



ALCALDÍA MUNICIPAL DE CHÍA

DECRETO NÚMERO 144 DE 2023
(10 JUL 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 FONQUETA, SECTOR LA PAZ, ZONA RURAL - CENTRO POBLADO DEL MUNICIPIO DE CHÍA, SE ORDENA SU LEGALIZACIÓN Y REGULARIZACIÓN URBANÍSTICA Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES.

EL ALCALDE DEL MUNICIPIO DE CHÍA, CUNDINAMARCA

En uso de sus atribuciones constitucionales y legales, y reglamentarias, en especial las conferidas en los artículos 93 de la Ley 136 de 1994 y 29 de la Ley 1551 de 2012, los Acuerdos Municipales 188 del 3 de noviembre de 2021 y 207 del 30 de diciembre de 2022 y,

CONSIDERANDO:

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

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

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

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

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

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

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

necesidad por ella reconocida, el interés privado deberá ceder al interés público o social.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Que, el capítulo 5 del Decreto 1077 de 2015 fue modificado por el artículo 2, del Decreto Nacional 149 de 2020, quedando como nuevo texto normativo del artículo 2.2.6.5.1., lo siguiente:

"Artículo 2.2.6.5.1. Legalización urbanística. La legalización urbanística es el proceso mediante el cual la administración municipal, distrital o del Departamento Archipiélago de San Andrés, Providencia y Santa Catalina reconoce, si a ello hubiere lugar, la existencia de un asentamiento humano con condiciones de precariedad y de origen informal, conformado por viviendas de interés social y usos complementarios que la soportan, que se ha constituido sin licencia de urbanización previo a su desarrollo o que aun cuando la obtuvo, esta no se ejecutó.

Mediante la legalización urbanística y de acuerdo con las condiciones que establezca cada entidad territorial, se aprueban los planos urbanísticos y se expide la reglamentación urbanística, sin perjuicio de la responsabilidad penal, civil y administrativa de los comprometidos.

La legalización urbanística implica la incorporación al perímetro urbano cuando a ello hubiere lugar, sujeta a la disponibilidad técnica de servicios o a la implementación de un esquema diferencial en áreas de difícil gestión; y la regularización urbanística del asentamiento humano, entendida como la norma urbanística aplicable y las acciones de mejoramiento definidas por el municipio o distrito en la resolución de legalización.

La legalización urbanística no contempla el reconocimiento de los derechos de propiedad en favor de eventuales poseedores, ni la titulación de los predios ocupados por el asentamiento humano.

El acto administrativo mediante el cual se aprueba la legalización hará las veces de licencia de urbanización, con base en el cual se tramitarán las licencias de construcción de los predios incluidos en la legalización o el reconocimiento de las edificaciones existentes."

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

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

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

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

Que, en este marco se ha establecido en el artículo 2.2.6.4.2.6 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.

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

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

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

"Artículo 237. Definiciones

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

(...)

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

(...)"

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

La orden de legalización se hará mediante acto administrativo, en el que se delimitará la zona objeto de legalización y donde se demarcarán y establecerán los 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 la solicitud de estudio preliminar de legalización urbanística de asentamiento humano realizada a través del radicado 20229999930190, se adelantó entre otras actuaciones una visita preliminar por parte de la Dirección de Ordenamiento Territorial y Plusvalía a la vereda Fonqueta, Sector La Paz el día 18 de noviembre de 2022.

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

NÚMERO	CÓDIGO CATASTRAL	ÁREA (m²)
1	251750000000000000022411000000000000	62,913
2	251750000000000000022412000000000000	60,399
3	251750000000000000022362000000000000	74,298
4	251750000000000000022359000000000000	157,689
5	251750000000000000022486000000000000	63,740
6	251750000000000000022383500000000000	101,672
7	251750000000000000022394600000000000	141,279
8	251750000000000000022684000000000000	85,323
9	251750000000000000020929000000000000	49,665
10	251750000000000000022542000000000000	73,604
11	251750000000000000022543000000000000	71,602
12	251750000000000000022360000000000000	85,182
13	251750000000000000022361000000000000	60,799
14	251750000000000000022438000000000000	57,886
15	251750000000000000022544000000000000	85,099
16	251750000000000000023978000000000000	143,739
17	251750000000000000020207000000000000	148,697
18	251750000000000000020918000000000000	164,005
19	251750000000000000020926000000000000	121,537
20	251750000000000000022925000000000000	123,392
21	251750000000000000022926000000000000	121,835
22	251750000000000000022927000000000000	122,521
23	251750000000000000022928000000000000	122,872
24	251750000000000000022929000000000000	123,220
25	251750000000000000022930000000000000	123,570
26	251750000000000000022931000000000000	123,918
27	251750000000000000022932000000000000	124,276
28	251750000000000000023250000000000000	181,563
29	251750000000000000023835000000000000	85,296
30	251750000000000000023834000000000000	192,318
31	251750000000000000022923000000000000	141,465
TOTAL		3.395,374

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 3.395,374 m², y se localiza suelo rural en la vereda Fonqueta en el sector conocido como La Paz. El asentamiento se encuentra ubicado dentro de un centro poblado, en una zona determinante de transición entre las zonas urbanizadas rurales y los entornos rurales en estricto sentido.

Que el asentamiento humano se ha desarrollado en el marco del crecimiento progresivo del Centro poblado, teniendo al costado norte, sur y occidental todo el crecimiento urbanístico intensivo, derivado de esta condición, pero hacia el costado oriental aún prevalece un entorno rural de baja ocupación, hacia el

UKK

costado sur occidental se observa un crecimiento urbanístico alto, sin embargo, en la zona se han licenciado y autorizado desarrollos de parcelación campestre.

Que, de igual manera según las imágenes cartográficas, se evidencia una consolidación de más de 12 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 88,5 %, lo cual fue avanzando, llegando a una consolidación del 100 %.

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

ÁMBITO	CÓDIGO CATASTRAL	ÁREA (m²)
A	251750000000000000022411000000000000	62,913
	251750000000000000022412000000000000	60,399
	251750000000000000022362000000000000	74,298
	251750000000000000022359000000000000	157,689
	251750000000000000022486000000000000	63,740
	251750000000000000023835000000000000	101,672
	251750000000000000023946000000000000	141,279
B	251750000000000000022684000000000000	85,323
	251750000000000000020929000000000000	49,665
	251750000000000000022542000000000000	73,604
	251750000000000000022543000000000000	71,602
	251750000000000000022360000000000000	85,182
	251750000000000000022361000000000000	60,799
	251750000000000000022438000000000000	57,886
	251750000000000000022544000000000000	85,099
	251750000000000000023978000000000000	143,739
	251750000000000000020207000000000000	148,697
	251750000000000000020918000000000000	164,005
	251750000000000000020926000000000000	121,537
	251750000000000000022925000000000000	123,392
	251750000000000000022926000000000000	121,835
	251750000000000000022927000000000000	122,521
	251750000000000000022928000000000000	122,872
	251750000000000000022929000000000000	123,220
	251750000000000000022930000000000000	123,570
	251750000000000000022931000000000000	123,918
	251750000000000000022932000000000000	124,276
	251750000000000000023250000000000000	181,563
	251750000000000000023835000000000000	85,296
	251750000000000000023834000000000000	192,318
	251750000000000000022923000000000000	141,465

Que en el ámbito B el predio identificado con la cédula catastral 251750000000000000022923000000000000 es una servidumbre con un área aproximadamente de 141,465 m².

Que en el ámbito A se identificaron seis (6) viviendas con tipología bifamiliar equivalente al 85.71% y una (1) vivienda de tipología bifamiliar equivalente al 14.29%.

Que en el ámbito B del asentamiento se encontraron veintiséis (26) viviendas, diecinueve (19) viviendas de tipo bifamiliar, equivalentes a un 73.08%, cinco (5) viviendas de tipo unifamiliar equivalentes al 19.23% y finalmente una vivienda de tipo multifamiliar equivalente al 3.85%, además, cuenta con un acceso por una servidumbre.

Que el asentamiento humano, tiene una consolidación de usos predominantemente residenciales.

Que según la visita de campo realizada y conforme con la información allí recopilada se encontraron las siguientes características según lo evidenciado a nivel externo para cada una de las edificaciones:

Ámbito	Código	# Construcciones	No de Pisos	Tipología de Vivienda	Material Predominante
A	25175000000000000000022411000000000000	1	3	Bifamiliar	Mampostería
	25175000000000000000022412000000000000	1	3	Bifamiliar	Mampostería
	25175000000000000000022362000000000000	1	3	Bifamiliar	Mampostería
	25175000000000000000022359000000000000	1	3	Bifamiliar	Mampostería
	25175000000000000000022486000000000000	1	3	Bifamiliar	Mampostería
	25175000000000000000023835000000000000	2	1	Bifamiliar	Mampostería
	25175000000000000000023946000000000000	1	3	Multifamiliar	Mampostería
B	25175000000000000000022684000000000000	1	3	Bifamiliar	Mampostería
	25175000000000000000020929000000000000	1	3	Bifamiliar	Mampostería
	25175000000000000000022542000000000000	1	3	Bifamiliar	Mampostería
	25175000000000000000022543000000000000	1	3	Bifamiliar	Mampostería
	25175000000000000000022360000000000000	1	3	Bifamiliar	Mampostería
	25175000000000000000022361000000000000	1	3	Bifamiliar	Mampostería
	25175000000000000000022438000000000000	1	3	Bifamiliar	Mampostería
	25175000000000000000022544000000000000	1	3	Bifamiliar	Mampostería
	25175000000000000000023978000000000000	1	3	Bifamiliar	Mampostería
	25175000000000000000020207000000000000	1	1	Multifamiliar	Prefabricada
	25175000000000000000020918000000000000	1	3	Bifamiliar	Mampostería
	25175000000000000000020926000000000000	1	2	Unifamiliar	Mampostería
	25175000000000000000022925000000000000	1	1	Unifamiliar	Mampostería
	25175000000000000000022926000000000000	1	2	Bifamiliar	Mampostería
	25175000000000000000022927000000000000	1	2	Bifamiliar	Mampostería
	25175000000000000000022928000000000000	1	2	Bifamiliar	Mampostería
	25175000000000000000022929000000000000	1	3	Bifamiliar	Mampostería
	25175000000000000000022930000000000000	1	2	Unifamiliar	Mampostería
	25175000000000000000022931000000000000	1	2	Bifamiliar	Mampostería
	25175000000000000000022932000000000000	1	2	Bifamiliar	Mampostería
	25175000000000000000023250000000000000	1	1	Unifamiliar	Prefabricada
	25175000000000000000023835000000000000	1	1	Unifamiliar	Prefabricada
	25175000000000000000023834000000000000	3	1	Bifamiliar	2 Prefabricada - 1 Mampostería
	25175000000000000000022923000000000000				Servidumbre

Que, 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 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.

