



## ALCALDÍA MUNICIPAL DE CHÍA

**DECRETO NÚMERO 169 DE 2023**  
( 25 JUL 2023 )

**EL CUAL DELIMITA UNA ZONA CONFORMADA POR ASENTAMIENTOS HUMANOS PRECARIOS DE ORIGEN INFORMAL INTEGRADOS PREDOMINANTEMENTE POR VIVIENDAS DE INTERÉS SOCIAL, UBICADA EN LA VEREDA FAGUA, SECTOR CAMINO DE GUANATA, ZONA RURAL DEL MUNICIPIO DE CHÍA, SE ORDENA SU LEGALIZACIÓN Y REGULARIZACIÓN URBANÍSTICA Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES.**

**EL SEÑOR ALCALDE DEL MUNICIPIO DE CHÍA, CUNDINAMARCA**

En uso de sus atribuciones constitucionales y legales, y,

### **CONSIDERANDO:**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Que, el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio expidió el Decreto Número 1077 de 2015 "Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio" y el capítulo 5 del mismo fue modificado por el artículo 2, del Decreto Nacional 149 de 2020, quedando como nuevo texto normativo del artículo 2.2.6.5.1., lo siguiente:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**PARÁGRAFO 1.** Cuando se trate del reconocimiento de viviendas de interés social ubicadas en asentamientos legalizados, los municipios, distritos y el Departamento Archipiélago de San Andrés, Providencia y Santa Catalina tendrán la facultad de no exigir las compensaciones previstas en las normas municipales o distritales.

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

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

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

**"Artículo 237. Definiciones**

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

(...)

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

(...)"

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(Subrayado y negrilla fuera de texto)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

legalización solo podrán expedirse hasta el 31 de julio del año 2023 y las ordenes expedidas tendrán vigencia hasta el 31 de diciembre de 2023."

Que, por lo anterior y acorde con las solicitudes de estudio preliminar de legalización urbanística de asentamientos humanos efectuada a través de los radicados 20229999938389 y 20229999938788, se adelantó entre otras actuaciones una visita preliminar por parte de la Dirección de Ordenamiento Territorial y Plusvalía a la vereda Fagua, Sector Camino de Guanatá, el día 19 de enero de 2023.

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

NÚMERO	CÓDIGO CATASTRAL
1	251750000000000031776000000000

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

Que, con base en la visita preliminar y la información secundaria recolectada se concluyó que el asentamiento humano tiene un área aproximada de 3567 m<sup>2</sup>, y se localiza en el sector conocido como Camino de Guanatá en la vereda Fagua y que este se ha desarrollado en medio de un sector predominantemente rural donde aún prevalecen lotes de mediano y gran tamaño con desarrollo de actividades agropecuarias, aunque también se evidencia en los sitios aledaños al mismo, centros poblados y áreas residenciales.

Que el asentamiento en la parte sur colinda con la vía principal "Camino vía de Guanatá" y cuenta además con servidumbres por el costado oriental y occidental que permiten el ingreso a las viviendas.

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

Que, de igual manera según las imágenes cartográficas, se evidencia una consolidación de más de diez (10) años en el asentamiento, lo cual, al corroborarse en la visita de campo y entrevistas en el sector, se encontró que para el año 2009 se tenía una consolidación superior al 60%, lo cual fue aumentando y en el año 2020 llegó al 90%.

Que, conforme con la evolución histórica que se evidenció, el grado de consolidación y la proximidad de las edificaciones se identifican en el asentamiento un ámbito demarcado por dos vías acceso que conectan con la vía principal denominada Camino de Guanatá.

Que el asentamiento humano tiene una consolidación de usos predominantemente residenciales, salvo un establecimiento de comercio localizado sobre la vía principal.

49

dyf

WRP

Que así mismo el asentamiento humano presenta un total de diez (10) construcciones de las cuales cinco (5) están construidas a nivel de primer piso, que corresponde a un 50 %; cuatro (4) unidades de vivienda construidas a nivel de dos pisos que representan un 40 % y una (1) unidad de vivienda que cuenta con dos pisos y un altillo, la cual equivale al 10 %.

Que, durante el trabajo de campo según lo evidenciado a nivel externo para cada una de las edificaciones, se pudo observar que en la zona hay un variado sistema de construcción identificándose en la mayoría la implementación de sistemas tradicionales en mampostería, prefabricado y madera, encontrándose cinco (5) construcciones en mampostería, cuatro (4) construcciones en sistema prefabricado y una (1) construcción en un sistema mixto que incluye madera.

Que acorde con la información precitada, es indispensable que durante el proceso de reconocimiento de las edificaciones se evalúen los aspectos estructurales a través de un peritaje técnico, a fin de establecer la idoneidad del sistema estructural, y así determinar los reforzamientos pertinentes con el fin de mitigar el riesgo ante un eventual de sismo y de esta manera salvaguardar la seguridad y la vida de los habitantes del asentamiento objeto de legalización.

Que así mismo y conforme con la validación del estrato social y en cumplimiento de lo previsto en el artículo 3 del Acuerdo 188 de 2021, el asentamiento humano tiene una consolidación predominante de viviendas de interés social, que se encuentran calificadas mayoritariamente en el estrato 2.

Que por otro lado es pertinente resaltar que el asentamiento humano no se localiza en zonas o terrenos localizados en suelos considerados de protección ambiental de acuerdo con lo reportado por el POMCA del Río Bogotá; de acuerdo con el Plano 1B. Estructura general del territorio a largo plazo – zonas de amenazas del Acuerdo 17 del 2000 esta zona, NO está ubicada en zona de riesgo.

Que, no obstante, y acorde con los Estudios básicos de riesgos EBR, efectuados mediante Consultoría 663 de 2020, el asentamiento se encuentra ubicado en zona de amenaza media de encharcamiento en un 100 %, en consecuencia, los interesados deben tener en cuenta esta situación y adelantar las acciones pertinentes para garantizar el adecuado drenaje del agua lluvia en los predios.

Que el asentamiento cuenta con acceso por el Camino Guanatá, proyectada como una vía tipo V4 - Anillo veredal - sección vial de 19.50 metros, en donde los predios contiguos a estas vías deberán contemplar un área para la futura ampliación de la misma, la cual deberá ser entregada como cesión urbanística gratuita.

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

Que se trata de un asentamiento humano con condiciones de alta precariedad por su desconexión con la estructura urbana y por la ausencia de redes adecuadas de soporte, debido a la ausencia de alumbrado público en la zona, vías locales insuficientes con perfil peatonal, pero con uso frecuente para el acceso de vehículos; en relación con las unidades de vivienda se evidenció el empleo de materiales de construcción inadecuados, presencia de varios

cerramientos temporales dentro de las viviendas, algunas infraestructuras con apariencia de vulnerabilidad estructural, y restos de materiales de construcción y escombros en las afueras de las viviendas, aspectos todos que favorecen las condiciones de pobreza y exclusión social de los hogares y pueden conllevar a la ocurrencia de conflictos sociales vecinales y familiares.

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

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

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

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

Que, por otro lado y en aras de materializar la colaboración armónica entre dependencias y entidades descentralizadas, se remitirá copia del presente acto administrativo a la Secretaría de Medio Ambiente, Secretaría de Planeación, a la Dirección de Urbanismo, a la Dirección de Servicios Públicos, a la Dirección de Sistemas de Información y Estadística, a la Dirección de Derechos y Resolución de Conflictos, a la Secretaría de Obras Públicas, al Instituto de Desarrollo Urbano Vivienda y Gestión Territorial del Municipio de Chía - IDUVI, y a la Empresa de Servicios Públicos de Chía EMSERCHÍA E.S.P., con el fin que en el menor tiempo posible remitan a la Dirección de Ordenamiento Territorial y Plusvalía, toda la información generada en marco de sus competencias en la zona delimitada.

Que en consecuencia, se precisa que la información a suministrar por parte de las dependencias del municipio se debe centrar especialmente en, recursos naturales renovables identificados, procesos de restauración y conservación, licencias otorgadas, procesos sancionatorios adelantados específicamente por infracciones urbanísticas, proyectos u obras ejecutados y por ejecutar, cesiones y condiciones para recibir las mismas y la disponibilidad de servicios públicos, incluyendo proyectos para optimizar su prestación y toda la información que consideren pertinente suministrar en torno a mejorar las condiciones de habitabilidad del área.

