



ALCALDÍA MUNICIPAL DE CHÍA

DECRETO NÚMERO **177** 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 TIQUIZA CUATRO ESQUINAS – SECTOR EL TREBOL - SUELO RURAL DEL MUNICIPIO DE CHÍA, SE ORDENA SU LEGALIZACIÓN Y REGULARIZACIÓN URBANÍSTICA Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES"

EL ALCALDE DEL MUNICIPIO DE CHÍA, CUNDINAMARCA.

En uso de sus atribuciones constitucionales y legales, y reglamentarias, 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:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Que como consecuencia jurídica necesaria de los actos de legalización urbanística y las normas de regularización urbanística que se expidan los interesados deberán proceder a 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.**

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

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

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

PARÁGRAFO 2. En los actos de reconocimiento se establecerá, si es del caso, la autorización para el reforzamiento estructural de la edificación a las normas de sismo resistencia que les

sean aplicables en los términos de la Ley 400 de 1997 y el Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente -NSR- 10, o las normas que los adicionen, modifiquen o sustituyan."

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

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

"Artículo 237. Definiciones

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

(...)

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

(...)

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

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

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

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

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

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

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

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

Condiciones de pobreza, exclusión social y eventualmente población víctima de desplazamiento forzado."

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

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

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

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

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

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

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

Que, por lo anterior y acorde con la solicitud de estudio preliminar de legalización urbanística del asentamiento humano efectuada a través del radicado N° 2022999911348 del 07 de abril de 2022, se realizó una visita preliminar por parte de la Dirección de Ordenamiento Territorial y Plusvalía a la vereda Tíquiza - Cuatro Esquinas – Sector el Trébol - el día 04 de agosto de 2022.

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

No.	Código Catastral
1	251750000000000090154000000000
2	251750000000000090220000000000
3	251750000000000090251000000000
4	251750000000000090917900000000
5	251750000000000090917901011140
6	251750000000000090917901011141
7	251750000000000090917901011152
8	251750000000000090917901011153
9	251750000000000090294000000000
10	251750000000000090293000000000
11	251750000000000090252000000000
12	251750000000000090295000000000

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

Que el predio con cédula catastral 251750000000000090917900000000 corresponde al predio matriz del cual se derivan los siguientes predios 251750000000000090917901011140, 251750000000000090917901011141, 251750000000000090917901011152, 251750000000000090917901011153.

Que, conforme con el Plan de Ordenamiento Territorial vigente, adoptado mediante el Acuerdo 17 de 2000, la zona objeto de estudio se encuentra clasificada como SUELO RURAL, categorizado en CENTRO POBLADO RURAL, salvo el predio con cédula catastral 251750000000000090220000000000 que se localiza en ZONA RURAL DE GRANJAS.

Que la zona objeto de estudio tiene un área aproximada de 2.763 m², se ha desarrollado en medio de un suelo rural categorizado como un Centro Poblado identificado con código 09, denominado Centro Poblado de Tiquiza en el sector Cuatro Esquinas. El asentamiento humano se ha desarrollado en medio de un sector con características predominantemente urbanas, en este sector en particular, los lotes tienen un mayor tamaño que desde esta perspectiva se acoplarían a las normas del centro poblado.

Que, de igual manera en el asentamiento se evidencia una consolidación de aproximadamente 10 años, lo cual se corroboró en la visita de campo, entrevistas en el sector y la verificación de las imágenes que ponen de presente un importante grado de segregación de la propiedad rural y de construcción, presentándose para el año 2021 un grado de consolidación cercano al 90%.

Que, conforme con la evolución histórica del asentamiento, el grado de consolidación y la proximidad de las edificaciones se identifica un único ámbito que compone el asentamiento integrado por los siguientes predios:

Ámbito	Código Catastral
Único	251750000000000090154000000000
	251750000000000090220000000000
	251750000000000090251000000000
	251750000000000090917900000000
	251750000000000090917901011140
	251750000000000090917901011141
	251750000000000090917901011152
	251750000000000090917901011153
	251750000000000090294000000000
	251750000000000090293000000000
	251750000000000090252000000000
	251750000000000090295000000000

Que el asentamiento, está conformado por doce (12) predios, todos construidos, donde el de mayor área es de 613 m² y el predio 251750000000000090252000000000 con menor extensión de 73 m² que corresponde a la servidumbre. Según la información levantada en campo se encontraron aproximadamente trece (13) construcciones, de tipo unifamiliar tres (3), bifamiliar seis (6), y multifamiliar cuatro (4).

Que el asentamiento presenta un total de 13 construcciones (100%), de las cuales, según lo evidenciado en campo y acorde con la visita preliminar se encontraron que 8 (61.54%) están construidas a nivel de primer piso, 5 alcanzan hasta dos pisos de altura (38.46%), de lo cual se puede resaltar que predominan las edificaciones de un piso.

Que, en lo atinente al estrato si bien no se encontró información en el sistema para un total de seis (6) predios, se insta a los habitantes que soliciten revalidación ante la Dirección de Sistemas de Información y Estadística en su estratificación, para efectos del proceso.

Que conforme con la validación del estrato social y en cumplimiento de lo previsto en el artículo 3 del Acuerdo 188 de 2021, el asentamiento humano tiene una consolidación predominante de viviendas de interés social, calificadas mayoritariamente en estratos dos (2) y tres (3) esto acorde con la información suministrada por el SIES y las condiciones de precariedad e informalidad encontradas en la visita realizada.

Que, si bien el asentamiento humano se encuentra ubicado en zona rural, tiene una consolidación de usos predominantemente residenciales, no se encuentra en su interior usos diferentes, lo anterior explicado por su ubicación dentro del centro poblado denominado cuatro esquinas, a excepción del predio 2517500000000009022000000000 que está delimitado en zona rural de granjas.

Que, es importante mencionar la ausencia actual de usos no residenciales, aun cuando la zona si admite el desarrollo de comercios, servicios y usos institucionales de baja escala, en todo caso limitada debido a las restricciones de acceso que apenas alcanza un ancho de 5 metros, situación que progresivamente si va afianzando situaciones y condiciones de precariedad. Las condiciones de precariedad son moderadas, las viviendas se encuentran en su mayoría edificadas con materiales convencionales con uso de ladrillo y/o bloque y viviendas prefabricadas, a excepción de dos construidas en madera.

Que, de acuerdo con el Plano 1B. Estructura general del territorio a largo plazo – zonas de amenazas del Acuerdo 17 del 2000, la zona NO se encuentra ubicada en amenaza media o alta según el respectivo Plan de Ordenamiento Territorial, ni se encuentra dentro de la huella de inundación reportada para el año 2011. Respecto de la información que reportan los estudios básicos de riesgos efectuados mediante Consultoría 663 de 2020, la zona de estudio cuenta con amenaza por encharcamiento en nivel medio, aunque no representa una limitación o condicionamiento urbanístico, no obstante, se hace meritorio incentivar la penetración de zonas verdes y la disposición de sistemas de amortiguación para el manejo de aguas de escorrentía.

