



ALCALDÍA MUNICIPAL DE CHÍA

DECRETO NÚMERO 178 DE 2023
(25 JUL 2023)

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

EL ALCALDE DEL MUNICIPIO DE CHÍA, CUNDINAMARCA.

En uso de sus atribuciones constitucionales, legales, y

CONSIDERANDO:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

"Artículo 237. Definiciones

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

(...)

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

(...)"

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Las solicitudes de orden de legalización, que se radiquen hasta el treinta y uno (31) de diciembre de 2022 y que aún no cuenten con el Decreto de que trata el

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 efectuadas a través de los radicados con consecutivo 20229999936521 del 06 de diciembre de 2022 y radicado 20229999935098 del 22 de noviembre de 2022 respectivamente, se adelantó, entre otras actuaciones, una visita el pasado 13 de diciembre de 2022 y el 22 de marzo de 2023 por parte de la Dirección de Ordenamiento Territorial y Plusvalía a la vereda Bojacá sector Colorado - Floresta - El Paraíso.

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

Código Catastral
2517500000000004298600000000
2517500000000004298900000000
2517500000000004298800000000
2517500000000004298700000000
2517500000000004242200000000
2517500000000004242300000000
2517500000000004062600000000
2517500000000004242100000000
2517500000000004241800000000
2517500000000004242000000000
2517500000000004241900000000
2517500000000004164900000000
2517500000000004159500000000
2517500000000004145100000000
2517500000000004145000000000
2517500000000004237100000000
2517500000000004172000000000
2517500000000004144900000000
2517500000000004144800000000
2517500000000004382300000000
2517500000000004062800000000

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

Que, conforme con la visita preliminar y la información secundaria recolectada se concluyó que el asentamiento humano tiene un polígono con un área aproximada 3.848 m².

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

Handwritten signature

Handwritten mark

carácter excepcional que permita lograr el objetivo de legalización del asentamiento humano.

Que, de igual manera en el asentamiento se evidencia una consolidación predial y constructiva de aproximadamente 10 años, lo cual se corroboró en la visita de campo, entrevistas en el sector y la verificación de las imágenes cartográficas a que se tiene acceso oficialmente, presentándose para el año 2009 un grado de consolidación del 94 %, lo cual fue avanzando hasta llegar en el 2023 a una consolidación cercana al 98%.

Que, conforme con la evolución histórica del asentamiento y su grado de consolidación, se logran identificar y delimitar en el mismo dos ámbitos, los cuales están integrados por los siguientes predios y los siguientes estratos:

Ámbito	Código Catastral
A	25175000000000004298600000000
	25175000000000004298900000000
	25175000000000004298800000000
	25175000000000004298700000000
B	25175000000000004242200000000
	25175000000000004242300000000
	25175000000000004062600000000
	25175000000000004242100000000
	25175000000000004241800000000
	25175000000000004242000000000
	25175000000000004241900000000
	25175000000000004164900000000
	25175000000000004159500000000
	25175000000000004145100000000
	25175000000000004145000000000
	25175000000000004237100000000
	25175000000000004172000000000
	25175000000000004144900000000
	25175000000000004144800000000
	25175000000000004382300000000
	25175000000000004062800000000

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

- Se trata de un asentamiento humano conformado por 21 predios, en dos ámbitos; según la información catastral es un asentamiento con predominio residencial y que alberga aproximadamente 27 edificaciones, 18 de ellas unifamiliares, 4 bifamiliares y 2 multifamiliares.
-

ÁMBITO	Predios	Edificaciones	Ha	M2
A	4	4	0,0333	333
B	17	23	0,3515	3515
TOTAL	21	27	0.3848	3848

- De las veintisiete (27) edificaciones, diecinueve (19) son residenciales (70,37%); no hay edificaciones netamente comerciales, sin embargo, si hay tres (3) edificaciones industriales (11,11%), y cinco (5) edificaciones son mixtas entre residencial en los niveles superiores y comercial en el primer nivel, representando un (18,52%).

Sobre este particular se deben precisar las reglas de usos complementarios a la vivienda que son admisibles en los procesos de legalización urbanística y que no generen impacto al entorno y a los residentes de la zona o que puedan ser focos de informalidad y de actividades irregulares.

- La mayoría de las viviendas del asentamiento son de un solo piso, trece (13) edificaciones equivalentes al (48,15%), siete (7) de dos pisos equivalentes al (25,93%), y otras siete (7) de dos pisos equivalentes al (25,93%).

Que, durante el trabajo de campo se pudo observar que mayoritariamente las edificaciones se encuentran construidas en uno de los sistemas convencionales definidos por la NSR-10 como mampostería, tanto confinada como estructural. Este sistema representa un total de veintitrés (23) edificaciones para un 85,19 %. No se identificaron edificaciones en madera o bahareque. Sobre el sistema prefabricado se debe mencionar que este solo bajo estrictas condiciones cumple con la sismo-resistencia debido a la fragilidad de los anclajes entre paneles prefabricados, y además de ser un sistema provisional no apto para la vivienda permanente y adecuada, es el sistema utilizado por cuatro (4) edificaciones (14,81%).

Que, en este orden de ideas es indispensable que durante el proceso de reconocimiento de las edificaciones se evalúen los aspectos estructurales a través de un peritaje técnico, con el fin de establecer la idoneidad del sistema estructural, y así determinar la necesidad de realizar los reforzamientos pertinentes en aras de mitigar el riesgo ante un eventual sismo como se estipula en la NSR -10 y de esta manera salvaguardar la seguridad y la vida de los habitantes del asentamiento.

Que, conforme con la validación del estrato social y en cumplimiento de lo previsto en el artículo 3 del Acuerdo 188 de 2021, el asentamiento humano tiene una consolidación predominante de viviendas de interés social, calificadas mayoritariamente en estratos uno (1), dos (2) y tres (3) acorde con la información suministrada por el SIES y las condiciones de precariedad e informalidad encontradas en la visita realizada.

Que, al asentamiento humano se ingresa así: Para llegar al asentamiento se puede ingresar por la carrera 2 Este, o por la Calle 29, ambas vías consideradas con un perfil vial tipo V4 sección vial de 16.00 metros, en donde los predios contiguos a estas vías presentan una proyección vial para la futura ampliación de las mismas. Conforme con su perfil de ampliación según lo previsto en el Plan de Ordenamiento Territorial – Acuerdo 17 del año 2000, las mismas conllevarían a la utilización de las correspondientes reservas viales, las cuales deben ser transferidas por los propietarios de los inmuebles como cesión gratuita en favor del municipio.

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

Qué, una vez analizada la zona, se trata de un asentamiento humano con condiciones de moderada precariedad por su desconexión con la estructura urbana y por la ausencia de redes adecuadas de soporte, debido al poco espacio público de encuentro, vías locales insuficientes con perfil peatonal, pero

con uso frecuente para el acceso de vehículos, con superficie de rodadura en tierra y de conformación irregular que favorece las condiciones de pobreza y exclusión social de los hogares y pueden conllevar a la ocurrencia de conflictos sociales vecinales y familiares.

Que, conforme con la visita preliminar se constataron condiciones de informalidad en un buen número de las edificaciones existentes, desarrolladas sin licencia urbanística previa o en desconocimiento de esta, con un ostensible desequilibrio entre la densidad y los espacios públicos. No obstante, al interior del asentamiento humano existen edificaciones que conforme con la visita parecieren adecuarse a las normas urbanísticas vigentes y cuyas edificaciones aparentemente se ejecutaron de conformidad con licencia previa, no obstante, su desarrollo en medio de un entorno mayoritariamente irregular requiere la verificación y validación de la totalidad de las unidades en términos de regularidad urbanística.

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

- La zona ESTÁ UBICADA EN ZONA DE RIESGO en niveles medios por movimientos en masa en aproximadamente el 92.54% área total y en nivel medio por inundación en el 7.39% del área, según el respectivo Plan de Ordenamiento Territorial.

No obstante, actualmente se cuenta con estudios básicos de riesgos EBR más recientes elaborados mediante el contrato de Consultoría 663 de 2020, donde se precisaron las precitadas amenazas reportándose niveles bajos, por ende, no se presentaría restricción para adelantar el presente proceso, siendo pertinente resaltar que, respecto a los fenómenos de inundación, avenida torrencial y movimientos en masa, no se presenta amenaza en esta zona.

- No se encuentra dentro del polígono de inundación demarcado para la huella identificada en 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 riesgo medio por ENCHARCAMIENTO, en la totalidad del área y por incendios forestales en nivel medio en aproximadamente un área de 6.84%, lo cual aunque no representa una limitación o condicionamiento urbanístico, hace necesario que se aumente la penetración de zonas verdes y la disposición de sistemas de amortiguación para el manejo de aguas de escorrentía e implementar medidas que minimicen estos fenómenos.

Que, en cuanto a lo dispuesto por el POMCA del río Bogotá, el asentamiento humano se encuentra en la categoría de uso múltiple con el descriptor "Áreas urbanas municipales y distritales (ZU)" no encontrándose dentro de las áreas de conservación y protección ambiental de este instrumento de planificación ambiental.

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

actos de reconocimiento de edificaciones para constatar condiciones de seguridad y sismo resistencia de las edificaciones.

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

Que, en virtud de la orden de legalización proferida a través del presente acto administrativo, los interesados podrán elevar sus solicitudes de legalización cumpliendo los requisitos previstos en los artículos 2.2.6.5.1.2, 2.2.6.5.1.3 del Decreto 1077 de 2015, y el 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 a las zonas deterioradas de manera integral y la transformación de toda la pieza urbanística en pro de su mejora progresiva.

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

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

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

DECRETA

ARTÍCULO PRIMERO. DESARROLLOS Y ZONA OBJETO DE LEGALIZACIÓN URBANÍSTICA.

Ordenar la legalización urbanística de un sector rural de la vereda Vereda Bojacá sector Colorado - Floresta - El Paraíso del Municipio de Chía, con un área aproximada de 0,38 Hectáreas (3.848 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

COORDENADAS DE DELIMITACIÓN							
ÁMBITO	ID	X	Y	ÁMBITO	ID	X	Y
A	0	4884677,326	2096719,891	B	27	4884708,57	2096626,33
	1	4884674,899	2096714,408		28	4884707,71	2096624,56
	2	4884672,534	2096709,063		29	4884703,87	2096616,2
	3	4884661,567	2096713,915		30	4884697,08	2096601,43
	4	4884663,936	2096719,084		31	4884660,59	2096617,43
	5	4884666,359	2096724,744		32	4884666,97	2096631,55
	6	4884668,738	2096730,426		33	4884670,51	2096640,34
	7	4884672,794	2096739,284		34	4884681,58	2096635,64
	8	4884683,697	2096734,289		35	4884682,52	2096637,91
	9	4884679,752	2096725,374		36	4884682,83	2096638,6
	10	4884677,326	2096719,891		37	4884684,03	2096641,29
	11	4884721,163	2096718,149		38	4884687,31	2096648,67
	12	4884727,125	2096715,571		39	4884689,55	2096653,05
	13	4884732,766	2096713,131		40	4884689,58	2096653,11
	14	4884742,512	2096708,808		41	4884692,17	2096658,17
	15	4884745,555	2096707,458		42	4884695,48	2096665,89
	16	4884740,287	2096695,582		43	4884696,63	2096668,55
	17	4884737,651	2096689,775		44	4884701,4	2096678,86
	18	4884735,233	2096684,211		45	4884701,41	2096678,89
19	4884732,446	2096677,795	46	4884706,73	2096688,91		
B	20	4884727,491	2096667,887	47	4884707,62	2096690,58	
	21	4884725,368	2096662,817	48	4884707,9	2096691,1	
	22	4884722,537	2096657,102	49	4884708,46	2096692,16	
	23	4884721,251	2096654,505	50	4884709,96	2096694,99	
	24	4884717,414	2096646,759	51	4884712,66	2096700,9	
	25	4884715,489	2096642,066	52	4884715,14	2096705,62	
	26	4884713,351	2096637,09	53	4884721,16	2096718,15	

Fuente: Dirección de Ordenamiento Territorial y Plusvalía, 2022

Imagen 1. Localización Zona objeto de estudio Vereda Bojacá sector Colorado - Floresta - El Paraíso.



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 Bojacá sector Colorado - Floresta - El Paraíso 20229999936521 – 20229999935098".

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 con fundamento en el presente acto administrativo, los trámites de legalización urbanística del asentamiento o asentamientos humanos, sin perjuicio de la facultad de iniciarlos de oficio por parte del municipio.

PARÁGRAFO. En los términos del 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
A	251750000000000042986000000000
	251750000000000042989000000000
	251750000000000042988000000000
	251750000000000042987000000000
B	251750000000000042422000000000
	251750000000000042423000000000
	251750000000000040626000000000
	251750000000000042421000000000
	251750000000000042418000000000
	251750000000000042420000000000
	251750000000000042419000000000
	251750000000000041649000000000
	251750000000000041595000000000
	251750000000000041541000000000
	251750000000000041450000000000

Ámbito	Código Catastral
	251750000000000042371000000000
	251750000000000004172000000000
	251750000000000004144900000000
	251750000000000004144800000000
	251750000000000004382300000000
	251750000000000004062800000000



Ilustración. Ámbitos Asentamiento Humano.