Que, en mérito de lo expuesto, el señor alcalde del Municipio de Chía,

#### DECRETA

**ARTÍCULO PRIMERO. DESARROLLOS Y ZONA OBJETO DE LEGALIZACIÓN URBANÍSTICA.** Ordenar la legalización urbanística de un sector rural de la vereda La Fagua, Sector Camino de Guanatá del Municipio de Chía, con un área aproximada de 3567 m<sup>2</sup>, conformada por un asentamiento humano precario de origen informal integrado predominantemente por viviendas de interés social, el cual queda delimitado bajo las siguientes coordenadas planas en el sistema de

referencia MAGNA – SIRGAS, con proyección cartográfica en un único origen de coordenadas (origen nacional), de conformidad con lo previsto en la resolución 471 de 2020, así:

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

Id	X	Y
1	4882679,5	2098242,4
2	4882692,9	2098236,8
3	4882773,6	2098202,2
4	4882766,0	2098178,1
5	4882757,53	2098180,94
6	4882754,97	2098181,79
7	4882752,00	2098182,97
8	4882749,78	2098183,86
9	4882742,36	2098186,82
10	4882732,89	2098190,59
11	4882725,14	2098193,67
12	4882717,62	2098196,67
13	4882709,92	2098199,74
14	4882701,4	2098177,3
15	4882691,8	2098181,2
16	4882684,7	2098187,4
17	4882667,0	2098206,0

Fuente: Dirección de Ordenamiento Territorial y Plusvalía, 2023.

Imagen. Localización Zona objeto de estudio Orden de Legalización.



Fuente: Dirección de Ordenamiento Territorial y Plusvalía, 2023

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

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

**PARÁGRAFO TERCERO.** Hace parte integral del presente decreto, el documento denominado "**MEMORIA JUSTIFICATIVA ORDEN DE LEGALIZACIÓN SUELO RURAL - VEREDA FAGUA CAMINO DE GUANATÁ LOTE B - ZONA RURAL DE GRANJAS 20229999938389 - 20229999938788**".

**ARTÍCULO SEGUNDO. PRINCIPIOS DE LA ORDEN DE LEGALIZACIÓN.** La demarcación de la zona y las actuaciones de legalización urbanística que se derivan del presente acto administrativo, deben inspirarse y atender los siguientes principios:

- 1. Integralidad y compromiso recíproco:** El mejoramiento del sector demanda la actuación conjunta y coordinada de las autoridades y los ciudadanos. La comunidad involucrada en el ámbito de legalización participará activamente en las acciones de legalización y mejora en aras de afianzar el tejido social, así mismo la administración municipal concurrirá en la ejecución de acciones pertinentes, según las posibilidades de los recursos técnicos, económicos, financieros y físicos.
- 2. Reparto equitativo de cargas y beneficios:** En los actos de legalización urbanística de asentamientos se procurarán formulas y mecanismos que garanticen la equidad ante las obligaciones públicas y los beneficios urbanísticos obtenidos.
- 3. Contención de bordes:** El asentamiento humano como situación irregular y no admisible en suelos rurales deberá incorporar de preferencia acciones físicas tendientes a evitar su ampliación y alcance de otros sectores rurales circundantes. En estos casos se podrá considerar tratamientos definitivos de fachada hacia las zonas de los bordes para evitar el adosamiento futuro de nuevas edificaciones.
- 4. Reconocimiento y Valoración del Espacio Público.** Recuperar las zonas de espacio público como elemento articulador y de encuentro del sector y para la apropiación social del mismo en condiciones de regularidad y legalidad urbanística.
- 5. Respeto por el hábitat social construido:** Comprender y respetar los espacios construidos históricamente y el relacionamiento de las comunidades con dicha construcción social y la búsqueda de un equilibrio con las actuaciones de mejoramiento y regularización urbanística.

**ARTÍCULO TERCERO. EFECTOS DE LA ORDEN DE LEGALIZACIÓN.** La orden de legalización dictada mediante el presente decreto solo tiene los efectos previstos en el parágrafo primero del artículo tercero del Acuerdo 188 de 2021, esto es la demarcación de la zona sobre la cual se realizarán los posteriores trámites de legalización urbanística y la fijación de las determinantes de ordenamiento territorial para la legalización y regularización urbanística.

En ningún caso, el presente acto administrativo constituye por sí solo, el acto de legalización urbanística de asentamientos humanos de que trata el capítulo 5 del título 6 de la parte 2 del libro 2 del Decreto 1077 de 2015 y en consecuencia, no se podrán realizar trámites de reconocimiento de edificaciones o licencias de

construcción con los parámetros normativos aquí definidos, los cuales solo se concretarán de manera específica con ocasión del acto administrativo de legalización urbanística.

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

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

**ARTÍCULO CUARTO. TRÁMITES DE LEGALIZACIÓN URBANÍSTICA.** El trámite de legalización urbanística de asentamientos humanos, que se deriva de la presente orden de legalización se deberá adelantar de manera conjunta por los propietarios del predio que lo integra.

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

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

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

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

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

Ordenación y Manejo de la cuenca hidrográfica del río Bogotá adoptado mediante Resolución 957 de 2019.

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

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

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

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

En aras de dar un manejo adecuado a las aguas lluvias se sugiere adecuar redes de drenaje interno que las conduzcan a la red de alcantarillado pluvial existente o al vallado, de igual manera se debe propender por mantener habilitadas las áreas sin endurecimientos o construcciones de tal manera que permitan la infiltración del agua en el suelo, bajo ningún concepto se aceptará como medida de mitigación de la amenaza la nivelación y relleno con residuos de construcción y demolición – RCD.

2. Según lo establecido en la zonificación del POMCA del río Bogotá el asentamiento humano se encuentra en la categoría de uso múltiple con el descriptor "Pastoreo Semiintensivo – PSI" no encontrándose dentro de los usos de conservación y protección ambiental establecidos en este instrumento de planificación ambiental.
3. Los anteriores lineamientos deberán ser objeto de armonización en la mayor medida posible con las condiciones de conformación del asentamiento humano.

**ARTÍCULO SÉPTIMO. LINEAMIENTOS AMBIENTALES.** Cada una de las unidades que conforman el asentamiento humano deberá dar aplicación a los siguientes lineamientos, sin perjuicio de los que se definan en los correspondientes actos de legalización urbanística, de forma tal que transiten progresivamente a condiciones de sostenibilidad ambiental:

1. El asentamiento cuenta con un vallado por el costado sur bajo el descriptor "En servicio", esta información conforme con lo reportado en el inventario de vallados elaborado por la Secretaría de Medio Ambiente para el 2021. Así mismo, conforme al registro fotográfico que reposa en la carpeta del asentamiento se observa hay otro vallado que no es colindante al ámbito y se encuentra hacia el costado oriental de la servidumbre de acceso oriental.

En consecuencia, la intervención y manejo de estos debe realizarse acorde con las directrices que imparta la Secretaría de Medio Ambiente.

2. En el asentamiento existen algunos elementos forestales, en el evento que se requiera su intervención deberá contarse con el permiso expedido por la autoridad ambiental competente.
3. Atendiendo los déficits de espacio público del polígono objeto de orden de legalización, y en aras de incorporar zonas verdes al sector, se procurará la incorporación de cubiertas verdes, donde los lineamientos técnicos lo permitan.
4. Queda prohibido el desarrollo de cualquier actividad que genere ruido más allá de los niveles sonoros permitidos para la zona. Considerando que el uso principal del sector será residencial, los estándares máximos permisibles de niveles de emisión de ruido en dB(A), serán los establecidos en la Resolución 0627 de 07 de abril de 2007, Artículo 9, Tabla 1, en cumplimiento de la Ley 1801 de 2016, Artículo 33.
5. Las unidades de vivienda a legalizar procuraran incorporar en su diseño constructivo estrategias de construcción sostenible, orientadas a disminuir el consumo de agua y energía, logrando condiciones de optimización del recurso hídrico y la eficiencia energética de la edificación, entre ellas las siguientes:
  - En aras de aprovechar los sistemas pasivos de iluminación, ventilación y calefacción, las nuevas licencias de construcción y los actos de reconocimiento de edificaciones existentes intentarán ajustar la relación ventana / muro, procurar una ventilación cruzada en diferentes espacios y la utilización de materiales en fachada de baja conductividad térmica o sistemas combinados (materiales convencionales con aislantes térmicos).
  - Las unidades de vivienda procurarán instalar grifería ahorradora en los diferentes puntos de abastecimiento de agua potable y unidades sanitarias, para optimizar el consumo de agua.
  - Las edificaciones intentaran ajustar el diseño de la red de agua lluvia para facilitar su captación, acumulación y posterior aprovechamiento en uso sanitario, riego de zonas verdes y jardines de la propia vivienda y áreas anexas.
6. El cerramiento de cada predio, y considerando que el asentamiento se encuentra en área rural, deberá constituirse con elementos vivos, principalmente con especies nativas. Las zonas de antejardín y patios posteriores se tratarán como zona verde y/o ajardinada, con el objetivo de embellecer el sector y el adecuado tratamiento paisajístico de la zona.