Que en lo que respecta al Plano 1B. Estructura general del territorio a largo plazo - zonas de amenazas del Acuerdo 17 del 2000 el asentamiento, está ubicado en

UPP

zona de amenaza media por movimientos en masa, en aproximadamente 60.35% de su área, no obstante, actualmente se cuenta con Estudios básicos de riesgos EBR más recientes elaborados mediante el contrato de Consultoría 663 de 2020, donde se precisó la precitada amenaza reportándose niveles bajos, por ende, no se presentaría restricción para adelantar el presente proceso, siendo pertinente resaltar que respecto a los fenómenos de inundación, avenida torrencial e incendios forestales se presenta igualmente amenaza baja.

Que, así mismo, los Estudios básicos de riesgos EBR, efectuados mediante Consultoría 663 de 2020, el asentamiento se encuentra ubicado en zona de amenaza media 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 La Lucerna proyectada como una vía tipo V4, sección vial de 16.00 metros, luego por la vía local proyectada como una vía tipo V7, sección vial de 6.00 metros.

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 Fonqueta, Sector La Paz, con un área aproximada de 3.395,374 m², 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

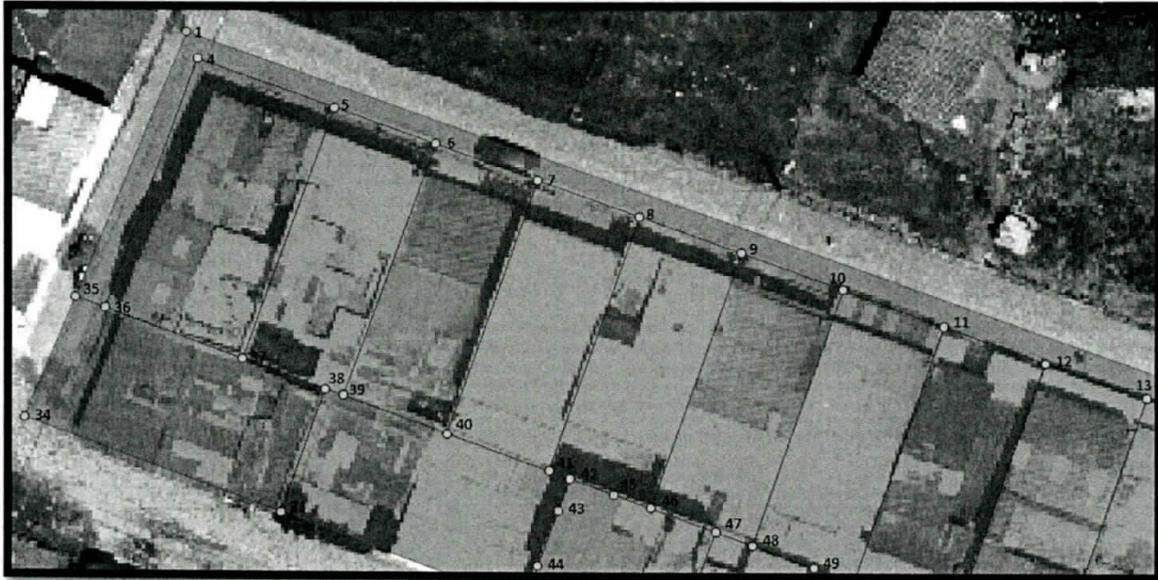
Id	X	Y
1	4881262.9	2094914.2
2	4881332.4	4881332.4
3	4881331.83	2094888.17
4	4881263.6	2094912.5
5	4881272.6	2094909.3
6	4881279.2	2094907.0
7	4881285.8	2094904.6
8	4881292.3	2094902.3
9	4881298.9	2094899.9
10	4881305.5	2094897.6
11	4881312.1	2094895.2
12	4881318.7	2094892.9
13	4881325.2	2094890.5
14	4881330.3	2094883.8
15	4881337.2	2094881.3
16	4881343.4	2094879.2
17	4881349.5	2094877.0
18	4881361.7	2094872.7
19	4881356.65	2094858.72
20	4881357.59	2094858.39
21	4881355.14	2094851.63
22	4881343.99	2094855.70
23	4881341.18	2094856.73

Id	X	Y
24	4881338.31	2094857.78
25	4881332.68	2094859.84
26	4881324.64	2094862.77
27	4881316.76	2094865.66
28	4881307.38	2094869.08
29	4881304.76	2094870.04
30	4881300.68	2094871.53
31	4881294.30	2094873.87
32	4881284.92	2094877.30
33	4881269.06	2094883.09
34	4881252.45	2094889.16
35	4881255.74	2094897.01
36	4881257.65	2094896.32
37	4881266.56	2094893.06
38	4881271.97	2094891.09
39	4881273.13	2094890.67
40	4881279.89	2094888.20
41	4881286.46	2094885.80
42	4881287.82	2094885.30
43	4881287.08	2094883.24
44	4881285.77	2094879.64
45	4881290.64	2094884.27
46	4881293.0	2094883.4
47	4881297.2	2094881.9
48	4881299.6	2094881.0
49	4881303.6	2094879.5
50	4881306.17	2094878.60
51	4881310.3	2094877.1
52	4881312.7	2094876.2
53	4881319.32	2094873.80
54	4881319.67	2094873.67
55	4881325.89	2094871.41
56	4881327.56	2094870.82
57	4881335.63	2094867.98
58	4881338.87	2094866.84
59	4881341.29	2094865.99
60	4881345.00	2094864.68
61	4881344.45	2094863.17
62	4881346.45	2094862.47
63	4881373.8	2094882.1
64	4881380.6	2094879.6
65	4881375.1	2094864.4
66	4881371.8	2094855.2
67	4881383.9	2094850.8
68	4881385.0	2094853.6
69	4881390.6	2094851.5
70	4881395.1	2094849.9
71	4881399.8	2094848.2
72	4881395.3	2094836.4
73	4881390.6	2094838.1
74	4881386.1	2094839.8
75	4881380.5	2094842.0
76	4881364.7	2094848.1
77	4881358.1	2094850.5
78	4881361.34	2094859.01
79	4881361.98	2094858.78

Id	X	Y
80	4881367.92	2094856.62
81	4881365.32	2094867.96

Fuente: Dirección de Ordenamiento Territorial y Plusvalía, 2023

Ilustración 1 Localización Zona objeto de estudio Orden de Legalización Fonqueta Sector La Paz en el marco del radicado 20229999930190



July

UPH



Fuente: Dirección de Ordenamiento Territorial y Plusvalía, 2023

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

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

PARÁGRAFO TERCERO. - Hace parte integral del presente decreto, el documento denominado "**MEMORIA JUSTIFICATIVA ORDEN DE LEGALIZACIÓN SUELO RURAL - VEREDA FONQUETA - CENTRO POBLADO 20229999930190.**"

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.

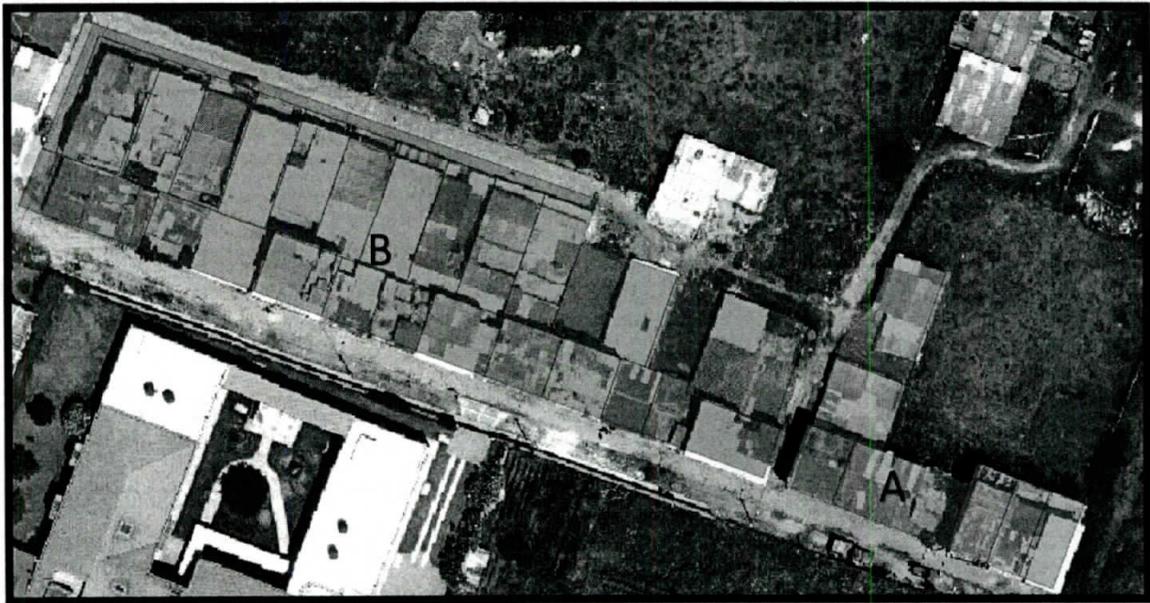
En consecuencia, se insta al urbanizador, los enajenantes, la comunidad interesada y a los propietarios de los terrenos, a iniciar y adelantar en consecuencia con el mandato dictado mediante el presente acto administrativo los trámites de legalización urbanística de asentamientos humanos, sin perjuicio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

