegio cristiano el Faro, localizada hacia el norte de la zona, al margen izquierdo del camino el Chamizo, en cuanto a las instituciones educativas oficiales, la más cercana es la institución educativa oficial de Fagua localizada aproximadamente 1 kilómetro hacia el sur, precisamente por la vía conocida como camino a la escuela. En términos generales se encuentra hacia esta zona una baja disponibilidad y proximidad de centros educativos.

A nivel de educación para el trabajo en la vereda, ni de manera inmediata cerca al ámbito objeto de estudio se encuentra institución que preste este servicio, la más cercana corresponde al Sena localizado en la vereda de Bojacá y que en el caso particular del asentamiento encuentra la conexión más rápida a través del camino puente peralta y su conexión con la carrera 11 en sentido sur.





Aledaño al colegio de Fagua se encuentra el Polideportivo de Fagua y las zonas recreativas el cual cuenta con la infraestructura para la práctica deportiva para el sector, pero el cual resulta en todo caso a una distancia considerable del asentamiento humano

Respecto a la disponibilidad de espacio público en el sector de la capilla, aunque no existen lugares habilitados, es importante mencionar que según el inventario de predios adquiridos o recibido como producto de cesiones urbanísticas para esta destinación el Instituto de desarrollo urbano, vivienda y gestión territorial IDUVI, identifica los siguientes inmuebles:

Los equipamientos más representativos de la vereda y a los cuales tiene acceso el asentamiento, como ya se dijo es el colegio y el polideportivo, no obstante, el municipio cuenta con varios predios en el sector, siendo entre los más cercanos los localizados al costado nororiental del asentamiento humano, en límites con el municipio de Cajicá, al margen del camino del cerro que fueron recibidos como cesión urbanística, de cerca de 1 Ha, aunque en la actualidad los mismos se encuentran en zona de corredor biológico limítrofe, lo que presentan limitaciones de dotación y adecuación.

También se encuentran predios al margen del Camino de Costa Rica camino y del camino a Guanatá de propiedad del municipio con destino a espacio público y que se encuentran a distancias de 500 y 700 metros aproximadamente en línea recta, pero que no se encuentran habilitados con destinación recreativa en la actualidad.

Pese a la disposición de estos terrenos, se debe mencionar que por lo menos a menos de 1 km no hay disposición actual de proyectos, ni equipamientos recreativos y de espacio público disponibles cercanos al asentamiento humano, lo que representa una importante carencia en este sentido.

12. MEDIDAS GENERALES PARA LA REGULARIZACIÓN URBANÍSTICA

Las medidas de regularización urbanísticas se definirán de manera específica en los trámites de legalización urbanística que se tramiten y para el efecto se deberán definir medidas tendientes a lograr este propósito, considerándose a nivel inicial las siguientes:

1. Se hace necesario para concretar las medidas de conformación y regularización del espacio público del asentamiento humano que de preferencia los tramites de legalización urbanística se tramiten de forma conjunta a nivel de ámbito, conforme a la demarcación definida en el presente documento, en particular en aras de concretar los elementos pertenecientes al sistema vial, o que en su defecto concurren los predios con identidad de acceso.
2. En el decreto de orden de legalización es preciso definir las reglas u orientaciones para los predios al interior de la zona delimitada que por sus características jurídicas y de ocupación no requieren el sometimiento al trámite de legalización urbanística, pero que se encuentran al interior de la zona cuya orden de legalización se emite.
3. Según el inventario realizado en el año 2021, existe un vallado ubicado sobre el costado norte del ámbito A de la zona delimitada y en el costado sur debe restituirse el vallado aproximadamente en una longitud de 45 m, para el efecto se hace necesario oficiar a la Secretaría de Medio Ambiente para que defina las condiciones de restitución del vallado.





