



ALCALDÍA MUNICIPAL DE CHÍA

DECRETO NÚMERO 066 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 FAGUA, SECTOR LA VIRGEN – LA CAPILLA, ZONA RURAL DEL MUNICIPIO DE CHÍA, SE ORDENA SU LEGALIZACIÓN Y REGULARIZACIÓN URBANÍSTICA Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES.

EL ALCALDE DEL MUNICIPIO DE CHÍA, CUNDINAMARCA

En uso de sus atribuciones constitucionales y legales, y reglamentarias, en especial las conferidas en los artículos 93 de la Ley 136 de 1994 y 29 de la Ley 1551 de 2012, 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 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 usufruirla o que no haya sido el promotor del asentamiento."

Que, por su parte, en el párrafo 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 párrafo 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 párrafo primero del artículo tercero del Acuerdo en mención, podrán darle continuidad al trámite de legalización de asentamientos humanos individuales o colectivas 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 colectivas 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 de los radicados 20229999907352, 20229999907865, 20229999913215 y 20229999913263, se adelantó entre otras actuaciones unas visitas preliminares por parte de la Dirección de Ordenamiento Territorial y Plusvalía a la vereda Fagua- Sector La Virgen - La Capilla de Chía, los días 29 de junio y 21 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	251750000000000030424000000000
2	251750000000000030425000000000
3	251750000000000030426000000000
4	251750000000000030427000000000
5	251750000000000030429000000000
6	251750000000000030430000000000
7	251750000000000030693000000000
8	251750000000000031506000000000
9	251750000000000031507000000000
10	251750000000000031508000000000
11	251750000000000031509000000000
12	251750000000000031510000000000
13	251750000000000031511000000000
14	251750000000000031512000000000
15	251750000000000030633000000000
16	251750000000000030634000000000
17	251750000000000031734000000000
18	251750000000000031735000000000
19	251750000000000031733000000000
20	251750000000000030809000000000 (1)
21	251750000000000030809000000000 (2)
22	251750000000000030809000000000 (3)
23	251750000000000030809000000000 (4)

Que, los predios mencionados al interior del asentamiento humano se identificaron conforme con 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 humano tiene un área aproximada de 1,46 hectáreas, y se localiza en el sector conocido como La Virgen - La Capilla – en la vereda Fagua del Municipio de Chía.

Que el asentamiento, se ha desarrollado entre la conexión del camino al cerro y el camino a la escuela; se encuentra aledaño a uno de los centros poblados de la vereda, la mayoría de los predios tienen acceso a través del conocido "camino de Los Bernal", se trata de predios de un tamaño promedio superior a los 1000 m², pero en donde existen varias unidades de vivienda con condiciones informales.

Que el asentamiento humano se ha desarrollado en medio de un sector de tradición rural donde aún prevalecen lotes de mediano tamaño, pero en particular se han ido generando procesos de ocupación intensivo que incluso por la demanda de fuerza de trabajo del sector floricultor se han proliferado las necesidades habitacionales en la zona, generando entre otros el impacto en la conformación de asentamientos humanos, se trata de una zona tradicional e histórica relacionada con el monocultivo de flores, lo cual ha generado importantes migraciones para poblaciones vinculadas a esta actividad productiva.

Que conforme con el Plan de Ordenamiento Territorial vigente, adoptado mediante el Acuerdo 17 de 2000, la zona se encuentra clasificado como SUELO

[Handwritten signature]

RURAL, categorizado como Zona Rural de Granjas ZRG, no obstante, debido a la prestación de servicios públicos, su inmediatez con centros poblados rurales y las dinámicas del sector floricultor en la zona ha permitido una mayor intensidad de uso y ocupación, que conlleva a presiones en sectores aledaños, generándose una consolidación importante de viviendas de carácter plural al interior de un mismo predio y una aglomeración de características mayoritariamente irregulares y altamente precarias.

Que, de igual manera según las imágenes cartográficas, la visita de campo y entrevistas en el sector, se evidenció una consolidación de más de 13 años en el asentamiento que inicio en el año 2000 aproximadamente.

Que, conforme con la evolución histórica del asentamiento, el grado de consolidación y la proximidad de las edificaciones se identificó un único ámbito en el asentamiento, conformado por 23 unidades prediales, esto debido a la potencialidad de regularizar las condiciones de acceso entre el camino al Cerro y el camino a La Escuela, que constituiría la vía principal del asentamiento humano.

Que en el asentamiento objeto de estudio el área mínima subdividible es de 3000 m² al ser parte de la zona rural de granjas, y se permite la construcción de una vivienda por predio, salvo procesos de parcelación campestre, no obstante, y conforme con la información catastral se tiene que de la totalidad de los predios solo el identificado con cédula catastral 251750000000000030424000000000 tiene un área superior a 3000 m², pero en el mismo se encuentran varias construcciones en su interior con disposición y ocupación irregular.

Que el área promedio de los lotes del sector, según la configuración catastral actual (IGAC 2021), es de 590 m², el lote de menor tamaño es de 105 m² y el de mayor como ya se mencionó es de 3215 m² seguido de lotes de tamaño de 1500 m² y 1100 m², por lo demás el resto de las unidades prediales se encuentran por debajo de los 1000 m².

Que de igual manera y según la información catastral y con la desactualización que es propia en los procesos de ocupación informal y el rezago de la conservación catastral se evidencia para la zona más de 2823 m² de construcción y un área promedio construida por lote de 252 m², situación que da cuenta en varios casos de la falta de incorporación al catastro de los reales niveles de ocupación de la zona.

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

Que aunado a lo anterior según la información levantada en campo en cuanto a los usos diferentes al residencial se encuentran dos comercios tipo tienda y un uso institucional al ser una fundación donde se adelantan labores de beneficencia pública.

Que corolario de lo anterior en el proceso de legalización urbanística se deben precisar las reglas de usos complementarios a la vivienda que son admisibles y que no deben generar impacto al entorno y a los residentes de la zona o convertirse en focos de informalidad y de actividades irregulares.

Que así mismo en el asentamiento se ha desarrollado comercio de alimentos, víveres y de pequeña escala, así como la prestación de servicios personales y asistenciales los cuales por su carácter de comercio Tipo I podrían ser compatibles con los procesos de regularización urbanística, siendo importante advertir que se

evidenció en la zona el comercio de bebidas alcohólicas, lo cual no es permitido en establecimientos de comercio para consumo dentro del establecimiento, situación que deberá ser claramente advertida en los procesos de regularización urbanística.

Que el asentamiento en total lo integran 23 unidades prediales, 40 edificaciones y aproximadamente 48 unidades de vivienda, aunque el número de unidades se estima puede ser mayor por la habilitación de apartamentos, apartaestudios o cuartos al interior de las viviendas y siguiendo el número de personas por hogar promedio en la zona residen más de 150 habitantes.

Que de igual manera se evidenció un patrón de ocupación y edificatorio heterogéneo, aunque mayoritariamente el material constructivo predominante es de mampostería tradicional de cemento, ladrillo o bloque y tejas en Eternit o placa, aunque también se encontraron varias edificaciones prefabricadas y en materiales menos comunes para la zona como la madera.

Que en lo que respecta a la altura de las 40 edificaciones, se identificaron 26 edificaciones en un solo piso (65%), 13 de dos pisos (33%) y una de tres pisos (2%) que es de una reciente intervención, existe en el predio 2517500000000003042500000000 una edificación de dos pisos con una elevación hacia el tercer piso con aparente destinación de azotea o altillo, pero que presenta elementos estructurales que dan cuenta de hasta tres niveles. La mayoría de las edificaciones que han alcanzado dos o tres pisos corresponde a edificaciones en mampostería tradicional y una prefabricada.

Que en la visita realizada si bien no se pudo ingresar a la totalidad de los predios y así identificar la integralidad de las características constructivas de los inmuebles de la zona, permitió en términos generales concluir sobre el sistema construido que mayoritariamente las edificaciones se encuentran en sistema convencional de mampostería (ladrillo y bloque), representando un total de veintiséis (26) edificaciones, diez (10) edificaciones con viviendas en sistemas prefabricados, y cuatro (4) en madera con un distribución y forma tipo cabaña.

