



ALCALDÍA MUNICIPAL DE CHÍA

DECRETO NÚMERO 168 DE 2023
(21 JUL 2023)

"POR EL CUAL SE DELIMITA UNA ZONA CONFORMADA POR ASENTAMIENTOS HUMANOS PRECARIOS DE ORIGEN INFORMAL INTEGRADOS PREDOMINANTEMENTE POR VIVIENDAS DE INTERÉS SOCIAL, UBICADA LA VEREDA LA Balsa - SECTOR LAS JUNTAS DEL MUNICIPIO DE CHÍA, SE ORDENA SU LEGALIZACIÓN Y REGULARIZACIÓN URBANÍSTICA Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES"

EL ALCALDE DEL MUNICIPIO DE CHÍA, CUNDINAMARCA.

En uso de sus atribuciones constitucionales, 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 en su capítulo 5, el cual 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 y las normas de regularización urbanística que se expidan, los interesados deberán realizar los actos de reconocimiento de edificaciones y de 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.*

PARÁGRAFO 2. *En los actos de reconocimiento se establecerá, si es del caso, la autorización para el reforzamiento estructural de la edificación a las normas de sismo resistencia que les sean aplicables en los términos de la Ley 400 de 1997 y el Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente - NSR- 10, o las normas que los adicionen, modifiquen o sustituyan."*

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

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

"Artículo 237. Definiciones

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

(...)

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

(...)

Que, a través del Acuerdo 188 del 3 de noviembre de 2021, se delegó al alcalde de Chía la facultad para la legalización y regularización urbanística de

asentamientos humanos con condiciones de precariedad y de origen informal, conformados por viviendas de interés social y usos complementarios que la soportan.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ge

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Que, por lo anterior y acorde con la solicitud de estudio preliminar de legalización urbanística del asentamiento humano efectuada a través del radicado 2022999921926 del 22 de julio de 2022, se adelantó, entre otras actuaciones, una visita el pasado 19 de octubre de 2022 por parte de la Dirección de Ordenamiento Territorial y Plusvalía a la vereda La Balsa – Sector las Juntas.

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:

Código Catastral
251750000000000071905000000000
251750000000000070022000000000
251750000000000072882000000000
251750000000000072880000000000
251750000000000072881000000000
251750000000000072879000000000
251750000000000074174000000000
251750000000000074173000000000
251750000000000074172000000000
251750000000000070014000000000
251750000000000071261000000000
251750000000000071260000000000
251750000000000071259000000000
251750000000000071258000000000
251750000000000070024000000000
251750000000000070025000000000

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

Que es de aclarar que en el presente proceso no se incluye el predio 251750000000000070842000000000 debido a que, conforme a información suministrada por los propietarios, este fue legalizado mediante la Resolución 231 del 10 de octubre del 2010.

Que, conforme con la visita preliminar y la información secundaria recolectada se concluyó que el asentamiento humano tiene un polígono con un área aproximada de 10.014 m² y se localiza en la vereda La Balsa en el sector Las Juntas.

Que, conforme con el Plan de Ordenamiento territorial vigente, adoptado mediante el Acuerdo 17 del año 2000, la zona objeto de estudio y legalización se encuentra clasificada como SUELO RURAL – ZONA AGROPECUARIA. Al revisar la información catastral y las imágenes disponibles que demuestran la densificación predial, se puede evidenciar que normativamente existe incompatibilidad entre los desarrollos existentes y la norma primaria de la zona, lo que dificulta lograr su regularización urbanística y, por lo tanto, hace necesario fijar una norma de carácter excepcional que permita lograr el objetivo de legalización del asentamiento humano.

Que, de igual manera en el asentamiento se evidencia una consolidación predial y constructiva de aproximadamente 10 años, lo cual se corroboró en la visita de campo, entrevistas en el sector y la verificación de las imágenes cartográficas a que se tiene acceso oficialmente, presentándose para el año 2009 una consolidación superior al 90 % lo cual fue avanzando, llegando en el 2020 a un grado de consolidación cercano al 100 %.

Que, conforme con la evolución histórica del asentamiento y su grado de consolidación, se logró identificar y delimitar un único ámbito, el cual está integrado por los siguientes predios:

Código Catastral	Estrato
251750000000000071905000000000	2
251750000000000070022000000000	4
251750000000000072882000000000	9
251750000000000072880000000000	3
251750000000000072881000000000	3
251750000000000072879000000000	2
251750000000000074174000000000	9
251750000000000074173000000000	9
251750000000000074172000000000	3
251750000000000070014000000000	3
251750000000000071261000000000	2
251750000000000071260000000000	3
251750000000000071259000000000	3
251750000000000071258000000000	2
251750000000000070024000000000	3
251750000000000070025000000000	3

Que, los ámbitos a legalizar responden a las siguientes características en cuanto a áreas y tipología constructiva:

Código	Uso actual	# Construcciones	# Unidades	No de Pisos	Tipología de Vivienda	Material Predominante
25175000000000 0719050000000000	Residencial	1	1	1	Unifamiliar	Mampostería y prefabricado
25175000000000 0700220000000000	Residencial	5	1	3	Unifamiliar	Mampostería
	Residencial		1	1	Unifamiliar	Madera y mampostería
	Residencial		1	1	Unifamiliar	Prefabricada
	Residencial		1	2	Unifamiliar	Mampostería
	Residencial		1	2	Multifamiliar	Mampostería
25175000000000 0728820000000000	Servidumbre					
25175000000000 0728800000000000	Residencial	1	2	2 y altillo (Plancha sin cubrir)	Bifamiliar	Mampostería
25175000000000 0728810000000000	Residencial	1	1	1	Unifamiliar	Mampostería
25175000000000 0728790000000000	Residencial	1	1	1	Unifamiliar	Mampostería
25175000000000 0741740000000000	Residencial	1	1	2 Pisos	Unifamiliar	Mampostería
25175000000000 0741730000000000	Parqueadero	0	0	0		
25175000000000 0741720000000000	Residencial	1	1	2 Pisos	Unifamiliar	Mampostería
25175000000000 0700140000000000	Residencial	3	1	1 Piso	Multifamiliar	Mampostería
25175000000000 0712610000000000	Residencial	2	1	1 de 3 pisos y 1 de 1 piso	Bifamiliar	Mampostería
25175000000000 0712600000000000	Residencial	1	1	2 Pisos	Unifamiliar	Mampostería
25175000000000 0712590000000000	Residencial	2	1	1 de 2 pisos y 1 de 1 piso	Multifamiliar	Mampostería
25175000000000 0712580000000000	Residencial	1	1	1 Piso	Unifamiliar	Mampostería
25175000000000 0700240000000000	Residencial	1	1	1 Piso	Unifamiliar	Mampostería
25175000000000 0700250000000000	Residencial	6		1 de 3 pisos, 1 de 2 pisos, 4 de 1 piso	Multifamiliar	Mampostería

Que de los predios construidos 16 edificaciones, es decir, el 59 % está construido a nivel de primer piso, 8 edificaciones, es decir, el 30 % a nivel de segundo piso y 3 edificaciones, es decir, el 11 % a nivel de 3 pisos.

Que, de igual manera y durante el trabajo de campo se evidenció que 24 edificaciones, es decir, el 88 % de las viviendas fueron construidas en ladrillo y/o bloque (mampostería). 1 edificación, es decir, el 4%. fue construida en madera y mampostería, 1 edificación, es decir, el 4% fue construida en mampostería y prefabricado y 1 vivienda, es decir, el restante 4% fue construido en prefabricado. Sin embargo, es indispensable que durante el proceso de reconocimiento de las edificaciones se evalúen los aspectos estructurales a través de un peritaje técnico, con el fin de establecer la idoneidad del sistema estructural, y así determinar la necesidad de realizar los reforzamientos pertinentes en aras de mitigar el riesgo ante un eventual sismo como se estipula en la NSR -10 y de esta manera salvaguardar la seguridad y la vida de los habitantes del asentamiento.