Que, mediante el trabajo en campo se evidenció que la zona cuenta con la disponibilidad y accesibilidad a los servicios de acueducto, alcantarillado, energía, aseo y recolección de basuras, no se advierte en ninguna construcción el funcionamiento de soluciones individuales de saneamiento como tanques sépticos, ni la descarga de aguas residuales a los vallados o directamente al suelo.

Que, el asentamiento humano requiere en aras de avanzar en su regularización urbanística, aumentar la consolidación de zonas verdes en armonía con las edificaciones y el entorno. Igualmente, requiere la ampliación de las vías locales de acceso vehicular y peatonal y la liberación de zonas construidas para mejorar las condiciones de iluminación y ventilación de las edificaciones, entre otras.

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 ser objeto de orden de legalización.

Que, por lo anterior, en virtud de la orden de legalización proferida a través del presente acto administrativo, los interesados podrán elevar sus solicitudes de legalización, cumpliendo los requisitos previstos en los artículos 2.2.6.5.1.2, 2.2.6.5.1.3 del Decreto 1077 de 2015, y el párrafo 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 Derechos y Resolución de Conflictos, a la Secretaría de Obras Públicas, al Instituto de Desarrollo Urbano Vivienda y Gestión

Territorial del Municipio de Chía - IDUVI, y a la Empresa de Servicios Públicos de Chía EMSERCHÍA E.S.P., con el fin que en el menor tiempo posible remitan a la Dirección de Ordenamiento Territorial y Plusvalía, toda la información generada en marco de sus competencias en la zona delimitada.

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

Que, en mérito de lo expuesto, el alcalde del municipio de Chía,

DECRETA

ARTÍCULO PRIMERO. - DESARROLLOS Y ZONA OBJETO DE LEGALIZACIÓN URBANÍSTICA.

Ordenar la legalización urbanística de un sector rural de la vereda Tíquiza - Cuatro Esquinas – Sector El Trébol, con un área aproximada de 2.763 m², conformado por asentamientos humanos precarios de origen informal, integrados predominantemente por viviendas de interés social, el cual queda delimitado bajo las siguientes coordenadas planas en el sistema de referencia MAGNA – SIRGAS, con proyección cartográfica en un único origen de coordenadas (origen nacional), de conformidad con lo previsto en la resolución 471 de 2020, así:

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

Id	X	Y
1	4881784,982	2097020,324
2	4881801,773	2097013,956
3	4881787,383	2096979,569
4	4881793,623	2096977,013
5	4881802,271	2096974,431
6	4881816,589	2096968,989
7	4881831,082	2096963,662
8	4881817,351	2096933,045
9	4881776,057	2096948,534
10	4881765,512	2096952,443
11	4881760,554	2096954,325
12	4881752,582	2096957,451
13	4881745,998	2096960,033
14	4881747,938	2096964,839
15	4881758,255	2096990,709
16	4881773,714	2096984,793

Fuente: Dirección de Ordenamiento Territorial y Plusvalía, 2022

Imagen 1. Localización Zona objeto de estudio Orden de Legalización Tíquiza sector Cuatro Esquinas- Radicado 20229999911348.



Fuente: Dirección de Ordenamiento Territorial y Plusvalía, 2022

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

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

PARAGRAFÓ TERCERO. - Hace parte integral del presente decreto, el documento denominado "MEMORIA JUSTIFICATIVA ORDEN DE LEGALIZACIÓN - SUELO RURAL - VEREDA TIQUIZA CUATRO ESQUINAS SECTOR EL TREBOL 20219999911348".

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 públicas y los ciudadanos. La comunidad involucrada en el ámbito de legalización participará activamente en las acciones de legalización y mejora en aras de afianzar el tejido social, así mismo la administración municipal concurrirá en la ejecución de acciones pertinentes, según las posibilidades de los recursos técnicos, económicos, financieros y físicos.
- 2. Reparto equitativo de cargas y beneficios:** En los actos de legalización urbanística de asentamientos se procurarán formulas y mecanismos que garanticen la equidad ante las obligaciones públicas y los beneficios urbanísticos obtenidos.
- 3. Contención de bordes:** El asentamiento humano como situación irregular y no admisible en suelos rurales deberá incorporar de preferencia acciones físicas tendientes a evitar su ampliación y alcance de otros sectores rurales

circundantes. En estos casos se podrá considerar tratamientos definitivos de fachada hacia las zonas de los bordes para evitar el adosamiento futuro de nuevas edificaciones.

4. **Reconocimiento y Valoración del Espacio Público.** Recuperar las zonas de espacio público como elemento articulador y de encuentro del sector y para la apropiación social del mismo en condiciones de regularidad y legalidad urbanística.
5. **Respeto por el hábitat social construido:** Comprender y respetar los espacios construidos históricamente y el relacionamiento de las comunidades con dicha construcción social y la búsqueda de un equilibrio con las actuaciones de mejoramiento y regularización urbanística.

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

En ningún caso, el presente acto administrativo constituye por sí solo, el acto de legalización urbanística de asentamientos humanos de que trata el capítulo 5 del título 6 de la parte 2 del libro 2 del Decreto 1077 de 2015 y en consecuencia no se podrán realizar trámites de reconocimiento de edificaciones o licencias de construcción con los parámetros normativos aquí definidos, los cuales solo se concretarán de manera específica con ocasión del acto administrativo de legalización urbanística.

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

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

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

Ámbito	Código Catastral
Único	2517500000000000090154000000000
	2517500000000000090220000000000
	2517500000000000090251000000000
	2517500000000000090917900000000
	2517500000000000090917901011140
	2517500000000000090917901011141

251750000000000090917901011152
251750000000000090917901011153
251750000000000090294000000000
251750000000000090293000000000
251750000000000090252000000000
251750000000000090295000000000

Imagen 2. Asentamiento Humano



Ilustración 1. Ámbito - Asentamiento Humano.

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

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

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

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

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

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

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

Conforme al Plan de Ordenamiento Territorial vigente (Acuerdo 17 de 2000) 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:

- 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 en zonas de riesgo en niveles medios ni altos conforme con lo indicado en el Plan de Ordenamiento Territorial.
- Por otro lado, la zona de estudio no se encuentra situada en la huella de inundación referenciada para el 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.
- 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), por lo tanto, NO se encuentra categoría de conservación y protección ambiental.
- Los anteriores lineamientos deberán ser objeto de armonización en la mayor medida posible con las condiciones de conformación del asentamiento humano.

ARTÍCULO SÉPTIMO. - LINEAMIENTOS AMBIENTALES. Cada una de las unidades que conforman el asentamiento humano deberá dar aplicación a los siguientes lineamientos, sin perjuicio de los que se definan en los correspondientes actos de

legalización urbanística, de forma tal que transiten progresivamente a condiciones de sostenibilidad ambiental:

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

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

ARTÍCULO OCTAVO. – SISTEMA VIAL. Actualmente para llegar al asentamiento se ingresa por la vía de conectividad veredal que viene del Sector de 4 Esquinas y conduce a la vereda de Fagua, vía denominada como Camino de la Escuela de Fagua, proyectado como una vía tipo V4 - Anillo veredal – perteneciente al sistema vial arterial del municipio, sección vial de 16.00 mts, y desde este sector (Sector de 4 esquinas) hacia el norte por la vía principal aproximadamente unos 300 mts, se

gira hacia la izquierda ingresando por la vía de orden local hasta llegar al asentamiento.