4. En el Decreto de orden de legalización se deberán precisar y establecer lineamientos ambientales y de sostenibilidad conducentes a mejorar las condiciones del entorno, el equilibrio entre el medio construido y el espacio natural y el reverdecimiento del entorno, que son de la mayor importancia teniendo en cuenta los procesos de ocupación irregular.
5. Se considera fundamental la liberación de espacio público y la integración de la malla vial existente en el asentamiento a la malla vial local del municipio conforme a los instrumentos legales que se deriven del trámite de legalización urbanística, así como otros que jurídicamente sean viables tendientes a la declaratorio del espacio público.
6. Conforme a lo previsto en el artículo 2.2.6.4.2.6 del Decreto 1077 de 2015 se hace meritorio la definición de un mecanismo de compensación para el espacio público, reconociendo en todo caso un área básica mínima que garantice condiciones de vivienda digna, pero que a su vez permita de manera equitativa y proporcional a los niveles de construcción compensar a la colectividad por la ausencia de espacios públicos y zonas verdes y que reconozca la proporcionalidad de la informalidad de los predios al interior del asentamiento humano.
7. El asentamiento tiene una altura predominantemente de un piso en la mayoría de las edificaciones, razón por la cual se deben seguir los parámetros de altura máxima en suelo rural de forma tal que compagine con las zonas circundantes y que en la actualidad si presentan aun características de ruralidad, sobre todo en el costado oriental.
8. Se requiere en los tramites de legalización urbanística establecer mecanismos de coordinación y concurrencia con los prestadores de servicios públicos domiciliarios para regularizar las condiciones de prestación de los servicios esenciales, incluido el del Alumbrado Público.
9. En los actos de legalización urbanística, se reconocerá la existencia de lotes mediante el amojonamiento y alindramiento de las situaciones de hecho existentes, en dichos actos NO se podrá autorizar la subdivisión posterior de nuevos predios, por debajo de lo previsto en el plan de ordenamiento territorial vigente y conforme a las reglas allí fijadas y en todo caso la misma solo será admisible si los predios resultantes gozan con frente sobre las vías existentes, sin que pueda derivar la apertura de nuevas servidumbres o de lotes vías de acceso.
10. Téngase en cuenta las siguientes condiciones mínimas de habitabilidad, sin perjuicio de las que se precisen en los trámites de legalización urbanística, a saber:
 - **Áreas mínimas y densidad:** En los trámites de legalización urbanística que se deriven del presente decreto, se tendrá en cuenta cómo Área mínima permisible por unidad de vivienda (AMPV) de conformidad con lo previsto en el artículo 76 del Acuerdo 17 de 2000, la siguiente:

$$AMPV = AMB \times NA \times K$$

Donde:

AMB = Área mínima básica

NA = Número de alcobas

K= Constante según uso





El área Mínima básica (AMB) será de 20 m², La constante (K) será de 0,9 en casos de vivienda unifamiliar y bifamiliar y de 0,8 en casos de vivienda multifamiliar.

- **Iluminación y ventilación.** Todos los espacios habitables de la vivienda deberán estar 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 deberá asegurar la extracción de olores y vahos por medios mecánicos (extractores de aire).

- **Aislamiento Posterior.** Como regla general las edificaciones nuevas deberán contemplar un aislamiento posterior de por lo menos tres (3) metros, si las condiciones de área del lote no lo permiten, en el caso de edificaciones existentes se buscará un aislamiento de igual dimensión y solo de manera excepcional en atención al grado de consolidación de la edificación y de los materiales de la estructura se definirán dimensiones menores.
- **Aislamiento lateral.** Se mantendrán las distancias que sean posibles a nivel de aislamiento lateral entre predios vecinos, siendo como regla general de dos (2) metros, los cuales deberán ser áreas libres debidamente empradizados y dotadas de vegetación ornamental, en caso de que no sea posible en el trámite de legalización urbanística se analizaran y plantearan alternativas que garanticen adecuadas condiciones de aislamiento o en su defecto soluciones de empate que garanticen una armónica integración de los paramentos, voladizos y demás parámetros volumétricos.
- **Voladizos:** Se permitirán voladizos de máximo hasta 0,60 metros y siempre y cuando se haya conformado solución vial frente al predio, tipo V7.
- **Número de pisos.** Se admitirá dentro de los trámites de legalización y como medida de regularización urbanística un máximo de dos (2) pisos, con tratamiento de cubierta; el espacio resultante bajo cubierta podrá ser utilizado como parte integral del último piso de construcción. En ningún caso se permitirá altillos.
- En los casos de subdivisión predial por herencias, se podrá construir hasta tres pisos de altura en vivienda, tal como se prevé en el artículo 197.2 del Acuerdo 17 del 2000.
- En el caso de viviendas cuya altura al momento de la expedición de la orden de legalización sea de tres (3) pisos y no se encuentra en el supuesto de que trata el párrafo anterior, podrá reconocerse dicha altura, pero sujeto a un mecanismo de compensación, conforme se defina en el acto de legalización urbanística que garantice el reparto equitativo de cargas y beneficios.





