



## ALCALDÍA MUNICIPAL DE CHÍA

**DECRETO NÚMERO 117 DE 2023**  
( 05 JUN 2023 )

**EL CUAL DELIMITA UNA ZONA CONFORMADA POR ASENTAMIENTOS HUMANOS PRECARIOS DE ORIGEN INFORMAL INTEGRADOS PREDOMINANTEMENTE POR VIVIENDAS DE INTERÉS SOCIAL, UBICADA EN LA VEREDA TIQUIZA, SECTOR CUATRO ESQUINAS – EL TRÉBOL, ZONA RURAL - CENTRO POBLADO DEL MUNICIPIO DE CHÍA, SE ORDENA SU LEGALIZACIÓN Y REGULARIZACIÓN URBANÍSTICA Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES.**

### **EI 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 íbidem, la posibilidad de adoptar pagos compensatorios con ocasión de los actos de reconocimiento de edificaciones, en los siguientes términos:

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

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

**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 ibidem se estableció la definición de asentamiento humano con condiciones de precariedad y de origen informal de la siguiente manera:

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

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

En ningún caso los asentamientos humanos conformados por diez (10) o más lotes, podrán proponer más de cuatro (4) lotes que sean objeto de licencia construcción en la modalidad de obra nueva.

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

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

**"ARTÍCULO TERCERO. - ÁMBITO DE APLICACIÓN.** La delegación conferida mediante el presente acuerdo se ejercerá para adelantar los procesos de legalización y regularización urbanística de asentamientos humanos con condiciones de precariedad y de origen informal o consolidación informal destinados a vivienda de interés social, clasificados en estratos 1, 2 o 3 en el Municipio de Chía, conforme con lo establecido en el artículo 2 del Decreto 149 del 4 de febrero de 2020, por medio del cual se modificó el Capítulo 5 del Título 6 de la Parte 2 del Libro 2 del Decreto 1077 de 2015, o las normas que lo modifiquen, adicionen o sustituyan, previo concepto de la Dirección de Ordenamiento Territorial y Plusvalía de Chía o la entidad que haga sus veces.

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

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

**PARÁGRAFO SEGUNDO. - OBJETO** - Serán objeto de legalización urbanística, los asentamientos humanos con condiciones de precariedad y de origen informal

destinados a vivienda de interés social, siempre y cuando como mínimo las dos terceras partes de las edificaciones cumplan con lo previsto para el acto de reconocimiento de que trata el artículo 6 de la Ley 1848 de 2017 o las normas que lo modifiquen, adicionen o sustituyan.

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

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

**PARÁGRAFO CUARTO.** - No será beneficiario del proceso de legalización de asentamientos humanos, y no se le establecerá norma urbanística al ciudadano que sea propietario de otra vivienda en el municipio de Chía, salvo que demuestre situaciones jurídicas que conlleven a determinar que no puede usufructuarla o que no haya sido el promotor del asentamiento."

Que, por su parte, en el párrafo primero del artículo cuarto ibidem se estableció que sin perjuicio del alcance de la delegación, y de acuerdo con las competencias fijadas por el artículo 26 del Decreto Municipal 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, se adelantó entre otras actuaciones una visita preliminar por parte de la Dirección de Ordenamiento Territorial y Plusvalía a la vereda Tiquiza – Sector Cuatro Esquinas – El Trébol, el día 26 de junio de 2022, con base en los siguientes radicados:

RADICADO	CÓDIGO CATASTRAL
20229999905937	251750000000000090855000000000
20229999920146	25175000000000000313080000000000
20229999938028	25175000000000000908550000000000
20229999938315	25175000000000000908520000000000
20229999938319	25175000000000000316860000000000
20229999938471	25175000000000000908470000000000
20229999938595	25175000000000000908460000000000
20229999938597	25175000000000000908520000000000
20229999938601	25175000000000000908530000000000

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	251750000000000090780000000000
2	251750000000000090766000000000
3	251750000000000090905900000000
4	251750000000000090858000000000
5	251750000000000090857000000000
6	251750000000000090856000000000
7	251750000000000090855000000000
8	251750000000000091088000000000
9	251750000000000091087000000000
10	251750000000000090853000000000
11	251750000000000090790000000000
12	251750000000000090822000000000
13	251750000000000090845000000000
14	251750000000000090846000000000
15	251750000000000090847000000000
16	251750000000000090848000000000
17	251750000000000090849000000000
18	251750000000000090850000000000
19	251750000000000090851000000000
20	251750000000000090896000000000
21	251750000000000090852000000000
22	251750000000000090818000000000
23	251750000000000090817000000000
24	251750000000000090816000000000
25	251750000000000090815000000000
26	251750000000000090814000000000
27	251750000000000090813000000000
28	251750000000000090808000000000
29	251750000000000090812000000000
30	251750000000000090811000000000
31	251750000000000090810000000000
32	251750000000000090809000000000

Que, los predios mencionados se identificaron con la cartografía predial catastral vigencia 2020, suministrada por el IGAC.

Que, con base en la visita preliminar y la información secundaria recolectada se concluyó que el asentamiento humano tiene un área aproximada de 8354 m<sup>2</sup>, y se

localiza suelo rural en la vereda Tiquiza en el sector conocido como Cuatro Esquinas – El Trébol.

Que el asentamiento humano se ha desarrollado en medio de un suelo rural categorizado como un Centro Poblado identificado con código 09, Centro Poblado de Tiquiza. De acuerdo con el análisis efectuado en el entorno, no prevalecen lotes de mediano y gran tamaño con desarrollo de actividades agrícolas, excepto hacia el occidente, en los predios sobre la vía "La Valvanera", razón por la cual el tamaño de los lotes ha propiciado la aparición de asentamientos humanos, fomentado también por ser un Centro Poblado el cual permite una mayor intensidad de uso y ocupación. En la zona, existen empresas floricultoras que también han propiciado la conformación de asentamientos para albergar a sus trabajadores.

Que, de igual manera según las imágenes cartográficas, se evidencia una consolidación de más de 10 años en el asentamiento que inicio aproximadamente a finales de los años 90, lo cual se corroboró según la visita de campo y entrevistas en el sector, debiéndose resaltar principalmente que para el año 2009 se tenía una consolidación del 93.75 %, lo cual fue avanzando, llegando a una consolidación del 100 %.

Que, si bien hay interacciones y relaciones que lo convierten en un asentamiento en su conjunto, el tránsito de la vía Fagua – Tiquiza hace que se acceda a los predios por medio de dos servidumbres de acceso, las cuales conllevan a una separación, en consecuencia y conforme con la evolución histórica del asentamiento, el grado de consolidación y la proximidad de las edificaciones se identifican en el asentamiento dos (2) ámbitos, los cuales están integrados así:

ÁMBITO	CÓDIGO CATASTRAL	
A	251750000000000090780000000000	
	251750000000000090766000000000	
	251750000000000090905900000000	
	251750000000000090858000000000	
	251750000000000090857000000000	
	251750000000000090856000000000	
	251750000000000090855000000000	
	251750000000000091088000000000	
	251750000000000091087000000000	
	251750000000000090853000000000	
	251750000000000090790000000000	
	251750000000000090822000000000	
	B	251750000000000090845000000000
		251750000000000090846000000000
251750000000000090847000000000		
251750000000000090848000000000		
251750000000000090849000000000		
251750000000000090850000000000		
251750000000000090851000000000		
251750000000000090896000000000		
251750000000000090852000000000		
251750000000000090818000000000		
251750000000000090817000000000		
251750000000000090816000000000		
251750000000000090815000000000		
251750000000000090814000000000		
251750000000000090813000000000		
251750000000000090808000000000		
251750000000000090812000000000		
251750000000000090811000000000		
251750000000000090810000000000		
251750000000000090809000000000		

Handwritten mark resembling a stylized '5' or 'S' with a diagonal slash.

Que el asentamiento presenta un total de 32 predios, dividido en dos ámbitos; el ámbito A está compuesto por 12 predios con un área aproximada de 4977 m<sup>2</sup> y el ámbito B por 20 predios y un área aproximada de 3377 m<sup>2</sup>.

Que el ámbito A, está conformado por doce (12) predios, todos construidos, encontrándose los predios de mayor tamaño, con un promedio de 360 m<sup>2</sup> por predio, donde el de mayor área es de 1546 m<sup>2</sup> y el menor de 96 m<sup>2</sup>. Según la información levantada en campo se encontraron aproximadamente veintiún (21) construcciones, de tipo unifamiliar cuatro (4), bifamiliar seis (6) y multifamiliar once (11), el lote con mayor número de edificaciones corresponde al 2517500000000009078000000000 con seis (6) edificaciones.

Que en relación con el ámbito B, el mismo está conformado por un total de veinte (20) predios, sin incluir las servidumbres de acceso, los cuales se encuentran en su totalidad construidos, según la información levantada en campo se encuentran en su interior aproximadamente veintiséis (26) edificaciones, de tipo unifamiliar cinco (5), bifamiliar nueve (9), y multifamiliar doce (12). El lote con mayor número de edificaciones corresponde al 2517500000000009085200000000 con tres (3) edificaciones.

Que el asentamiento humano, si bien tiene una consolidación de usos predominantemente residenciales tiene una particularidad con una importante participación de usos comerciales debido a la concurrencia de una vía de importancia del sector, que corresponde a la vía Fagua – Tiquiza (Sentido norte - sur), la cual conlleva a una importante concurrencia de personas, que han activado varios comercios al costado oriental del asentamiento. Según la información levantada en campo en el ámbito A y B se encuentran 5 establecimientos comerciales, dos (2) en el A y tres (3) en el B, desarrollándose comercio de alimentos, víveres y de pequeña escala, así como la prestación de servicios personales, como la papelería, los cuales por su carácter de comercio Tipo I podrían ser compatibles con los procesos de regularización urbanística.

Que el asentamiento presenta un total de 47 construcciones (100%), de las cuales, según lo evidenciado en campo y acorde con la visita preliminar se encontraron que 15 (31,98%) están construidas a nivel de primer piso, 24 alcanzan hasta dos pisos de altura (51,1%), 7 edificaciones de tres pisos de altura (14,9%), y una edificación de cuatro pisos de altura (2,1%) de lo cual se puede resaltar que más de la mitad de las edificaciones son de dos pisos, y están especialmente concentradas en el ámbito B.

Que en la zona las condiciones de precariedad son moderadas, las viviendas se encuentran en su mayoría edificadas con materiales convencionales con uso de ladrillo y/o bloque y viviendas prefabricadas, solo se encuentra una vivienda con materiales en madera burda o de condiciones inadecuadas, lo que resulta siendo un aspecto favorable en lo que respecta a los materiales constructivos empleados a nivel individual.

Que así mismo es necesario precisar que las condiciones de precariedad son moderadas a nivel de entorno, aun cuando si se identificaron casos individuales, donde los niveles de precariedad son mayores en términos sobre todo de las cubiertas de las edificaciones, las condiciones de acceso, el número de viviendas y su aglomeración al interior del lote.

Que a pesar de que la mayoría de viviendas son dos niveles de altura, no se observó mayores condiciones de riesgo estructural en las viviendas en altura, sin embargo, es indispensable que durante el proceso de reconocimiento de las edificaciones se evalúen los aspectos estructurales a través de un peritaje técnico, a fin de

establecer la idoneidad del sistema estructural, caso contrario determinar los reforzamientos pertinentes a fin de mitigar el riesgo ante un eventual sismo y de esta manera salvaguardar la seguridad y la vida de los habitantes del asentamiento objeto de legalización, especialmente en las condiciones de densidad observadas en el asentamiento humano, y la escasa o nula separación de viviendas.