En lo que respecta a los lineamientos mínimos para tener en cuenta para las vías internas de acceso al asentamiento y posibilidades de integración con el sistema vial existente o proyectado y debido al fuerte desarrollo habitacional con que cuenta el sector, se recomienda ampliar la vía interna, considerándose esta vía con un perfil vial como mínimo tipo V7 de 6.00 mts, en donde se garantice una zona de circulación peatonal de 1.20 mts tal como se muestra la siguiente imagen:

Imagen 3. Consideración de perfil vial vía de acceso interna al asentamiento humano – cesión urbanística



La vía que se consolide y los espacios que se liberen al interior del asentamiento conforme a los levantamientos topográficos detallados deberán ser considerados como cesión urbanística a título gratuito, como medida de compensación y regularización urbanística en el marco de los procesos de legalización, de igual manera se instará la concurrencia del urbanizador o propietario del cual se derivó la servidumbre para lograr el cumplimiento de las obligaciones de entrega en los términos previstos en el decreto 149 de 2020.

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

PARÁGRAFO SEGUNDO. La vía con perfil vial tipo V7, será considerada 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 TERCERO. 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. Actualmente se dispone de las rutas de transporte denominadas Fagua – Rincón y Tiquiza, como se evidencia en las siguientes imágenes:

Ruta Fagua – Rincón y Ruta Vereda Tiquiza.

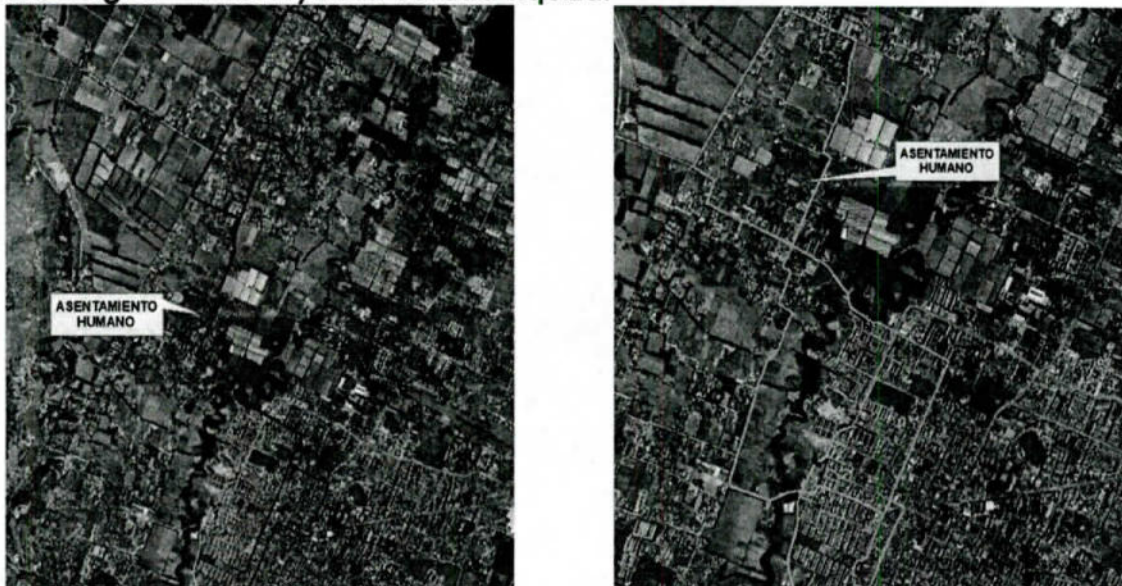


Imagen 4. Rutas Fagua – Rincón (Izq.) y Vereda Tiquiza (der.)

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

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

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

El sistema vial definido en el presente acto administrativo y en el proceso de legalización del asentamiento humano, podrá de manera previa, concomitante o

posterior a los actos de legalización urbanística, ser objeto de declaratoria o titulación de espacio público debido a su destinación urbanística para tal fin, en los términos de la Ley 2044 de 2020.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Donde:

AMB = Área mínima básica

NA = Número de alcobas

K= Constante según uso

El área Mínima básica (AMB) será de 25 m², La constante (K) será de 1 en casos de vivienda unifamiliar y bifamiliar por lote individual, 0,9 para vivienda unifamiliar y bifamiliar en agrupación, para multifamiliar por loteo individual, y para edificaciones de uso múltiple; así como 0,8 para vivienda multifamiliar en agrupación. El número de alcobas o habitaciones será de 3.

ARU (Centros Poblados)	
AMB	25
NA	3
K	1
Constante K según uso:	
Viv. Unifamiliar y Bifamiliar por lote individual	1
Viv. Unifamiliar y Bifamiliar en agrupación	0,9
Viv. Multifamiliar por loteo individual	0,9
Viv. Multifamiliar en agrupación	0,8
Vivi. Edificaciones de uso múltiple	0,9
Área Mínima Básica	
Urbano no será inferior a	25 m ²
Urbano VS VS podrá ser de	20 m ²
Conservación no será menor de	30 m ²
Actualización será de	30 - 40 m ²

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

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

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

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

De igual manera, las construcciones podrán alcanzar hasta tres pisos (3) cuando se trate de división material por herencias en los términos que contempla el artículo 197.2 del Acuerdo 17 del 2000.

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

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

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

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

Las nuevas construcciones en predios con área superior a 100 m² deberán contemplar obligatoriamente una unidad de parqueo en las dimensiones establecidas en el Acuerdo 17 de 2000.

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

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

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

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

- 1. Secretaría de Medio Ambiente:** Identificar a plenitud las acciones tendientes al adecuado manejo y disposición de residuos sólidos en coordinación con Emserchía. Brindar las orientaciones necesarias para mejorar las condiciones de sostenibilidad y cuidado de los recursos naturales existentes.
- 2. Secretaría de Obras Públicas.** En coordinación con la Secretaría de Planeación, los prestadores de Servicios Públicos Domiciliarios, el Instituto de Desarrollo Urbano, Vivienda y Gestión Territorial, debe definir la viabilidad, conveniencia y priorización de intervenciones en las zonas públicas tendientes a mejorar los bienes y servicios públicos en el sector.

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

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

PARÁGRAFO SEGUNDO. - En el marco de la actuación concurrente de diversas entidades se podrán definir los programas, operaciones y proyectos que puedan resultar viables en la zona para el mejoramiento de sus condiciones, los cuales en

todo caso deben estar articulados y enmarcados en las metas y proyectos definidos en el plan de desarrollo municipal.

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

ARTÍCULO DÉCIMO SEXTO. - COMPORTAMIENTOS QUE AFECTAN LA INTEGRIDAD URBANÍSTICA. Los interesados en el proceso de legalización deben abstenerse de ejecutar o continuar en actuaciones que constituyan comportamientos contrarios a la integridad urbanística señaladas en el título XIV Capítulo I del Código Nacional de Policía y Convivencia (Ley 1801 de 2016) especialmente los previstos en sus artículos 135, 136 y 140.

