



ALCALDÍA MUNICIPAL DE CHÍA

DECRETO NÚMERO 164 DE 2023
(21 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 LA BALSA – SECTOR LA 21, ZONA RURAL DEL MUNICIPIO DE CHÍA, SE ORDENA SU LEGALIZACIÓN Y REGULARIZACIÓN URBANÍSTICA Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES.

EL SEÑOR ALCALDE DEL MUNICIPIO DE CHÍA, CUNDINAMARCA

En uso de sus atribuciones constitucionales y legales, y

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

"Artículo 237. Definiciones

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

(...)

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

(...)"

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Que a través del Acuerdo 0207 del 30 de diciembre de 2022 se adicionó un parágrafo al artículo quinto del acuerdo 188 de 2021 "POR MEDIO DEL CUAL SE DELEGA AL ALCALDE DE CHÍA LA FACULTAD PARA LA LEGALIZACIÓN Y REGULARIZACIÓN URBANÍSTICA DE ASENTAMIENTOS HUMANOS CON CONDICIONES DE PRECARIEDAD Y DE ORIGEN INFORMAL, CONFORMADOS POR VIVIENDAS DE INTERÉS SOCIAL Y USOS COMPLEMENTARIOS QUE LA SOPORTAN Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES", así:

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

PARÁGRAFO. Los propietarios o poseedores de los predios existentes al interior de las zonas que hayan sido objeto de orden de legalización de que trata el parágrafo primero del artículo tercero del Acuerdo en mención, podrán darle continuidad al trámite de legalización de asentamientos humanos individuales o 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 parágrafo primero del artículo tercero del Acuerdo 188 del 3 de noviembre de 2021, podrán seguir el trámite para la expedición del mismo, si a ello hubiere lugar, y una vez proferido se podrá dar continuidad al trámite de legalización de asentamientos humanos individuales o colectivas en todo caso, las ordenes de legalización solo podrán expedirse hasta el 31 de julio del año 2023 y las ordenes expedidas tendrán vigencia hasta el 31 de diciembre de 2023."

Que, por lo anterior y acorde con las solicitudes de estudio preliminar de legalización urbanística de asentamiento humano efectuadas a través de los radicados 20219999938379; 20229999911560; 20229999932213 y 20229999932231, se adelantaron entre otras actuaciones dos visitas preliminares por parte de la Dirección de Ordenamiento Territorial y Plusvalía a la vereda La Balsa – Sector La 21, el día 26 de septiembre de 2022 y el 16 de mayo de 2023.

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:

No.	Código Catastral
1	251750000000000070149000000000
2	251750000000000071662000000000
3	251750000000000071663000000000
4	251750000000000072186000000000
5	251750000000000072188000000000

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

Que, conforme con las visitas preliminares y la información secundaria recolectada se concluyó que el asentamiento humano tiene un área aproximada de 2691 m², y se localiza en el Sector La 21 en la vereda La Balsa a una distancia aproximada de 540 metros del límite sur del casco urbano.

Que el asentamiento humano se ha desarrollado al margen de la vía sector La 21, en el marco de un crecimiento urbanístico intensivo que se ha dado a lo largo del sector a raíz de los conjuntos residenciales cercanos y la densificación de los predios, al lado del asentamiento se encuentra el conjunto residencial Montebello y a 134 metros el colegio Los Caobos.

Que acorde con las previsiones contenidas en el Plan de Ordenamiento territorial vigente, adoptado mediante el Acuerdo 17 de 2000, la zona objeto de estudio se encuentra ubicada en un área clasificada como SUELO RURAL, categorizado como Zona Rural de Granjas, no obstante, en los predios se ha presentado una mayor intensidad de uso y ocupación, que conlleva a presiones en sectores aledaños, generándose una consolidación importante de viviendas de carácter plural al interior del mismo y una aglomeración de características mayoritariamente irregulares y precarias.

Que, de igual manera según las imágenes cartográficas, se evidencia que el asentamiento presenta una antigüedad superior a diez (10) años, lo cual, al corroborarse en las visitas de campo y entrevistas en el sector, se encontró que la consolidación ha sido progresiva, presentándose en el año 2009 el 60 %, lo cual fue avanzando hasta llegar al 100 % en el 2022.

Que, conforme con la evolución histórica que se evidenció, el grado de consolidación y la proximidad de las edificaciones se identifican en el asentamiento un (1) ámbito demarcado por la vía de acceso, en el cual se tiene una consolidación de usos predominantemente residenciales.

Que, el asentamiento tiene un total de trece (13) construcciones de las cuales ocho (8) se encuentra construidas a nivel de primer piso equivalente a un 61.5 %, cuatro (4) con una altura de 2 pisos que corresponde al 30.7 %, y se tiene una (1) de tres pisos que representa el 7.8 %.

Que, aunado a lo anterior se identificó que el total de las viviendas fueron construidas en mampostería, 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, y en el evento que sea necesario determinar los reforzamientos pertinentes con el 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.

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, no obstante, los predios con las cédulas catastrales 251750000000000071662000000000 y 251750000000000071663000000000 no tienen asignado un estrato, por lo tanto, la Dirección de Sistemas de Información y Estadística – DIRSIE, deberá realizar la validación respectiva.

Que continuando con el análisis del asentamiento humano este no se localiza en zonas o terrenos ubicados en suelos considerados de protección ambiental de acuerdo con lo reportado por el POMCA del río Bogotá.

Que de igual manera y de acuerdo con el Plano 1B. Estructura general del territorio a largo plazo – zonas de amenazas del Acuerdo 17 del 2000 esta zona, NO está ubicada en zona de riesgo. Así mismo, NO se encuentra dentro de los polígonos reportados como huella de inundación del año 2011.

Que respecto a la información que reportan los estudios básicos de riesgos efectuados mediante Consultoría 663 de 2020, la zona de estudio se encuentra en nivel medio por encharcamiento. Es importante mencionar que el encharcamiento no representa una limitación o condicionamiento urbanístico, no obstante, se hace meritorio incentivar la penetración de zonas verdes y la disposición de sistemas de amortiguación para el manejo de aguas lluvias.