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

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

1. La zona ESTÁ UBICADA EN ZONA DE RIESGO en niveles medios por movimientos en masa en aproximadamente el 92.54% área total y en nivel medio por inundación en el 7.39% del área, según el respectivo Plan de Ordenamiento Territorial.

No obstante, actualmente se cuenta con estudios básicos de riesgos EBR más recientes elaborados mediante el contrato de Consultoría 663 de 2020, donde se precisaron las precitadas amenazas reportándose niveles bajos, por ende, no se presentaría restricción para adelantar el presente proceso, siendo pertinente resaltar que respecto a los fenómenos de inundación, avenida torrencial y movimientos en masa se presenta igualmente amenaza baja.

2. No se encuentra dentro del polígono de inundación demarcado para la huella identificada en el año 2011.
3. Respecto de la información que reportan los estudios básicos de riesgos efectuados mediante Consultoría 663 de 2020, la zona de estudio cuenta con riesgo medio por ENCHARCAMIENTO, en la totalidad del área y por incendios forestales en nivel medio en aproximadamente un área de 6.84%. Aunque no representa una limitación o condicionamiento urbanístico, se hace necesario incentivar la penetración de zonas verdes y la disposición de sistemas de amortiguación para el manejo de aguas de escorrentía e implementar medidas que minimicen estos fenómenos.
4. Según lo dispuesto por el POMCA del río Bogotá, el asentamiento humano se encuentra en la categoría de uso múltiple con el descriptor "Áreas urbanas municipales y distritales (ZU)" no encontrándose dentro de las áreas de conservación y protección ambiental de este instrumento de planificación ambiental.

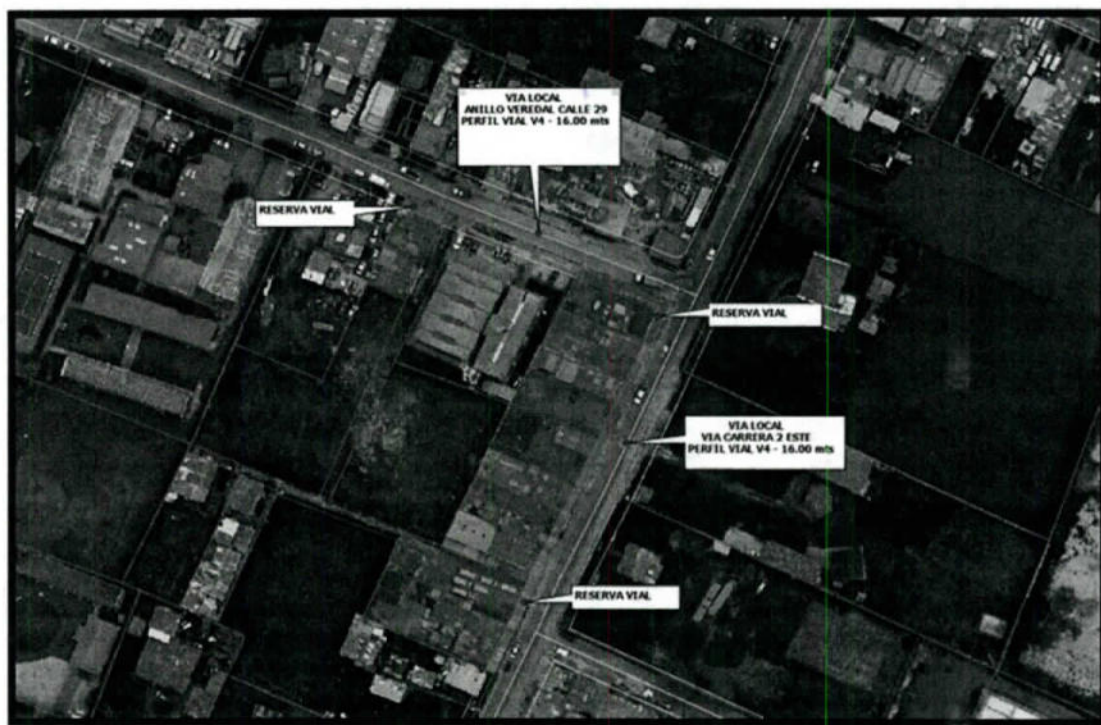
Los anteriores lineamientos deberán ser objeto de armonización en la mayor medida posible con las condiciones de conformación del asentamiento humano

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

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

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

ARTÍCULO OCTAVO. SISTEMA VIAL. El ingreso al asentamiento se realiza por la carrera 2 Este o por la Calle 29, ambas vías consideradas con un perfil vial tipo V4 sección vial de 16.00 metros, en donde los predios contiguos a estas vías presentan una proyección vial para la futura ampliación de las mismas. Las vías conforme con su perfil de ampliación según lo previsto en el Plan de Ordenamiento Territorial – Acuerdo 17 del año 2000, conllevarán la utilización de las correspondientes reservas viales, las cuales deben ser transferidas por los propietarios de los inmuebles como cesión a título gratuito en favor del municipio como medida compensatoria de la regularización urbanística.



Fuente: Dirección de Ordenamiento Territorial y Plusvalía, 2022

Para una mejor precisión con ocasión a los perfiles viales y a los predios en cita, es conveniente realizar levantamiento topográfico amarrado a coordenadas nacionales. Como apoyo la Dirección de Ordenamiento Territorial y Plusvalía suministrará la Información de las placas geodésicas más cercanas al predio, certificadas por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, con el sistema de referencia generado para el Municipio de Chía, información necesaria para determinar a detalle las áreas necesarias para la ampliación de las vías.

En lo que respecta a los lineamientos mínimos para tener en cuenta para las vías internas de acceso al asentamiento y posibilidades de integración con el sistema vial existente o proyectado, se deben replantear las proyecciones viales internamente, en caso de altos grados de consolidación mínimo V8 sección vial de

3.00 metros, esta última de carácter estrictamente peatonal, igualmente se deberá garantizar la conectividad entre las mismas., contemplándose lo siguiente:

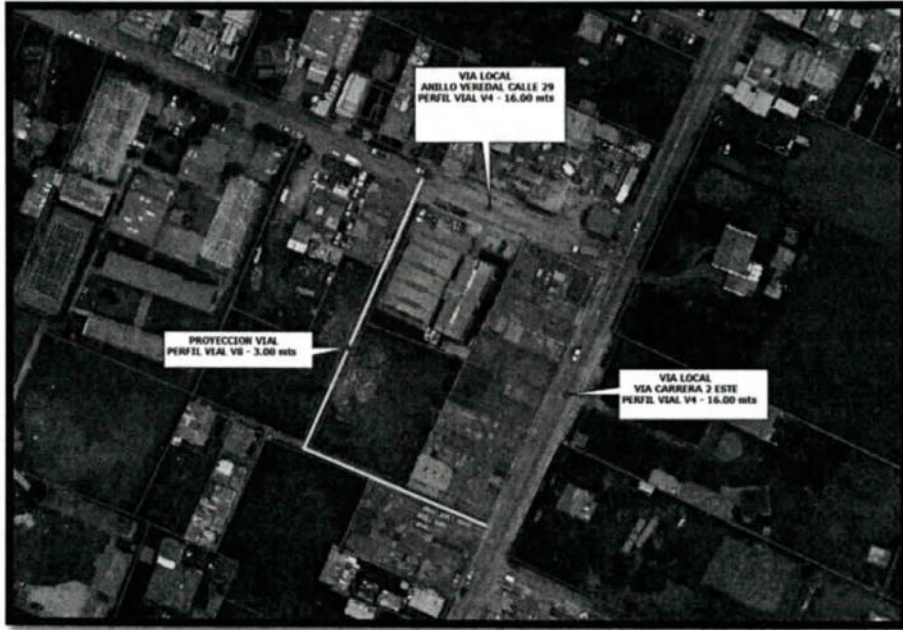


Ilustración. Vías Internas

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

PARÁGRAFO SEGUNDO. Las proyecciones viales y las vías con perfil vial tipo V8 y sus eventuales reservas viales serán consideradas como cesión urbanística obligatoria al ser parte de la malla vial, y se procurará la concurrencia de los propietarios y terceros interesados tendientes a concretar esta obligación.

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

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

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

ARTÍCULO NOVENO. RUTAS Y ACCESO DEL SISTEMA DE TRANSPORTE PÚBLICO. Actualmente se dispone de las rutas de transporte público denominadas "Vereda Bojacá" y "20 de Julio" que cruza por el frente del asentamiento humano.



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

recomendaciones e implementando las medidas que el caso amerite en aras de optimizar la prestación del servicio.

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

- **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, y de acuerdo con el artículo 197 "Normas sobre volumetría en desarrollos para construcción rural" teniendo en cuenta que el suelo donde se ubica el asentamiento es rural, que el AMPV mínimo aplica para "sectores urbanizables localizados al interior del perímetro urbano" y sumado a las condiciones irregulares propias de los asentamientos humanos, se determinará el AMPV así:

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

Donde:

AMB = Área mínima básica

NA = Número de alcobas

K= Constante según uso

El área Mínima básica (AMB) será de 50 m², debido a que fue la condición más extrema que se encontró en el asentamiento humano, de manera que ningún nuevo desarrollo tendrá un AMB menor a 50 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.

Si bien el AMB será de 50 m², no se permitirán nuevos desarrollos, debido al grado de consolidación del asentamiento.

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

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

- **Aislamiento Posterior.** Como regla general las edificaciones nuevas deberán contemplar un aislamiento posterior de por lo menos cinco (5) metros, de acuerdo con el artículo 197 del Acuerdo Municipal 17 del 2000, 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.** Como regla general las edificaciones nuevas deberán contemplar un aislamiento lateral de por lo menos tres (3) metros, de acuerdo con el artículo 197 del Acuerdo Municipal 17 del 2000, 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.

En aquellos casos donde sea posible respetar el aislamiento lateral estos deberán ser áreas libres debidamente empedradas y dotadas de vegetación ornamental, en caso de que no sea posible en el trámite de legalización urbanística se analizarán y plantearán alternativas que garanticen adecuadas condiciones de aislamiento o en su defecto soluciones de empate que garanticen una armónica integración de los paramentos, voladizos y demás parámetros volumétricos.

- **Voladizos:** La normativa actual no permite voladizos en el suelo rural. Sin embargo, si las condiciones de área del lote lo permiten, en el caso de edificaciones existentes con voladizo, o "voladizo de pirámide invertida" propio de los asentamientos populares se permitirá solo de manera excepcional en atención al grado de consolidación de la edificación. No se permitirán para nuevos desarrollos.
- **Número de pisos.** El número de pisos permitido actual según normativa es de dos pisos para suelos rurales, sin embargo, en el asentamiento se identificó que hay varias edificaciones con más de dos pisos; se admitirá dentro de los trámites de legalización y como medida de regularización urbanística un máximo de tres (3) pisos para las edificaciones que ya cuenten con tres niveles de altura. Las edificaciones de dos niveles actuales no podrán construir un nuevo nivel. Los nuevos desarrollos tendrán como máximo una altura de dos niveles.

No obstante, en los casos de subdivisión predial por herencias, se podrán construir hasta tres pisos de altura en vivienda, tal como se prevé en el artículo 197.2 del Acuerdo 17 del 2000.

- **Antejardín:** De acuerdo con la normativa este debe ser de cinco (5) metros sobre la vía principal, y de tres (3) metros en las vías de acceso internas o secundarias, los antejardines deberán ser áreas libres, empedradas y dotadas de vegetación ornamental. Esta distancia deberá ser respetada para nuevos desarrollos.

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. Si las condiciones de área del lote no lo permiten, en el caso de edificaciones existentes se buscará un antejardín 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.

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, en el caso de predios con licencias previas otorgadas y en los cuales se haya dispuesto y reconocido zona de parqueo, la misma no podrá ser modificada o eliminada en el marco de las propuestas de regularización urbanística y deberá cumplir con los estándares del Artículo 75 del POT vigente.

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, procurando en todo caso su mayor aproximación a índices de ocupación máximos del 60% y procurando criterios razonables y equitativos de ocupación de los predios en la zona.

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

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

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

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

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

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

Inspecciones de Policía, para evitar la continuidad de acciones de informalidad y para que se sirva informar a la Dirección de Ordenamiento Territorial y Plusvalía los procesos de infracción urbanística en curso que se estén adelantando sobre los predios al interior de la zona, o los que se hayan concluido.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

PUBLÍQUESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE



LUIS CARLOS SEGURA RUBIANO
Alcalde Municipal de Chía

Elaboró:
Elaboró Memoria:

Nelson Camilo Suarez Uribe – Abogado Contratista DOTP.
Wolfram David Cañas García – Contratista DOTP.

Revisó texto jurídico:

Rafael Enrique Roa Pinzón – Jefe Oficina Asesora Jurídica - Encargado
Katerine Silva Manchola – P.E O.A.J.