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

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

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


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


PUBLÍQUESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE


LUIS CARLOS SEGURA RUBIANO
Alcalde Municipal de Chía


Elaboró:

Nelson Camilo Suarez Uribe – Profesional Especializado – OPS – D.O.T.P. 


Johann Nicolas Quiñonez Poveda – Profesional Universitario - D.O.T.P. 

Luz Angélica Martínez Gómez – Profesional Universitario - D.O.T.P. 

Revisó texto jurídico:


Dr. Rafael Enrique Roa – Jefe Oficina Asesora Jurídica (E) 

Revisó texto jurídico:

E. Alexis Rotavista V.-PU-OAJ. 

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 – VEREDA TIQUIZA CUATRO ESQUINAS
SECTOR EL TREBOL
20219999911348

1. ANTECEDENTES

Mediante radicado con consecutivo 20229999911348 del 07 de abril de 2022 se solicitó a partir del predio identificado con cédula 251750000000000090154000000000 el análisis del sector a la luz de lo previsto en el Acuerdo Municipal 188 de 2021 “*Por medio del Cual se delega al Alcalde Municipal de Chía la facultad de legalización y regularización urbanística de asentamientos humanos con condiciones de precariedad y de origen informal, conformados por viviendas de interés social y usos complementarios que la soportan y se dictan otras disposiciones*”

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

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

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

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

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

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 2021 por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, con apoyo en Ortofotomosaico disponible en la Secretaría de Planeación para los años 2009 y 2014, el uso de imágenes satelitales libres para los años recientes y mediante la validación con visita en campo se procedió a delimitar la zona objeto de estudio, la cual se delimita mediante coordenadas planas en el sistema de referencia MAGNA – SIRGAS, con proyección cartográfica en un único origen de coordenadas (origen nacional), de conformidad con lo previsto en la Resolución 471 de 2020, así:

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

Id	X	Y
1	4881784,982	2097020,324





2	4881801,773	2097013,956
3	4881787,383	2096979,569
4	4881793,623	2096977,013
5	4881802,271	2096974,431
6	4881816,589	2096968,989
7	4881831,082	2096963,662
8	4881817,351	2096933,045
9	4881776,057	2096948,534
10	4881765,512	2096952,443
11	4881760,554	2096954,325
12	4881752,582	2096957,451
13	4881745,998	2096960,033
14	4881747,938	2096964,839
15	4881758,255	2096990,709
16	4881773,714	2096984,793

Fuente: Dirección de Ordenamiento Territorial y Plusvalía, 2022

La zona objeto de estudio tiene un área aproximada de 2.763 m², se localiza al interior del centro poblado de Tiquiza en el sector cuatro esquinas, en suelo rural. El asentamiento humano se ha desarrollado en medio de un sector con características predominantemente urbanas, este sector en particular los lotes tienen un mayor tamaño que desde esta perspectiva se acoplarían a las normas del centro poblado.

Imagen 1. Localización Zona objeto de estudio Orden de Legalización Tiquiza sector Cuatro Esquinas- Radicado 20219999911348



Fuente: Dirección de Ordenamiento Territorial y Plusvalía, 2022

Nota: La anterior delimitación obedece a una demarcación realizada mediante el uso de SIG, con el posicionamiento de puntos en los vértices del polígono a escala 1:500, 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

Previo al análisis de la evolución, es importante analizar la estructura predial. La zona objeto de estudio se encuentra integrada por un total de doce unidades prediales, una de ellas se comporta como vía de acceso (0009-0252) que da transito al predio 0009-0293, de igual manera se evidencia la conformación de una propiedad horizontal en el predio 0009-0917





013

2022999911348

Página 3 de 17

bajo la calificación catastral de condominio, donde se encuentran 4 unidades privadas y zona comunal de acceso.

El área promedio es equivalente a 227 m², siendo la servidumbre (73m²) la de menor tamaño y el lote 0009-0220 el de mayor tamaño al encontrarse en zona rural de granjas, aun cuando su tamaño es inferior para el uso en que se localiza, la mayoría de lotes parecieren ajustarse a las normas urbanísticas del sector, pero en particular se presentan inconvenientes en términos de distribución y aislamientos, así como en términos de frentes y áreas cuando se presentan varias viviendas al interior del predio y no se ajustan a las dimensiones mínimas para multifamiliar.

No obstante se evidencia una posibilidad de lograr el máximo ajuste normativo a las normas que regulan en la actualidad el centro poblado, salvo en el predio localizado en zona rural de granjas y en el lote 0009-0154 en razón del número de unidades y su distribución actual en el terreno.

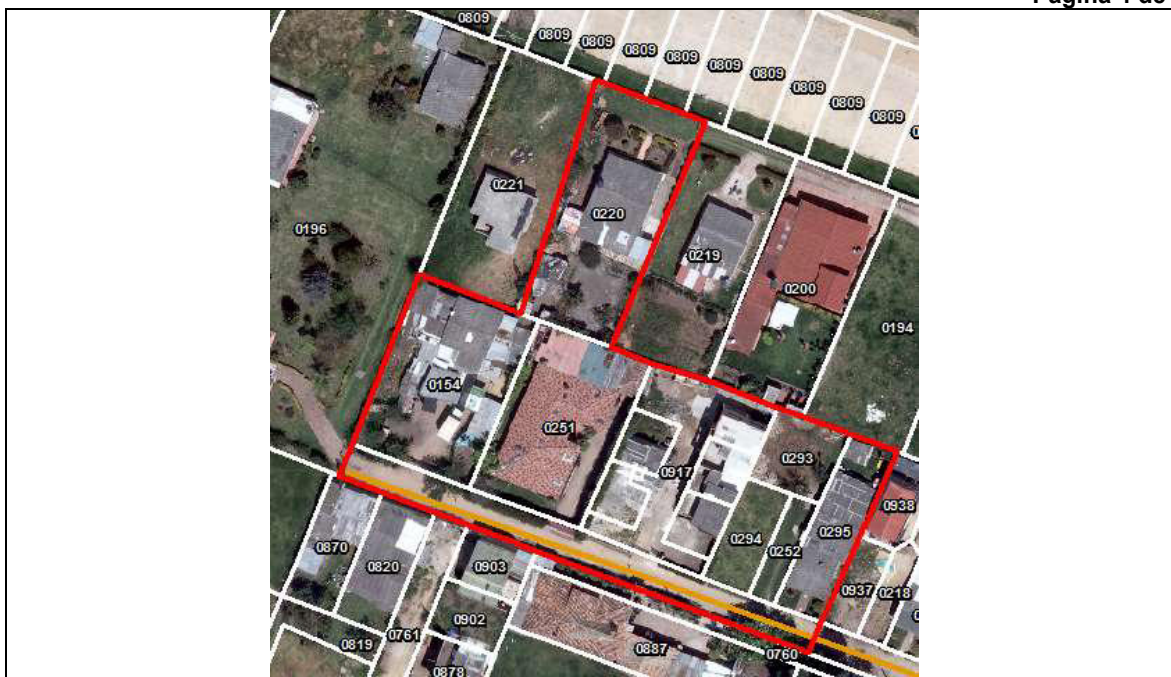
Conforme al Plan de Ordenamiento territorial vigente, adoptado mediante el Acuerdo 17 de 2000, la zona objeto de estudio se encuentra clasificado como SUELO RURAL, categorizado en CENTRO POBLADO RURAL, salvo el predio con cedula catastral 0009 – 0220 -000 se localiza en ZONA RURAL DE GRANJAS, a continuación se ilustra a través de tres momentos la evolución en la consolidación del asentamiento (2009, 2014, 2020).