Que en el entorno del asentamiento las condiciones de precariedad son moderadas a nivel de las edificaciones, aunque se presentan diferencias a nivel de lotes o entre sectores del ámbito de estudio, las viviendas se encuentran en su mayoría edificadas con materiales convencionales con uso de ladrillo y/o bloque y viviendas prefabricadas, pero también se encuentran viviendas con materiales en madera burda o de condiciones inadecuadas, con cerramientos que reducen la iluminación y ventilación y con uso de materiales poco convencionales.

Que las condiciones de precariedad son altas a nivel de entorno y del ámbito, con una vía de acceso inadecuada e irregular, presencia de situaciones de encharcamiento, ausencia de espacios públicos y de andenes o senderos peatonales, ocupación y extensión de las viviendas sobre los antejardines reduciendo progresivamente las zonas verdes y libres del ámbito.

Que por otro lado es de resaltar que al interior del asentamiento humano, se identificaron dos (2) edificaciones atípicas, con mejores condiciones individuales y cuya precariedad es casi nula, las cuales en atención a sus características de fachada y edificatorias evidencian su carácter de NO VIS, no obstante, en el sistema se validaron cómo estrato 2, esta situación requerirá un análisis y consideración especial en el marco de los trámites de legalización urbanística a efectos de determinar con las características particulares del lote su sometimiento a los trámites de legalización urbanística y en consecuencia la corroboración de estrato por parte de DIRSIE, ahora claramente pese a sus mejores condiciones respecto el entorno, los niveles de precariedad del entorno afectan notablemente los estándares básicos de habitabilidad.

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, cuyas viviendas se encuentran calificadas mayoritariamente en estrato 2 y 3, aunque también hay un número de predios sin que se les haya asignado en la actualidad estrato y que ya se encuentran edificados.

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

Que el asentamiento cuenta con acceso por el costado Occidental por el camino del Cerro, esta vía se encuentra proyectada como una vía tipo V4 – Anillo veredal sección vial de 19.50 metros, por el costado Oriental por el camino de la escuela de Fagua, esta vía se encuentra proyectada como una vía tipo V4 – Anillo veredal sección vial de 16.00 metros encontrándose suelos con carácter de reserva vial, encontrándose que se hace necesario consolidar una vía de conexión de estas dos vías al interior del asentamiento, que al igual que las reservas de las mencionadas vías, deberá ser entregada como cesión urbanística gratuita.

Que el asentamiento humano no se localiza en zonas o terrenos localizados en suelos considerados de protección ambiental de acuerdo con lo reportado por el POMCA del Río Bogotá; de acuerdo con el Plano 1B. Estructura general del territorio a largo plazo – zonas de riesgos del Acuerdo 17 del 2000 esta zona, NO está ubicada en zona de riesgo. En lo que respecta a los elementos ambientales, el elemento de protección más cercano corresponde a la Chucua de Fagua a una distancia aproximada de 132.74 metros, no encontrándose ningún suelo de protección de esta naturaleza que haga improcedente 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 al 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 en consecuencia, se precisa que la información a suministrar por parte de las dependencias del municipio se debe centrar 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 Fagua – Sector La Virgen – La Capilla del Municipio de Chía, con un área aproximada de 1,46 hectáreas, 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	X	Y
1	4882456,704	2099080,427
2	4882523,859	2099046,217
3	4882594,098	2099012,939
4	4882603,921	2099032,763
5	4882632,264	2099018,385
6	4882616,324	2098986,132
7	4882609,142	2098970,333
8	4882639,418	2098955,038
9	4882645,593	2098966,779
10	4882678,137	2098945,314
11	4882662,981	2098913,249
12	4882651,304	2098918,192
13	4882636,359	2098895,425
14	4882605,715	2098909,672
15	4882599,084	2098896,788
16	4882566,848	2098913,426
17	4882582,577	2098944,668
18	4882536,883	2098966,802
19	4882548,671	2098991,332
20	4882506,12	2099012,458
21	4882504,571	2099009,278
22	4882437,27	2099044,653

Fuente: Dirección de Ordenamiento Territorial y Plusvalía, 2022.

Imagen 1. Localización Zona objeto de estudio Orden de Legalización en el sector la Capilla Vereda Fagua en el marco de los radicados 20229999907352 – 20229999907865 – 20229999913215 – 20229999913263.



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 con 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 FAGUA, SECTOR LA VIRGEN- LA CAPILLA (20229999907352 – 20229999907865 – 20229999913215 – 20229999913263)".

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 formulas 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 por los propietarios de los predios que lo integran.

PARÁGRAFO PRIMERO. 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 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 (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 esta zona, NO está ubicada en zona de riesgo, adicionalmente no se observa que se encuentre dentro de los polígonos demarcados por la huella de inundación del 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 riesgo medio de encharcamiento en el 82.9 % de la zona de estudio correspondiente a 1.22 Hectáreas.

En consecuencia, en las intervenciones que se realicen en el asentamiento se debe garantizar el manejo adecuado de estos riesgos.

2. Según lo establecido en la zonificación del POMCA del Río Bogotá el asentamiento humano se encuentra en la categoría de "Uso múltiple", subzona "Área silvopastoril" y bajo la descripción "Pastoreo Semi intensivo (PSI)", esta zona NO se encuentra dentro de las áreas 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. En el inventario de vallados realizado para el año 2021 en la zona del asentamiento se encontró un tramo de vallado por el costado occidental, oriental y uno interno, el estado de los vallados occidental e interno se indica como "En servicio" y el ubicado hacia el oriente se indica como objeto de restitución en 41.92 metros lineales, en consecuencia, su intervención y manejo 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 intentarán 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 por el costado Occidental por el camino del Cerro, esta vía se encuentra proyectada como una vía tipo V4 – Anillo veredal sección vial de 19.50 metros, o por el costado Oriental por el camino de La Escuela de Fagua, esta vía se encuentra proyectada como una vía tipo V4 – Anillo veredal sección vial de 16.00 metros encontrándose la siguiente reserva vial:



En lo que respecta a los lineamientos mínimos para tener en cuenta en las vías internas de acceso al asentamiento y las posibilidades de integración con el

sistema vial existente o proyectado, se deberá tener en cuenta las siguientes condiciones:

Ilustración 1. Necesidad y conveniencia de conectar el asentamiento en sentido occidente – oriente entre el camino al Cerro y el camino a La Escuela



En consecuencia, será de obligatorio cumplimiento en el marco de los trámites de legalización la consolidación del perfil vial como mínimo a una vía tipo V7 de 6.00 metros, la cual deberá tener el carácter de cesión urbanística a título gratuito, que concrete la conexión en sentido oriente – occidente, tomando como base la denominada servidumbre de los Méndez, de igual manera entre los predios identificados con las cédulas catastrales 251750000000000003042400000000, 251750000000000003042500000000, 251750000000000003042600000000 y 251750000000000003042700000000 se debe consolidar una opción y proyección vial con sentido hacia el centro poblado y en orientación norte que a futuro posibilite y permita dicha conexión.

Las vías de acceso al interior de las unidades prediales que dan acceso a cada una de las edificaciones deberán procurarse principalmente a través de la vía pública mencionada con anterioridad, las vías de acceso adicionales se tratarán como vías comunales, las cuales no tendrán el carácter de espacio público, ni serán recepcionados como cesión urbanística.

En la medida que se disponga de la información topográfica correspondiente, se precisará a través de la Dirección de Ordenamiento Territorial y Plusvalía del Municipio de Chía el trazado definitivo de la vía, la cual procurará tener un ancho mayor según el grado de consolidación lo permita con aras a disponer de fajas de circulación más adecuadas.

PARÁGRAFO PRIMERO. Las vías con perfil vial tipo V4 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 SEGUNDO. 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 las rutas de transporte público municipal denominadas "Ruta Guanata - Fagua y Ruta Fagua - Rincón" las cuales circulan cerca del asentamiento Humano, como se muestra a continuación:

Ruta Guanatá – Fagua:



Ruta Fagua - Rincón



Igualmente, la zona también cuenta con la prestación del servicio público de taxis municipales.