UR

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	251750000000000000000000224110000000000000
	251750000000000000000000224120000000000000
	251750000000000000000000223620000000000000
	251750000000000000000000223590000000000000
	251750000000000000000000224860000000000000
	251750000000000000000000238350000000000000
	251750000000000000000000239460000000000000
B	251750000000000000000000226840000000000000
	251750000000000000000000209290000000000000
	251750000000000000000000225420000000000000
	251750000000000000000000225430000000000000
	251750000000000000000000223600000000000000
	251750000000000000000000223610000000000000
	251750000000000000000000224380000000000000
	251750000000000000000000225440000000000000
	251750000000000000000000239780000000000000
	251750000000000000000000202070000000000000
	251750000000000000000000209180000000000000
	251750000000000000000000209260000000000000
	251750000000000000000000229250000000000000
	251750000000000000000000229260000000000000
	251750000000000000000000229270000000000000
	251750000000000000000000229280000000000000
	251750000000000000000000229290000000000000
	251750000000000000000000229300000000000000
	251750000000000000000000229310000000000000
	251750000000000000000000229320000000000000
	251750000000000000000000232500000000000000
	251750000000000000000000238350000000000000
	251750000000000000000000238340000000000000
251750000000000000000000229230000000000000	



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

[Handwritten signature]

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, se encuentra ubicado en un área de amenaza por movimientos en masa en nivel medio, no obstante, actualmente se cuenta con Estudios básicos de riesgos EBR más recientes elaborados mediante el contrato de Consultoría 663 de 2020, donde se precisó la precitada amenaza reportándose niveles bajos, por ende, no se presentaría restricción para adelantar el presente proceso, siendo pertinente resaltar que respecto a los fenómenos de inundación, avenida torrencial e incendios forestales se presenta igualmente amenaza baja.

UPP

Así mismo, el área 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:

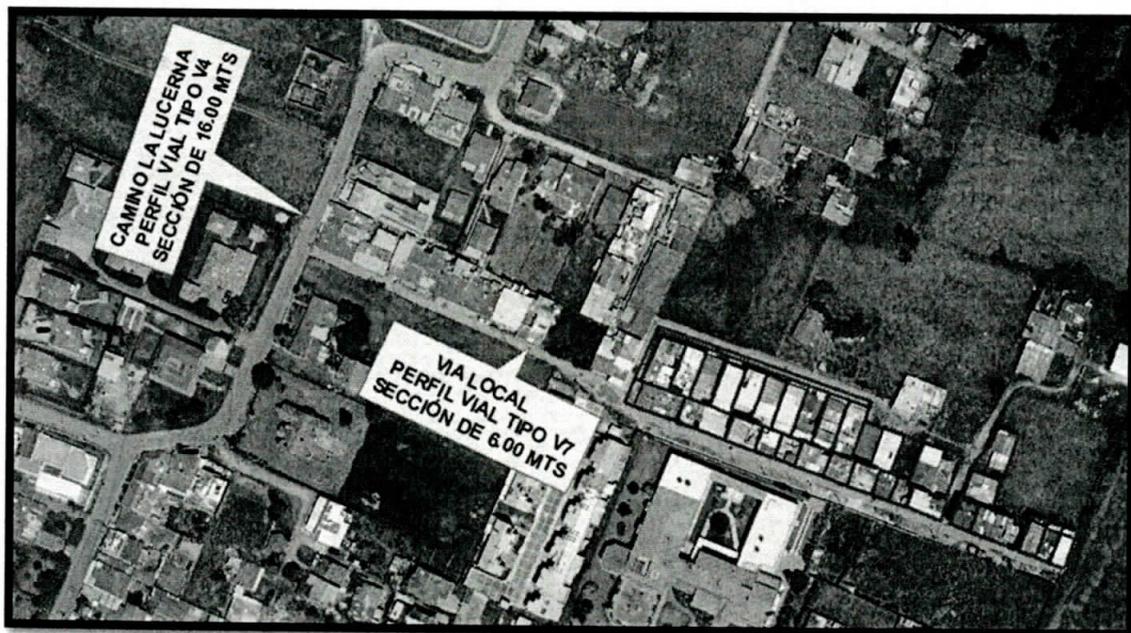
1. El asentamiento cuenta con un vallado por el costado oriental bajo el descriptor "En servicio", esta información conforme con lo reportado en el inventario de vallados elaborado por la Secretaría de Medio Ambiente para el 2021, en consecuencia, la intervención y manejo de este debe realizarse acorde con las directrices que imparta la Secretaría de Medio Ambiente.
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 intentarán ajustar el diseño de la red de agua lluvia para facilitar su captación, acumulación y posterior aprovechamiento en uso sanitario, riego de zonas verdes y 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.

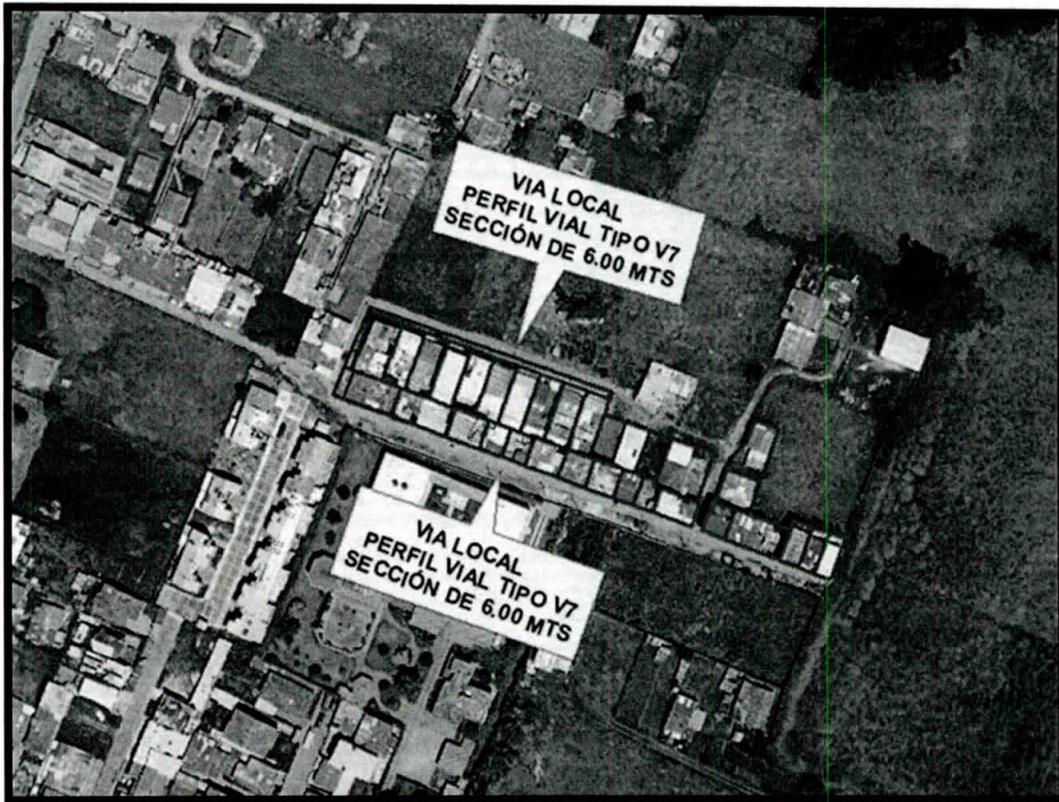
6. No se permitirá la instalación de ningún tipo de cobertizo o cubierta que cubra total o parcialmente el aislamiento posterior o patio, ni la zona de antejardín o de retroceso sobre la vía de acceso.
7. Dar cumplimiento a la norma ambiental y policiva respecto del manejo de residuos sólidos.

ARTÍCULO OCTAVO. – SISTEMA VIAL. El ingreso al asentamiento se realiza por el camino La Lucerna proyectada como una vía tipo V4, sección vial de 16.00 metros, luego por la vía local proyectada como una vía tipo V7, sección vial de 6.00 metros, tal como se puede observar a continuación:



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 deberá considerar dentro de la propuesta del asentamiento humano, perfiles viales con una sección mínima de 6.00 metros obedeciendo a vías tipo V7, se aclara que los perfiles viales que se generen en la

propuesta estarán supeditados a revisión y por ende pueden llegar a sufrir modificación en el desarrollo del mismo.



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

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

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

PARÁGRAFO SEGUNDO. - En marco de los procesos de legalización urbanística que se adelanten es conveniente realizar levantamiento topográfico amarrado a coordenadas nacionales, conforme a las normas nacionales y los sistemas de referencia definidos por el IGAC, con el fin de establecer de manera correcta las áreas destinadas para la ampliación de las vías requeridas, 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 "Fonqueta 1 y 2" las cuales circulan cerca del asentamiento Humano, tal como se muestra a continuación:

Ruta Fonqueta 1.



Ruta Fonqueta 2



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 concorra o preste su consentimiento para el cumplimiento de las obligaciones en materia de servicios públicos domiciliarios, se podrá continuar con los trámites de legalización siempre y cuando el interesado se comprometa de manera independiente a entregar las obras de infraestructura de servicios públicos domiciliarios, para tal efecto se suscribirá un acta de compromiso en la cual se detallará el término para la entrega.

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

ARTÍCULO DÉCIMO TERCERO. - CONDICIONES MÍNIMAS DE HABITABILIDAD PARA LA REGULARIZACIÓN EN LOS 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 tramites de legalización urbanística que se deriven del presente decreto, se tendrá en cuenta cómo Área mínima permisible por unidad de vivienda (AMPV) de conformidad con lo previsto en el artículo 76 del Acuerdo 17 de 2000, la siguiente:

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

Donde:

AMB = Área mínima básica

NA = Número de alcobas

K= Constante según uso

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

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

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

3. **Aislamiento Posterior.** Como regla general las edificaciones nuevas deberán contemplar un aislamiento posterior de por lo menos tres (3) metros, 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 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.
5. **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.