Ortofotomosaico Chía 2009

Para el año 2009 se evidencia una ocupación en 7 predios de los 10 desarrollables, en tanto como se mencionó previamente uno corresponde a un lote de acceso y el otro a zona común de un PH, hasta ese entonces no era posible calificar que la zona tuviese o presentará características de asentamiento humano y dicha calificación en razón de la interpretación de la imagen podría ser atribuible exclusivamente al predio 0009-0154.





Orto foto imagen Chía 2014

Para el año 2014 se evidencia como el predio 0009-0154 ya no solo tenía una ocupación en edificación con enramadas y materiales no convencionales, sino que es notable una mayor rigidez y permanencia de la construcción y un aumento del índice de ocupación hacia los costados, se advierte también una extensión de la ocupación en el predio 0009-0917 sobre las zonas que tienen una destinación común, siguen permaneciendo sin ocupar el predio 0294, 0293 y una unidad dentro del 0917, teniendo un grado de consolidación del 70%

El índice consolidado para la zona era inferior al 50%, pero visto de manera particular sobre algunos predios supera el 70%.

También se avizora el aumento del índice de ocupación con la prolongación hacia la parte posterior del predio 0009-0295, en conclusión entre 2009 y 2014 no hubo un aumento en el número de predios construidos, pero sí de la ocupación de los que previamente ya habían sido edificados.

Para esta fecha en conjunto la zona de estudio no se puede considerar que la pieza consolidada evidencia condiciones de precariedad o de intensidad del patrón de ocupación de alta informalidad, pero si se empiezan a evidenciar patrones específicos en algunos lotes.





Imagen Libre Google Earth: Diciembre 2020

Finalmente a pesar de que existe una imagen disponible libre de 2022, la calidad de la misma no es la más adecuada, por eso se acudió a la visualización disponible para finales del año 2020 donde se evidencia un índice de ocupación altísimo que oscila alrededor del 90%.

También se evidencia la construcción del total de las unidades, el aumento de los índices de ocupación, con una intervención inclusive con áreas cubiertas sobre las zonas comunes.

Para el año 2022 y con apoyo en la visita preliminar se evidenció al menos 13 edificaciones con destinación residenciales y en lo que en apariencia constituirían entre 14 y 16 viviendas, sin embargo el número de viviendas no resulta preciso.

En general existe una relación 1 a 1 en las unidades de vivienda con los lotes, salvo en los predios 0009-0154; 0009-0294 y 0009-0220, que pudieran tener y no lograr acompañarse con las normas del sector, pero en particular el predio solicitante podría ser el único que amerite dicha consideración.

De la evolución de la zona objeto de estudio es preocupante el aumento y el alto nivel de ocupación, sin presencia de zonas verdes que afectan y aminoran las condiciones de ventilación e iluminación, pero más allá de esta consideración y de los lotes puntuales mencionados, previo a dar inicio a cualquier trámite de legalización se debe explorar y validar en detalle las posibilidades de ajuste normativo a la luz de lo previsto en el acuerdo 17 de 2000 y de la circular 22 de 2013.

El asentamiento evidencia una consolidación superior a los 10 años, según visita de campo y entrevistas en el sector y conforme a la verificación de las imágenes que evidencian un importante grado de segregación de la propiedad rural y de construcción con posterioridad al 2014, aun cuando cumple el grado de consolidación en las dos terceras partes de que trata el artículo tercero del acuerdo 188 de 2021.

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 identifica un único ámbito de estudio y análisis, que resulta de difícil delimitación debido a las características homogéneas y de alta ocupación que son propias de los centros poblados.

De la configuración del asentamiento humano se evidencia su configuración regular, derivada de la subdivisión y segregación más ordenada, aun cuando algunas edificaciones han sido menos acordes con la normatividad urbanística, evidenciándose un índice de ocupación superior al 50%, pero claramente el acceso vial y el tamaño de los lotes dan cuenta de una regularidad desde el punto de vista de segregación de las unidades privadas.

Según la información predial catastral para las 12 unidades prediales se identifica en el registro 1 un área construida total de 851 m², que daría cuenta de un índice de ocupación más bajo que el evidenciado previamente y que da cuenta de la desactualización en los procesos de conservación y actualización catastral.

Ahora bien, se advierte al interior de tres lotes más de una edificación, situación que se ha dado de manera puntual, no se encuentra un proceso de aglomeración intensivo y en consecuencia el nivel de precariedad es bajo a nivel de ámbito ; en las edificaciones en algunos lotes el nivel de precariedad se considera moderado, en este contexto es importante que la viabilidad en la expedición de la orden de legalización esté condicionada a un análisis previo de ajuste a las condiciones normativas generales de la zona.

Ahora bien, como la gran mayoría de los sectores rurales del municipio, la precariedad del entorno es evidente en lo atinente a ausencia de espacio público, condiciones de tránsito





seguro a través de senderos peatonales, continuidad de las vías, ausencia de modos de transporte segregado, estado y material de las vías que generan complicaciones de ingreso a los hogares sobre todo en época de invierno debido al encharcamiento, entre otras.

6. CONSOLIDACIÓN URBANÍSTICA PREDOMINANTE

6.1. USOS ACTUALES

El asentamiento humano tiene una consolidación de usos predominantemente residenciales, no se encuentra en su interior usos diferentes, lo anterior explicado por su distancia respecto de las vías principales del centro poblado.

Es importante mencionar la ausencia actual de usos no residenciales, aun cuando la zona si admite el desarrollo de comercios, servicios y usos institucionales de baja escala, en todo caso limitada debido a las restricciones de acceso que apenas alcanza un ancho de 5 metros, situación que progresivamente si va afianzando situaciones y condiciones de precariedad.

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

Según la visita de campo realizada el 04 de Agosto de 2022 por profesionales de la Dirección de Ordenamiento Territorial y Plusvalía y conforme a la información allí registrada se tienen las siguientes características según lo evidenciado a nivel externo para cada una de las edificaciones, así:

Tabla 1. Características edificatorias al interior de la zona objeto de estudio

Código	Uso actual	# Construcciones	# Unidades	No de Pisos	Tipología de Vivienda	Material Predominante
0009-0154	VIVIENDA	2	1 Y 2	2	bifamiliar	mamposteria y prefab
0009-0220	VIVIENDA	2	1 y 1	1	bifamiliar	mamposteria y prefab
0009-0251	VIVIENDA	1	1	1	unifamiliar	mamposteria
0009-0917 Matriz	VIVIENDA	4	4		unifamiliar	
0009-0917 (A)				1		mamposteria
0009-0917 (B)				1		prefabricada
0009-0917 (C)				2		mamposteria
0009-0917 (D)				2		mamposteria
0009-0294	VIVIENDA	2	2	1 Y 2	bifamiliar	mampost- madera
0009-0293	VIVIENDA	1	1	1	unifamiliar	madera
0009-0252						
0009-0295	VIVIENDA	1	1	1	unifamiliar	mamposteria

Para la zona se concluye en total 12 unidades prediales, 13 edificaciones, aproximadamente 14 unidades de vivienda.

