



ALCALDÍA MUNICIPAL DE CHÍA

DECRETO NÚMERO 180 DE 2023
(25 JUL 2023)

"EL CUAL DELIMITA UNA ZONA CONFORMADA POR ASENTAMIENTOS HUMANOS PRECARIOS DE ORIGEN INFORMAL INTEGRADOS PREDOMINANTEMENTE POR VIVIENDAS DE INTERÉS SOCIAL, UBICADA LA VEREDA CERCA DE PIEDRA CENTRO POBLADO 03 (ZRG - ZCS) – SECTOR KALAMARY - PUEBLO FUERTE – EL TREBOL 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, reglamentarias, y

CONSIDERANDO:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Que, como consecuencia jurídica necesaria de los actos de legalización 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 parágrafo 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 parágrafo al artículo quinto del Acuerdo 188 de 2021 "POR MEDIO DEL CUAL SE DELEGA AL ALCALDE DE CHÍA LA FACULTAD PARA LA LEGALIZACIÓN Y REGULARIZACIÓN URBANÍSTICA DE ASENTAMIENTOS HUMANOS CON CONDICIONES DE PRECARIEDAD Y DE ORIGEN INFORMAL, CONFORMADOS POR VIVIENDAS DE INTERÉS SOCIAL Y USOS COMPLEMENTARIOS QUE LA SOPORTAN Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES", así:

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

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

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

parágrafo primero del artículo tercero del Acuerdo 188 del 3 de noviembre de 2021, podrán seguir el trámite para la expedición del mismo, si a ello hubiere lugar, y una vez proferido se podrá dar continuidad al trámite de legalización de asentamientos humanos individuales o colectivos en todo caso, las ordenes de legalización solo podrán expedirse hasta el 31 de julio del año 2023 y las ordenes expedidas tendrán vigencia hasta el 31 de diciembre de 2023."

Que, por lo anterior y acorde con la solicitud de estudio preliminar de legalización urbanística del asentamiento humano efectuadas a través de los radicado con consecutivo 20229999910627 del 01 de abril de 2022, se adelantó, entre otras actuaciones, una visita el pasado 21 de julio de 2022 por parte de la Dirección de Ordenamiento Territorial y Plusvalía a la vereda Tíquiza – Centro Poblado Cuatro Esquinas.

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:

Códigos Catastrales
2517500000000008084200000000
2517500000000008074300000000
2517500000000008074200000000
2517500000000008074100000000
2517500000000008086600000000
2517500000000008086700000000
2517500000000008074000000000
2517500000000008084000000000
2517500000000008089100000000
2517500000000008117600000000
2517500000000008117700000000
2517500000000008117800000000
2517500000000008117900000000
2517500000000008118900000000
2517500000000008118000000000
2517500000000008118100000000
2517500000000008118200000000
2517500000000008118300000000
2517500000000008118400000000
2517500000000008118500000000
2517500000000008118600000000
2517500000000008118700000000
2517500000000008118800000000
2517500000000008082100000000
2517500000000008087400000000
2517500000000008086900000000
2517500000000008081700000000
2517500000000008064300000000
2517500000000008088000000000
2517500000000008087900000000
2517500000000008087800000000
2517500000000008083900000000
2517500000000008116800000000
2517500000000008084500000000
2517500000000008088500000000
2517500000000008089200000000

Handwritten signatures and initials.

Códigos Catastrales
251750000000000080886000000000
251750000000000080893000000000
251750000000000080739000000000
251750000000000080844000000000
251750000000000080888000000000
251750000000000080889000000000
251750000000000080890000000000
251750000000000080843000000000

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 de 11.273 metros cuadrados y se localiza en la vereda Cerca de Piedra Centro Poblado 03 (ZRG - ZCS) – Sector Kalamary - Pueblo_Fuerte – El Trebol.

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 – CENTRO POBLADO 03 – (Zona Rural de Granjas y Zona de Corredor Suburbano). Al revisar la información catastral y las imágenes disponibles que demuestran la densificación predial, se puede evidenciar que normativamente existe incompatibilidad entre los desarrollos existentes y la norma primaria de la zona, lo que dificulta lograr su regularización urbanística y, por lo tanto, hace necesario fijar una norma de carácter excepcional que permita lograr el objetivo de legalización del asentamiento humano.

Que, de igual manera en el asentamiento se evidencia una consolidación predial y constructiva de aproximadamente 10 años, lo cual se corroboró en la visita de campo, entrevistas en el sector y la verificación de las imágenes cartográficas a que se tiene acceso oficialmente, presentándose para el año 2022 un grado de consolidación cercano al 88.64%.

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

Ámbito	Código	Estrato	Código	Estrato
ÚNICO	251750000000000080842000000000	1	251750000000000081188000000000	0
	251750000000000080743000000000	2	251750000000000080821000000000	3
	251750000000000080742000000000	0	251750000000000080874000000000	0
	251750000000000080741000000000	2	251750000000000080869000000000	3
	251750000000000080866000000000	2	251750000000000080817000000000	2
	251750000000000080867000000000	2	251750000000000080643000000000	0
	251750000000000080740000000000	0	251750000000000080880000000000	2
	251750000000000080840000000000	0	251750000000000080879000000000	0
	251750000000000080891000000000	0	251750000000000080878000000000	3
	251750000000000081176000000000	3	251750000000000080839000000000	0
	251750000000000081177000000000	2	251750000000000081168000000000	2
	251750000000000081178000000000	0	251750000000000080845000000000	0
	251750000000000081179000000000	0	251750000000000080885000000000	2

Ámbito	Código	Estrato	Código	Estrato
	2517500000000000081189000000000	0	2517500000000000080892000000000	0
	2517500000000000081180000000000	2	2517500000000000080886000000000	0
	2517500000000000081181000000000	3	2517500000000000080893000000000	0
	2517500000000000081182000000000		2517500000000000080739000000000	0
	2517500000000000081183000000000	0	2517500000000000080844000000000	1
	2517500000000000081184000000000	0	2517500000000000080888000000000	3
	2517500000000000081185000000000	0	2517500000000000080889000000000	0
	2517500000000000081186000000000	3	2517500000000000080890000000000	0
	2517500000000000081187000000000	0	2517500000000000080843000000000	0

Que, el ámbito a legalizar responde a las siguientes características en cuanto a áreas y tipología constructiva:

- Según la información recopilada, se trata de un asentamiento con un ámbito único que tiene un área aproximada de 11.273 metros², con un uso predominantemente residencial y que alberga aproximadamente 56 edificaciones en su mayoría multifamiliares - (29 edificaciones) equivalentes al (51,79%), pero también se han identificado algunas edificaciones bifamiliares (10 bifamiliares) (17,86%) y unifamiliares (17 edificaciones) equivalentes al (30,36%).

Que, durante trabajo de campo se pudo observar que 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, solo se encuentran tres viviendas en madera deteriorada o de condiciones inadecuadas, lo que resulta siendo un aspecto favorable en lo que respecta a los materiales constructivos empleados a nivel individual. Sin embargo, es indispensable que durante el proceso de reconocimiento de las edificaciones se evalúen los aspectos estructurales a través de un peritaje técnico, con el fin de establecer la idoneidad del sistema estructural, y así determinar la necesidad de realizar los reforzamientos pertinentes en aras de mitigar el riesgo ante un eventual sismo como se estipula en la NSR -10 y de esta manera salvaguardar la seguridad y la vida de los habitantes del asentamiento.

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

Que, al asentamiento humano se ingresa así: Se puede ingresar por la vía local que conecta al asentamiento con el Camino del Edén, igualmente se puede ingresar por el costado norte por la vía local que conecta al asentamiento con la vía que comunica al municipio de Chía con el municipio de Cota. Las dos vías de ingreso son consideradas con un perfil vial tipo V6 sección vial de 10.00 mts y los predios contiguos a estas vías presentan reserva vial. 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 a favor del municipio.

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

Qué, una vez analizada la zona, se trata de un asentamiento humano con condiciones de moderada precariedad por su desconexión con la estructura urbana y por la ausencia de redes adecuadas de soporte, debido al poco espacio público de encuentro, vías locales insuficientes con perfil peatonal, pero con uso frecuente para el acceso de vehículos, con superficie de rodadura en tierra y de conformación irregular que favorece las condiciones de pobreza y exclusión social de los hogares y pueden conllevar a la ocurrencia de conflictos sociales vecinales y familiares.

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

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

1. NO se encuentra en zona de amenazas en niveles medios, ni altos, según el respectivo Plan de Ordenamiento Territorial. 2.
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 amenaza media por encharcamiento, en la totalidad del área y por incendios forestales en aproximadamente un área de 583,91m.