ARTÍCULO DÉCIMO. CESIÓN OBLIGATORIA GRATUITA PARA VÍAS LOCALES.

Conforme con 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 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 decimo 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 aun 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 concurra 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 tramites 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, en los actos de legalización urbanística 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 área libre debidamente empedrada y dotada de vegetación ornamental.

- 5. Número de pisos.** El asentamiento tiene una altura predominantemente de un piso en la mayoría de las edificaciones, razón por la cual se deben seguir los parámetros de altura máxima en suelo rural de forma tal que compatibilice con las zonas circundantes y que en la actualidad presentan aun características de ruralidad.

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.

De igual manera, las construcciones podrán alcanzar hasta tres pisos (3) cuando se trate de división material por herencias en los términos que contempla el artículo 197.2 del Acuerdo 17 de 2000.

6. **Voladizos:** No se permitirán voladizos en atención al reducido espacio vial al interior del asentamiento y de las zonas circundantes.
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 deberán ser áreas libres, empradizadas 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, empradizada 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 el caso que 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.
10. **Usos:** En lo que respecta al comercio de alimentos, víveres y de pequeña escala, así como la prestación de servicios personales y asistenciales los cuales por su carácter de comercio Tipo I podrían ser compatibles con los procesos de regularización urbanística, siendo importante advertir que en la zona el comercio de bebidas alcohólicas no es permitido en establecimientos de comercio para consumo dentro del establecimiento.

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 Emserchía.

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 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 o cesiones urbanísticas y para que tenga conocimiento acerca de las condiciones de precariedad e informalidad de la zona y su particular consideración en los programas y en la oferta de servicios del Instituto.
9. **Empresa de Servicios Públicos de Chía EMSERCHÍA E.S.P.** Para que se sirva informar a la Dirección de Ordenamiento Territorial y Plusvalía de manera detallada las condiciones actuales de prestación de los servicios públicos domiciliarios de acueducto, alcantarillado y aseo en la zona y los proyectos de optimización o expansión contemplados por la empresa que tengan implicaciones en la zona, así como las obligaciones por parte de los usuarios que deban atender tendientes a la adecuada normalización en la prestación de los servicios.

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

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

PARÁGRAFO TERCERO. Ordenar a la Dirección de Ordenamiento Territorial y Plusvalía, para que con acompañamiento de la Secretaría de Participación Ciudadana y Acción Comunitaria del Municipio de Chía adelante acciones de socialización y comunicación de lo dispuesto en el presente acto administrativo a los propietarios, moradores y comunidad involucrada en la zona que recae la orden de legalización y a establecer y aplicar un instrumento o mecanismo de caracterización socioeconómica de los hogares que integran la zona.

ARTÍCULO DÉCIMO 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 Rocío Rivera Ríos - Secretaria de Planeación.



**MEMORIA JUSTIFICATIVA ORDEN DE LEGALIZACIÓN SUELO
RURAL – VEREDA FAGUA, SECTOR LA VIRGEN- LA CAPILLA
(20229999907352 – 20229999907865 – 20229999913215 –
20229999913263)**

1. ANTECEDENTES

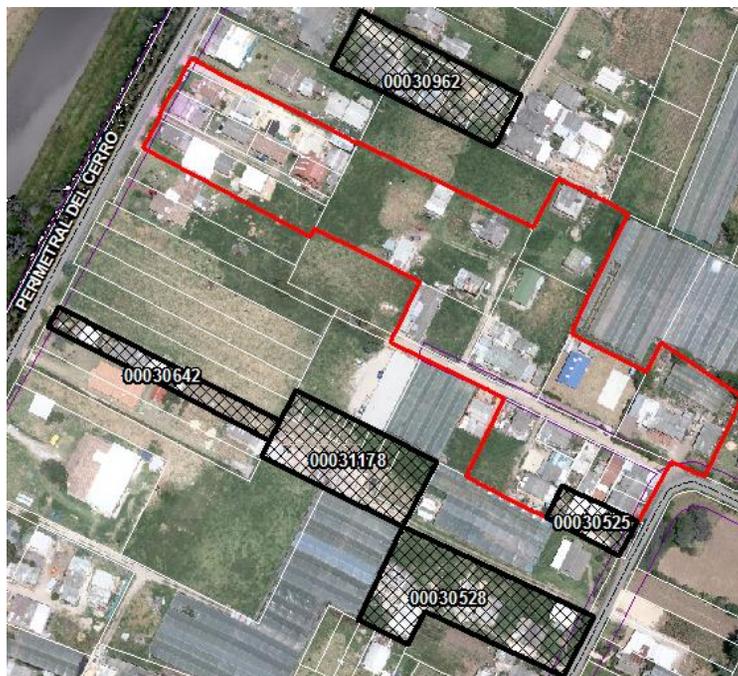
Mediante radicados con los consecutivos y cedula catastrales que a continuación se relacionan se ha solicitado por varios propietarios e interesados el estudio preliminar para determinar la viabilidad de orden de legalización de asentamientos humanos:

Radicado Alcaldía	Cedula Catastral	Fecha de radicación
20229999907352 20229999913263	25175000000000000000 30425000000000	08 de marzo de 2022 y 29 de abril de 2022
20229999907865	25175000000000000000 30426000000000	11 de marzo de 2022
20229999913215	25175000000000000000 30427000000000 25175000000000000000 30429000000000 25175000000000000000 30424000000000	29 de abril de 2022

Las anteriores solicitudes se realizaron con el fin de que por parte de la Dirección de ordenamiento territorial se desarrolle el análisis del sector a la luz de lo previsto en el Acuerdo Municipal 188 de 2021 “*Por medio del Cual se delegar al Alcalde Municipal de Chía la facultad de legalización y regularización urbanística de asentamientos humanos con condiciones de precariedad y de origen informal, conformados por viviendas de interés social y usos complementarios que la soportan y se dictan otras disposiciones*”

De igual manera es importante precisar que en la zona de estudio de la presente memoria a pesar de que existen procesos de ocupación irregular e informal aledaños, se identifican varios procesos de legalización urbanística previos, tal como se ilustra en la siguiente imagen:

Imagen 1. Antecedentes de legalización urbanística aledaños a la zona de estudio



Se identifica por ejemplo colindantes legalizaciones urbanísticas de asentamientos en los predios 0003-0525; 0003-0642; 0003-1178; 0003-0528 y 0003-0962, lo que da cuenta de un proceso de ocupación generalizada y exacerbada que progresivamente ha ido consolidando diferentes asentamientos humanos precarios e informales.



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	4882456,704	2099080,427
2	4882523,859	2099046,217
3	4882594,098	2099012,939
4	4882603,921	2099032,763
5	4882632,264	2099018,385
6	4882616,324	2098986,132
7	4882609,142	2098970,333
8	4882639,418	2098955,038
9	4882645,593	2098966,779
10	4882678,137	2098945,314
11	4882662,981	2098913,249
12	4882651,304	2098918,192
13	4882636,359	2098895,425
14	4882605,715	2098909,672
15	4882599,084	2098896,788



Id	X	Y
16	4882566,848	2098913,426
17	4882582,577	2098944,668
18	4882536,883	2098966,802
19	4882548,671	2098991,332
20	4882506,12	2099012,458
21	4882504,571	2099009,278
22	4882437,27	2099044,653

Fuente: Dirección de Ordenamiento Territorial y Plusvalía, 2022

La zona objeto de estudio tiene un área aproximada de 1,46 Hectáreas, se localiza en el sector conocido como la Capilla en la vereda Fagua, entre la conexión del camino al cerro y el camino a la escuela; se encuentra aledaño a uno de los centros poblados de la vereda, la mayoría de los predios tienen acceso a través del conocido “camino de los Bernal”, se trata de predios de un tamaño promedio superior a los 1.000 m², pero en donde existen varias unidades de vivienda con condiciones informales de tenencia.