Aprobó:

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



MEMORIA JUSTIFICATIVA ORDEN DE LEGALIZACIÓN SUELO RURAL - (ZONA RURAL DE GRANJAS) – VEREDA BOJACÁ – COLORADO FLORESTA EL PARAISO – 20229999936521 - 20229999935098

1. ANTECEDENTES

Mediante radicados con consecutivo **20229999936521** del 06 de diciembre de 2022, y radicado **20229999935098** del 22 de noviembre de 2022 se solicitó a partir de los predios identificados con cédulas catastrales **00-00-0004-2419-000** y **00-00-0004-0628-000**, el análisis del sector. Los radicados fueron analizados en un solo proceso que los delimitó 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*” y el posterior **Acuerdo Municipal 207 de 2022** “*Por medio del cual se adiciona un parágrafo al artículo 5 del acuerdo 188 de 2021 y se dictan otras disposiciones*”

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

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

PARÁGRAFO PRIMERO. - *Los asentamientos humanos precarios, conformados por viviendas de interés social de origen informal susceptibles de ser legalizados, ubicados en suelo rural, **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 2020 por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, con apoyo en Ortofotomosaico disponible en la Secretaría de Planeación para los años 2009 y 2014, el uso de imágenes satelitales libres para los años recientes y mediante la validación con visita en campo se procedió a delimitar la zona objeto de estudio, la cual se delimita mediante coordenadas planas en el sistema de referencia MAGNA – SIRGAS, con proyección cartográfica en un único origen de coordenadas (origen nacional), de conformidad con lo previsto en la Resolución 471 de 2020, así:





COORDENADAS DE DELIMITACIÓN							
ÁMBITO	ID	X	Y	ÁMBITO	ID	X	Y
A	0	4884677,326	2096719,891	B	27	4884708,57	2096626,33
	1	4884674,899	2096714,408		28	4884707,71	2096624,56
	2	4884672,534	2096709,063		29	4884703,87	2096616,2
	3	4884661,567	2096713,915		30	4884697,08	2096601,43
	4	4884663,936	2096719,084		31	4884660,59	2096617,43
	5	4884666,359	2096724,744		32	4884666,97	2096631,55
	6	4884668,738	2096730,426		33	4884670,51	2096640,34
	7	4884672,794	2096739,284		34	4884681,58	2096635,64
	8	4884683,697	2096734,289		35	4884682,52	2096637,91
	9	4884679,752	2096725,374		36	4884682,83	2096638,6
	10	4884677,326	2096719,891		37	4884684,03	2096641,29
	11	4884721,163	2096718,149		38	4884687,31	2096648,67
	12	4884727,125	2096715,571		39	4884689,55	2096653,05
	13	4884732,766	2096713,131		40	4884689,58	2096653,11
	14	4884742,512	2096708,808		41	4884692,17	2096658,17
	15	4884745,555	2096707,458		42	4884695,48	2096665,89
	16	4884740,287	2096695,582		43	4884696,63	2096668,55
	17	4884737,651	2096689,775		44	4884701,4	2096678,86
	18	4884735,233	2096684,211		45	4884701,41	2096678,89
19	4884732,446	2096677,795	46		4884706,73	2096688,91	
B	20	4884727,491	2096667,887		47	4884707,62	2096690,58
	21	4884725,368	2096662,817		48	4884707,9	2096691,1
	22	4884722,537	2096657,102		49	4884708,46	2096692,16
	23	4884721,251	2096654,505		50	4884709,96	2096694,99
	24	4884717,414	2096646,759		51	4884712,66	2096700,9
	25	4884715,489	2096642,066		52	4884715,14	2096705,62
	26	4884713,351	2096637,09		53	4884721,16	2096718,15

Tabla 1. Coordenadas de delimitación área objeto de estudio Asentamiento Humano
Fuente: Dirección de Ordenamiento Territorial y Plusvalía, 2023

En el caso de la zona objeto de estudio se definieron dos (2) ámbitos. La zona objeto de estudio tiene un área aproximada de **0,35 Hectáreas** (3.325 m²), de los cuales el ámbito A tiene **0,0333 Ha** y el B **0,3525 Ha** y se localizan en el sector conocido como “**Colorado – Floresta – El Paraíso**” en la vereda de **Bojacá**, aledaños a la **zona urbana de Mercedes de Calahorra – Nuevo Milenio** por el norte y al sector de “**Delicias Norte – El 40**” por el oriente, así como a “**Delicias Norte – Ponylandia**” “**Villa Olímpica – Chilacos**” por el sur y “**Bojacá – El Darién**” por el occidente.

DATOS	VEREDA	Bojacá
	SECTOR	Colorado - Floresta - El Paraíso
	ÁREA PREDIAL M2	3525,00
	ÁREA PREDIAL Ha	0,35

ÁMBITO	Predios	Edificios	Ha	M2
A	4	4	0,0333	333
B	17	23	0,3192	3192
TOTAL	21	27	0,3525	3525

Tabla 2. Área de los Ámbitos

Fuente: Dirección de Ordenamiento Territorial y Plusvalía, 2023



La accesibilidad al asentamiento se da por medio de una servidumbre que atraviesa el asentamiento en el caso del ámbito A, conectando con la **Calle 29** – Camino el Paraíso, y para el caso del ámbito B, se accede por medio de la intersección entre la **Calle 29** y la **Kra. 2 Este** sin embargo, hacia el sur se accede por una servidumbre para acceder a los asentamientos del predio 0004-3823-000.

El sector de “**Colorado – Floresta – El Paraíso**” se encuentra en el **área rural** y el asentamiento se ha desarrollado en suelo clasificado como “**Zona Rural de Granjas**” (**ZRG**) De acuerdo con ortofoto mosaico, en el entorno, prevalecen lotes de mediano y pequeño tamaño, porque está a pocos metros de la zona urbana de Mercedes de Calahorra, la cual cuenta con predios de menor tamaño y mayor densidad. Hacia el occidente y sur del asentamiento se encontraron varios predios de con dimensiones superiores a los 3000 m², los cuales pese a tener asentamientos allí, no eran objeto de la legalización porque se podía hacer otra figura allí. En el entorno también se encontró un equipamiento público que divide los dos ámbitos, se trata de la Casa de Justicia de Mercedes de Calahorra. hacia el suroccidente se encuentra relativamente cercano el Colegio Privado “Gimnasio Campestre Cristiano”, y hacia el oriente la Universidad Cundinamarca.



Ilustración 2. Identificación del predio en Zona Rural de Granjas
Fuente: Dirección de Ordenamiento Territorial y Plusvalía, 2022

El asentamiento se encuentra ubicado dentro de la clasificación de suelo **Zona Rural de Granjas**, el cual colinda con otros tipos de suelo, como **Zona Rural Suburbana** y **Zona de Corredor Vial Suburbano** por el oriente, por el norte es **Área de Vivienda de Interés Social** y **Área de Expansión Urbana** por el noroccidente y **Zona Agropecuaria** por el occidente.

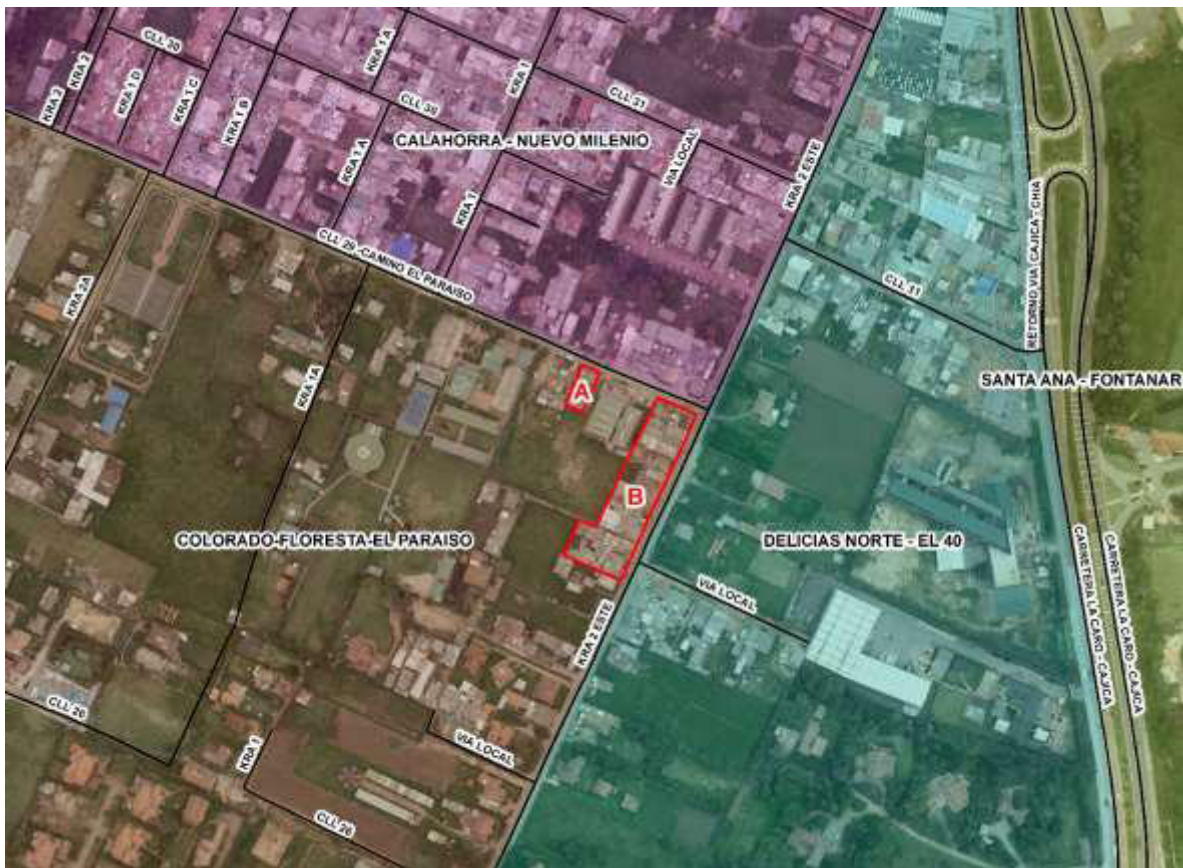
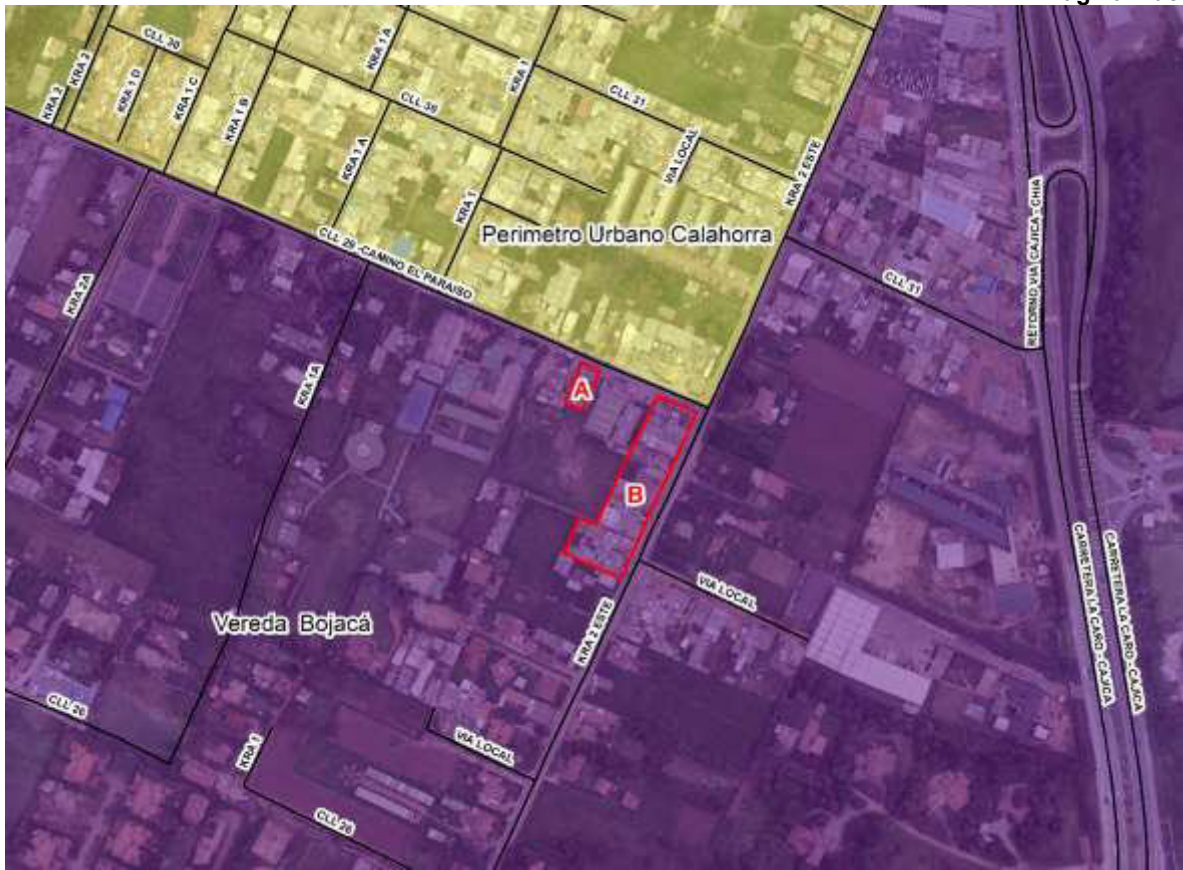




Ilustración 1. Localización zona objeto de estudio Orden de Legalización en la vereda, el sector y en relación con otros asentamientos humanos legalizados en procesos anteriores.