Que así mismo y 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, que se encuentran calificadas mayoritariamente en los estratos 2 y 3.

Que pese a lo anterior en el ámbito B se identificó una edificación atípica, con mejores condiciones individuales y cuya precariedad es casi nula, la vivienda de 4 pisos de altura, con funcionamiento de un local comercial en su primer nivel, y con una terraza adecuadamente cubierta, condiciones las cuales en atención a sus características de fachada y edificatorias evidencian su carácter de NO VIS, dicha vivienda no registra estrato en la base de datos. Una condición similar ocurre con la vivienda ubicada en el ámbito A, edificación de tres niveles de altura, que no evidencia mayores condiciones de precariedad y está catalogada como estrato 2. Estas situaciones requieren un análisis y consideración especial en el marco de los tramites de legalización urbanística.

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 amenazas del Acuerdo 17 del 2000 esta zona, NO está ubicada en zona de riesgo.

Que, acorde con los Estudios básicos de riesgos EBR, efectuados mediante Consultoría 663 de 2020, el asentamiento se encuentra ubicado en zona de amenaza media de inundación por encharcamiento en un 100 %, en consecuencia, los interesados deben tener en cuenta esta situación y adelantar las acciones pertinentes para garantizar el adecuado drenaje del agua lluvia en los predios.

Que el asentamiento cuenta con acceso por el camino que conduce al Colegio de Fagua, esta vía se encuentra proyectada como una vía tipo V4 – Anillo veredal sección vial de 16.00 metros, igualmente en sentido oriente occidente se encuentra la proyección vial de la vial local, la cual se encuentra catalogada como una vía tipo V6 sección vial de 10.00 metros, debiéndose contemplar sobre los predios contiguos a estas vías, un área para la ampliación de las mismas, la cual deberá ser entregada como cesión urbanística gratuita.

Que en la zona se cuenta con la 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 de igual manera se constataron niveles moderados de precariedad de las unidades privadas, en particular representado en los materiales de cubierta de las edificaciones, inadecuada disposición de las viviendas al interior de los predios, irregularidad de los accesos a las viviendas, sin garantía adecuada de accesos y privacidad al interior de los lotes, al igual que aparentes condiciones de hacinamiento y condiciones insalubres de algunas viviendas que no favorecen las condiciones de iluminación y ventilación, apariencia de infraestructuras con vulnerabilidad estructural limitada, aspectos todos, que si bien no son reiterados en la mayoría de viviendas, favorecen las condiciones de pobreza y exclusión social

de los hogares y pueden conllevar a la ocurrencia de conflictos sociales vecinales y familiares.

Que conforme a la visita preliminar se constatan condiciones de informalidad en un buen número de las edificaciones existentes, desarrolladas sin licencia urbanística previa o en desconocimiento de esta, con un ostensible desequilibrio entre la densidad y los espacios públicos.

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

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

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

Que, por otro lado y en aras de materializar la colaboración armónica entre dependencias y entidades descentralizadas, se remitirá copia del presente acto administrativo a la Secretaría de Medio Ambiente, Secretaría de Planeación, a la Dirección de Urbanismo, a la Dirección de Servicios Públicos, a la Dirección de Sistemas de Información y Estadística, a la Dirección de Derechos y Resolución de Conflictos, a la Secretaría de Obras Públicas, al Instituto de Desarrollo Urbano Vivienda y Gestión Territorial del Municipio de Chía - IDUVI, y a la Empresa de Servicios Públicos de Chía EMSERCHÍA E.S.P., con el fin que en el menor tiempo posible remitan a la Dirección de Ordenamiento Territorial y Plusvalía, 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 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 Tiquiza, Sector Cuatro Esquinas – El Trébol, con un área aproximada de 8354 m<sup>2</sup>, conformada por un asentamiento humano precario de origen informal integrado predominantemente por viviendas de interés social, el cual queda delimitado bajo las siguientes coordenadas planas en el sistema de referencia MAGNA – SIRGAS, con proyección cartográfica en un único origen de coordenadas (origen nacional), de conformidad con lo previsto en la resolución 471 de 2020, así:

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

Ámbito	Id	Y	X	Ámbito	Id	X	Y
A	1	2096853,2	4881763,5	B	1	2096806,9	4881742,9
	2	2096840,8	4881793,3		2	2096801,6	4881753,9
	3	2096831,7	4881815,4		3	2096799,6	4881758,2
	4	2096828,4	4881823,3		4	2096795,5	4881768,0
	5	2096826,5	4881828,0		5	2096791,5	4881778,0
	6	2096825,2	4881831,2		6	2096793,7	4881772,6
	7	2096817,4	4881850,5		7	2096791,5	4881778,0
	8	2096792,6	4881839,6		8	2096788,9	4881785,1
	9	2096787,2	4881837,2		9	2096785,0	4881796,0
	10	2096780,1	4881834,5		10	2096782,1	4881802,6
	11	2096776,3	4881832,7		11	2096780,2	4881806,9
	12	2096769,7	4881829,7		12	2096777,1	4881813,3
	13	2096770,4	4881828,3		13	2096770,4	4881828,3
	14	2096777,1	4881813,3		14	2096755,4	4881821,7
	15	2096780,2	4881806,9		15	2096749,6	4881819,0
	16	2096782,1	4881802,6		16	2096744,4	4881816,9
	17	2096785,0	4881796,0		17	2096739,0	4881814,7
	18	2096787,4	4881789,3		18	2096745,0	4881799,1
	19	2096788,9	4881785,1		19	2096748,15	4881791,04
	20	2096791,5	4881778,0		20	2096751,26	4881783,16
	21	2096793,7	4881772,6		21	2096754,28	4881775,54
	22	2096795,5	4881768,0		22	2096757,56	4881767,26
	23	2096799,6	4881758,2		23	2096760,66	4881759,44
	24	2096801,6	4881753,9		24	2096763,71	4881751,76
	25	2096806,0	4881744,7		25	2096766,80	4881743,96
	26	2096806,9	4881742,9		26	2096769,96	4881736,01
	27	2096814,2	4881746,2		27	2096772,96	4881728,44
	28	2096838,0	4881756,9		28	2096783,90	4881733,01
	29	2096841,3	4881758,2		29	2096789,81	4881735,94

Fuente: Dirección de Ordenamiento Territorial y Plusvalía, 2022.

Imagen. Localización Zona objeto de estudio Orden de Legalización. Vértices Ámbito A



*[Handwritten mark]*

Imagen. Localización Zona objeto de estudio Orden de Legalización. Vértices Ámbito B



**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 CENTRO POBLADO 09 - VEREDA TIQUIZA, SECTOR CUATRO ESQUINAS - EL TRÉBOL 20229999905937-20229999920146-20229999938028-20229999938315-20229999938319-20229999938471-20229999938595-20229999938597-20229999938601".

**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.

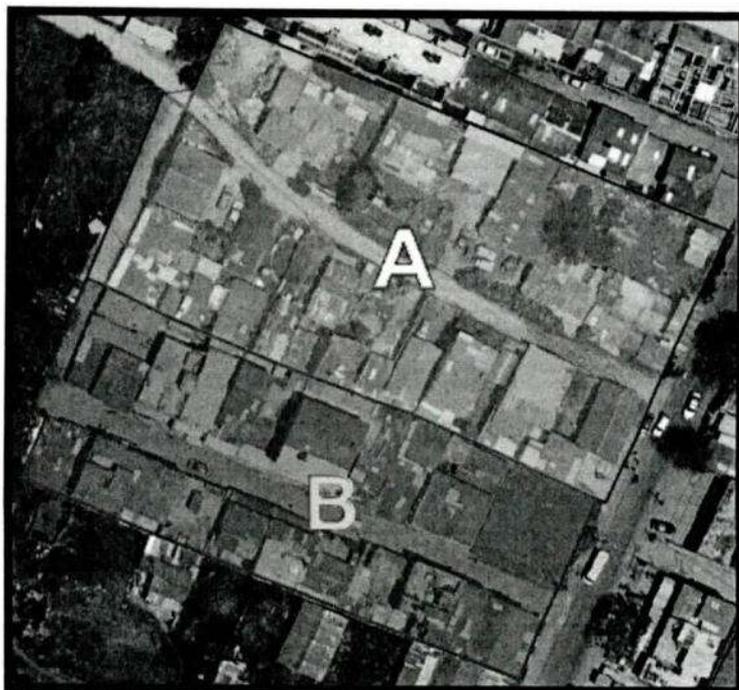
En consecuencia, se insta al urbanizador, los enajenantes, la comunidad interesada y a los propietarios de los terrenos, a iniciar y adelantar en consecuencia con el mandato dictado mediante el presente acto administrativo los trámites de legalización urbanística de asentamientos humanos, sin perjuicio 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. – TRÁMITES DE LEGALIZACIÓN URBANÍSTICA.** Los trámites de legalización urbanística de asentamientos humanos, que se deriven de la presente orden de legalización se deberán adelantar, de preferencia, de manera conjunta a nivel de ámbito por los propietarios de los predios que lo integran, así:

ÁMBITO	CÓDIGO CATASTRAL
A	251750000000000090780000000000
	251750000000000090766000000000
	251750000000000090905900000000
	251750000000000090858000000000
	251750000000000090857000000000
	251750000000000090856000000000
	251750000000000090855000000000
	251750000000000091088000000000
	251750000000000091087000000000
	251750000000000090853000000000
	251750000000000090790000000000
	251750000000000090822000000000
	251750000000000090845000000000
	251750000000000090846000000000
B	251750000000000090847000000000
	251750000000000090848000000000
	251750000000000090849000000000
	251750000000000090850000000000
	251750000000000090851000000000
	251750000000000090896000000000
	251750000000000090852000000000
	251750000000000090818000000000
	251750000000000090817000000000
	251750000000000090816000000000
	251750000000000090815000000000
	251750000000000090814000000000
	251750000000000090813000000000
	251750000000000090808000000000
	251750000000000090812000000000
	251750000000000090811000000000
	251750000000000090810000000000
	251750000000000090809000000000



9

W

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

En el evento que no sea factible un trámite conjunto, los interesados 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, cuyo grado de consolidación sea de por lo menos el 60 % y las dos terceras partes de las edificaciones cumpla con lo previsto para el reconocimiento de que trata el artículo 6 de la Ley 1848 de 2017 o la norma que lo modifique, derogue, adicione o sustituya.

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

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

La Dirección de Ordenamiento Territorial y Plusvalía como dependencia encargada de dar trámite a las solicitudes de legalización urbanística, podrá requerir a los interesados o autoridades 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 de los planos del proceso deberá realizarse acorde con los lineamientos previstos en la Circular D.O.T.P. 01 de 2022 expedida por la Dirección de Ordenamiento Territorial y Plusvalía.

**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.

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. La zona de acuerdo con el Plano 1B. Estructura general del territorio a largo plazo – zonas de amenazas del Acuerdo 17 del 2000, NO se encuentra ubicado en un área de amenaza en niveles medios, ni altos.

Así mismo, NO se encuentra dentro de los polígonos reportados como huella de inundación del año 2011.

Respecto de la información que reportan los estudios básicos de riesgos efectuados mediante Consultoría 663 de 2020, el área objeto de estudio se encuentra en amenaza media por Encharcamiento. En consecuencia, en las intervenciones que se realicen en el asentamiento los interesados deben tener en cuenta esta situación y adelantar las acciones pertinentes para garantizar el adecuado drenaje del agua lluvia en los predios.