El asentamiento humano se ha desarrollado en medio de un sector de tradición rural donde aún prevalecen lotes de mediano tamaño, pero en particular se han ido generando procesos de ocupación intensivo que incluso por la demanda de fuerza de trabajo del sector floricultor se han proliferado las necesidades habitacionales en la zona, generando entre otros el impacto en la conformación de asentamientos humanos, se trata de una zona tradicional e histórica relacionada con el monocultivo de flores, lo cual ha generado importantes migraciones para poblaciones vinculadas a esta actividad productiva.

Imagen 2. Localización Zona objeto de estudio Orden de Legalización en el sector la Capilla Vereda Fagua en el marco de los radicados 20229999907352 – 20229999907865 – 20229999913215 – 20229999913263



Fuente: Dirección de Ordenamiento Territorial y Plusvalía, 2022

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

4. EVOLUCIÓN EN LA CONSOLIDACIÓN DEL ASENTAMIENTO HUMANO

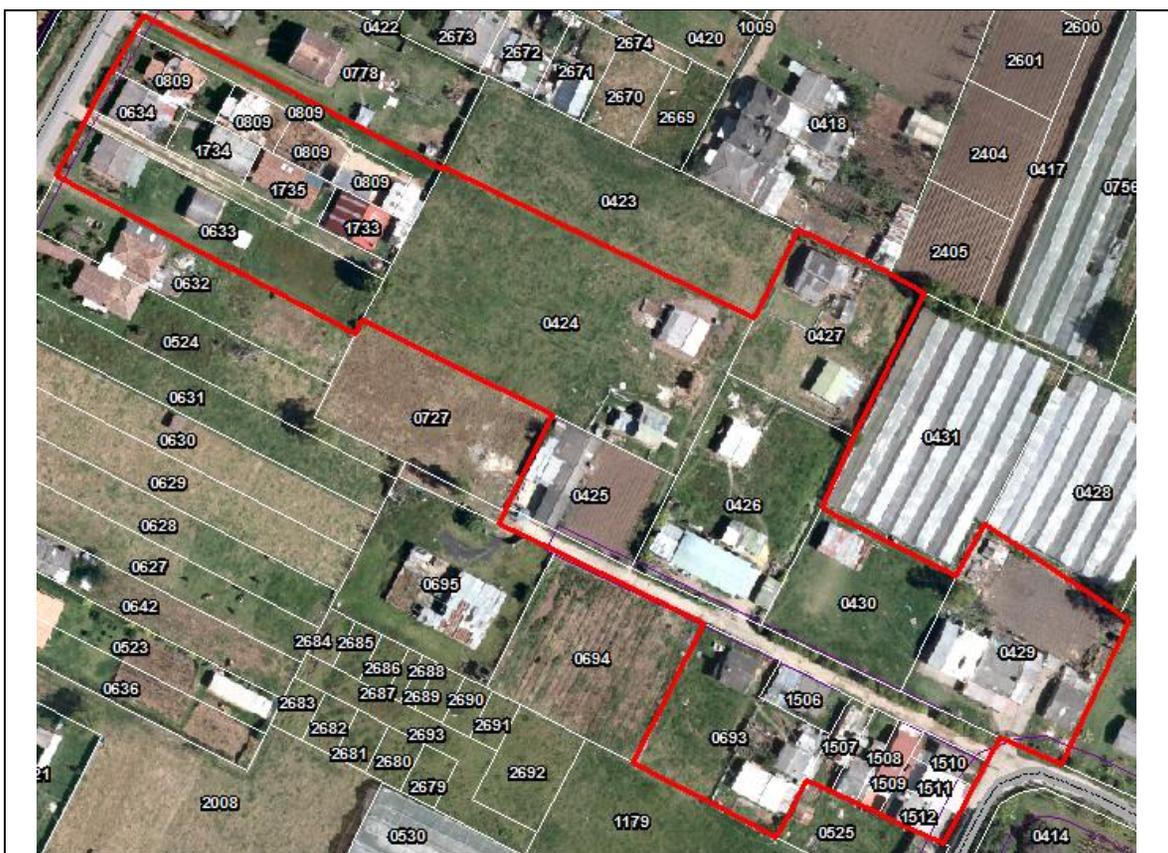
Conforme al Plan de Ordenamiento territorial vigente, adoptado mediante el Acuerdo 17 de 2000, la zona objeto de estudio se encuentra clasificado como SUELO RURAL,



categorizado como ZONA RURAL DE GRANJAS, no obstante sumado a la prestación de servicios públicos en la zona, su inmediación con centros poblados rurales que permiten una mayor intensidad de uso y ocupación y que conlleva a presiones en sectores aledaños y a las dinámicas del sector floricultor en la zona, ha conllevado a una consolidación importante de viviendas de carácter plural al interior de un mismo predio y donde se ha generado una aglomeración de características mayoritariamente irregulares y altamente precarias.

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

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



Ortofotomosaico Chía 2009

La zona objeto de estudio tiene un total de 23 unidades prediales, que conectan la vía del camino a la escuela con el camino al cerro y que tiene una colindancia con uno de los centros poblados de la vereda, la imagen del año 2009, evidencia que del total de predios en su totalidad todos ya presentaban algún tipo de edificación o construcción, es decir no había para aquel entonces un predio que se pudiera calificar como lote vacío, lo que en principio arrojaría un grado de consolidación para la fecha equivalente a 100%

Sin embargo se deben destacar algunas consideraciones, se presentan unidades prediales de gran tamaño como lo relativo al 0003-0430; 0003-0424; 0003-0426 y el 0003-0427; 0003-0693 y 0003-0425 que presentaban bajos niveles de ocupación propios de un contexto rural o de suburbanización, sin que esos predios en particular tuvieran el carácter de asentamiento humano, no obstante el contexto y el entorno de la zona objeto de estudio ya marcaba un proceso de agrupación y densificación importante, incluso de adosamiento de viviendas, en particular en las que concurren entre la denominada servidumbre de los Bernal y el camino a la escuela y de igual manera en el extremo occidental en los predios con frente sobre el camino al cerro, que de alguna manera facilitaban o promovían un mayor desarrollo, sumado a una conexión a servicios inmediata.

En lo que respecta al índice de ocupación para la fecha, visto en general para el ámbito este oscilaba entre el 30% y el 40%, siendo relativamente bajo y ajustado a una dinámica suburbana, pero de manera particular sobre los predios más consolidados el índice de ocupación era de incluso entre el 80 y 100%.



Orto foto imagen Chía 2014

Para este segundo periodo, conforme a la imagen disponible se evidencia la intensificación en la ocupación de unidades de vivienda al interior de los predios, evidenciándose los principales cambios en aquellos predios que eran de tamaño mediano y donde sin previa segregación o subdivisión se adelantaron procesos de construcción de unidades de vivienda.

De igual manera las condiciones de agrupación y de construcción de las viviendas ya evidenciaban varios asentamientos humanos que habían logrado la segregación y subdivisión de terrenos, sobre los cuales se realizaron los procesos de ocupación y construcción ya mencionados, como es el caso del 0003-0424; 0003-0426, el 0003-0430, donde se evidencia la aparición de amenos un par de construcciones en cada predio.

En algunos predios se presenta un agrupamiento de las unidades de vivienda hacia un costado o sector del lote, pero en otros se evidencia una mayor distribución en todo el terreno facilitando situaciones de iluminación y ventilación en este último caso, pero en deterioro de dichos elementos de habitabilidad esencial en los casos de adosamiento y agrupamiento.

En cuanto el grado de consolidación no presenta variación la totalidad de las unidades se encuentra construidas y ocupadas con variedad en sus intensidades e índices de ocupación, pero con un aumento progresivo de la misma en los lotes de mayor extensión que es donde existe tierra disponible, el índice de ocupación no presenta mayor variación, pero el mismo empieza alcanzar niveles generalizados superiores al 50% para toda la zona de estudio, que salvo casos puntuales se encuentran por fuera de cualquier índice de ocupación admisible en el suelo rural. Si bien la información con interpretación satelital es imprecisa para aquella fecha se podía advertir al menos 35 edificaciones.