Que para llegar al asentamiento se puede ingresar por la Variante Chía- Cota, hasta llegar a la intersección de esta vía con la Vía El Rinconcito, igualmente se puede ingresar por la Vía Guaymaral frente a la intersección con el colegio Pensar Andino. En lo que respecta a la malla vial, se tiene la proyección para la ampliación de la Vía El Rinconcito como una vía tipo V4 - Anillo Veredal - con sección vial de 16.00 metros, en consecuencia, se debe contemplar sobre los predios contiguos a esta vía la proyección vial para la ampliación de la misma, la cual deberá ser entregada como cesión urbanística gratuita.

Que la zona 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, especialmente aquellas viviendas que se sirven de una única conexión formal, lo que puede derivar la existencia de conexiones erradas.

Que pese a lo anterior, es necesario realizar revisión por parte de EMSERCHIA en aras de emitir un concepto para efectos de precisar las condiciones actuales de prestación del servicio público de alcantarillado, dado que el predio con cédula catastral 251750000000000070149000000000 y los siguientes predios hacia el sur que se sirven por la vía de acceso, no evidencian la prestación del servicio y la red se ve cortada frente al predio con cédula catastral 251750000000000072186000000000.

Que acorde con el análisis efectuado se trata de un asentamiento humano con condiciones de moderada precariedad por su desconexión con la estructura urbana y por la ausencia de redes adecuadas de soporte, debido a la ausencia de espacio público de encuentro, andenes y zonas de tránsito peatonal, en

relación con las unidades de vivienda se evidenció condiciones de construcción e implantación que no favorece las condiciones de iluminación y ventilación e incumplimiento evidente y generalizado de las normas urbanísticas, lo que ha transformado el sector, alejándolo de sus características de suelo rural y por el contrario de intensa urbanización, al igual se evidenció edificaciones con aparente vulnerabilidad estructural, aspectos todos que favorecen las condiciones de pobreza y exclusión social de los hogares y pueden conllevar a la ocurrencia de conflictos sociales vecinales y familiares.

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

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

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

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

Que, por otro lado y en aras de materializar la colaboración armónica entre dependencias y entidades descentralizadas, se remitirá copia del presente acto administrativo a la Secretaría de Medio Ambiente, Secretaría de Planeación, a la Dirección de Urbanismo, a la Dirección de Servicios Públicos, a la Dirección de Sistemas de Información y Estadística, a la Dirección de Derechos y Resolución de Conflictos, a la Secretaría de Obras Públicas, al Instituto de Desarrollo Urbano Vivienda y Gestión Territorial del Municipio de Chía - IDUVI, y a la Empresa de Servicios Públicos de Chía EMSERCHÍA E.S.P., con el fin que en el menor tiempo posible remitan a la Dirección de Ordenamiento Territorial y Plusvalía, 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 La Balsa – Sector La 21 - Municipio de Chía, con un área aproximada de 2.691 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	4882355.4	2092876.5
2	4882368.8	2092869.3
3	4882382.1	2092862.1
4	4882376.05	2092850.99
5	4882369.97	2092839.92
6	4882369.82	2092839.66
7	4882363.79	2092828.68
8	4882357.73	2092817.65
9	4882357.49	2092817.22
10	4882351.62	2092806.54
11	4882345.72	2092795.81
12	4882345.53	2092795.47
13	4882339.85	2092785.13
14	4882313.06	2092799.68
15	4882318.94	2092810.36
16	4882324.81	2092821.04
17	4882330.68	2092831.73
18	4882342.66	2092854.34

Fuente: Dirección de Ordenamiento Territorial y Plusvalía, 2023.

Imagen. Localización Zona objeto de estudio Orden de Legalización.



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.

49

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 LA Balsa SECTOR LA 21, 20219999938379 - 20229999911560 - 20229999932213 - 20229999932231"**.

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

ARTÍCULO CUARTO. TRÁMITES DE LEGALIZACIÓN URBANÍSTICA. Los trámites de legalización urbanística de asentamientos humanos, que se deriven de la presente orden de legalización se deberán adelantar, de preferencia, de manera conjunta por los propietarios de los predios que lo integran así.

No.	Código Catastral
1	251750000000000070149000000000
2	251750000000000007166200000000
3	251750000000000007166300000000
4	251750000000000007218600000000
5	251750000000000007218800000000

Fuente: Dirección de Ordenamiento Territorial y Plusvalía, 2023.



PARÁGRAFO PRIMERO. No siendo posible el trámite de legalización urbanística a nivel de zona objeto de delimitación, 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, podrán concurrir al trámite y radicar la documentación de que trata el artículo quinto del presente acto administrativo, de manera independiente, siempre y cuando al interior de la unidad predial haya por sí solo un asentamiento humano, cuyo grado de consolidación sea de por lo menos del 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 párrafo segundo del artículo 4 del Acuerdo 188 de 2021.

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

El levantamiento topográfico para la presentación de los planos del proceso deberá realizarse acorde con los lineamientos previstos en la Circular D.O.T.P. 01 de 2022 expedida por la Dirección de Ordenamiento Territorial y Plusvalía.

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

En el Plan de Ordenamiento Territorial vigente (Acuerdo 17 de 2000) y la actualización del Pomca del río Bogotá adoptado mediante la resolución 957 de 2019 se encuentra para la zona objeto de análisis, lo siguiente:

1. La zona de acuerdo con el Plano 1B. Estructura general del territorio a largo plazo – zonas de amenazas del Acuerdo 17 del 2000, NO se encuentra ubicado en un área de amenaza en niveles medios, ni altos. Así mismo, NO se encuentra dentro de los polígonos reportados como huella de inundación del año 2011.
2. Respecto de la información que reportan los estudios básicos de riesgo efectuados mediante Consultoría 663 de 2020, el predio objeto de estudio se encuentra en amenaza por encharcamiento en nivel medio. En consecuencia, en las intervenciones que se realicen pueden ser contempladas la generación de redes de drenaje al interior de cada construcción de tal manera que se conduzcan las aguas lluvias a la red de

alcantarillado existente en la zona, así mismo, la generación y mantenimiento de áreas libres de construcciones y endurecimientos para permitir la infiltración de agua lluvia en el suelo; bajo ningún concepto se debe contemplar como medida de mitigación la nivelación o el relleno con residuos de construcción y demolición ya que esta práctica es contraria a las normas ambientales.