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 Pastoreo Semiintensivo (PSI), 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 Cerca de Piedra Centro Poblado 03 (Zona Rural de Granjas – Zona de Corredor Suburbano) – Sector Kalamary – Pueblo Fuerte – El Trébol, con área aproximada de 11.273 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

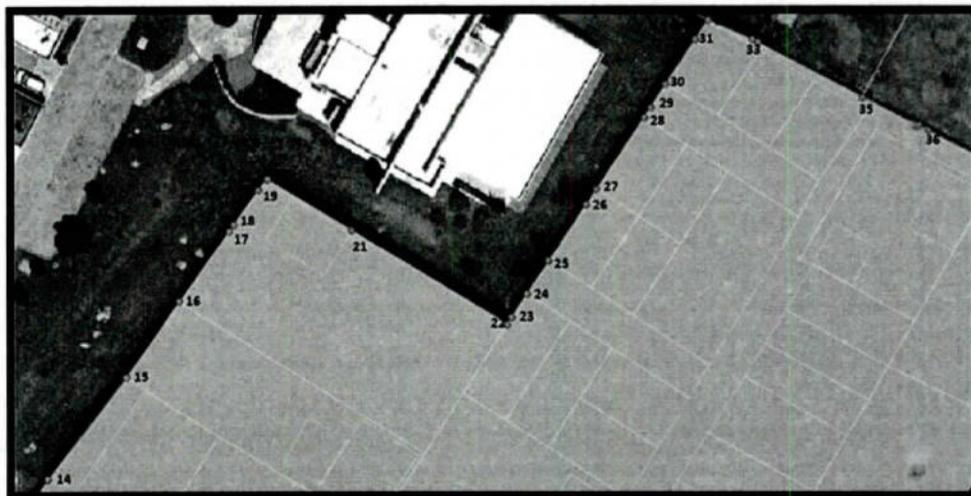
ÁMBITO	ID	X	Y	ID	X	Y
ÚNICO	0	4880330,9	2093874,2	31	4880320,1	2093997,3
	1	4880330,2	2093874,6	32	4880324,8	2094004,3
	2	4880323,7	2093878,2	33	4880326,7	2094007,2

[Handwritten signatures and initials]

ÁMBITO	ID	X	Y	ID	X	Y
	3	4880315,1	2093883,0	34	4880333,6	2094004,3
	4	4880312,7	2093884,3	35	4880334,5	2094003,8
	5	4880312,0	2093884,7	36	4880350,7	2093995,4
	6	4880294,5	2093894,4	37	4880360,8	2093990,2
	7	4880276,0	2093904,7	38	4880373,4	2093983,8
	8	4880272,3	2093906,7	39	4880376,6	2093982,2
	9	4880249,6	2093919,3	40	4880389,9	2093975,4
	10	4880230,5	2093929,9	41	4880387,9	2093971,9
	11	4880227,2	2093929,6	42	4880385,1	2093966,8
	12	4880222,1	2093933,0	43	4880384,2	2093965,4
	13	4880224,9	2093937,0	44	4880378,4	2093955,3
	14	4880225,0	2093937,1	45	4880375,1	2093949,5
	15	4880237,1	2093952,5	46	4880372,9	2093945,7
	16	4880245,3	2093964,0	47	4880358,6	2093920,6
	17	4880253,0	2093974,8	48	4880358,6	2093920,5
	18	4880253,7	2093975,7	49	4880357,9	2093919,2
	19	4880257,5	2093981,1	50	4880355,1	2093914,2
	20	4880258,7	2093982,9	51	4880355,1	2093914,1
	21	4880258,9	2093982,8	52	4880351,6	2093907,9
	22	4880271,9	2093975,0	53	4880351,6	2093907,8
	23	4880295,7	2093960,6	54	4880348,1	2093902,2
	24	4880296,4	2093961,6	55	4880346,7	2093899,8
	25	4880298,8	2093965,3	56	4880345,7	2093897,9
	26	4880302,1	2093970,2	57	4880344,6	2093896,2
	27	4880307,9	2093978,9	58	4880342,0	2093891,0
	28	4880309,5	2093981,3	59	4880340,4	2093888,7
	29	4880316,8	2093992,3	60	4880337,9	2093885,3
	30	4880317,8	2093993,8	61	4880330,9	2093874,2

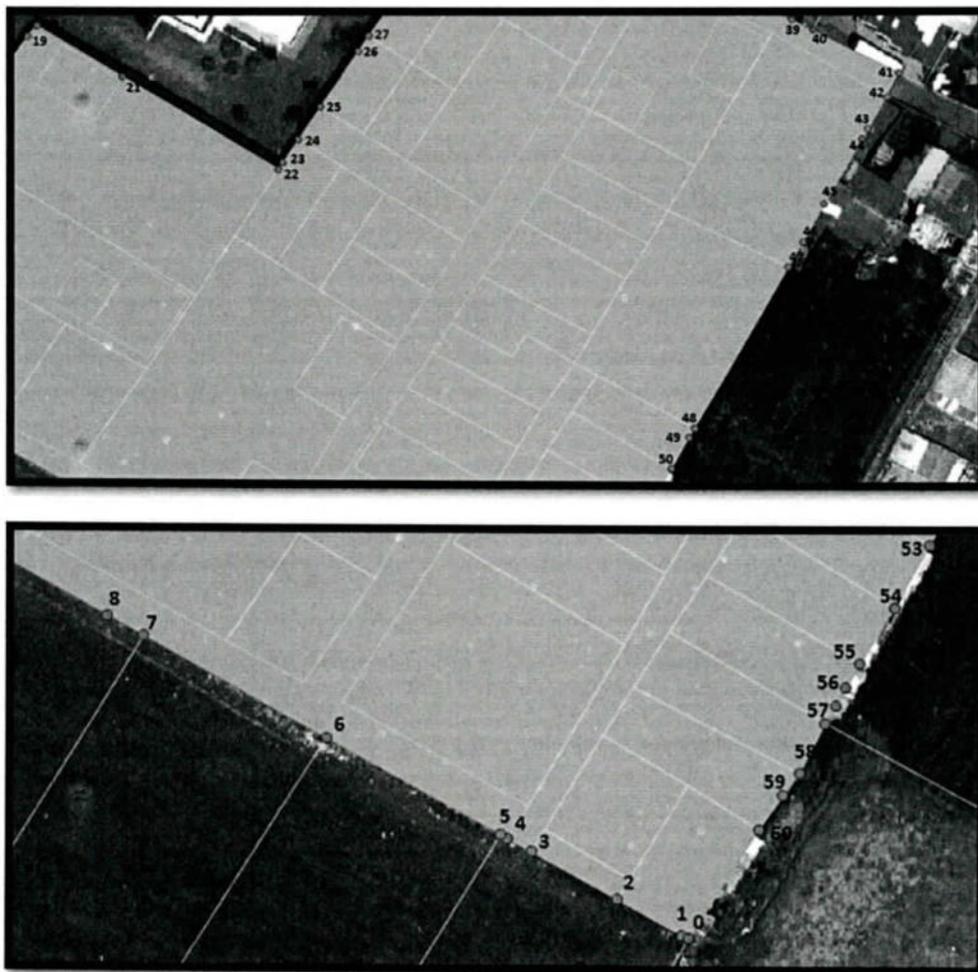
Fuente: Dirección de Ordenamiento Territorial y Plusvalía, 2022

Imagen 1. Localización Zona objeto de estudio.



AC

12/23



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 en el 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 Centro Poblado 03 (Zrg - Zcs) – Vereda Cerca De Piedra Sector Kalamary - Pueblo Fuerte – El Trébol – radicado 20229999910627".

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, en el presente proceso téngase en cuenta que nos encontramos frente a un único ámbito conformado mayoritariamente por viviendas de interés social, integrados así:

Ámbito	Código	Estrato	Código	Estrato
ÚNICO	2517500000000000080842000000000	1	2517500000000000081188000000000	0
	2517500000000000080743000000000	2	2517500000000000080821000000000	3
	2517500000000000080742000000000	0	2517500000000000080874000000000	0
	2517500000000000080741000000000	2	2517500000000000080869000000000	3
	2517500000000000080866000000000	2	2517500000000000080817000000000	2
	2517500000000000080867000000000	2	2517500000000000080643000000000	0
	2517500000000000080740000000000	0	2517500000000000080880000000000	2
	2517500000000000080840000000000	0	2517500000000000080879000000000	0
	2517500000000000080891000000000	0	2517500000000000080878000000000	3
	2517500000000000081176000000000	3	2517500000000000080839000000000	0
	2517500000000000081177000000000	2	2517500000000000081168000000000	2
	2517500000000000081178000000000	0	2517500000000000080845000000000	0
	2517500000000000081179000000000	0	2517500000000000080885000000000	2
	2517500000000000081189000000000	0	2517500000000000080892000000000	0
	2517500000000000081180000000000	2	2517500000000000080886000000000	0
	2517500000000000081181000000000	3	2517500000000000080893000000000	0
	2517500000000000081182000000000		2517500000000000080739000000000	0
	2517500000000000081183000000000	0	2517500000000000080844000000000	1
	2517500000000000081184000000000	0	2517500000000000080888000000000	3
	2517500000000000081185000000000	0	2517500000000000080889000000000	0
2517500000000000081186000000000	3	2517500000000000080890000000000	0	
2517500000000000081187000000000	0	2517500000000000080843000000000	0	

AC

fund

UPP



Ilustración 1. Ámbito Asentamiento Humano.

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

No siendo posible un trámite conjunto, podrán concurrir al trámite y radicar la documentación de que trata el artículo quinto, de manera independiente, siempre y cuando al interior de la unidad predial haya por si solo un asentamiento humano con al menos dos (2) unidades de vivienda calificadas en estrato 1, 2 o 3 y cuyo grado de consolidación sea de por lo menos del 60%.

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 parágrafo segundo del artículo 4 del Acuerdo 188 de 2021.

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

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

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

Conforme al Plan de Ordenamiento Territorial vigente (Acuerdo 17 de 2000 - el Plano 1B) y la actualización del POMCA del Río Bogotá adoptado mediante la Resolución 957 de 2019 se encuentra para la zona objeto de análisis, lo siguiente:

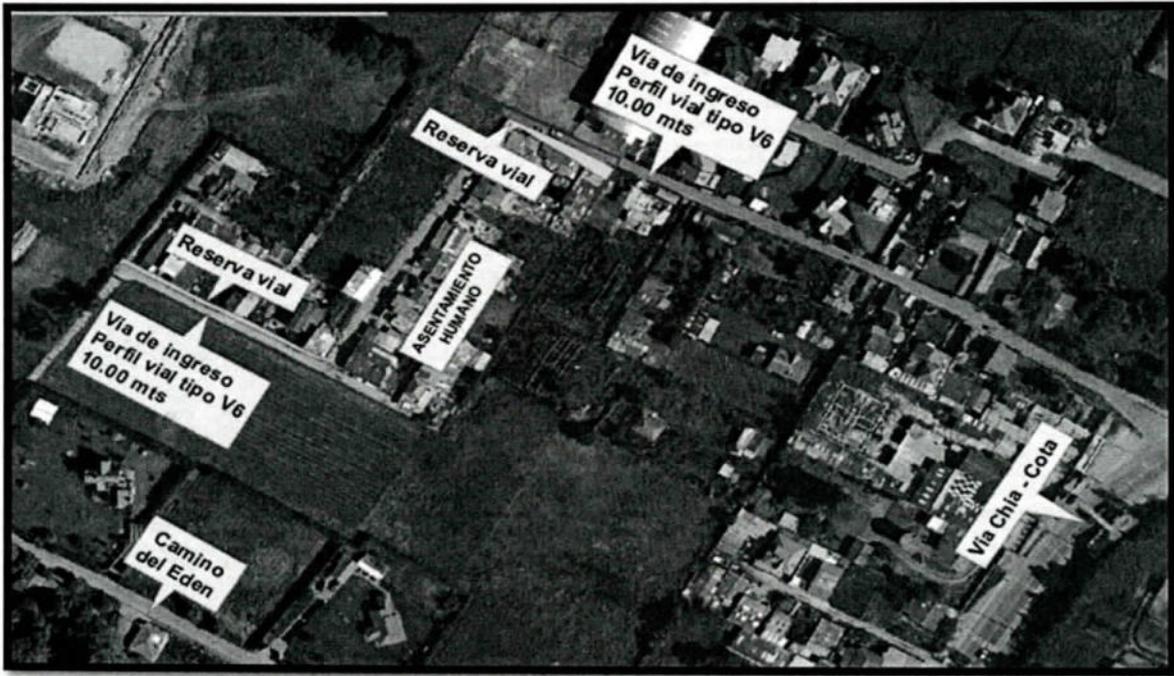
1. NO se encuentra en zona de amenazas en niveles medios, ni altos, según el respectivo Plan de Ordenamiento Territorial.
2. NO se encuentra dentro del polígono de inundación demarcado para la huella identificada en el año 2011.
3. Respecto de la información que reportan los estudios básicos de riesgos efectuados mediante Consultoría 663 de 2020, la zona de estudio cuenta con amenaza media por encharcamiento, en la totalidad del área y por incendios forestales en aproximadamente un área de 583,91m.
4. 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 Pastoreo Semiintensivo (PSI), no encontrándose dentro de las áreas de conservación y protección ambiental de este instrumento de planificación ambiental.
5. 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. Al asentamiento se ingresa por la vía local que conecta al asentamiento con el Camino del Edén, igualmente se puede acceder por el costado norte por la vía local que conecta al asentamiento con la vía que comunica al municipio de Chía con el municipio de Cota. Las dos vías de ingreso tienen definido un perfil vial tipo V6 sección vial de 10.00 metros y los predios contiguos a estas vías presentan reserva vial. 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

Se especifica que, al contemplarse la posibilidad de darle mayor aprovechamiento al asentamiento humano, se deberá replantear las proyecciones viales planteadas internamente, proyectándose como mínimo vías tipo V7 sección vial de 6.00 o 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.



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.

Handwritten signatures and initials.

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

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

Conforme al artículo 2.2.6.4.1.2 del Decreto 1077 de 2015, no procederá el reconocimiento de edificaciones o la parte de ellas que se encuentren localizadas en inmuebles de propiedad privada afectados en los términos del artículo 37 de la ley 9 de 1989 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya o que ocupen total o parcialmente el espacio público 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 la ruta de transporte público que conduce a la vereda de Cerca de Piedra, la cual pasa por el Camino del Edén, aproximadamente a una distancia de 100.00 metros del asentamiento.



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Donde:

AMB = Área mínima básica

NA = Número de alcobas

K= Constante según uso

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

ARU (Centros Poblados)	
AMB	25
NA	3
K	1

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

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

Tabla 1. Restricciones normativas para Centros Poblados según POT Vigente.

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

Los espacios de servicios, como baños y cocinas, que por razones de diseño no se puedan ventilar de manera natural, se deberá asegurar la extracción de olores y vahos por medios mecánicos (extractores de aire).
- Aislamiento Posterior.** Como regla general las edificaciones nuevas deberán contemplar un aislamiento posterior de por lo menos tres (3) metros, si las condiciones de área del lote no lo permiten, en el caso de edificaciones existentes se buscará un aislamiento de igual dimensión y solo de manera excepcional en atención al grado de consolidación de la edificación y de los materiales de la estructura se definirán dimensiones menores.
- Aislamiento lateral.** Para centros poblados no se exigirán aislamientos laterales, sin embargo, en caso tal de ser realizado por los propietarios, estos deberán ser áreas libres debidamente empradizados y dotadas de vegetación ornamental, en caso de que no sea posible en el trámite de legalización urbanística se analizaran y plantearan alternativas que garanticen adecuadas condiciones de aislamiento o en su defecto

soluciones de empate que garanticen una armónica integración de los paramentos, voladizos y demás parámetros volumétricos.

- **Voladizos:** Se permitirán voladizos de máximo hasta 0,60 metros y siempre y cuando se haya conformado solución vial frente al predio tipo V-4 y será de 0,8 sobre V-3.
- **Número de pisos.** Se admitirá dentro de los trámites de legalización y como medida de regularización urbanística un máximo de tres (3) pisos sobre V-4 y de cuatro (4) sobre V-3, con tratamiento de cubierta; el espacio resultante bajo cubierta podrá ser utilizado como parte integral del último piso de construcción. En ningún caso se permitirá altillos.
- **Antejardín:** Tres (3) metros sobre la vía principal, en las vías de acceso internas se procurará un antejardín de por lo menos dos (2) metros los cuales deberán ser áreas libres, empedradas y dotadas de vegetación ornamental, salvo que en la zona de estacionamientos se ubique al frente de la construcción, caso en el cual, se deberá combinar el prado con las zonas duras.
- En caso de las edificaciones no cumplan con estas dimensiones, se definirá en el acto de legalización lo correspondiente, buscando compensar con un aumento del aislamiento posterior u otra medida de reducción del índice de ocupación, la unificación del paramento.
- También se admitirá el antejardín resultante en una dimensión menor, como consecuencia 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. Para lo existente, se verificará la información recogida en campo, información geográfica y demás información correspondiente para verificar el estado de las construcciones.

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

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

ARTÍCULO DÉCIMO QUINTO. - 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.

PUBLIQUESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE


LUIS CARLOS SEGURA RUBIANO
 Alcalde Municipal de Chía

Elaboró:
 Elaboró Memoria:
 Revisó texto jurídico:
 Revisó texto jurídico:
 Aprobó:

Nelson Camilo Suarez Uribe – Abogado Contratista DOTP.
 Wolfram David Cañas García – Contratista DOTP.
 Dr. Rafael Enrique Roa – Jefe Oficina Asesora Jurídica (E)
 E. Alexis Rotavista V.-PU-OAJ
 Ing. Orlando Hernández Cholo - Director Ordenamiento Territorial y Plusvalía.
 Dra. Laura Rocío Rivera Ríos – Secretaría de Planeación.

LRP



MEMORIA JUSTIFICATIVA ORDEN DE LEGALIZACIÓN SUELO RURAL CENTRO POBLADO 03 (ZRG - ZCS) – VEREDA CERCA DE PIEDRA SECTOR KALAMARY PUEBLO FUERTE – EL TREBOL – 20229999910627

1. ANTECEDENTES

Mediante radicado con consecutivo **20229999910627** del 01 de Abril de 2022, se solicitó a partir del predio identificado con cédula catastral **251750000000000080842000000000**, el análisis del sector a la luz de lo previsto en el Acuerdo Municipal 188 de 2021 “*Por medio del Cual se delega al Alcalde Municipal de Chía la facultad de legalización y regularización urbanística de asentamientos humanos con condiciones de precariedad y de origen informal, conformados por viviendas de interés social y usos complementarios que la soportan y se dictan otras disposiciones*”

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

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

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

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

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

Bajo este precepto legal, se procede mediante el presente documento a determinar las razones técnicas, jurídicas y de conveniencia para ordenar la legalización de la zona objeto de análisis.

3. IDENTIFICACIÓN Y DELIMITACIÓN DEL ASENTAMIENTO HUMANO

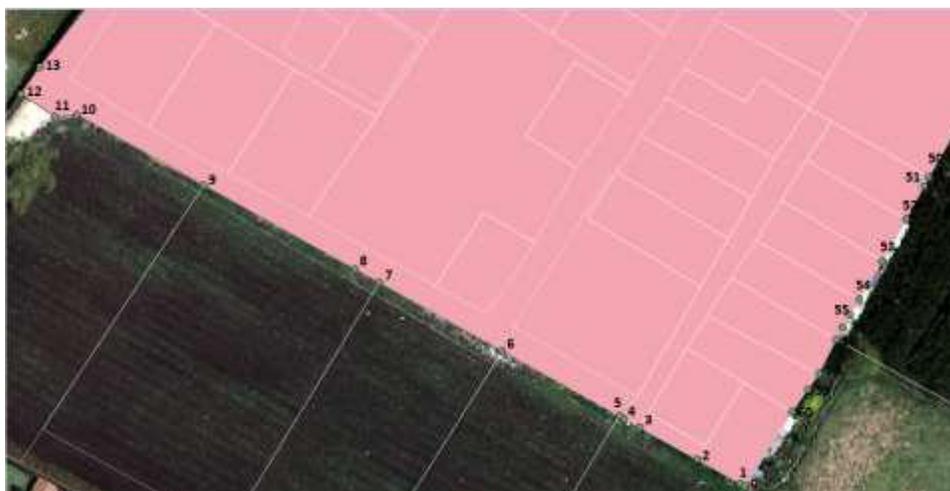
Según base predial catastral suministrada para el año 2020 por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, con apoyo en Ortofotomosaico disponible en la Secretaría de Planeación para los años 2009 y 2014, el uso de imágenes satelitales libres para los años recientes y mediante la validación con visita en 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:





ÁMBITO	ID	X	Y	ID	X	Y
ÚNICO	0	4880330,9	2093874,2	31	4880320,1	2093997,3
	1	4880330,2	2093874,6	32	4880324,8	2094004,3
	2	4880323,7	2093878,2	33	4880326,7	2094007,2
	3	4880315,1	2093883,0	34	4880333,6	2094004,3
	4	4880312,7	2093884,3	35	4880334,5	2094003,8
	5	4880312,0	2093884,7	36	4880350,7	2093995,4
	6	4880294,5	2093894,4	37	4880360,8	2093990,2
	7	4880276,0	2093904,7	38	4880373,4	2093983,8
	8	4880272,3	2093906,7	39	4880376,6	2093982,2
	9	4880249,6	2093919,3	40	4880389,9	2093975,4
	10	4880230,5	2093929,9	41	4880387,9	2093971,9
	11	4880227,2	2093929,6	42	4880385,1	2093966,8
	12	4880222,1	2093933,0	43	4880384,2	2093965,4
	13	4880224,9	2093937,0	44	4880378,4	2093955,3
	14	4880225,0	2093937,1	45	4880375,1	2093949,5
	15	4880237,1	2093952,5	46	4880372,9	2093945,7
	16	4880245,3	2093964,0	47	4880358,6	2093920,6
	17	4880253,0	2093974,8	48	4880358,6	2093920,5
	18	4880253,7	2093975,7	49	4880357,9	2093919,2
	19	4880257,5	2093981,1	50	4880355,1	2093914,2
	20	4880258,7	2093982,9	51	4880355,1	2093914,1
	21	4880258,9	2093982,8	52	4880351,6	2093907,9
	22	4880271,9	2093975,0	53	4880351,6	2093907,8
	23	4880295,7	2093960,6	54	4880348,1	2093902,2
	24	4880296,4	2093961,6	55	4880346,7	2093899,8
	25	4880298,8	2093965,3	56	4880345,7	2093897,9
	26	4880302,1	2093970,2	57	4880344,6	2093896,2
	27	4880307,9	2093978,9	58	4880342,0	2093891,0
	28	4880309,5	2093981,3	59	4880340,4	2093888,7
	29	4880316,8	2093992,3	60	4880337,9	2093885,3
	30	4880317,8	2093993,8	61	4880330,9	2093874,2

Tabla 1. Coordenadas de delimitación área objeto de estudio Asentamiento Humano
Fuente: Dirección de Ordenamiento Territorial y Plusvalía, 2022





En el caso de la zona objeto de estudio se definió una sola delimitación. La zona objeto de estudio tiene un área aproximada de (11.273m²), y se localiza en el sector conocido como “Kalamary – Pueblo Fuerte” en la vereda de Cerca de Piedra, aledaños a los sectores de “La Ponderosa – La Frontera, Resguardo Indígena, Lavaderos, Nuestra Señora de Guadalupe, La Ruana y Flores El Caique - Jaivana”

La accesibilidad al asentamiento se da por medio de una servidumbre que atraviesa el asentamiento, y la cual conecta con la entrada “Colegio Santo Tomás” por la cual es posible acceder, desde la vía principal V2 “Vía Variante Chía – Cota” en sentido sur.

El sector de “**Kalamary – Pueblo Fuerte**” se encuentra en el área rural y el asentamiento se ha desarrollado en el **Centro Poblado 03** en suelo clasificado como “**Zona Rural de Granjas**” (ZRG) y “**Zona de Corredor Vial Suburbano**” (ZCS). De acuerdo con ortofotomosaico, en el entorno, prevalecen lotes de mediano y gran tamaño con desarrollo de actividades agrícolas, hacia el sur y el occidente. En la zona, existe hacia el oriente el Colegio Santo Tomas, y hacia el suroccidente la Institución Educativa Departamental Cerca de Piedra y el Gimnasio Oxford School.





Ilustración 1. Identificación del predio en Zona Rural de Granjas y en Zona de Corredor Vial Suburbano

Dentro del sector hay otros tres asentamientos en trámites de legalización urbanística identificados con radicados **20229999911052**, **20219999935340** y **20219999935668**.

Aproximadamente a 1km (1000 metros) en el sentido oriental se encuentra el cauce del río frío, y a 400 m en sentido occidental el territorio del Resguardo Indígena.



Ilustración 2. Localización zona objeto de estudio Orden de Legalización en el sector Kalamary – Pueblo Fuerte

Fuente: Dirección de Ordenamiento Territorial y Plusvalía, 2022

La anterior delimitación obedece a una demarcación realizada mediante el uso de SIG, con el posicionamiento de puntos en los vértices del polígono a escala 1:1000, 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) Y CORREDOR VIAL SUBRUBANO (ZCS)**, y dentro del perímetro del **CENTRO POBLADO 03 – CERCA DE PIEDRA**, el cual permite una mayor intensidad de uso y ocupación y que conlleva a presiones en sectores aledaños. Esta característica de Centro Poblado ha conllevado a una consolidación importante de viviendas de carácter plural al interior de un mismo predio y donde se ha generado una aglomeración de características mayoritariamente irregulares y moderadamente precarias.

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 2022 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.

Periodo	Predios sin construcciones	Porcentaje de vacío	Grado de consolidación	Total de edificaciones
2009	17	38,64%	61,36%	44
2014	9	20,45%	79,55%	
2022	5	11,36%	88,64%	

Tabla 2. Evolución del grado de consolidación en el asentamiento.



Ilustración 3. Ortofotomosaico de Chía 2009 – Asentamiento Humano

Ortofotomosaico Chía 2009

Para el año 2009 de los **44** predios, **17** de ellos no se encontraban con algún tipo de edificación y **27** estaban edificados, lo cual significa un grado de consolidación medio con valor del **61,36%**, pero

más allá del grado, se evidencia que para el 2009 el índice de ocupación general ya superaba el 50% en el grado de consolidación.

Y también destaca que en 12 predios (251750000000000080743000000000, 251750000000000008074000000000, 251750000000000008117600000000, 251750000000000008117700000000, 251750000000000008117800000000, 251750000000000008117900000000, 251750000000000008118000000000, 251750000000000008118100000000, 251750000000000008118200000000, 251750000000000008118300000000, 251750000000000008084300000000, 251750000000000008089000000000) se evidenció desarrollo de actividades agrícolas o agropecuarias.

Es importante mencionar que dicho grado de consolidación ya advertía la posibilidad de tener un asentamiento humano para la época, muestra de ello es la cantidad de construcciones, aunque para el 2009, aún había espacio vacío disponible.

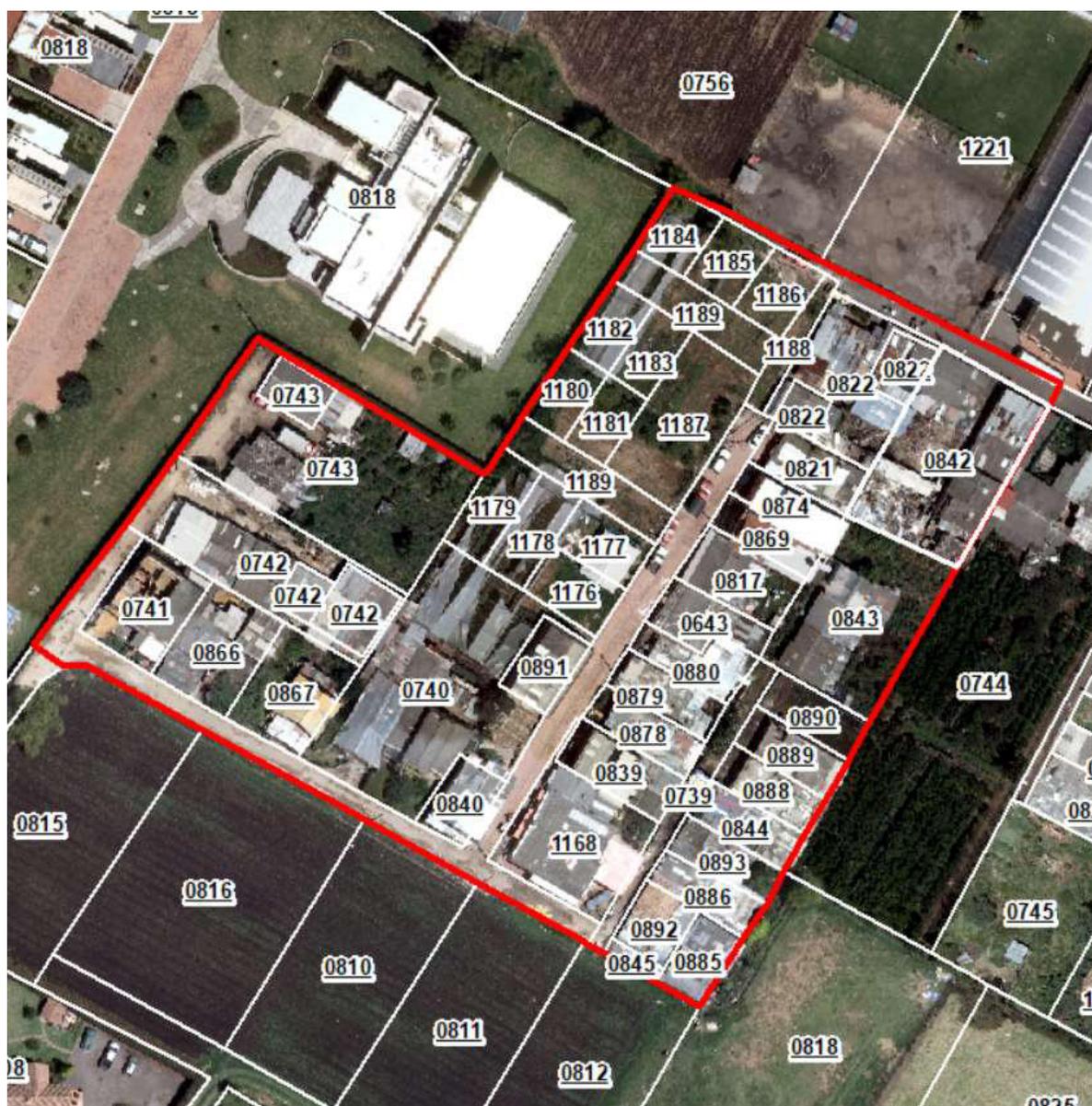


Ilustración 4. Ortofotomosaico de Chía 2014 – Asentamiento Humano

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, se evidencia que, del total de **44** predios al interior de la zona, **9** predios se encontraban sin ser edificados, y **35** predios estaban construidos, equivalente a un grado de consolidación del **79,55%**, y con un alto índice de ocupación.