Dentro del sector, a unos 150 m. de radio hay tres asentamientos previamente legalizados identificado con radicado **20189999904153**, **20189999933448** y **20189999911734**. Aproximadamente a 350m hacia el suroccidente se encuentran otros dos asentamientos legalizados con radicados **20189999923202** y **20179999924851**.

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

4. EVOLUCIÓN EN LA CONSOLIDACIÓN DEL ASENTAMIENTO HUMANO

Conforme al Plan de Ordenamiento territorial vigente, adoptado mediante el Acuerdo 17 de 2000, la zona objeto de estudio se encuentra clasificado como **SUELO RURAL**, categorizado como **ZONA RURAL DE GRANJAS (ZRG)**, en la vereda de **BOJACÁ**. Pese a que la Zona Rural de Granjas impide una ocupación del suelo de alta densidad, en el asentamiento se observa una consolidación importante de viviendas de carácter plural al interior de un predio único, generando así una aglomeración de características mayoritariamente irregulares y moderadamente precarias, debido a la jerarquía de la vía y a la cercanía con la zona urbana.

La Zona Rural de Granjas tiene por normativa:

- Densidad máx. 4 viviendas por Ha.
- Área mín. del lote: 3.000 metros cuadrados
- Tipo de construcción: Unifamiliar
- Índice de Ocupación: 30%
- Número de pisos: 2 pisos (8m de altura)
- Cerramiento: Transparente y de 2m (anterior) y 50% transparente y de 2m (laterales.)
- Área de parqueo: resuelta al interior del predio.
- Vallados: deberán ser conservados o restituidos.



Ilustración 2. Ortofotomosaico de Chía 2009 – Asentamiento Humano

Ortofotomosaico Chía 2009

Conforme a la base predial catastral 2020 suministrada por el IGAC y con la corroboración de la imagen disponible para el año 2009, de los cuatro (4) predios: en el ámbito A **todos** contaban con alguna edificación en su interior; mientras que en el ámbito B conformado por diecisiete (17) predios, quince (15) de ellos ya tenían edificaciones en su interior, siendo los predios 000-000-0004-2423-000 y el 000-000-0004-1452-000 los únicos sin edificaciones al interior.

Las demás edificaciones ya estaban construidas pero con un número menor de niveles en altura.

Significa que a nivel de asentamiento para el 2009 había un **grado de consolidación del 94%**.

Es importante mencionar que dicho grado de consolidación ya advertía la posibilidad de tener un asentamiento humano para la época y es bastante probable que se debiera a la cercanía que la zona tiene con respecto a la zona urbana de vivienda de interés social y al Área de expansión urbana. Sin embargo, se conservaron respecto a área los predios que no tenían un acceso directo a las vías principales, la Kra 2 Este y la Calle 29.

También se observa que para el 2009, la consolidación del predio 000-000-0004-3823-000 no era tan alta, como se observa en los ortofoto mosaicos del 2014 y 2023.



Ilustración 3. Ortofotomosaico de Chía 2014 – Asentamiento Humano

Ortofoto imagen Chía 2014

Conforme a la base predial catastral 2020 suministrada por el IGAC y con la corroboración de la imagen disponible para el año 2014, de los cuatro (4) predios en el ámbito A todos estaban consolidados. En el ámbito B conformado por diecisiete (17) predios, quince (15) de ellos ya tenían edificaciones en su interior, siendo los predios 000-000-0004-2423-000 y el 000-000-0004-1452-000 los únicos sin edificaciones al interior.

Significa un **grado de consolidación del 94%** a nivel de asentamiento





Ilustración 4. Ortofoto libre de Google Earth 2023 – Asentamiento Humano

Imagen Libre Google Earth: Marzo de 2023

Se evidencia para el año 2023, que de los cuatro (4) predios del ámbito A, el 100% de ellos presenta al menos una edificación al interior de su predio.

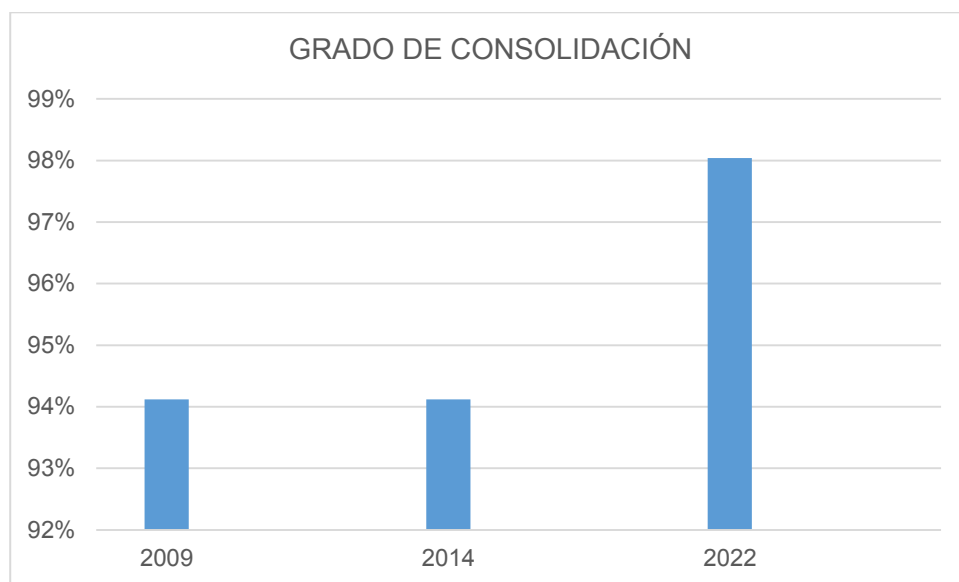
Mientras que para el ámbito B, el predio 000-000-0004-1452-000 añadió una construcción al ámbito, y por ende, se llegó a 16/17 predios ocupados, el predio 000-000-0004-2423-000 sigue sin edificaciones al interior, allí se guardan automóviles.

Significa la **consolidación a nivel de asentamiento del 98%**.





Conforme a las imágenes disponibles para los años 2009 y 2014 de la Dirección de Ordenamiento Territorial y la imagen libre de Google Earth Pro de 2023 se procede a evaluar la evolución en la consolidación del asentamiento humano. La determinación del grado de consolidación y su evolución en el tiempo es determinante en los términos del artículo 2 y 3 del acuerdo 188 de 2021.



GRADO DE CONSOLIDACIÓN POR ÁMBITO						
Periodo	Ámbito	Total de predios	Total predios construidos	Predios sin edificaciones	Porcentaje de vacío	Grado de consolidación
2009	A	4	4	0	0%	100%
	B	17	15	2	12%	88%
2014	A	4	4	0	0%	100%
	B	17	15	2	12%	88%
2022	A	4	4	0	0%	100%
	B	17	16	1	6%	94%

GRADO DE CONSOLIDACIÓN ASENTAMIENTO HUMANO						
Periodo	Ámbito	Total de predios	Total predios construidos	Predios sin edificaciones	Porcentaje de vacío	Grado de consolidación
2009	Asentamiento	21	19	2	6%	94%
2014	Asentamiento	21	19	2	6%	94%
2022	Asentamiento	21	20	1	2%	98%

Tabla 3. Evolución del grado de consolidación en el asentamiento.

El asentamiento evidencia una consolidación progresiva de más de 10 años, según visita de campo, entrevistas en el sector y apoyo en imágenes aéreas se evidencia el inicio de un proceso de precarización, informalidad y de condiciones de asentamiento humano desde principios del siglo XXI.



5. ESTRUCTURA Y SECTORIZACIÓN DEL ASENTAMIENTO

Conforme a la evolución histórica que se evidenció, el grado de consolidación y la proximidad de las edificaciones se identifican en el asentamiento dos (2) ámbitos demarcados por los límites con otras propiedades de mayor tamaño, las cuales colindan con el área del asentamiento humano demarcada, así como con el equipamiento público de la casa de justicia.



Ilustración 5. Ámbitos del asentamiento humano

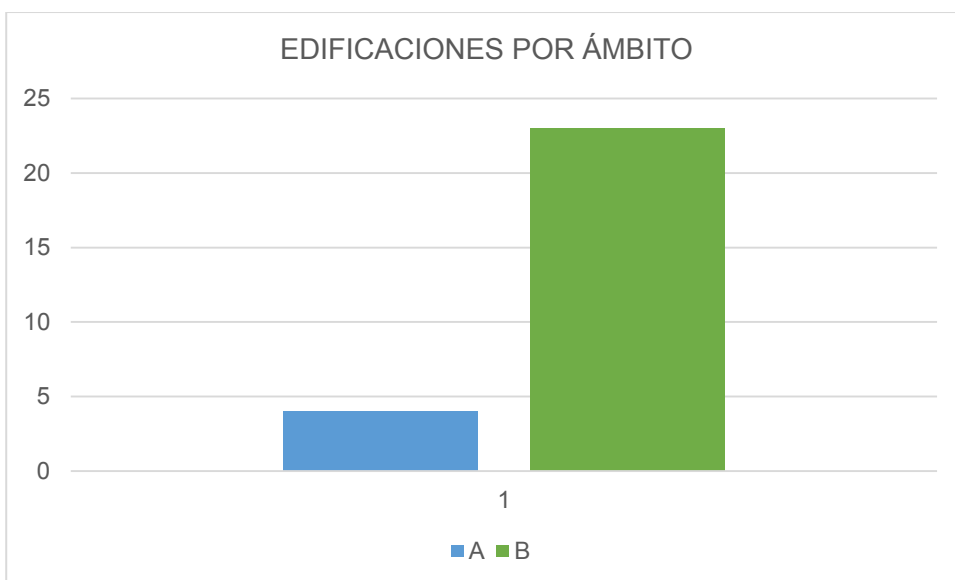
Si bien la zona objeto de estudio conforme al **Acuerdo 17 de 2000**, POT vigente se encuentra catalogada como **Zona Rural de Granjas (ZRG)**, cuya área mínima subdivisible es de **3.000 m²** y en los cuales se permite la construcción de una vivienda por predio, salvo procesos de parcelación campestre, caso en los cuales se requiere de mínimo **10.000 m²**, conforme a la información catastral se tiene que de la totalidad de los predios ninguno tiene un área de 3000 m², siendo el 000-000-0004-0628-000 el predio con mayor área (**649 m²**). El área promedio de los predios es de **135,51 m²**, el predio de menor tamaño es el identificado con cédula catastral 000-000-0004-2421-000 con un área de **68 m²**.



ÁREAS PEDIALES	Ámbito	Promedio	Mayor	Menor
	A	83,25	83,25	83,25
	B	187,76	649,00	68,00
	TOTAL	135,51	366,13	75,63

Tabla 4. Áreas de los predios por ámbito y asentamiento

El ámbito del asentamiento está conformado por veintiún (21) predios, en los cuales se identificaron un total de veintisiete (27) edificaciones al momento de realizar la visita. De las cuales cuatro (4) son del ámbito A, y veintitrés (23) son del ámbito B.



TOTAL DE EDIFICACIONES	Ámbito	Edificaciones	%
	A	4	14,81
	B	23	85,19
	TOTAL	27	100

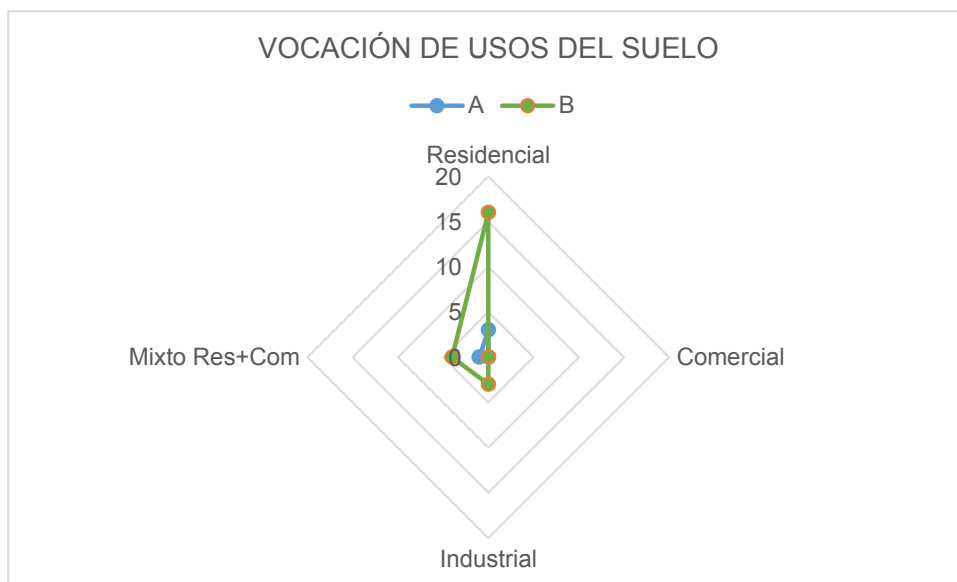
Tabla 5. Número de edificaciones por ámbito





De las veintisiete (27) edificaciones, diecinueve (19) son residenciales (70,37%); no hay edificaciones netamente comerciales, sin embargo si hay tres (3) edificaciones industriales (11,11%), y cinco (5) edificaciones son mixtas entre residencial en los niveles superiores y comercial en el primer nivel, representando un (18,52%).