Imagen Libre Google Earth: Mayo 2022



Teniendo en cuenta la imagen libre de google earth con referencia de mayo 2022 y si bien no tiene el mismo nivel de precisión y detalle que las imágenes propias del municipio de los años 2009 y 2014, es indicativa del aumento de los grados de ocupación y de la intensificación del asentamiento humano.

Se evidencia un aumento en la ocupación importante sobre todo en el predio 0003-0425 y algunas ocupaciones en apariencia de edificaciones no convencionales del 0003-0424, con base en las visitas de campo realizadas al entorno se concluyó para este año un total de 40 edificaciones, en un 98% con albergue y destinación a usos habitacionales y residenciales.

El asentamiento evidencia una consolidación de más de 13 años, según visita de campo, entrevistas en el sector y apoyo en imágenes aéreas se evidencia el inicio de un proceso de precarización, informalidad y de condiciones de asentamiento humano desde el inicio de la segunda década del XXI.

5. ESTRUCTURA Y SECTORIZACIÓN DEL ASENTAMIENTO

Conforme a la evolución histórica que se evidenció, el grado de consolidación y la proximidad de las edificaciones se identifican en el asentamiento un único ámbito, lo anterior debido a la potencialidad de regularizar condiciones de acceso entre el camino al cerro y el camino a la escuela y que constituiría la vía principal del asentamiento humano.

La zona objeto de estudio conforme al Acuerdo 17 de 2000, POT vigente se encuentra catalogada como ZONA RURAL DE GRANJAS, cuya área mínima subdivisible es de 3.000 m² y en los cuales se permite la construcción de una vivienda por predio, salvo procesos de parcelación campestre, conforme a la información catastral se tiene que de la totalidad de los predios solo 1, correspondiente al 0003-0424-000 tiene un área superior a 3000 m², pero el mismo se encuentra con varias construcciones en su interior y con disposición y ocupación irregular.

El área promedio de los lotes del sector, según la configuración catastral actual (IGAC, 2021), es de 590 m², el lote de menor tamaño es de 105 m² y el de mayor como ya se mencionó de 3.215 seguido de lotes de tamaño de 1.500 m² y 1.100 m², por lo demás el resto de las unidades prediales se encuentran por debajo de los 1.000 m².

Según la información catastral y con la desactualización que es propia en los procesos de ocupación informal y el rezago de la conservación catastral se evidencia para la zona más de 2.823 m² de construcción y un área promedio construida por lote de 252 m², situación da cuenta en varios casos la falta de incorporación al catastro de los reales niveles de ocupación de la zona, de igual manera conforme a la información catastral en el registro 1 el valor promedio catastral de m² para el sector oscila alrededor de los 81.000 pesos, precio indicativo y que puede presentar diferencias entre un predio y otro debido a las condiciones heterogéneas de las edificaciones.

6. CONSOLIDACIÓN URBANÍSTICA PREDOMINANTE

6.1. USOS ACTUALES

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



Según la información levantada en campo en cuanto a los usos diferente al residencial se encuentra dos comercios tipo tienda y un uso institucional que funciona como fundación que según la información suministrada realiza actividades y labores de beneficencia pública.

Imagen 3. Usos no residenciales en la zona objeto de estudio.



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

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

Es importante advertir que se evidencia en la zona el comercio de bebidas alcohólicas, los cuales no son permitidos en establecimientos de comercio para consumo dentro del establecimiento, situación que deberá ser claramente advertida en los procesos de regularización urbanística.

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

Según la visita de campo el 29 de junio de 2022 y complementada con una nueva visita el 21 de septiembre de 2022 realizada por profesionales de la Dirección de Ordenamiento Territorial y Plusvalía y conforme a la información allí registrada se tienen las siguientes características según lo evidenciado a nivel externo, en las imágenes se ilustra las características más comunes y predominantes de las edificaciones que integran la zona de estudio.

El asentamiento en total lo integral 23 unidades prediales, 40 edificaciones y aproximadamente 48 unidades de vivienda, aunque el número de unidades se estima puede ser mayor por la habilitación de apartamentos, aparta estudios o cuartos al interior de las viviendas y siguiendo el número de personas por hogar promedio en la zona residen más de 150 habitantes.

Imagen 3. Características predominantes del asentamiento humano



Se evidencia un patrón de ocupación y edificatorio heterogéneo, aunque mayoritariamente el material constructivo predominante es de mampostería tradicional de cemento, ladrillo o bloque y tejas en eternit o placa, aunque también se evidencian varias edificaciones prefabricadas y en materiales menos comunes para la zona como la madera.

A continuación, se realiza una descripción mucho más detallada de las características edificatorias y de ocupación de la zona

a) Altura

En lo que respecta a la altura de las 40 edificaciones, se identificaron 26 edificaciones en un solo piso (65%), 13 de dos pisos (33%) y una de tres pisos (2%) que es de intervención reciente, existe en el predio 0003-0425 una edificación de dos pisos con una elevación hacia el tercer piso con aparente destinación de azotea o altillo, pero que presenta elementos estructurales que dan cuenta de hasta tres niveles. La mayoría de las edificaciones que han alcanzado dos o tres pisos corresponde a edificaciones en mampostería tradicional y una prefabricada.

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





b) Sistema Construido

Durante trabajo de campo, si bien no se pudo ingresar a la totalidad de los predios que permitiera identificar la integralidad de las características constructivas de los inmuebles de la zona, la visita preliminar permitió en términos generales concluir sobre el sistema construido lo siguiente: Mayoritariamente las edificaciones se encuentran en sistema convencional de mampostería (ladrillo y bloque), representando un total de veintiséis (26) edificaciones donde se encuentra este tipo de sistema, diez (10) edificaciones con viviendas en donde se encuentran sistemas prefabricados, cuatro (4) en madera e incluso con un distribución y forma tipo cabaña En la siguiente tabla se detallan las características del material predominante encontrado en la visita, así:

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

Código	Área del Predio	Uso actual	# Construcciones	# Unidades	No de Pisos	Tipología de Vivienda	Material Predominante	Quien habita en la vivienda (Parentesco)
0003-0424	3215	Vivienda	6	1	1	Multifamiliar	Prefabricada	Familia
		Vivienda		1	1		cabaña madera	
		Vivienda		1	3		mampostería	
		Lote		0	0			
		Vivienda		1	2		Prefabricada y Mampostería	
		Lote		0	0			
		Vivienda		1	1		Prefabricada y Mampostería	
		Vivienda		1	1		madera	
0003-0427	1153	Vivienda	3	1	1	multifamiliar	Mampostería (2) y prefab. (1)	familia
		Vivienda		1	1			
		Vivienda		1	1			
0003-0425	720	Vivienda	1	1	1	unifamiliar	mampostería	familia