Que, conforme con la validación del estrato social y en cumplimiento de lo previsto en el artículo 3 del Acuerdo 188 de 2021, el asentamiento humano tiene una consolidación predominante de viviendas de interés social, calificadas mayoritariamente en estratos uno (1), dos (2) y tres (3) acorde con la información

suministrada por el SIES y las condiciones de precariedad e informalidad encontradas en la visita realizada.

Que, al asentamiento humano se ingresa así: Yendo por la vía Guaymaral, luego dirigiéndose por el camino de Las Juntas para ingresar por vía local hasta llegar al asentamiento. La vía está catalogada como tipo V6 con sección vial de 10.00 metros y los predios contiguos a estas vías deberán contemplar un área para la futura ampliación de la misma Conforme con su perfil de ampliación según lo previsto en el Plan de Ordenamiento Territorial – Acuerdo 17 del año 2000. Así las cosas, las ampliaciones conllevarán a la utilización de las correspondientes reservas viales, las cuales deben ser transferidas por los propietarios de los inmuebles como cesión gratuita en favor del municipio.

Que, 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.

Qué, una vez analizada la zona, 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 al poco espacio público de encuentro, vías locales insuficientes con perfil peatonal, pero con uso frecuente para el acceso de vehículos, con superficie de rodadura en tierra y de conformación irregular que favorece las condiciones de pobreza y exclusión social de los hogares y pueden conllevar a la ocurrencia de conflictos sociales vecinales y familiares.

Que, conforme con la visita preliminar se constataron 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 con la visita 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.

Que, de acuerdo con el Plano 1B. Estructura general del territorio a largo plazo – zonas de riesgos del Acuerdo 17 del 2000, existe lo siguiente:

1. La zona cuenta con un área aproximada de 569.75 m² ubicados por el costado oriental en zona de amenaza por remoción en masa en nivel medio según el respectivo Plan de Ordenamiento Territorial, esto de acuerdo con el Plano 1B "Estructura general del territorio a largo plazo – Amenazas Naturales" del Acuerdo 17 de 2000 (POT vigente), no obstante, actualmente se cuenta con estudios básicos de riesgos EBR más recientes elaborados mediante el contrato de Consultoría 663 de 2020, donde se precisó la precitada amenaza reportándose niveles bajos, por ende, no se presentaría restricción para adelantar el presente proceso, siendo pertinente resaltar que respecto a los fenómenos de inundación, avenida torrencial e incendios forestales se presenta igualmente amenaza baja.

2. Esta zona no se encuentra en la huella de inundación reportada para el año 2011.
3. Respecto de la información que reportan los estudios básicos de riesgos efectuados mediante Consultoría 663 de 2020, la zona de estudio se encuentra en amenaza media por encharcamiento para el 100 % del área y amenaza por incendios forestales en una pequeña área sobre el costado oriental y sur del área de estudio con un área aproximada de 227.93 m², aunque 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 de escorrentía e implementar medidas que minimicen estos fenómenos.

Que, en cuanto a lo dispuesto por el POMCA del río Bogotá, la zona delimitada del 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.

Que, el asentamiento humano en aras de avanzar en su regularización urbanística requiere aumentar las zonas verdes en las edificaciones y 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 actos de reconocimiento de edificaciones para constatar condiciones de seguridad y sismo resistencia de las edificaciones.

Que, analizada la zona se encontró que cumple las condiciones exigidas en el Acuerdo 188 de 2021 y 207 de 2022, frente a grado de consolidación, antigüedad de las construcciones y fecha de radicación de la solicitud, para ser delimitada y ser objeto de orden de legalización.

Que, en virtud de la orden de legalización proferida a través del presente acto administrativo, 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, y 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 a las 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, la información a suministrar se centra especialmente en insumos relacionados con 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 las Juntas del Municipio de Chía, con área aproximada de 10.014 m², conformado por asentamientos humanos precarios de origen informal, integrados predominantemente por viviendas de interés social, el cual queda delimitado bajo las siguientes coordenadas planas en el sistema de referencia MAGNA – SIRGAS, con proyección cartográfica en un único origen de coordenadas (origen nacional), de conformidad con lo previsto en la resolución 471 de 2020, así:

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

FID	ESTE	NORTE
0	4881535,894	2093308,167
1	4881532,635	2093300,866
2	4881530,918	2093297,021
3	4881530,674	2093296,473
4	4881528,788	2093291,631
5	4881526,321	2093285,298
6	4881524,415	2093286,177
7	4881518,879	2093288,728
8	4881517,245	2093289,481
9	4881503,544	2093295,794
10	4881480,122	2093306,586
11	4881477,548	2093308,481
12	4881487,146	2093323,670
13	4881487,978	2093325,081
14	4881490,459	2093329,286
15	4881492,762	2093328,177
16	4881494,100	2093327,544
17	4881494,190	2093327,501
18	4881496,150	2093326,575
19	4881500,622	2093324,460
20	4881505,004	2093322,388
21	4881509,295	2093320,358
22	4881509,386	2093320,315
23	4881511,373	2093319,376
24	4881513,767	2093318,243
25	4881514,445	2093317,923
26	4881516,808	2093316,848
27	4881518,173	2093316,227
28	4881520,356	2093315,234
29	4881522,066	2093314,456
30	4881522,585	2093314,220
31	4881525,177	2093313,041
32	4881526,997	2093312,214
33	4881531,409	2093310,207
34	4881532,528	2093309,698
35	4881535,368	2093308,406
36	4881535,894	2093308,167
37	4881479,779	2093403,425
38	4881492,419	2093396,755

FID	ESTE	NORTE
39	4881495,785	2093394,979
40	4881501,727	2093391,843
41	4881507,268	2093388,920
42	4881510,634	2093387,144
43	4881514,692	2093385,002
44	4881516,993	2093383,788
45	4881518,058	2093383,227
46	4881522,478	2093380,894
47	4881519,859	2093376,248
48	4881518,28	2093373,448
49	4881518,147	2093373,212
50	4881517,455	2093371,983
51	4881516,917	2093371,834
52	4881515,747	2093370,015
53	4881512,117	2093364,373
54	4881511,095	2093362,784
55	4881508,206	2093358,181
56	4881501,039	2093346,762
57	4881500,074	2093345,171
58	4881493,853	2093334,914
59	4881491,312	2093330,725
60	4881491,141	2093330,443
61	4881490,459	2093329,286
62	4881487,978	2093325,081
63	4881487,146	2093323,670
64	4881477,548	2093308,481
65	4881477,240	2093307,944
66	4881477,000	2093307,525
67	4881474,104	2093302,467
68	4881468,271	2093292,283
69	4881463,399	2093283,777
70	4881459,507	2093279,210
71	4881458,052	2093277,491
72	4881450,019	2093280,977
73	4881444,615	2093283,322
74	4881433,696	2093288,060
75	4881423,273	2093291,641
76	4881418,838	2093293,165
77	4881395,641	2093301,136
78	4881389,572	2093303,221
79	4881362,528	2093312,514
80	4881359,655	2093313,377
81	4881360,708	2093316,026
82	4881361,643	2093317,995
83	4881362,294	2093319,366
84	4881366,580	2093328,394
85	4881368,723	2093332,908
86	4881372,024	2093339,859
87	4881375,324	2093346,811
88	4881375,695	2093347,591
89	4881381,840	2093360,533
90	4881396,967	2093351,502
91	4881417,646	2093339,156
92	4881420,973	2093337,632
93	4881424,405	2093336,059
94	4881424,765	2093335,894
95	4881432,637	2093332,286
96	4881434,972	2093331,780
97	4881438,672	2093337,632
98	4881441,915	2093342,761

PM

FID	ESTE	NORTE
99	4881454,239	2093362,254
100	4881455,512	2093364,268
101	4881460,089	2093371,507
102	4881464,666	2093378,746
103	4881469,248	2093385,994
104	4881470,278	2093388,035
105	4881474,755	2093395,955
106	4881477,140	2093400,176
107	4881478,815	2093403,139
108	4881479,161	2093403,751
109	4881479,779	2093403,425

Fuente: Dirección de Ordenamiento Territorial y Plusvalía, 2022

Imagen 1. Localización Zona objeto de estudio Vereda la Balsa Sector Las Juntas.