6. **Antejardín:** No se exigirá disposición de antejardín, en caso de que este se contemple deberá por lo menos tener un ancho de dos (2) metros, los cuales deberán ser áreas libres, empradizadas y dotadas de vegetación ornamental, en todo caso en el trámite de legalización urbanística se definirá de manera específica su conveniencia y dimensiones específicas.
7. **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 m² deberán contemplar obligatoriamente una unidad de parqueo en las dimensiones establecidas en el Acuerdo 17 de 2000.

8. **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 párrafo tercero del artículo tercero del Acuerdo 188 de 2021, en los actos de legalización urbanística que se deriven del presente decreto se admitirán los usos residenciales en tipología unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar conforme al estado actual del asentamiento humano, los actos de reconocimiento o de licencia de

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

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

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

1. **Secretaría de Medio Ambiente:** Identificar a plenitud las acciones tendientes al adecuado manejo y disposición de residuos sólidos en coordinación con Emserchía.

Brindar las orientaciones necesarias para mejorar las condiciones de sostenibilidad y cuidado de los recursos naturales existentes.

2. **Secretaría de Obras Públicas.** En coordinación con la Secretaría de Planeación, los prestadores de Servicios Públicos Domiciliarios, el Instituto de Desarrollo Urbano, Vivienda y Gestión Territorial, debe definir la viabilidad, conveniencia y priorización de intervenciones en las zonas públicas tendientes a mejorar los bienes y servicios públicos en el sector.
3. **Secretaría de Participación Ciudadana y Acción Comunitaria.** Brindar acompañamiento, sensibilización en las jornadas de socialización y en fomentar una actuación concurrente y recíproca para mejorar las condiciones de habitabilidad de la zona por parte de los residentes.
4. **Dirección de Urbanismo:** Brindar información detallada de las licencias urbanísticas otorgadas en cualquiera de sus clases y modalidades para cada uno de los predios que integran el asentamiento humano y las que se encontraren en trámite.
5. **Dirección de Sistemas de Información y Estadística.** Se sirva validar y verificar la estratificación de la totalidad de los predios que conforman el asentamiento y actualizar en el correspondiente sistema de información y estratificación del Municipio.
6. **Secretaría de Gobierno - Dirección de Derechos y Resolución de Conflictos.** Para que ejerzan acciones de vigilancia especial en la zona a través de las Inspecciones de Policía, para evitar la continuidad de acciones de informalidad y para que se sirva informar a la Dirección de Ordenamiento Territorial y Plusvalía

los procesos de infracción urbanística en curso que se estén adelantando sobre los predios al interior de la zona, o los que se hayan concluido.

7. **Dirección de Servicios Públicos.** Para que a través de su despacho se convoque a los prestadores de servicios públicos domiciliarios en la zona, en aras de definir acciones que puedan mejorar la prestación de los servicios en el marco de los trámites de legalización urbanística.
8. **Instituto de Desarrollo Urbano Vivienda y Gestión Territorial del Municipio de Chía – IDUVI.** Para que se pronuncien acerca de la existencia de obligaciones pendientes asociadas a cargas o cesiones urbanísticas y para que tenga conocimiento acerca de las condiciones de precariedad e informalidad de la zona y su particular consideración en los programas y en la oferta de servicios del Instituto.
9. **Empresa de Servicios Públicos de Chía EMSERCHÍA E.S.P.** Para que se sirva informar a la Dirección de Ordenamiento Territorial y Plusvalía de manera detallada las condiciones actuales de prestación de los servicios públicos domiciliarios de acueducto, alcantarillado y aseo en la zona y los proyectos de optimización o expansión contemplados por la empresa que tengan implicaciones en la zona, así como las obligaciones por parte de los usuarios que deban atender tendientes a la adecuada normalización en la prestación de los servicios.

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

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

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

ARTÍCULO DÉCIMO SEXTO. COMPORTAMIENTOS QUE AFECTAN LA INTEGRIDAD URBANÍSTICA. Los interesados en el proceso de legalización deben abstenerse de ejecutar o continuar en actuaciones que constituyan comportamientos contrarios

a la integridad urbanística señaladas en el título XIV Capítulo I del Código Nacional de Policía y Convivencia (Ley 1801 de 2016) especialmente los previstos en sus artículos 135, 136 y 140.

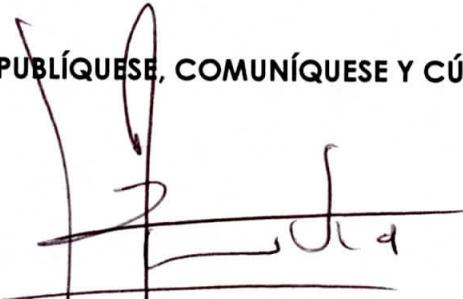
ARTÍCULO DÉCIMO SÉPTIMO. - PUBLICAR. El presente acto administrativo en la página web de la Alcaldía Municipal de Chía www.chia-cundinamarca.gov.co.

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

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

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

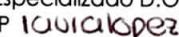
PUBLÍQUESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE


LUIS CARLOS SEGURA RUBIANO
Alcalde Municipal de Chía

Elaboró:

Iván Darío Bautista Buitrago - Profesional Especializado D.O.T.P.

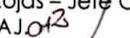
Revisó texto jurídico:

Laura Sofía López Mariño - Pasante D.O.T.P. 

Revisó texto jurídico:

Dr. Juan Ricardo Alfonso Rojas - Jefe Oficina Asesora Jurídica

Aprobó:

E. Alexis Rotavista V. - PU-OAJ. 

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



MEMORIA JUSTIFICATIVA ORDEN DE LEGALIZACIÓN SUELO RURAL – VEREDA FONQUETA - CENTRO POBLADO 2022999930190

1. ANTECEDENTES

Mediante radicado con consecutivo 2022999930190 del 06 de Octubre de 2022 se solicitó a partir del predio identificado con cédula catastral 251750000000000022359000000000, 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*”

2. ACTUACIÓN PREVIA AL INICIO DE LOS TRÁMITES 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, 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

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

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

3. IDENTIFICACIÓN Y DELIMITACIÓN DEL ASENTAMIENTO HUMANO.

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



coordenadas (origen nacional), de conformidad con lo previsto en la resolución 471 de 2020, así:

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

Id	X	Y
1	4881262.9	2094914.2
2	4881332.4	4881332.4
3	4881331.83	2094888.17
4	4881263.6	2094912.5
5	4881272.6	2094909.3
6	4881279.2	2094907.0
7	4881285.8	2094904.6
8	4881292.3	2094902.3
9	4881298.9	2094899.9
10	4881305.5	2094897.6
11	4881312.1	2094895.2
12	4881318.7	2094892.9
13	4881325.2	2094890.5
14	4881330.3	2094883.8
15	4881337.2	2094881.3
16	4881343.4	2094879.2
17	4881349.5	2094877.0
18	4881361.7	2094872.7
19	4881356.65	2094858.72
20	4881357.59	2094858.39
21	4881355.14	2094851.63
22	4881343.99	2094855.70
23	4881341.18	2094856.73
24	4881338.31	2094857.78
25	4881332.68	2094859.84
26	4881324.64	2094862.77
27	4881316.76	2094865.66
28	4881307.38	2094869.08
29	4881304.76	2094870.04
30	4881300.68	2094871.53
31	4881294.30	2094873.87
32	4881284.92	2094877.30
33	4881269.06	2094883.09
34	4881252.45	2094889.16
35	4881255.74	2094897.01
36	4881257.65	2094896.32
37	4881266.56	2094893.06
38	4881271.97	2094891.09
39	4881273.13	2094890.67
40	4881279.89	2094888.20
41	4881286.46	2094885.80
42	4881287.82	2094885.30
43	4881287.08	2094883.24
44	4881285.77	2094879.64
45	4881290.64	2094884.27
46	4881293.0	2094883.4
47	4881297.2	2094881.9
48	4881299.6	2094881.0
49	4881303.6	2094879.5
50	4881306.17	2094878.60



Id	X	Y
51	4881310.3	2094877.1
52	4881312.7	2094876.2
53	4881319.32	2094873.80
54	4881319.67	2094873.67
55	4881325.89	2094871.41
56	4881327.56	2094870.82
57	4881335.63	2094867.98
58	4881338.87	2094866.84
59	4881341.29	2094865.99
60	4881345.00	2094864.68
61	4881344.45	2094863.17
62	4881346.45	2094862.47
63	4881373.8	2094882.1
64	4881380.6	2094879.6
65	4881375.1	2094864.4
66	4881371.8	2094855.2
67	4881383.9	2094850.8
68	4881385.0	2094853.6
69	4881390.6	2094851.5
70	4881395.1	2094849.9
71	4881399.8	2094848.2
72	4881395.3	2094836.4
73	4881390.6	2094838.1
74	4881386.1	2094839.8
75	4881380.5	2094842.0
76	4881364.7	2094848.1
77	4881358.1	2094850.5
78	4881361.34	2094859.01
79	4881361.98	2094858.78
80	4881367.92	2094856.62
81	4881365.32	2094867.96

Fuente: Dirección de Ordenamiento Territorial y Plusvalía, 2023

La zona objeto de estudio consta de dos ámbitos, el ámbito A tiene un total de (7) predios de los cuales se tiene un área aproximada de 62,913 m² en el predio identificado con la cedula catastral 251750000000000000022411000000000000, un área aproximada de 60,399 m² en el predio identificado 251750000000000000022412000000000000, un área aproximada de 74,298 m² en el predio 251750000000000000022362000000000000, un área aproximada de 157,689 m² en el predio 251750000000000000022359000000000000, un área aproximada de 63,740 m² en el predio 251750000000000000022486000000000000, un área aproximada de 101,672 m² en el predio 251750000000000000023835000000000000 y un área aproximada de 141,279 m² en el predio 251750000000000000023946000000000000.