Con la información disponible y la verificación de la imagen no se logra determinar con precisión el total de edificaciones, ni de viviendas, partiendo de la base que, en varios predios, existe más de una unidad de vivienda apiladas en altura, las cuales se construyen en casi la totalidad del lote, en algunos casos con índices de ocupación superiores al 80%.



Ilustración 5. Ortofoto libre de Google Earth 2022 – Asentamiento Humano

Imagen Libre Google Earth: Julio 2022

Se evidencia para el año 2022, que, de los **44** predios, **5** de ellos se encontraban sin edificaciones y **39** estaban edificados, dando un grado de consolidación de **88,64%**.

Con el aumento de área construida se observa una pérdida de área disponible con cobertura vegetal, por el contrario, pese a haber predios sin construcciones registradas, durante la visita se constató que había predios con actividades en su superficie, como el caso del taller de autos ubicado en el predio 2517500000000008117800000000 y 2517500000000008117900000000.

Los predios que presentaron mayores cambios con respecto a los años anteriores fueron el 2517500000000008118000000000, 2517500000000008118100000000, 2517500000000008118200000000, 2517500000000008118300000000 y el 2517500000000008118700000000, los cuales fueron edificados.

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 un solo ámbito demarcado por los límites con otras propiedades de mayor tamaño, los cuales colindan con el área del asentamiento humano demarcada.



Ilustración 6. Ámbitos del asentamiento humano radicados 20229999905937 y 20229999920146

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 251750000000000080743000000000 el predio con mayor área (1014 m²).

Adicionalmente, la franja occidental del asentamiento se encuentra incluida dentro de suelo de **Zona de Corredor Vial Suburbano (ZCS)**, uso determinado cuando se está a 200m del eje de una vía principal, como lo es en este caso la variante Chía – Cota. Este uso permite actividades comerciales e Institucionales I, II, III, Industrial I y residencial.





En consecuencia, la características de ocupación y la ubicación del asentamiento, hacen que este sea catalogado como **Centro Poblado Rural**, y las actividades desarrolladas al interior de los ámbitos corresponden con la definición de Centro Poblado Rural del Acuerdo 17 de 2000, porque dentro del ámbito se observa que este, afín con el centro poblado es: un “área rural con alta densidad, presentado características urbanas, los usos que allí se encuentran son **predominantemente de vivienda** y usos compartidos con ésta, como comercial clase I, de venta de bienes o servicios de consumo doméstico requeridos por la comunidad.”

La normativa que aplica para los Centro Poblados Rurales es la siguiente:

- a. El área y el perímetro urbanos no podrán ser mayores a los adoptados en este artículo y en el mapa de ordenamiento rural.
- b. Los tamaños de los lotes no podrán ser menores de 100 metros cuadrados.
- c. Todas las construcciones deberán dejar un aislamiento anterior de 5 metros entre el paramento y el borde de las vías principales definidas en el plan parcial y de 3.5 metros en las vías locales. Estos aislamientos serán manejados como antejardines y en ningún caso podrán cubrirse con estructuras tales como marquesinas o teja ni emplearse como locales, canchas de tejo o similares. En las vías peatonales el aislamiento anterior será de 2 metros como mínimo.
- d. El aislamiento posterior no será menor de 3 metros a partir del primer piso en todos los casos.
- e. Las nuevas vías locales vehiculares deberán ser como mínimo del tipo V-6
- f. El espacio público efectivo, constituido por parques, plazas y plazoletas, no será inferior a 15 metros cuadrados por habitante, para lo cual se tendrá en cuenta la población del horizonte del POT (9 años), es decir 102.000 habitantes aproximadamente.
- g. De igual manera, el diseño de las redes de acueducto y alcantarillado deberá hacerse con base en la población de 9 años, se calcula en 102.000 habitantes aproximadamente.
- h. Cada centro poblado deberá contemplar un sistema de tratamiento de sus aguas residuales, así como un sistema de recolección y disposición de residuos sólidos que cumpla los requisitos establecidos por la autoridad ambiental.

El área promedio de los lotes es de **220,18 m²**, el predio de mayor tamaño es el identificado con cédula catastral **2517500000000008074300000000** con un área de **1014 m²** cuenta con **3 edificaciones** al interior del predio; el predio de menor tamaño es el identificado con cédula catastral **2517500000000008084500000000** con un área de **24 m²**, seguido con un área inferior a 100 m² únicamente el predio **2517500000000008118800000000** con **84 m²**, condición por la cual **2** predios del asentamiento no cumplen con la normativa de área especificada en el punto b del artículo 43.2 del POT vigente.

El ámbito único del asentamiento está conformado por cuarenta y cuatro (**44**) predios, incluyendo servidumbres, de los cuales dos (**2**) son servidumbres (**4,55**); uno (**1**) es comercio (**2,27**); uno (**1**) es un salón comunal (**2,27**); y (**7**) siete predios están vacíos (**15,91**%).

Área m ²	Sumatoria	9688
	Promedio	220,18
	Mayor	1014,00
	Menor	24,00





	Moda	102,00
--	------	--------

Usos por predios	Vivienda	33	75,00%
	Comercio	1	2,27%
	Servidumbre	2	4,55%
	Salón Comunal	1	2,27%
	Lote vacío	7	15,91%
	Total	44	100%

Los usos relacionados a las construcciones se encuentran en los siguientes porcentajes, de un total de cincuenta y cuatro (**54**) construcciones a la fecha de la visita, se logró

Usos por edificaciones	Vivienda	54	96,43%
	Comercio	1	1,79%
	Salón Comunal	1	1,79%
	Total	56	100%

Según la información levantada en campo se encuentran aproximadamente veintiún (**54**) construcciones, de tipo unifamiliar (**4**), bifamiliar (**6**) y multifamiliar (**11**), el lote con mayor número de edificaciones corresponde al **25175000000000008084200000000** con seis (**8**) edificaciones.

Según la información catastral el área total predial de este asentamiento es **9.688 m2** y el área total predial más vías o servidumbres es de **11.273 m2**, de los cuales, no obstante, con un análisis preliminar de la imagen libre de Google Earth se concluye un área ocupada de aproximadamente **6804,28 m2**, en contraste con el área construida en primer nivel encontrada en base de datos, la cual es cercana a **4250 m2**. Finalmente se advierte sobre este asentamiento que no se evidencia con claridad los accesos a las viviendas construidas en la parte posterior de los lotes.

Teniendo en cuenta el origen informal y la falta de actualización reciente del catastro, dicha información no corresponde con los niveles de construcción actual, los cuales están por encima de este registro.

Sobre la tendencia de ocupación, se puede concluir a priori, que entre más espere un predio a ser desarrollado en el marco de un asentamiento humano y centro poblado, mayor será su altura y consolidación en un corto periodo de tiempo, como se ha visto en las ortofotomosaicos, los predios 251750000000000008118000000000,2517500000000000081181000000000,2517500000000000081182000000000 a la fecha 2014 no estaban desarrollados, y en un periodo de 5 años aproximadamente, ya presentaban un índice alto de construcción con 3 niveles construidos.

Dentro del asentamiento se identifican condiciones de informalidad y precariedad tanto en los elementos públicos existentes en la zona, como en las edificaciones privadas, y las vías de acceso ameritan una intervención integral del sector al no estar desarrolladas en un material duro y resistente que permita garantizar condiciones de accesibilidad.





6. CONSOLIDACIÓN URBANÍSTICA PREDOMINANTE

6.1. USOS ACTUALES

El asentamiento humano, no tiene una importante participación de usos comerciales pese a la cercanía con la vía La variante Chía - Cota (Sentido norte - sur), la cual conlleva a una importante concurrencia de personas y automotores, probablemente porque la accesibilidad al asentamiento no es la más adecuada, y porque en el entorno más próximo el uso predominante es institucional.

Según la información levantada en campo en el asentamiento se encuentran 2 establecimientos comerciales, y uno funciona como taller de vehículos. Al respecto, este último no cuenta con los permisos para desarrollar dicha actividad clasificada como industrial y deberá revisarse la compatibilidad de esta actividad con los usos permitidos por la ARU que aplica en Centros Poblados.

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.





Ilustración 7. Usos comerciales 0740, 1183, 1178 y 1179 respectivamente.

Como se evidencia en las imágenes, corresponde a **Comercio tipo I** de alimentos, víveres e insumos de primera necesidad, los cuales son aptos para la **ZRG**, sin embargo, en la visita se evidenció que en los predios **2517500000000008117800000000** y en los predios **2517500000000008117900000000** se encuentra un taller de carros, que no es apto para la **ZRG** ni para la **ARU** que aplica para **CENTROS POBLADOS** pues sería clasificado como **Comercio tipo II** o como **Industria tipo II** en caso tal que realice actividades de pintura y latonería, y **AUR** solo admite Industrial tipo I.





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

Según la visita de campo realizada el 21 de julio de 2022 por profesionales de la Dirección de Ordenamiento Territorial y Plusvalía y conforme a la información allí registrada se tienen las siguientes características según lo evidenciado a nivel externo, en las imágenes se ilustra las características más comunes y predominantes de las edificaciones que integran la zona de estudio.