Fuente: Dirección de Ordenamiento Territorial y Plusvalía, 2022

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

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

El predio 25175000000000070842000000000, ni los segregados del mismo podrán ser objeto de legalización debido a que fue legalizado mediante la Resolución 231 del 10 de octubre del 2010.

PARÁGRAFO TERCERO. Hace parte integral del presente decreto, el documento denominado "Memoria Justificativa Orden de Legalización en Suelo Rural – Vereda La Balsa Sector Las Juntas - 2022999921926".

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 con fundamento en el presente acto administrativo, los trámites de legalización

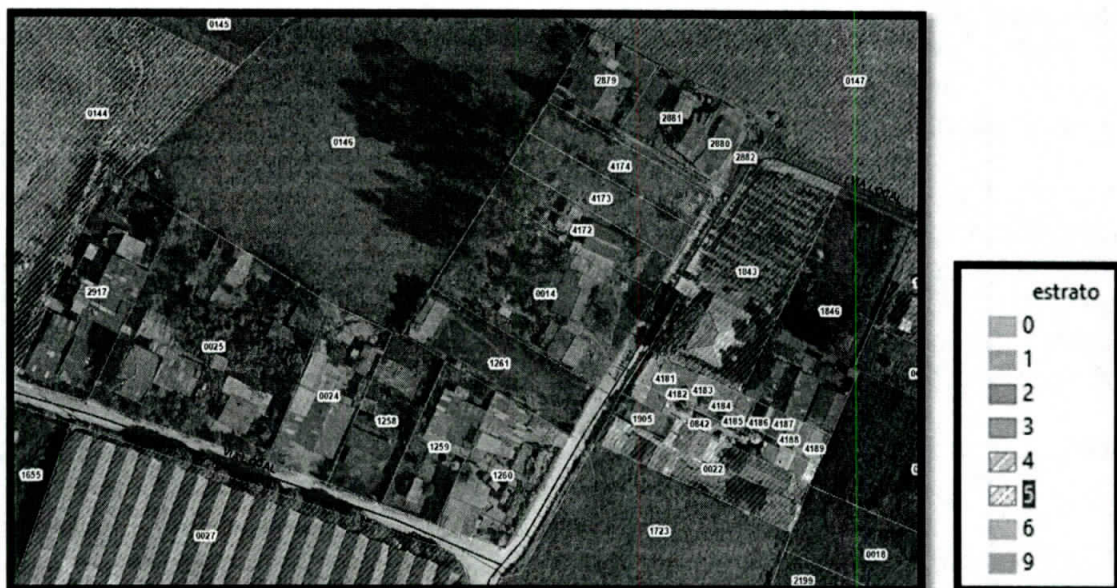
urbanística del asentamiento o asentamientos humanos, sin perjuicio de la facultad de iniciarlos de oficio por parte del municipio.

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. INTEGRALIDAD DE LOS TRÁMITES DE LEGALIZACIÓN URBANÍSTICA.

Los trámites de legalización urbanística de asentamientos humanos, que se deriven de la presente orden de legalización se deberán adelantar, de preferencia, de manera conjunta a nivel de ámbito por los propietarios de los predios que lo integran, en el presente proceso téngase en cuenta que nos encontramos frente a un ámbito único, dispuesto así:

Código Catastral
251750000000000071905000000000
251750000000000070022000000000
251750000000000072882000000000
251750000000000072880000000000
251750000000000072881000000000
251750000000000072879000000000
251750000000000074174000000000
251750000000000074173000000000
251750000000000074172000000000
251750000000000070014000000000
251750000000000071261000000000
251750000000000071260000000000
251750000000000071259000000000
251750000000000071258000000000
251750000000000070024000000000
251750000000000070025000000000



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

Handwritten signature or mark.

En el evento que no sea factible un trámite conjunto, los interesados podrán concurrir al trámite y radicar la documentación de que trata el artículo quinto del presente acto administrativo, de manera independiente, siempre y cuando al interior de la unidad predial haya por sí solo un asentamiento humano, cuyo grado de consolidación sea de por lo menos el 60 % y las dos terceras partes de las edificaciones cumpla con lo previsto para el reconocimiento de que trata el artículo 6 de la Ley 1848 de 2017 o la norma que lo modifique, derogue, adicione o sustituya.

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

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

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

El levantamiento topográfico para la presentación del plano del loteo 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 de la CAR Cundinamarca.

Conforme al Plan de Ordenamiento Territorial vigente (Acuerdo 17 de 2000 - el Plano 1B) 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 cuenta con un área aproximada de 569.75 m² ubicados por el costado oriental en zona de amenaza por remoción en masa en nivel medio según el respectivo Plan de Ordenamiento Territorial, esto de acuerdo con el Plano 1B "Estructura general del territorio a largo plazo – Amenazas Naturales" del Acuerdo 17 de 2000 (POT vigente), no obstante, actualmente se cuenta con estudios básicos de riesgos EBR más recientes elaborados mediante el contrato de Consultoría 663 de 2020, donde se precisó la precitada amenaza reportándose niveles bajos, por ende, no se presentaría restricción para adelantar el presente proceso, siendo

- pertinente resaltar que respecto a los fenómenos de inundación, avenida torrencial e incendios forestales se presenta igualmente amenaza baja.
2. Esta zona no se encuentra en la huella de inundación reportada para el año 2011.
 3. Respecto de la información que reportan los estudios básicos de riesgos efectuados mediante Consultoría 663 de 2020, la zona de estudio se encuentra en amenaza media por encharcamiento para el 100 % del área y amenaza por incendios forestales en una pequeña área sobre el costado oriental y sur del área de estudio con un área aproximada de 227.93 m², aunque 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 de escorrentía e implementar medidas que minimicen estos fenómenos.
 4. En la zonificación del POMCA del río Bogotá la zona solicitada para 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.

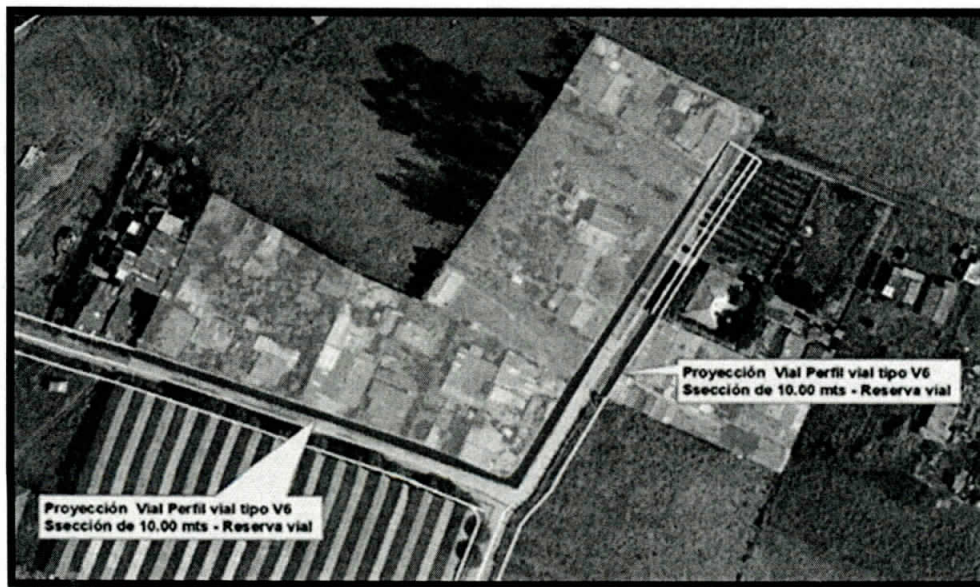
Los anteriores lineamientos deberán ser objeto de armonización en la mayor medida posible con las condiciones de conformación del asentamiento humano