En el manejo de las cercas vivas debe garantizarse las actividades de poda formativa de tal manera que cumplan con la altura aprobada para los cerramientos en la zona.
7. No se permitirá la instalación de ningún tipo de cobertizo o cubierta que cubra total o parcialmente el aislamiento posterior o patio, ni la zona de antejardín o de retroceso sobre la vía de acceso.
8. Dar cumplimiento a la norma ambiental y policiva respecto del manejo de residuos sólidos.

**ARTÍCULO OCTAVO. SISTEMA VIAL.** El ingreso al asentamiento se realiza por el Camino Guanatá, proyectada como una vía tipo V4 - Anillo veredal - sección vial de 19.50 metros, en consecuencia, los predios contiguos a esta vía deberán contemplar un área para la futura ampliación de la misma, tal como se puede observar a continuación:



En lo que respecta a los lineamientos mínimos para tener en cuenta en las vías internas de acceso al asentamiento y posibilidades de integración con el sistema vial existente o proyectado, se deben replantear las proyecciones viales internas, teniéndose como mínimo vías tipo V7 sección vial de 6.00 metros, igualmente se deberá garantizar la conectividad entre las mismas, tal como se muestra a continuación:



g

42

7/23

CRD

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

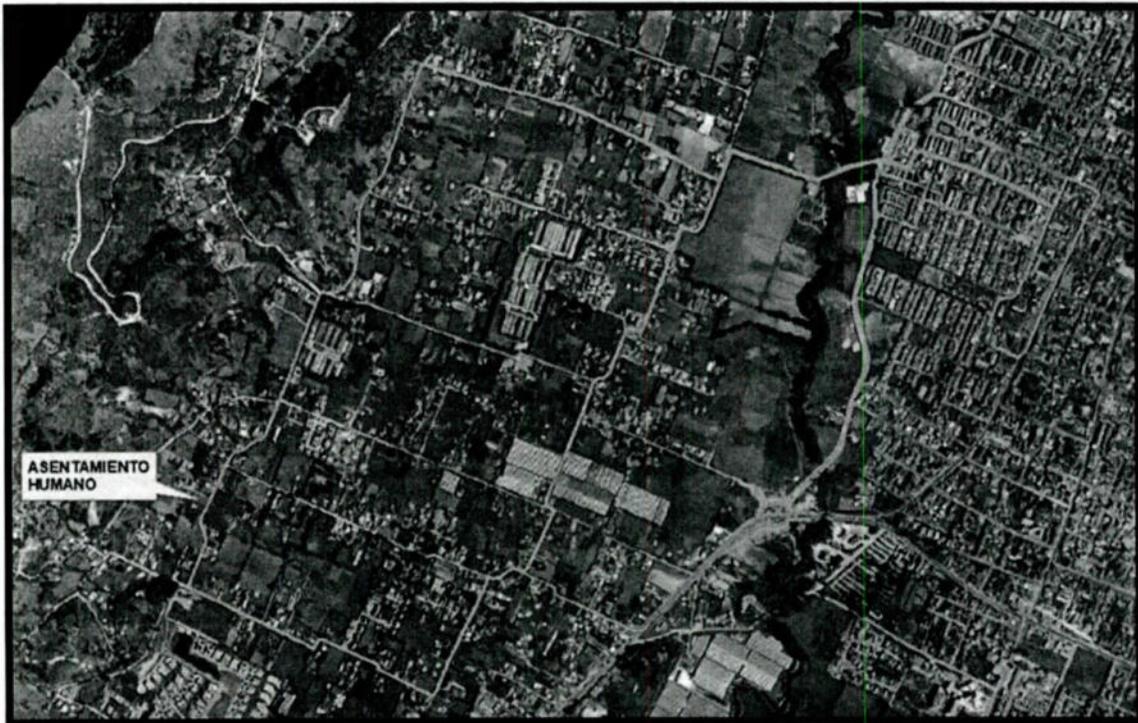
Conforme al artículo 2.2.6.4.1.2 del Decreto 1077 de 2015, no procederá el reconocimiento de edificaciones o la parte de ellas que se encuentren localizadas en inmuebles de propiedad privada afectados en los términos del artículo 37 de la Ley 9 de 1989 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya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

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

**PARÁGRAFO SEGUNDO.** En marco de los procesos de legalización urbanística que se adelanten es conveniente realizar levantamiento topográfico amarrado a coordenadas nacionales, conforme a las normas nacionales y los sistemas de referencia definidos por el IGAC, con el fin de establecer de manera correcta las áreas destinadas para la ampliación de las vías requeridas, para tal efecto deben atenderse las recomendaciones efectuadas en la Circular 001 de 2022 de la Dirección de Ordenamiento Territorial y Plusvalía.

**ARTÍCULO NOVENO. RUTAS Y ACCESO DEL SISTEMA DE TRANSPORTE PÚBLICO.** El asentamiento humano actualmente dispone de una ruta de transporte público municipal denominada "Fonquetá", la cual circula cerca del asentamiento Humano, tal como se muestra a continuación:

#### Ruta Fonquetá



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

**ARTÍCULO DÉCIMO. CESIÓN OBLIGATORIA GRATUITA PARA VÍAS LOCALES.**

Conforme con la visita preliminar y la información secundaria, no se determinó la existencia de espacios públicos para parques, zonas verdes y equipamiento comunal, tan solo se evidenciaron zonas con destinación urbanística de reserva vial y vía de acceso para los lotes que integran el asentamiento humano.

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

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

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

**PARÁGRAFO SEGUNDO.** Instar a la Secretaría de Obras Públicas, al Instituto de Desarrollo Urbano, Vivienda y Gestión Territorial, a la Empresa de Servicios Públicos Domiciliarios y a la Secretaría de Planeación del Municipio Chía para que adelanten el inventario y la caracterización de las zonas al interior del asentamiento humano con destinación urbanística para el uso público y que pueden ser objeto de la precitada declaratoria o titulación.

**ARTÍCULO DÉCIMO PRIMERO. COMPENSACIÓN PARA ESPACIO PÚBLICO.** Los predios que acudan al trámite de legalización urbanística de manera individual o colectiva, a los cuales se les imposibilite jurídicamente la entrega total del área de cesión urbanística obligatoria que le correspondiera, en los términos del artículo decimo del presente decreto, les podrá ser exigible el pago compensatorio de espacio público en los actos de reconocimiento de edificaciones, situación que será evaluada y definida en el acto administrativo de legalización urbanística, en los términos del artículo 2.2.6.4.2.6 del Decreto 1077 de 2015.

También serán responsables de esta carga las edificaciones que aun cuando se concretará la entrega de zonas públicas, hubiesen tenido un aprovechamiento superior y extraordinario al resto de las edificaciones de la zona, representado en mayores áreas construidas o mayor altura.

**PARÁGRAFO.** Atendiendo al principio de reparto de cargas y beneficios, el pago compensatorio también podrá ser exigible a las licencias de construcción en las modalidades de obra nueva o ampliación, en las condiciones que se establezcan en el acto administrativo de legalización.



**ARTÍCULO DÉCIMO SEGUNDO. SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS.** Todo trámite de legalización urbanística deberá contar con la disponibilidad y accesibilidad a los servicios de acueducto, alcantarillado, energía, aseo y recolección de basuras.

En ninguna circunstancia se permitirá el funcionamiento de soluciones individuales de saneamiento como tanques sépticos, ni la descarga de aguas residuales a los vallados o directamente al suelo.

**PARÁGRAFO PRIMERO.** Las redes de servicios públicos domiciliarios que se encuentren construidas en las vías de acceso del asentamiento y que se reconozcan como espacio público en los trámites de legalización urbanística o como consecuencia de las declaratorias como espacio público, serán entregadas al municipio o al correspondiente prestador según se determine, para el efecto el prestador realizará inspección y levantamiento de las características de estado, material y funcionalidad en las que se recibe la infraestructura.

**PARÁGRAFO SEGUNDO.** Los propietarios deben hacer la entrega de las redes de servicios públicos domiciliarios, suscribir las actas y autorizaciones correspondientes, entregadas las redes de servicios Públicos domiciliarios, corresponde a los prestadores su operación, reposición, adecuación, mantenimiento y actualización según el caso.