ÁMBITO UNICO



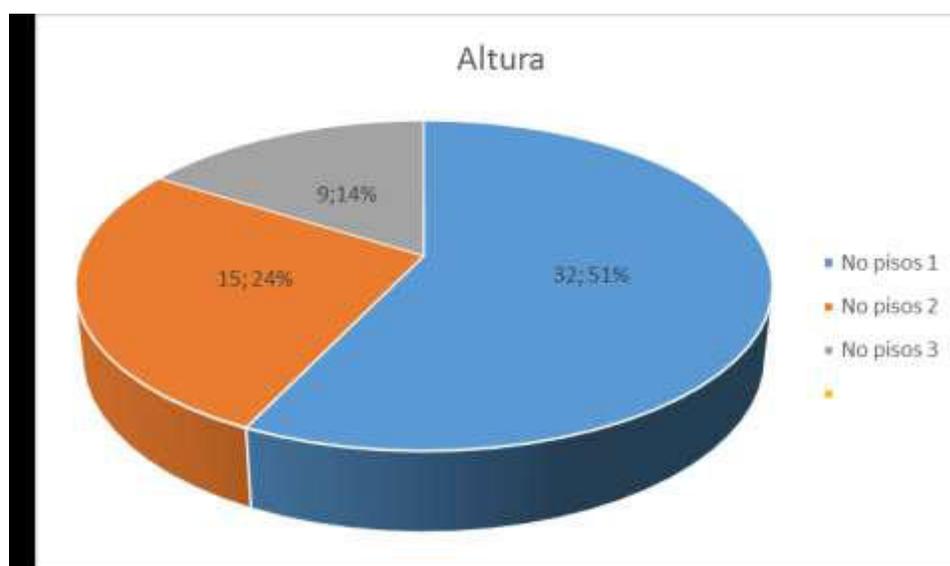


Ilustración 8. Características residenciales dentro del asentamiento

a) **Altura**

En el asentamiento la mayoría edificaciones son de un nivel, **32 edificaciones (50,79%)**, de dos niveles son 15 (**23,81%**), y de tres niveles son 9 (**14,28%**), de 4 niveles no hay registros, y siete predios equivalentes al (**11,11%**) no registran edificaciones y su altura es 0.

Alturas	Libre	7	11,11%
	Un nivel	32	50,79%
	Dos niveles	15	23,81%
	Tres niveles	9	14,29%
	Cuatro niveles	0	0,00%
	Moda		1
	Promedio		1,6
	Total	63	100,00%





En las fotos se observa dicha consolidación, las viviendas paramentan la manzana dejando un andén de retroceso con respecto a la vía de acceso y en algunos casos no hay retroceso alguno aumentando las condiciones de inseguridad por ocupación del espacio público comunitario adyacente a las vías de acceso; cuando son de un nivel de altura generalmente disponen accesos simples de 1 metro de ancho, y cuando alcanzan dos niveles de altura, liberan espacio permitiéndoles colocar accesos de cerca de 3 metros de ancho, o puertas tipo garaje, a medida que en el segundo y tercer nivel generan retrocesos que dan lugar a nichos como balcones y terrazas. Como toda vivienda autogestionada, arquitectónicamente la franja beta de las escaleras es el principio de oportunidad para crecer en altura que les permitirá posteriormente liberar franjas alfa.

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 Construido

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 confinada con sistema de bloque y mampostería estructural con ladrillos; sistema que representa cuarenta y siete (47) edificaciones.

Sistema prefabricado, el cual solo bajo estrictas condiciones cumple con la sismo-resistencia debido a la fragilidad de los anclajes entre paneles prefabricados, es el sistema utilizado por seis (6) viviendas en el asentamiento. Finalmente, en (3) viviendas se evidenció un sistema constructivo en madera, En síntesis, el **83,93%** utiliza un sistema constructivo sismorresistente. **10,71%** utiliza paneles prefabricados en su vivienda, y tan solo el **5,36%** utiliza madera. Los últimos dos, salvo estrictos requerimientos técnicos cumplen con las condiciones de sismorresistencia.

Tipo de vivienda	Unifamiliar	17	30,36%
	Bifamiliar	10	17,86%
	Multifamiliar	29	51,79%
	Total	56	100%

Sistema constructivo	Madera	3	5,36%
	Prefabricado	6	10,71%
	Mampostería	47	83,93%
	Total	56	100%

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, solo se encuentran tres viviendas en madera burda o de condiciones inadecuadas, 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:





Ámbito	Código	Uso actual	No. De Construcciones	No. de Pisos	Tipología de Vivienda	Material Predominante
ÚNICO	25175000000000080842 00000000	VIVIENDA	8	1	MULTIFAMILIAR	MADERA
				1		MAMPOSTERIA
				1		
				1		
				2		
				2		
				3		
	25175000000000080743 00000000	VIVIENDA	3	1	MULTIFAMILIAR	MAPOSTERIA
				1		PREFABIRCADO
				2		PREFABIRCADO
	25175000000000080742 00000000	VIVIENDA	5	1	MULTIFAMILIAR	MAMPOSTERIA
				1		
				1		
				1		
	25175000000000080741 00000000	VIVIENDA	1	1	BIFAMILIAR	MAMPOSTERIA
	25175000000000080866 00000000	VIVIENDA	1	3	MULTIFAMILIAR	MAMPOSTERIA
	25175000000000080867 00000000	VIVIENDA	3	1	MULTIFAMILIAR	MAMPOSTERIA
				1		
				1		
	25175000000000080740 00000000	VIVIENDA	3	1	MULTIFAMILIAR	MAPOSTERIA
				1		MADERA
				2		PREFABRICADO
	25175000000000080840 00000000	VIVIENDA	1	2	MULTIFAMILIAR	MAMPOSTERIA
	25175000000000080891 00000000	VIVIENDA	1	2	MULTIFAMILIAR	MAMPOSTERIA
	25175000000000081176 00000000	VIVIENDA	1	3	MULTIFAMILIAR	MAMPOSTERIA
	25175000000000081177 00000000	VIVIENDA	2	1	BIFAMILIAR	MAMPOSTERIA
				2		PREFABRICADO
	25175000000000081178 00000000	LOTE				
	25175000000000081179 00000000	LOTE				
	25175000000000081189 00000000	SERVIDUMBRE				
	25175000000000081180 00000000	VIVIENDA	1	3	UNIFAMILIAR	MAMPOSTERIA
	25175000000000081181 00000000	VIVIENDA	1	3	UNIFAMILIAR	MAMPOSTERIA
25175000000000081182 00000000	VIVIENDA	1	3	MULTIFAMILIAR	MAMPOSTERIA	
25175000000000081183 00000000	VIVIENDA	1	1	UNIFAMILIAR	MADERA	
25175000000000081184 00000000	LOTE					
25175000000000081185 00000000	LOTE					
25175000000000081186 00000000	LOTE					
25175000000000081187 00000000	SALON. C	1	1	COMUNAL	MAMPOSTERIA	
25175000000000081188 00000000	LOTE					





25175000000000080821 00000000	VIVIENDA	1	1	UNIFAMILIAR	MAMPOSTERIA
25175000000000080874 00000000	VIVIENDA	1	3	UNIFAMILIAR	MAMPOSTERIA
25175000000000080869 00000000	VIVIENDA	1	2	BIFAMILIAR	MAMPOSTERIA
25175000000000080817 00000000	VIVIENDA	1	1	UNIFAMILIAR	MAMPOSTERIA
25175000000000080643 00000000	VIVIENDA	1	1	UNIFAMILIAR	MAMPOSTERIA
25175000000000080880 00000000	VIVIENDA	1	2	UNIFAMILIAR	MAMPOSTERIA
25175000000000080879 00000000	VIVIENDA	1	2	UNIFAMILIAR	MAMPOSTERIA
25175000000000080878 00000000	VIVIENDA	1	3	BIFAMILIAR	MAMPOSTERIA
25175000000000080839 00000000	VIVIENDA	2	2 2	BIFAMILIAR	MAMPOSTERIA
25175000000000081168 00000000	VIVIENDA	2	1 1	MULTIFAMILIAR	MAMPOSTERIA PREFABRICADO
25175000000000080845 00000000	VIVIENDA	1	1	UNIFAMILIAR	MAMPOSTERIA
25175000000000080885 00000000	VIVIENDA	1	2	UNIFAMILIAR	MAMPOSTERIA
25175000000000080892 00000000	VIVIENDA	1	1	UNIFAMILIAR	MAMPOSTERIA
25175000000000080886 00000000	VIVIENDA	1	1	UNIFAMILIAR	MAMPOSTERIA
25175000000000080893 00000000	VIVIENDA	1	1	UNIFAMILIAR	MAMPOSTERIA
25175000000000080739 00000000	SERVIDUMBRE				
25175000000000080844 00000000	VIVIENDA	1	2	UNIFAMILIAR	MAMPOSTERIA
25175000000000080888 00000000	VIVIENDA	1	1	BIFAMILIAR	MAMPOSTERIA
25175000000000080889 00000000	VIVIENDA	1	2	UNIFAMILIAR	MAMPOSTERIA
25175000000000080890 00000000	LOTE				
25175000000000080843 00000000	VIVIENDA	2	1 1	BIFAMILIAR	MAMPOSTERIA PREFABRICADO

Tabla 3. Propiedades de las construcciones 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, con tendencia a dos niveles de altura, no se observaron mayores condiciones de resigo 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.



Al interior del asentamiento humano, se identificó una edificación atípica, con mejores condiciones individuales y cuya precariedad es casi nula, precisamente es la vivienda de 3 pisos de altura, y con una terraza adecuadamente cubierta, condiciones las cuales en atención a sus características de fachada y edificatorias evidencian su carácter de **NO VIS**, dicha vivienda no registra estrato en la base de datos. Una condición similar ocurre con otra vivienda ubicada en el asentamiento, edificación de tres niveles de altura, que no evidencia mayores condiciones de precariedad. Estas situaciones requieren un análisis y consideración especial en el marco de los tramites de legalización urbanística.



Ilustración 9. Viviendas de características atípicas, sin condiciones de precariedad aparentes y con mejores condiciones de estructura y fachada

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 10. Imagen de estratificación según base de datos actualizada al 2022

Tal como se ilustra en la imagen la mayoría de la zona se distribuye entre los estratos 0 (sin registrar) 1 y 2, siendo el estrato 0 o sin registrar, el predominante, en la siguiente tabla se desagrega el resultado de la consulta para cada uno de los predios.

Los predios calificados con 9 obedecen a predios que al momento de la revisión de estrato se encontraban sin edificación o que tenían una destinación para usos no residenciales. En la siguiente grafica se resume la distribución de estratos en la zona.