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. En el asentamiento existen algunos individuos arbóreos, en el evento que se requiera su intervención deberá contarse con el permiso expedido por la autoridad ambiental competente.
2. Atendiendo los déficits de espacio público del polígono objeto de orden de legalización, y en aras de incorporar zonas verdes al sector, se procurará la incorporación de cubiertas verdes, donde los lineamientos técnicos lo permitan.
3. Queda prohibido el desarrollo de cualquier actividad que genere ruido más allá de los niveles sonoros permitidos para la zona. Considerando que el uso principal del sector será residencial, los estándares máximos permisibles de niveles de emisión de ruido en dB(A), serán los establecidos en la Resolución 0627 de 07 de abril de 2007, Artículo 9, Tabla 1, en cumplimiento de la Ley 1801 de 2016, Artículo 33.
4. Las unidades de vivienda a legalizar procuraran incorporar en su diseño constructivo estrategias de construcción sostenible, orientadas a disminuir el consumo de agua y energía, logrando condiciones de optimización del recurso hídrico y la eficiencia energética de la edificación, entre ellas las siguientes:
5. 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).

6. 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.
7. Las edificaciones intentaran ajustar el diseño de la red de agua lluvia para facilitar su captación, acumulación y posterior aprovechamiento en uso sanitario, riego de zonas verdes y ajardinadas de la propia vivienda y áreas anexas.
8. 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.
9. 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.
10. 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.
11. 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 vía Guaymaral, luego dirigiéndose por el camino de Las Juntas para ingresar por vía local hasta llegar al asentamiento. La vía está catalogada como tipo V6 con sección vial de 10.00 metros y los predios contiguos a estas vías deberán contemplar un área para la futura ampliación de la misma Conforme con su perfil de ampliación según lo previsto en el Plan de Ordenamiento Territorial – Acuerdo 17 del año 2000. Las vías conforme con su perfil de ampliación según lo previsto en el Plan de Ordenamiento Territorial – Acuerdo 17 del año 2000, conllevarán la utilización de las correspondientes reservas viales, las cuales deben ser transferidas por los propietarios de los inmuebles como cesión a título gratuito en favor del municipio como medida compensatoria de la regularización urbanística.



Para una mejor precisión con ocasión a los perfiles viales y a los predios en cita, es conveniente realizar levantamiento topográfico amarrado a coordenadas

nacionales. Como apoyo la Dirección de Ordenamiento Territorial y Plusvalía suministrará la Información de las placas geodésicas más cercanas al predio, certificadas por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, con el sistema de referencia generado para el Municipio de Chía, información necesaria para determinar a detalle las áreas necesarias para la ampliación de las vías.

En lo que respecta a los lineamientos mínimos a tener en cuenta para las vías internas de acceso al asentamiento y posibilidades de integración con el sistema vial existente o proyectado, se deberá considerar para las vías internas la posibilidad de ampliar los perfiles viales, con la finalidad de mejorar las condiciones de accesibilidad, conectividad y seguridad, para lo cual se recomienda como mínimo una sección vial tipo V7 de 6.00 metros.

Estas proyecciones viales estarán sujetas a los estudios técnicos que se requieran, previos a la ampliación de las vías y por ende, a los diseños de detalle finales que se generen de los estudios.

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

PARÁGRAFO SEGUNDO. Las proyecciones viales y las vías con perfil vial tipo V6 y V7 y sus correspondientes reservas viales serán consideradas como cesión urbanística obligatoria al ser parte de la malla vial y se procurará la concurrencia de los propietarios y terceros interesados tendientes a concretar esta obligación.

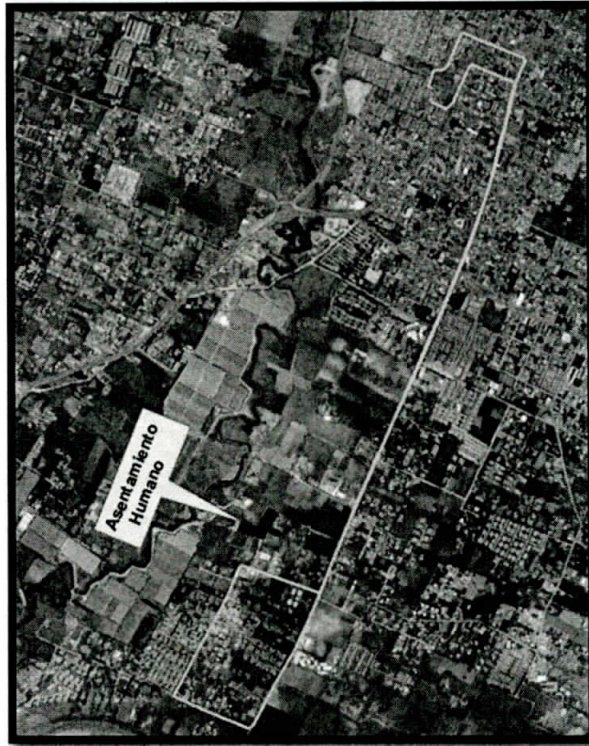
Conforme al artículo 2.2.6.4.1.2 del Decreto 1077 de 2015, no procederá el reconocimiento de edificaciones o la parte de ellas que se encuentren localizadas en inmuebles de propiedad privada afectados en los términos del artículo 37 de la ley 9 de 1989 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya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

En caso de zonas de reserva vial solo se admitirá el reconocimiento de la existencia de edificaciones cuando dichas zonas no se hayan establecido como áreas de cesión a título gratuito en contraprestación de la legalización urbanística. En todo caso, de permitirse el reconocimiento de edificaciones, no se permitirán ampliaciones o aumento de área construida.

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

ARTÍCULO NOVENO. RUTAS Y ACCESO DEL SISTEMA DE TRANSPORTE PÚBLICO. En la zona de ubicación del asentamiento no existe ruta directa de transporte público, sin embargo, en una zona aferente cercana circula la ruta denominada Las Juntas, como puede verse en la siguiente imagen:





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

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

Las zonas de reserva pertenecientes al sistema vial, que se definan acorde con lo previsto en el artículo octavo del presente acto administrativo, serán entregados como cesión urbanística a título gratuito de manera compensatoria y con fines de regularización urbanística por parte de los propietarios de los predios, quienes deberán concurrir en los correspondientes trámites de legalización urbanística y cumplir las obligaciones que el acto de legalización imponga, entre ellas la prevista en el presente artículo.

El sistema vial definido en el presente acto administrativo y en el proceso de legalización del asentamiento humano, podrá de manera previa, concomitante o posterior a los actos de legalización urbanística, ser objeto de declaratoria o titulación de espacio público debido a su destinación urbanística para tal fin, en los términos de la Ley 2044 de 2020.

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

PARÁGRAFO SEGUNDO. Instar a la Secretaría de Obras Públicas, al Instituto de Desarrollo Urbano, Vivienda y Gestión Territorial, a la Empresa de Servicios Públicos Domiciliarios y a la Secretaría de Planeación del Municipio Chía para que adelanten el inventario y la caracterización de las zonas al interior del

asentamiento humano con destinación urbanística para el uso público y que pueden ser objeto de la precitada declaratoria o titulación.

ARTÍCULO DÉCIMO PRIMERO. COMPENSACIÓN PARA ESPACIO PÚBLICO. Los predios que acudan al trámite de legalización urbanística de manera individual o colectiva, a los cuales se les imposibilite jurídicamente la entrega total del área de cesión urbanística obligatoria que les correspondiere, 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 concreten 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 y/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. Será obligación de los propietarios 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:

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

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

Donde:

AMB = Área mínima básica

NA = Número de alcobas

K= Constante según uso

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

- **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.