2. Según lo establecido en la zonificación del POMCA del río Bogotá el asentamiento humano se encuentra en la categoría de uso múltiple con el descriptor "Pastoreo Semi intensivo PSI" no encontrándose dentro de los usos de conservación y protección ambiental establecidos en este instrumento de planificación 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:

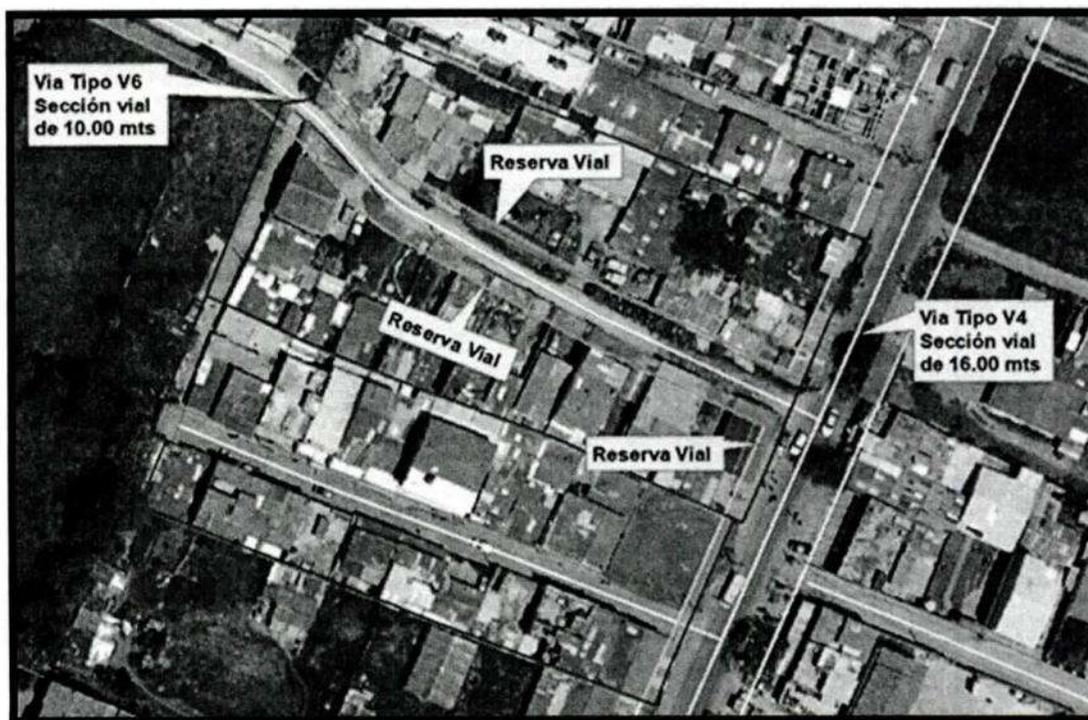
1. En el asentamiento existen algunos elementos forestales, principalmente a modo de cerramiento, en el caso que existan individuos de alto porte deberán ser manejados conforme lo determine la correspondiente autoridad ambiental y si se requiere su intervención deberá contarse con el permiso expedido por la misma.
2. Atendiendo los déficits de espacio público del polígono objeto de orden de legalización, y en aras de incorporar zonas verdes al sector, se procurará la incorporación de cubiertas verdes, donde los lineamientos técnicos lo permitan.
3. Queda prohibido el desarrollo de cualquier actividad que genere ruido más allá de los niveles sonoros permitidos para la zona. Considerando que el uso principal del sector será residencial, los estándares máximos permisibles de niveles de emisión de ruido en dB(A), serán los establecidos en la Resolución 0627 de 07 de abril de 2007, Artículo 9, Tabla 1, en cumplimiento de la Ley 1801 de 2016, Artículo 33.
4. Las unidades de vivienda a legalizar procuraran incorporar en su diseño constructivo estrategias de construcción sostenible, orientadas a disminuir el consumo de agua y energía, logrando condiciones de optimización del recurso hídrico y la eficiencia energética de la edificación, entre ellas las siguientes:
  - En aras de aprovechar los sistemas pasivos de iluminación, ventilación y calefacción, las nuevas licencias de construcción y los actos de reconocimiento de edificaciones existentes intentarán ajustar la relación ventana / muro, procurar una ventilación cruzada en diferentes espacios y la utilización de materiales en fachada de baja conductividad térmica o sistemas combinados (materiales convencionales con aislantes térmicos).

- Las unidades de vivienda procurarán instalar grifería ahorradora en los diferentes puntos de abastecimiento de agua potable y unidades sanitarias, para optimizar el consumo de agua.
  - Las edificaciones intentaran ajustar el diseño de la red de agua lluvia para facilitar su captación, acumulación y posterior aprovechamiento en uso sanitario, riego de zonas verdes y jardines de la propia vivienda y áreas anexas.
5. 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.

6. 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.
7. 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 camino que conduce al Colegio de Fagua, esta vía se encuentra proyectada como una vía tipo V4 – Anillo veredal sección vial de 16.00 metros, igualmente en sentido oriente occidente se encuentra la proyección vial de la vial local, la cual se encuentra catalogada como una vía tipo V6 sección vial de 10.00 metros, encontrándose las siguientes reservas viales:



En lo que respecta a los lineamientos mínimos para tener en cuenta en las vías internas de acceso al asentamiento y posibilidades de integración con el sistema vial existente o proyectado, se debe contemplar la posibilidad de darle mayor aprovechamiento al asentamiento y, por ende, replantear las proyecciones viales internas, teniéndose como mínimo vías tipo V7 sección vial de 6.00 metros o en caso de altos grados de consolidación mínimo V8, con un carácter estrictamente peatonal, igualmente se deberá garantizar la conectividad entre las mismas.



**PARÁGRAFO PRIMERO.** - La reserva vial y las vías con perfil vial tipo V7 y V8, 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, para tal efecto deben atenderse las recomendaciones efectuadas en la Circular 001 de 2022 de la Dirección de Ordenamiento Territorial y Plusvalía.

**ARTÍCULO NOVENO. – RUTAS Y ACCESO DEL SISTEMA DE TRANSPORTE PÚBLICO.** El asentamiento humano actualmente dispone de dos rutas de transporte público municipal denominadas "Fagua – Rincón" y "vereda Tiquiza" las cuales circulan cerca del asentamiento Humano, tal como se muestra a continuación:

**Ruta Fagua – Rincón y Ruta Vereda Tiquiza.**

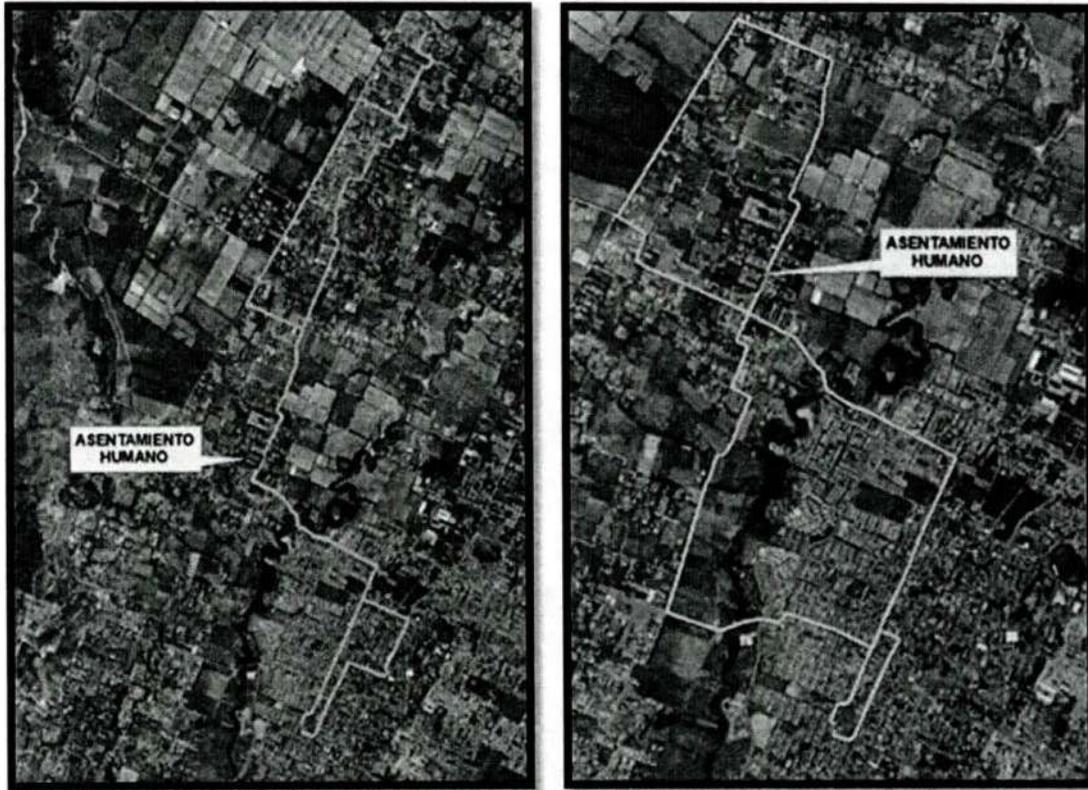


Ilustración. Rutas Fagua – Rincón (Izq.) y Vereda Tiquiza (der.)

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 reserva vial y vía de acceso para los lotes que integran el asentamiento humano.

Las vías pertenecientes al sistema vial y reserva 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 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 TRAMITES DE LEGALIZACIÓN URBANÍSTICA.** Dentro de los trámites de legalización urbanística de asentamientos humanos se deberá garantizar el cumplimiento de las normas urbanísticas que brinden unas mejores condiciones de iluminación, ventilación y demás que aseguren la habitabilidad, cumpliendo con estándares de calidad en diseño urbanístico, arquitectónico y de construcción, teniendo en cuenta como mínimo los siguientes lineamientos:

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

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

Donde:

AMB = Área mínima básica

NA = Número de alcobas

K= Constante según uso

El área Mínima básica (AMB) será de 25 m<sup>2</sup>, La constante (K) será de 1 en casos de vivienda unifamiliar y bifamiliar por lote individual, 0,9 para vivienda unifamiliar y bifamiliar en agrupación, para multifamiliar por loteo individual, y para edificaciones de uso múltiple; así como 0,8 para vivienda multifamiliar en agrupación. El número de alcobas o habitaciones será de 3.

ARU (Centros Poblados)	
AMB	25
NA	3
K	1

Constante K según uso:	
Viv. Unifamiliar y Bifamiliar por lote individual	1
Viv. Unifamiliar y Bifamiliar en agrupación	0,9
Viv. Multifamiliar por loteo individual	0,9
Viv. Multifamiliar en agrupación	0,8
Vivi. Edificaciones de uso múltiple	0,9

Área Mínima Básica	
Urbano no será inferior a	25 m <sup>2</sup>
Urbano VIS VIS podrá ser de	20 m <sup>2</sup>
Conservación no serpa menor de	30 m <sup>2</sup>
Actualización será de	30 - 40 m <sup>2</sup>

Tabla 4. Restricciones normativas para Centros Poblados según POT Vigente.