El ámbito B consta de (24) predios de los cuales se tiene un área aproximada de:

Cedula Catastral	Área (m2)
251750000000000000022684000000000000	85,323
251750000000000000020929000000000000	49,665
251750000000000000022542000000000000	73,604
251750000000000000022543000000000000	71,602
251750000000000000022360000000000000	85,182
251750000000000000022361000000000000	60,799
251750000000000000022438000000000000	57,886



Cedula Catastral	Área (m2)
251750000000000000002254400000000000	85,099
251750000000000000002397800000000000	143,739
251750000000000000002020700000000000	148,697
251750000000000000002091800000000000	164,005
251750000000000000002092600000000000	121,537
251750000000000000002292500000000000	123,392
251750000000000000002292600000000000	121,835
251750000000000000002292700000000000	122,521
251750000000000000002292800000000000	122,872
251750000000000000002292900000000000	123,220
251750000000000000002293000000000000	123,570
251750000000000000002293100000000000	123,918
251750000000000000002293200000000000	124,276
251750000000000000002325000000000000	181,563
251750000000000000002383500000000000	85,296
251750000000000000002383400000000000	192,318

Y finalmente, se cuenta con una servidumbre identificada con la cedula catastral 251750000000000000002292300000000000 con un área aproximadamente de 141,465 m². Este asentamiento humano se localiza en el sector La Paz en la vereda Fonqueta.

El asentamiento humano se ha desarrollado en el marco del crecimiento progresivo del Centro poblado, teniendo al costado norte, sur y occidental todo el crecimiento urbanístico intensivo, derivado de esta condición, pero hacia el costado oriental aún prevalece un entorno rural de baja ocupación, hacia el costado sur occidental se observa un crecimiento urbanístico alto, sin embargo, se debe advertir que se han licenciado y autorizado desarrollos de parcelación campestre.

El asentamiento se encuentra ubicado dentro del centro poblado y en una zona determinante entre la transición entre las zonas urbanizadas rurales y los entornos rurales en estricto sentido. En la siguiente imagen se demarcan los puntos de delimitación del asentamiento humano.

Ilustración 1 Localización Zona objeto de estudio Orden de Legalización Fonqueta Sector La Paz en el marco del radicado 2022999930190





Fuente: Dirección de Ordenamiento Territorial y Plusvalía, 2023



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

4. EVOLUCIÓN EN LA CONSOLIDACIÓN DEL ASENTAMIENTO HUMANO

Conforme al Plan de Ordenamiento territorial vigente, adoptado mediante el Acuerdo 17 de 2000, la zona objeto de estudio se encuentra clasificado como SUELO RURAL, categorizado como Centro Poblado, a continuación, se ilustra la evolución del asentamiento en los últimos 10 años.

	<p>Fuente: Imagen libre Google Earth 2010</p> <p>El asentamiento en total cuenta con 31 predios dividido en dos ámbitos, en este encontramos el ámbito A que cuenta con 7 predios y el ámbito B que cuenta con 24 predios; Teniendo en cuenta esto, para el año 2010 en la imagen satelital se puede observar que ya se encontraba en gran medida ocupado por construcciones, entre ellas viviendas construidas en mampostería y otras prefabricadas, por lo cual el asentamiento cuenta un grado de consolidación superior a 10 años.</p> <p>Teniendo en cuenta esto el grado de consolidación en el ámbito A es superior por el tiempo de desarrollo de las viviendas que se observan en este, por lo cual el índice de ocupación del ámbito es de 85%, ya que se perciben aproximadamente 6 edificaciones construidas.</p> <p>Para el ámbito B se observa de igual manera un grado de consolidación superior, por lo cual el índice de ocupación es de 92%, ya que se perciben cerca de 22 construcciones de vivienda en el ámbito.</p>
	<p>Fuente: Ortofotomosaico 2014</p> <p>Para el año 2014 en el ámbito A se observa que todos los predios están construidos, por lo cual el grado de consolidación tiende a ser superior a 10 años y el índice de ocupación para este es del 100%.</p> <p>Observando el ortofotomosaico del año 2014 en el ámbito B se puede observar que no hay gran variación, sin embargo, hay más predios construidos para un</p>

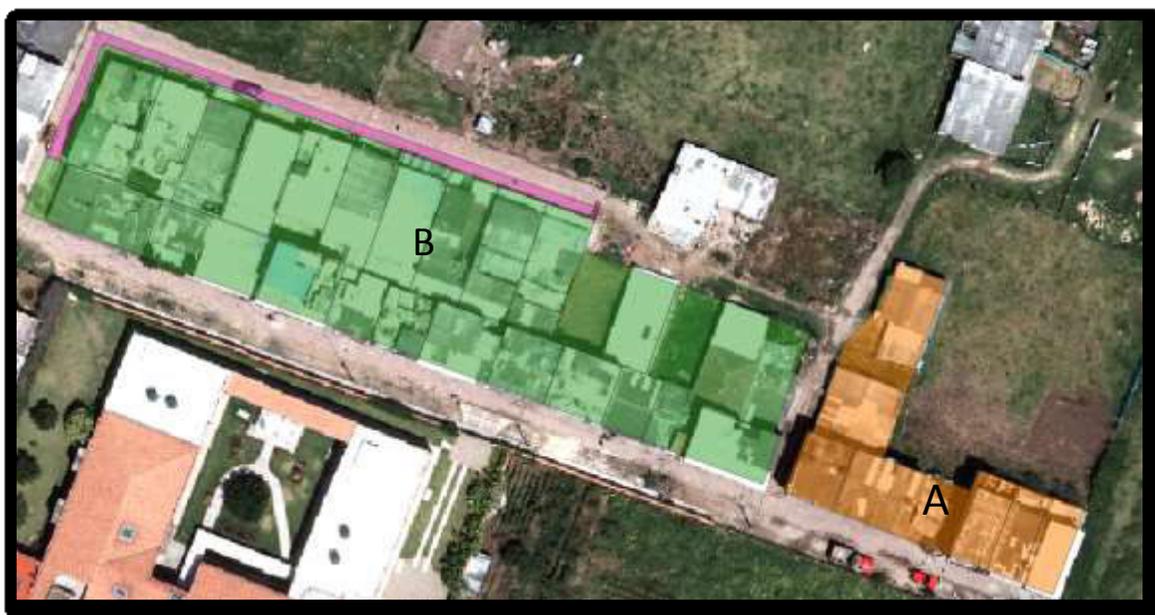
	total de 23 predios construidos, representando esto un 95% de índice de ocupación y grado de consolidación superior a los 10 años.
	<p>Fuente: Imagen libre Google Earth 2023</p> <p>Para el año 2022, observando la imagen satelital se puede apreciar que no hay gran variación en los ámbitos frente al área construida, exceptuando porque en el ámbito B se construyeron finalmente los 24 predios para un total de 31 predios construidos en el asentamiento, además de las modificaciones y demás detalles que no se pueden apreciar a este nivel.</p> <p>Teniendo en cuenta lo anterior a nivel de fotointerpretación se puede precisar que el índice de ocupación tanto del ámbito A como del ámbito B es de del 100%, con base a la relación de predios construidos/predios totales.</p>

El asentamiento evidencia una consolidación de más de 12 años según las imágenes de apoyo, pero claramente trae una consolidación progresiva según lo indagado en campo de al menos 20 años, partiendo incluso desde los procesos de configuración de núcleos familiares y segregaciones de la propiedad rural que se dio en este contexto.

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 de acceso al asentamiento tal como se detalla a continuación:

Ilustración 2 Ámbitos Asentamiento Humano





Teniendo en cuenta el área mínima permitida según el POT vigente para cada tipología, se define que el asentamiento se encuentra consolidado en (31) predios divididos en dos ámbitos A y B con siete y veinticuatro predios construidos respectivamente, cada uno con las siguientes características:

El ámbito A identificado con (7) cédulas catastrales:

- 25175000000000000000000000224110000000000000
- 2517500000000000000000000022412000000000000
- 2517500000000000000000000022362000000000000
- 25175000000000000000000000223590000000000000
- 2517500000000000000000000022486000000000000
- 2517500000000000000000000023835000000000000
- 25175000000000000000000000239460000000000000

Se constituye en cada uno de los predios por una construcción de vivienda conformadas principalmente con tipología bifamiliar y una vivienda de tipo multifamiliar perteneciente al señor Justiniano Quiroga Duarte.

Teniendo en cuenta esto se identifican seis viviendas con tipología bifamiliar equivalente al 85.71% y una vivienda de tipología bifamiliar equivalente al 14.29%, para un total del 100% del ámbito A.

El ámbito B está conformado por (24) predios identificados con las siguientes cédulas catastrales:

- 25175000000000000000000000226840000000000000
- 25175000000000000000000000209290000000000000
- 2517500000000000000000000022542000000000000
- 2517500000000000000000000022543000000000000
- 2517500000000000000000000022360000000000000
- 2517500000000000000000000022361000000000000
- 25175000000000000000000000224380000000000000
- 2517500000000000000000000022544000000000000
- 25175000000000000000000000239780000000000000
- 25175000000000000000000000202070000000000000
- 25175000000000000000000000209180000000000000
- 25175000000000000000000000209260000000000000
- 251750000000000000000000002292500000000000000
- 251750000000000000000000002292600000000000000
- 251750000000000000000000002292700000000000000
- 251750000000000000000000002292800000000000000
- 2517500000000000000000000022929000000000000000
- 251750000000000000000000002293000000000000000
- 2517500000000000000000000022931000000000000000
- 2517500000000000000000000022932000000000000000
- 251750000000000000000000002325000000000000000
- 2517500000000000000000000023835000000000000000
- 2517500000000000000000000023834000000000000000

En estos predominan las edificaciones de un piso y la tipología bifamiliar, además, cuenta con un acceso por una servidumbre; De estas (26) viviendas se cuenta con (19) viviendas de tipo bifamiliar, equivalentes a un 73.08%, se tienen (5) viviendas de tipo unifamiliar equivalentes al 19.23% y finalmente una vivienda de tipo multifamiliar equivalente al 3.85%, para un total del 100% del asentamiento humano.