Estrato	Estrato 0	24	54,55%
	Estrato 1	2	4,55%
	Estrato 2	10	22,73%
	Estrato 3	8	18,18%
	Total	44	100%

Ambito	Código	Uso actual	Estrato	Código	Uso actual	Estrato
ÚNICO	25175000000000080842 000000000	VIVIENDA	1	25175000000000081188 000000000	LOTE	0
	25175000000000080743 000000000	VIVIENDA	2	25175000000000080821 000000000	VIVIENDA	3
	25175000000000080742 000000000	VIVIENDA	0	25175000000000080874 000000000	VIVIENDA	0
	25175000000000080741 000000000	VIVIENDA	2	25175000000000080869 000000000	VIVIENDA	3
	25175000000000080866 000000000	VIVIENDA	2	25175000000000080817 000000000	VIVIENDA	2
	25175000000000080867 000000000	VIVIENDA	2	25175000000000080643 000000000	VIVIENDA	0
	25175000000000080740	VIVIENDA Y	0	25175000000000080880	VIVIENDA	2



00000000	COMERCIO		00000000		
251750000000000080840 00000000	VIVIENDA	0	251750000000000080879 00000000	VIVIENDA	0
251750000000000080891 00000000	VIVIENDA	0	251750000000000080878 00000000	VIVIENDA	3
251750000000000081176 00000000	VIVIENDA	3	251750000000000080839 00000000	VIVIENDA	0
251750000000000081177 00000000	VIVIENDA	2	251750000000000081168 00000000	VIVIENDA	2
251750000000000081178 00000000	LOTE	0	251750000000000080845 00000000	VIVIENDA	0
251750000000000081179 00000000	LOTE	0	251750000000000080885 00000000	VIVIENDA	2
251750000000000081189 00000000	SERVIDUMBRE	0	251750000000000080892 00000000	VIVIENDA	0
251750000000000081180 00000000	VIVIENDA	2	251750000000000080886 00000000	VIVIENDA	0
251750000000000081181 00000000	VIVIENDA	3	251750000000000080893 00000000	VIVIENDA	0
251750000000000081182 00000000	VIVIENDA		251750000000000080739 00000000	SERVIDUM BRE	0
251750000000000081183 00000000	VIVIENDA Y COMERCIO	0	251750000000000080844 00000000	VIVIENDA	1
251750000000000081184 00000000	LOTE	0	251750000000000080888 00000000	VIVIENDA	3
251750000000000081185 00000000	LOTE	0	251750000000000080889 00000000	VIVIENDA	0
251750000000000081186 00000000	LOTE	3	251750000000000080890 00000000	LOTE	0
251750000000000081187 00000000	SALON. C	0	251750000000000080843 00000000	VIVIENDA	0

Tabla 4. Condiciones de estratificación según RUES

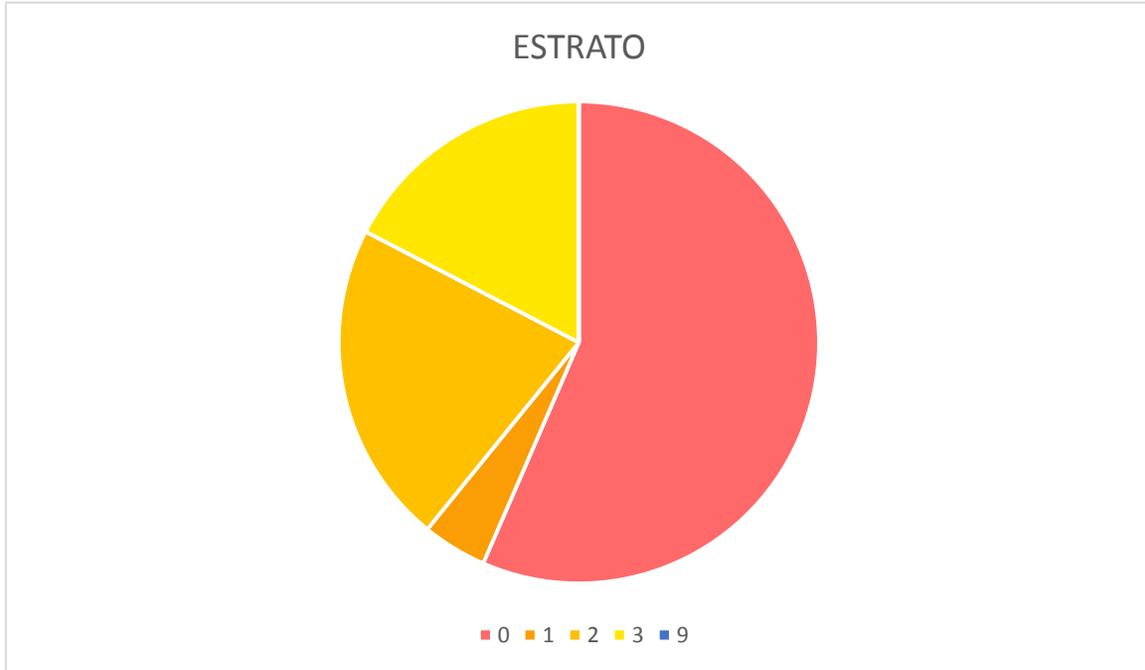


Ilustración 11. Distribución de estratos en la zona de estudio

Fuente: Elaboración propia según consulta SIES

Un total de 24 predios no tienen actualizado el estrato y aparecen en el sistema como “0” equivalentes a (54,55%), razón por la cual se requiere adelantar los trámites para actualizar la información de estos predios, por lo demás, 2 predios se encuentran en estrato uno (4,55%), en estrato dos se encuentran 10 predios (22,73%) y 8 predios en tres (18,18%).

8. LINEAMIENTOS AMBIENTALES Y DE GESTIÓN DEL RIESGO





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

1. De acuerdo con el Plano 1B. Estructura general del territorio a largo plazo – Amenazas Naturales del Acuerdo 17 del 2000 a zona, NO se encuentra en zona de amenazas en niveles medios, ni altos, según el respectivo Plan de Ordenamiento Territorial. Tampoco 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 amenaza media por encharcamiento, en la totalidad del área y por incendios forestales en aproximadamente un área de 583,91m².



Ilustración 12. Riesgo por incendios forestales para la zona de estudio.

2. Según lo establecido en la zonificación del POMCA del río Bogotá el asentamiento humano se encuentra en la categoría de uso múltiple con el descriptor Pastoreo Semiintensivo (PSI) no encontrándose dentro de las áreas de conservación y protección ambiental de este instrumento de planificación ambiental.
3. En relación con los elementos ambientales existentes en el entorno del área solicitada para el asentamiento, se puede hacia el costado oriental el paso del Río Frío y su Zona de protección del sistema hídrico a 857.77 m lineales en su punto más cercano, así mismo se encuentra hacia el costado occidental la presencia del Resguardo Indígena a 379.99m lineales en su punto más cercano. Según el inventario realizado en el año 2021, no colinda directamente con vallados y el más cercano se encuentra a 106.59 m lineales hacia el sur del área. Con base en las imágenes satelitales disponibles en Google earth se denota la presencia de individuos arbóreos aislados y presencia de lotes sin desarrollo con presencia de cobertura vegetal estos últimos deben garantizar su buen mantenimiento, así como aquello que cuentan con cercas vivas a modo de cerramiento, frente a los individuos arbóreos aislados, su manejo dentro del área deberá ser la que establezca la autoridad ambiental competente.



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

9. INFRAESTRUCTURA VIAL Y DE TRANSPORTE.

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

Actualmente para llegar al asentamiento se puede ingresar por la vía local que conecta al asentamiento con el Camino del Edén, igualmente por el costado norte ingresando por la vía local que conecta al asentamiento con la vía que comunica al municipio de Chía con el Municipio de Cota, ambas vías consideradas con un perfil vial tipo V6 sección vial de 10.00 mts, en donde los predios contiguos a estas vías presentan reserva vial, para mayor claridad se muestra la siguiente imagen:

Imagen 5. Reserva vial en el sector



Fuente: Dirección de Ordenamiento Territorial y Plusvalía, 2022

Para una mejor precisión con ocasión a los perfiles viales y a los predios en cita, es conveniente realizar levantamiento topográfico amarrado a coordenadas nacionales, 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 la ruta de transporte público que conduce a la vereda de Cerca de Piedra, la cual pasa por el Camino del Edén, aproximadamente a una distancia de 100.00 mts del asentamiento.



Imagen 6. Ruta de transporte



Fuente: Dirección de Ordenamiento Territorial y Plusvalía, 2022

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

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

Es conveniente mencionar que al contemplarse la posibilidad de darle mayor aprovechamiento al asentamiento se deberá replantear las proyecciones viales planteadas internamente, teniéndose como mínimo vías tipo V7 sección vial de 6.00 o 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.

Imagen 7. Vías internas



Fuente: Dirección de Ordenamiento Territorial y Plusvalía, 2022





10. SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS

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

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

En lo que respecta al **servicio de aseo y recolección de basuras**, el vehículo recolector ingresa por las principales vías vehiculares del asentamiento humano, facilitando la prestación del servicio de aseo, no obstante, debido al acceso a través de algunas servidumbres al interior de los predios, en estos casos el vehículo no transita al frente de la totalidad de las viviendas, lo que implica evacuar los residuos de las casas a puntos específicos de la zona, el tránsito en este caso se da sobre la vía Fagua – Tiquiza.

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 Fagua - Tiquiza de 12" en polietileno y de 2" y 4" en PVC dentro de las servidumbres de acceso, de los cuales se derivan las cometidas 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.