Imagen 2. Características predominantes del asentamiento humano





a) Altura

Al respecto el asentamiento presenta un total de 13 construcciones de las cuales tienen una altura baja en relación con lo que permite el sector, oscilan entre 1 y 2 pisos, en concreto 8 edificaciones de un piso y 5 edificaciones de dos pisos.

b) Sistema Construible

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, pero también una importante participación de las edificaciones prefabricadas, así como aceptables y buenas condiciones de fachada y acabados que denota menores condiciones de precariedad y limitaciones asociadas a ingresos o pobreza en el sector.

En cuanto a la tipología y en función del número edificaciones al interior del predio se evidencian tres lotes bifamiliares, ningún multifamiliar y 7 lotes con destinación unifamiliar, estos últimos en los que en principio la viabilidad del proceso de legalización queda condicionado al análisis previo y más detallado de su ajuste al marco normativo vigente.

Es importante mencionar que 8 edificaciones tienen un sistema constructivo en mampostería tradicional (ladrillo o bloque, cemento), siendo la predominante de la zona de estudio, 3 edificaciones prefabricadas y dos edificaciones en madera pulida, de igual manera en cuanto a los acabados la mayoría de las edificaciones tienen buen tratamiento de fachada con ladrillo a la vista o con pañete y pintura.

A nivel de techos predomina la placa y las cubiertas en eternit, también se evidencian en general condiciones favorables de iluminación y ventilación, siendo la mayor limitación lo atinente a los aislamientos posteriores y frentes reducidos siendo la principal dificultad de compatibilización con la norma del sector.





7. VIVIENDAS DE INTERÉS SOCIAL – VALIDACIÓN MEDIANTE ESTRATIFICACIÓN

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

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

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

Código Catastral	Estrato
251750000000000090154000000000	2
251750000000000090220000000000	9
251750000000000090251000000000	3
251750000000000090917900000000	-
251750000000000090917901011140	9
251750000000000090917901011141	9
251750000000000090917901011152	9
251750000000000090917901011153	9
251750000000000090294000000000	3
251750000000000090293000000000	2
251750000000000090252000000000	9
251750000000000090295000000000	2

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.

Con la no asignación de estrato en seis (6) predios, se hace meritorio y determinante la actualización y calificación de estratos del sector por cuenta de la dependencia correspondiente, en particular atendiendo a los bajos niveles de precariedad evidenciados en la visita y siendo el estrato un criterio determinante en los términos del Acuerdo 188 de 2021.

8. LINEAMIENTOS AMBIENTALES Y DE GESTIÓN DEL RIESGO

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

- De acuerdo con el Plano 1B. Estructura general del territorio a largo plazo – zonas de riesgos del Acuerdo 17 del 2000 a zona, **NO se encuentra ubicada en zona de riesgo medio o alto según el respectivo Plan de Ordenamiento Territorial**, no se encuentra dentro de la huella de inundación reportada para el año 2011. Respecto de la información que reportan los estudios básicos de riesgos efectuados mediante Consultoría 663 de 2020, la zona de estudio cuenta con el siguiente riesgo:

Tipo de riesgo	Nivel de riesgo	Área (Ha)	Área (%)
Encharcamiento	Medio	0,316	100

Es importante mencionar que el encharcamiento no representa una limitación o condicionamiento urbanístico, no obstante se hace meritorio incentivar la penetración





de zonas verdes y la disposición de sistemas de amortiguación para el manejo de agua escorrentía.

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), por lo tanto NO se encuentra categoría de conservación y protección ambiental.
3. En relación con los elementos ambientales existentes en el entorno al asentamiento, se puede mencionar el paso del Río Frío hacia el oriente de la zona de estudio, con una distancia en línea recta desde el punto más cercano al río y su zona de protección de aproximadamente 517 m. Adicionalmente se encuentra hacia el norte el eje de la quebrada de Tiquiza a aproximadamente 454.15m y hacia el oriente con el eje de la Chucua de Fagua a 420.68m. Por otro lado, no se encuentra registro de vallados colindantes a la zona de estudio, el más cercano, se encuentra a a 79.33m y corresponde a un vallado perimetral del Camino Escuela de Fagua. En cuanto a presencia de individuos arbóreos se aprecia en el soporte fotográfico e imagen satelital del año 2022 disponible en google earth la presencia de algunos individuos arbóreos, entre ellos 2 palmas, para el manejo, se deberá contar con los respectivos permisos emitidos previamente por la autoridad ambiental.
4. Los anteriores lineamientos deberán ser objeto de armonización en la mayor medida posible con las condiciones de conformación del asentamiento humano.

9. INFRAESTRUCTURA VIAL Y DE TRANSPORTE.

9.1. Sistema vial arterial y local

Actualmente para llegar al asentamiento se ingresa por la vía de conectividad veredal que vienen del Sector de 4 Esquinas y conduce a la vereda de Fagua, vía denominado como Camino de la Escuela de Fagua, proyectado como una vía tipo V4 - Anillo veredal – perteneciente al sistema vial arterial del municipio, sección vial de 16.00 mts, y desde este sector (Sector de de 4 esquinas) hacia el norte por la vía principal aproximadamente unos 300 mts, se gira hacia la izquierda ingresando por la vía de orden local hasta llegar al asentamiento.

9.2. Prestación del servicio Público de transporte

Actualmente se dispone de las rutas de transporte denominadas Fagua – Rincón y Tiquiza, en donde:

- **Fagua – Rincón**

Imagen 3. Ruta Transporte – Fagua - Rincón





- Tiquiza

- Imagen 4. Ruta Transporte – Tiquiza



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.

Debido al fuerte desarrollo habitacional con que cuenta el sector, se recomienda ampliar la vía interna, considerándose esta vía con un perfil vial como mínimo tipo V7 de 6.00 mts en donde se garantice una zona de circulación peatonal de 1.20 mts , para mayor claridad se muestra la siguiente imagen:

Imagen 5. Consideración de perfil vial vía de acceso interna al asentamiento humano – cesión urbanística





La vía que se consolide y los espacios que se liberen al interior del asentamiento conforme a los levantamientos topográficos detallados deberán ser considerados como cesión urbanística a título gratuito, como medida de compensación y regularización urbanística en el marco de los procesos de legalización, de igual manera se instará la concurrencia del urbanizador o propietario del cual se derivó la servidumbre para lograr el cumplimiento de las obligaciones de entrega en los términos previstos en el decreto 149 de 2020.

10. SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS

Mediante el trabajo en campo se evidenció que la zona cuenta con la disponibilidad y accesibilidad a los servicios de acueducto, alcantarillado, energía, aseo y recolección de basuras, no se advierte en ninguna construcción, el funcionamiento de soluciones individuales de saneamiento como tanques sépticos, ni la descarga de aguas residuales a los vallados o directamente al suelo.

En cuanto a la prestación del **servicio de energía eléctrica**, se tiene la instalación de una red de Media tensión perteneciente al circuito denominado Fontanar de 11 KV que transita por el camino a la escuela de Fagua y la alimentación del asentamiento humano a través de la red de baja tensión, 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.

En lo atiente al servicio de **Gas natural domiciliario**, según la información secundaria disponible y la visita de campo se concluye que 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", no se logra precisar en la información secundaria si la totalidad de las viviendas se encuentran con la prestación efectiva del servicio, no obstante se acredita la gasificación del sector.

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 el denominado camino a la escuela.

Conforme a la información recopilada en el marco del Plan maestro de Acueducto y Alcantarillado 2018, se tiene a nivel de acueducto un suministro a través de la red que transita por el camino a la escuela de 4" de la cual se deriva una red de 2" por la servidumbre de acceso al asentamiento, ambas en PVC y en buen estado, tal como se ilustra en la siguiente imagen:

Imagen 6.. Redes existentes de acueducto zona objeto de estudio





Fuente: Catastro PMAA, 2018

En el caso del servicio de **Alcantarillado**, el asentamiento humano se conecta a una red secundaria de alcantarillado combinado que conduce hacia los colectores del río Frio en una red de 14" de concreto que transita por el camino a la escuela y al cual descarga la red de 10" que ingresa a la servidumbre y la cual dispone de cuatro pozos de inspección, el material de ambas redes es en concreto, calificada con un estado físico bueno, pero un estado operacional sedimentado, en cuanto a los pozos en el reciente catastro los mismos no fueron identificados, calificados como ocultos. En la siguiente imagen se ilustra lo mencionado:

Imagen 7. Sistema de alcantarillado en la zona objeto de estudio



No se evidencia en la zona el sistema de separación pluvial y sanitaria y el funcionamiento se da a través de un sistema combinado y en que apariencia la totalidad de las viviendas se encuentran conectadas.

11. ESPACIO PÚBLICO Y EQUIPAMIENTOS.

La zona objeto de estudio al encontrarse en medio del centro poblado de cuatro esquinas, tiene varios espacios públicos y equipamientos cercanos, pero ninguno de ellos al interior del ámbito de estudio, en lo que tiene que ver con el espacio público en general el centro poblado es precario en este sentido.



No obstante, consultado el RUPI se encuentra un predio en a una distancia aproximada de 600 metros que fue recepcionado como cesión urbanística del proyecto de parcelación porto barí, donde existe un potencial de habilitación de espacio público y de parque para la zona.

En materia de espacio público también se presenta una cercanía a menos de 1 km de lo que han sido los intentos de consolidar el parque lineal del rio frio, hacia el costado oriental del rio y predios adquiridos recientemente por el municipio como lagos de chía

En lo que respecta a equipamientos se presenta con una cercanía mediata el salón comunal y el jardín social hacia el occidente, a una distancia aproximada de 1 km, también se encuentra la institución educativa oficial de Tiquiza a una distancia aproximada de 500 metros, también a nivel educativo se encuentran dos instituciones educativas privadas: colegio campestre de monte cervino, y astrokids.

Imagen 8. espacio público y equipamientos circundantes



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. El asentamiento presenta bajos y moderados niveles de precariedad, para la zona delimitada no se evidencia una conformación extendida de asentamientos humanos o de procesos de ocupación irregular e informal, se evidencia un alto potencial de ajuste a la norma del centro poblado, razón por la cual es determinante que previo al inicio de los tramites de legalización urbanística se realice la validación y factibilidad de ajuste a la norma del centro poblado.
2. Es fundamental que en los trámites de legalización urbanística 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, teniendo en cuenta el nivel medio de encharcamiento de la zona que requiere del empleo de mecanismos de drenaje y de amortiguación del agua escorrentía, relevante en consideración de la ausencia de un sistema pluvial de alcantarillado.



3. En la zona se identificó la presencia de algunos individuos arbóreos, entre ellos 2 palmas, para el manejo, se deberá contar con los respectivos permisos emitidos previamente por la autoridad ambiental.
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 y a la recepción de la vía de acceso en un perfil mínimo V7, según lo definido en el presente documento.
5. Se requiere en los trámites 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, en particular en los casos de conexiones erradas y fraudulentas.
6. 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 trámites de legalización urbanística que se deriven del presente decreto, se tendrá en cuenta cómo área mínima permisible por unidad de vivienda (AMPV) de conformidad con lo previsto en el artículo 76 del Acuerdo 17 de 2000, la siguiente:

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

Donde:

AMB = Área mínima básica

NA = Número de alcobas

K= Constante según uso

- El área Mínima básica (AMB) será de 25 m², La constante (K) será de 1 en casos de vivienda unifamiliar y bifamiliar por lote individual, 0,9 para vivienda unifamiliar y bifamiliar en agrupación, para multifamiliar por loteo individual, y para edificaciones de uso múltiple; así como 0,8 para vivienda multifamiliar en agrupación. El número de alcobas o habitaciones será de 3.

ARU (Centros Poblados)	
AMB	25
NA	3
K	1

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

Área Mínima Básica	
Urbano no será inferior a	25 m ²
Urbano VLS VLS podrá ser de	20 m ²
Conservación no será menor de	30 m ²
Actualización será de	30 - 40 m ²

- Tabla 4. Restricciones normativas para Centros Poblados según POT Vigente.
- **Iluminación y ventilación.** Todos los espacios habitables de la vivienda deberán estar iluminados y ventilados de manera natural. La iluminación se hará a través de elementos como ventanas sobre fachada, claraboyas o cualquier sistema de iluminación cenital y patios ubicados al interior de la edificación o pozos de luz. En





