



ALCALDÍA MUNICIPAL DE CHÍA

DECRETO NÚMERO 065 DE 2023

(10 ABR 2023)

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

EL SEÑOR 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, los Acuerdos Municipales 188 del 3 de noviembre de 2021 y 207 del 30 de diciembre de 2022 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.**

Que, 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 1. 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.

PARÁGRAFO 2. 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 ibídem 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 determinantes, 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 ibídem se estableció que sin perjuicio del alcance de la delegación, y de acuerdo con las competencias fijadas por el artículo 26 del Decreto Municipal 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 a través del Acuerdo 0207 del 30 de diciembre de 2022 se adicionó un parágrafo al artículo quinto del Acuerdo 188 de 2021 "Por medio del cual se delega 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 y se dictan otras disposiciones", así:

"ARTÍCULO QUINTO. - TEMPORALIDAD. - Las facultades de delegación otorgadas durante el presente acto administrativo, tendrán plenos efectos para la legalización de aquellas solicitudes que sean radicadas en legal y debida forma hasta el treinta y uno (31) de diciembre de 2022.

PARÁGRAFO. - Los propietarios o poseedores de los predios existentes al interior de las zonas que hayan sido objeto de orden de legalización de que trata el parágrafo primero del artículo tercero del Acuerdo en mención, podrán darle continuidad al trámite de legalización de asentamientos humanos individuales o colectivos después del treinta y uno (31) de diciembre de 2022 y hasta el 31 de diciembre de 2023, acorde con las condiciones que establezca cada decreto y, en consecuencia, se les podrá atender su solicitud.

Las solicitudes de orden de legalización, que se radiquen hasta el treinta y uno (31) de diciembre de 2022 y que aún no cuenten con el Decreto de que trata el párrafo primero del artículo tercero del Acuerdo 188 del 3 de noviembre de 2021, podrán seguir el trámite para la expedición del mismo, si a ello hubiere lugar, y una vez proferido se podrá dar continuidad al trámite de legalización de asentamientos humanos individuales o colectivos en todo caso, las ordenes de legalización solo podrán expedirse hasta el 31 de julio del año 2023 y las ordenes expedidas tendrán vigencia hasta el 31 de diciembre de 2023."

Que, por lo anterior y acorde con las solicitudes de estudio preliminar de legalización urbanística de asentamiento humano efectuadas a través del radicado 20229999915013, se adelantó entre otras actuaciones una visita preliminar por parte de la Dirección de Ordenamiento Territorial y Plusvalía a la vereda Fagua – Sector Piscinas – FACOLAN del Municipio de Chía, el día 9 de septiembre de 2022.

Que, fruto del proceso de delimitación y con base en la información recopilada en la visita se determinó que el asentamiento humano se ha desarrollado, principalmente en los siguientes predios:

NÚMERO	CÓDIGO CATASTRAL
1	2517500000000008090590000000
2	25175000000000080801800000090
3	25175000000000080077000000000
4	25175000000000080801800000100
5	25175000000000080801800000101
6	25175000000000080081000000000
7	25175000000000080801800000102
8	25175000000000080801800000000
9	25175000000000080093000000000
10	25175000000000080028000000000
11	25175000000000080027000000000
12	25175000000000080043000000000
13	25175000000000080069000000000
14	25175000000000080070000000000
15	25175000000000080905901011123
16	25175000000000080905901011124

Que, los predios mencionados al interior del asentamiento humano se identificaron conforme a la cartografía predial catastral vigencia 2020, suministrada por el IGAC.

Que, conforme con la visita preliminar y la información secundaria recolectada se concluyó que el asentamiento tiene un área aproximada de 9423 m², y se localiza en el sector conocido como Piscinas – Facolan en suelo rural en la vereda Cerca de Piedra de Chía, sí bien la zona objeto de estudio tiene una extensión considerable, se evidencian lotes de mayor tamaño, pero con consolidación de asentamientos humanos, hacia un sector específico del lote.

Que el asentamiento humano se ha desarrollado en medio de un sector con crecimiento progresivo, derivado de la intensidad, dinámicas de la vía nacional y la cercanía con el casco urbano principal, pero a su vez de una rápida conexión con el municipio de Cota y de contera con el Distrito Capital, sector de moderada densidad donde aún prevalecen lotes con tamaño propio de suelos suburbanos, de tamaño promedio de 1000 m², predominantemente residencial y

Handwritten signature/initials

con algunos lotes aun dedicados a la actividad agropecuaria, la zona de dinámica comercial más intensa no se da al interior de la zona de estudio, si no hacia la denominada variante Chía – Cota que se encuentra a una distancia no mayor a 500 metros de la zona en estudio.

Que, conforme al Plan de Ordenamiento territorial vigente, adoptado mediante el Acuerdo 17 de 2000, la zona objeto de estudio se encuentra clasificada como SUELO RURAL, categorizado en ZONA RURAL DE GRANJAS, no obstante, al revisar la información catastral y las imágenes disponibles se puede evidenciar su incompatibilidad normativa y las dificultades de ajuste a las disposiciones del plan de ordenamiento territorial.

Que, de igual manera en el asentamiento se evidencia una consolidación de aproximadamente 10 años, lo cual se corroboró en la visita de campo, entrevistas en el sector y la verificación de las imágenes que ponen de presente un importante grado de segregación de la propiedad rural y de construcción para el año 2009, presentándose para el año 2022 un grado de consolidación del 100 %.

Que, conforme con la evolución histórica del asentamiento, el grado de consolidación y la proximidad de las edificaciones se identifican en el asentamiento tres ámbitos delimitados cada uno al costado de la vía principal de acceso, los cuales están integrados:

ÁMBITO	CÓDIGO CATASTRAL
A	251750000000000080043000000000
	251750000000000080069000000000
	251750000000000080070000000000
	251750000000000080028000000000
	251750000000000080093000000000
B	251750000000000080027000000000
	251750000000000080801800000090
	251750000000000080801800000100
	251750000000000080801800000101
	251750000000000080801800000102
C	251750000000000080077000000000
	251750000000000080081000000000
	251750000000000080905900000000
	251750000000000080905901011123
	251750000000000080905901011124

Que, si bien la zona se encuentra dentro del uso del suelo zona rural de granjas, la cual presenta un área mínima según ficha normativa del Plan de Ordenamiento Territorial vigente de 3000 m² y si bien es posible su desarrollo para construcción individual, los aislamientos y las normas están insertas para viviendas rurales dispersas y no para la densificación tan alta que ha alcanzado el asentamiento humano, ni para los niveles de ocupación que se tienen.

Que el ámbito A presenta un área aproximada de 1616 m², con cinco unidades prediales, recordando que el predio 251750000000000080028000000000 ya fue objeto de legalización urbanística y el mismo no sería cobijado por la orden de legalización, salvo que dicha legalización no se haya ejecutado y no se hayan cumplido a cabalidad las obligaciones que esto implica. Sin contar el predio legalizado al interior se identifican cuatro (4) edificaciones, cinco (5) unidades de vivienda, dos (2) de ellas con un uso mixto.

Que el ámbito B con un área de 5802 m² aproximadamente, siendo el ámbito de mayor extensión, conformado por seis (6) predios, uno (1) de ellos con carácter de vías de acceso con áreas heterogéneas, según la visita preliminar se identificaron dieciséis (16) edificaciones al interior del ámbito, el predio con cédula catastral 0008-0801 tiene mayor regularidad urbanística y de acceso, mientras que el predio 251750000000000080027000000000 es completamente irregular y convencional la forma como se accede a dichas unidades. En este ámbito también se identificó el desarrollo de una actividad económica de carpintería.