- 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, si las condiciones de área del lote no lo permiten, en el caso de edificaciones existentes se buscará un aislamiento de igual dimensión y solo de manera excepcional en atención al grado de consolidación de la edificación y de los materiales de la estructura se definirán dimensiones menores.
4. **Aislamiento lateral.** Para centros poblados no se exigirán aislamientos laterales, sin embargo, en caso tal de ser realizado por los propietarios, estos deberán ser áreas libres debidamente empradizadas y dotadas de vegetación ornamental, en caso de que no sea posible en el trámite de legalización urbanística se analizaran y plantearan alternativas que garanticen adecuadas condiciones de aislamiento o en su defecto soluciones de empate que garanticen una armónica integración de los paramentos, voladizos y demás parámetros volumétricos.
5. **Voladizos:** Se permitirán voladizos de máximo hasta 0,60 metros y siempre y cuando se haya conformado solución vial frente al predio tipo V-4 y será de 0,8 sobre V-3.
6. **Número de pisos.** Se admitirá dentro de los trámites de legalización y como medida de regularización urbanística un máximo de tres (3) 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 permitirán altillos.

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 del 2000.

7. **Antejardín:** Tres (3) metros sobre la vía principal Fagua – Tiquiza que constituye las vías principales del sector, en las vías de acceso internas se procurará un antejardín de por lo menos dos (2) metros los cuales deberán ser áreas libres, empradizadas y dotadas de vegetación ornamental, salvo que en la zona de estacionamientos se ubique al frente de la construcción, caso en el cual, se deberá combinar el prado con las zonas duras.

En caso de las edificaciones no cumplan con estas dimensiones, se definirá en el acto de legalización lo correspondiente, buscando compensar con un aumento del aislamiento posterior u otra medida de reducción del índice de ocupación, la unificación del paramento.

También se admitirá el antejardín resultante en una dimensión menor, como consecuencia que parte de este sea considerado como reserva vial o cesión urbanística obligatoria.

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.

Las nuevas construcciones en predios con área superior a 100 m<sup>2</sup> deberán contemplar obligatoriamente una unidad de parqueo en las dimensiones establecidas en el Acuerdo 17 de 2000.

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. Para lo existente, se verificará la información recogida en campo, información geográfica y demás información correspondiente para verificar el estado de las construcciones.

**ARTÍCULO DÉCIMO CUARTO. - DEL USO DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL.** Conforme al parágrafo tercero del artículo tercero del Acuerdo 188 de 2021, en los actos de legalización urbanística que se deriven del presente decreto se admitirán los usos residenciales en tipología unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar conforme al estado actual del asentamiento humano, los actos de reconocimiento o de licencia de construcción a que haya lugar deberán de manera obligatoria, indicar su destinación para vivienda de interés social, constancia que deberá quedar expresa en el formulario único nacional para la solicitud de licencias urbanísticas y en la correspondiente licencia urbanística o acto de reconocimiento de edificaciones y en consecuencia quedaran sometidos al cumplimiento de las obligaciones que la normatividad vigente impone para este tipo de viviendas.

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

**ARTÍCULO DÉCIMO QUINTO. - 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 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](http://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.  
Wolfram David Cañas García - Contratista D.O.T.P.

Revisó texto jurídico:

Dr. Juan Ricardo Alfonso Rojas - Jefe Oficina Asesora Jurídica  
E. Alexis Rotavista V-PU-OAJ

Aprobó:

Ing. Orlando Hernández Cholo - Director Ordenamiento Territorial y Plusvalía.  
Dra. Laura Rocío Rivera Ríos - Secretaría de Planeación.



**MEMORIA JUSTIFICATIVA ORDEN DE LEGALIZACIÓN  
SUELO RURAL CENTRO POBLADO 09 – VEREDA  
TIQUIZA, SECTOR CUATRO ESQUINAS - EL TRÉBOL –  
20229999905937-20229999920146-20229999938028-  
20229999938315-20229999938319-20229999938471-  
20229999938595-20229999938597-20229999938601.**

**1. ANTECEDENTES**

Mediante radicado con consecutivo 20229999905937 y 20229999920146 del 24 de Febrero de 2022 y del 05 de Julio de 2022 respectivamente, se solicitó a partir de los predios identificado con cédula catastral 251750000000000090855000000000 y 251750000000000031308000000000, respectivamente, el análisis del sector a la luz de lo previsto en el Acuerdo Municipal 188 de 2021 *“Por medio del Cual se delega al Alcalde Municipal de Chía la facultad de legalización y regularización urbanística de asentamientos humanos con condiciones de precariedad y de origen informal, conformados por viviendas de interés social y usos complementarios que la soportan y se dictan otras disposiciones”*

Posteriormente, se allegaron las siguientes solicitudes con el mismo fin descrito previamente:

RADICADO	CÓDIGO CATASTRAL
20229999938028	251750000000000090855000000000
20229999938315	251750000000000090852000000000
20229999938319	251750000000000031686000000000
20229999938471	251750000000000090847000000000
20229999938595	251750000000000090846000000000
20229999938597	251750000000000090852000000000
20229999938601	251750000000000090853000000000

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

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

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

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

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



013-20229999905937-20229999920146-20229999938028-20229999938315-20229999938319-20229999938471-20229999938595-20229999938597-20229999938601.

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:

Ámbito	Id	Y	X	Ámbito	Id	X	Y
A	1	2096853,2	4881763,5	B	1	2096806.9	4881742.9
	2	2096840,8	4881793,3		2	2096801,6	4881753,9
	3	2096831,7	4881815,4		3	2096799,6	4881758,2
	4	2096828,4	4881823,3		4	2096795,5	4881768,0
	5	2096826,5	4881828,0		5	2096791,5	4881778,0
	6	2096825,2	4881831,2		6	2096793,7	4881772,6
	7	2096817,4	4881850,5		7	2096791,5	4881778,0
	8	2096792,6	4881839,6		8	2096788,9	4881785,1
	9	2096787,2	4881837,2		9	2096785,0	4881796,0
	10	2096780,1	4881834,5		10	2096782,1	4881802,6
	11	2096776,3	4881832,7		11	2096780,2	4881806,9
	12	2096769,7	4881829,7		12	2096777,1	4881813,3
	13	2096770,4	4881828,3		13	2096770,4	4881828,3
	14	2096777,1	4881813,3		14	2096755,4	4881821,7
	15	2096780,2	4881806,9		15	2096749,6	4881819,0
	16	2096782,1	4881802,6		16	2096744,4	4881816,9
	17	2096785,0	4881796,0		17	2096739,0	4881814,7
	18	2096787,4	4881789,3		18	2096745,0	4881799,1
	19	2096788,9	4881785,1		19	2096748,15	4881791,04
	20	2096791,5	4881778,0		20	2096751,26	4881783,16
	21	2096793,7	4881772,6		21	2096754,28	4881775,54
	22	2096795,5	4881768,0		22	2096757,56	4881767,26
	23	2096799,6	4881758,2		23	2096760,66	4881759,44
	24	2096801,6	4881753,9		24	2096763,71	4881751,76
	25	2096806,0	4881744,7		25	2096766,80	4881743,96
	26	2096806,9	4881742,9		26	2096769,96	4881736,01
	27	2096814,2	4881746,2		27	2096772,96	4881728,44
	28	2096838,0	4881756,9		28	2096783,90	4881733,01
	29	2096841,3	4881758,2		29	2096789,81	4881735,94

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

Fuente: Dirección de Ordenamiento Territorial y Plusvalía, 2022

En el caso de la zona objeto de estudio se definieron dos delimitaciones según el ámbito de estudio, que, si bien hay interacciones y relaciones que lo convierten en un asentamiento en su conjunto, el tránsito de la vía Fagua – Tiquiza hace que se acceda a los predios por medio de dos servidumbres de acceso, las cuales conllevan a una separación, razón por la cual se tomaron las coordenadas de manera independiente definiendo 2 ámbitos.

La zona objeto de estudio tiene un área aproximada de 1 Hectárea (8354 m<sup>2</sup>), para el ámbito A se tiene un área aproximada de 4977m<sup>2</sup> y para el ámbito B se tiene un área aproximada de 3377m<sup>2</sup>; Se localiza en el sector conocido “Cuatro Esquinas – El Trébol” en la vereda de Tiquiza, aledaños a los sectores de “Veraguas, Villa Juliana y El Chorro”

El sector de “Cuatro Esquinas – El Trébol” se encuentra en el área rural con suelo clasificado como “Centro Poblado”; Al costado oriental y tan solo separados por la vía



013-20229999905937-20229999920146-20229999938028-20229999938315-20229999938319-20229999938471-20229999938595-20229999938597-20229999938601.

Página 3 de 31

Fagua – Tiquiza, se encuentra otro Asentamiento Humano compuesto de 4 ámbitos. Estos asentamientos, incluido el de análisis se encuentra en el Centro Poblado de Tiquiza.

El asentamiento se encuentra atravesado por la vía Fagua - Tiquiza que conecta en sentido norte - sur, las veredas de Fagua y Tiquiza, cuya continuidad hacia el sur permite la conexión con las veredas de Fonquetá y Cerca de Piedra. El ámbito A está atravesado en sentido oriente – occidente por una vía que conecta con la Vía a Tabio, y cuya continuidad esta interrumpida por la vía Fagua – Tiquiza.

El asentamiento humano se ha desarrollado en medio de un suelo rural categorizado como un Centro Poblado identificado con código 09, Centro Poblado de Tiquiza. De acuerdo con ortofoto mosaico, en el entorno, no prevalecen lotes de mediano y gran tamaño con desarrollo de actividades agrícolas, excepto hacia el occidente, en los predios sobre la vía “La Valvanera”, razón por la cual el tamaño de los lotes ha propiciado la aparición de asentamientos humanos, fomentado también por ser un Centro Poblado. En la zona, existen empresas floricultoras que también han propiciado la conformación de asentamientos para albergar a sus trabajadores. Adicionalmente, en el sector de Cuatro Esquinas se han consolidado actividades comerciales sobre la intersección de las vías Fagua – Tiquiza y la vía Chía-Tabio.

Aproximadamente 400 metros en el sentido oriental se encuentra el cauce del río frío.

- Vértices Ámbito A



013-20229999905937-20229999920146-20229999938028-20229999938315-20229999938319-  
20229999938471-20229999938595-20229999938597-20229999938601.



- Vértices Ámbito B



Ilustración 1. Localización zona objeto de estudio Orden de Legalización en el sector Cuatro Esquinas Tiquiza  
**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 1:1000, con el uso de Ortofoto mosaico 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 dentro del perímetro del CENTRO POBLADO 09 - TIQUIZA, el cual permite 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. Esta característica de Centro Poblado ha conllevado a una consolidación importante de viviendas de carácter plural al interior de un mismo predio y donde se ha generado una aglomeración de características mayoritariamente irregulares y moderadamente precarias.

Conforme a las imágenes disponibles para los años 2009 y 2014 de la Dirección de Ordenamiento Territorial y la imagen libre de Google Earth Pro de 2022 se procede a evaluar la evolución en la consolidación del asentamiento humano.







013-20229999905937-20229999920146-20229999938028-20229999938315-20229999938319-  
20229999938471-20229999938595-20229999938597-20229999938601.



Ilustración 4. Ortofotografía libre de Google Earth 2022 – Asentamiento Humano

#### **Imagen Libre Google Earth: Julio 2022**

Se evidencia para el año 2022, que la totalidad de los ámbitos ha sido construida y no hay espacios disponibles para realizar más construcciones. La esquina del ámbito A 25175000000000090845000000000 ha sido construida y tiene un edificio de 4 pisos de altura con uso comercial en el primer nivel.