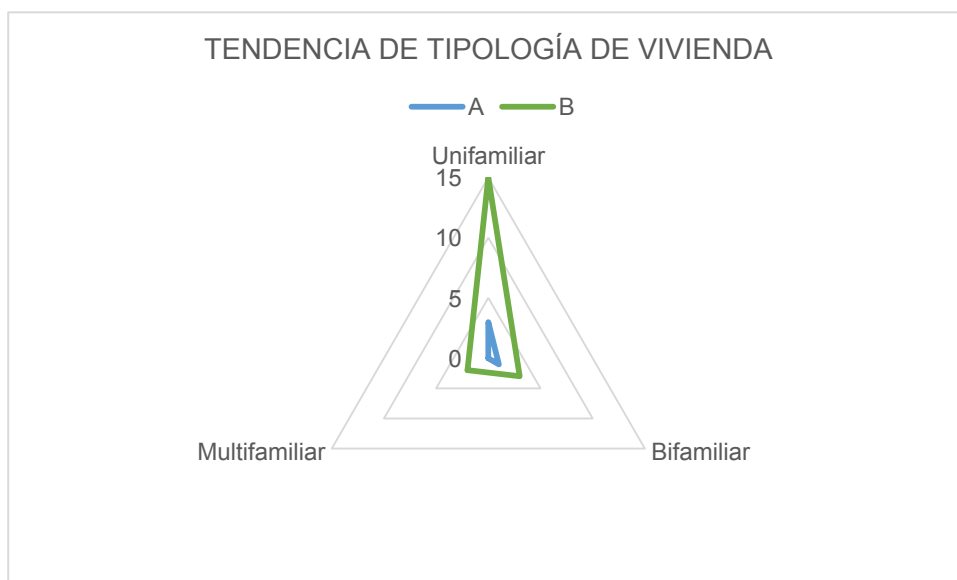
Un análisis de la vocación evidencia que el sector es mayoritariamente residencial, sin embargo, hay una tendencia a ser comercial y hay predios netamente industriales.



USOS	Ámbito	Residencial	Comercial	Industrial u oficinas	Mixto Res+Com	TOTAL
	A	3	0	0	1	4
	B	16	0	3	4	23
	TOTAL	19	0	3	5	27
	%	70,37%	0,00%	11,11%	18,52%	100,00%

Tabla 6. Porcentajes de los usos en las edificaciones encontradas

Según la información levantada en campo se encuentran aproximadamente dieciocho (18) edificaciones de tipo unifamiliar, bifamiliar cuatro (4) y multifamiliar dos (2), para un total de veinticuatro (24).



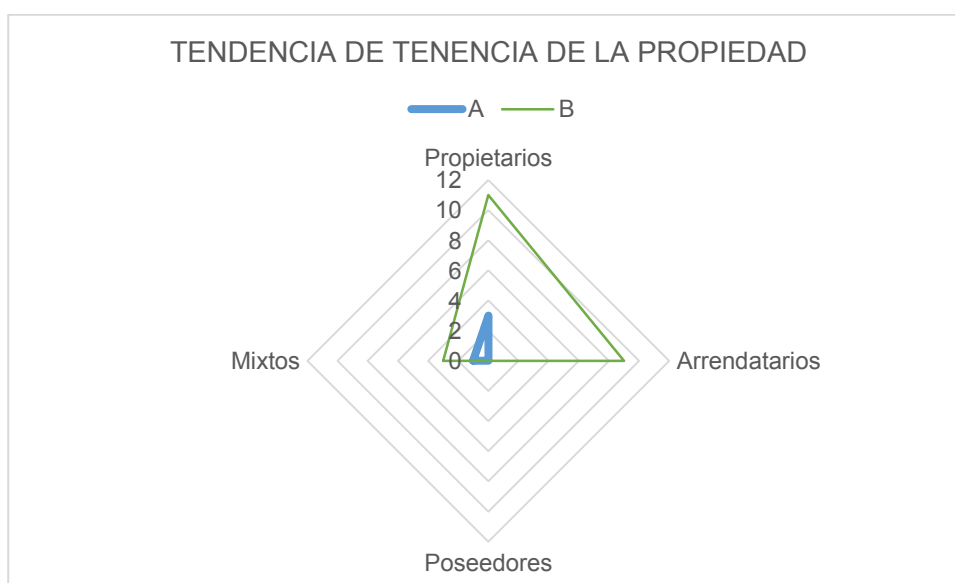


TIPO DE VIVIENDA	Ámbito	Unifamiliar	Bifamiliar	Multifamiliar	TOTAL
	A	3	1	0	4
	B	15	3	2	20
	TOTAL	18	4	2	24
	%	75,00%	16,67%	8,33%	100,00%

Tabla 7. Porcentajes de tipo de viviendas en el asentamiento

Teniendo en cuenta el origen informal y la falta de actualización reciente del catastro la información disponible del área construida en el asentamiento no corresponde con los niveles de construcción actuales, los cuales están por encima de este registro; al respecto se debe a la rapidez con la que se han hecho nuevas edificaciones.

Sobre la tendencia de la tenencia de la propiedad, se puede concluir la tendencia de la zona esta inclinada mayoritariamente al desarrollo de viviendas ocupadas por propietarios, seguido de arrendatarios.



TENENCIA DE LA PROPIEDAD	Ámbito	Propietarios	Arrendatarios	Poseedores	Mixtos	TOTAL
	A	3	0	0	1	4
	B	11	9	0	3	23
	TOTAL	14	9	0	4	27
	%	51,85%	33,33%	0,00%	14,81%	100,00%

Tabla 8. Porcentajes de tenencia aproximada de la vivienda

Es necesario aclarar que la información sobre la tenencia de la vivienda fue recopilada a partir de preguntas en las visitas de campo. Esta información es preliminar y no representa el dato absoluto, sin embargo, si permite aproximarse a la realidad de la tenencia en el asentamiento humano. De manera que cerca del **51,85%** de las edificaciones son habitadas por propietarios, mientras que el **33,33%** por arrendatarios, y el **14,81%** por mixtos entre propietarios y arrendatarios.





6. CONSOLIDACIÓN URBANÍSTICA PREDOMINANTE

6.1. USOS ACTUALES

La tendencia actual del asentamiento es residencial, sin embargo, cuenta con comercio y algunos predios desarrollan otras actividades industriales.

El asentamiento humano, tiene varios locales comerciales en el primer nivel, y edificaciones industriales o productoras de alimentos; probablemente por la jerarquía y concurrencia de las vías cercanas al asentamiento, pues la vía Kra 2 Este y Calle 29 son utilizadas por diversos actores como comerciantes, estudiantes y habitantes, además las vías cuentan con infraestructura de espacio público adecuada, lo cual favorece la aparición de espacios comerciales en los primeros niveles.

Los más probable, es que con el tiempo se desarrollen más locales comerciales en los primeros niveles, o se consoliden con la mejora de las viviendas, para ello, deberán cumplir con la normativa del POT y contar con los permisos necesarios para el desarrollo de las actividades comerciales.

Sobre este particular se deben precisar las reglas de usos complementarios a la vivienda que son admisibles en los procesos de legalización urbanística y que no generen impacto al entorno y a los residentes de la zona o que puedan ser focos de informalidad y de actividades irregulares.

Respecto a las actividades industriales y de oficina, se identificó que en el predio 000-0004-1448-000 funciona una industria productora de alimentos con el nombre de Baffi, y produce pastas, panes, y salsas. Allí se identificó el edificio y se encontró espacio para parqueaderos vehiculares y de bicicletas.

En el predio número 000-0004-2371-000 hay unas oficinas, sin embargo no fue posible determinar de qué, al igual que en el predio 000-0004-1720-000 en donde se identificaron señales de ruta de emergencias, extintores y bicicleteros para trabajadores.

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

Según la visita de campo realizada el 13 de diciembre de 2022 y el 22 de marzo de 2023 por profesionales de la Dirección de Ordenamiento Territorial y Plusvalía y conforme a la información allí registrada se tienen las siguientes características según lo evidenciado a nivel externo, en las imágenes se ilustra las características más comunes y predominantes de las edificaciones que integran la zona de estudio.





ÁMBITO A



Ilustración 6. Características residenciales dentro del ámbito A del Asentamiento

Es posible afirmar que dentro del asentamiento, el ámbito A es el de menor extensión, tiene menor cantidad de viviendas, la mayoría son de dos niveles, salvo en el predio **00-00-0004-2986-000** en la cual se observa una edificación de tres niveles y con tendencia a la altura y a la densificación, dicha vivienda tiene un restaurante en arriendo en el primer nivel. El resto de las viviendas es de uno y dos niveles. Se advierte que no hay espacio para nuevos desarrollos.

Se conserva una servidumbre de acceso pero cerrada con un portón que llega hasta el fondo del predio en el sentido longitudinal por el lado nororiental del asentamiento, esta servidumbre no está en suelo duro y no se advierten cerramientos entre las edificaciones.

ÁMBITO B







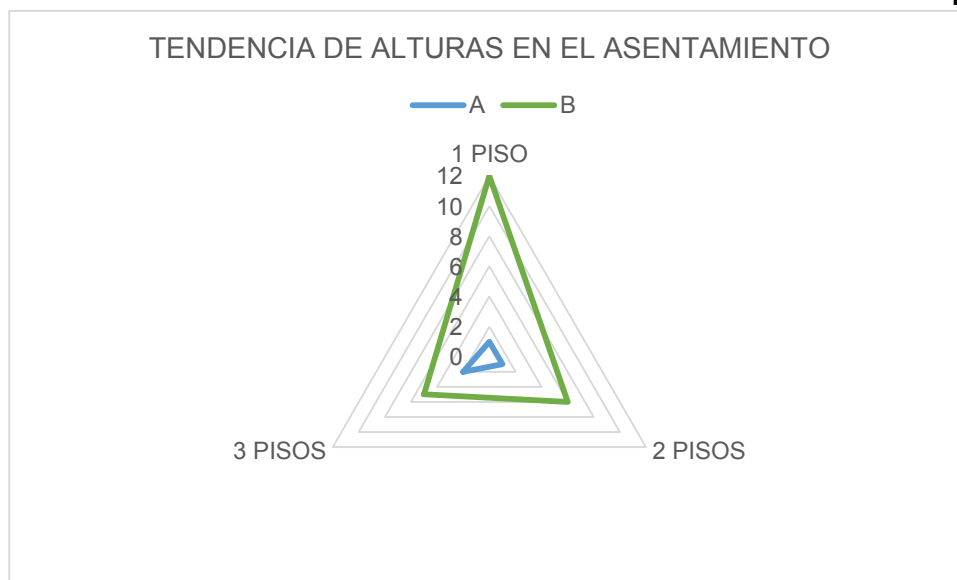
Ilustración 9. Características residenciales dentro del ámbito B del Asentamiento

La consolidación que se ha realizado en el ámbito B es más heterogénea, sin embargo tiene a ser densa, hay edificaciones de mayor altura. No hay zonas de antejardín cubiertas con cobertura vegetal, y la mayoría de las viviendas no tiene aislamientos ni laterales, ni posteriores, estando entre medianeras.

El acceso es por medio de la vía Kra 2 Este, y dos servidumbres secundarias para acceder a los predios 000-000-0004-2420-000 y 000-000-0004-23823-000 de las cuales la primera servidumbre está en suelo duro adoquinada con módulos de concreto mientras que la segunda no.

a) Altura

La mayoría de las viviendas del asentamiento son de un solo piso, trece **(13)** edificaciones equivalentes al **(48,15%)**, siete **(7)** de dos pisos equivalentes al **(25,93%)**, y otras siete **(7)** de dos pisos equivalentes al **(25,93%)**.