Código	Área del Predio	Uso actual	# Construcciones	# Unidades	No de Pisos	Tipología de Vivienda	Material Predominante	Quien habita en la vivienda (Parentesco)
0003-0426	1500	Vivienda	4	1	1	Multifamiliar	1 cabaña, 2 mampostería y 1 prefabricada	familiar
		Vivienda		1	1			
		Vivienda		1	1			
		Vivienda		1	1			
0003-0430	998	Institucional	1	1	1	fundación	mampostería	
0003-0429	1512	Vivienda	3	2	2	Multifamiliar	mampostería	Familia y arriendo
		Vivienda		2	2			
		Vivienda		1	1			
0003-0693	1121	Vivienda	6	6	1	Multifamiliar	2 de Mamó. 4 Pref	Flia y Arriendo
0003-1506	171	Vivienda	1	1	2	unifamiliar	Mampostería	Flia
0003-1507	126	Vivienda	2	1	1	unifamiliar	prefabricada y mampostería	Familia y arriendo
0003-1508	126	Vivienda	1	1	1	Unifamiliar	Madera	Indeterminada
0003-1509	126	Vivienda	1	1	1	Unifamiliar	Mampostería	Indeterminada
0003-1510	105	Vivienda y comercio	1	2	2	Bifamiliar	Prefabricado	Indeterminada
0003-1511	105	Vivienda y Comercio	1	2	2	Bifamiliar	Mampostería	Indeterminada
0003-1512	121	Vivienda	1	2	2	Bifamiliar	Mampostería	Indeterminada
0003-0633	1023	Vivienda	2	2	1	unifamiliar	1 prefabricada 1 mampostería	Indeterminada
0003-0634		189	Vivienda	1	1	1	unifamiliar	Mampostería
0003-1734	189	Vivienda	1	1	1	unifamiliar	Mampostería	Indeterminada
0003-1735	189	Vivienda	1	1	1	unifamiliar	Mampostería	Indeterminada
0003-1733	189	Vivienda	1	1	2	unifamiliar	Mampostería	Indeterminada
0003-0809 (1)	256	Vivienda	1	1	1	unifamiliar	Mampostería	Indeterminada
0003-0809 (2)	149	Vivienda	1	1	2	unifamiliar	Mampostería	Indeterminada
0003-0809 (3)	149	Vivienda	1	2	2	Bifamiliar	Mampostería	Indeterminada
0003-0809 (4)	149	Vivienda	1	2	2	Bifamiliar	Mampostería	Indeterminada

Es importante antes de detallar algunas características físicas del asentamiento que buena parte de los procesos de ocupación informal e irregular que se han dado en el asentamiento han girado en torno a la satisfacción de necesidades familiares y a la dinámica de habitabilidad de los miembros del hogar, no obstante en varias de ellas no se pudo determinar la razón y condición de tenencia actual, aunque también se precisó un incremento importante de arrendatarios en la zona, que se ha ido intensificando con el



tiempo y que puede obedecer en buena medida al incremento de las condiciones de precariedad del entorno.

En el entorno las condiciones de precariedad son moderadas a nivel de las edificaciones, aunque se presentan diferencias a nivel de lotes o entre sectores del ámbito de estudio, las viviendas se encuentran en su mayoría edificadas con materiales convencionales con uso de ladrillo y/o bloque y viviendas prefabricadas, pero también se encuentran viviendas con materiales en madera burda o de condiciones inadecuadas, con cerramientos que reducen la iluminación y ventilación y con uso de materiales poco convencionales.

Las condiciones de precariedad son altas a nivel de entorno y del ámbito, con una vía de acceso inadecuada e irregular, presencia de situaciones de encharcamiento, ausencia de espacios públicos y de andenes o senderos peatonales, ocupación y extensión de las viviendas sobre los antejardines reduciendo progresivamente las zonas verdes y libres del ámbito.

Al interior del asentamiento humano, se identificaron dos (2) edificaciones atípicas, con mejores condiciones individuales y cuya precariedad es casi nula, las cuales en atención a sus características de fachada y edificatorias evidencian su carácter de NO VIS, no obstante, en el sistema se validaron como estrato 2, esta situación requiere un análisis y consideración especial en el marco de los trámites de legalización urbanística a efectos de determinar con las características particulares del lote su sometimiento a los trámites de legalización urbanística y en consecuencia la corroboración de estrato por parte de DIRSIE, ahora claramente pese a sus mejores condiciones respecto al entorno, los niveles de precariedad del entorno afectan notablemente estándares básicos de habitabilidad.

Imagen 4. Viviendas de características atípicas, sin condiciones de precariedad aparentes y con mejores condiciones de estructura y fachada



7. VIVIENDAS DE INTERÉS SOCIAL – VALIDACIÓN MEDIANTE ESTRATIFICACIÓN

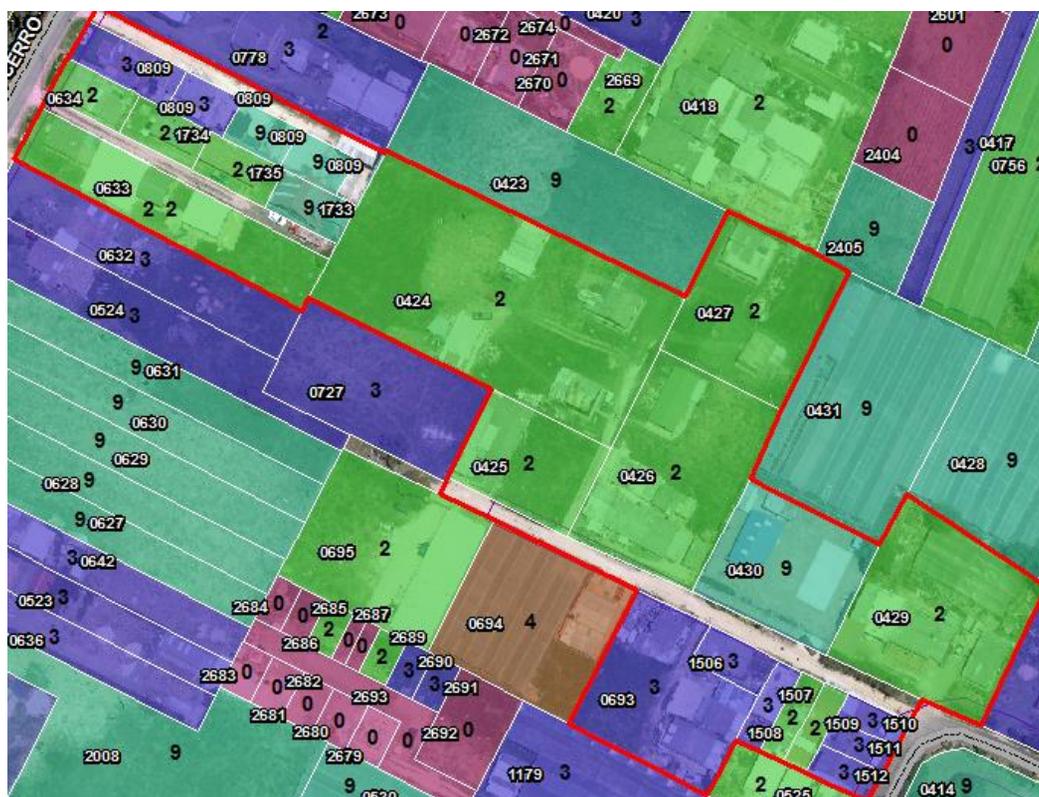
Debido a la identificación de edificaciones atípicas a las propias de un asentamiento humano, y en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 3 del Acuerdo 188 de 2021 que señala:

*“La delegación conferida mediante el presente acuerdo se ejercerá para adelantar los procesos de legalización y regularización urbanística de asentamientos humanos con condiciones de precariedad y de origen informal o consolidación informal **destinados a vivienda de interés social, clasificados en los estratos 1,2 y 3** en el municipio de Chía (...)*”



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

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



Tal como se ilustra en la imagen la mayoría de la zona se distribuye entre los estratos 2 y 3, siendo el estrato 2, el predominante.

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, como el caso de la fundación y lotes no edificados en el costado occidental, hacia el camino al cerro.

La validación de estrato es importante, en tanto se trata de lotes con un desarrollo progresivo y al que se le han ido incorporando unidades de vivienda paulatinamente, no se determina con certeza si sobre todos o solo alguna de las edificaciones se realizó la calificación de estrato.

8. LINEAMIENTOS AMBIENTALES Y DE GESTIÓN DEL RIESGO

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

1. De acuerdo con el Plano 1B. Estructura general del territorio a largo plazo – zonas de riesgos del Acuerdo 17 del 2000 esta zona, NO está ubicada en zona de riesgo, adicionalmente no se observa que se encuentre dentro de los polígonos demarcados por la huella de inundación del 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 riesgo medio de encharcamiento en el 82.9% de la zona de estudio correspondiente a 1.22 Ha.