3. 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 "Áreas urbanas municipales y distritales (ZU)", no encontrándose dentro de los usos de conservación y protección ambiental establecidos en este instrumento de planificación ambiental.

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. 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.
2. 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.
3. Las unidades de vivienda a legalizar procuraran incorporar en su diseño constructivo estrategias de construcción sostenible, orientadas a disminuir el consumo de agua y energía, logrando condiciones de optimización del recurso hídrico y la eficiencia energética de la edificación, entre ellas las siguientes:
 - En aras de aprovechar los sistemas pasivos de iluminación, ventilación y calefacción, las nuevas licencias de construcción y los actos de reconocimiento de edificaciones existentes intentarán ajustar la relación ventana / muro, procurar una ventilación cruzada en diferentes espacios y la utilización de materiales en fachada de baja conductividad térmica o sistemas combinados (materiales convencionales con aislantes térmicos).
 - Las unidades de vivienda procurarán instalar grifería ahorradora en los diferentes puntos de abastecimiento de agua potable y unidades sanitarias, para optimizar el consumo de agua.
 - Las edificaciones intentaran ajustar el diseño de la red de agua lluvia para facilitar su captación, acumulación y posterior aprovechamiento en uso sanitario, riego de zonas verdes y jardines de la propia vivienda y áreas anexas.

4. El cerramiento de cada predio, y considerando que el asentamiento se encuentra en área rural, deberá constituirse con elementos vivos, principalmente con especies nativas. Las zonas de antejardín y patios posteriores se tratarán como zona verde y/o ajardinada, con el objetivo de embellecer el sector y el adecuado tratamiento paisajístico de la zona.

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.

5. No se permitirá la instalación de ningún tipo de cobertizo o cubierta que cubra total o parcialmente el aislamiento posterior o patio, ni la zona de antejardín o de retroceso sobre la vía de acceso.
6. 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 la Variante Chía- Cota, hasta llegar a la intersección de esta vía con la vía denominada El Rinconcito, igualmente se puede ingresar por la Vía Guaymaral frente a la intersección con el colegio Pensar Andino. En lo que respecta a la malla vial, se tiene la proyección de la ampliación de la Vía El Rinconcito, como una vía tipo V4 - Anillo Veredal - con sección vial de 16.00 metros, en donde, se deberá contemplar sobre los predios contiguos a esta vía una proyección vial para la ampliación de la misma, tal como se puede observar a continuación:



PARÁGRAFO PRIMERO. La proyección vial y la vía de acceso serán consideradas como cesión urbanística obligatoria, al ser parte de la malla vial y se procurará la

conurrencia 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.

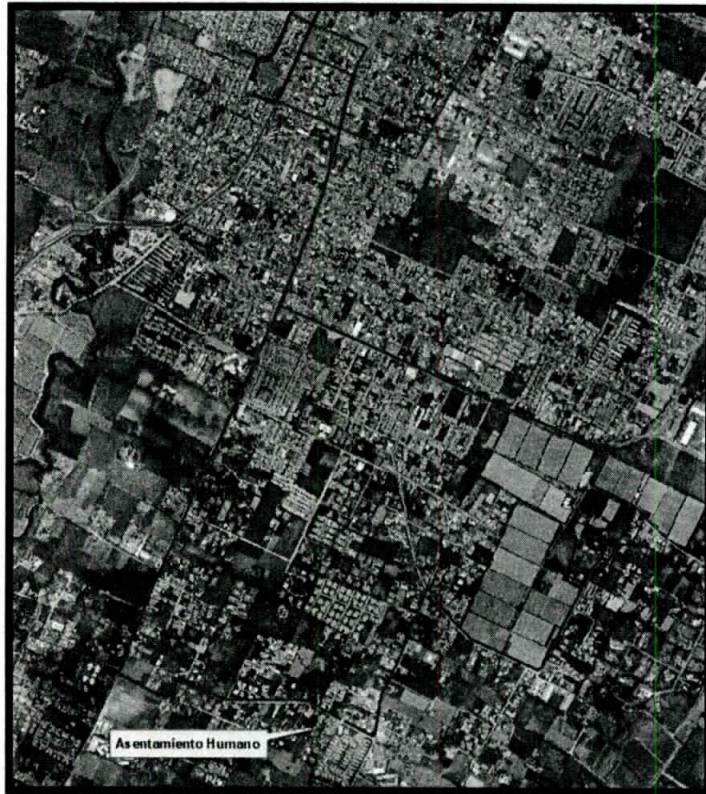
En caso de zonas de reserva solo se admitirá el reconocimiento de existencia de edificaciones, sin que las normas de regularización urbanística permitan ampliaciones o aumento de área construida.

PARÁGRAFO SEGUNDO. En marco de los procesos de legalización urbanística que se adelanten es conveniente realizar levantamiento topográfico amarrado a coordenadas nacionales, conforme con 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 la ruta de transporte público municipal denominada "La Balsa" que cruza por el Anillo veredal, como se muestra a continuación:

Ruta La Balsa

Imagen. Ruta de transporte.



Fuente: Dirección de Ordenamiento Territorial y Plusvalía, 2023

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

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

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

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

Donde:

AMB = Área mínima básica

NA = Número de alcobas

K = Constante según uso

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

2. **Iluminación y ventilación.** Todos los espacios habitables de la vivienda deberán estar iluminados y ventilados de manera natural. La iluminación se hará a través de elementos como ventanas sobre fachada, claraboyas o cualquier sistema de iluminación cenital y patios ubicados al interior de la edificación o pozos de luz. En el caso de la ventilación, se asegurará la

renovación del aire del interior de la edificación, a través de elementos tales como ventanas y ductos orientados hacia el exterior de la edificación., incluso, los elementos utilizados para tal fin podrán estar dispuestos hacia patios internos, siempre y cuando no estén cubiertos totalmente y se asegure un mínimo de caudal de ventilación natural.