Que el ámbito C tiene una extensión de 2004 m² aproximadamente y vincula básicamente tres unidades prediales, 0008-0905 y 0008-0077, a las cuales se accede mediante vía de acceso con identificación catastral 0008-0081, siendo pertinente precisar que en la visita se encontró en este ámbito un total de ocho (8) edificaciones de vivienda.

Que el asentamiento humano tiene una consolidación de usos predominantemente residenciales, sin embargo, existen tres (3) establecimientos comerciales, que se encuentran en los ámbitos A y B.

Que, de igual manera el asentamiento presenta un total de 12 predios desarrollables, 34 construcciones y aproximadamente 37 unidades de vivienda y como se refirió previamente tres establecimientos comerciales. En lo que respecta a la altura de las edificaciones el asentamiento tiene construcciones que oscilan entre 1 y 2 pisos, teniendo la mayoría de un solo piso, con un total de 24 edificaciones, 1 de tres pisos y 9 edificaciones de dos pisos, en una de ellas también se presenta la extensión de altura a través de la habilitación de altillo.

Que durante el trabajo de campo se pudo evidenciar que en la zona hay un variado sistema de construcción de las edificaciones identificándose en la mayoría de las edificaciones, construcciones tradicionales en mampostería, pero también algunas viviendas prefabricadas, predominando el sistema tradicional con 22 edificaciones equivalente al 62 %, 11 prefabricadas 35% y 1 en madera con el 3 %.

Que en lo que respecta a las condiciones de precariedad en el asentamiento se presentan condiciones moderadas en términos de acabados y adecuación final de las viviendas, sin embargo en el trabajo de campo se advirtió que los lotes de mayor tamaño con menor regularidad de acceso y disposición uniforme de las viviendas, son los que presentan la precariedad más alta, lo cual deriva incluso en procesos de informalidad de la tenencia, por otro lado aquellos con disposición directa sobre vía pública, menor tamaño y menor número de unidades en su interior han presentado un proceso de adosamiento con las edificaciones vecinas y donde la precariedad es menor, aun cuando las condiciones de habitabilidad son poco favorables en términos de iluminación y ventilación.

Que conforme con 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, calificadas mayoritariamente en estratos dos (2) y tres (3).

Que al asentamiento humano se puede ingresar por el camino a La Lucerna proyectada con un perfil vial V-4 (16.00 m), o por el camino de la Cantera proyectado con un perfil vial V-5 (13.50 m), vías que conforme con su perfil de ampliación según lo previsto en el Plan de Ordenamiento Territorial de Chía, conllevaría la derivación de las correspondientes reservas viales, las cuales deben ser recibidas como cesión gratuita en los procesos de legalización urbanística.

Que el asentamiento cuenta con la disponibilidad y accesibilidad a los servicios de acueducto, energía, aseo y recolección de basuras, sin embargo, salvo las viviendas de frente sobre el camino a La Lucerna, las viviendas al interior del lote 2517500000000000080027000000000 del ámbito B no disponen de servicio de alcantarillado y funcionan mediante pozos sépticos con descargas al suelo, lo cual por la densidad es una solución que presenta enormes problemas sanitarios y ambientales, siendo este un aspecto crucial y determinante en términos de las obligaciones que deberán considerarse en el proceso de regularización urbanística y que requiere ineludiblemente el correspondiente pronunciamiento de EMSERCHÍA para que defina con precisión las condiciones para la conexión a la red y la integración al sistema de alcantarillado.

Que el asentamiento humano no se localiza en zonas o terrenos localizados en suelos considerados de protección ambiental o zonas de riesgo no mitigable, por lo cual es viable su sometimiento a los trámites de legalización urbanística.

Que el asentamiento humano en aras de avanzar en su regularización urbanística requiere aumentar las zonas verdes en las edificaciones y en el entorno, la ampliación de las vías locales de acceso vehicular y peatonal, 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 188 de 2021, frente a grado de consolidación y antigüedad de las construcciones, para ser delimitada y objeto de orden de legalización.

Que, por lo anterior, en virtud de la orden de legalización proferida a través del presente Decreto, 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, 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 Servicios Públicos, a la Dirección de Sistemas de Información y Estadística, 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 de Chía, toda la información generada en marco de sus competencias en la zona delimitada.

Que la información a suministrar debe centrarse especialmente en, 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 Cerca de Piedra - Sector Piscina - Facolan de Chía, con un área aproximada de 9423 m², conformada 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

ID	ESTE	NORTE
1	4880957,967	2094559,602
2	4880979,861	2094551,234
3	4880983,426	2094543,549
4	4880982,909	2094535,093
5	4880967,006	2094499,461
6	4880941,927	2094447,792
7	4880926,04	2094415,241
8	4880922,12	2094417,423
9	4880892,196	2094429,497
10	4880897,856	2094443,48
11	4880830,334	2094471,505
12	4880832,14	2094476,099
13	4880882,087	2094455,588
14	4880888,253	2094469,497
15	4880894,217	2094482,952
16	4880843,204	2094503,466
17	4880858,689	2094543,181
18	4880938,072	2094511,539

Fuente: Dirección de Ordenamiento Territorial y Plusvalía, 2022.

Imagen 1 Localización Zona objeto de estudio Orden de Legalización sector Piscina - Facolan Vereda Cerca de Piedra - Radicado 20229999915013.



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 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 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 CERCA DE PIEDRA SECTOR PISCINAS – FACOLAN 20219999915013".

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 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, así:

ÁMBITO	CÓDIGO CATASTRAL
A	251750000000000008004300000000
	251750000000000008006900000000
	251750000000000008007000000000
	251750000000000008002800000000
	251750000000000008009300000000
B	251750000000000008002700000000
	251750000000000008001800000090
	251750000000000008001800000100
	251750000000000008001800000101
	251750000000000008001800000102
C	251750000000000008007700000000
	251750000000000008008100000000
	251750000000000008090590000000
	2517500000000000080905901011123
	2517500000000000080905901011124



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 quinto del presente acto administrativo, de manera independiente, siempre y cuando al interior de la unidad predial haya por sí 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 párrafo segundo del artículo 4 del Acuerdo 188 de 2021.

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

El levantamiento topográfico para la presentación del plano del loteo deberá realizarse acorde con los lineamientos previstos en la Circular D.O.T.P. 01 expedida por la Dirección de Ordenamiento Territorial y Plusvalía de Chía.

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.

En el Plan de Ordenamiento Territorial vigente de Chía (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 se encuentra en zonas de riesgo medio, ni alto, según el respectivo Plan de Ordenamiento Territorial y no se encuentra dentro de la huella de inundación reportada para el año 2011. Respecto de la información que reportan los estudios básicos de riesgos efectuados mediante Consultoría 663 de 2020, la zona de estudio cuenta con los siguientes riesgos:

Tipo de riesgo	Nivel de riesgo	Área (Ha)	Área (%)
Incendios forestales	Medio	0.193	20.48
Encharcamientos	Medio	0,942	100

En consecuencia, en las intervenciones que se realicen en el asentamiento se debe garantizar el manejo adecuado a este riesgo.