6. CONSOLIDACIÓN URBANÍSTICA PREDOMINANTE

6.1. USOS ACTUALES

- El asentamiento humano tiene una consolidación de usos predominantemente residenciales, en todos los predios del asentamiento; Para el ámbito A encontramos los predios identificados con cédula catastral 251750000000000000002241100000000000,251750000000000000002241200000000000,251750000000000000002236200000000000,251750000000000000000022359000000000000,251750000000000000002248600000000000,251750000000000000002383500000000000 y finalmente el predio identificado con cedula catastral 251750000000000000002394600000000000

Ilustración 3 Usos residenciales en el ámbito A





Para el ámbito B encontramos 24 predios de uso residencial identificados con las cedula catastrales:2517500000000000000000000226840000000000000,251750000000000000000000020929000000000000,2517500000000000000000000225420000000000000,2517500000000000000000000225430000000000000,2517500000000000000000000223600000000000000,25175000000000000000000000223610000000000000,2517500000000000000000000224380000000000000,25175000000000000000000000000225440000000000000,2517500000000000000000000239780000000000000,2517500000000000000000000202070000000000000,2517500000000000000000000209180000000000000,2517500000000000000000000209260000000000000,2517500000000000000000000229250000000000000,2517500000000000000000000229260000000000000,2517500000000000000000000229270000000000000,2517500000000000000000000229280000000000000,2517500000000000000000000229290000000000000,2517500000000000000000000229300000000000000,25175000000000000000000002293100000000000,2517500000000000000000000229320000000000000,25175000000000000000000002325000000000000,2517500000000000000000000238350000000000000 y finalmente el predio identificado con cedula catastral 2517500000000000000000000238340000000000000.

Ilustración 4 Uso residencial Asentamiento Humano Ámbito B





013-2022999930190

Página 11 de 31







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

Según la visita de campo realizada el pasado 18 de Noviembre de 2022 por profesionales de la Dirección de Ordenamiento Territorial y Plusvalía y conforme a la información allí registrada se tienen las siguientes características según lo evidenciado a nivel externo para cada una de las edificaciones:

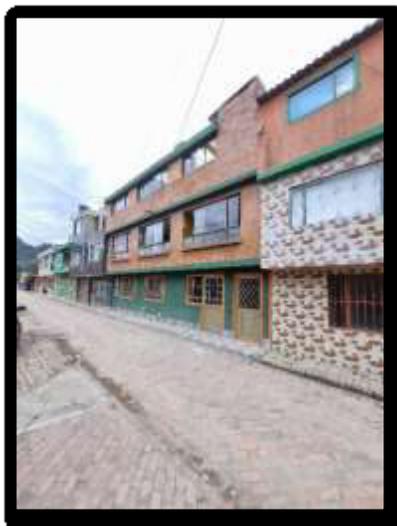
Ámbito	Código	# Construcciones	No de Pisos	Estrato	Tipología de Vivienda	Material Predominante
A	2517500000000000000000224110000000000000	1	3	2	Bifamiliar	Mampostería
	251750000000000000000022412000000000000	1	3	2	Bifamiliar	Mampostería
	251750000000000000000022362000000000000	1	3	2	Bifamiliar	Mampostería
	2517500000000000000000223590000000000000	1	3	3	Bifamiliar	Mampostería
	2517500000000000000000224860000000000000	1	3	3	Bifamiliar	Mampostería
	2517500000000000000000238350000000000000	2	1	2	Bifamiliar	Mampostería
	2517500000000000000000239460000000000000	1	3	3	Multifamiliar	Mampostería

Ámbito	Código	# Construcciones	No de Pisos	Estrato	Tipología de Vivienda	Material Predominante
B	2517500000000000000000226840000000000000	1	3	3	Bifamiliar	Mampostería
	2517500000000000000000209290000000000000	1	3	2	Bifamiliar	Mampostería
	2517500000000000000000225420000000000000	1	3	2	Bifamiliar	Mampostería
	2517500000000000000000225430000000000000	1	3	2	Bifamiliar	Mampostería
	2517500000000000000000223600000000000000	1	3	2	Bifamiliar	Mampostería
	2517500000000000000000223610000000000000	1	3	2	Bifamiliar	Mampostería
	2517500000000000000000224380000000000000	1	3	2	Bifamiliar	Mampostería
	2517500000000000000000225440000000000000	1	3	3	Bifamiliar	Mampostería



Ámbito	Código	# Construcciones	No de Pisos	Estrato	Tipología de Vivienda	Material Predominante
	251750000000000000000000239780000000000000	1	3	2	Bifamiliar	Mampostería
	251750000000000000000000202070000000000000	1	1	2	Multifamiliar	Prefabricada
	251750000000000000000000209180000000000000	1	3	2	Bifamiliar	Mampostería
	251750000000000000000000209260000000000000	1	2	2	Unifamiliar	Mampostería
	251750000000000000000000229250000000000000	1	1	2	Unifamiliar	Mampostería
	251750000000000000000000229260000000000000	1	2	3	Bifamiliar	Mampostería
	251750000000000000000000229270000000000000	1	2	3	Bifamiliar	Mampostería
	251750000000000000000000229280000000000000	1	2	2	Bifamiliar	Mampostería
	251750000000000000000000229290000000000000	1	3	3	Bifamiliar	Mampostería
	251750000000000000000000229300000000000000	1	2	3	Unifamiliar	Mampostería
	251750000000000000000000229310000000000000	1	2	3	Bifamiliar	Mampostería
	251750000000000000000000229320000000000000	1	2	2	Bifamiliar	Mampostería
	251750000000000000000000223250000000000000	1	1	3	Unifamiliar	Prefabricada
	251750000000000000000000238350000000000000	1	1	2	Unifamiliar	Prefabricada
	251750000000000000000000238340000000000000	3	1	2	Bifamiliar	2 Prefabricada - 1 Mampostería
	251750000000000000000000229230000000000000	Servidumbre				

Ilustración 4 Características predominantes del asentamiento humano



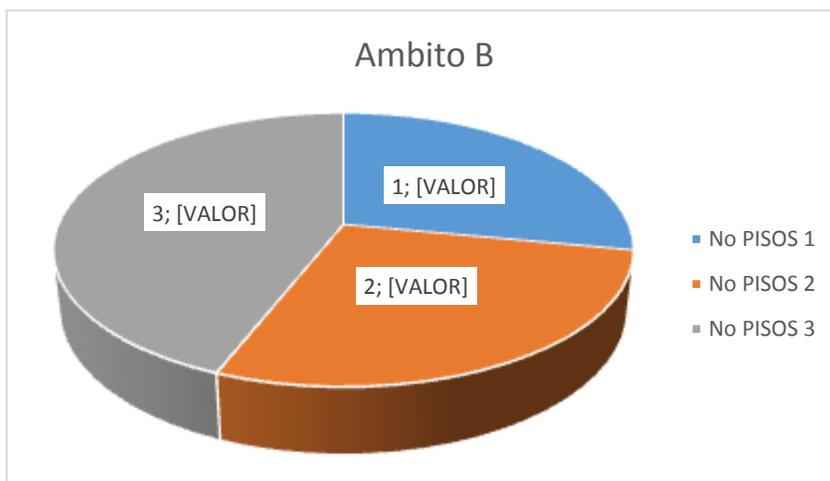


a) Altura

Al respecto el asentamiento, en el ámbito A se presenta un total de siete (7) construcciones, de las cuales una (1) están construidas a nivel de un piso, es decir, el 14% y encontramos seis (6) construcciones que representan el 86% construidas a nivel de tres pisos.



Con respecto al ámbito B, se presenta un total de veintiséis (26) construcciones, de las cuales siete (7) están construidas a nivel de un piso, es decir, el 27%, encontramos siete (7) construcciones que representan el 27% construidas a nivel de dos pisos y finalmente, encontramos once (11) construcciones que representan el 42% construidas a nivel de tres pisos.



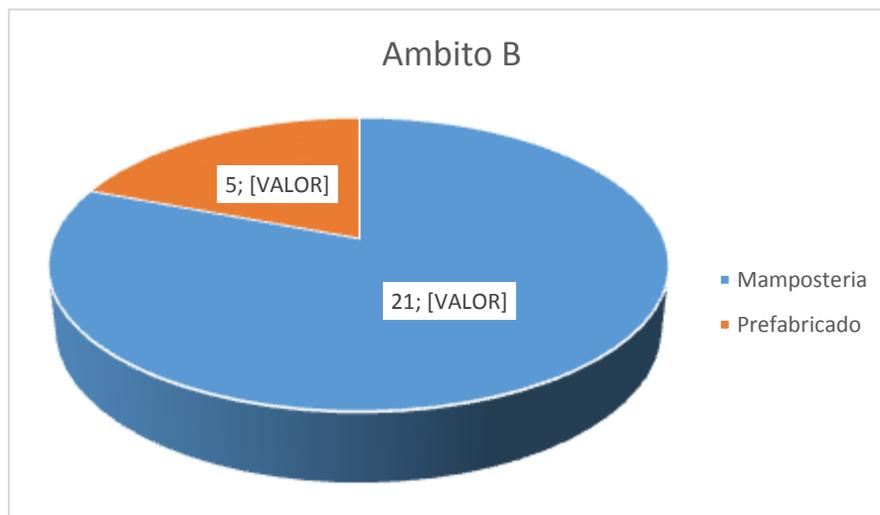


b) Sistema Construido:

Durante el trabajo de campo se pudo observar que en el ámbito A el 100% es decir siete (7) viviendas fueron construidas en mampostería.