Los espacios de servicios, como baños y cocinas, que por razones de diseño no se puedan ventilar de manera natural, se 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, se deberá contemplar por lo menos dos (2) metros. En el caso de edificaciones existentes, en los actos de legalización urbanística deberá buscarse o contemplarse medidas de aislamiento con las edificaciones vecinas y solo de manera excepcional en atención al grado de consolidación de la edificación y de los materiales de la estructura se definirán soluciones de empate.
4. **Aislamiento lateral.** Sera de como mínimo dos (2) metros y siempre y cuando la edificación colindante contemple una distancia igual, en caso contrario se deberá definir una solución de empate, dicha solución de empate se planteará en la propuesta de regularización urbanística, la cual debe garantizar una armónica integración de los paramentos, voladizos y demás parámetros volumétricos. En todo caso se determinará de manera específica en los tramites de legalización urbanística.
5. **Número de pisos.** Se admitirá dentro de los trámites de legalización y como medida de regularización urbanística un máximo de dos (2) pisos, con tratamiento de cubierta; el espacio resultante bajo cubierta podrá ser utilizado como parte integral del último piso de construcción. En ningún caso se permitirá altillos.

En el caso de los predios cuyas viviendas al momento de la expedición de la orden de legalización sean de tres (3) pisos, podrá reconocerse dicha altura, pero sujeto a un mecanismo de compensación, conforme se defina en el acto de legalización urbanística que garantice el reparto equitativo de cargas y beneficios.

No obstante, las construcciones podrán alcanzar hasta tres pisos (3) cuando se trate de división material por herencias en los términos que contempla el artículo 197.2 del Acuerdo 17 de 2000.

6. **Antejardín:** Dos (2) metros sobre la calle 9ª Sur y sobre la vía actual de acceso al sur del ámbito, los cuales deberán ser áreas libres, emperadizadas y dotadas de vegetación ornamental, salvo que en la zona de estacionamientos se ubique al frente de la construcción, caso en el cual, se deberá combinar el prado con las zonas duras.

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

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

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.

En el caso de predios con licencias previas otorgadas y en los cuales se haya dispuesto y reconocido zona de parqueo, la misma no podrá ser modificada o eliminada en el marco de las propuestas de regularización urbanística.

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

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

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

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

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

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

2. **Secretaría de Obras Públicas.** En coordinación con la Secretaría de Planeación, los prestadores de Servicios Públicos Domiciliarios, el Instituto de Desarrollo Urbano, Vivienda y Gestión Territorial, debe definir la viabilidad, conveniencia y priorización de intervenciones en las zonas públicas tendientes a mejorar los bienes y servicios públicos en el sector.
3. **Secretaría de Participación Ciudadana y Acción Comunitaria.** Brindar acompañamiento, sensibilización en las jornadas de socialización y en fomentar una actuación concurrente y recíproca para mejorar las condiciones de habitabilidad de la zona por parte de los residentes.
4. **Dirección de Urbanismo:** Brindar información detallada de las licencias urbanísticas otorgadas en cualquiera de sus clases y modalidades para cada uno de los predios que integran el asentamiento humano y las que se encontraren en trámite.
5. **Dirección de Sistemas de Información y Estadística.** Se sirva validar y verificar la estratificación de la totalidad de los predios que conforman el asentamiento y actualizar en el correspondiente sistema de información y estratificación del Municipio, especialmente de los predios identificados con las cédulas catastrales 251750000000000071662000000000 y 251750000000000071663000000000, que se encuentran sin estrato.
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.

De igual manera, es necesario en coordinación con EMSERCHIA que se revisen las condiciones actuales de prestación del servicio público de alcantarillado, dado que el predio con cédula catastral 251750000000000070149000000000 y los siguientes predios hacia el sur, que se sirven por la vía de acceso no evidencian la prestación del servicio y la red se ve cortada frente al predio con cédula catastral 251750000000000072186000000000.

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.

De igual manera para que revise las condiciones actuales de prestación del servicio público de alcantarillado, dado que el predio con cédula catastral 25175000000000070149000000000 y los siguientes predios hacia el sur, que se sirven por la vía de acceso no evidencian la prestación del servicio y la red se ve cortada frente al predio con cédula catastral 25175000000000072186000000000.

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

PUBLÍQUESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE



LUIS CARLOS SEGURA RUBIANO
Alcalde Municipal de Chía

Elaboró: Nelson Camilo Suarez Uribe - Profesional OPS - D.O.T.P.
Ajustó: Ivan Dario Bautista Buitrago - Profesional Especializado D.O.T.P.
Revisó texto jurídico: Rafael Enrique Roa Pinzón - Jefe Oficina Asesora Jurídica - Encargado
Katerine Silva Manchola - P.E O.A.J. 
Aprobó: Ing. Orlando Hernández Cholo - Director Ordenamiento Territorial y Plusvalía.
Dra. Laura Roció Rivera Ríos - Secretaria de Planeación.



MEMORIA JUSTIFICATIVA ORDEN DE LEGALIZACIÓN SUELO RURAL – VEREDA LA Balsa SECTOR LA 21 20219999938379 - 20229999911560 - 20229999932213 - 20229999932231

1. ANTECEDENTES

Mediante radicados con consecutivos 20219999938379, 20229999911560, 20229999932213, 20229999932231, identificados con cédulas catastrales, 251750000000000072188000000000, 251750000000000072186000000000; 251750000000000070149000000000, respectivamente, 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 TRÁMITE DE LEGALIZACIÓN URBANÍSTICA.

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

PARÁGRAFO PRIMERO. - *Los asentamientos humanos precarios, conformados por viviendas de interés social de origen informal susceptibles de ser legalizados, ubicados en suelo rural, 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	4882355.4	2092876.5
2	4882368.8	2092869.3
3	4882382.1	2092862.1
4	4882376.05	2092850.99
5	4882369.97	2092839.92
6	4882369.82	2092839.66
7	4882363.79	2092828.68
8	4882357.73	2092817.65
9	4882357.49	2092817.22
10	4882351.62	2092806.54
11	4882345.72	2092795.81
12	4882345.53	2092795.47
13	4882339.85	2092785.13
14	4882313.06	2092799.68
15	4882318.94	2092810.36
16	4882324.81	2092821.04
17	4882330.68	2092831.73
18	4882342.66	2092854.34

Fuente: Dirección de Ordenamiento Territorial y Plusvalía, 2022

La zona objeto de estudio tiene un área aproximada de 2.691 m², se localiza en el sector conocido como la 21 en la vereda La Balsa, en suelo rural a una distancia aproximada de 540 metros del límite sur del casco urbano.