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 encontrándose en categorías de conservación y protección ambiental.
3. 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. La zona cuenta con un vallado referenciado hacia el costado oriental de la zona el cual cuenta con 2 tramos con la descripción de estado "Por restituir", estos tramos se encuentran sobre el lindero oriental hacia el norte en 43.63 metros y hacia el sur en 20.13 metros, la parte media se indica como "En servicio", en consecuencia, la intervención y manejo de estos debe realizarse acorde con las directrices que imparta la Secretaría de Medio Ambiente.
2. En el asentamiento existen algunos individuos arbóreos, en el evento que se requiera su intervención deberá contarse con el permiso expedido por la autoridad ambiental competente.
3. 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.
4. 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.
5. Las unidades de vivienda a legalizar procuraran incorporar en su diseño constructivo estrategias de construcción sostenible, orientadas a disminuir el consumo de agua y energía, logrando condiciones de optimización del recurso hídrico y la eficiencia energética de la edificación, entre ellas las siguientes:
 - En aras de aprovechar los sistemas pasivos de iluminación, ventilación y calefacción, las nuevas licencias de construcción y los actos de reconocimiento de edificaciones existentes intentarán ajustar la relación ventana / muro, procurar una ventilación cruzada en diferentes espacios y la utilización de materiales en fachada de baja conductividad térmica o sistemas combinados (materiales convencionales con aislantes térmicos).
 - Las unidades de vivienda procurarán instalar grifería ahorradora en los diferentes puntos de abastecimiento de agua potable y unidades sanitarias, para optimizar el consumo de agua.
 - Las edificaciones intentaran ajustar el diseño de la red de agua lluvia para facilitar su captación, acumulación y posterior aprovechamiento en uso sanitario, riego de zonas verdes y ajardinadas de la propia vivienda y áreas anexas.
6. El cerramiento de cada predio, y considerando que el asentamiento se encuentra en área rural, deberá constituirse con elementos vivos, principalmente con especies nativas. Las zonas de antejardín y patios posteriores se tratarán como zona verde y/o ajardinada, con el objetivo de embellecer el sector y el adecuado tratamiento paisajístico de la zona.

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

7. 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.
8. Dar cumplimiento a la norma ambiental y policiva respecto del manejo de residuos sólidos.

ARTÍCULO OCTAVO. SISTEMA VIAL. El ingreso al asentamiento se realiza de la siguiente manera: Al ámbito **A** se puede ingresar por el camino a La Lucerna proyectada con un perfil vial V-4 (16.00 metros), o por el camino de La Cantera proyectado con un perfil vial V-5 (13.50 metros), al ámbito **B** y **C** e puede ingresar por el camino a La Lucerna proyectada con un perfil vial V-4 (16.00 metros) para los cuales se tiene reserva vial de la siguiente manera:



En lo que respecta a los lineamientos mínimos para tener en cuenta para las vías internas de acceso al asentamiento y posibilidades de integración con el sistema vial existente o proyectado, se debe considerar la posibilidad de la consolidación del perfil vial como mínimo a una vía tipo V7 de 6.00 metros en las vías nuevas al interior de los ámbitos del asentamiento humano y un perfil V8 de 3.00 metros, en las vías consolidadas, estas últimas deberán ser utilizadas como peatonales, las vías que alcancen el perfil de V7 de 6 metros deberán ser entregadas en calidad de cesión urbanística a título gratuito como medida compensatoria de la regularización urbanística, en particular en busca de consolidar y lograr la generación de vías públicas en los ámbitos B y C.



PARÁGRAFO PRIMERO. La reserva vial está sujeta a los estudios técnicos que se requieran, previos a la ampliación de la vía y por ende a los diseños de detalle finales que se generen de los estudios; lo cual implica que en el momento de la ejecución del proyecto el trazado sea susceptible de modificaciones haciendo que las medidas de reserva vial aquí planteadas deban ser ajustadas.

PARÁGRAFO SEGUNDO. Las vías con perfil vial tipo V4, V5 y V7, serán consideradas como cesión urbanística obligatoria, al ser parte de la malla vial y se procurará la concurrencia de los propietarios y terceros interesados tendientes a concretar esta obligación.

Conforme al artículo 2.2.6.4.1.2 del Decreto 1077 de 2015, no procederá el reconocimiento de edificaciones o la parte de ellas que se encuentren localizadas en inmuebles de propiedad privada afectados en los términos del artículo 37 de la Ley 9 de 1989 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya o que ocupen total o parcialmente el espacio público.

En caso de zonas de reserva solo se admitirá el reconocimiento de existencia de edificaciones, sin que las normas de regularización urbanística permitan ampliaciones o aumento de área construida.

PARÁGRAFO TERCERO. En marco de los procesos de legalización urbanística que se adelanten es conveniente realizar levantamiento topográfico amarrado a coordenadas nacionales, conforme a las normas nacionales y los sistemas de referencia definidos por el IGAC, con el fin de establecer de manera correcta las áreas destinadas para la ampliación de las vías requeridas.

ARTÍCULO NOVENO. RUTAS Y ACCESO DEL SISTEMA DE TRANSPORTE PÚBLICO. El asentamiento humano actualmente dispone de dos rutas, la primera se llama ruta de Fonquetá pasa por el frente del asentamiento por el Camino de la Lucerna, la segunda se llama ruta de Cerca de Piedra y pasa aproximadamente a 150 metros del asentamiento por el Camino a La Cascada, que cruzan cerca, tal como se observa a continuación:



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

ARTÍCULO DÉCIMO. CESIÓN OBLIGATORIA GRATUITA PARA VÍAS LOCALES. Conforme a la visita preliminar y la información secundaria, no se determinó la existencia de espacios públicos para parques, zonas verdes y equipamiento comunal, tan solo se evidenciaron zonas con destinación urbanística de vía de acceso para los lotes que integran el asentamiento humano.

Las vías pertenecientes al sistema vial, que se definan acorde con lo previsto en el parágrafo segundo del artículo octavo del presente acto administrativo, 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 y en el proceso de legalización del asentamiento humano, 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.

PARÁGRAFO PRIMERO. La entrega de las zonas de cesión obligatoria para vías locales del asentamiento o las áreas de reserva vial que se constituyan en los trámites de legalización urbanística, se supedita exclusivamente a la entrega del área aprobada y debidamente amojonada, la cual deberá estar libre, sin edificaciones o construcciones privadas; en tratándose de un mecanismo de compensación para la regularización urbanística del asentamiento, no habrá obligación de dotación de esta zona a cargo de los propietarios.

PARÁGRAFO SEGUNDO. Instar a la Secretaría de Obras Públicas, al Instituto de Desarrollo Urbano, Vivienda y Gestión Territorial, a la Empresa de Servicios Públicos Domiciliarios y a la Secretaría de Planeación del Municipio Chía para que adelanten el inventario y la caracterización de las zonas al interior del asentamiento humano con destinación urbanística para el uso público y que pueden ser objeto de la precitada declaratoria o titulación.

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.

También serán responsables de esta carga las edificaciones que aún cuando se concretará la entrega de zonas públicas, hubiesen tenido un aprovechamiento superior y extraordinario al resto de las edificaciones de la zona, representado en mayores áreas construidas o mayor altura.

PARÁGRAFO. Atendiendo al principio de reparto de cargas y beneficios, el pago compensatorio también podrá ser exigible a las licencias de construcción en las modalidades de obra nueva o ampliación, en las condiciones que se establezcan en el acto administrativo de legalización.

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.

En 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. Los propietarios deben 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.

PARÁGRAFO TERCERO. En el evento que la prestación del servicio se realice a través de una única conexión formal, lo cual puede derivar en conexiones erradas, debe verificarse por parte de los correspondientes prestadores, brindando las recomendaciones e implementando las medidas que el caso amerite en aras de optimizar la prestación del servicio.