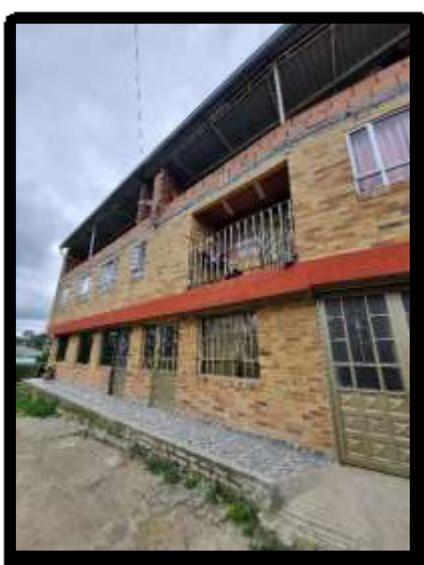
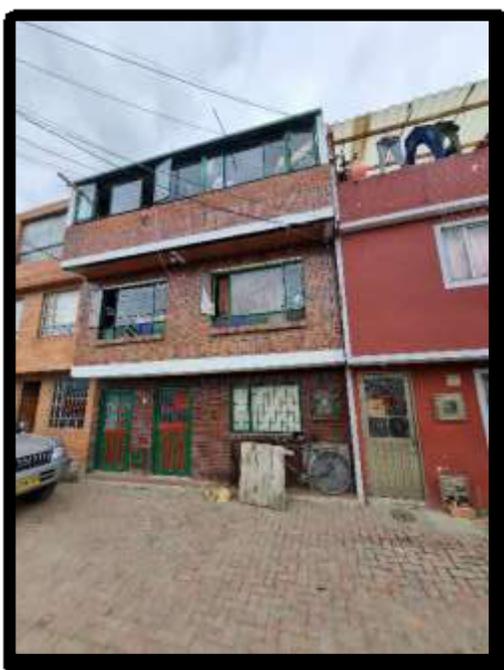


Para el ámbito B se pudo observar que cinco (5) viviendas están construidas en material prefabricado, representando el 19% y veintiún (21) viviendas están construidas en mampostería, representando estas el 81%.



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.

Ilustración 5 Edificaciones residenciales







7. VIVIENDAS DE INTERÉS SOCIAL – VALIDACIÓN MEDIANTE ESTRATIFICACIÓN

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

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



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

Ámbito	Código	Uso actual	Estrato
A	251750000000000000000000224110000000000000	Vivienda	2
	251750000000000000000000224120000000000000	Vivienda	2
	251750000000000000000000223620000000000000	Vivienda	2
	251750000000000000000000223590000000000000	Vivienda	3
	251750000000000000000000224860000000000000	Vivienda	3
	251750000000000000000000238350000000000000	Vivienda	2
	251750000000000000000000239460000000000000	Vivienda	3

Ámbito	Código	Uso actual	Estrato
B	251750000000000000000000226840000000000000	Vivienda	3
	251750000000000000000000209290000000000000	Vivienda	2
	251750000000000000000000225420000000000000	Vivienda	2
	251750000000000000000000225430000000000000	Vivienda	2
	251750000000000000000000223600000000000000	Vivienda	2
	251750000000000000000000223610000000000000	Vivienda	2
	251750000000000000000000224380000000000000	Vivienda	2
	251750000000000000000000225440000000000000	Vivienda	3
	251750000000000000000000239780000000000000	Vivienda	2
	251750000000000000000000202070000000000000	Vivienda	2
	251750000000000000000000209180000000000000	Vivienda	2
	251750000000000000000000209260000000000000	Vivienda	2
	251750000000000000000000229250000000000000	Vivienda	2
	251750000000000000000000229260000000000000	Vivienda	3
	251750000000000000000000229270000000000000	Vivienda	3
	251750000000000000000000229280000000000000	Vivienda	2
	251750000000000000000000229290000000000000	Vivienda	3
	251750000000000000000000229300000000000000	Vivienda	3
	251750000000000000000000229310000000000000	Vivienda	3
	251750000000000000000000229320000000000000	Vivienda	2
	251750000000000000000000232500000000000000	Vivienda	3
	251750000000000000000000238350000000000000	Vivienda	2
	251750000000000000000000238340000000000000	Vivienda	2
251750000000000000000000229230000000000000	Servidumbre		

Nota: Los predios calificados con estratificación 9 obedecen que al momento de la revisión de estrato se encontraban sin edificación o que tenían una destinación para usos no residenciales.

8. LINEAMIENTOS AMBIENTALES Y DE GESTIÓN DEL RIESGO

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:

- Se encuentra en niveles medios de la zona de amenaza por movimientos en masa, en aproximadamente 60.35% de área esto conforme a la información del Plano 1B “Estructura general del territorio a largo plazo – Amenazas Naturales” del Acuerdo 17 de 2000 (POT vigente).



Ilustración 1. Amenaza por encharcamiento para la zona objeto de estudio

- 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 2) esta zonificación es la arrojada por los Estudios Básicos de Riesgo del municipio, cabe aclarar que estos estudios reportan niveles bajos de amenazas para los fenómenos de remoción en masa, avenida torrencial, inundación e incendio forestal.



Ilustración 2. Amenaza por encharcamiento para la zona objeto de estudio

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



Ilustración 3. Zonificación y categoría de uso de acuerdo al POMCA del Río Bogotá.

- Se encuentra hacia el occidente del Río Frío y su zona de protección del sistema hídrico a una distancia aproximada de 140.9 m lineales en su punto más cercano. Colindante o al interior del área no se encuentra reportadas fuentes hídricas, ni cuerpos de agua de acuerdo a la información reportada por la Corporación Autónoma Regional de Cundinamarca – CAR, ni la Secretaría de Medio Ambiente del municipio de Chía.
- Cuenta con un vallado por el costado oriental del asentamiento bajo el descriptor “En servicio”, esta información conforme a lo reportado en el inventario de vallados elaborado por la Secretaría de Medio Ambiente para el 2021.



Ilustración 4. Ubicación de vallados para el asentamiento

Los anteriores lineamientos deberán ser objeto de armonización en la mayor medida posible con las condiciones de conformación del asentamiento humano.

8.5. VALIDACIÓN ESTRATIFICACIÓN VIS Y ALIMENTACIÓN BASE DE DATOS.

9. INFRAESTRUCTURA VIAL Y DE TRANSPORTE.



9.1. Sistema vial arterial y local

Actualmente para llegar al asentamiento se ingresa por el Camino la Lucerna proyectada como una vía tipo V4, sección vial de 16.00 mts, luego por la vía local proyectada como una vía tipo V7, sección vial de 6.00 mts.



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, certificadas por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, 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 las rutas que conducen a la Vereda de Fonqueta, las cuales cruzan aproximadamente a 130 mts por el Camino la Lucerna, ubicada por el costado occidental del asentamiento, igualmente la zona también cuenta con la prestación del servicio público de taxis municipales, aunque los mismos no transitan de manera frecuente por el sector.

Ruta Fonqueta # 1





Ruta Fonqueta # 2



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.

Se deberá considerar para las nuevas vías que se generen dentro de la propuesta del asentamiento humano, perfiles viales con una sección mínima de 6.00 mts obedeciendo a vías tipo V7, se aclara que los perfiles viales que se generen en la propuesta estarán supeditados a revisión y por ende pueden llegar a sufrir modificación en el desarrollo del mismo.





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.

En cuanto a la prestación del **servicio de energía eléctrica**, se tiene la instalación de una red de Media tensión perteneciente al circuito denominado Lucerna, subestación Cacique de 11 KV y la alimentación del asentamiento humano a través de la red de baja tensión.

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 $\frac{3}{4}$.

En lo que respecta al **servicio de aseo y recolección de basuras**, el vehículo recolector ingresa por la servidumbre del asentamiento humano, el mismo realiza la recolección a través de su tránsito por el camino Av. Chilacos con calle 11 hasta la variante Cota con Cra 12 según se indica en la ruta de recolección de basuras de la empresa Emserchia.

Conforme a la información recopilada en el marco del Plan maestro de Acueducto y Alcantarillado 2018, se tiene a nivel de **acueducto** un suministro por el sector La Paz, vereda Fonqueta, que ingresa por una línea presurizada de 2" de diámetro en material PVC (Color morado).

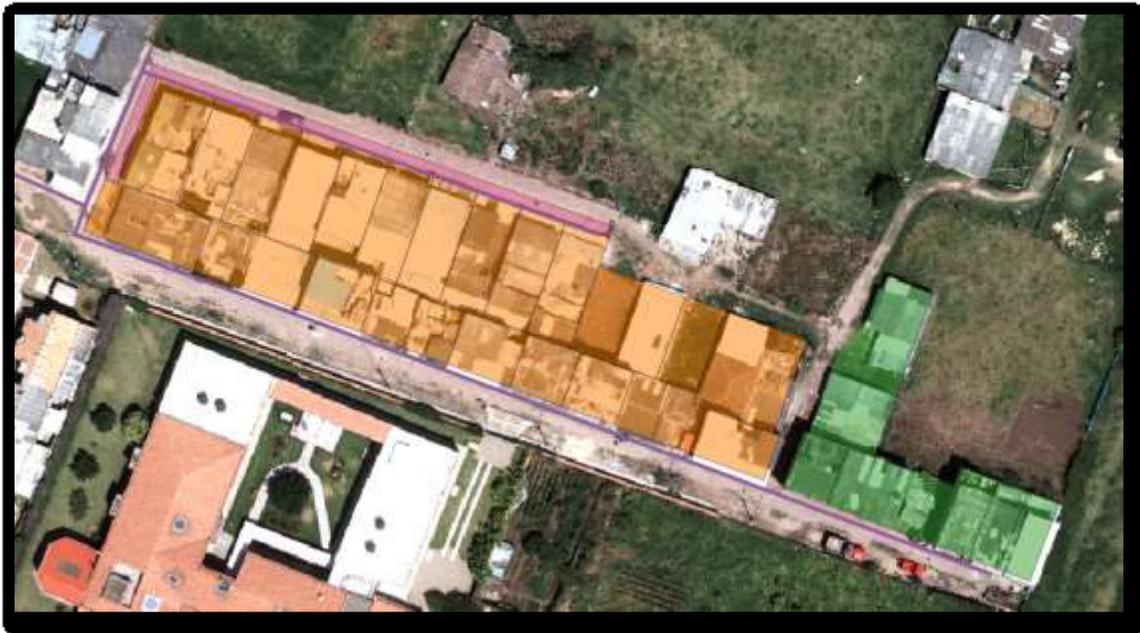


Ilustración 5 Redes existentes de acueducto zona objeto de estudio

En el caso del servicio de **Alcantarillado**, el asentamiento humano se conecta a una red ingresando por una tubería de sección circular con un diámetro de 10" de material concreto con un tipo de sistema combinado en esta de operación sedimentado, conectando con una tubería de 10" de material concreto con un tipo de sistema pluvial en estado de operación limpio y así mismo, conectando con un sistema sanitario con un diámetro de 8" de material concreto; El sistema pluvial conecta e ingresa a los diferentes predios del ámbito mediante una tubería de 6" en material Gres (Color rojo).