ALTURAS	Ámbito	1 PISO	2 PISOS	3 PISOS	TOTAL
	A	1	1	2	4
	B	12	6	5	23
	TOTAL	13	7	7	27
	%	48,15%	25,93%	25,93%	100,00%

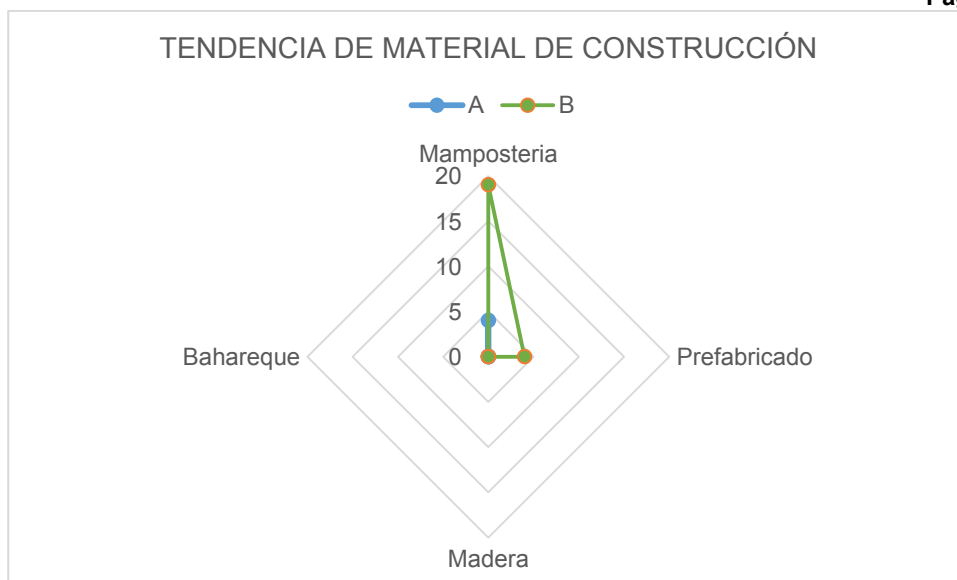
Tabla 9. Porcentajes de alturas en el asentamiento

Ahora bien, este asentamiento en particular y los procesos en el marco de zonas precarias e informales suelen presentar desarrollos progresivos y nuevas habilitaciones en altura, que requieren ser monitoreadas y controladas a fin de mantener controlado el perfil y uniforme al interior del asentamiento, máxime cuando se han dado de facto aprovechamientos extraordinarios no permitidos por la norma del sector.

b) Sistema Constructivo

Durante trabajo de campo, si bien no se pudo ingresar a la totalidad de los predios que permitiera identificar la integralidad de las características constructivas de los inmuebles de la zona, la visita preliminar permitió en términos generales concluir sobre el sistema construido lo siguiente: Mayoritariamente las edificaciones se encuentran en sistema convencional definido por la NSR-10 como mampostería, tanto confinada como estructural; sistema que representa veintitrés (23) edificaciones siendo el 85,19% y no se identificaron edificaciones en madera o bahareque.

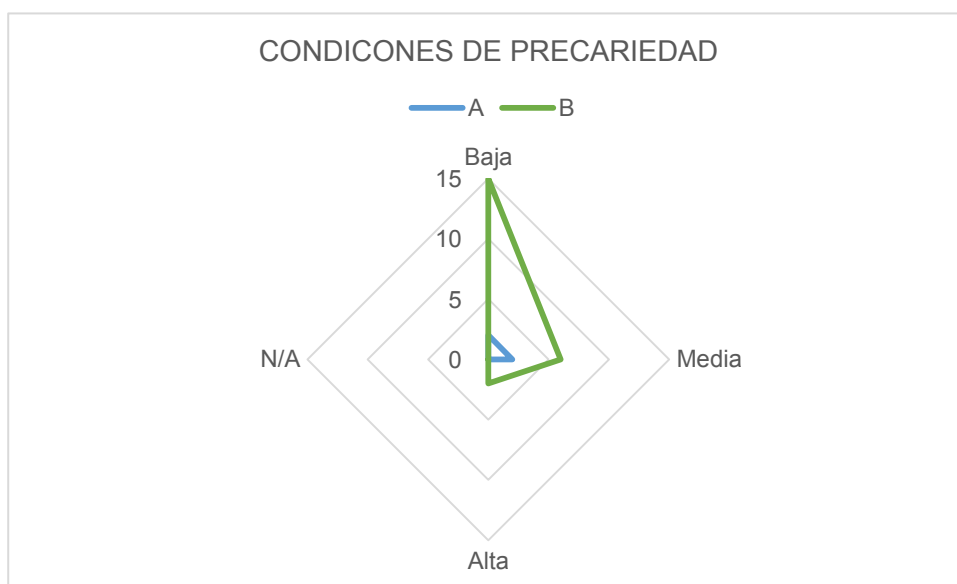




MATERIAL DE CONSTRUCCIÓN	Ámbito	Mampostería	Prefabricado	Madera	Bahareque	TOTAL
	A	4	0	0	0	4
	B	19	4	0	0	23
	TOTAL	23	4	0	0	27
	%	85,19%	14,81%	0,00%	0,00%	100,00%

Tabla 10.1 Porcentajes de materiales de construcción

Sobre el sistema prefabricado se debe mencionar que este solo bajo estrictas condiciones cumple con la sismo-resistencia debido a la fragilidad de los anclajes entre paneles prefabricados, y además de ser un sistema provisional no apto para la vivienda permanente y adecuada, es el sistema utilizado por cuatro (4) edificaciones (14,81%).



PRECARIEDAD	Ámbito	Baja	Media	Alta	N/A	TOTAL
	A	2	2	0	0	4
	B	15	6	2	0	23
	TOTAL	17	8	2	0	27
	%	62,96%	29,63%	7,41%	0,00%	100,00%

Tabla 10.2 Condiciones de precariedad





En el entorno 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, lo que resulta siendo un aspecto favorable en lo que respecta a los materiales constructivos empleados a nivel individual. En la siguiente tabla se detallan las características del material predominante encontrado en la visita, así:

4. DESCRIPCIÓN DE PREDIOS O CONSTRUCCIONES INCLUIDAS EN EL AMBITO											
Ámbito	Código	Área del Predio	Ed.	Uso actual	Un.	No de Pisos	Tipología de Vivienda	Material Predominante	Tenencia de la vivienda	Grado de Precariedad	Estrato
A	0004-2986-000	117,00	1	MIXTO RES Y COM	2	3	BIFAMILIAR	MAMPOSTERIA	MIXTO ARR. + PROP.	BAJA	3
	0004-2989-000	72,00	1	RESIDENCIAL:	1	3	UNIFAMILIAR	MAMPOSTERIA	PROPIETARIOS	MEDIA	0
	0004-2988-000	72,00	1	RESIDENCIAL:	1	1	UNIFAMILIAR	MAMPOSTERIA	PROPIETARIOS	MEDIO	2
	0004-2987-000	72,00	1	RESIDENCIAL:	1	2	UNIFAMILIAR	MAMPOSTERIA	PROPIETARIOS	BAJO	2
B	0004-2422-000	88,00	1	MIXTO RES Y COM	1	1	UNIFAMILIAR	MAMPOSTERIA	ARRENDATARIOS	BAJA	1
	0004-2423-000	83,00	0	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	2
	0004-0626-000	182,00	1	MIXTO RES Y COM	3	3	MULTIFAMILIAR	MAMPOSTERIA	MIXTO ARR. + PROP.	BAJA	2
	0004-2421-000	68,00	1	MIXTO RES Y COM	1	1	UNIFAMILIAR	MAMPOSTERIA	PROPIETARIOS	MEDIA	2
	0004-2418-000	91,00	1	RESIDENCIAL:	1	2	UNIFAMILIAR	MAMPOSTERIA	PROPIETARIOS	BAJA	2
	0004-2420-000	86,00	1	RESIDENCIAL:	2	3	MULTIFAMILIAR	MAMPOSTERIA	MIXTO ARR. + PROP.	BAJA	2
	0004-2419-000	91,00	1	RESIDENCIAL:	1	2	UNIFAMILIAR	MAMPOSTERIA	PROPIETARIOS	BAJA	2
	0004-1649-000	188,00	1	RESIDENCIAL:	2	3	BIFAMILIAR	MAMPOSTERIA	PROPIETARIOS	BAJA	2
	0004-1595-000	72,00	1	MIXTO RES Y COM	1	3	BIFAMILIAR	MAMPOSTERIA	MIXTO ARR. + PROP.	BAJA	3
	0004-1451-000	251,00	1	RESIDENCIAL:	1	1	UNIFAMILIAR	MAMPOSTERIA	PROPIETARIOS		5
	0004-1450-000	82,00	0	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	3
	0004-2371-000	245,00	1	INDUSTRIAL	N/A	3	N/A	MAMPOSTERIA	PROPIETARIOS	BAJA	2
	0004-1720-000	156,00	1	INDUSTRIAL	N/A	1	N/A	MAMPOSTERIA	PROPIETARIOS	BAJA	2
	0004-1449-000	148,00	1	RESIDENCIAL:	1	2	UNIFAMILIAR	MAMPOSTERIA	PROPIETARIOS	BAJA	2
	0004-1448-000	336,00	1	INDUSTRIAL	N/A	2	N/A	MAMPOSTERIA	PROPIETARIOS	BAJA	3
	0004-3823-000	376,00	1	RESIDENCIAL:	1	2	UNIFAMILIAR	PREFABRICADO	ARRENDATARIOS	ALTA	2
			1	RESIDENCIAL:	1	1	UNIFAMILIAR	PREFABRICADO	ARRENDATARIOS	ALTA	
			1	RESIDENCIAL:	1	1	BIFAMILIAR	MAMPOSTERIA	ARRENDATARIOS	MEDIA	
			1	RESIDENCIAL:	1	2	UNIFAMILIAR	MAMPOSTERIA	PROPIETARIOS	BAJA	
	0004-0628-000	649,00	1	RESIDENCIAL:	1	1	UNIFAMILIAR	MAMPOSTERIA	PROPIETARIOS	BAJA	1
1			RESIDENCIAL:	1	1	UNIFAMILIAR	PREFABRICADO	ARRENDATARIOS	BAJA		
1			RESIDENCIAL:	1	1	UNIFAMILIAR	PREFABRICADO	ARRENDATARIOS	MEDIA		
1			RESIDENCIAL:	1	1	UNIFAMILIAR	MAMPOSTERIA	ARRENDATARIOS	MEDIA		
1			RESIDENCIAL:	1	1	UNIFAMILIAR	MAMPOSTERIA	ARRENDATARIOS	MEDIA		
1			RESIDENCIAL:	1	1	UNIFAMILIAR	MAMPOSTERIA	ARRENDATARIOS	MEDIA		

Tabla 11. Propiedades de las edificaciones en los predios

Las condiciones de precariedad son moderadas a nivel de entorno, aun cuando si se identifican casos individuales, donde los niveles de precariedad son mayores en términos sobre todo de las cubiertas de las edificaciones, las condiciones de acceso, el número de viviendas y su aglomeración al interior del lote.





A pesar de que la mayoría de viviendas son de un nivel de altura, durante la visita NO se observaron mayores condiciones de riesgo estructural en las viviendas en altura, sin embargo, es indispensable que durante el proceso de reconocimiento de las edificaciones se evalúen los aspectos estructurales a través de un peritaje técnico, a fin de establecer la idoneidad del sistema estructural, caso contrario determinar los reforzamientos pertinentes a fin de mitigar el riesgo ante un eventual sismo y de esta manera salvaguardar la seguridad y la vida de los habitantes del asentamiento objeto de legalización, especialmente en las condiciones de densidad observadas en el asentamiento humano, y la escasa o nula separación de viviendas. Por ejemplo, en caso de un sismo, puede ocurrir el fenómeno de “golpeteo” que terminaría afectando mayormente a las viviendas esquineras, y a las medianeras cuando la estructura de estas no corresponda en alzado con las de las viviendas adyacentes.

Finalmente, si se identificó que hay un alto riesgo por caída de elementos no estructurales como barandas, antepechos, y bordillos, las escaleras al ser exteriores no están construidas adecuadamente y presentan riesgo para los habitantes.