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

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

- **Antejardín:** No se exigirá disposición de antejardín, en caso de que este se contemple deberá por lo menos tener un ancho de dos (2) metros, los cuales deberán ser áreas libres, empradizadas y dotadas de vegetación ornamental, en todo caso en el trámite de legalización urbanística se definirá de manera específica su conveniencia y dimensiones específicas.
- **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.

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

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

ARTÍCULO DÉCIMO QUINTO. SOMETIMIENTO A LOS TRÁMITES DE LEGALIZACIÓN URBANÍSTICA. Los predios al interior de la zona objeto de la presente orden de legalización, que cuenten con tamaño igual o superior a trescientos metros cuadrados (300 m²) sin ocupar u ocupados por una única unidad de vivienda, no serán objeto del trámite de legalización urbanística. En estos casos, se dará aplicación a las normas para desarrollo por construcción en suelo rural de que trata el artículo 197 y siguientes del Acuerdo 17 de 2000.

PARÁGRAFO. No obstante, podrán someterse a la legalización urbanística siempre y cuando se acredite la existencia de condiciones jurídicas derivadas de ventas parciales o de comunidades, existencia de actos de posesión u ocupaciones que no pueden ser objeto de reconocimiento de edificaciones conforme a lo previsto en el artículo 197 del Acuerdo 17 de 2000, o que se integre a la legalización urbanística conforme al ámbito al que pertenece, según lo dispuesto en el presente decreto.

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

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

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

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

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

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

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



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

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

ARTÍCULO VIGÉSIMO PRIMERO. 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 – Abogado Contratista DOTP.

Elaboró Memoria: Johann Nicolai Quiñonez Poveda – Profesional DOTP.

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 LAS JUNTAS, RADICADO 20229999921926

1. ANTECEDENTES

Mediante radicado con consecutivo 20229999921926, cédula catastral 251750000000000070022000000000; se solicitó, análisis del sector a la luz de lo previsto en el Acuerdo Municipal 188 de 2021 “*Por medio del Cual se delegar al Alcalde Municipal de Chía la facultad de legalización y regularización urbanística de asentamientos humanos con condiciones de precariedad y de origen informal, conformados por viviendas de interés social y usos complementarios que la soportan y se dictan otras disposiciones*”

2. ACTUACIÓN PREVIA AL INICIO DE LOS TRAMITES DE LEGALIZACIÓN URBANÍSTICA.

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

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

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

Que en cumplimiento del referido acuerdo municipal el inicio de los tramites 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 solo 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 Secretaria 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

FID	ESTE	NORTE
0	4881535,894	2093308,167
1	4881532,635	2093300,866
2	4881530,918	2093297,021
3	4881530,674	2093296,473
4	4881528,788	2093291,631
5	4881526,321	2093285,298
6	4881524,415	2093286,177
7	4881518,879	2093288,728
8	4881517,245	2093289,481
9	4881503,544	2093295,794
10	4881480,122	2093306,586
11	4881477,548	2093308,481
12	4881487,146	2093323,67
13	4881487,978	2093325,081
14	4881490,459	2093329,286
15	4881492,762	2093328,177
16	4881494,1	2093327,544
17	4881494,19	2093327,501
18	4881496,15	2093326,575
19	4881500,622	2093324,46
20	4881505,004	2093322,388
21	4881509,295	2093320,358
22	4881509,386	2093320,315
23	4881511,373	2093319,376
24	4881513,767	2093318,243
25	4881514,445	2093317,923
26	4881516,808	2093316,848
27	4881518,173	2093316,227
28	4881520,356	2093315,234
29	4881522,066	2093314,456
30	4881522,585	2093314,22
31	4881525,177	2093313,041
32	4881526,997	2093312,214
33	4881531,409	2093310,207
34	4881532,528	2093309,698
35	4881535,368	2093308,406
36	4881535,894	2093308,167
37	4881479,779	2093403,425
38	4881492,419	2093396,755
39	4881495,785	2093394,979
40	4881501,727	2093391,843
41	4881507,268	2093388,92
42	4881510,634	2093387,144
43	4881514,692	2093385,002
44	4881516,993	2093383,788
45	4881518,058	2093383,227
46	4881522,478	2093380,894
47	4881519,859	2093376,248
48	4881518,28	2093373,448
49	4881518,147	2093373,212
50	4881517,455	2093371,983
51	4881516,917	2093371,834
52	4881515,747	2093370,015
53	4881512,117	2093364,373
54	4881511,095	2093362,784
55	4881508,206	2093358,181
56	4881501,039	2093346,762
57	4881500,074	2093345,171
58	4881493,853	2093334,914
59	4881491,312	2093330,725
60	4881491,141	2093330,443
61	4881490,459	2093329,286
62	4881487,978	2093325,081
63	4881487,146	2093323,67
64	4881477,548	2093308,481
65	4881477,24	2093307,944
66	4881477	2093307,525

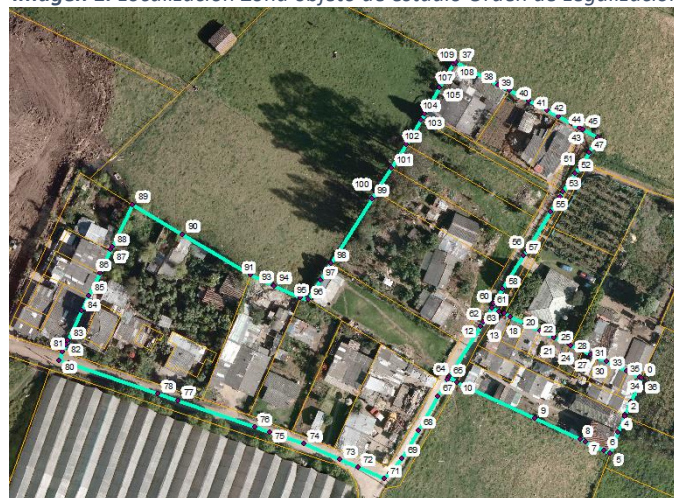


FID	ESTE	NORTE
67	4881474,104	2093302,467
68	4881468,271	2093292,283
69	4881463,399	2093283,777
70	4881459,507	2093279,21
71	4881458,052	2093277,491
72	4881450,019	2093280,977
73	4881444,615	2093283,322
74	4881433,696	2093288,06
75	4881423,273	2093291,641
76	4881418,838	2093293,165
77	4881395,641	2093301,136
78	4881389,572	2093303,221
79	4881362,528	2093312,514
80	4881359,655	2093313,377
81	4881360,708	2093316,026
82	4881361,643	2093317,995
83	4881362,294	2093319,366
84	4881366,58	2093328,394
85	4881368,723	2093332,908
86	4881372,024	2093339,859
87	4881375,324	2093346,811
88	4881375,695	2093347,591
89	4881381,84	2093360,533
90	4881396,967	2093351,502
91	4881417,646	2093339,156
92	4881420,973	2093337,632
93	4881424,405	2093336,059
94	4881424,765	2093335,894
95	4881432,637	2093332,286
96	4881434,972	2093331,78
97	4881438,672	2093337,632
98	4881441,915	2093342,761
99	4881454,239	2093362,254
100	4881455,512	2093364,268
101	4881460,089	2093371,507
102	4881464,666	2093378,746
103	4881469,248	2093385,994
104	4881470,278	2093388,035
105	4881474,755	2093395,955
106	4881477,14	2093400,176
107	4881478,815	2093403,139
108	4881479,161	2093403,751
109	4881479,779	2093403,425

Fuente: Dirección de Ordenamiento Territorial y Plusvalía, 2022

La zona objeto de estudio tiene un área de terreno de 10.014 m², se localiza en el sector conocido como Las Juntas en la vereda La Balsa.