El asentamiento humano se ha desarrollado al margen de la vía sector la 21, en el marco de un crecimiento urbanístico intensivo que se ha dado a lo largo del sector a raíz de los conjuntos residenciales cercanos y la densificación de los predios cercanos. Junto al asentamiento se encuentra el conjunto residencial Montebello y a 134 metros el colegio los Caobos.

Imagen 1. Localización Zona objeto de estudio Orden de Legalización en el marco del radicaos 20219999938379 y 20229999911560



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 Zona rural de Granjas ZRG, no obstante, lo anterior al revisar la información catastral y las imágenes disponibles se puede evidenciar su falta de correspondencia con la reglamentación urbanística de la zona y presentar un desarrollo propio de la urbanización, tal como se ilustra de manera multitemporal a continuación:

	<p>Fuente: Ortofotomosaico 2009</p> <p>Para el año 2009 en la imagen satelital se puede observar que en el ámbito hay aproximadamente 10 construcciones, existiendo dos predios vacíos identificados con las cédulas 251750000000000071663000000000 y 251750000000000071662000000000; Teniendo en cuenta esto el índice de ocupación para el año 2009 es de 60 %.</p>
	<p>Fuente: Ortofotomosaico 2014</p> <p>Para el año 2014, según la información cartográfica se evidencia que el asentamiento mantiene la misma consolidación que en el año 2009 en sus predios. No se observan nuevas construcciones ni mayor variación en el ámbito, por lo cual el índice de ocupación es de 60% y el grado de consolidación superior a 10 años.</p>
	<p>Fuente: Imagen libre Google earth 2022</p> <p>Para el año 2022 y desde lo que se puede apreciar en la imagen satelital, se observa una variación con respecto al año 2014, puesto que se presentan nuevas construcciones; Para este año se observan 13 construcciones en el ámbito y un lote vacío con cedula catastral 251750000000000071663000000000.</p> <p>Lo anterior permite a nivel de fotointerpretación precisar que el índice de ocupación es 95% y el grado de consolidación se empieza a desarrollar desde el 2009, teniendo en cuenta la relación de predios construidos/ predios totales.</p>



El asentamiento evidencia una consolidación de más de 10 años, según visita de campo; Así mismo se indicó que en el sector se inició un proceso de consolidación a partir de la relevancia de la calle 9° sur en general de la conexión sur - norte del Municipio que presenta por sectores la vereda La Balsa.

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 identificó un ámbito de intervención, dispuesto hacia la calle 9ª sur, siendo precisamente esta vía la que determina su diferenciación a efecto de definir las reglas de regularización e intervención, tal como se ilustra en la siguiente imagen:

Imagen 2. Estructura del asentamiento



La zona tiene un área de aproximada de 2.691 m², aunque el área mínima permitida según el POT vigente es de 3.000m², el asentamiento objeto de la presente, se encuentra consolidado en cinco (5) predios estudiados en la visita preliminar y, con base en información secundaria se realizó la correspondiente caracterización.

En la visita preliminar se identificaron 13 edificaciones que albergan un estimado de 20 unidades independientes de vivienda, se trata en general de una zona con predios de menor tamaño, pero con alto índice de ocupación y edificación, lo cual permite identificar el común de los asentamientos humanos en los que existe un número nutrido de edificaciones y de unidades de vivienda en el Asentamiento con considerables índices de ocupación.

En el marco de la visita preliminar e indagación en el sector, se encuentra que los predios (251750000000000072186000000000 y 251750000000000072188000000000) tienen nuevas construcciones recientes y otras que se encuentran en proceso de construcción.

6. CONSOLIDACIÓN URBANÍSTICA PREDOMINANTE

6.1. USOS ACTUALES

Teniendo en cuenta lo consignado en la ficha visita de campo, se tiene en este asentamiento humano, una consolidación de usos predominantemente residenciales.

Imagen 3. Usos No residenciales en el ámbito



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

Según la visita de campo realizada al sector, 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:

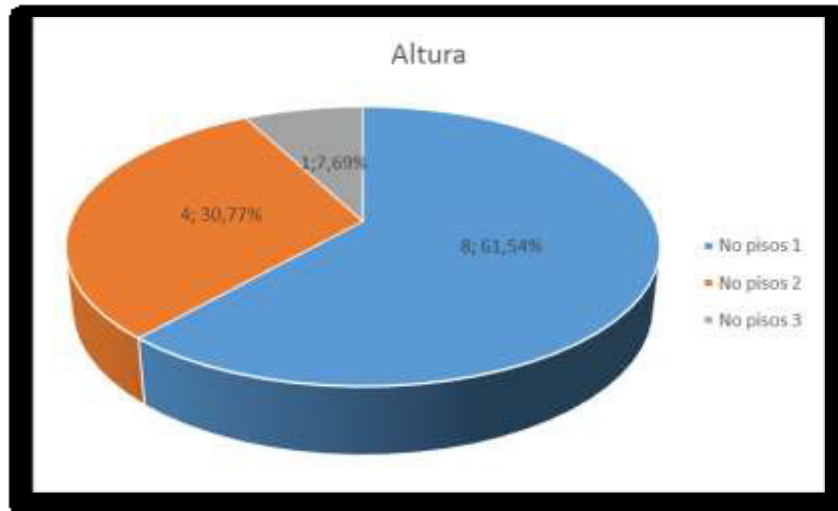
Ámbito	Código	Uso actual	No Construcciones	No de Pisos	Tipología de vivienda	Material Predominante
Único	251750000000000071662000000000	Vivienda	1	3	Unifamiliar	Mampostería
	251750000000000071663000000000	Lote	-	-	Lote	-
	251750000000000070149000000000	Vivienda	1	1	Multifamiliar	Mampostería
	251750000000000072186000000000	Vivienda	1	1	Unifamiliar	Mampostería
		Vivienda	1	2	Multifamiliar	Mampostería
		Vivienda	1	2	Multifamiliar	Mampostería
		Vivienda	1	1	Unifamiliar	Mampostería
		Vivienda	1	1	Unifamiliar	Mampostería
		Vivienda	1	1	Unifamiliar	Mampostería
	251750000000000072188000000000	Vivienda	1	1	Unifamiliar	Mampostería
		Vivienda	1	2	Unifamiliar	Mampostería
		Vivienda	1	2	Unifamiliar	Mampostería
		Vivienda	1	1	Unifamiliar	Mampostería
		Vivienda	1	1	Unifamiliar	Mampostería

Conforme a la información anterior, se tiene que este asentamiento contiene 10 viviendas con tipología unifamiliar, es decir, el 76.9% y finalmente 3 con tipología multifamiliar, es decir, el 23.1%.