Ilustración 6 Redes existentes de acueducto zona de objeto de estudio

11. ESPACIO PÚBLICO Y EQUIPAMIENTOS.

Los predios se localizan en el Centro Poblado de la vereda Fonqueta, en este sector se localizan los servicios de infraestructura educativa, recreación y deporte principalmente, en términos de equipamientos:



Ilustración 7 Localización del asentamiento respecto al sector La Paz– vereda Fonqueta

En este sentido se localiza a nivel del sector la Institución Educativa oficial Santa Lucía, a 925 metros aprox. del asentamiento objeto de estudio, el cual ofrece educación Urbana, Básica Secundaria, Básica Primaria, Educación Tradicional; Además, se encuentra la Institución Educativa Oficial General Santander a 1 kilómetro aprox. del asentamiento objeto de estudio, el cual ofrece educación preescolar, básica, media académica y técnica, la Institución Educativa Fonqueta a 480 metros aprox. del asentamiento objeto de estudio, el cual ofrece educación preescolar y primaria.

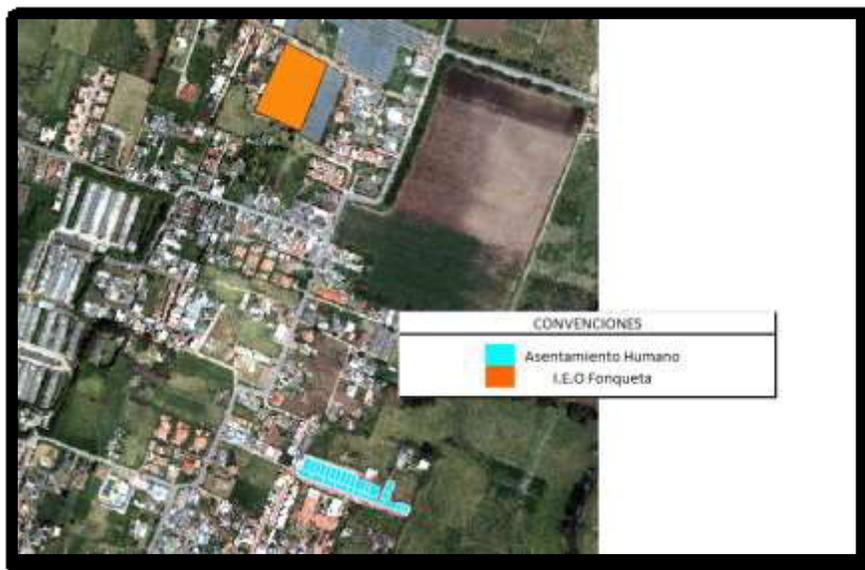


Ilustración 8 Localización de los equipamientos educativos y recreativos respecto al asentamiento humano

Respecto a la disponibilidad de espacio público en el sector La Paz, Fonqueta, existen lugares habilitados como el polideportivo Samaria ubicado a 430 metros aprox, es importante mencionar que según el inventario de predios adquiridos para esta destinación el Instituto de desarrollo urbano, vivienda y gestión territorial IDUVI, se identifica que existen predios destinado aun para desarrollar el espacio público del sector La Paz, vereda Fonqueta.



Ilustración 9 Localización de los equipamientos educativos y recreativos respecto al asentamiento humano



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 para el efecto, considerándose a nivel inicial las siguientes:

1. Se hace necesario para concretar las medidas de conformación y regularización del espacio público del asentamiento humano que de preferencia los trámites de legalización urbanística se tramiten de forma conjunta a nivel de ámbito, conforme a la demarcación definida en el presente documento.
2. Que se definan las reglas u orientaciones para los predios 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. Contemplar lineamientos ambientales y de sostenibilidad conducentes a mejorar las condiciones del entorno, la relación entre el medio construido y el espacio natural y el reverdecimiento del entorno.
4. Integrar la malla vial existente en el asentamiento a la malla vial local del municipio conforme a los instrumentos legales que se deriven del trámite de legalización urbanística, así como otros que jurídicamente sean viables tendientes a la declaratorio del espacio público.
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.
6. 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
7. Téngase en cuenta las siguientes condiciones mínimas de habitabilidad, sin perjuicio de las que se precisen en los tramites de legalización urbanística, a saber:
 - **Áreas mínimas y densidad:** En los tramites de legalización urbanística que se deriven del presente decreto, se tendrá en cuenta cómo Área mínima permisible por unidad de vivienda (AMPV) de conformidad con lo previsto en el artículo 76 del Acuerdo 17 de 2000, la siguiente:

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

Donde:

AMB = Área mínima básica

NA = Número de alcobas

K= Constante según uso



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

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

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

- **Aislamiento Posterior.** Como regla general las edificaciones nuevas deberán contemplar un aislamiento posterior de por lo menos tres (3) metros, si las condiciones de área del lote no lo permiten, en el caso de edificaciones existentes se buscará un aislamiento de igual dimensión y solo de manera excepcional en atención al grado de consolidación de la edificación y de los materiales de la estructura se definirán dimensiones menores.
- **Aislamiento lateral.** 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 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.
- **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.

- **Antejardín:** No se exigirá disposición de antejardín, en caso de que este se contemple deberá por lo menos tener un ancho de dos (2) metros, los cuales deberán ser áreas libres, empedradas y dotadas de vegetación ornamental, en todo caso en el trámite de legalización urbanística se definirá de manera específica su conveniencia y dimensiones específicas.
- **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 m² deberán contemplar obligatoriamente una unidad de parqueo en las dimensiones establecidas en el Acuerdo 17 de 2000.

- **Índice máximo de ocupación:** Los actos administrativos de legalización urbanística definirán de forma específica los índices de ocupación para cada una de las unidades que integran el asentamiento humano, también se fijarán las demás normas urbanísticas necesarias para la regularización urbanística del asentamiento humano. Para lo existente, se verificará la información recogida en campo, información geográfica y demás información correspondiente para verificar el estado de las construcciones.
8. De acuerdo a lo previsto en la Ley 9 de 1989, el Decreto 1077 de 2015, el Acuerdo 188 de 2021 y en atención a su finalidad de regularizar los asentamientos conformados por viviendas de interés social, se deberá especificar en las licencias urbanísticas y en los actos de reconocimiento de edificaciones que se deriven de los posteriores tramites de legalización urbanística su destinación para este tipo de viviendas y en consecuencia quedaran 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. El asentamiento humano según el Acuerdo 17 del 2000 hace parte del centro poblado de un suelo rural perteneciente al sector La Paz en la vereda Fonqueta.
2. Es un asentamiento conformado por dos ámbitos con diferentes construcciones de uso predominante residencial; El ámbito A se conforma de (6) unidades de vivienda de tipo bifamiliar y (1) de tipo multifamiliar, construidas en mampostería. El ámbito B se conforma por (19) viviendas de tipo bifamiliar, (5) viviendas de tipo unifamiliar y (1) vivienda de tipo multifamiliar, construidas en sistemas tales como mampostería y prefabricado.
3. Conforme al desarrollo del asentamiento desde el año 2009 observado mediante el ortofotomosaico y la imagen satelital obtenida en google earth se define un grado de consolidación de aproximadamente 10 años con un índice de ocupación en ambos ámbitos del 100% al año 2023.
4. Frente a la validación del estrato social y en cumplimiento del previsto en el artículo 3 del Acuerdo 188 de 2021, el asentamiento humano tiene una consolidación predominante de viviendas de interés social, constatando que las viviendas se encuentran en estrato 2 y 3.
5. En el asentamiento humano frente al ámbito A se cuenta con siete (1) viviendas a nivel de un piso, seis (6) viviendas a nivel de dos pisos y para el ámbito B se tiene un total de siete (7) viviendas construidas a nivel de un piso, encontramos (7)



viviendas construidas a nivel de dos pisos y finalmente (11) viviendas a nivel de tres pisos, por lo cual se estaría cumpliendo con lo indicado en el Acuerdo 17 de 2000 para la zona Área Residencial Urbana, que menciona una altura total de 3 pisos; Teniendo en cuenta esto, es importante y se recomienda que en caso de existir próximas construcciones se realicen al nivel de las existentes o cumpliendo con lo propuesto en el acuerdo.

6. El asentamiento se encuentra en una zona de acceso y prestación de los servicios públicos domiciliarios básicos, no obstante, dentro del marco del trámite de legalización urbanística es necesario garantizar las condiciones adecuadas para el acceso y disponibilidad de la prestación de los servicios públicos; Sin embargo, no cuenta con buenas condiciones en las vías locales con ciclorruta.
7. El área solicitada para el asentamiento humano no se encuentra en la categoría de conservación o protección según el POMCA del Río Bogotá. Si bien el POT establece que se encuentra parcialmente en área de amenaza media por remoción en masa, el estudio básico de riesgos del municipio no reporta que esta área se encuentre en niveles medios ni altos de amenaza por remoción en masa, avenida torrencial, inundación o incendio forestal, si reporta que el área se encuentra en amenaza media por encharcamiento, para lo cual, las construcciones existentes en el área deben plantear medidas para la conducción de aguas lluvias a la red de alcantarillado existente, bajo ningún concepto se aceptará 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, es importante mantener en buen estado y habilitado el vallado referenciado hacia el costado oriental. La zona debe cumplir con la normatividad ambiental, de gestión de riesgos y policiva que le aplique.