Imagen 1. Localización Zona objeto de estudio Orden de Legalización



Fuente: Dirección de Ordenamiento Territorial y Plusvalía, 2022

Nota: La anterior delimitación obedece a una demarcación realizada mediante el uso de SIG, con el posicionamiento de puntos en los vértices del polígono a escala 1:500 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 Agropecuaria ZAP, no obstante, lo anterior al revisar la información catastral y las imágenes disponibles se puede evidenciar lo siguiente:

	<p>Fuente: Ortofotomosaico 2009</p> <p>El asentamiento en total contaba con 20 predios, de los cuales se evidencia para el año 2009 casi toda la totalidad de estos construidos, únicamente no tenían construcción los predios con cédula catastral 251750000000000074173000000000, 251750000000000074174000000000 con lo cual se estima un grado de consolidación superior a 10 años y una consolidación aproximada del 92%.</p>
	<p>Fuente: Ortofotomosaico 2014</p> <p>Para el 2014 observando el ortofotomosaico se puede notar que no hay gran variación, se mantiene el grado de consolidación superior a los 10 años y el índice de ocupación se mantiene en el 90%, ya que continúan los mismos 2 predios sin construir.</p>
	<p>Fuente: Imagen libre Google Maps</p> <p>Para el año 2020, observando la imagen satelital se puede apreciar que no hay gran variación en los ámbitos, sin embargo, ya se encuentran la totalidad de los predios construidos.</p> <p>Teniendo en cuenta lo anterior a nivel de fotointerpretación de puede precisar que el índice de ocupación es del 100%, con base a la relación de predios construidos/predios totales.</p>

El asentamiento evidencia una consolidación de más de 10 años, según visita de campo y entrevistas en el sector, inicio un proceso de consolidación a partir de la configuración de núcleos familiares a finales del siglo pasado.

5. ESTRUCTURA Y SECTORIZACIÓN DEL ASENTAMIENTO

Conforme a la evolución histórica que se evidenció, el grado de consolidación y la proximidad de las edificaciones se identifican en el asentamiento un único ámbito tal como se detalla a continuación:



El ámbito tiene un área aproximada de 10.014 m². De acuerdo a la zonificación de usos del suelo determinada por el Acuerdo 17 de 2000 el asentamiento se encuentra en zona agropecuaria. La normativa para dicha zona es la siguiente:

NORMAS ESPECIFICAS

Área mínima subdividirle: 10.000 m²

Área mínima de manejo privado: 2.000 m² para el equipamiento agropecuario del predio.

Frente mínimo: 50 metros

Ocupación máxima permitida: 15%

Alturas de construcción: 2 pisos

Aislamientos mínimos: Anterior 12 mts

Lateral 12 mts

Posterior 12 mts

El 10% del predio se destinará para el uso forestal, protector productor.

Cerramiento transparente: 100% (cerca de alambre o malla).

El asentamiento se encuentra consolidado en 20 predios con las siguientes características en cuanto a áreas y tipología se refiere:

Código	Uso actual	# Construcciones	# Unidades	No de Pisos	Tipología de Vivienda	Material Predominante	Quien habita en la vivienda (Parentesco)	Grado de Precariedad	Observaciones
251750000000000719 05000000000	Residencial	1	1	1	Unifamiliar	Mampostería y prefabricado	Una pareja de adultos en arriendo	Alta en muy regulares condiciones	El dueño hizo una venta parcial del predio 2517500000000007002200000000
251750000000000700 22000000000	Residencial	5	1	3	Unifamiliar	Mampostería	6 adultos y un bebé	Baja en buenas condiciones de habitabilidad	
	Residencial		1	1	Unifamiliar	Madera y mampostería	2 adultos 1 niño	Alta En muy regulares condiciones	
	Residencial		1	1	Unifamiliar	Prefabricada	1 Adulto	Alta, en muy regulares condiciones.	
	Residencial		1	2	Unifamiliar	Mampostería	3 Adultos	Alta. En regulares condiciones.	
	Residencial		1	2	Multifamiliar	Mampostería	11 adultos y 2 niños	Alta. En regulares condiciones.	
251750000000000728 82000000000	Servidumbre								
251750000000000728 80000000000	Residencial	1	2	2 y altillo (Plan cha sin cubrir)	Bifamiliar	Mampostería	2 Familias en arriendo	Baja. Construcciones en buenas condiciones relativamente nueva.	Dos apartamentos arrendados.
251750000000000728 81000000000	Residencial	1	1	1	Unifamiliar	Mampostería	Sin información	Alta. En regulares condiciones.	
251750000000000728 79000000000	Residencial	1	1	1	Unifamiliar	Mampostería	5 Adultos	Alta. En regulares condiciones.	
251750000000000741 74000000000	Residencial	1	1	2 Pisos	Unifamiliar	Mampostería	Sin información	Baja. En buenas condiciones.	

Código	Uso actual	# Construcciones	# Unidades	No de Pisos	Tipología de Vivienda	Material Predominante	Quien habita en la vivienda (Parentesco)	Grado de Precariedad	Observaciones
251750000000000741 7300000000	Parqueadero	0	0	0					Lote que sirve como parqueadero
251750000000000741 7200000000	Residencial	1	1	2 Pisos	Unifamiliar	Mampostería	Sin información	Alto. En regulares condiciones	
251750000000000700 1400000000	Residencial	3	1	1 Piso	Multifamiliar	Mampostería	Sin información	Alto. En regulares condiciones	
251750000000000712 6100000000	Residencial	2	1	1 de 3 pisos y 1 de 1 piso	Bifamiliar	Mampostería	Sin información	La de 3 pisos en buenas condiciones la de 1 piso en regular estado.	
251750000000000712 6000000000	Residencial	1	1	2 Pisos	Unifamiliar	Mampostería	Sin información	Alto. En regulares condiciones	
251750000000000712 5900000000	Residencial	2	1	1 de 2 pisos y 1 de 1 piso	Multifamiliar	Mampostería	Sin información	Medio. En condiciones habitables.	
251750000000000712 5800000000	Residencial	1	1	1 Piso	Unifamiliar	Mampostería	Sin información	Alto. En regulares condiciones	
251750000000000700 2400000000	Residencial	1	1	1 Piso	Unifamiliar	Mampostería	Sin información	Alto. En regulares condiciones	
251750000000000700 2500000000	Residencial	6		1 de 3 pisos , 1 de 2 pisos , 4 de 1 piso	Multifamiliar	Mampostería	Sin información	La de 3 pisos está en buenas condiciones, las demás en condiciones precarias.	

Se aclara que no se incluyó el predio 0842 debido a que conforme a información suministrada por los propietarios del predio fue legalizado mediante resolución 231 del 10 de octubre del 2010.

6. CONSOLIDACIÓN URBANÍSTICA PREDOMINANTE

6.1. USOS ACTUALES

El asentamiento humano tiene una consolidación de usos predominantemente residenciales.

Imagen 2. Uso residencial en el ámbito



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

Según la visita de campo realizada el pasado 26 de junio de 2022 por profesionales de la Dirección de Ordenamiento Territorial y Plusvalía y conforme a la información allí registrada se observa que hay aproximadamente 27 construcciones de las cuales 12 son unifamiliares, 3 son bifamiliares y 12 son multifamiliares predominantemente mampostería, una en prefabricado y una en madera/mampostería, principalmente de estrato 3 y 2 en su mayoría.