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

- Los espacios de servicios, como baños y cocinas, que por razones de diseño no se puedan ventilar de manera natural, se deberán asegurar la extracción de olores y vahos por medios mecánicos (extractores de aire).
- **Aislamiento Posterior.** Como regla general las edificaciones nuevas deberán contemplar un aislamiento posterior de por lo menos tres (3) metros, si las condiciones de área del lote no lo permiten, en el caso de edificaciones existentes se buscará un aislamiento de igual dimensión y solo de manera excepcional en atención al grado de consolidación de la edificación y de los materiales de la estructura se definirán dimensiones menores.
- **Aislamiento lateral.** Para centros poblados no se exigirán aislamientos laterales, sin embargo, en caso tal de ser realizado por los propietarios, estos deberán ser áreas libres debidamente empradizadas y dotadas de vegetación ornamental, en caso de que no sea posible en el trámite de legalización urbanística se analizaran y plantearan alternativas que garanticen adecuadas condiciones de aislamiento o en su defecto soluciones de empate que garanticen una armónica integración de los paramentos, voladizos y demás parámetros volumétricos.
- **Voladizos:** Se permitirán voladizos de máximo hasta 0,60 metros y siempre y cuando se haya conformado solución vial frente al predio tipo V-4 y será de 0,8 sobre V-3.
- **Número de pisos.** Se admitirá dentro de los trámites de legalización y como medida de regularización urbanística un máximo de tres (3) pisos, con tratamiento de cubierta; el espacio resultante bajo cubierta podrá ser utilizado como parte integral del último piso de construcción. En ningún caso se permitirán altillos.
- De igual manera, las construcciones podrán alcanzar hasta tres pisos (3) cuando se trate de división material por herencias en los términos que contempla el artículo 197.2 del Acuerdo 17 del 2000.
- **Antejardín:** Tres (3) metros sobre la vía principal Fagua – Tiquiza que constituye las vías principales del sector, en las vías de acceso internas se procurará un antejardín de por lo menos dos (2) metros los cuales deberán ser áreas libres, empradizadas y dotadas de vegetación ornamental, salvo que en la zona de estacionamientos se ubique al frente de la construcción, caso en el cual, se deberá combinar el prado con las zonas duras.
- En caso de las edificaciones no cumplan con estas dimensiones, se definirá en el acto de legalización lo correspondiente, buscando compensar con un aumento del aislamiento posterior u otra medida de reducción del índice de ocupación, la unificación del paramento.
- También se admitirá el antejardín resultante en una dimensión menor, como consecuencia que parte de este sea considerado como reserva vial o cesión urbanística obligatoria.
- **Parqueaderos:** Para efectos de los reconocimientos y licencias de ampliación o modificación de construcciones ya existentes, no se exigirá el cumplimiento de obligaciones de parqueo, no obstante, se instará a los interesados en los trámites de legalización urbanística a contemplar como medida de regularización una





propuesta de parqueadero, sin que su ausencia impida la continuidad y viabilidad de la actuación.

- Las nuevas construcciones en predios con área superior a 100 m² deberán contemplar obligatoriamente una unidad de parqueo en las dimensiones establecidas en el Acuerdo 17 de 2000.
 - **Índice máximo de ocupación:** Los actos administrativos de legalización urbanística definirán de forma específica los índices de ocupación para cada una de las unidades que integran el asentamiento humano, también se fijarán las demás normas urbanísticas necesarias para la regularización urbanística del asentamiento humano. Para lo existente, se verificará la información recogida en campo, información geográfica y demás información correspondiente para verificar el estado de las construcciones.
7. 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 parcialmente con los requisitos previstos en el Acuerdo 188 de 2021, en tanto las condiciones de precariedad e informalidad no se han extendido y configurado en la totalidad del ámbito estudiado, si no de manera puntual a nivel de algunas unidades prediales, no obstante se considera oportuno la expedición de la orden de legalización para todo el ámbito, privilegiando en todo caso su ajuste y la búsqueda de mecanismos de regularización a través de las reglas de licenciamiento tradicional y de las normas del sector, en este contexto es importante concluir lo siguiente:

1. La zona objeto de estudio tiene un área aproximada de 2.763 m², se localiza al interior del centro poblado de Tiquiza en el sector cuatro esquinas, en suelo rural. El asentamiento humano se ha desarrollado en medio de un sector con características predominantemente urbanas, La zona objeto de estudio se encuentra integrada por un total de doce (12) unidades prediales, una de ellas se comporta como vía de acceso (0009-0252) que da transito al predio 0009-0293, de igual manera se evidencia la conformación de una propiedad horizontal en el predio 0009-0917 bajo la calificación catastral de condominio, donde se encuentran 4 unidades privadas y zona comunal de acceso.
2. De la evolución histórica de la zona objeto de estudio es preocupante el aumento y el alto nivel de ocupación, sin presencia de zonas verdes que afectan y aminoran las condiciones de ventilación e iluminación, el área promedio es equivalente a 227 m², la mayoría de lotes parecieren ajustarse a las normas urbanísticas del sector, pero en particular se presentan inconvenientes en términos de distribución y aislamientos, así como en términos de frentes y áreas cuando se presentan varias viviendas al interior del predio y no se ajustan a las dimensiones mínimas para multifamiliar





3. En la zona de estudio se advierte al interior de tres lotes más de una edificación, situación que se ha dado de manera puntual, no se encuentra un proceso de aglomeración intensivo y en consecuencia el nivel de precariedad es bajo a nivel de ámbito y en las edificaciones en algunos lotes el nivel de precariedad se considera moderado, en este contexto es importante que la viabilidad en la expedición de la orden de legalización esté condicionada a un análisis previo de ajuste a las condiciones normativas generales de la zona.
4. Para la zona se concluye en total 12 unidades prediales, con 13 edificaciones, es importante mencionar que 8 edificaciones tienen un sistema constructivo en mampostería tradicional (ladrillo o bloque, cemento), siendo la predominante de la zona de estudio, de igual manera en cuanto a los acabados la mayoría de las edificaciones tienen buen tratamiento de fachada con ladrillo a la vista o con pañete y pintura.
5. Debido a los bajos niveles de precariedad y ausencia de información en la calificación del estrato se hace determinante la actualización y calificación de estratos del sector, siendo el estrato un criterio determinante en los términos del Acuerdo 188 de 2021.
6. La zona NO se encuentra ubicada en zona de riesgo medio o alto según el respectivo Plan de Ordenamiento Territorial, en cuanto a los recientes estudios adelantados en el año 2021, el encharcamiento no comporta una limitación para la legalización urbanística, sin embargo es una alerta en aras a que se incentive la penetración de zonas verdes y la disposición de sistemas de amortiguación para el manejo de agua escorrentía.
7. La zona tampoco se encuentra comprometida o al interior de suelos de protección ambiental o de otra naturaleza, por lo tanto los procesos de legalización urbanística no tendrían restricción en este sentido y serían procedentes conforme a lo previsto en el Decreto 1077 de 2015, modificado por el decreto 149 de 2020.
8. Debido al fuerte desarrollo habitacional que presenta el sector, se recomienda ampliar la vía interna, considerándose esta vía con un perfil vial como mínimo tipo V7 de 6.00 mts, en donde se garantice una zona de circulación peatonal de 1.20 mts.
9. En materia de servicios públicos domiciliarios se evidenció que la zona cuenta con la disponibilidad y accesibilidad a los servicios de acueducto, alcantarillado, energía, aseo y recolección de basuras, no se advierte en ninguna construcción, el funcionamiento de soluciones individuales de saneamiento como tanques sépticos, ni la descarga de aguas residuales a los vallados o directamente al suelo.
10. Que el asentamiento humano requiere en aras de avanzar en su regularización urbanística en aumentar la penetración de zonas verdes en las edificaciones y en el entorno, en la ampliación de las vías locales de acceso vehicular y peatonal y en la liberación de zonas construidas para mejorar las condiciones de iluminación y ventilación de las edificaciones y adelantar los posteriores tramita de licenciamiento urbanístico y acto de reconocimiento de edificaciones para constatar condiciones de seguridad y sismo resistencia de las edificaciones.