2. Según lo establecido en la zonificación del POMCA del río Bogotá el asentamiento humano se encuentra en la categoría de “Uso múltiple”, subzona “Area silvopastoril” y bajo la descripción “Pastoreo Semiintensivo (PSI)”, esta zona NO se encuentra dentro de las áreas de conservación y protección ambiental.
3. En relación con los elementos ambientales existentes en el entorno al asentamiento, cabe mencionar que la zona se encuentra a 865.33 m hacia el occidente del Río Frío y su zona de protección, adicionalmente se encuentra a 132.74 m del eje del cuerpo de agua denominado “Chucua de Fagua” (medida captada en el vertice suroccidental). En cuanto a la presencia de vallados; el inventario realizado en el año 2021 indica la presencia de tramos de vallado por el costado occidental y oriental y uno interno, el estado de los vallados occidental e interno se indica como “En servicio” y el ubicado hacia el oriente se indica como objeto de restitución en 41.92 m lineales. Con base en el soporte fotográfico y la imagen existente para el año 2022, existe para la presencia de algunos individuos arbóreos; su manejo dentro del proyecto debe contar con las correspondientes autorizaciones ambientales.
4. Los anteriores lineamientos deberán ser objeto de armonización en la mayor medida posible con las condiciones de conformación del asentamiento humano.

9. INFRAESTRUCTURA VIAL Y DE TRANSPORTE.

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

Actualmente para llegar al asentamiento se puede ingresar por el costado Occidental por el camino del cerro, esta vía se encuentra proyectada como una vía tipo V4 – Anillo veredal sección vial de 19.50 mts, por el costado Oriental por el camino de la escuela de Fagua, esta vía se encuentra proyectada como una vía tipo V4 – Anillo veredal sección vial de 16.00 mts encontrándose la siguiente reserva vial:



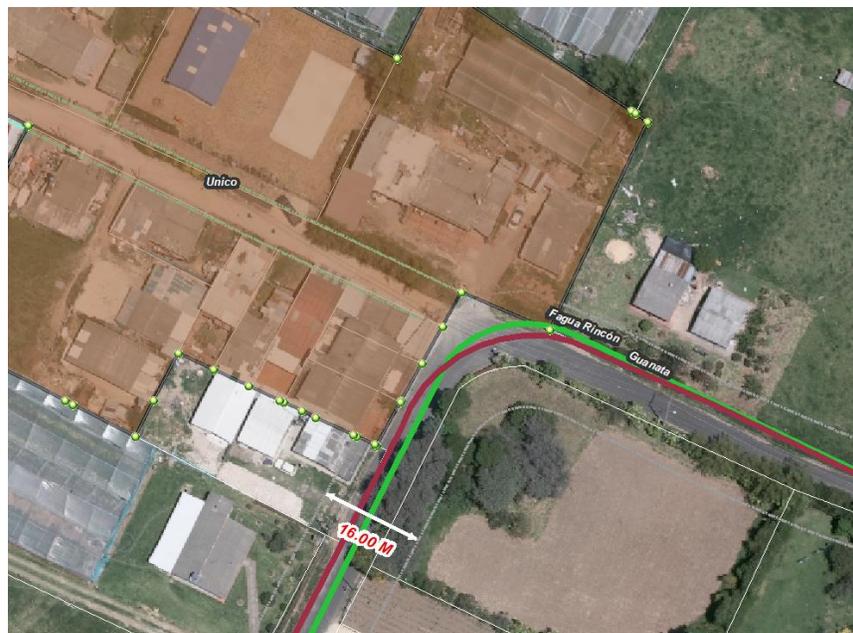


Se deberá realizar levantamiento topográfico amarrado a coordenadas nacionales, como apoyo la Dirección de Ordenamiento Territorial y Plusvalía suministrará la Información de las placas geodésicas más cercanas al predio, certificadas por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, para el efecto deberá tenerse en consideración la circular externa DOTP 01 de 2022 que precisa los lineamientos para la presentación de planos, para tramites de legalización urbanística.

9.2. Prestación del servicio Público de transporte

Actualmente para llegar al asentamiento se puede ingresar por el costado Occidental por el camino del cerro la ruta Rincón de Fagua la cual en permitiría utilizar el servicio de transporte con solo salir de área de estudio; por el costado Oriental por el camino de la escuela de Fagua se puede observar las rutas Guanatá y así como también la Ruta Rincón de Fagua, las cuales son rutas de transporte público las cuales permiten utilizar el servicio de transporte público de manera inmediata, considerándose un sector con adecuadas coberturas en este sentido.

Ruta Guanatá - Fagua.



Ruta Fagua - Rincón



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

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.

Ilustración 1. Necesidad y conveniencia de conectar el asentamiento en sentido occidente – oriente entre el camino al cerro y el camino a la escuela



Será de obligatorio cumplimiento en el marco de los tramites de legalización la consolidación del perfil vial como mínimo a una vía tipo V7 de 6.00 mts, la cual deberá tener el carácter de cesión urbanística a título gratuito, que concrete la conexión en sentido oriente – occidente, tomando como base la denominada servidumbre de los Méndez, de igual manera entre los predios 0424;0425;0426 y 0427 consolidar una opción y proyección vial con sentido hacia el centro poblado y en orientación norte que a futuro posibilite y permita dicha conexión.

Las vías de acceso al interior de las unidades prediales que dan acceso a cada una de las edificaciones deberán procurarse principalmente a través de la vía pública mencionada con anterioridad, las vías de acceso adicionales, se trataran como vías comunales, las cuales no tendrán el carácter de espacio público, ni serán recepcionados como cesión urbanística.

En la medida que se disponga de la información topográfica correspondiente, se precisará a través de la Dirección de Ordenamiento Territorial el trazado definitivo de la vía, la cual procurará tener un ancho mayor según el grado de consolidación lo permita con aras a disponer de fajas de circulación más adecuadas.

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, alcantarillado, energía, aseo y recolección de basuras, no se advierte en ninguna construcción, el funcionamiento de soluciones individuales de saneamiento como tanques sépticos, ni la descarga de aguas residuales a



los vallados o directamente al suelo, no obstante en la medida que no se ingresó a la mayoría de los lotes, si no obedeció a una visita preliminar esta situación debe verificarse y en dado caso conjurarse debido a la disponibilidad del servicio en la zona.

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

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

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

En lo que respecta al **servicio de aseo y recolección de basuras**, el vehículo recolector ingresa por las principales vías vehiculares de la zona, pero por las limitaciones de espacio no ingresa directamente al asentamiento humano, su tránsito se da por el camino el cerro y por el camino a la escuela, facilitando la prestación del servicio de aseo, en estos casos el vehículo no transita al frente de la totalidad de las viviendas, lo que implica evacuar los residuos de las casas a puntos específicos de la zona.

Conforme a la información recopilada en el marco del Plan maestro de Acueducto y Alcantarillado 2018, se tiene a nivel de acueducto el asentamiento presenta dos puntos de abastecimiento, a través del camino al cerro con una red de 4" en PVC, de la cual se derivan redes de 2" a los lotes con frente sobre esta vía, pero la principal red del asentamiento se da a través de la red del camino a la escuela de 6", de la cual se deriva una red de 2" que ingresa a través de la denominada servidumbre de los Méndez, la cual también se encuentra aparentemente en buen estado y en material de PVC, en algunos lotes con edificaciones hacia la parte posterior del lote no es clara las condiciones de conexión del servicio de acueducto.

Ilustración 2. Redes existentes de acueducto zona objeto de estudio





En el caso del servicio de **Alcantarillado**, la información registrada en el inventario de redes del plan maestro de alcantarillado no es la más concordante con las condiciones de prestación actuales del sector, según dicho catastro en la zona por el camino de la escuela se dispone de una red de alcantarillado combinado de 8" en concreto, al igual que por el camino el cerro y según dicho catastro no se evidencia ingreso o prestación hacia el interior del asentamiento humano.

No obstante conforme a la información preliminar suministrada por la empresa y por entrevistas e inspección ocular en la zona de estudio se logró determinar que los vecinos de la zona instalaron red de alcantarillado, logrando la prestación en todo el asentamiento humano, según lo mencionado por los habitantes de la zona esta red tiene el carácter de privada debido a las condiciones actuales de acceso, de igual manera el desarrollo de algunos proyectos de vivienda campestre aledaños al sector dan cuenta de una perspectiva de recambio y optimización de la red del camino a la escuela y del camino al cerro que redunde en mejores condiciones de prestación, pero a su vez en mejores condiciones ambientales del sistema.