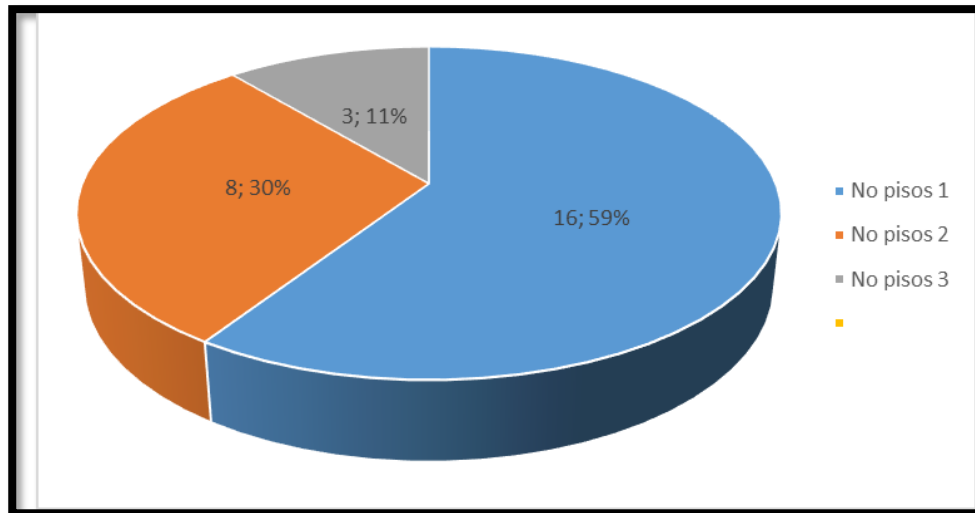


Imagen 3. Características predominantes del asentamiento humano



a) Altura

De los predios construidos 16 edificaciones, es decir, el 59% está construido a nivel de primer piso, 8 edificaciones, es decir, el 30% a nivel de segundo piso y 3 edificaciones, es decir, el 11% a nivel de 3 pisos.



b) Sistema Construido:

Durante trabajo de campo se pudo observar que 24 edificaciones, es decir, el 88% de las viviendas fueron construidas en ladrillo y/o bloque (mampostería), una vivienda fue construida en madera/mampostería, una vivienda fue construida en mampostería/prefabricado, es decir, el 4% respectivamente y una vivienda, es decir, el 4% primordialmente en prefabricado. 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.

7. VIVIENDAS DE INTERES 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 (...)”*

De acuerdo a la información disponible la mayoría de los predios se encuentran clasificados en estrato 2 y 3, dando cumplimiento a lo dispuesto en artículo 3 del Acuerdo 188 de 2021, los cuales sumados a las condiciones de precariedad e informalidad serán considerados como viviendas de interés social. A excepción del predio 251750000000000070022000000000 que se está en estrato 4, por lo cual se sugiere que los propietarios soliciten la revisión de su estratificación para corroborar su situación.

8. LINEAMIENTOS AMBIENTALES E IDENTIFICACIÓN DE AMENAZAS NATURALES

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

1. La zona de acuerdo con el Plano 1B. Estructura general del territorio a largo plazo – Amenazas Naturales del Acuerdo 17 del 2000, cuenta con un área aproximada de 569.75m² ubicados por el costado oriental en zona de amenaza por movimientos en masa en niveles medio según el respectivo Plan de Ordenamiento Territorial, esta zona no se encuentra en la huella de inundación reportada para el año 2011. Respecto de la información que reportan los estudios básicos de riesgos efectuados mediante Consultoría 663 de 2020, la zona de estudio se encuentra en amenaza por Encharcamiento para el 100% del área y amenaza por incendios forestales en una pequeña área sobre el costado oriental y sur del área de estudio con un área aproximada de 227.93m².



Ilustración 1. Amenaza por movimientos en masa de acuerdo al Acuerdo 17 de 2000

2. Según lo establecido en la zonificación del POMCA del río Bogotá la zona solicitada para 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.
3. En relación con los elementos ambientales existentes en el entorno al asentamiento que nos ocupa, se pueda mencionar hacia el costado occidental la presencia del río Frio y la zona de protección del sistema hídrico a 70.72 metros lineales en su punto más cercano. No se tiene registro respecto de vallados en el inventario realizado por la Secretaría de Medio Ambiente para el año 2021. De acuerdo con las imágenes satelitales disponible para el área se observa la presencia de varios individuos arbóreos de copas amplias, su manejo debe ser el autorizado por la autoridad ambiental competente, adicionalmente se aprecian especies vegetales a modo de cerca viva, estas deben ser mantenidas de acuerdo a la norma para el sector.
4. Los anteriores lineamientos deberán ser objeto de armonización en la mayor medida posible con las condiciones de conformación del asentamiento humano.

9. INFRAESTRUCTURA VIAL Y DE TRANSPORTE.

9.1. Sistema vial arterial y local

Actualmente para llegar al asentamiento se ingresa por la vía Guaymaral, luego se dirige por el camino de las juntas, para ingresar por vía local hasta llegar al asentamiento,

catalogada como una vía tipo V6 sección vial de 10.00 mts, en donde los predios contiguos a estas vías deberán contemplar un área para la futura ampliación de la misma.

Imagen 7. Reserva vial en el sector



Fuente: Dirección de Ordenamiento Territorial y Plusvalía, 2022

Para una mejor precisión con ocasión a los perfiles viales y a los predios en cita, es conveniente realizar levantamiento topográfico amarrado a coordenadas nacionales, información necesaria para determinar a detalle las áreas necesarias para la ampliación de las vías.

9.2. Prestación del servicio Público de transporte

Frente al asentamiento no pasan rutas de transporte más sin embargo cerca circula la ruta de las Juntas, en donde:

Imagen 7. Ruta de transporte



Fuente: Dirección de Ordenamiento Territorial y Plusvalía, 2022.

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

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

Se deberá considerar para las vías internas la posibilidad de ampliar los perfiles viales, con la finalidad de mejorar las condiciones de accesibilidad, conectividad y seguridad, para lo cual se recomienda como mínimo una sección vial tipo V7 de 6.00 mts.

Estas proyecciones viales estarán sujetas a los estudios técnicos que se requieran, previos a la ampliación de las vías y por ende a los diseños de detalle finales que se generen de los estudios.

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 de una red de baja tensión que depende de la red de Media tensión (en color amarillo) perteneciente al circuito denominado La Balsa, subestación Cacique de 11 KV y la alimentación del asentamiento humano se hace a través de la red de baja tensión (en color verde y rojo).

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

En lo que respecta al **servicio de aseo y recolección de basuras**, el vehículo recolector no ingresa a ninguna de las vías internas del asentamiento humano, el mismo realiza la recolección a través de su tránsito por la vía pública.

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 una tubería de 3" (Color ocre) en PVC, la cual se deriva de una red secundaria proveniente del casco urbano, entra al asentamiento en tubería de 2" (color azul) en PVC.



En el caso del servicio de **Alcantarillado**, el asentamiento humano se conecta a una red secundaria de alcantarillado combinado que conduce hacia los colectores del río Frio en una red de 18" de concreto (Color azul), a esta red descarga una red interna un costado del

asentamiento de 10" (color amarillo) en concreto, más sin embargo se ha solicitado a EMSERCHIA concepto para efectos de precisar las condiciones actuales de prestación de los servicios Públicos.