En los eventos en que el propietario no concurra o preste su consentimiento para el cumplimiento de las obligaciones en materia de servicios públicos domiciliarios, se podrá continuar con los trámites de legalización siempre y cuando el interesado se comprometa de manera independiente a entregar las obras de infraestructura de servicios públicos domiciliarios, para tal efecto se suscribirá un acta de compromiso en la cual se detallará el término para la entrega.

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

**ARTÍCULO DÉCIMO TERCERO. CONDICIONES MÍNIMAS DE HABITABILIDAD PARA LA REGULARIZACIÓN EN LOS TRÁMITES DE LEGALIZACIÓN URBANÍSTICA.** Dentro de los trámites de legalización urbanística de asentamientos humanos se deberá garantizar el cumplimiento de las normas urbanísticas que brinden unas mejores condiciones de iluminación, ventilación y demás que aseguren la habitabilidad, cumpliendo con estándares de calidad en diseño urbanístico, arquitectónico y de construcción, teniendo en cuenta como mínimo los siguientes lineamientos:

1. **Áreas mínimas y densidad:** En los trámites de legalización urbanística que se deriven del presente decreto, se tendrá en cuenta 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 m<sup>2</sup>, La constante (K) será de 0,9 para vivienda unifamiliar y bifamiliar y de 0,8 para multifamiliar.

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

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

- 3. Aislamiento Posterior.** Como regla general las edificaciones nuevas deberán contemplar un aislamiento posterior de por lo menos tres (3) metros, si las condiciones de área del lote no lo permiten, se deberá contemplar por lo menos dos (2) metros. En el caso de edificaciones existentes, en los actos de legalización urbanística deberá buscarse o contemplarse medidas de aislamiento con las edificaciones vecinas y solo de manera excepcional en atención al grado de consolidación de la edificación y de los materiales de la estructura se definirán soluciones de empate.
- 4. Aislamiento lateral.** Sera de como mínimo dos (2) metros y siempre y cuando la edificación colindante contemple una distancia igual, en caso contrario se deberá definir una solución de empate, dicha solución de empate se planteará en la propuesta de regularización urbanística, la cual debe garantizar una armónica integración de los paramentos, voladizos y demás parámetros volumétricos. En todo caso se determinará de manera específica en los tramites de legalización urbanística.
- 5. Número de pisos.** Se admitirá dentro de los trámites de legalización y como medida de regularización urbanística un máximo de dos (2) pisos, con tratamiento de cubierta; el espacio resultante bajo cubierta podrá ser utilizado como parte integral del último piso de construcción. En ningún caso se permitirá altillos.

En el caso de 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.

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

- 6. Antejardín:** 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.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2. **Secretaría de Obras Públicas.** En coordinación con la Secretaría de Planeación, los prestadores de Servicios Públicos Domiciliarios, el Instituto de Desarrollo Urbano, Vivienda y Gestión Territorial, debe definir la viabilidad, conveniencia y priorización de intervenciones en las zonas públicas tendientes a mejorar los bienes y servicios públicos en el sector.
3. **Secretaría de Participación Ciudadana y Acción Comunitaria.** Brindar acompañamiento, sensibilización en las jornadas de socialización y en fomentar una actuación concurrente y recíproca para mejorar las condiciones de habitabilidad de la zona por parte de los residentes.
4. **Dirección de Urbanismo:** Brindar información detallada de las licencias urbanísticas otorgadas en cualquiera de sus clases y modalidades para cada uno de los predios que integran el asentamiento humano y las que se encontraren en trámite.
5. **Dirección de Sistemas de Información y Estadística.** Se sirva validar y verificar la estratificación de la totalidad de los predios que conforman el asentamiento y actualizar en el correspondiente sistema de información y estratificación del Municipio.
6. **Secretaría de Gobierno - Dirección de Derechos y Resolución de Conflictos.** Para que ejerzan acciones de vigilancia especial en la zona a través de las Inspecciones de Policía, para evitar la continuidad de acciones de informalidad y para que se sirva informar a la Dirección de Ordenamiento Territorial y Plusvalía los procesos de infracción urbanística en curso que se estén adelantando sobre los predios al interior de la zona, o los que se hayan concluido.
7. **Dirección de Servicios Públicos.** Para que a través de su despacho se convoque a los prestadores de servicios públicos domiciliarios en la zona, en aras de definir acciones que puedan mejorar la prestación de los servicios en el marco de los trámites de legalización urbanística.
8. **Instituto de Desarrollo Urbano Vivienda y Gestión Territorial del Municipio de Chía - IDUVI.** Para que se pronuncien acerca de la existencia de obligaciones pendientes asociadas a cargas o cesiones urbanísticas y para que tenga conocimiento acerca de las condiciones de precariedad e informalidad de la zona y su particular consideración en los programas y en la oferta de servicios del Instituto.
9. **Empresa de Servicios Públicos de Chía EMSERCHÍA E.S.P.** Para que se sirva informar a la Dirección de Ordenamiento Territorial y Plusvalía de manera detallada las condiciones actuales de prestación de los servicios públicos domiciliarios de acueducto, alcantarillado y aseo en la zona y los proyectos de optimización o expansión contemplados por la empresa que tengan

implicaciones en la zona, así como las obligaciones por parte de los usuarios que deban atender tendientes a la adecuada normalización en la prestación de los servicios.

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

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

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

**ARTÍCULO DÉCIMO SEXTO. SOMETIMIENTO A LOS TRÁMITES DE LEGALIZACIÓN URBANÍSTICA.** - Los predios que se generen al interior de la zona cuya orden de legalización se emite, con tamaño igual o superior a trescientos metros cuadrados (300 m<sup>2</sup>) 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 reguladas en 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 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.

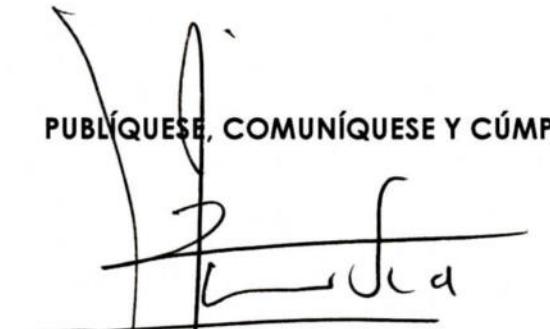
**ARTÍCULO DÉCIMO OCTAVO. PUBLICAR.** El presente acto administrativo en la página web de la Alcaldía Municipal de Chía [www.chia-cundinamarca.gov.co](http://www.chia-cundinamarca.gov.co).

**ARTÍCULO DÉCIMO NOVENO. COMUNICAR.** El contenido del presente decreto a las dependencias de la administración municipal de Chía vinculadas en el artículo décimo quinto 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:

Iván Darío Bautista Buitrago - Profesional Especializado D.O.T.P  
María Cristina Castro Sarmiento - Profesional Universitario D.O.T.P

Revisó texto jurídico:

Rafael Enrique Roa Pinzón - Jefe Oficina Asesoría 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 - Secretaría de Planeación





## MEMORIA JUSTIFICATIVA ORDEN DE LEGALIZACIÓN SUELO RURAL - ZONA RURAL DE GRANJAS - VEREDA FAGUA, SECTOR CAMINO DE GUANATA 20229999938389 - 20229999938788

### 1. ANTECEDENTES

Mediante radicados con consecutivos 20229999938389 del 27 de diciembre de 2022 y 20229999938788 del 30 de diciembre de 2022, se solicitó a partir del predio identificado con cédula catastral 25175000000000031776000000000, matrícula inmobiliaria 50N-20422314, titular Andrés Garzón ubicado en la vereda Fagua, Camino de Guanata - Lote B, Municipio de Chía, análisis del sector a la luz de lo previsto en el Acuerdo Municipal 188 de 2021 "Por medio del Cual se delega al Alcalde Municipal de Chía la facultad de legalización y regularización urbanística de asentamientos humanos con condiciones de precariedad y de origen informal, conformados por viviendas de interés social y usos complementarios que la soportan y se dictan otras disposiciones"

### 2. ACTUACIÓN PREVIA AL INICIO DE LOS 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 párrafo primero del artículo 3, lo siguiente:

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

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

Que en cumplimiento del referido acuerdo municipal el inicio de los 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

Id	X	Y
1	4882679,5	2098242,4
2	4882692,9	2098236,8
3	4882773,6	2098202,2
4	4882766,0	2098178,1
5	4882757,53	2098180,94
6	4882754,97	2098181,79
7	4882752,00	2098182,97
8	4882749,78	2098183,86
9	4882742,36	2098186,82
10	4882732,89	2098190,59
11	4882725,14	2098193,67
12	4882717,62	2098196,67
13	4882709,92	2098199,74
14	4882701,4	2098177,3
15	4882691,8	2098181,2
16	4882684,7	2098187,4
17	4882667,0	2098206,0

Fuente: Dirección de Ordenamiento Territorial y Plusvalía, 2023

La zona objeto de estudio tiene un área aproximada de 3567 m<sup>2</sup>, y un área construida de 600 m<sup>2</sup>, sectorizada en un (1) único ámbito. Se localiza en el sector conocido como Camino de Guanatá en la Vereda Fagua, en suelo rural. El asentamiento humano se ha desarrollado en medio de un sector predominantemente rural donde aún prevalecen lotes de mediano y gran tamaño y con desarrollo de actividades agropecuarias, aunque también se evidencia en los sitios aledaños al mismo, centros poblados, áreas residenciales.