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 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:

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

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 deberán 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, en el caso de edificaciones existentes, deberá buscarse o contemplarse medidas de aislamiento con las edificaciones vecinas y solo de manera excepcional en atención al grado de consolidación de la edificación y de los materiales de la estructura se definirán soluciones de empate.
4. **Aislamiento lateral.** No se exigirá aislamiento lateral, debido a las condiciones actuales del asentamiento con una conformación mayoritariamente adosada, razón por lo cual se resolverá con soluciones de empate en la propuesta de regularización urbanística, la cual debe garantizar una armónica integración de los paramentos, voladizos y demás parámetros volumétricos. En los predios de mayor tamaño y donde resulte posible en aras de mejores condiciones de iluminación y de propiciar zonas verdes en el sector, se exigirá un aislamiento lateral de dos metros.

Se privilegiará en todo caso el máximo posible de espacio libre y zonas verdes, en estos casos, el aislamiento deberá ser tratado como áreas libres debidamente empradizados y dotadas de vegetación ornamental.

En el caso de los aislamientos y en tratándose de ampliaciones a nivel de segundo piso o niveles superiores sobre edificaciones existentes, se deberá realizar los correspondientes retrocesos, en aras de mejorar las condiciones de iluminación y ventilación y mejores condiciones de habitabilidad de las nuevas áreas construidas que se permitan al interior del asentamiento humano.

5. **Voladizos:** Los voladizos se permitirán, siempre y cuando no se extienda sobre la vía de acceso y en un máximo de 0,60 centímetros acorde con los requisitos estructurales que amerite.
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.

En el caso de viviendas cuya altura al momento de la expedición de la orden de legalización sea de tres (3) pisos, 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.

En ningún otro caso se permitirá un tercer piso, salvo en los casos de subdivisión predial por herencias, donde se podrán construir hasta tres pisos de altura en vivienda, tal como se prevé en el artículo 197.2 del Acuerdo 17 del 2000.

7. **Antejardín:** No se exigirá disposición de antejardín, en caso de que este se contemple deberá por lo menos tener un ancho de dos (2) metros, los cuales deben ser áreas libres, empedradas y dotadas de vegetación ornamental, en todo caso en el trámite de legalización urbanística se definirá de manera específica su conveniencia y dimensiones específicas, en caso que se habilite deberá ser área libre, empedrada y dotada 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, hasta donde el grado de consolidación lo permita.

También se admitirá el antejardín resultante en una dimensión menor, como consecuencia que parte de este sea considerado como cesión urbanística a título gratuito con ocasión de la consolidación y ampliación de la red vial arterial y local.

8. **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.

Los lotes al interior del asentamiento, en los que se disponga espacios o predios que admitan nuevas construcciones y en consideración del grado de consolidación deberán contemplar obligatoriamente una unidad de parqueo en las dimensiones establecidas en el Acuerdo 17 de 2000, la cual deberá privilegiar su disposición, localización y uso hacia el carácter comunal y como medida para el mejoramiento de entorno.

9. **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 70 % 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 párrafo 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. 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.
Brindar las orientaciones necesarias para mejorar las condiciones de sostenibilidad y cuidado de los recursos naturales existentes.
- 2. Secretaría de Obras Públicas.** En coordinación con la Secretaría 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 recíproca 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.** 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.

Así mismo, para que revise al interior del lote 0008- 0027 donde no disponen de servicio de alcantarillado y funcionan mediante pozos sépticos con descargas al suelo, lo cual por la densidad es una solución que presenta enormes problemas sanitarios y ambientales, y defina con precisión las condiciones para la conexión a la red y la integración al sistema de alcantarillado.

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

ARTÍCULO DÉCIMO OCTAVO. COMUNICAR. El contenido del presente decreto a las dependencias de la administración municipal de Chía vinculadas en el artículo décimo quinto y a las demás que se requieran, para lo de su competencia.

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: Iván Darío Bautista Buitrago - Profesional Especializado D.O.T.P.
Juan David López Castro - Profesional Universitario D.O.T.P.

Revisó texto jurídico: Dr. Juan Ricardo Alfonso Rojas - Jefe Oficina Asesora Jurídica
Dra. 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 CERCA DE PIEDRA SECTOR PISCINAS – FACOLAN 20219999915013

1. ANTECEDENTES

Mediante radicado con consecutivo 20229999925013 del 16 de mayo de 2022 se solicitó a partir del predio identificado con cédula catastral 2517500000000008002700000000 el análisis del sector a la luz de lo previsto en el Acuerdo Municipal 188 de 2021 “*Por medio del Cual se delega 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 importante mencionar que dentro de la zona objeto de estudio se encuentra al interior del asentamiento humano un antecedente de legalización, adelantado en vigencia del Acuerdo 100 de 2016, donde se reconocieron y legalizaron 6 unidades de vivienda en el marco del predio matriz 2517500000000008002800000000, aledaño a la zona de estudio también se encuentran dos antecedentes de legalización para las cedulas catastrales 0008-00038 y 0008-0039, con la legalización de 6 unidades cada uno, situación que debe ser considerada en las medidas de regularización urbanística, particularmente con miras a articular los elementos de vías y espacio público y los aislamientos o empates volumétricos a que haya lugar.

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 párrafo 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

Id	X	Y
1	4880957,967	2094559,602
2	4880979,861	2094551,234
3	4880983,426	2094543,549
4	4880982,909	2094535,093
5	4880967,006	2094499,461
6	4880941,927	2094447,792
7	4880926,04	2094415,241
8	4880922,12	2094417,423
9	4880892,196	2094429,497
10	4880897,856	2094443,48
11	4880830,334	2094471,505
12	4880832,14	2094476,099
13	4880882,087	2094455,588
14	4880888,253	2094469,497
15	4880894,217	2094482,952
16	4880843,204	2094503,466
17	4880858,689	2094543,181
18	4880938,072	2094511,539

Fuente: Dirección de Ordenamiento Territorial y Plusvalía, 2022

Imagen 1. Localización Zona objeto de estudio Orden de Legalización sector Facolan Vereda Cerca de Piedra - Radicado 20229999915013



Fuente: Dirección de Ordenamiento Territorial y Plusvalía, 2022

Nota: 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.



La zona objeto de estudio tiene un área aproximada de 9.423 m², siendo una extensión considerable, aunque se evidencia lotes de mayor extensión pero con consolidación de asentamientos humanos, hacia un sector específico del lote, se localiza en el sector conocido como Facolan en la vereda Cerca de Piedra, en suelo rural. El asentamiento humano se ha desarrollado en medio de un sector con crecimiento progresivo, derivado de la intensidad y dinámicas derivadas de la vía nacional y la cercanía con el casco urbano principal, pero a su vez de una rápida conexión con el municipio de Cota y de contera con el distrito capital, sector de moderada densidad donde aún prevalecen lotes con tamaño propio de suelos suburbanos, de tamaño promedio de a 1.000 m², predominantemente residencial y con algunos lotes aun dedicados a la actividad agropecuaria, la zona de dinámica comercial más intensa no se da al interior de la zona de estudio, si no hacia la denominada variante Chía – Cota que se encuentra a una distancia no mayor a 500 metros de los ámbitos en estudio.