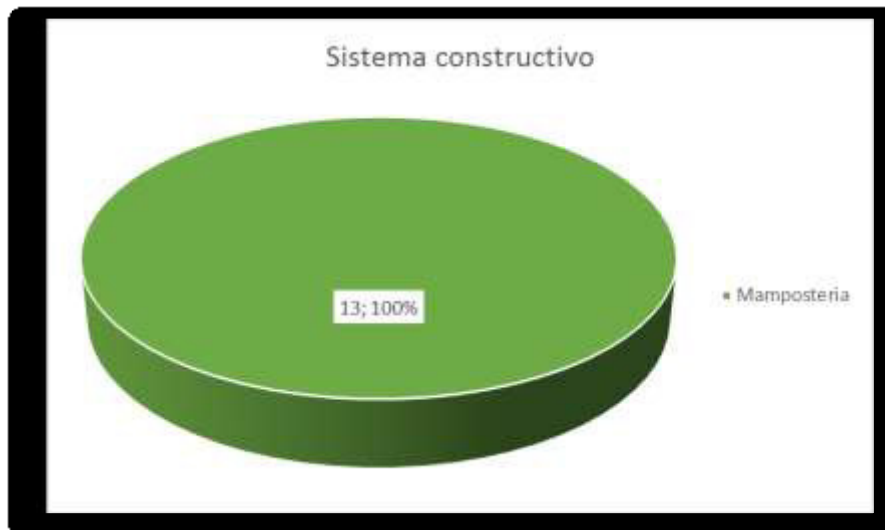
a) Altura

Al respecto, el asentamiento y teniendo en cuenta el material disponible de la visita de campo, se tiene un total de 13 construcciones de las cuales ocho (8) se encuentra construidas a nivel de primer piso equivalente a un 61.5% del total de construcciones que evidencia la ficha, cuatro (4) con una altura de 2 pisos que corresponde a 30.7%, y se tiene una (1) de tres pisos que representa el 7.8%.



b) Sistema Construido:

El sistema de construcción utilizado que evidencia el registro fotográfico es mampostería (ladrillo y/o bloque).



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.



Es importante mencionar que, en este asentamiento, varias edificaciones presentan condiciones de mayor regularidad urbanística y de aparentes condiciones favorables de sismo resistencia y en ese mismo sentido de menor precariedad a nivel de los inmuebles privados, no obstante, se encuentran intrínsecos predios con mayores condiciones de precariedad.

7. VIVIENDAS DE INTERÉS SOCIAL – VALIDACIÓN MEDIANTE ESTRATIFICACIÓN

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

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

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

Código Catastral	Estrato
251750000000000070149000000000	2
25175000000000000716620000000000	9
25175000000000000716630000000000	9
25175000000000000721860000000000	3
25175000000000000721880000000000	3

Según la información contenida en el sistema de información se presenta un (1) predio con estrato 2, dos (2) predios con estrato 3 y dos (2) predios sin estrato, dentro de estas encontramos el predio con cédula catastral 251750000000000071662000000000, que como se evidencia en la visita la edificación no corresponde a una vivienda de interés social y el predio 25175000000000000716630000000000, por lo tanto, se insta a los propietarios a que realicen la validación directamente con DIRSIE.



En lo que da cuenta de la calidad y características de las demás construcciones y el entorno se evidencia frente a sus condiciones de acceso y espacio público resulta precario a nivel de las edificaciones individuales dicha precariedad es evidente para los predios que se sirven por la vía de acceso y la condición aceptable sin que ello garantice



condiciones de formalidad urbanística se evidencia sólo para el predio que colinda por el norte con la calle 9na sur.

Se hace necesario y prioritario como primera acción en el marco de la orden de legalización la validación del estrato de los predios a fin de verificar dicha asignación, en segunda instancia se hace necesario asignar y precisar el estrato de los inmuebles que aún no disponen del mismo.

Es meritorio precisar que las condiciones de precariedad se encuentran más arraigadas o marcadas en algunos predios de manera particular, sin que se comparta el mismo comportamiento para toda la zona, siendo pertinente indicar que los predios con frente sobre la vía de acceso a este en general, la connotación de la vía y sus interacciones comerciales contribuyen en superar o reducir las limitaciones urbanísticas y las deficiencias físicas que derivan en la precariedad, no obstante en apariencia hay un nivel considerable de informalidad.

8. LINEAMIENTOS AMBIENTALES E IDENTIFICACIÓN DE AMENAZAS NATURALES

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

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



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



- Se encuentra en categoría de “Uso Múltiple” y descriptor “Áreas urbanas municipales y distritales (ZU)” de acuerdo a la zonificación establecida en el POMCA del río Bogotá.



Ilustración 2. Zonificación y categoría de uso de acuerdo al POMCA del Río Bogotá.

- No se encuentra referenciados vallados colindantes al asentamiento, esto conforme lo reporta el inventario de vallados del año 2021, realizado por la secretaria de Medio Ambiente.
- Dentro de los elementos ambientales existentes en el entorno del área solicitada para el asentamiento humano, se encuentra el río Bogotá y su zona de protección del sistema hídrico hacia el sur a aproximadamente 305.15 m entre el límite de la zona de protección del sistema hídrico y el punto más cercano del asentamiento. Al interior o colindante al área solicitada no se encuentran referenciados cuerpos de agua conforme a los inventarios reportados por la Corporación Autónoma Regional de Cundinamarca, ni de la Secretaría de Medio Ambiente.
- No se observa presencia de individuos arbóreos en el área del asentamiento.