El asentamiento en la parte sur colinda con la vía principal “Camino vía de Guanatá” y cuenta además con servidumbres por el costado oriental y occidental que permiten el ingreso a las viviendas. Hacia el costado occidental a 694 metros lineales aproximadamente se encuentra el cauce del río Frío; así mismo a 1414 metros lineales del asentamiento, se encuentra del límite con el Municipio de Cajicá.

Imagen 1. Localización Zona objeto de estudio Orden de Legalización



Fuente: Dirección de Ordenamiento Territorial y Plusvalía, 2023



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

#### 4. EVOLUCIÓN EN LA CONSOLIDACIÓN DEL ASENTAMIENTO HUMANO

Conforme al Plan de Ordenamiento territorial vigente, adoptado mediante el Acuerdo 17 de 2000, Art. 216, la zona objeto de estudio se encuentra clasificado como zona rural, categorizado como Zona Rural de Granja, (ZRG), lo anterior al revisar la información catastral y las imágenes disponibles se puede evidenciar lo siguiente:



	<p align="center"><b><u>Ortofotomosaico Chía 2009</u></b></p> <p>Para el año 2009 se evidenciaba un terreno mayoritariamente libre con desarrollo de actividad agrícola, en el que se encontraban cinco edificaciones: Tres de éstas en el costado occidental del predio y las otras tres en el costado oriental, evidenciando un grado de consolidación del 60%.</p> <p>Desde aquella época, ya se observaba una estructura vial definida para el acceso a los lotes, los cuales cuentan con servidumbres de 3 metros de ancho aproximadamente, a los dos costados (oriental y occidental) que conectan con la vía principal “Camino vía de Guanatá”</p>
	<p align="center"><b><u>Ortofotografía Chía 2014</u></b></p> <p>A partir de la imagen disponible de propiedad del municipio para el año 2014, se observó en el predio en estudio una variación, consistente en el aumento del área construida, y que corresponde a una edificación de dos pisos, ubicada sobre el costado sur del mismo y colindante con la vía principal “Camino de Guanatá”.</p> <p>La franja restante del predio conserva la misma condición descrita para el año 2009, es decir, zona dedicada a la actividad agrícola.</p> <p>En virtud de lo anterior se establece un grado de consolidación del 70%.</p>
	<p align="center"><b><u>Imagen Libre Google Earth: Marzo 2020</u></b></p> <p>Pese a las dificultades de visualización que genera la imagen libre, ésta es útil para observar la evolución presentada en el asentamiento humano, donde se evidenció aumento del área construida, y que corresponde a tres (3) viviendas: dos de ellas de un piso en mampostería y una prefabricada de dos pisos, concluyendo con una consolidación actual del 90% aproximadamente.</p> <p>La parte restante del predio continúa siendo dedicada a la actividad agrícola.</p>

El asentamiento evidencia una consolidación progresiva de más de 10 años, según visita de campo y entrevistas en el sector y conforme a la verificación de las imágenes que evidencian el inicio de un proceso de precarización, informalidad y de condiciones de asentamiento humano para el año 2009.

## 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 establece en el asentamiento un (1) único ámbito, demarcado por dos vías acceso que conectan con la vía principal denominada Camino de Guanatá, tal como se detalla a continuación:

**Imagen 1.** Estructura y sectorización del asentamiento humano



Fuente: Dirección de Ordenamiento Territorial y Plusvalía, 2022

El asentamiento se encuentra localizado en zona rural denominada Zona Rural de Granja (ZRG), reglamentado mediante el Acuerdo 17 del 2000 en su Art. 216, cuya densidad máxima permitida es de cuatro viviendas por hectárea con tipología unifamiliar.

Es importante mencionar que, para el caso específico del presente estudio, solo se definió cómo zona de estudio un único ámbito, cómo quiera que el entorno circundante y los predios aledaños no presentan un análisis preliminar de condiciones de informalidad y precariedad, que admitan la integración del predio y la delimitación de un asentamiento de mayor tamaño y por esta misma razón su espacio de intervención o actuación sería único, no siendo necesaria una sectorización interna para efectos de análisis.

El ámbito presenta un área aproximada a 3567 m<sup>2</sup> aproximadamente y un área construida de 600 m<sup>2</sup>, está conformado por diez edificaciones: cinco de éstas son viviendas de un piso, en una de las cuales funciona un establecimiento de comercio “tienda de víveres” y en donde se evidencia una especie de cobertizo construido a partir de una estructura en madera, con cubierta en tejas de zinc y encerrada en plástico en algunos de sus costados, con el cual se pretende dar amplitud al establecimiento, ya que allí se encuentran dispuestas sillas y mesas para los usuarios del mismo.

Dicho ámbito se encuentra conformado además por cuatro viviendas de dos pisos, una de éstas prefabricada y aún no habitada; en otra de estas viviendas se observa su segundo piso en construcción, cuya escalera de acceso se encuentra en la parte exterior de la construcción, obstruyendo totalmente la utilidad de una de las ventanas del primer piso, ya que anula en un alto porcentaje la luz y ventilación; además cuenta en su parte posterior con una construcción en madera y poli sombra, adecuada como parqueadero. Finalmente se evidencia otra vivienda de dos pisos con su altílo.

Cabe anotar que dicho predio cuenta con una amplia franja de terreno dedicada al cultivo de hortalizas.

La tipología de estas viviendas es unifamiliar, bifamiliar, multifamiliar y el material de construcción corresponde en su gran mayoría a mampostería y prefabricado, aunque también se encuentran pequeñas estructuras en madera como ya se mencionó.



Es de anotar que contiguo a la servidumbre que da ingreso a las viviendas del costado oriental, y a lo largo de la misma se evidencia un vallado; así mismo y dado que el carro recolector de basuras no ingresa por dicha servidumbre, los residentes improvisaron un depósito de basuras y desperdicios, el cual se constituye como un foco de contaminación, tal y como se evidencia en las siguientes imágenes:



Fuente: Dirección de Ordenamiento Territorial y Plusvalía, 2022

## 6. CONSOLIDACIÓN URBANÍSTICA PREDOMINANTE

### 6.1. USOS ACTUALES

El asentamiento humano objeto de estudio, tiene una consolidación de usos predominantemente residenciales, salvo un (1) establecimiento de comercio, al frente de la vía, tal como se ilustra en las imágenes:

Imagen 2. Usos no residenciales en el ámbito

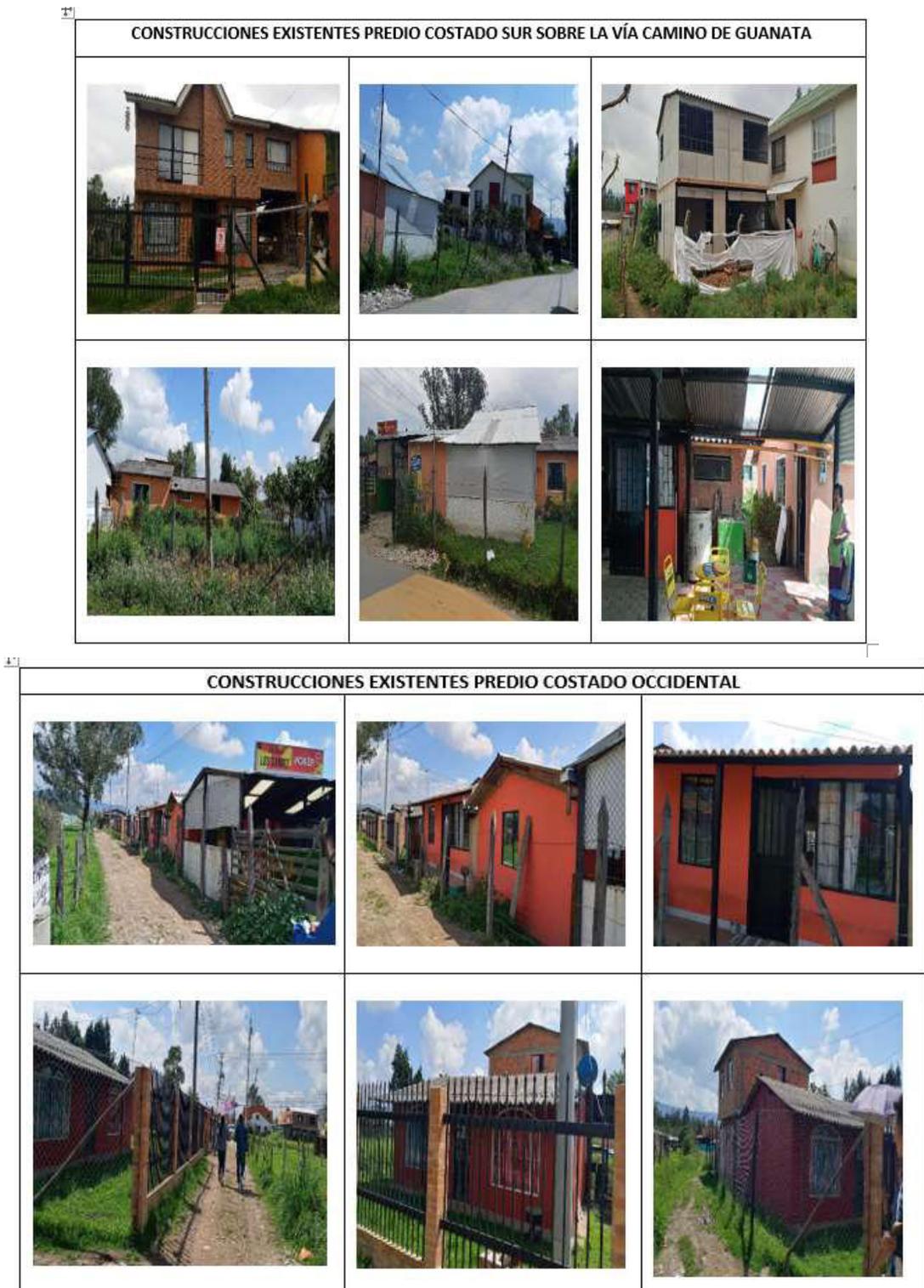




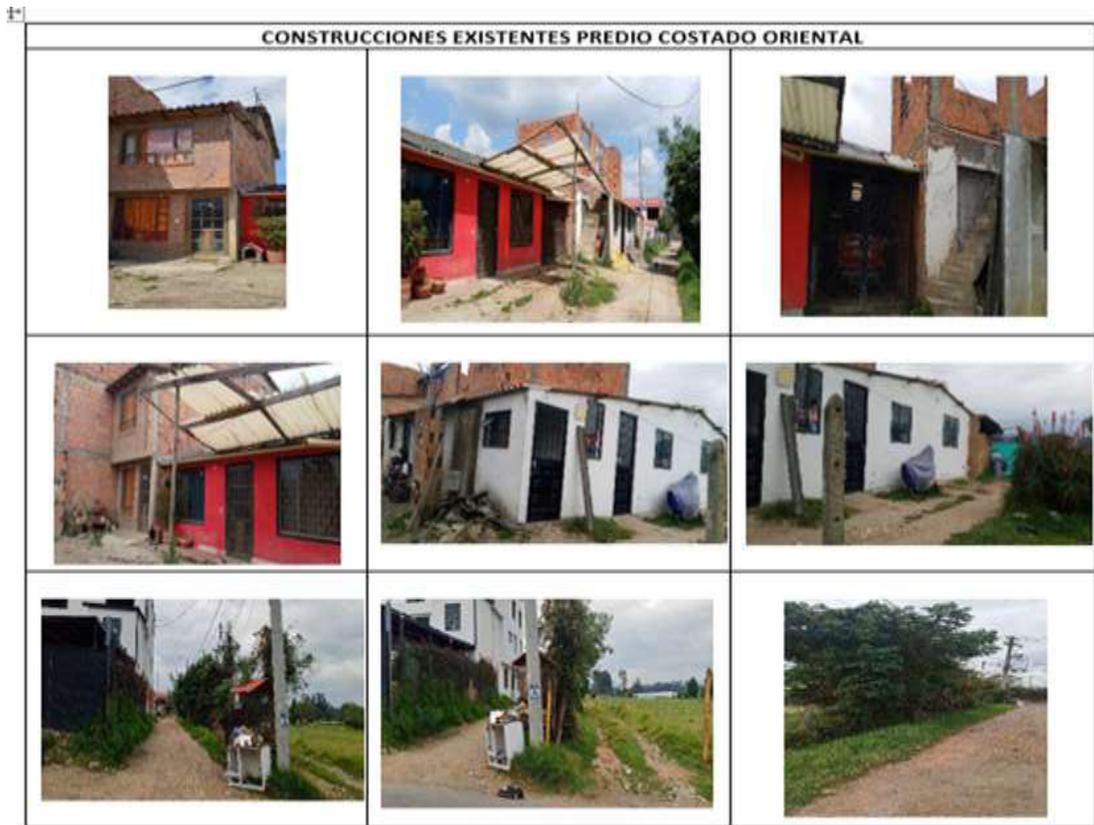
Fuente: Dirección de Ordenamiento Territorial y Plusvalía, 2022

En el ámbito se encuentra un establecimiento de comercio de venta de víveres, se localiza sobre la vía principal lo que evidencia una dinámica asociada a usos no residenciales en la zona.

Imagen 3. Usos residenciales en el ámbito



Fuente: Dirección de Ordenamiento Territorial y Plusvalía, 2022



Fuente: Dirección de Ordenamiento Territorial y Plusvalía, 2022

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

Según la visita de campo realizada el 19 de enero de 2023, por profesionales de la Dirección de Ordenamiento Territorial y Plusvalía y conforme a la información allí registrada se tienen las siguientes características según lo evidenciado a nivel externo para cada una de las edificaciones, así:

Imagen 4. Características predominantes del asentamiento humano

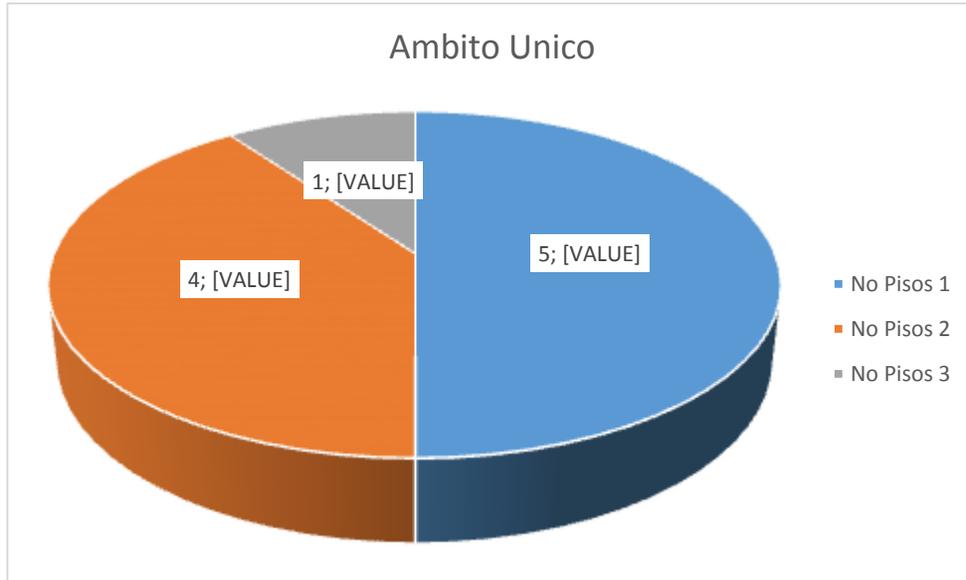
4. Descripción de predios o construcciones incluidas en el ámbito									
Ámbito	Código catastral	Uso actual	No de construcciones	No de pisos	No de unidades	Tipología de vivienda	Material predominante	Quien habita en la vivienda (parentesco)	Grado de precariedad
Único	25175000000 00000317760 00000000	Vivienda	1	2	1	Unifamiliar	Mampostería	Familia	Media
		Vivienda	1	1	1	Unifamiliar	Mampostería	Familia	Media
		Comercio	1	1	1	Comercio	Prefabricada	Familia	Alta
		Vivienda	1	2	2	Bifamiliar	Prefabricada	Familia	Alta
		Vivienda	1	1	1	Unifamiliar	Prefabricada	Familia	Alta
		Vivienda	1	1	1	Unifamiliar	Prefabricada	Familia	Alta
		Vivienda	1	2	2	Bifamiliar	Mampostería	Familia	Media
		Vivienda	1	3	1	Unifamiliar	Mampostería	Familia	Media
		Vivienda	1	1	1	Unifamiliar	Mampostería	Familia	Media
		Vivienda	1	2	3	Multifamiliar	Prefabricada / madera / mampostería	Familia	Alta

### a) Altura

Al respecto el asentamiento presenta un total de 10 construcciones de las cuales cinco (5) están construidas a nivel de primer piso, que corresponde a un 50%; cuatro unidades de



vivienda construidas a nivel de dos pisos que corresponden a un 40% y una unidad de vivienda que cuenta con dos pisos y un altillo y equivale al 10%.