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:

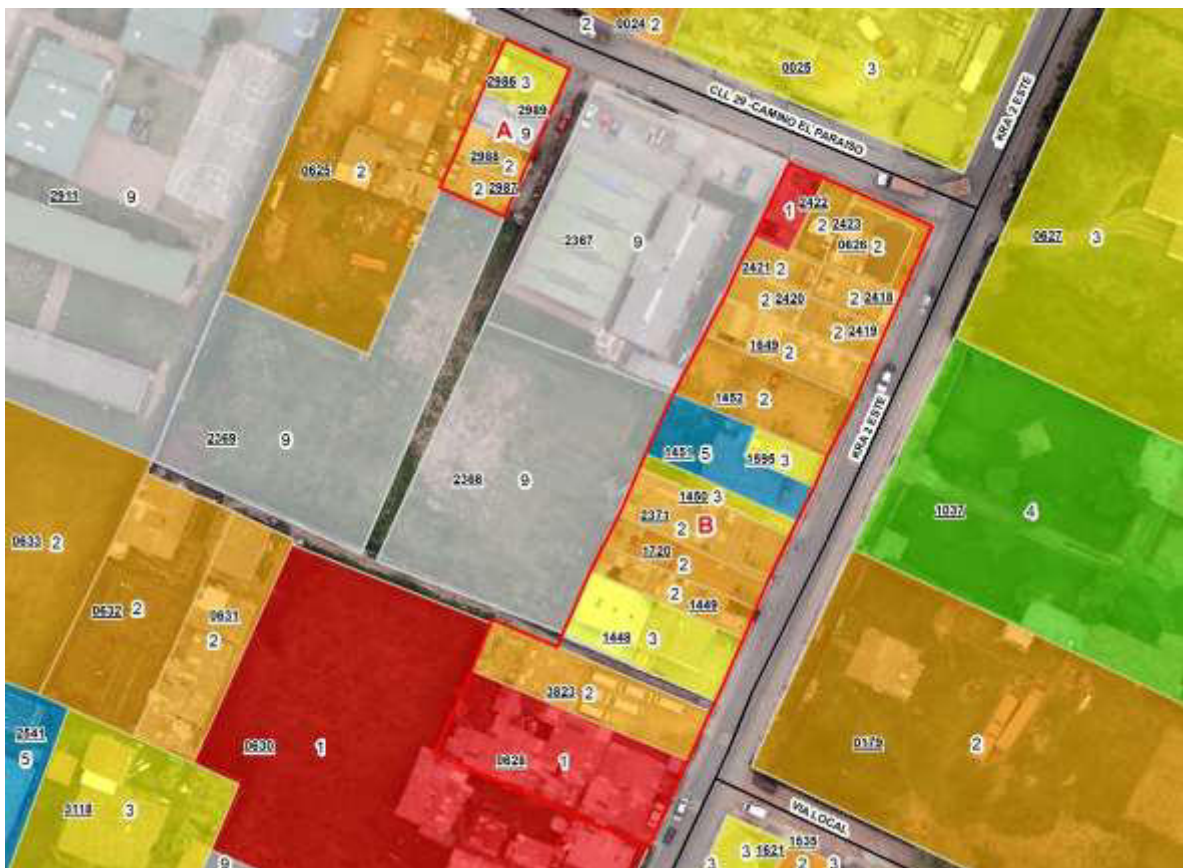
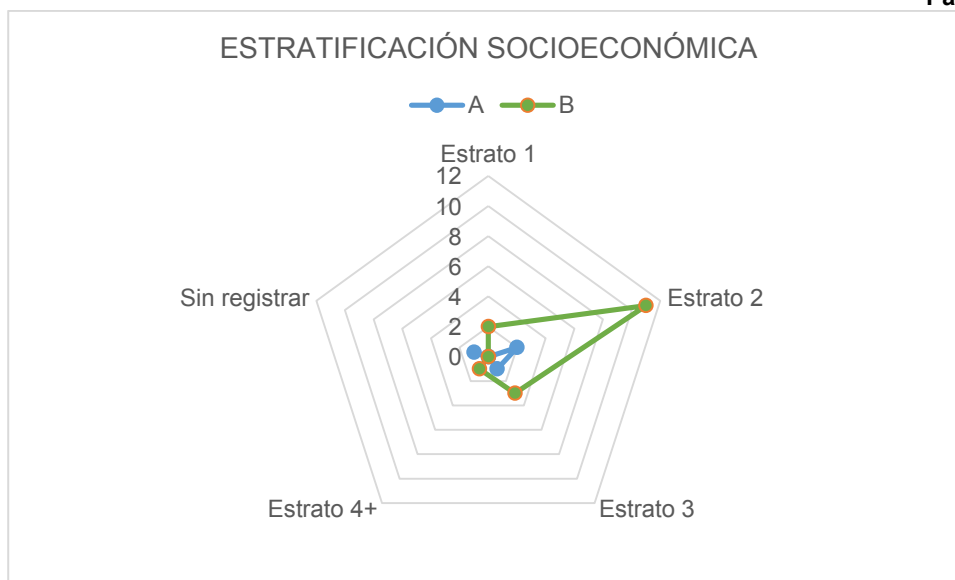


Ilustración 7. Imagen de estratificación según base de datos actualizada a marzo de 2023

Los predios calificados con 9 o 0 obedecen a predios que al momento de la revisión de estrato se encontraban sin edificación o que tenían una destinación para usos no residenciales.

Se encontró que la mayoría de los predios está en **estrato 2** representando el **61,90%**. Mientras que en **estrato 1** hay **(2)** predios **(9,52%)**, en **estrato 3** hay **(4)** predios **(19,05%)**, hay 1 predio en estrato 5 siendo el **(4,76%)** y hay un predio sin registrar estrato **(4,76%)**.



ESTRATO	Ámbito	Estrato 1	Estrato 2	Estrato 3	Estrato 4+	Sin registrar	TOTAL
	A	0	2	1	0	1	4
	B	2	11	3	1	0	17
	TOTAL	2	13	4	1	1	21
	%	9,52%	61,90%	19,05%	4,76%	4,76%	100,00%

Tabla 12. Porcentajes de estratificación según RUES

Ámbito	Código	Área del Predio	Edificaciones	Estrato	
A	0004-2986-000	117,00	1	3	
	0004-2989-000	72,00	1	0	
	0004-2988-000	72,00	1	2	
B	0004-2987-000	72,00	1	2	
	0004-2422-000	88,00	1	1	
	0004-2423-000	83,00	0	2	
	0004-0626-000	182,00	1	2	
	0004-2421-000	68,00	1	2	
	0004-2418-000	91,00	1	2	
	0004-2420-000	86,00	1	2	
	0004-2419-000	91,00	1	2	
	0004-1649-000	188,00	1	2	
	0004-1595-000	72,00	1	3	
	0004-1451-000	251,00	1	5	
	0004-1450-000	82,00	0	3	
	0004-2371-000	245,00	1	2	
	0004-1720-000	156,00	1	2	
	0004-1449-000	148,00	1	2	
	0004-1448-000	336,00	1	3	
	0004-3823-000		376,00	1	2
				1	
				1	
	0004-0628-000		649,00	1	1
		1			
		1			
		1			
		1			

Tabla 13. Distribución de los estratos por ámbito



8. LINEAMIENTOS AMBIENTALES E IDENTIFICACION DE AMENAZAS NATURALES

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

- De acuerdo con el Plano 1B. Estructura general del territorio a largo plazo – zonas de amenaza del Acuerdo 17 del 2000, **ESTÁ UBICADA EN ZONA DE RIESGO** en niveles medios por movimientos en masa en aproximadamente el 92.54% área total y en nivel medio por inundación en el 7.39% del área, según el respectivo Plan de Ordenamiento Territorial (ver ilustración 11).



Ilustración 8. Riesgo por inundaciones y movimientos en masa

- No se encuentra dentro del polígono de inundación demarcado para la huella identificada en 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 riesgo medio por ENCHARCAMIENTO, en la totalidad del área y por incendios forestales en nivel medio en aproximadamente un área de 6.84%. Según este instrumento los ámbitos no se encuentran en amenaza por inundación, avenida torrencial, ni movimientos en masa.



Ilustración 12. Clasificación del suelo según POMCA

- Según lo establecido en la zonificación del POMCA del río Bogotá el asentamiento humano se encuentra en la categoría de uso múltiple con el descriptor “Áreas urbanas municipales y distritales (ZU)” no encontrándose dentro de las áreas de conservación y protección ambiental de este instrumento de planificación ambiental.



Ilustración 92. Clasificación del suelo según POMCA

- En relación con los elementos ambientales existentes en el entorno del área solicitada para el asentamiento, se puede indicar que el asentamiento se

encuentra hacia el costado occidental del Río Bogotá a aproximadamente 939.7 m lineales en el punto más cercano entre el asentamiento y la zona de protección del sistema hídrico. Según el inventario realizado en el año 2021, no colinda directamente con vallados.

- El ámbito B se desarrolla parcialmente en suelos con vocación agrícola (especialmente 3 predios, ver ilustración 14). Teniendo en cuenta que estos 3 predios se encuentran en suelos suburbanos (Zona Rural de Granjas) deberán dar cumplimiento a los usos establecidos en el numeral 5.8 del Acuerdo 16 de 1998



Ilustración 14. Clasificación agrológica de acuerdo al Instituto Geográfico Agustín Codazzi para la zona de estudio. Se presenta en color amarillo las áreas con suelos clase 7, el restante corresponde a suelos con clase 2.

- Con base en las imágenes satelitales disponibles en Google Earth se denota la de un individuo arbóreo en un aislamiento posterior, y vegetación asociado a una cerca viva, el componente de flora en el asentamiento es poco. Los asociados a la cerca viva deben contar con las labores de mantenimiento cumpliendo la altura establecida para la zona y bajo los lineamientos técnicos que establezca la autoridad ambiental para especies no ornamentales.

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. 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.

Actualmente para llegar al asentamiento se puede ingresar por la carrera 2 Este, o por la Calle 29, ambas vías consideradas con un perfil vial tipo V4 sección vial de 16.00 mts, en donde los predios contiguos a estas vías presentan una proyección vial para la futura ampliación de las mismas, para mayor claridad se muestra la siguiente imagen:



Ilustración 10. Reserva vial

Fuente: Dirección de Ordenamiento Territorial y Plusvalía, 2022

Para una mejor precisión con ocasión a los perfiles viales y a los predios en cita, es conveniente realizar levantamiento topográfico amarrado a coordenadas nacionales, como apoyo la Dirección de Ordenamiento Territorial y Plusvalía suministrará la Información de las placas geodésicas más cercanas al predio, certificadas por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, con el sistema de referencia nacional, información necesaria para determinar a detalle las áreas necesarias para la ampliación de las vías.

9.2 Prestación del servicio público de transporte.

Actualmente se dispone de las rutas de transporte público denominadas “Vereda Bojacá” y “20 de Julio” que cruza por el frente del asentamiento humano.



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

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

Es conveniente mencionar que al contemplarse la posibilidad de darle mayor aprovechamiento al asentamiento se deberá replantear las proyecciones viales planteadas internamente, en caso de altos grados de consolidación mínimo V8 sección vial de 3.00, esta última de carácter estrictamente peatonal, igualmente se deberá garantizar la conectividad entre las mismas., contemplándose lo siguiente.



Ilustración 11. Vías Internas

Fuente: Dirección de Ordenamiento Territorial y Plusvalía, 2022

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

10. SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS

Mediante el trabajo en campo se evidenció que la zona cuenta con la disponibilidad y accesibilidad a los servicios de acueducto, alcantarillado, energía, aseo y recolección de basuras, no se advierte en ninguna construcción con funcionamiento de soluciones individuales de saneamiento como tanques sépticos, ni la descarga de aguas residuales a los vallados o directamente al suelo, no obstante en la medida que no se ingresó a la mayoría de los lotes, si no obedeció a una visita preliminar esta situación debe verificarse y en dado caso conjurarse debido a la disponibilidad del servicio en la zona.

Es posible que en los predios donde hay un número plural de viviendas, la prestación se realice a través de una única conexión formal, lo cual puede derivar la existencia de conexiones erradas, que debe ser objeto de verificación por parte de los correspondientes prestadores.

En cuanto a la prestación del **servicio de energía eléctrica**, se tiene la instalación de una red de Media tensión de Chía de 11 KV y la alimentación del asentamiento humano a través de la red de baja tensión que ingresa que transita por la misma vía y que da soporte a las conexiones domiciliarias.



Ilustración 12. Redes de energía eléctrica de media y baja tensión

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



Ilustración 17. Redes de gas domiciliario

En lo que respecta al **servicio de aseo y recolección de basuras**, el vehículo recolector ingresa por las vías del asentamiento humano.

Conforme a la información recopilada en el marco del Plan maestro de **Acueducto y Alcantarillado 2018**, se tiene a nivel de acueducto un suministro por la vía Local de 3" en PVC y de 2" en PVC dentro de las servidumbres de acceso, de la cual se derivan las acometidas domiciliarias de ingreso mediante servidumbres a los lotes y de conexión directa de los predios con frente sobre la vía pública, en algunos lotes con edificaciones hacia la parte posterior del lote no es clara las condiciones de conexión del servicio de acueducto.





Ilustración 138. Redes de acueducto y alcantarillado

En el caso del servicio de **Alcantarillado**, la información registrada en el inventario de redes del plan maestro de alcantarillado la zona cuenta con prestación completa del servicio de alcantarillado, a través de la conexión a tuberías de 12” en Gres, y 14” en Gres.

Esta zona hace parte del área aferente a los colectores que conducen las aguas finales sobre el Río Bogotá, el cual tiene tratamiento con la PTAR 1.



11. ESPACIO PÚBLICO Y EQUIPAMIENTOS.

La zona de estudio se localiza sobre el sector “Colorado – Floresta – El Paraíso” de la vereda de Bojacá, con conexión a través de la Kra. 2 Este y la Calle 29. Se encuentra en el entorno inmediato del asentamiento como equipamientos públicos:

- Casa de Justicia Mercedes de Calahorra (00-00-0004-2367-000) – Distancia aproximada a través de vías: 15 m.
- A 400 m. se encuentra un Jardín Infantil (00-00-0004-0619-000) y (00-00-0004-5745-000).
- A 450 m. se ubica la sede de la Institución Educativa Oficial Mercedes de Calahorra identificada con número catastral (00-00-0004-0011-000) y (00-00-0004-0012-000)



Ilustración 149. Ubicación de equipamientos públicos en el entorno cercano.