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 en ZONA RURAL DE GRANJAS no obstante, lo anterior al revisar la información catastral y las imágenes disponibles se puede evidenciar su incompatibilidad normativa y las dificultades de ajuste a las disposiciones del plan de ordenamiento territorial, aspecto que es mucho más evidente a través del siguiente análisis de evolución.

El análisis tomará como referencia la información catastral del año 2021, en donde la zona de estudio está compuesta por un total de 14 predios, pero un total de 16 cedulas catastrales asociadas a la inscripción de dos mejoras 0008-0905, de igual manera es importante precisar que los predios con cedula catastral 0008-0081 y 0008-0801^a pesar de que tienen identidad catastral corresponden a vías de acceso.



Ortofotomosaico Chía 2009

Para el año 2009 la totalidad de los inmuebles se encontraban con al menos una edificación, sin embargo, para ese entonces no se advertía el comportamiento o intensidad propia de una zona urbanizada o de asentamiento humano, la mayoría de las edificaciones se encontraban en cercanía con la vía.



Los lotes de mayor tamaño presentaban baja una ocupación y permeaban al resto de la zona de estudio una prevalencia del contexto rural, los lotes de mayor nivel de construcción se encontraban en el costado norte entre la confluencia del camino a la cantera y del camino a la lucerna.



Orto foto imagen Chía 2014

Para el año 2014 se evidencio un importante aumento de las construcciones, siendo el más relevante el aumento de las construcciones en el lote 0008-0027 y 0008-0077, por ejemplo, en el caso del 0008-0027 se evidencian al menos 5 nuevas construcciones, para esta fecha la zona, la forma como se disponen las construcciones en los lotes, el nivel de aglomeración, la irregularidad de los accesos al interior de los lotes dan cuenta de la consolidación de un asentamiento de carácter precario.

De igual manera existen unidades prediales con mejor disposición y mayor regularidad y menores condiciones precariedad, sin embargo, alcanzan índices de ocupación alto, que en todo caso resultan poco compatibles con las normas de la zona.



Imagen Libre Google Earth: Mayo 2022

Para el año 2022 el grado de consolidación es del 100%, con un índice de ocupación muy alto y con una intensificación de los niveles de precariedad, en consideración de la visita de campo se

identificaron un total de 32 edificaciones, que solo en el predio 0008-0027 existen más de 11 edificaciones.

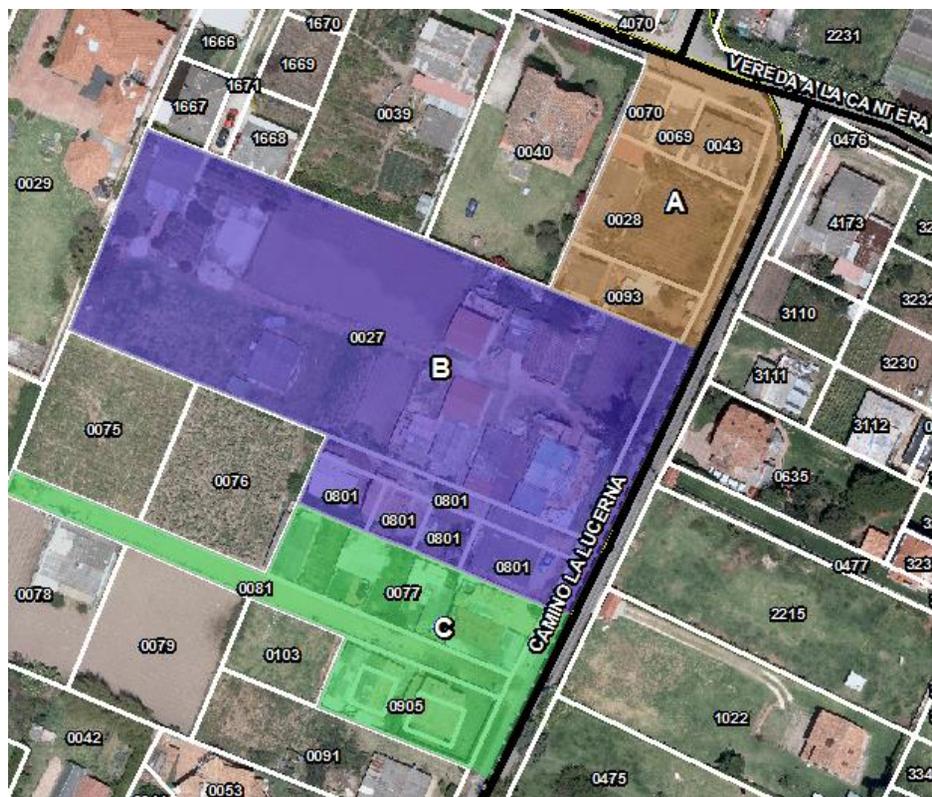
El índice de ocupación es heterogéneo entre los lotes, los de menor tamaño tienen índices de ocupación entre el 90% y el 100% y los de mayor tamaño tienen índices que oscilan entre el 70% y el 90%, los cuales son muy altos en consideración del contexto rural.

El asentamiento evidencia una consolidación de aproximadamente 10 años, según visita de campo y entrevistas en el sector y conforme a la verificación de las imágenes que evidencian un importante grado de segregación de la propiedad rural y de construcción para el año 2009.

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 tres (3) ámbitos, delimitado cada uno al costado de la vía principal de acceso si bien conforme a la imagen de apoyo se evidenció zonas altamente densificadas y ocupaciones propias de un desarrollo urbanístico informal, tal como se ilustra en la siguiente imagen:

Imagen 2. Estructura y sectorización del asentamiento humano



La zona se encuentra dentro del uso del suelo ZONA RURAL DE GRANJAS, el cual presenta un área mínima según ficha normativa del POT vigente de 3.000 m² y si bien es posible su desarrollo para construcción individual, los aislamientos y las normas están insertas para viviendas rurales dispersas y no en para la densificación tan alta que ha alcanzado el asentamiento humano, ni para los niveles de ocupación que se tiene.

El ámbito A presenta un área aproximada de 1.616 m², con cinco unidades prediales, recordando que el predio 0008-0028 ya fue objeto de legalización urbanística y el mismo no sería cobijado por la orden de legalización, salvo que dicha legalización no se haya ejecutado y no se hayan cumplido a cabalidad las obligaciones que esto implica. Sin contar



el predio legalizado al interior se identifican 4 edificaciones 5 unidades de vivienda, dos de ellas con un uso mixto.

El ámbito B con un área de 5.802 m² aprox., siendo el ámbito de mayor extensión, conformado por 6 predios, uno de ellos con carácter de vías de acceso con áreas heterogéneas, según la visita preliminar se identificó 16 edificaciones al interior del ámbito, el predio con cedula catastral 0008-0801 tiene mayor regularidad urbanística y de acceso, mientras que el predio 0008-0027 es completamente irregular y convencional la forma como se accede a dichas unidades. En este ámbito también se identificó el desarrollo de una actividad económica de carpintería.

En cuanto el Ámbito C tiene una extensión de 2.004 m² aproximadamente y vincula básicamente tres unidades prediales, la 0008-0905 y 0008-0077, las cuales acceden mediante vía de acceso con identificación catastral 0008-0081, conforme a la visita se encontró en este ámbito un total de 8 edificaciones de vivienda.

Es preciso mencionar que el número de unidades de vivienda identificados en la visita es casi idéntico que el número de edificaciones, sin embargo, en tanto se trató de una visita preliminar y la habilitación de cuartos, aparta estudios no es evidente a nivel externo.