**b) Sistema Construido:**

Durante trabajo de campo se pudo evidenciar que en la zona hay un variado sistema de construcción de las edificaciones identificándose en la mayoría de las edificaciones, construcciones tradicionales en mampostería, prefabricado y madera; Se encontraron (5) construcciones en mampostería, (4) construcciones en sistema prefabricado y (1) construcción en un sistema mixto, encontrándose sistemas como mampostería, prefabricado y madera.



**7. VIVIENDAS DE INTERÉS SOCIAL – VALIDACIÓN MEDIANTE ESTRATIFICACIÓN**

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

*“La delegación conferida mediante el presente acuerdo se ejercerá para adelantar los procesos de legalización y regularización urbanística de asentamientos humanos con condiciones de*



precariedad y de origen informal o consolidación informal **destinados a vivienda de interés social, clasificados en los estratos 1,2 y 3** en el municipio de Chía (...)"

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

Fecha: 05 de March de 2023

**Datos del predio**

De acuerdo con el registro que reposa en la base de datos de estratificación, el inmueble consultado presenta la siguiente información:

Código anterior:	000000031776000
Código catastral:	25175000000000031776000000000
Veeda:	FAGUA
Dirección:	LD TE B
Area total:	3567 m <sup>2</sup>
Area construida:	620 m <sup>2</sup>
Matricula:	SON-20422314
Uso económico:	Agropecuario
POT 2000:	ZRG
POT 2016:	Agricultura Semintensiva
Ubicación:	Rural
Estrato:	DOS (2)
Titular(es):	GARZON * ANDRES - SOCHA GARZON ALICIA
Documento(s):	000019138961 - 00003467533
Vigencia:	2019-01-01
Fuente:	SDE
Observación:	

Base de Datos de Estratificación Municipal actualizada al 01 de March de 2023.

En este ámbito se encuentra el predio general con identificación de cedula catastral No. 25175000000000031776000000000, que indica en el sistema SIES como estrato 2.

Imagen 5. Estratificación del sector



Fuente: Dirección de Ordenamiento Territorial y Plusvalía, 2022

Realizando la consulta se pudo evidenciar que el asentamiento humano tiene estrato dos (2) y conforme a lo dispuesto en artículo 3 del Acuerdo 188 de 2021, sumado a las condiciones de precariedad e informalidad de las viviendas que conforman el asentamiento, se considerarán como viviendas de interés social.

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

## 8. LINEAMIENTOS AMBIENTALES E IDENTIFICACIÓN DE AMENAZAS NATURALES





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

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



Ilustración 1. Amenaza por encharcamiento para la zona objeto de estudio de acuerdo a los EBR.

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



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



- Cuenta con un vallado colindante ubicado en el costado sur del ámbito, este vallado se encuentra bajo el descriptivo “En servicio”, esta información reportada en el inventario de vallados del año 2021 realizado por la Secretaría de Medio Ambiente del municipio de Chía. El vallado mencionado en el capítulo 5 de esta memoria, no se encuentra reportado en la capa de vallados del año 2021, conforme al registro fotográfico que reposa en la carpeta del asentamiento se observa que este vallado no es colindante al ámbito y se encuentra hacia el costado oriental de la servidumbre de acceso oriental.



*Ilustración 2. Ubicación de vallados para la zona de estudio.*

- Dentro de los elementos ambientales existentes en el entorno cabe mencionar que se encuentra hacia el occidente de la Chucua de Fagua a una distancia aproximada de 70.8 m lineales en su punto más cercano. Colindante o al interior del área no se encuentra reportadas fuentes hídricas, ni cuerpos de agua de acuerdo a la información reportada por la Corporación Autónoma Regional de Cundinamarca – CAR, ni la Secretaría de Medio Ambiente del municipio de Chía
- El área construida se encuentra sobre los costados oriental y occidental del área solicitada para el asentamiento. El restante del área se encuentra libre y destinada según el uso del suelo (agropecuario); el cual se encuentra dentro de los usos principales para la Zona Rural de Granjas y potencia la vocación del suelo

Realizada consulta a las imágenes satelitales disponibles para la zona se identifican varios individuos arbóreos sobre el costado oriental de las viviendas ubicadas hacia el occidente del ámbito. Para su manejo se deben tener en cuenta las recomendaciones que imparta la autoridad ambiental

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

## 8. INFRAESTRUCTURA VIAL Y DE TRANSPORTE.

### 8.1. Sistema vial arterial y local



Actualmente para llegar al asentamiento se ingresa por el Camino Guanata, proyectada como una vía tipo V4 - Anillo veredal - sección vial de 19.50 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, certificadas por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, con el sistema de referencia nacional, información necesaria para determinar a detalle las áreas necesarias para la ampliación de las vías.

## 9.2. Prestación del servicio Público de transporte

Actualmente se dispone de la ruta que conduce a la Vereda de Fagua denominada "Guanata", la cual hace transito cerca al asentamiento humano:



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

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

Es conveniente mencionar que al contemplar la posibilidad de darle mayor aprovechamiento al asentamiento se deberá replantear las proyecciones viales planteadas internamente, teniéndose como mínimo vías tipo V6 sección vial de 10.00 mts, igualmente se deberá garantizar la conectividad entre las mismas.



Se aclara que los perfiles viales que se generen en la propuesta estarán supeditados a revisión y por ende pueden llegar a sufrir modificación en el desarrollo del mismo.

### 9.4. Prestación del servicio Público de transporte

Actualmente se dispone de la ruta que cruza por el costado oriental del asentamiento, por el Camino del Cerro, ruta denominada "Fonqueta".



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

**9.5. 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. Dentro de lo cual:



**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, gas natural, 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 del servicio.

En cuanto a la prestación del **servicio de energía eléctrica**, se tiene la instalación de una red de Media tensión perteneciente al circuito denominado Fontanar Chía, subestación de 11 KV (color verde en la gráfica) conforme a la información disponible se debe mencionar que no se advierte penetración completa de la red de baja tensión, no obstante, en la visita de campo se advirtió la cobertura total del servicio de energía eléctrica.

*Imagen 6. Red existente de energía zona objeto de estudio*



*Fuente: Dirección de Ordenamiento Territorial y Plusvalía, 2022*

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 3/4" (color verde en la gráfica) y una red principal (color café) vía camino de Guanatá.

*Imagen 6. Redes existentes de gas natural zona objeto de estudio*



*Fuente: Dirección de Ordenamiento Territorial y Plusvalía, 2022*

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 principal Camino de Guanatá.

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 las servidumbres ubicadas en los costados oriental y occidental por una tubería de 2", que conecta a la



tubería principal de 3", ambas en material de PVC (Color amarillo), ubicada en la vía principal Camino de Guanatá.