En cuanto al espacio público más cercano se encuentran los siguientes predios:

- Áreas de espacio público efectivo se encontraron cuatro predios de los cuales solo tres son realmente efectivos, identificados con los siguientes números catastrales (00-00-0004-4861-000), (00-00-0004-0620-000), (00-00-0004-0604-000) y (00-00-0004-0011-000) que es la cancha del I.E.O de Mercedes de Calahorra. El primero de ellos es el Parque de Bojacá y luego se refiere a las zonas verdes de la urbanización Calatrava.
- El predio identificado como (00-00-0004-0147-000) no es realmente efectivo a pesar de estar inventariado como espacio público, y esto es porque está encerrado con una reja y porque está siendo aprovechado por los automóviles del conjunto Cataluña.



Ilustración 20. Fotografía de espacio público efectivo frente al asentamiento y ubicación de espacios públicos en el entorno cercano según ArcGIS.

A nivel de educación para el trabajo en la vereda, de manera inmediata cerca al ámbito objeto de estudio se encuentra la Universidad de Cundinamarca hacia el oriente sobre la autopista norte.

En conclusión, la zona cuenta con disponibilidad de equipamientos públicos educativos y con espacio público, aunque estos no estén destinados completamente para el uso y disfrute de la comunidad.

En las imágenes se observa la ubicación de los distintos equipamientos públicos y privados más relevantes, así como los parques.

Es relevante señalar esta condición, pues el espacio público y el acceso a el es fundamental para contrarrestar la precarización de espacio público en los asentamientos, no solo al interior de los ámbitos sino también en el entorno próximo.



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 a lograr este propósito, considerándose a nivel inicial las siguientes:

1. Se hace necesario para concretar las medidas de conformación y regularización del espacio público del asentamiento humano que de preferencia los tramites de legalización urbanística se tramiten de forma conjunta a nivel de ámbito, conforme a la demarcación definida en el presente documento, en particular en aras de concretar los elementos pertenecientes al sistema vial, o que en su defecto concurren los predios con identidad de acceso.
2. En el decreto de orden de legalización es preciso definir las reglas u orientaciones para los predios al interior de la zona delimitada que por sus características jurídicas y de ocupación no requieren el sometimiento al trámite de legalización urbanística, pero que se encuentran al interior de la zona cuya orden de legalización se emite.
3. En el Decreto de orden de legalización se deberán precisar y establecer lineamientos ambientales y de sostenibilidad conducentes a mejorar las condiciones del entorno, el equilibrio entre el medio construido y el espacio natural y el reverdecimiento del entorno, que son de la mayor importancia teniendo en cuenta los procesos de ocupación irregular.
4. Se considera fundamental la liberación de espacio público y la integración de la malla vial existente en el asentamiento a la malla vial local del municipio conforme a los instrumentos legales que se deriven del trámite de legalización urbanística, así como otros que jurídicamente sean viables tendientes a la declaratorio del espacio público.
5. Conforme a lo previsto en el artículo 2.2.6.4.2.6 del Decreto 1077 de 2015 se hace meritorio la definición de un mecanismo de compensación para el espacio público, reconociendo en todo caso un área básica mínima que garantice condiciones de vivienda digna, pero que a su vez permita de manera equitativa y proporcional a los niveles de construcción compensar a la colectividad por la ausencia de espacios públicos y zonas verdes y que reconozca la proporcionalidad de la informalidad de los predios al interior del asentamiento humano.
6. El asentamiento tiene una altura predominantemente mayor a un piso en la mayoría de las edificaciones, razón por la cual se deben seguir los parámetros de altura máxima en Zona Rural de Granjas de forma tal que compagine con las zonas circundantes. Las edificaciones actuales de un solo nivel, en el marco de la regularización urbanística podrán crecer máximo hasta dos niveles, respetando la normativa del sector y las edificaciones que superan los dos niveles de altura podrán ser objeto de legalización previo análisis del grado de consolidación, el índice de ocupación y otros determinantes previos a emitir el decreto de legalización.
7. Se requiere en los tramites de legalización urbanística establecer mecanismos de coordinación y concurrencia con los prestadores de servicios públicos domiciliarios para regularizar las condiciones de prestación de los servicios esenciales, incluido el del Alumbrado Público.
8. En los actos de legalización urbanística, se reconocerá la existencia de lotes mediante el amojonamiento y alinderamiento de las situaciones de hecho existentes, en dichos actos NO se podrá autorizar la subdivisión posterior de nuevos predios por debajo de





lo previsto en el plan de ordenamiento territorial vigente y conforme a las reglas allí fijadas y en todo caso la misma solo será admisible si los predios resultantes gozan con frente sobre las vías existentes, sin que pueda derivar la apertura de nuevas servidumbres o de lotes vías de acceso.

9. Téngase en cuenta las siguientes condiciones mínimas de habitabilidad, sin perjuicio de las que se precisen en los trámites de legalización urbanística, y que corresponden con las indicadas en el Artículo 216 sobre la normativa de Zona Rural de Granjas del Acuerdo 17 de 2000.
- **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, y de acuerdo con el artículo 197 “Normas sobre volumetría en desarrollos para construcción rural” teniendo en cuenta que el suelo donde se ubica el asentamiento es rural, que el AMPV mínimo aplica para “sectores urbanizables localizados al interior del perímetro urbano” y sumado a las condiciones irregulares propias de los asentamientos humanos, se determinará el AMPV así:

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

Donde:

AMB = Área mínima básica

NA = Número de alcobas

K= Constante según uso

El área Mínima básica (AMB) será de 50 m², debido a que fue la condición más extrema que se encontró en el asentamiento humano, de manera que ningún nuevo desarrollo tendrá un AMB menor a 50 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.

Si bien el AMB será de 50 m², no se permitirán nuevos desarrollos, debido al grado de consolidación del asentamiento.

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

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

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





con el artículo 197 del Acuerdo Municipal 17 del 2000, 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.** Como regla general las edificaciones nuevas deberán contemplar un aislamiento lateral de por lo menos tres (3) metros, de acuerdo con el artículo 197 del Acuerdo Municipal 17 del 2000, 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.

En aquellos casos donde sea posible respetar el aislamiento lateral estos deberán ser áreas libres debidamente empradizadas y dotadas de vegetación ornamental, en caso de que no sea posible en el trámite de legalización urbanística se analizarán y plantearán alternativas que garanticen adecuadas condiciones de aislamiento o en su defecto soluciones de empate que garanticen una armónica integración de los paramentos, voladizos y demás parámetros volumétricos.

- **Voladizos:** La normativa actual no permite voladizos en el suelo rural. Sin embargo, si las condiciones de área del lote lo permiten, en el caso de edificaciones existentes con voladizo, o “voladizo de pirámide invertida” propio de los asentamientos populares se permitirá solo de manera excepcional en atención al grado de consolidación de la edificación. No se permitirán para nuevos desarrollos.
- **Número de pisos.** El número de pisos permitido actual según normativa es de dos pisos para suelos rurales, sin embargo, en el asentamiento se identificó que hay varias edificaciones con más de dos pisos; se admitirá dentro de los trámites de legalización y como medida de regularización urbanística un máximo de tres (3) pisos para las edificaciones que ya cuenten con tres niveles de altura. Las edificaciones de dos niveles actuales no podrán construir un nuevo nivel. Los nuevos desarrollos tendrán como máximo una altura de dos niveles.
- **Antejardín:** De acuerdo con la normativa este debe ser de cinco (5) metros sobre la vía principal, y de tres (3) metros en las vías de acceso internas o secundarias, los antejardines deberán ser áreas libres, empradizadas y dotadas de vegetación ornamental. Esta distancia deberá ser respetada para nuevos desarrollos.
- 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. Si las condiciones de área del lote no lo permiten, en el caso de edificaciones existentes se buscará un antejardín 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.
- 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, en el caso de predios con licencias previas otorgadas y en los cuales se haya dispuesto y reconocido zona de parqueo, la misma no podrá ser modificada o eliminada en el marco de las propuestas de regularización urbanística y deberá cumplir con los estándares del Art. 75 del POT vigente.
- 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, procurando en todo caso su mayor aproximación a índices de ocupación máximos del 60% y procurando criterios razonables y equitativos de ocupación de los predios en la zona.

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

13. CONCLUSIONES

Conforme a la información recopilada y el análisis preliminar del entorno se concluye que la zona objeto de estudio cumple con los requisitos exigidos en el Acuerdo 188 de 2021 y modificado por el Acuerdo 207 de 2022 para su consideración como asentamiento humano susceptible de ser legalizado, tal como se detalla a continuación:

1. Se trata de un asentamiento humano conformado por **21 predios**, en dos ámbitos; según la información catastral es un asentamiento con predominio residencial y que alberga aproximadamente **27 edificaciones** conformadas por **18 unifamiliares, 4 bifamiliares y 2 multifamiliares**.
2. Se constataron niveles bajos de precariedad de las unidades privadas, en particular representado en los materiales de cubierta de las edificaciones, inadecuada disposición de las viviendas al interior de los predios, irregularidad de los accesos a las viviendas, sin garantía adecuada de accesos y privacidad al interior de los lotes, al igual que aparentes condiciones de hacinamiento y condiciones insalubres de algunas viviendas que no favorecen las condiciones de iluminación y ventilación, apariencia de infraestructuras con vulnerabilidad estructural limitada, entre otros; aspectos, que si bien no son reiterados en la mayoría de viviendas, favorecen las condiciones de pobreza y exclusión social de los hogares y pueden conllevar a la ocurrencia de conflictos sociales vecinales y familiares además de no cumplir con la vivienda digna.





3. Conforme a la visita preliminar se constatan condiciones de informalidad en un buen número de las edificaciones existentes, desarrolladas sin licencia urbanística previa o en desconocimiento de esta, con un ostensible desequilibrio entre la densidad y los espacios públicos.
4. Conforme a la validación del estrato social y en cumplimiento de lo previsto en el artículo 3 del Acuerdo 188 de 2021, el asentamiento humano tiene una consolidación predominante de viviendas de interés social, de las cuales se identificó que el **9,52% es estrato 1; el 61,90% es estrato 2; el 19,05% es estrato 3, el 4,76% es estrato 5 y hay un predio sin registrar estrato.**
5. El área solicitada para el asentamiento humano no se encuentra en la categoría de conservación o protección según el POMCA del Río Bogotá. Dado que se encuentra en zona de amenaza por encharcamiento es necesario que se establezcan las medidas técnicas de conducción de aguas lluvias, dentro de las que se pueden contemplar: redes perimetrales que conduzcan las aguas lluvias a la red de alcantarillado existente, mantener sin endurecimientos las áreas libres de construcción que permitan la infiltración del agua en el suelo, bajo ningún concepto se aceptará como medida de mitigación de la amenaza por encharcamiento la nivelación y relleno con residuos de construcción y demolición, dado que esta práctica es contraria a la normatividad ambiental. Dado que unas pequeñas áreas cuentan con amenaza por incendio forestal es necesario evitar la generación de focos que propicien incendios, así como el mantenimiento de la cobertura vegetal en el área referenciada en el Estudio básico de riesgos, minimizando de este modo los posibles eventos asociados a la amenaza por incendio forestal. El manejo que se dé al componente florístico del área objeto de solicitud, debe ser el aprobado por la autoridad ambiental. En los tres predios que se desarrollaron sobre suelos con vocación agrícola y dada la presencia de pequeñas áreas sin construcción se deben contemplar en esta el cumplimiento de los usos establecidos en el Acuerdo 16 de 1998 en su numeral 5.8 bajo medidas que no generen perturbaciones a los predios vecinos. El área debe dar cumplimiento a la norma ambiental, de gestión de riesgos y policiva que le aplique.
6. Para llegar al asentamiento se ingresa por la Carrera 2 Este y por la calle 29. Ambas vías tiene perfil cial V 4 sección vial de 16.00 mts.
De igual manera los predios cuentan con una proyección interna tipo V8 peatonal, ocasionalmente vehicular. De igual manera para una mejor precisión con ocasión a los perfiles viales y a los predios en cita, es conveniente realizar levantamiento topográfico amarrado a coordenadas nacionales, como apoyo la Dirección de Ordenamiento Territorial y Plusvalía suministrará la Información de las placas geodésicas más cercanas al predio, certificadas por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, con el sistema de referencia nacional, información necesaria para determinar a detalle las áreas necesarias para la ampliación de las vías
7. Se evidenció en la zona prestación y acceso a la totalidad de los servicios públicos domiciliarios básicos, no obstante, en el marco de los trámites de legalización urbanística se hace necesario precisar las adecuadas condiciones de regularidad en materia de servicios para dar cumplimiento a la garantía de acceso o disponibilidad en la prestación de los servicios esenciales, en particular sobre la regularidad de la totalidad de las conexiones y la recolección de residuos sólidos.





8. El asentamiento humano requiere en aras de avanzar en su regularización urbanística en aumentar la penetración de zonas verdes en las edificaciones y en el entorno, y en la liberación de zonas construidas para mejorar las condiciones de iluminación y ventilación de las edificaciones y adelantar los posteriores trámites de licenciamiento urbanístico y acto de reconocimiento de edificaciones para constatar condiciones de seguridad y sismo resistencia de las edificaciones.

9. Adicionalmente, se deberá propender por realizar la actualización catastral que permita gravar las áreas construidas que no han sido declaradas.