El predio 25175000000000090780000000000 está completamente consolidado y la única vivienda que conserva aislamientos laterales es la ubicada en el predio 25175000000000090766000000000.

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

### **5. ESTRUCTURA Y SECTORIZACIÓN DEL ASENTAMIENTO**

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



Ilustración 5. Ámbitos del asentamiento humano

Si bien la zona objeto de estudio conforme al Acuerdo 17 de 2000, POT vigente se encuentra catalogada como Centro Poblado, cuya área mínima subdivisible depende de la tipología de la vivienda y en los cuales se permite la construcción de una vivienda por predio.

En consecuencia, la características de ocupación y la ubicación del asentamiento, hacen que este sea catalogado como Centro Poblado Rural, y las actividades desarrolladas al interior de los ámbitos corresponden con la definición de Centro Poblado Rural del Acuerdo 17 de 2000, porque dentro de los ámbitos se observa que estos son un “área rural con alta densidad, presentado características urbanas, los usos que allí se encuentran son predominantemente de vivienda y usos compartidos con ésta, como comercial clase I, de venta de bienes o servicios de consumo doméstico requeridos por la comunidad.”

La normativa que aplica para los Centro Poblados Rurales es la siguiente:

- a. El área y el perímetro urbanos no podrán ser mayores a los adoptados en este artículo y en el mapa de ordenamiento rural.
- b. Los tamaños de los lotes no podrán ser menores de 100 metros cuadrados.
- c. Todas las construcciones deberán dejar un aislamiento anterior de 5 metros entre el paramento y el borde de las vías principales definidas en el plan parcial y de 3.5 metros en las vías locales. Estos aislamientos serán manejados como



013-20229999905937-20229999920146-20229999938028-20229999938315-20229999938319-20229999938471-20229999938595-20229999938597-20229999938601.

Página 9 de 31

- antejardines y en ningún caso podrán cubrirse con estructuras tales como marquesinas o teja ni emplearse como locales, canchas de tejo o similares. En las vías peatonales el aislamiento anterior será de 2 metros como mínimo.
- d. El aislamiento posterior no será menor de 3 metros a partir del primer piso en todos los casos.
  - e. Las nuevas vías locales vehiculares deberán ser como mínimo del tipo V-6
  - f. El espacio público efectivo, constituido por parques, plazas y plazoletas, no será inferior a 15 metros cuadrados por habitante, para lo cual se tendrá en cuenta la población del horizonte del POT (9 años), es decir 102.000 habitantes aproximadamente.
  - g. De igual manera, el diseño de las redes de acueducto y alcantarillado deberá hacerse con base en la población de 9 años, se calcula en 102.000 habitantes aproximadamente.
  - h. Cada centro poblado deberá contemplar un sistema de tratamiento de sus aguas residuales, así como un sistema de recolección y disposición de residuos sólidos que cumpla los requisitos establecidos por la autoridad ambiental.

El área promedio de los lotes es de 219,91 m<sup>2</sup>, el predio de mayor tamaño es el identificado con cédula catastral 2517500000000009078000000000 con un área de 1546 m<sup>2</sup> cuenta con 6 edificaciones al interior del predio; el predio de menor tamaño es el identificado con cédula catastral 2517500000000009081000000000 con un área de 95 m<sup>2</sup>, y similar a este, los predios 2517500000000009082200000000, 2517500000000009081800000000, 2517500000000009081500000000, 2517500000000009080800000000, 2517500000000009080900000000 cuentan respectivamente con áreas de 96 m<sup>2</sup>, 98 m<sup>2</sup>, 98 m<sup>2</sup>, 98 m<sup>2</sup>, y 99 m<sup>2</sup>, condición por la cual 6 predios del asentamiento no cumplen con la normativa de área especificada en el punto b del artículo 43.2 del POT vigente.

En relación con el Ámbito A, el mismo está conformado por doce (12) predios, todos construidos, encontrándose en este ámbito los predios de mayor tamaño, con un promedio de 360 m<sup>2</sup> por predio, dónde el de mayor área, como se señaló previamente es de 1546 m<sup>2</sup> y el menor de 96 m<sup>2</sup>. Según la información levantada en campo se encuentran aproximadamente veintinueve (21) construcciones, de tipo unifamiliar (4), bifamiliar (6) y multifamiliar (11), el lote con mayor número de edificaciones corresponde al 2517500000000009078000000000 con seis (6) edificaciones.

Según la información catastral el área total predial de este ámbito es 4320 m<sup>2</sup> y el área total predial más vías o servidumbres es de 4978 m<sup>2</sup>, de los cuales, no obstante, con un análisis preliminar de la imagen libre de Google Earth se concluye un área ocupada de aproximadamente 3471 m<sup>2</sup>, en contraste con el área construida en primer nivel encontrada en base de datos, la cual es cercana a 1022,53 m<sup>2</sup>. Finalmente se advierte sobre este ámbito que no se evidencia con claridad los accesos a las viviendas construidas en la parte posterior de los lotes.

En relación con el Ámbito B, el mismo está conformado por un total de veinte (20) predios, sin incluir las servidumbres de acceso, los cuales para el año 2022, se encuentran en su totalidad construidos, según la información levantada en campo se encuentran en su interior aproximadamente veintiséis (26) edificaciones, de tipo unifamiliar (5), bifamiliar (9), y multifamiliar (12), en general predominantemente



013-20229999905937-20229999920146-20229999938028-20229999938315-20229999938319-20229999938471-20229999938595-20229999938597-20229999938601.

Página 10 de 31

multifamiliares. El lote con mayor número de edificaciones corresponde al 2517500000000009085200000000 con tres (3) edificaciones.

Según la información catastral de este ámbito el área total predial es de 2717 m<sup>2</sup> y el área total predial sumando áreas de vías o servidumbres es de 3376 m<sup>2</sup>, de los cuales, no obstante, con un análisis preliminar de la imagen libre de Google Earth se concluye que el área ocupada en primer nivel es de aproximadamente 2617 m<sup>2</sup>, en contraste con el área construida en primer nivel encontrada en catastro, la cual es cercana a 1557,16 m<sup>2</sup>.

Teniendo en cuenta el origen informal y la falta de actualización reciente del catastro, dicha información no corresponde con los niveles de construcción actual, los cuales están muy por encima de este registro.

La mayoría de las viviendas del ámbito A son de un solo piso, 11 edificaciones equivalentes al (52,4%), salvo dos casos atípicos de tres pisos equivalentes al (9,5%), y ocho de dos pisos equivalentes al (38,1%); casos que serán detallados más adelante.

En el ámbito B la mayoría son de dos pisos, 16 construcciones equivalentes al (61,53%) son de dos pisos, 4 son de un piso (15,38%), 5 son de tres pisos (19,2%) y una es de cuatro pisos (3,84%).

Sobre la tendencia de ocupación, se puede concluir a priori, que entre más espere un predio a ser desarrollado en el marco de un asentamiento humano y centro poblado, mayor será su altura y consolidación en un corto periodo de tiempo, como ocurrió con el predio 2517500000000009084500000000 el cual en el 2016 no estaba construido, y un año después había una edificación de 4 pisos de altura.

Para los dos ámbitos se identifican condiciones de informalidad y precariedad tanto en los elementos públicos existentes en la zona, como en las edificaciones privadas, sin embargo, las vías de acceso no ameritan una intervención integral del sector, pues la vía de acceso del ámbito A se encuentra pavimentada, y la del B se encuentra adoquinada en concreto.

## 6. CONSOLIDACIÓN URBANÍSTICA PREDOMINANTE

### 6.1. USOS ACTUALES

El asentamiento humano, tiene una particularidad con una importante participación de usos comerciales debido a la concurrencia de una vía de importancia del sector, que corresponde a la vía Fagua – Tiquiza (Sentido norte - sur), la cual conlleva a una importante concurrencia de personas, que han activado varios comercios al costado oriental del asentamiento.

Según la información levantada en campo en el ámbito A y B se encuentran 5 establecimientos comerciales, (2) en el A y (3) en el B, tal como se ilustra en las imágenes.

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



013-20229999905937-20229999920146-20229999938028-20229999938315-20229999938319-20229999938471-20229999938595-20229999938597-20229999938601.

al entorno y a los residentes de la zona o que puedan ser focos de informalidad y de actividades irregulares.



Ilustración 6. Usos comerciales en el ámbito A.



Ilustración 7. Usos comerciales en el ámbito B.

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

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

Según la visita de campo realizada el 24 de junio de 2022 por profesionales de la Dirección de Ordenamiento Territorial y Plusvalía y conforme a la información allí registrada se tienen las siguientes características según lo evidenciado a nivel externo,



013-20229999905937-20229999920146-20229999938028-20229999938315-20229999938319-20229999938471-20229999938595-20229999938597-20229999938601.

en las imágenes se ilustra las características más comunes y predominantes de las edificaciones que integran la zona de estudio.

ÁMBITO A



Ilustración 8. Características residenciales del ámbito A.

Ilustración 9. Características residenciales del ámbito A.

ÁMBITO B



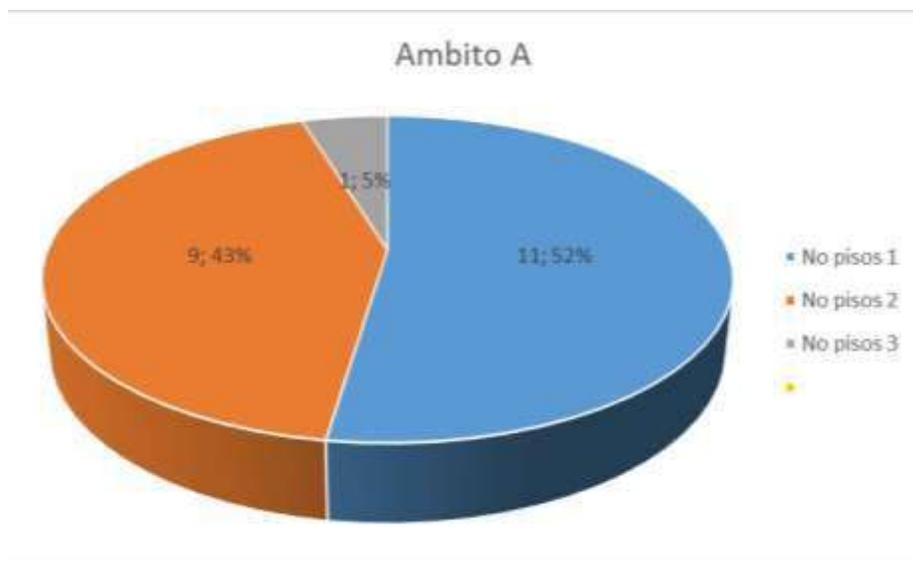
013-20229999905937-20229999920146-20229999938028-20229999938315-20229999938319-20229999938471-20229999938595-20229999938597-20229999938601.