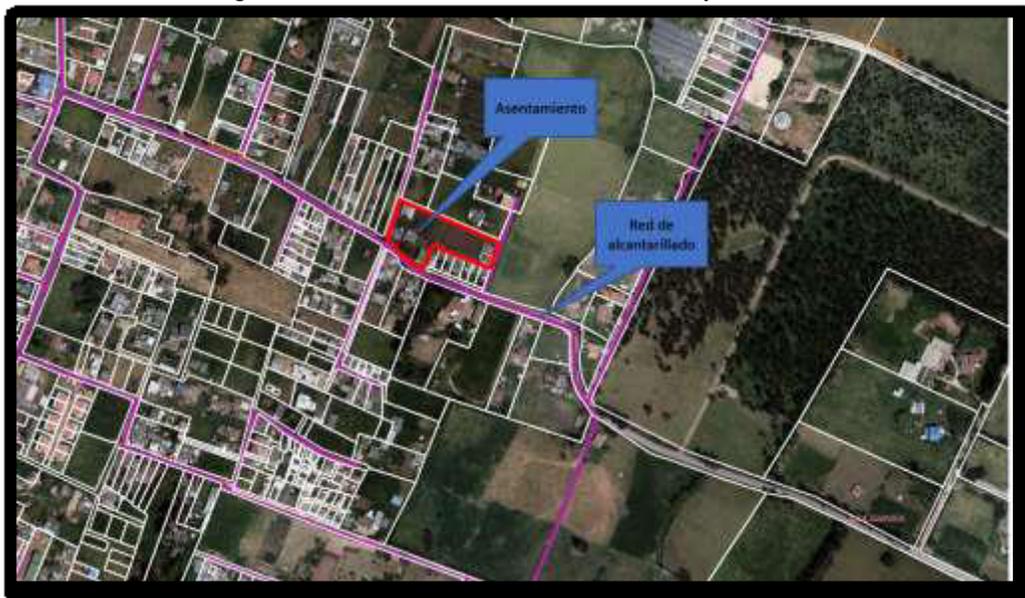
Imagen 7. Redes existentes de acueducto zona objeto de estudio



Fuente: Dirección de Ordenamiento Territorial y Plusvalía, 2022

En el caso del servicio de **Alcantarillado**, el asentamiento humano cuenta con una red de 8" en concreto por cada una de las servidumbres ubicadas en los costados oriental y occidental del mismo, las cuales se conectan a la red principal de 16" en concreto, ubicada por la vía Camino de Guanatá.

Imagen 8. Redes existentes de alcantarillado zona objeto de estudio



Fuente: Dirección de Ordenamiento Territorial y Plusvalía, 2022

## 11. ESPACIO PÚBLICO Y EQUIPAMIENTOS.

En el área de influencia del polígono, se localizan equipamientos de carácter educativo, así como de Recreación y Deportes como lo son: Jardín Infantil de Fagua, a 446 metros lineales aproximadamente del asentamiento; Colegio I.E.O. Fagua a 461 metros lineales del asentamiento aproximadamente; Campo Deportivo Institución Educativa Fagua a 684 metros lineales del asentamiento objeto de estudio; a 584 metros lineales, el Polideportivo



Fagua, consolidado como espacio público que permite el ocio, la recreación y el esparcimiento de los habitantes del sector y a 462 metros lineales se encuentra la Casa del Adulto Mayor, espacio destinado para el esparcimiento y entretenimiento del adulto mayor en el Municipio de Chía.

*Imagen 9. .Espacio público y equipamientos circundantes*



*Fuente: Dirección de Ordenamiento Territorial y Plusvalía, 2022*

## 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:

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

Donde:

AMB = Área mínima básica

NA = Número de alcobas

K= Constante según uso

El área Mínima básica (AMB) será de 20 m<sup>2</sup>, 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 los casos de subdivisión predial por herencias, se podrá construir hasta tres pisos de altura en vivienda, tal como se prevé en el artículo 197.2 del Acuerdo 17 del 2000.

En el caso de viviendas cuya altura al momento de la expedición de la orden de legalización sea de tres (3) pisos y no se encuentra en el supuesto de que trata el párrafo anterior, podrá reconocerse dicha altura pero sujeto a un mecanismo de compensación, conforme se defina en el acto de legalización urbanística que garantice el reparto equitativo de cargas y beneficios.

- **Antejardín:** No se exigirá disposición de antejardín, en caso de que este se contemple deberá por lo menos tener un ancho de dos (2) metros, los cuales deberán ser áreas libres, empedradas y dotadas de vegetación ornamental, en todo caso en el trámite de legalización urbanística se definirá de manera específica su conveniencia y dimensiones específicas.
- **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 conformado por 10 edificaciones y un lote dedicado al cultivo, dicho predio se encuentra sobre la vía principal camino de Guanatá de la Vereda Fagua por la parte sur, y cuenta con dos vías de acceso “servidumbres” de tres metros de ancho aproximadamente, ubicadas en los costados oriental y occidental. De las viviendas allí construidas cinco son de un solo nivel, una de las cuales cuenta con un establecimiento de comercio al cual fue adecuado un cobertizo para dar amplitud y disponer allí sillas y mesas para los usuarios; cuenta con cuatro viviendas de dos niveles, una de éstas prefabricada y aún no habitada, otra vivienda el segundo nivel se encuentra en construcción y en su parte posterior cuenta con una construcción en madera; y otra vivienda de dos niveles con su altillo.
2. El asentamiento humano se ha desarrollado en medio de un sector predominantemente rural donde aún prevalecen lotes de mediano y gran tamaño y con desarrollo de actividades agropecuarias, aunque también se evidencia en los sitios aledaños al mismo, centros poblados, áreas residenciales.
3. Conforme al desarrollo del asentamiento desde el año 2009 observado a través del ortofotomosaico y la imagen satelital obtenida en Google Earth se define un grado de consolidación de más de 10 años, donde se evidencia un progresivo aumento desde 2009, seis edificaciones, presentando variación para 2014 de una construcción adicional y con una variación a la fecha, de tres construcciones adicionales dentro del predio, el cual conserva una amplia zona dedicada a la agricultura.
4. Conforme a la visita preliminar se constatan condiciones de informalidad en un buen número de las edificaciones existentes, desarrolladas sin licencia urbanística previa o en desconocimiento de ésta, con un ostensible desequilibrio entre la densidad y los espacios públicos.
5. Se evidencian condiciones generalizadas en el asentamiento humano en el estrato dos (2) 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.



6. En cuanto al sistema construible se encontró en general la mampostería y el prefabricado como materiales predominantes del total del asentamiento estudiado, no obstante, se presenta además un sistema constructivo mixto, como lo es la utilización de la madera y para el caso particular de la tienda, adecuada con tejas en zinc y material plástico como especie de cobertizo para extender el espacio de la actividad comercial.
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. En relación con las unidades de vivienda se evidenció el empleo de diferentes materiales de construcción, mampostería, prefabricado, madera, sin embargo, y teniendo en cuenta la informalidad de las construcciones, se hace necesario, dentro del proceso de reconocimiento, evaluar condiciones estructurales de las mismas, a través de un peritaje técnico, que permita establecer la idoneidad del sistema estructural y de sismo resistencia, para que, en caso de requerirse, se determinen los reforzamientos correspondientes a fin de minimizar riesgos que puedan poner en peligro la vida de las personas que allí habitan.
9. El área solicitada para el asentamiento no se encuentra en categorías de conservación y protección de acuerdo con el POMCA del Río Bogotá. Conforme al Estudio Básico de Riesgos se encuentra en amenaza por encharcamiento en la totalidad, por lo que deberán ser adoptadas medidas de mitigación dentro de las que se pueden contemplar las siguientes; establecimiento de redes de drenaje perimetrales a las viviendas con el fin de conducir las aguas lluvias a la red de alcantarillado existente, para el restante del predio el cual no cuenta con estructuras como construcciones y endurecimientos es necesario establecer un diseño de drenaje por pendiente que llegue al vallado existente o a la misma red de alcantarillado, bajo ningún concepto se aceptará como medida de mitigación la nivelación o relleno con residuos de construcción y demolición ya que esta práctica es contraria a la norma ambiental.

Así mismo y dada la condición del suelo es necesario el establecimiento de sistemas de drenaje, lo cual contribuirá también al manejo de las amenazas por encharcamiento.

El manejo que se dé al componente flora dentro del predio debe ser el que autorice la CAR o Secretaría de Medio Ambiente conforme a sus competencias. El área debe dar cumplimiento a la norma ambiental, de gestión del riesgo y policiva que le aplique. Teniendo en cuenta que en el capítulo 5 se menciona un punto improvisado de sitio temporal de residuos sólidos y que en este se convierte en un foco de contaminación, es pertinente recomendar la generación de este tipo de puntos bajo los lineamientos técnicos que la empresa de recolección indique y contar con los respectivos permisos para esta estructura ya que se encuentra colindante a vía pública y de esta manera evitar incurrir en el incumplimiento de los comportamientos contrarios a la salud pública y al cuidado e integridad del espacio público establecidos en la Ley 1801 de 2016.