6. CONSOLIDACIÓN URBANÍSTICA PREDOMINANTE

6.1. USOS ACTUALES

El asentamiento humano tiene una consolidación de usos predominantemente residenciales, salvo tres establecimientos comerciales, que se encuentran en el ámbito A y ámbito B, tal como se ilustran en la siguiente imagen

Imagen 3. Usos no residenciales en el ámbito



Las actividades comerciales corresponden a servicio de restaurante, miscelánea o autoservicio y carpintería.

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

Según la visita de campo realizada el 30 de septiembre 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 para cada una de las edificaciones, así:



Tabla 1. Principales características edificatorias de la zona objeto de estudio

Ámbito	Código	Uso actual	# Construcciones	# Unidades	No de Pisos	Tipología de Vivienda	Material Predominante	Quien habita en la vivienda (Parentesco)	Grado de Precariedad
A	0008-00043	Vivienda	1	1	2	Unifamiliar	Mampostería	Flia	Media
	0008-00069	Vivienda y comercio	1	1	1	Unifamiliar	Mampostería	Flia	Media
	0008-00070	Vivienda y comercio	1	1	1	Unifamiliar	Mampostería	Flia	Media
	0008-00028	N/a	N/a	N/a	N/a	N/a	N/a	N/a	N/a
	0008-00093	Vivienda	1	2	1	Unifamiliar	Mampostería	Flia	Media
B	0008-00027	Comercio	1	1	1	Comercio	Madera		
		Vivienda	1	1	1	Multifamiliar	Mampostería	Flia	Alta
		Vivienda	1	1	1		Prefabricada	Flia	Alta
		Vivienda	1	1	1		Prefabricada	Flia	Alta
		Vivienda	1	1	2		Mampostería	Arriendo	Alta
		Vivienda	1	3	3		Mampostería	Arriendo	Media
		Lote	0	0	0				
		Vivienda	1	1	1		Prefabricada		
		Vivienda	1	1	1		Mampostería		
		Lote	0	0	0				
		Vivienda	1	1	1		Prefabricada	Flia	Alta
		Vivienda	1	1	1		Prefabricada	Flia	Alta
		Vivienda	1	1	1		Prefabricada	Arriendo	Alta
		Vivienda	1	1	1		Prefabricada	Flia	Alta
		Vivienda	1	1	1		Prefabricada	Arriendo	Alta
		Vivienda	1	1	1		Prefabricada	Arriendo	Alta
		Vivienda	1	1	1		Prefabricada	Arriendo	Alta
		Lote	0	0	0				
		Vivienda	1	1	1		Prefabricada	Arriendo	Alta
		Vivienda	1	1	1		Mampostería	Arriendo	Alta
Lote	0	0	0						
	0008-0801	Vivienda	5	5	2 de 1 p. Y 3 de 2 p.	Multifamiliar	Mampostería	Flia	Media
C	0008-0077	Vivienda	6	6	4 de 1 p. - 2 de 2 p + altillo	Multifamiliar	Mampostería	Flia	Media
	0008-0905	Vivienda	2	2	1 de 1 p - 3 de 2 p.	Multifamiliar	Mampostería	Flia	Baja

Imagen 4. Características predominantes del asentamiento humano





El asentamiento humano presenta un total de 12 predios desarrollables, 34 construcciones y aproximadamente 37 unidades de vivienda y tres establecimientos comerciales, a continuación, se detallan las principales características constructivas.

a) Altura

Al respecto el asentamiento presenta un total de edificaciones que oscilan entre 1 y 2 pisos, teniendo la mayoría de un solo piso, con un total de 24 edificaciones, 1 de tres pisos y 9 edificaciones de dos pisos, en uno de ellos también se presenta la extensión de altura a través de la habilitación de altillo.

b) Sistema Construible

Durante trabajo de campo se pudo evidenciar que en la zona hay un variado sistema de construcción de las edificaciones identificándose en la mayoría de las edificaciones, construcciones tradicionales en mampostería, pero también un predominio de viviendas prefabricadas predomina el sistema tradicional con 22 edificaciones equivalente al 62%, 11 prefabricadas (35%) y 1 en madera con el 3%.

En general se presentan condiciones moderadas en términos de acabados y adecuación final de las viviendas, sin embargo en el trabajo de campo se advirtió que los lotes de mayor tamaño con menor regularidad de acceso y disposición uniforme de las viviendas, que deriva incluso en procesos informalidad de la tenencia son los que presentan la precariedad más alta, por otro lado aquellos con disposición directa sobre vía pública, menor tamaño y menor número de unidades en su interior han presentado un proceso de adosamiento con las edificaciones vecinas y donde la precariedad es menor, aun cuando las condiciones de habitabilidad son poco favorables en términos de iluminación y ventilación.

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:

código	estrato
2517500000000000080905900000000	0
2517500000000000080801800000090	0
2517500000000000080077000000000	2
2517500000000000080801800000100	0
2517500000000000080801800000101	0
2517500000000000080081000000000	9
2517500000000000080801800000102	0
2517500000000000080801800000000	0
2517500000000000080093000000000	0
2517500000000000080028000000000	3





código	estrato
25175000000000000800270000000000	2
25175000000000000800430000000000	3
25175000000000000800690000000000	2
25175000000000000800700000000000	0
2517500000000000080905901011123	0
2517500000000000080905901011124	0

Nota: 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.



No se encontró información en el sistema para un total de 6 predios, incluida una servidumbre privada, no obstante, realizada la consulta se evidencian condiciones generalizadas en el asentamiento humano en los estratos 2 y 3, dando cumplimiento a lo dispuesto en artículo 3 del Acuerdo 188 de 2021, los cuales sumados a las condiciones de precariedad e informalidad serán considerados como viviendas de interés social.

Es importante aclarar que el predio con cedula catastral 0008-0040 que se visualiza en la imagen no hace parte de la zona objeto de estudio.

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:

- De acuerdo con el Plano 1B. Estructura general del territorio a largo plazo – zonas de riesgos del Acuerdo 17 del 2000 a zona, NO se encuentra en zonas de riesgo medio, ni alto. según el respectivo Plan de Ordenamiento Territorial y no se encuentra dentro de la huella de inundación reportada para el año 2011. Respecto de la información que reportan los estudios básicos de riesgos efectuados mediante Consultoría 663 de 2020, la zona de estudio cuenta con los siguientes riesgos:

Tipo de riesgo	Nivel de riesgo	Área (Ha)	Área (%)
Incendios forestales	Medio	0.193	20.48
Encharcamientos	Medio	0,942	100



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 encontrándose en categorías de conservación y protección ambiental.
3. En relación con los elementos ambientales existentes en entorno al asentamiento, se puede mencionar el paso del Río Frío, con una distancia en línea recta aproximada desde el río y su zona de protección de 432.12 m aproximadamente. La zona cuenta con un vallado referenciado hacia el costado oriental el cual cuenta con 2 tramos con la descripción de estado “Por restituir”, estos tramos se encuentran sobre el lindero oriental hacia el norte en 43.63m y hacia el sur en 20.13 metros, la parte media se indica como “En servicio”. Realizada revisión de la última imagen satelital disponible en google earth del año 2022 se aprecia la existencia de varios individuos arbóreos, su manejo deberá realizarse de acuerdo con lo establecido por la autoridad ambiental.
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. Sistema vial arterial y local