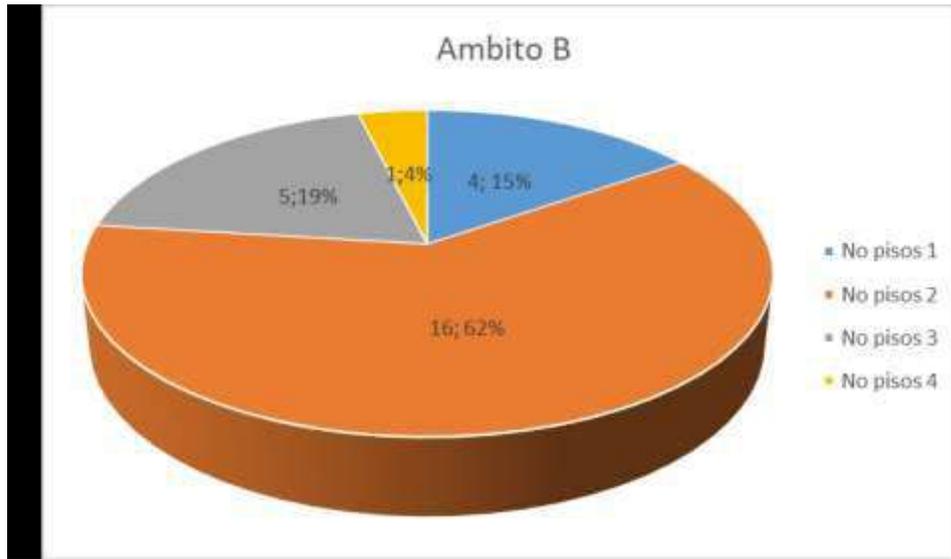


Ilustración 10. Características residenciales del ámbito B.

a) Altura

Al respecto el asentamiento presenta un total de 47 construcciones (100%), de las cuales, según lo evidenciado en campo y con las limitaciones de la visita preliminar se encontraron 15 (31,98%) están construidas a nivel de primer piso, 24 alcanzan hasta dos pisos de altura (51,1%), 7 edificaciones de tres pisos de altura (14,9%), y una edificación de cuatro pisos de altura (2,1%) como se evidencia más de la mitad de las edificaciones son de dos pisos, y están especialmente concentradas en el ámbito B.





En las fotos se observa dicha consolidación, las viviendas paramentan la manzana dejando un andén de retroceso con respecto a la vía de acceso; cuando son de un nivel de altura disponen accesos simples de 1 metro de ancho, cuando alcanzan dos niveles de altura, liberan espacio permitiéndoles colocar accesos de cerca de 3 metros de ancho, o puertas tipo garaje, a medida que en el segundo y tercer nivel generan retrocesos que dan lugar a nichos como balcones y terrazas. Como toda vivienda autogestionada, la franja beta de las escaleras es el principio de oportunidad para crecer en altura.

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

**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 definido por la NSR-10 como mampostería confinada con sistema de bloque y mampostería estructural con ladrillos; sistema que representa trece (13) edificaciones en el ámbito A y veinticinco (25) en el B, para un total de 38 construcciones en distintos tipos de mampostería.

Sistema prefabricado, el cual solo bajo estrictas condiciones cumple con la sismo-resistencia debido a la fragilidad de los anclajes entre paneles prefabricados, es el sistema utilizado por siete (7) viviendas en el ámbito A y una (1) en el ámbito B, para un total de 8 viviendas que utilizan este sistema.

Finalmente, solo una vivienda se evidenció un sistema constructivo en madera, este en el ámbito A. En síntesis, el 80,85% utiliza un sistema constructivo sismorresistente. 17,02% utiliza paneles prefabricados en su vivienda, y tan solo el 2,12% utiliza madera.



013-20229999905937-20229999920146-20229999938028-20229999938315-20229999938319-20229999938471-20229999938595-20229999938597-20229999938601.

En el entorno las condiciones de precariedad son moderadas, las viviendas se encuentran en su mayoría edificadas con materiales convencionales con uso de ladrillo y/o bloque y viviendas prefabricadas, solo se encuentra una vivienda con materiales en madera burda o de condiciones inadecuadas, lo que resulta siendo un aspecto favorable en lo que respecta a los materiales constructivos empleados a nivel individual.

En la siguiente tabla se detallan las características del material predominante encontrado en la visita, así:

Ámbito	Código	Uso actual	No. De Construcciones	No. de Pisos	Tipología de Vivienda	Material Predominante
A	251750000000000090780000000000	vivienda - comercio	6	2	Multifamiliar	Madera
		vivienda		2		Mampostería
		vivienda		1		Mampostería
		vivienda		1		Mampostería
		vivienda		2		Mampostería
		vivienda		2		Prefabricada
	251750000000000090766000000000	vivienda	1	1	Bifamiliar	Mampostería
	251750000000000090905900000000	vivienda	1	1	Multifamiliar	Mampostería
	251750000000000090858000000000	vivienda y comercio	1	1	unifamiliar	Prefabricada
	251750000000000090857000000000	vivienda	2	1	Bifamiliar	Mampostería
	251750000000000090856000000000	vivienda	1	2	unifamiliar	Mampostería
	251750000000000090855000000000	vivienda	2	3	Multifamiliar	Mampostería y Prefabricada
	251750000000000091088000000000	vivienda	2	2	Multifamiliar	Mampostería
	251750000000000091087000000000	vivienda	1	1	unifamiliar	Prefabricada
	251750000000000090853000000000	vivienda	2	1	Bifamiliar	Prefabricada
251750000000000090790000000000	vivienda	1	2	Bifamiliar	Mampostería	
251750000000000090822000000000	vivienda	1	1	unifamiliar	Prefabricada	
B	251750000000000090845000000000	vivienda y comercio	1	4	Multifamiliar	Mampostería
	251750000000000090846000000000	vivienda	2	2	Multifamiliar	Mampostería
	251750000000000090847000000000	vivienda	2	2	Bifamiliar	Mampostería
	251750000000000090848000000000	vivienda	1	1	Bifamiliar	Mampostería
	251750000000000090849000000000	vivienda	1	3	Multifamiliar	Mampostería
	251750000000000090850000000000	vivienda	2	2	Bifamiliar	Mampostería
	251750000000000090851000000000	vivienda	1	2	unifamiliar	Mampostería
	251750000000000090896000000000	vivienda	1	2	unifamiliar	Mampostería
	251750000000000090852000000000	vivienda	3	3	Multifamiliar	Mampostería
	251750000000000090818000000000	vivienda	1	1	unifamiliar	Prefabricada
	251750000000000090817000000000	vivienda	1	2	unifamiliar	Mampostería
	251750000000000090816000000000	vivienda	1	2	Bifamiliar	Mampostería
	251750000000000090815000000000	vivienda	1	2	Bifamiliar	Mampostería
	251750000000000090814000000000	vivienda	2	2	Multifamiliar	Mampostería
	251750000000000090813000000000	vivienda	1	2	Bifamiliar	Mampostería
	251750000000000090808000000000	vivienda	1	1	unifamiliar	Mampostería
	251750000000000090812000000000	vivienda	1	1	Bifamiliar	Mampostería
	251750000000000090811000000000	vivienda	1	3	Multifamiliar	Mampostería
	251750000000000090810000000000	vivienda - comercio	1	2	Multifamiliar	Mampostería
	251750000000000090809000000000	vivienda - comercio	1	2	multifamiliar	Mampostería

Tabla 2. Propiedades de las construcciones en los predios

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

A pesar de que la mayoría de viviendas son dos niveles de altura, no se observó mayores condiciones de riesgo estructural en las viviendas en altura, sin embargo, es indispensable que durante el proceso de reconocimiento de las edificaciones se evalúen los aspectos estructurales a través de un peritaje técnico, a fin de establecer la idoneidad del sistema estructural, caso contrario determinar los reforzamientos pertinentes a fin de



013-20229999905937-20229999920146-20229999938028-20229999938315-20229999938319-20229999938471-20229999938595-20229999938597-20229999938601.

mitigar el riesgo ante un eventual sismo y de esta manera salvaguardar la seguridad y la vida de los habitantes del asentamiento objeto de legalización, especialmente en las condiciones de densidad observadas en el asentamiento humano, y la escasa o nula separación de viviendas. Por ejemplo, en el ámbito B, que es el de mayor número de edificaciones consolidadas en altura, en caso de un sismo, puede ocurrir el fenómeno de “golpeteo” que terminaría afectando mayormente a las viviendas esquineras, y a las medianeras cuando la estructura de estas no corresponda en alzado con las de las viviendas adyacentes.

Al interior del asentamiento humano, en el ámbito B se identificó una edificación atípica, con mejores condiciones individuales y cuya precariedad es casi nula, precisamente es la vivienda de 4 pisos de altura, con funcionamiento de un local comercial en su primer nivel, y con una terraza adecuadamente cubierta, condiciones las cuales en atención a sus características de fachada y edificatorias evidencian su carácter de NO VIS, dicha vivienda no registra estrato en la base de datos. Una condición similar ocurre con la vivienda ubicada en el ámbito A, edificación de tres niveles de altura, que no evidencia mayores condiciones de precariedad y está catalogada como estrato 2. Estas situaciones requieren un análisis y consideración especial en el marco de los tramites de legalización urbanística.



Ilustración 11. 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 (...)*”



013-20229999905937-20229999920146-20229999938028-20229999938315-20229999938319-20229999938471-20229999938595-20229999938597-20229999938601.

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:

Ambito	Código	Estrato
A	251750000000000090780000000000	2
	251750000000000090766000000000	3
	251750000000000090905900000000	SIN ESTRATO REGISTRADO
	251750000000000090858000000000	2
	251750000000000090857000000000	2
	251750000000000090856000000000	2
	251750000000000090855000000000	2
	251750000000000091088000000000	3
	251750000000000091087000000000	2
	251750000000000090853000000000	2
	251750000000000090790000000000	2
	251750000000000090822000000000	3
B	251750000000000090845000000000	SIN ESTRATO REGISTRADO
	251750000000000090846000000000	3
	251750000000000090847000000000	2
	251750000000000090848000000000	3
	251750000000000090849000000000	3
	251750000000000090850000000000	2
	251750000000000090851000000000	2
	251750000000000090896000000000	SIN ESTRATO REGISTRADO
	251750000000000090852000000000	2
	251750000000000090818000000000	3
	251750000000000090817000000000	2
	251750000000000090816000000000	2
	251750000000000090815000000000	2
	251750000000000090814000000000	2
	251750000000000090813000000000	3
	251750000000000090808000000000	3
	251750000000000090812000000000	3
	251750000000000090811000000000	3
	251750000000000090810000000000	SIN ESTRATO REGISTRADO
	251750000000000090809000000000	SIN ESTRATO REGISTRADO

Tabla 3. Condiciones de estratificación según SIES



013-20229999905937-20229999920146-20229999938028-20229999938315-20229999938319-20229999938471-20229999938595-20229999938597-20229999938601.