- **Antejardín:** Tres (3) metros sobre las vías principales de camino a puente peralta y del camino a la escuela de Fagua, que constituyen las vías principales del sector, en las vías de acceso internas se procurará un antejardín de por lo menos dos (2) metros los cuales deberán ser áreas libres, empradizadas y dotadas de vegetación ornamental, salvo que en la zona de estacionamientos se ubique al frente de la construcción, caso en el cual, se deberá combinar el prado con las zonas duras.
- En caso de las edificaciones no cumplan con estas dimensiones, se definirá en el acto de legalización lo correspondiente, buscando compensar con un aumento del aislamiento posterior u otra medida de reducción del índice de ocupación, la unificación del paramento.
- También se admitirá el antejardín resultante en una dimensión menor, como consecuencia que parte del mismo sea considerado como reserva vial o cesión urbanística obligatoria.
- **Parqueaderos:** Para efectos de los reconocimientos y licencias de ampliación o modificación de construcciones ya existentes, no se exigirá el cumplimiento de obligaciones de parqueo, no obstante, se instará a los interesados en los trámites de legalización urbanística a contemplar como medida de regularización una propuesta de parqueadero, sin que su ausencia impida la continuidad y viabilidad de la actuación, en el caso de predios con licencias previas otorgadas y en los cuales se haya dispuesto y reconocido zona de parqueo, la misma no podrá ser modificada o eliminada en el marco de las propuestas de regularización urbanística.

Las nuevas construcciones en predios con área superior a 100 m² deberán contemplar obligatoriamente una unidad de parqueo en las dimensiones establecidas en el Acuerdo 17 de 2000.

- **Índice máximo de ocupación:** Los actos administrativos de legalización urbanística definirán de forma específica los índices de ocupación para cada una de las unidades que integran el asentamiento humano, también se fijarán las demás normas urbanísticas necesarias para la regularización urbanística del asentamiento humano, procurando en todo caso su mayor aproximación a índices de ocupación máximos del 60% y procurando criterios razonables y equitativos de ocupación de los predios en la zona.

11. De acuerdo a lo previsto en la Ley 9 de 1989, el Decreto 1077 de 2015, el Acuerdo 188 de 2021 y en atención a su finalidad de regularizar los asentamientos conformados por viviendas de interés social, se deberá especificar en las licencias urbanísticas y en los actos de reconocimiento de edificaciones que se deriven de los posteriores trámites de legalización urbanística su destinación para este tipo de viviendas y en consecuencia quedarán sometidos al cumplimiento de las obligaciones que la normatividad vigente impone para este tipo de viviendas.

13. CONCLUSIONES

Conforme a la información recopilada y el análisis preliminar del entorno se concluye que la zona objeto de estudio cumple con los requisitos exigidos en el Acuerdo 188 de 2021 para su consideración como asentamiento humano susceptible de ser legalizado, tal como se detalla a continuación:





1. Es menester precisar que en lo que respecta al radicado 20229999903121 con el consecutivo DOTP 1285 de 2022 se comunicó a los interesados la no viabilidad de la legalización de dicho lote en particular o de su inclusión en la zona que se legaliza, no obstante, fue con base en esta solicitud que se desarrolló la correspondiente visita y la identificación de una zona aledaña en condiciones de precariedad y de origen informal.
2. Es importante precisar que, al interior de la zona de estudio, se encuentra un antecedente de legalización urbanística del predio con cedula catastral 2517500000000000030721000000000, regularizado con el Acuerdo 100 de 2016 en el marco del radicado 20199999911820 el cual en principio no es objeto de las disposiciones de legalización urbanística que en el marco del presente expediente se definen.
3. Se trata de un asentamiento humano conformado por aproximadamente 23 lotes, según la información catastral, con predominio residencial y que alberga aproximadamente 46 edificaciones mayoritariamente unifamiliares, pero también se han identificado algunas edificaciones bifamiliares y multifamiliares, se constata una consolidación superior al 91% desde el año 2014, en cuanto el índice de ocupación en el caso del ámbito A se estima superior al 50% y en el caso del ámbito B mayor al 70%, con particularidades de lotes, cuyos índices son muy superiores a este promedio, también es importante tener en cuenta que el índice de ocupación para la zona según el acuerdo 17 de 2000 es del 30%
4. Se constataron niveles moderados de precariedad de las unidades privadas, en particular representado en los materiales de cubierta de las edificaciones, inadecuada disposición de las viviendas al interior de los predios, irregularidad de los accesos a las viviendas, sin garantía adecuada de accesos y privacidad al interior de los lotes, al igual que aparentes condiciones de hacinamiento y condiciones insalubres de algunas viviendas que no favorecen las condiciones de iluminación y ventilación, apariencia de infraestructuras con vulnerabilidad estructural, aspectos todos que favorecen las condiciones de pobreza y exclusión social de los hogares y pueden conllevar a la ocurrencia de conflictos sociales vecinales y familiares.
5. Conforme a la visita preliminar se constatan condiciones de informalidad en un buen número de las edificaciones existentes, desarrolladas sin licencia urbanística previa o en desconocimiento de esta, con un ostensible desequilibrio entre la densidad y los espacios públicos.
6. Conforme a la validación del estrato social y en cumplimiento de lo previsto en el artículo 3 del Acuerdo 188 de 2021, el asentamiento humano tiene una consolidación predominante de viviendas de interés social, cuyas viviendas se encuentran calificadas mayoritariamente en estrato 2 y 3, aunque también hay un número de predios sin que se les haya asignado en la actualidad estrato y que ya se encuentran edificados.
7. Que el asentamiento humano no se localiza en zonas o terrenos localizados en suelos considerados de protección ambiental o zonas de riesgo no mitigable, tampoco presenta limitación o restricción en los términos de la resolución 957 de 2019 "por medio de la cual se actualiza el POMCA del Río Bogotá" por lo cual es viable su sometimiento a los trámites de legalización urbanística, no obstante se evidencia la





intervención de vallados y deberá validarse con la secretaria de medio ambiente alternativas para su recuperación y restitución.

8. Para llegar al asentamiento se ingresa por el camino de Puente peralta, esta vía se encuentra proyectada como una vía tipo V4 – Anillo veredal sección vial de 16.00 mts, donde se deberá respetar la reserva vial y constituir la misma como cesión urbanística obligatoria como compensación en el marco de las normas de regularización urbanística y se trataran de establecer y constituir vías locales en perfiles sugeridos tipo V7.
9. Se evidenció en la zona prestación y acceso a la totalidad de los servicios públicos domiciliarios básicos, no obstante, en el marco de los trámites de legalización urbanística se hace necesario precisar las adecuadas condiciones de regularidad en materia de servicios para dar cumplimiento a la garantía de acceso o disponibilidad en la prestación de los servicios esenciales, en particular sobre la regularidad de la totalidad de las conexiones.
10. El asentamiento humano requiere en aras de avanzar en su regularización urbanística en aumentar la penetración de zonas verdes en las edificaciones y en el entorno, en la ampliación de las vías locales de acceso vehicular y peatonal y en la liberación de zonas construidas para mejorar las condiciones de iluminación y ventilación de las edificaciones y adelantar los posteriores trámites de licenciamiento urbanístico y acto de reconocimiento de edificaciones para constatar condiciones de seguridad y sismo resistencia de las edificaciones.