11. ESPACIO PÚBLICO Y EQUIPAMIENTOS.

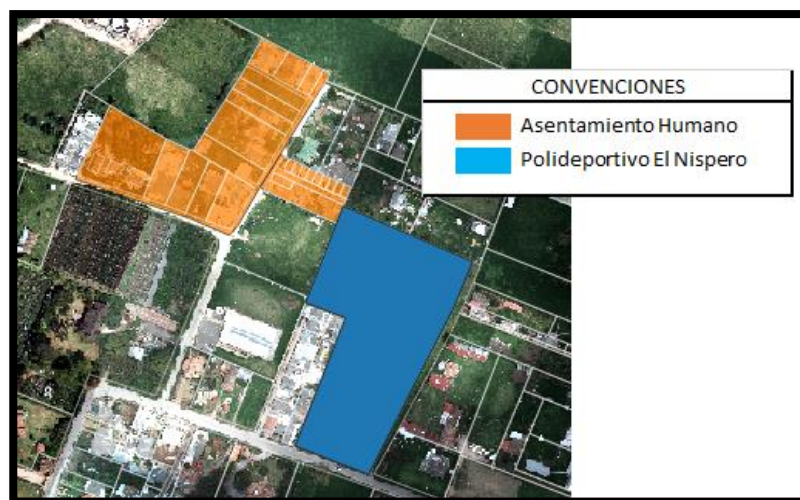
Los predios se localizan en la zona agropecuaria de la vereda La Balsa, en este sector se localizan los servicios de infraestructura educativa, recreación y deporte principalmente, en términos de equipamientos:



En este sentido se localiza a nivel del sector la Institución Educativa oficial Santa María del Río, a 92 metros aprox. del asentamiento objeto de estudio, el cual ofrece educación Básica Primaria;



Respecto a la disponibilidad de espacio público en el sector Las Juntas, L Balsa, existen lugares habilitados como el polideportivo El Nispero ubicado a 120 metros aprox, es importante mencionar que según el inventario de predios adquiridos para esta destinación el Instituto de desarrollo urbano, vivienda y gestión territorial IDUVI, se identifica que existen predios destinado aun para desarrollar el espacio público del sector Las Juntas, vereda La Balsa.



12. MEDIDAS GENERALES PARA LA REGULARIZACIÓN URBANÍSTICA

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

1. Se hace necesario para concretar las medidas de conformación y regularización del espacio público del asentamiento humano que de preferencia los trámites de legalización urbanística se tramiten de forma conjunta a nivel de ámbito, conforme a la demarcación definida en el presente documento.
2. Que se definan las reglas u orientaciones para los predios que por sus características jurídicas y de ocupación no requieren el sometimiento al trámite de legalización urbanística, pero que se encuentran al interior de la zona cuya orden de legalización se emite.



3. Contemplar lineamientos ambientales y de sostenibilidad conducentes a mejorar las condiciones del entorno, la relación entre el medio construido y el espacio natural y el reverdecimiento del entorno.
4. Integrar la malla vial existente en el asentamiento a la malla vial local del municipio conforme a los instrumentos legales que se deriven del trámite de legalización urbanística, así como otros que jurídicamente sean viables tendientes a la declaratorio del espacio público.
5. Conforme a lo previsto en el artículo 2.2.6.4.2.6 del Decreto 1077 de 2015 se hace meritorio la definición de un mecanismo de compensación para el espacio público, reconociendo en todo caso un área básica mínima que garantice condiciones de vivienda digna, pero que a su vez permita de manera equitativa y proporcional a los niveles de construcción compensar a la colectividad por la ausencia de espacios públicos y zonas verdes.
6. Se requiere en los tramites de legalización urbanística establecer mecanismos de coordinación y concurrencia con los prestadores de servicios públicos domiciliarios para regularizar las condiciones de prestación de los servicios esenciales
7. Téngase en cuenta las siguientes condiciones mínimas de habitabilidad, sin perjuicio de las que se precisen en los tramites de legalización urbanística, a saber:
 - **Áreas mínimas y densidad:** En los tramites de legalización urbanística que se deriven del presente decreto, se tendrá en cuenta cómo Área mínima permisible por unidad de vivienda (AMPV) de conformidad con lo previsto en el artículo 76 del Acuerdo 17 de 2000, la siguiente:

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

Donde:

AMB = Área mínima básica

NA = Número de alcobas

K= Constante según uso

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

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

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

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



condiciones de área del lote no lo permiten, 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.** Será 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 trámites 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.

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

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

- **Antejardín:** No se exigirá disposición de antejardín, en caso de que este se contemple deberá por lo menos tener un ancho de dos (2) metros, los cuales deberán ser áreas libres, empedradas y dotadas de vegetación ornamental, en todo caso en el trámite de legalización urbanística se definirá de manera específica su conveniencia y dimensiones específicas.
- **Parqueaderos:** Para efectos de los reconocimientos y licencias de ampliación o modificación de construcciones ya existentes, no se exigirá el cumplimiento de obligaciones de parqueo, no obstante, se instará a los interesados en los trámites de legalización urbanística a contemplar como medida de regularización una propuesta de parqueadero, sin que su ausencia impida la continuidad y viabilidad de la actuación.

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.

8. De acuerdo a lo previsto en la Ley 9 de 1989, el Decreto 1077 de 2015, el Acuerdo 188 de 2021 y en atención a su finalidad de regularizar los asentamientos conformados por viviendas de interés social, se deberá especificar en las licencias urbanísticas y en los actos de reconocimiento de edificaciones que se deriven de los posteriores tramites de legalización urbanística su destinación para este tipo de viviendas y en consecuencia quedaran sometidos al cumplimiento de las obligaciones que la normatividad vigente impone para este tipo de viviendas.

13. CONCLUSIONES

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

1. Se trata de un asentamiento humano con diferentes construcciones de uso predominante residencial conformado por aproximadamente 16 predios con desarrollo de viviendas mayoritariamente unifamiliares y multifamiliares, construidas en mampostería y prefabricado.
2. Conforme al desarrollo del asentamiento desde el año 2009 observado mediante e ortofoto mosaico y la imagen satelital obtenida en google earth se define un grado de consolidación de aproximadamente 10 años con un índice de ocupación del 100% al año 2023.
3. Conforme a la visita preliminar se observan 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.
4. Conforme a la validación del estrato social y en cumplimiento de lo previsto en el artículo 3 del Acuerdo 188 de 2021, el asentamiento humano tiene una consolidación predominante de viviendas de interés social que se encuentran calificadas mayoritariamente en estratos 3 y 2.
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, vías locales insuficientes con perfil peatonal, pero con uso frecuente para el acceso de vehículos, con superficie de rodadura en tierra y de conformación irregular; en relación con las unidades de vivienda se evidenció el empleo de materiales de construcción



inadecuadas, cerramientos temporales, localización dentro de los predios de mayor extensión que no favorece las condiciones de iluminación y ventilación, informalidad en las condiciones de acceso a las unidades privadas, apariencia de infraestructuras con 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 cuenta con acceso por la vía Guaymaral, continúa por el camino de Las Juntas para luego ingresar al asentamiento por vías locales, las cuales se encuentra en condiciones irregulares, sin afirmado y en tierra, que contribuye en generar un ambiente de deterioro del sector.
7. Se encuentra en la zona prestación y acceso a la totalidad de los servicios públicos domiciliarios básicos, no obstante, en el marco de los trámites de legalización urbanística se hace necesario precisar las adecuadas condiciones de regularidad en materia de servicios para dar cumplimiento a la garantía de acceso o disponibilidad en la prestación de los servicios esenciales.
8. El asentamiento humano requiere en aras de avanzar en su regularización urbanística en aumentar la penetración de zonas verdes en las edificaciones y en el entorno, en la ampliación de las vías locales de acceso vehicular y peatonal y en la liberación de zonas construidas para mejorar las condiciones de iluminación y ventilación de las edificaciones y adelantar los posteriores tramites de licenciamiento urbanístico y acto de reconocimiento de edificaciones para constatar condiciones de seguridad y sismo resistencia de las edificaciones.
9. De acuerdo al POMCA no se encuentra en categorías de protección y conservación. Aproximadamente 569.75 m² de la zona se encuentra en de amenaza por movimientos en masa de acuerdo con el Plano 1B. De acuerdo a los estudios básicos de riesgos la totalidad de la zona se encuentra en amenaza por encharcamiento y 227.93 m² aproximadamente se encuentra en amenaza por incendio forestal, para dar manejo a estas amenazas se recomienda el diseño al interior de los predios de una red de drenaje de aguas lluvias que las conduzca a la red de alcantarillado existente, así como mantener las áreas libres (sin endurecimientos y construcciones), con el fin de permitir la infiltración del agua en el suelo. El manejo que se le dé a la flora que existe en el área debe ser el que la autoridad ambiental disponga. El área debe dar cumplimiento a la norma ambiental, de gestión de riesgo y policiva.