Actualmente para llegar al Asentamiento Humano al ámbito **A** se puede ingresar por el camino a la lucerna proyectada con un perfil vial V-4 (16.00 m), o por el camino de la de la Cantera proyectado con un perfil vial V-5 (13.50 m), al ámbito **B** y **C** e puede ingresar por el camino a la lucerna proyectada con un perfil vial V-4 (16.00 m) para los cuales se tiene reserva vial de la siguiente manera:

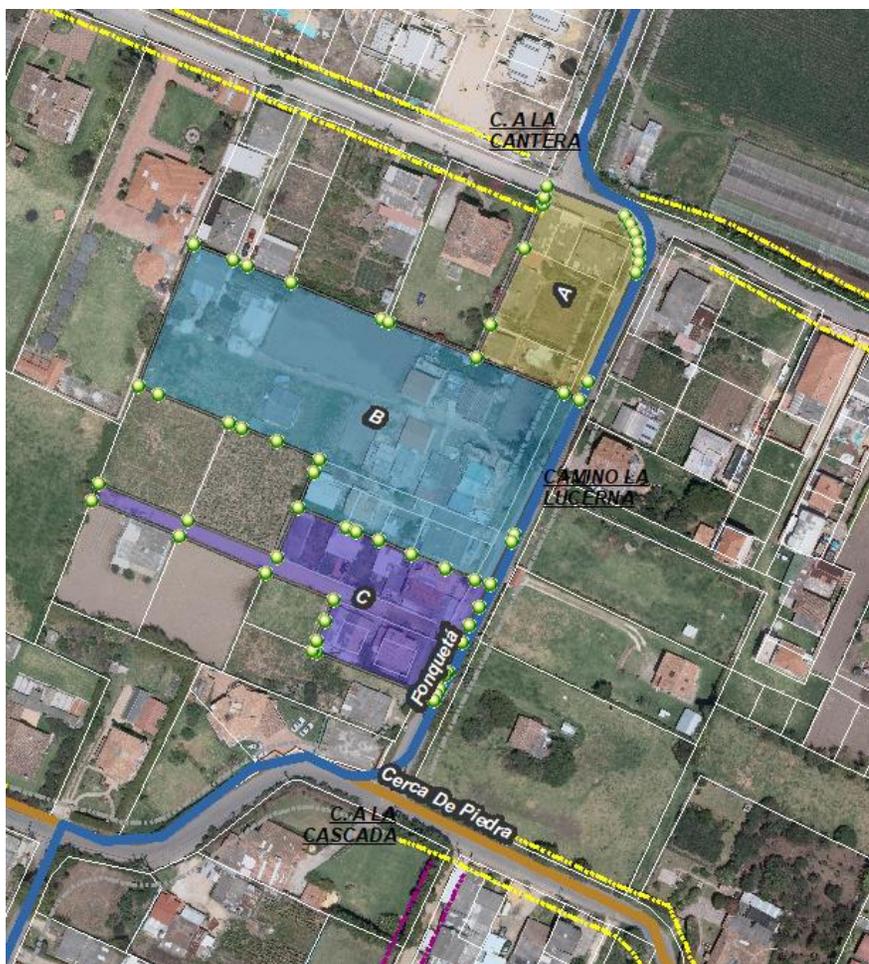




Es conveniente mencionar que al contemplarse la posibilidad de darle mayor aprovechamiento al asentamiento se deberá replantear las proyecciones viales planteadas internamente teniéndose como mínimo vías tipo V-7 sección vial de 6.00 o en caso de altos grados de consolidación mínimo V-8, con un carácter 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 o el sistema único de coordenadas, 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 el servicio de transporte público se presta en la zona donde se encuentra ubicado el ámbito con 2 rutas, la primera se llama ruta de Fonqueta pasa por el frente del asentamiento por el Camino de la Lucerna, La segunda se llama ruta de Cerca de Piedra y pasa aproximadamente a 150 m del asentamiento por el Camino a la Cascada.



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

9.3. 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.



De igual manera se deberá considerar, la consolidación del perfil vial como mínimo a una vía tipo V7 de 6.00 mts en las vías nuevas al interior del ámbito del asentamiento humano y un perfil V8 de 3.00 mts, en las vías consolidadas, Deberán ser utilizadas como peatonales, las vías que alcancen el perfil de V7 de 6 metros deberán ser entregadas en calidad de cesión urbanística a título gratuito como medida compensatoria de la regularización urbanística, en particular en busca de consolidar y lograr la generación de vías públicas en los ámbitos B y C

10. SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS

Mediante el trabajo en campo se evidenció que la zona cuenta con la disponibilidad y accesibilidad a los servicios de acueducto, energía, aseo y recolección de basuras, sin embargo salvo las viviendas de frente sobre el camino a la lucerna, el asentamiento no dispone de servicio de alcantarillado y funcionan mediante pozos sépticos con descargas al suelo, lo cual por la densidad es una solución que presenta enormes problemas sanitarios y ambientales, razón por la cual es uno de las prioridades de intervención del asentamiento.

En cuanto a la prestación del **servicio de energía eléctrica**, se tiene la instalación de una red de Media tensión perteneciente al circuito denominado Noviciado 3, subestación Cacique de 34 KV y del circuito de media tensión de 11Kv denominado la Lucerna y la alimentación del asentamiento humano a través de la red de baja tensión, evidenciándose en trabajo de campo cobertura total del servicio de energía eléctrica.

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 redes de $\frac{3}{4}$ " y 2" , no se logra precisar en la información secundaria si la totalidad de las viviendas se encuentran con la prestación efectiva del servicio, en tanto según la información secundaria no se evidencia acceso a la totalidad de las servidumbres y la conexión a las viviendas localizadas en la parte posterior de los diferentes ámbitos.

En lo que respecta al **servicio de aseo y recolección de basuras**, el vehículo recolector no ingresa a ninguna de las vías internas del asentamiento humano, el mismo realiza la recolección a través de su tránsito por la vía a la cantera y la vía la lucerna, sobre el cual tienen frente la totalidad de los lotes que integran la zona de estudio.

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 las vías principales a través de una tubería de 4" (Color azul), en material de PVC, de manera específica los ámbitos con conexión mediante servidumbre hacia la parte posterior de las edificaciones se abastece a través de una red de 2"

Ilustración 2. Redes existentes de acueducto zona objeto de estudio



En el caso del servicio de **Alcantarillado**, el asentamiento humano se conecta a una red secundaria de alcantarillado combinado que conduce hacia los colectores del río Frio en una red de 16" de concreto en condiciones físicas buenas y en estado de operación sedimentado la cual transita a través de las vías principales que posteriormente se conecta a una red de 18" ambos en materiales de concreto y que a través de los colectores transita hacia el vertimiento del río frio. En el catastro no se identifica la red de descarga interna de la servidumbre, conforme a la validación en campo y entrevista en el sector se concluyó que particularmente al interior del ámbito B, en el lote 0027 no existe prestación actual del



servicio de alcantarillado, aunque resulta viable su integración a la red de alcantarillado que transita por la vía pública circundante.