Ilustración 12. Imagen de estratificación según SIES

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

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

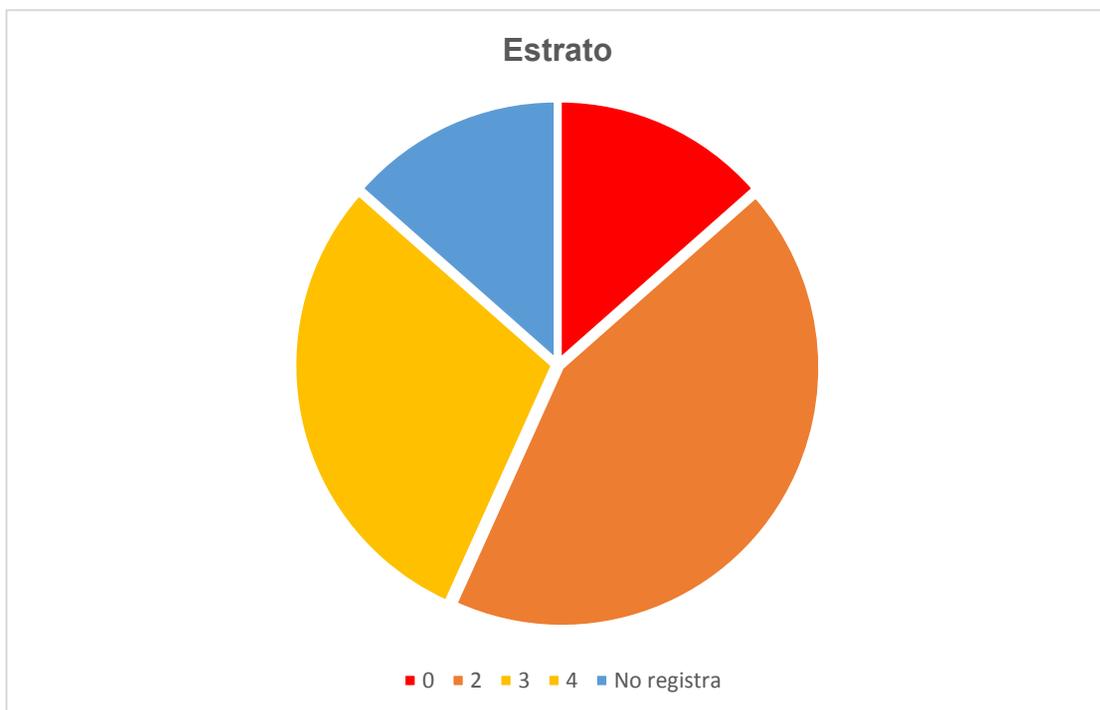


Ilustración 13. Distribución de estratos en la zona de estudio



013-20229999905937-20229999920146-20229999938028-20229999938315-20229999938319-20229999938471-20229999938595-20229999938597-20229999938601.

Página 19 de 31

Fuente: Elaboración propia según consulta SIES

Un total de (5) predios o mejoras no tienen actualizado el estrato y aparecen en el sistema como “0”, sin asignar o “9” con un uso NO residencial aun cuando en la actualidad ya se encuentran edificados en su mayoría, razón por la cual se requiere adelantar los trámites para actualizar la información de estos predios, por lo demás, (16) predios se encuentran en estrato (2), es decir, el 50%, en estrato tres (3) se encuentran once (11) predios es decir, el 34,37% y (5) predios en estrato (0), (9) o sin asignar, lo que representa el 15,62%.

## 8. LINEAMIENTOS AMBIENTALES E IDENTIFICACIÓN DE AMENAZAS NATURALES

Este capítulo se desarrolla conforme a la información que reporta el Plan de Ordenamiento Territorial vigente (Acuerdo 17 de 2000), los estudios básicos de riesgo del municipio (Consultoría 663 de 2020), la zonificación establecida por la Resolución 957 de 2019 (actualización del POMCA del Río Bogotá) e información cartográfica emitida por la autoridad ambiental municipal, con base en estos documentos la zona objeto de análisis:

- No se encuentra en zona de amenaza media, ni alta por movimientos en masa e inundación de acuerdo con el Plano 1B “Estructura general del territorio a largo plazo – Amenazas Naturales” del Acuerdo 17 de 2000 (POT vigente).
- No se encuentra en el área reportada como huella de inundación reportada para el año 2011.
- Se encuentra en zona de amenaza por encharcamiento en nivel medio para la totalidad del área (ver ilustración 13) esta zonificación es la referenciada por los Estudios Básicos de Riesgo del municipio.



Ilustración 14. Amenaza media por encharcamiento

- Se encuentra en categoría de “Uso Múltiple” y descriptor “Pastoreo Semiintensivo – PSI” de acuerdo a la zonificación establecida en el POMCA del río Bogotá.



013-20229999905937-20229999920146-20229999938028-20229999938315-20229999938319-  
20229999938471-20229999938595-20229999938597-20229999938601.

Página 20 de 31



Ilustración 15. Amenaza media por encharcamiento

- No se registran vallados en el área, esta información conforme a lo reportado en el inventario de vallados del año 2021 realizado por la Secretaría de Medio Ambiente del municipio de Chía
- Se encuentra al occidente de la Chucua de Fagua a una distancia aproximada de 349.37 m lineales en su punto más cercano al eje de este cuerpo hídrico, colindante o al interior del área no se encuentra reportado fuentes hídricas, cuerpos de agua de acuerdo con la información entregada por la Corporación Autónoma Regional de Cundinamarca - CAR, ni la Secretaría de Medio Ambiente del municipio de Chía

Conforme a las imágenes satelitales disponibles para el área se observa la presencia de algunas cercas vivas y algunos individuos arbóreos con copas abundantes, lo cual supone que tienen un gran porte, el manejo que se plantee para el manejo del componente flora debe ser el que establezca la autoridad ambiental.

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 para 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 ingresa por el camino que conduce al Colegio de Fagua, esta vía se encuentra proyectada como una vía tipo V4 – Anillo veredal sección vial de 16.00 mts, igualmente en sentido oriente occidente se encuentra la proyección vial de la vial local, la cual se encuentra catalogada como una vía tipo V6 sección vial de 10.00 mts, encontrándose la siguiente reserva vial:



013-20229999905937-20229999920146-20229999938028-20229999938315-20229999938319-20229999938471-20229999938595-20229999938597-20229999938601.



Ilustración 15. Áreas de reserva vial

Para una mejor precisión con ocasión a los perfiles viales y a los predios en cita, es conveniente realizar levantamiento topográfico amarrado a coordenadas nacionales, como apoyo la Dirección de Ordenamiento Territorial y Plusvalía suministrará la Información de las placas geodésicas más cercanas al predio, certificadas por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, con el sistema de referencia nacional, información necesaria para determinar a detalle las áreas necesarias para la ampliación de las vías.

9.2. Prestación del servicio Público de transporte

Actualmente se dispone de dos rutas de transporte:

Ruta Fagua – Rincón y Ruta Vereda Tiquiza.



Ilustración 16. Rutas Fagua – Rincón (Izq.) y Vereda Tiquiza (der.)



013-20229999905937-20229999920146-20229999938028-20229999938315-20229999938319-20229999938471-20229999938595-20229999938597-20229999938601.

Página 22 de 31

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.**

Es conveniente mencionar que al contemplarse la posibilidad de darle mayor aprovechamiento al asentamiento se deberá replantear las proyecciones viales planteadas internamente, teniéndose como mínimo vías tipo V7 sección vial de 6.00 o en caso de altos grados de consolidación mínimo V8, con un carácter estrictamente peatonal, igualmente se deberá garantizar la conectividad entre las mismas.



Ilustración 17. Servidumbres Internas

**Posibles conexiones viales.**



Ilustración 18. Posibles conexiones viales

## 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.

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

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



013-20229999905937-20229999920146-20229999938028-20229999938315-20229999938319-20229999938471-20229999938595-20229999938597-20229999938601.

Conforme a la información recopilada en el marco del Plan maestro de Acueducto y Alcantarillado 2018, se tiene a nivel de **acueducto** un suministro por la vía Fagua - Tiquiza de 12" en polietileno y de 2" y 4" en PVC dentro de las servidumbres de acceso, de los cuales se derivan las cometidas domiciliarias de ingreso mediante servidumbres a los lotes y de conexión directa de los predios con frente sobre la vía pública, en algunos lotes con edificaciones hacia la parte posterior del lote no es clara las condiciones de conexión del servicio de acueducto.



Ilustración 19. Redes de servicios públicos

En el caso del servicio de **Alcantarillado**, la información registrada en el inventario de redes del plan maestro de alcantarillado la zona cuenta con prestación completa del servicio de alcantarillado, a través de la conexión de 16" en el ámbito A y 10" en el ámbito B en tubería de PVC corrugado que se conecta con los colectores que van por la vía Fagua - Tiquiza en dirección sur y que descarga finalmente en los colectores del Río Frio.

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 Tiquiza, con conexión inmediata a través de la vía Fagua - Tiquiza, la vía Chía – Tabio (Calle 19). Ahora bien, a nivel de equipamientos, se debe indicar que la institución educativa más cercana es de carácter público, correspondiente a la Institución Educativa Fagua – Sede Tiquiza, que brinda educación Preescolar, Básica Primaria, Básica Secundaria, Media Técnica y Jornada Nocturna, localizada hacia el sur de la zona, aproximadamente a 300 metros, precisamente por la vía conocida como Chía – Tabio (Calle 19). En términos generales se encuentra hacia esta zona una alta disponibilidad y proximidad de centros educativos.



013-20229999905937-20229999920146-20229999938028-20229999938315-20229999938319-20229999938471-20229999938595-20229999938597-20229999938601.



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 de la calle 19, para luego girar en sentido norte por la calle 21 y nuevamente hasta encontrar su conexión con la carrera 11 en sentido norte.

Además, se encuentra el Polideportivo de Tiquiza, este cuenta con la infraestructura limitada para la práctica deportiva en el sector, sin embargo, el Polideportivo se encuentra considerablemente alejado del núcleo urbano, sobre la vía que conduce a la Valvanera.

En cuanto al espacio público más cercano se encuentran los siguientes predios:

- Polideportivo de Tiquiza (251750000000000090114000000000) – Distancia: 1150 m.
- Desarrollo proyecto puente peatonal Vereda de Tiquiza - Parque Lineal (251750100000001910001000000000) – Distancia: 520 m – Estado: No funcional / no construido.





013-20229999905937-20229999920146-20229999938028-20229999938315-20229999938319-20229999938471-20229999938595-20229999938597-20229999938601.

Página 26 de 31

Respecto a la disponibilidad de espacio público en el Centro Poblado de Cuatro Esquinas, es importante mencionar que según el inventario de predios adquiridos o recibidos como producto de cesiones urbanísticas para esta destinación el Instituto de desarrollo urbano, vivienda y gestión territorial IDUVI, identifica los siguientes inmuebles:

- Parque – (probablemente) Cesión del Conjunto Portobari (actualmente en Construcción)

Es importante mencionar que adyacente al Polideportivo de Tiquiza, en la base de datos el predio identificado (2517500000000002410000000000) registra como espacio público a nombre de la compañía agrícola de Altagracia, y tiene como destinación “Franja de Control Ambiental”. Sin embargo, actualmente allí se está comercializando un proyecto de vivienda campestre, aunque en medio del predio haya un cuerpo de agua producto de encharcamiento. Es necesario que en este caso específico se confirme si realmente es espacio público, por qué aparece así en la base de datos y por qué lo están parcelando y comercializando, aunque este catalogado como “franja de control ambiental”

En conclusión, la zona cuenta con disponibilidad de equipamientos públicos educativos y con espacio público, aunque estos estén alejados de la zona y actualmente no estén terminados o entregados para el uso y disfrute de la comunidad.

Es relevante señalar esta condición, pues el espacio público y el acceso a el es fundamental para contrarrestar la precarización de espacio público en los asentamientos, no solo al interior de los ámbitos sino también en el entorno próximo.

## 12. MEDIDAS GENERALES PARA LA REGULARIZACIÓN URBANÍSTICA

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

1. Se hace necesario para concretar las medidas de conformación y regularización del espacio público del asentamiento humano que de preferencia los tramites de legalización urbanística se tramiten de forma conjunta a nivel de ámbito, conforme a la demarcación definida en el presente documento, en particular en aras de concretar los elementos pertenecientes al sistema vial, o que en su defecto concurren los predios con identidad de acceso.
2. En el decreto de orden de legalización es preciso definir las reglas u orientaciones para los predios al interior de la zona delimitada que por sus características jurídicas y de ocupación no requieren el sometimiento al trámite de legalización urbanística, pero que se encuentran al interior de la zona cuya orden de legalización se emite.
3. 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,



013-20229999905937-20229999920146-20229999938028-20229999938315-20229999938319-20229999938471-20229999938595-20229999938597-20229999938601.