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

11. ESPACIO PÚBLICO Y EQUIPAMIENTOS.

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

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

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

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

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

Ilustración 3. Registro de inmuebles con destino a equipamientos y espacio público según RUPI



Fuente: Según Registro único de propiedad inmobiliaria, enero 2022

En la zona se encuentran varios predios de propiedad del municipio, los más cercanos se encuentran hacia el sur del asentamiento humano, aunque los mismos se encuentra a una distancia de por lo menos 500 metros, pero que constituyen una oportunidad de habilitación importante en términos de dotación de equipamientos recreativos y zonas deportivas para el sector; hacia el norte también se encuentran inmuebles públicos en límites con Cajicá que fueron recepcionados como cesión urbanística, pero no se ha precisado su destinación o uso, aunque fueron recepcionados con destino a espacio público.

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

12. SOCIALIZACIÓN Y RETROALIMENTACIÓN COMUNITARIA

Con el fin de promover la transparencia de los procesos de legalización urbanística, pero a su vez de instar al cabal cumplimiento de las ordenes de legalización, a través de la concurrencia de los propietarios o poseedores de los predios, se realizó jornada de socialización el día 21 de septiembre de 2022 para validar información en campo e informar sobre el procedimiento y tramites subsiguientes a la orden de legalización, contando según el registro de asistencia con un total de 32 participantes.

Tabla 1. Socialización memoria técnica y retroalimentación comunitaria





13. 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.
2. Según el inventario realizado en el año 2021 indica la presencia de tramos de vallado por el costado occidental y oriental y uno interno, el estado de los vallados occidental e interno se indica como “En servicio” y el ubicado hacia el oriente se indica como objeto de restitución en 41.92 m lineales. Con base en el soporte fotográfico y la imagen existente para el año 2022, medidas que en todo caso requerirán concepto previo y validación por parte de la Secretaría de Ambiente.
3. 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.
4. 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.
5. El asentamiento tiene una altura predominantemente de un piso en la mayoría de las edificaciones, razón por la cual se deben seguir los parámetros de altura máxima en suelo rural de forma tal que compatibilice con las zonas circundantes y que en la actualidad presentan aun características de ruralidad.
6. 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.
7. 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.



8. Téngase en cuenta las siguientes condiciones mínimas de habitabilidad, sin perjuicio de las que se precisen en los trámites de legalización urbanística, a saber:

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

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

Donde:

AMB = Área mínima básica

NA = Número de alcobas

K= Constante según uso

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

- **Iluminación y ventilación.** Todos los espacios habitables de la vivienda deberán estar iluminados y ventilados de manera natural. La iluminación se hará a través de elementos como ventanas sobre fachada, claraboyas o cualquier sistema de iluminación cenital y patios ubicados al interior de la edificación o pozos de luz. En el caso de la ventilación, se asegurará la renovación del aire del interior de la edificación, a través de elementos tales como ventanas y ductos orientados hacia el exterior de la edificación., incluso, los elementos utilizados para tal fin, podrán estar dispuestos hacia patios internos, siempre y cuando no estén cubiertos totalmente y se asegure un mínimo de caudal de ventilación natural.

Los espacios de servicios, como baños y cocinas, que por razones de diseño no se puedan ventilar de manera natural, se 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, en los actos de legalización urbanística 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 empradizados y dotadas de vegetación ornamental.

- **Voladizos:** No se permitirán voladizos en atención al reducido espacio vial al interior del asentamiento y de las zonas circundantes



- **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.



9. 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.

14. CONCLUSIONES

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

1. La zona objeto de estudio tiene un área aproximada de 1,46 Hectáreas, se localiza en el sector conocido como la Capilla en la vereda Fagua, entre la conexión del camino al cerro y el camino a la escuela; el asentamiento humano se ha desarrollado en medio de un sector de tradición rural donde aún prevalecen lotes de mediano tamaño, pero en particular se han ido generando procesos de ocupación intensivo que para el 2009 ya presentaba la totalidad de los lotes con al menos alguna construcción y que en los últimos 14 años ha ido intensificando al interior de los mismos sus niveles de ocupación y densidad; si bien el asentamiento es predominantemente residencial se han habilitado un par de edificaciones con usos institucionales y de comercio local.
2. El asentamiento en total lo integral 23 unidades prediales, 40 edificaciones y aproximadamente 48 unidades de vivienda, aunque el número de unidades se estima puede ser mayor por la habilitación de apartamentos, aparta estudios o cuartos al interior de las viviendas. Siguiendo el número de personas por hogar promedio, en la zona residen más de 150 habitantes.
3. En el entorno las condiciones de precariedad son moderadas a nivel de las edificaciones, aunque se presentan diferencias a nivel de lotes o entre sectores del ámbito de estudio, las viviendas se encuentran en su mayoría edificadas con materiales convencionales con uso de ladrillo y/o bloque y viviendas prefabricadas, pero también se encuentran viviendas con materiales en madera burda o de condiciones inadecuadas; a nivel de ámbito la precariedad es alta reflejada principalmente con una vía de acceso inadecuada e irregular, presencia de situaciones de encharcamiento, ausencia de espacios públicos y de andenes o senderos peatonales, ocupación y extensión de las viviendas sobre los antejardines reduciendo progresivamente las zonas verdes y libres del ámbito.
4. Conforme a la validación del estrato social y en cumplimiento de lo previsto en el artículo 3 del Acuerdo 188 de 2021, el asentamiento humano tiene una consolidación predominante de viviendas de interés social, cuyas viviendas se encuentran calificadas mayoritariamente en estrato 2 y 3, aunque también hay un número de predios sin que se les haya asignado en la actualidad estrato y que ya se encuentran edificados.
5. El asentamiento humano no se localiza en zonas o terrenos localizados en suelos considerados de protección ambiental de acuerdo con lo reportado por el POMCA del río Bogotá; de acuerdo con el Plano 1B. Estructura general del territorio a largo



plazo – zonas de riesgos del Acuerdo 17 del 2000 esta zona, NO está ubicada en zona de riesgo. En lo que respecta a los elementos ambientales, el elemento de protección más cercano corresponde a la Chucua de Fagua a una distancia aproximada de 132.74 m, no encontrándose ningún suelo de protección de esta naturaleza que haga improcedente los tramites de legalización urbanística.

6. Actualmente para llegar al asentamiento se puede ingresar por el costado Occidental por el camino del cerro, esta vía se encuentra proyectada como una vía tipo V4 – Anillo veredal sección vial de 19.50 mts, por el costado Oriental por el camino de la escuela de Fagua, esta vía se encuentra proyectada como una vía tipo V4 – Anillo veredal sección vial de 16.00 mts encontrándose suelos con carácter de reserva vial y se hace necesario consolidar una vía de conexión de estas dos vías al interior del asentamiento, que al igual que las reservas de las mencionadas vías, deberá ser entregada como cesión urbanística gratuita.
7. Se evidenció en la zona prestación y acceso a la totalidad de los servicios públicos domiciliarios básicos, no obstante, en el marco de los trámites de legalización urbanística se hace necesario precisar las adecuadas condiciones de regularidad en materia de servicios para dar cumplimiento a la garantía de acceso o disponibilidad en la prestación de los servicios esenciales, en particular sobre la regularidad de la totalidad de las conexiones.
8. El asentamiento humano requiere en aras de avanzar en su regularización urbanística en aumentar la penetración de zonas verdes en las edificaciones y en el entorno, en la ampliación de las vías locales de acceso vehicular y peatonal y en la liberación de zonas construidas para mejorar las condiciones de iluminación y ventilación de las edificaciones y adelantar los posteriores trámites de licenciamiento urbanístico y acto de reconocimiento de edificaciones para constatar condiciones de seguridad y sismo resistencia de las edificaciones.