11. 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 trámites 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 que permita la apertura de una nueva vía en sentido oriente – occidente.
5. La zona cuenta con un vallado referenciado hacia el costado oriental el cual cuenta con 2 tramos con la descripción de estado “Por restituir”, estos tramos se encuentran sobre el lindero oriental hacia el norte en 43.63m y hacia el sur en 20.13 metros, la parte media se indica como “En servicio”. Realizada revisión de la última imagen satelital disponible en google earth del año 2022 se aprecia la existencia de varios individuos arbóreos, su manejo deberá realizarse de acuerdo con lo establecido por la autoridad ambiental.
2. 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 y la alerta de encharcamiento, estas medidas son fundamentales en términos de incorporar en los predios medidas de amortiguación.
3. 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, en particular mediante la recepción de cesiones urbanísticas de las zonas que según el Decreto 32 de 2015 tienen el carácter de reserva vial y de la vía con perfil V7 a través de la cual se promueve la conexión al interior del asentamiento en sentido oriente – occidente.
4. 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 (dos pisos) de forma tal que compatibilice con las zonas circundantes y que en la actualidad presentan aun características de ruralidad.
5. Se requiere en los trámites 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, sujeto a lo que se determine como zonas de libre tránsito, así como las que queden afectas al espacio público, aun cuando permanezcan en predios privados, pero sobre todo se establecerá como carga del proceso de regularización urbanística la habilitación e incorporación y habilitación del servicio



de alcantarillado en los predios que en la actualidad carecen de este, la cual una vez dotada y construida será entregada a la empresa de servicios públicos para su mantenimiento y administración, al igual que la del acueducto siempre y cuando la vía también se haya configurado como pública.

6. En los actos de legalización urbanística, se reconocerá la existencia de lotes mediante el amojonamiento y alinderamiento 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.
7. 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:

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

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.

- **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 deberán 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, en el caso de edificaciones existentes, deberá buscarse o contemplarse medidas de aislamiento con las edificaciones vecinas y solo de manera excepcional en atención al grado de consolidación de la edificación y de los materiales de la estructura se definirán soluciones de empate.
- **Aislamiento lateral.** No se exigirá aislamiento lateral, debido a las condiciones actuales del asentamiento con una conformación mayoritariamente adosada, razón por lo cual se resolverá con soluciones de empate que se resolverá en la propuesta de regularización urbanística, la cual debe garantizar una armónica integración de los paramentos, voladizos y demás parámetros volumétricos. En



los predios de mayor tamaño y donde resulte posible en aras de mejores condiciones de iluminación y de propiciar zonas verdes en el sector, se exigirá un aislamiento lateral de dos metros.

Se privilegiará en todo caso el máximo posible de espacio libre y zonas verdes, en estos casos, el aislamiento deberá ser tratado como áreas libres debidamente empedradas y dotadas de vegetación ornamental.

En el caso de los aislamientos y en tratándose de ampliaciones a nivel de segundo piso o niveles superiores sobre edificaciones existentes, se deberá realizar los correspondientes retrocesos, en aras de mejorar las condiciones de iluminación y ventilación y mejores condiciones de habitabilidad de las nuevas áreas construidas que se permitan al interior del asentamiento humano.

- **Voladizos:** Los voladizos se permitirán, siempre y cuando no se extienda sobre la vía de acceso y en un máximo de 0,60 cm y acorde con los requisitos estructurales que amerite.
- **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 el caso de viviendas cuya altura al momento de la expedición de la orden de legalización sea de tres (3) pisos, 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:** No se exigirá disposición de antejardín, en caso de que este se contemple deberá por lo menos tener un ancho de dos (2) metros, los cuales deberán ser áreas libres, empedradas y dotadas de vegetación ornamental, en todo caso en el trámite de legalización urbanística se definirá de manera específica su conveniencia y dimensiones específicas, en caso que se habilite deberá ser área libre, empedrada y dotada 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, hasta donde el grado de consolidación lo permita.

- También se admitirá el antejardín resultante en una dimensión menor, como consecuencia que parte del mismo sea considerado como cesión urbanística a título gratuito con ocasión de la consolidación y ampliación de la red vial arterial y local.
- **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.

Los lotes al interior del asentamiento, en los que se disponga espacios o predios que admitan nuevas construcciones y en consideración del grado de consolidación deberán contemplar obligatoriamente una unidad de parqueo en las dimensiones establecidas en el Acuerdo 17 de 2000, la cual deberá privilegiar su disposición, localización y uso hacia el carácter comunal y como medida para el mejoramiento de entorno.

- **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 70% y procurando criterios razonables y equitativos de ocupación de los predios en la zona.

8. 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.

12. 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:

El asentamiento humano presenta un total de 12 predios desarrollables, 34 construcciones y aproximadamente 37 unidades de vivienda y tres establecimientos comerciales. Presenta un total de edificaciones que oscilan entre 1 y 2 pisos, teniendo la mayoría de un solo piso, con un total de 24 edificaciones, 1 de tres pisos y 9 edificaciones de dos pisos, en uno de ellas también se presenta la extensión de altura a través de la habilitación de altillo, de igual manera se pudo evidenciar que en la zona hay un variado sistema de construcción de las edificaciones identificándose en la mayoría de las edificaciones, construcciones tradicionales en mampostería, pero también un número importante de viviendas prefabricadas.

En lo que respecta a la validación de vivienda de interés social, a través de la asignación de estrato, se debe precisar que si bien no se encontró información para un total de 6 predios, incluida una servidumbre privada, realizada la consulta se evidencian condiciones generalizadas en el asentamiento humano en los estratos 2 y 3, dando cumplimiento a lo dispuesto en artículo 3 del Acuerdo 188 de 2021, los cuales sumados a las condiciones de precariedad e informalidad serán considerados como viviendas de interés social, sin embargo se hace meritorio la correspondiente validación generalizada de estratos por parte de DIRSIE.

En lo que respecta a las condiciones de precariedad se debe señalar que en general se presentan condiciones moderadas en términos de acabados y adecuación final de las



viviendas, sin embargo en el trabajo de campo se advirtió que los lotes de mayor tamaño con menor regularidad de acceso y disposición uniforme de las viviendas, que deriva incluso en procesos informalidad de la tenencia son los que presentan la precariedad más alta, por otro lado, aquellos lotes con disposición directa sobre vía pública, menor tamaño y menor número de unidades en su interior han presentado un proceso de adosamiento con las edificaciones vecinas y donde la precariedad es menor, aun cuando las condiciones de habitabilidad son poco favorables en términos de iluminación y ventilación.

La zona de estudio NO se encuentra en zonas de riesgo medio, ni alto. Según el respectivo y no se encuentra dentro de la huella de inundación reportada para el año 2011, tampoco se encuentra en su interior de suelos de protección ambiental que hagan inviable el proceso de legalización urbanística.

Al Asentamiento Humano se puede ingresar por el camino a la lucerna proyectada con un perfil vial V-4 (16.00 m), o por el camino de la de la Cantera proyectado con un perfil vial V-5 (13.50 m), de igual manera puede ingresar por el camino a la lucerna proyectada con un perfil vial V-4 (16.00 m), vías que conforme a su perfil de ampliación según lo previsto en el POT, conllevaría la derivación de las correspondientes reservas viales, que se considera conveniente su recepción como cesión gratuita en los procesos de legalización urbanística.

la zona cuenta con la disponibilidad y accesibilidad a los servicios de acueducto, energía, aseo y recolección de basuras, sin embargo salvo las viviendas de frente sobre el camino a la lucerna, las viviendas al interior del lote 0008- 0027 (solicitante) no disponen de servicio de alcantarillado y funcionan mediante pozos sépticos con descargas al suelo, lo cual por la densidad es una solución que presenta enormes problemas sanitarios y ambientales, siendo este un aspecto crucial y determinante en términos de las obligaciones que deberán considerarse en el proceso de regularización urbanística y que requiere ineludiblemente el correspondiente pronunciamiento de EMSERCHIA para que defina con precisión las condiciones para la conexión a la red y la integración al sistema de alcantarillado.