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

9. INFRAESTRUCTURA VIAL Y DE TRANSPORTE.

9.1. Sistema vial arterial y local

Actualmente para llegar al asentamiento se puede ingresar por la Variante Chía- Cota, hasta llegar a la intersección de esta vía con la Vía El Rinconcito, en donde se encuentra ubicado la zona objeto de estudio, igualmente se puede ingresar por la Vía Guaymaral frente a la intersección con el colegio Pensar Andino.

La administración municipal expidió el Decreto Municipal 32 del 18 de septiembre de 2015, modificadorio del Decreto 73 del 15 de diciembre de 2014 y reglamentario del Acuerdo Municipal 17 de 2000 en lo que respecta a la malla vial, basándonos en lo anterior, se tiene la proyección de la ampliación de la vía el Rinconcito. Este perfil vial tipo V4 - Anillo veredal sección vial de 16.00 mts.

Imagen 5. Malla vial arterial y local de la zona



Es conveniente realizar levantamiento topográfico amarrado a coordenadas nacionales, como apoyo la Dirección de Ordenamiento Territorial y Plusvalía suministrará la Información de las placas geodésicas más cercanas al predio, certificadas por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, con el sistema de referencia generado para el Municipio de Chía, con el fin de establecer de manera correcta las áreas destinadas para la ampliación de las vías requeridas.

9.2. Prestación del servicio Público de transporte

Actualmente se dispone de una ruta que cruzan por la calle 9 sur la cual es:

Imagen 6. Rutas de transporte Público



Ruta La Balsa

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



10. SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS

Mediante el trabajo en campo se evidenció que la zona cuenta con la disponibilidad y accesibilidad a los servicios de acueducto, alcantarillado, energía, aseo y recolección de basuras, no se advierte en ninguna construcción, el funcionamiento de soluciones individuales de saneamiento como tanques sépticos, ni la descarga de aguas residuales a los vallados o directamente al suelo, no obstante si existen situaciones de pluralidad de viviendas cuya prestación se realiza a través de una única conexión formal, lo cual puede derivar la existencia de conexiones erradas, que debe ser objeto de verificación por parte de los correspondientes prestadores.

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

En lo atinente al servicio de **Gas natural domiciliario**, según la información secundaria disponible, el asentamiento humano cuenta con disponibilidad del servicio de gas natural domiciliario a través de la conexión y suministro que se realiza por una red de distribución cuyo diámetro es de $\frac{3}{4}$ para la totalidad de las viviendas se encuentran con la prestación efectiva del servicio.

En lo que respecta al **servicio de aseo y recolección de basuras**, el vehículo recolector no ingresa a la vía interna del asentamiento humano, el mismo realiza la recolección a través de su tránsito por la vía principal que colinda con el ámbito, esto es la carrera 9na Sur, con una prestación en cobertura y frecuencia propia de las zonas rurales.

Conforme a la información recopilada en el marco del Plan maestro de Acueducto y Alcantarillado 2018, se tiene a nivel de **acueducto** un suministro por la vía principal colindante con el ámbito de estudio por medio de una tubería de 4" en toda la extensión de colindancia, la cual se mantiene en todo el sector, la cual a su vez alimenta una red interna para la vía de acceso con una red de 2", aún así es necesario realizar la validación de la información en el catastro municipal, situación que deberá ser objeto de verificación con Emserchia E.S.P

Imagen 7. Redes existentes de acueducto zona objeto de estudio





En el caso del servicio de **Alcantarillado**, el asentamiento humano se conecta a una red secundaria de alcantarillado combinado que hace parte del área aferente a la PTAR 1 en una red de 8" de concreto (Color amarillo), la cual surte a la red interna o vía de acceso también de 8" según visualización de datos; aun así es necesario realizar revisión por parte de EMSERCHIA en aras de emitir un concepto para efectos de precisar las condiciones actuales de prestación del servicio público de alcantarillado, dado a que el predio con cédula catastral 25175000000000070149000000000 y los siguientes predios hacia el sur, que se sirven por la vía de acceso no evidencian la prestación del servicio y la red se ve cortada frente al predio con cédula catastral 25175000000000072186000000000, advirtiendo en todo caso en la visita preliminar la cobertura y prestación de este servicio de manera integral en el asentamiento.

Imagen 8. Redes existentes Alcantarillado



11. ESPACIO PÚBLICO Y EQUIPAMIENTOS.

El sector donde se localiza el asentamiento humano objeto de estudio es el denominado sector **la 21**, este se encuentra ubicado en la zona céntrica de la Vereda La Balsa, sector que tiene comportamientos urbanos en parte de su extensión.

Imagen 9. Localización del asentamiento respecto al sector La 21 -Vereda La Balsa.





Respecto a la disponibilidad de espacio público en el sector donde se localiza este asentamiento humano, se encuentran habilitados dos espacios como equipamientos, los cuales corresponden a: Colegio Bertha Hernández de Ospina o también conocido como Colegio La Balsa y en segundo lugar a la ampliación del mismo colegio ya mencionado. Es importante mencionar que según el inventario de predios adquiridos para esta destinación el Instituto de Desarrollo Urbano, Vivienda y Gestión Territorial IDUVI, no se identifican más predios en el sector como equipamiento.

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. 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.
3. 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.
4. 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
5. 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, se deberá contemplar por lo menos dos (2) metros. En el caso de edificaciones existentes, en los actos de legalización urbanística deberá buscarse o contemplarse medidas de aislamiento con las edificaciones vecinas y solo de manera excepcional en atención al grado de consolidación de la edificación y de los materiales de la estructura se definirán soluciones de empate.
- **Aislamiento lateral.** Sera de como mínimo dos (2) metros y siempre y cuando la edificación colindante contemple una distancia igual, en caso contrario se deberá definir una solución de empate, dicha solución de empate se planteará en la propuesta de regularización urbanística, la cual debe garantizar una armónica integración de los paramentos, voladizos y demás parámetros volumétricos. En todo caso se determinará de manera específica en los tramites de legalización urbanística.
- **Número de pisos.** Se admitirá dentro de los trámites de legalización y como medida de regularización urbanística un máximo de dos (2) pisos, con tratamiento de cubierta; el espacio resultante bajo cubierta podrá ser utilizado como parte integral del último piso de construcción. En ningún caso se permitirá altillos o un tercer piso, a excepción de las construcciones ya existentes de (3) pisos que se encuentran superando esta altura máxima aquí definida se mantendrán, y en ningún caso se permitirá mayor altura.