Página 27 de 31

así como otros que jurídicamente sean viables tendientes a la declaratorio del espacio público.

5. Conforme a lo previsto en el artículo 2.2.6.4.2.6 del Decreto 1077 de 2015 se hace meritorio la definición de un mecanismo de compensación para el espacio público, reconociendo en todo caso un área básica mínima que garantice condiciones de vivienda digna, pero que a su vez permita de manera equitativa y proporcional a los niveles de construcción compensar a la colectividad por la ausencia de espacios públicos y zonas verdes y que reconozca la proporcionalidad de la informalidad de los predios al interior del asentamiento humano.
6. El asentamiento tiene una altura predominantemente de dos pisos en la mayoría de las edificaciones, razón por la cual se deben seguir los parámetros de altura máxima en centro poblados de forma tal que compagine con las zonas circundantes, ubicadas sobre todo en el norte y occidente del asentamiento, sobre los límites del cerro occidental y cerca al límite con la vereda de Fagua.
7. Se requiere en los tramites de legalización urbanística establecer mecanismos de coordinación y concurrencia con los prestadores de servicios públicos domiciliarios para regularizar las condiciones de prestación de los servicios esenciales, incluido el del Alumbrado Público.
8. 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 y conforme a las reglas allí fijadas y en todo caso la misma solo será admisible si los predios resultantes gozan con frente sobre las vías existentes, sin que pueda derivar la apertura de nuevas servidumbres o de lotes vías de acceso.
9. Téngase en cuenta las siguientes condiciones mínimas de habitabilidad, sin perjuicio de las que se precisen en los trámites de legalización urbanística, y que corresponden con las indicadas en el Artículo 96 del Acuerdo 17 de 2000 sobre las normas para Área Residencial Urbana (ARU), normativa reglamentaria para Centro Poblados de acuerdo con la circular número 22 de 2013 sobre la “Unificación normativa centros poblados”
  - **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 25 m<sup>2</sup>, La constante (K) será de 1 en casos de vivienda unifamiliar y bifamiliar por lote individual, 0,9 para vivienda unifamiliar y bifamiliar en agrupación, para multifamiliar por loteo individual, y



013-20229999905937-20229999920146-20229999938028-20229999938315-20229999938319-20229999938471-20229999938595-20229999938597-20229999938601.

Página 28 de 31

para edificaciones de uso múltiple; así como 0,8 para vivienda multifamiliar en agrupación. El número de alcobas o habitaciones será de 3.

ARU (Centros Poblados)	
AMB	25
NA	3
K	1

Constante K según uso:	
Viv. Unifamiliar y Bifamiliar por lote individual	1
Viv. Unifamiliar y Bifamiliar en agrupación	0,9
Viv. Multifamiliar por loteo individual	0,9
Viv. Multifamiliar en agrupación	0,8
Vivi. Edificaciones de uso múltiple	0,9

Área Mínima Básica	
Urbano no será inferior a	25 m <sup>2</sup>
Urbano VS VS podrá ser de	20 m <sup>2</sup>
Conservación no será menor de	30 m <sup>2</sup>
Actualización será de	30 - 40 m <sup>2</sup>

Tabla 4. Restricciones normativas para Centros Poblados según POT Vigente.

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

Los espacios de servicios, como baños y cocinas, que por razones de diseño no se puedan ventilar de manera natural, se deberá asegurar la extracción de olores y vahos por medios mecánicos (extractores de aire).

- **Aislamiento Posterior.** Como regla general las edificaciones nuevas deberán contemplar un aislamiento posterior de por lo menos tres (3) metros, si las condiciones de área del lote no lo permiten, en el caso de edificaciones existentes se buscará un aislamiento de igual dimensión y solo de manera excepcional en atención al grado de consolidación de la edificación y de los materiales de la estructura se definirán dimensiones menores.
- **Aislamiento lateral.** Para centros poblados no se exigirán aislamientos laterales, sin embargo, en caso tal de ser realizado por los propietarios, estos deberán ser áreas libres debidamente empedradas y dotadas de vegetación ornamental, en caso de que no sea posible en el trámite de legalización urbanística se analizarán y plantearán alternativas que garanticen adecuadas condiciones de aislamiento o en su defecto soluciones de empate que garanticen una armónica integración de los paramentos, voladizos y demás parámetros volumétricos.
- **Voladizos:** Se permitirán voladizos de máximo hasta 0,60 metros y siempre y cuando se haya conformado solución vial frente al predio tipo V-4 y será de 0,8 sobre V-3.



013-20229999905937-20229999920146-20229999938028-20229999938315-20229999938319-20229999938471-20229999938595-20229999938597-20229999938601.

Página 29 de 31

- **Número de pisos.** Se admitirá dentro de los trámites de legalización y como medida de regularización urbanística un máximo de tres (3), 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.

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 del 2000.

- **Antejardín:** Tres (3) metros sobre la vía principal Fagua – Tiquiza que constituye las vías principales del sector, en las vías de acceso internas se procurará un antejardín de por lo menos dos (2) metros los cuales deberán ser áreas libres, empedradas y dotadas de vegetación ornamental, salvo que en la zona de estacionamientos se ubique al frente de la construcción, caso en el cual, se deberá combinar el prado con las zonas duras.

En caso de las edificaciones no cumplan con estas dimensiones, se definirá en el acto de legalización lo correspondiente, buscando compensar con un aumento del aislamiento posterior u otra medida de reducción del índice de ocupación, la unificación del paramento.

También se admitirá el antejardín resultante en una dimensión menor, como consecuencia que parte de este sea considerado como reserva vial o cesión urbanística obligatoria.

- **Parqueaderos:** Para efectos de los reconocimientos y licencias de ampliación o modificación de construcciones ya existentes, no se exigirá el cumplimiento de obligaciones de parqueo, no obstante, se instará a los interesados en los trámites de legalización urbanística a contemplar como medida de regularización una propuesta de parqueadero, sin que su ausencia impida la continuidad y viabilidad de la actuación, en el caso de predios con licencias previas otorgadas y en los cuales se haya dispuesto y reconocido zona de parqueo, la misma no podrá ser modificada o eliminada en el marco de las propuestas de regularización urbanística y deberá cumplir con los estándares del Art. 75 del POT vigente.

Las nuevas construcciones en predios con área superior a 100 m<sup>2</sup> deberán contemplar obligatoriamente una unidad de parqueo en las dimensiones establecidas en el Acuerdo 17 de 2000.

- **Índice máximo de ocupación:** Los actos administrativos de legalización urbanística definirán de forma específica los índices de ocupación para cada una de las unidades que integran el asentamiento humano, también se fijarán las demás normas urbanísticas necesarias para la regularización urbanística del asentamiento humano. Para lo existente, se verificará la información recogida en campo, información geográfica y demás información correspondiente para verificar el estado de las construcciones.

10. 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



013-20229999905937-20229999920146-20229999938028-20229999938315-20229999938319-20229999938471-20229999938595-20229999938597-20229999938601.

Página 30 de 31

que se deriven de los posteriores trámites de legalización urbanística su destinación para este tipo de viviendas y en consecuencia quedarán sometidos al cumplimiento de las obligaciones que la normatividad vigente impone para este tipo de viviendas.

### 13. CONCLUSIONES

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

1. Se trata de un asentamiento humano conformado por 32 predios, 12 predios en el ámbito A y 20 predios en el ámbito B; según la información catastral es un asentamiento con predominio residencial y que alberga aproximadamente 47 edificaciones mayoritariamente multifamiliares (48,95%), pero también se han identificado algunas edificaciones bifamiliares (31,91%) y multifamiliares (19,14%), se constata una consolidación superior al 96,87% desde el año 2014, con particularidades de lotes, cuyos índices son muy superiores a este promedio, también es importante tener en cuenta que el índice de ocupación para la zona según el acuerdo 17 de 2000 es del 60%
2. Se constataron niveles moderados de precariedad de las unidades privadas, en particular representado en los materiales de cubierta de las edificaciones, inadecuada disposición de las viviendas al interior de los predios, irregularidad de los accesos a las viviendas, sin garantía adecuada de accesos y privacidad al interior de los lotes, al igual que aparentes condiciones de hacinamiento y condiciones insalubres de algunas viviendas que no favorecen las condiciones de iluminación y ventilación, apariencia de infraestructuras con vulnerabilidad estructural limitada, aspectos todos, que si bien no son reiterados en la mayoría de viviendas, favorecen las condiciones de pobreza y exclusión social de los hogares y pueden conllevar a la ocurrencia de conflictos sociales vecinales y familiares.
3. Conforme a la visita preliminar se constatan condiciones de informalidad en un buen número de las edificaciones existentes, desarrolladas sin licencia urbanística previa o en desconocimiento de esta, con un ostensible desequilibrio entre la densidad y los espacios públicos.
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. Para llegar al asentamiento se ingresa por la vía Fagua - Tiquiza, esta vía se encuentra proyectada como una vía tipo V4 – Anillo veredal sección vial de 16.00 m, y una vía proyectada como V6 en el sentido este – oeste y que atraviesa el ámbito A. En el asentamiento general se deberá respetar la reserva vial y constituir la misma como cesión urbanística obligatoria como compensación en el marco de las normas de regularización urbanística y se tratarán de establecer y constituir vías locales en perfiles sugeridos tipo V7.



013-20229999905937-20229999920146-20229999938028-20229999938315-20229999938319-20229999938471-20229999938595-20229999938597-20229999938601.

Página 31 de 31

6. 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.
7. 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, 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.
8. Adicionalmente, se deberá propender por realizar la actualización catastral que permita gravar las áreas construidas que no han sido declaradas, áreas que, en el asentamiento, son aproximadamente equivalentes al 50% del mismo.
9. El área solicitada para el asentamiento humano no se encuentra en la categoría de conservación o protección según el POMCA del Rio Bogotá. Dada la ubicación del ámbito sobre área con amenaza por encharcamiento es necesario que cada predio genere el diseño hidráulico interno para conducir las aguas lluvias hacia la red de alcantarillado existente, las pocas áreas verdes que se encuentren en los predios deben mantenerse libre y sin zonas duras con el fin de generar áreas en las que se permita la infiltración de aguas lluvias, bajo ningún concepto se aceptara como medida de mitigación de la amenaza por encharcamiento la nivelación y relleno con residuos de construcción y demolición, dado que esta práctica es contraria a la normatividad ambiental. La zona debe dar cumplimiento a la norma ambiental, de gestión de riesgo y policiva.
10. Según el acuerdo 17 de 2000, su Capítulo 2. TRATAMIENTOS DE LOS USOS DEL SUELO RURAL, Subcapítulo 3. TRATAMIENTO DE DESARROLLO POR CONSTRUCCIÓN. hace referencia a la altura permitida en el numeral 197.2 Altura; La altura máxima permitida para viviendas será de dos pisos. Para construcciones con destinación comercial, industrial o institucional la altura máxima permitida será de tres pisos y en las zonas de Jardín de Uso Múltiple de cinco pisos. En los casos de subdivisión predial por herencias, se podrá construir hasta tres pisos de altura en vivienda, previo estudio y diseño arquitectónico aprobado por la Oficina de Planeación o la Curaduría Urbana, cuando se cree.

Siendo así la altura máxima permitida para el reconocimiento y regulación de las construcciones es de 3 pisos.