Como excepción solo podrán alcanzar hasta tres pisos (3), cuando se trate de división material por herencias en los términos que contempla el artículo 197.2 del Acuerdo 17 de 2000.

- **Antejardín:** Dos (2) metros sobre la calle 9na Sur y sobre la vía actual de acceso al sur del ámbito, los cuales deberán ser áreas libres, empedradas y dotadas de vegetación ornamental, salvo que en la zona de estacionamientos se ubique al frente de la construcción, caso en el cual, se deberá combinar el prado con las zonas duras.

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



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

- **Parqueaderos:** Para efectos de los reconocimientos y licencias de ampliación o modificación de construcciones ya existentes, no se exigirá el cumplimiento de obligaciones de parqueo, no obstante, se instará a los interesados en los trámites de legalización urbanística a contemplar como medida de regularización una propuesta de parqueadero, sin que su ausencia impida la continuidad y viabilidad de la actuación.

En el caso de predios con licencias previas otorgadas y en los cuales se haya dispuesto y reconocido zona de parqueo, la misma no podrá ser modificada o eliminada en el marco de las propuestas de regularización urbanística.

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

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

De acuerdo a lo previsto en la Ley 9 de 1989, el Decreto 1077 de 2015, el Acuerdo 188 de 2021 y en atención a su finalidad de regularizar los asentamientos conformados por viviendas de interés social, se deberá especificar en las licencias urbanísticas y en los actos de reconocimiento de edificaciones que se deriven de los posteriores trámites de legalización urbanística su destinación para este tipo de viviendas y en consecuencia 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. Se trata de un asentamiento humano conformado por aproximadamente 5 predios y 21 edificaciones residenciales, mayoritariamente unifamiliares, pero con un número importante de edificaciones bifamiliares y multifamiliares, se constata una consolidación superior al 60% desde el año 2009 y un índice de ocupación superior al 90%.
2. 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. No obstante, al interior del asentamiento humano existen edificaciones que conforme a la visita preliminar parecieren



adecuarse a las normas urbanísticas vigentes y cuyas edificaciones aparentemente se ejecutaron de conformidad con licencia previa, no obstante, su desarrollo en medio de un entorno mayoritariamente irregular requiere la verificación y validación de la totalidad de las unidades en términos de regularidad urbanística.

3. Se descartó conforme a los estudios básicos de riesgo la presencia de amenazas y riesgos en la zona, sin embargo, es importante mencionar que al hacer parte de la zona plana del municipio presenta una susceptibilidad media a inundaciones por encharcamiento, origen del fenómeno y calificación que no hace improcedente los tramites de legalización urbanística.
4. Conforme a la validación del estrato social y en cumplimiento de lo previsto en el artículo 3 del Acuerdo 188 de 2021, el asentamiento presenta tres predios en estrato 2 y dos predios con estrato 3, debido a esta situación y a lo evidenciado en trabajo de campo para algunas edificaciones, se considera prioritario y urgente validar la calificación de estrato por parte de la Dirección de Sistemas de Información y Estadística.
5. Se trata de un asentamiento humano con condiciones de moderada precariedad por su desconexión con la estructura urbana y por la ausencia de redes adecuadas de soporte, debido a la ausencia de espacio público de encuentro, andenes y zonas de tránsito peatonal, en relación con las unidades de vivienda se evidenció condiciones de construcción e implantación que no favorece las condiciones de iluminación y ventilación e incumplimiento evidente y generalizado de las normas urbanísticas, lo que ha transformado el sector, alejándolo de sus características de suelo rural y por el contrario de intensa urbanización, al igual se evidenció edificaciones con aparente vulnerabilidad estructural, aspectos todos que favorecen las condiciones de pobreza y exclusión social de los hogares y pueden conllevar a la ocurrencia de conflictos sociales vecinales y familiares.
6. El asentamiento no se encuentra en categorías de protección y conservación de acuerdo al POMCA del río Bogotá. Al encontrarse en zonas de amenaza por encharcamiento se deben plantear medidas de manejo dentro de las que pueden ser contempladas la generación de redes de drenaje al interior de cada construcción de tal manera que se conduzcan las aguas lluvias a la red de alcantarillado existente en la zona, así mismo, la generación y mantenimiento de áreas libres de construcciones y endurecimientos para permitir la infiltración de agua lluvia en el suelo; bajo ningún concepto se debe contemplar como medida de mitigación la nivelación o el relleno con residuos de construcción y demolición ya que esta práctica es contraria a las normas ambientales. La zona debe dar cumplimiento a la norma ambiental, de gestión del riesgo y policiva que le aplique.
7. Que al asentamiento se puede ingresar por la Variante Chía- Cota, hasta llegar a la intersección de esta vía con la Vía El Rinconcito, igualmente se puede ingresar por la Vía Guaymaral frente a la intersección con el colegio Pensar Andino. En lo que respecta a la malla vial, se tiene la proyección para la ampliación de la Vía El Rinconcito como una vía tipo V4 - Anillo Veredal - con sección vial de 16.00 metros, en consecuencia, se debe contemplar sobre los predios contiguos a esta vía la proyección vial para la ampliación de la misma, la cual deberá ser entregada como cesión urbanística gratuita.
8. Que el asentamiento humano requiere en aras de avanzar en su regularización urbanística en aumentar la penetración de zonas verdes en las edificaciones y en



013 (20229999938379 y 20229999911560, 20229999932213, 20229999932231) **Página 17 de 17**

el entorno, en la ampliación de las vías locales de acceso vehicular y peatonal y en la liberación de zonas construidas para mejorar las condiciones de iluminación y ventilación de las edificaciones y adelantar los posteriores tramita de licenciamiento urbanístico y acto de reconocimiento de edificaciones para constatar condiciones de seguridad y sismo resistencia de las edificaciones.