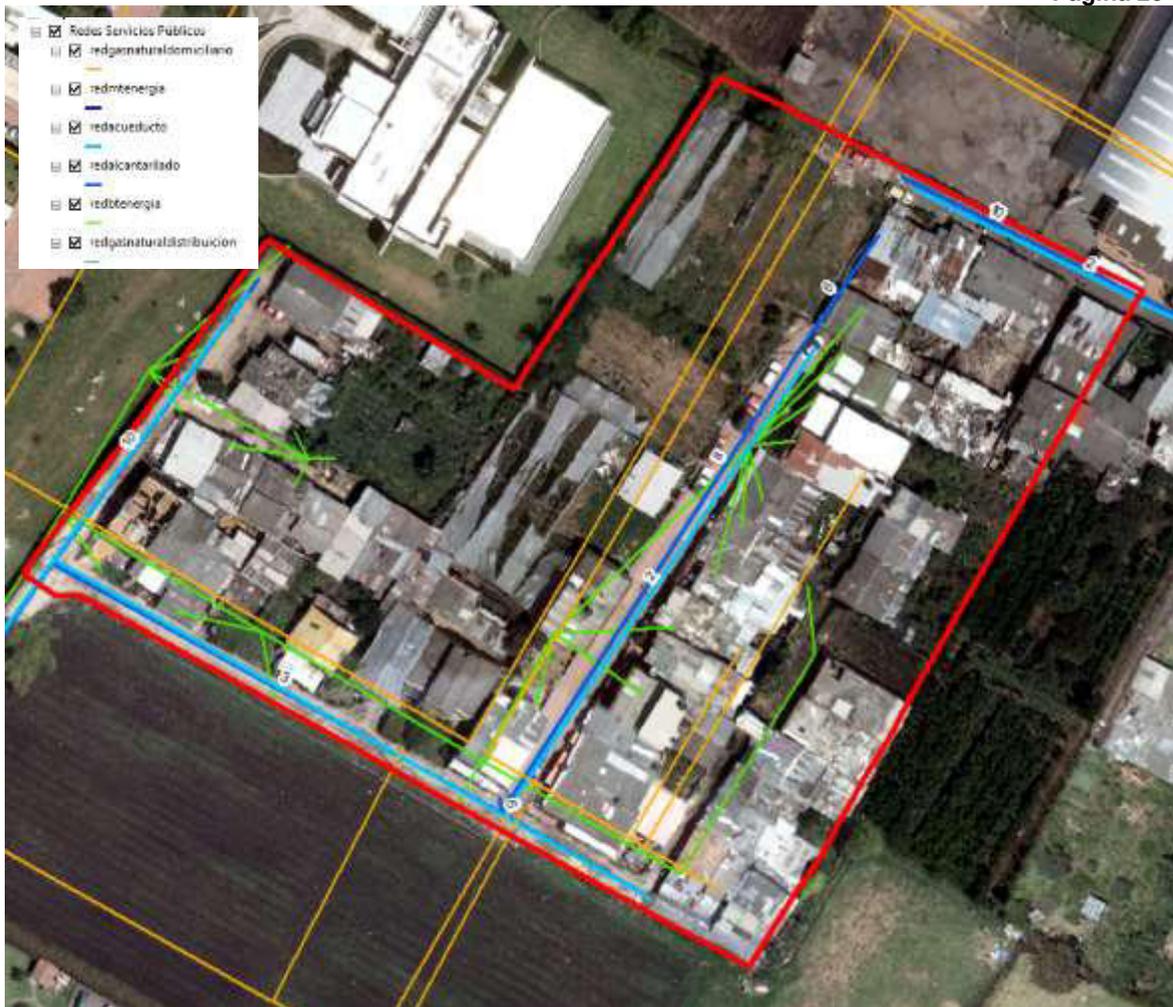


Ilustración 12. Redes de servicios públicos

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 de 16" en el ámbito A y 10" en el ámbito B en tubería de PVC corrugado que se conecta con los colectores que van por la vía Fagua - Tiquiza en dirección sur y que descarga finalmente en los colectores del Río Frio.

Esta zona hace parte del área aferente a los colectores que conducen las aguas finales hacia lo que se conoce como PTAR 2, localizada en la vereda la Balsa, que aún no entra en operación, pero para la cual se ha logrado una unificación de los diferentes vertimientos.

11. ESPACIO PÚBLICO Y EQUIPAMIENTOS.

La zona de estudio se localiza en el sector central de la vereda de Cerca de Piedra, con conexión a través de la vía “La Variante Vía Chía – Cota”. Se encuentra en el entorno inmediato del asentamiento como equipamientos públicos:

- La Institución Educativa Colegio Cerca de Piedra (251750000000000080749000000000) – Distancia a través de vías: 290 m.
- Infraestructura Comunitaria Cerca de Piedra (251750000000000080977000000000) – Distancia a través de vías: 540 m.
- Salón Comunal Cerca de Piedra (251750000000000080549000000000) – Distancia a través de vías: 1.530 m.

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

- Infraestructura Comunitaria Cerca de Piedra (251750000000000080977000000000) – Distancia a través de vías: 540 m. (Aparece en la base datos como un parque con equipamiento y por ende es considerado espacio público)
- Parques del Salón Comunal Cerca de Piedra (251750000000000080549000000000) – Distancia a través de vías: 1.530 m. (Aparecen dos predios en la base de datos con destinación a parques, respectivamente con áreas de 6.748 m² y 9.584 m²)

Ahora bien, a nivel de equipamientos, se debe indicar que la institución educativa más cercana es de carácter público, correspondiente a la Institución Educativa Colegio Cerca de Piedra localizada hacia el oriente de la zona, aproximadamente a 300 metros, precisamente por la vía conocida como “La Variante – Chía Cota”. En términos generales se encuentra hacia esta zona una alta disponibilidad y proximidad de centros educativos.

En conclusión, la zona cuenta con disponibilidad de equipamientos públicos educativos y con espacio público, aunque estos estén alejados de la zona y actualmente no estén terminados o entregados para el uso y disfrute de la comunidad.



Ilustración 13. Ubicación de espacios y equipamientos públicos y privados en el entorno cercano.



Ilustración 14. Ubicación de espacios públicos en el entorno cercano según KMZ proporcionado por IDUVI.

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

Es relevante señalar esta condición, pues el espacio público y el acceso a él 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 trámites 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 de dos pisos en la mayoría de las edificaciones, razón por la cual se deben seguir los parámetros de altura máxima en centro poblados de forma tal que compagine con las zonas circundantes, ubicadas sobre todo en el norte y occidente del asentamiento, sobre los límites del cerro occidental y cerca al límite con la vereda de Fagua.
 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 96 del Acuerdo 17 de 2000 sobre las normas para Área Residencial Urbana (ARU), normativa reglamentaria para Centro Poblados de acuerdo con la circular número 22 de 2013 sobre la “Unificación normativa centros poblados”
- **Áreas mínimas y densidad:** En los trámites de legalización urbanística que se deriven del presente decreto, se tendrá en cuenta cómo área mínima permisible por unidad de vivienda (AMPV) de conformidad con lo previsto en el artículo 76 del Acuerdo 17 de 2000, la siguiente:

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

Donde:

AMB = Área mínima básica

NA = Número de alcobas

K= Constante según uso





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

ARU (Centros Poblados)	
AMB	25
NA	3
K	1

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

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

Tabla 5. Restricciones normativas para Centros Poblados según POT Vigente.

- Iluminación y ventilación:** Todos los espacios habitables de la vivienda deberán estar iluminados y ventilados de manera natural. La iluminación se hará a través de elementos como ventanas sobre fachada, claraboyas o cualquier sistema de iluminación cenital y patios ubicados al interior de la edificación o pozos de luz. En el caso de la ventilación, se asegurará la renovación del aire del interior de la edificación, a través de elementos tales como ventanas y ductos orientados hacia el exterior de la edificación, incluso, los elementos utilizados para tal fin podrán estar dispuestos hacia patios internos, siempre y cuando no estén cubiertos totalmente y se asegure un mínimo de caudal de ventilación natural. Los espacios de servicios, como baños y cocinas, que por razones de diseño no se puedan ventilar de manera natural, se deberá asegurar la extracción de olores y vahos por medios mecánicos (extractores de aire).
- Aislamiento Posterior.** Como regla general las edificaciones nuevas deberán contemplar un aislamiento posterior de por lo menos tres (3) metros, si las condiciones de área del lote no lo permiten, en el caso de edificaciones existentes se buscará un aislamiento de igual dimensión y solo de manera excepcional en atención al grado de consolidación de la edificación y de los materiales de la estructura se definirán dimensiones menores.
- Aislamiento lateral.** Para centros poblados no se exigirán aislamientos laterales, sin embargo, en caso tal de ser realizado por los propietarios, estos deberán ser áreas libres debidamente empradizados y dotadas de vegetación ornamental, en caso de que no sea posible en el trámite de legalización urbanística se analizaran y plantearan alternativas que garanticen adecuadas condiciones de aislamiento o en su defecto soluciones de empate que garanticen una armónica integración de los paramentos, voladizos y demás parámetros volumétricos.
- Voladizos:** Se permitirán voladizos de máximo hasta 0,60 metros y siempre y cuando se haya conformado solución vial frente al predio tipo V-4 y será de 0,8 sobre V-3.





- **Número de pisos.** Se admitirá dentro de los trámites de legalización y como medida de regularización urbanística un máximo de tres (3) pisos sobre V-4 y de cuatro (4) sobre V-3, con tratamiento de cubierta; el espacio resultante bajo cubierta podrá ser utilizado como parte integral del último piso de construcción. En ningún caso se permitirá altillos.
 - **Antejardín:** Tres (3) metros sobre la vía principal, en las vías de acceso internas se procurará un antejardín de por lo menos dos (3) metros los cuales deberán ser áreas libres, empradizadas y dotadas de vegetación ornamental, salvo que en la zona de estacionamientos se ubique al frente de la construcción, caso en el cual, se deberá combinar el prado con las zonas duras.
 - En caso de las edificaciones no cumplan con estas dimensiones, se definirá en el acto de legalización lo correspondiente, buscando compensar con un aumento del aislamiento posterior u otra medida de reducción del índice de ocupación, la unificación del paramento.
 - También se admitirá el antejardín resultante en una dimensión menor, como consecuencia que parte de este sea considerado como reserva vial o cesión urbanística obligatoria.
 - **Parqueaderos:** Para efectos de los reconocimientos y licencias de ampliación o modificación de construcciones ya existentes, no se exigirá el cumplimiento de obligaciones de parqueo, no obstante, se instará a los interesados en los trámites de legalización urbanística a contemplar como medida de regularización una propuesta de parqueadero, sin que su ausencia impida la continuidad y viabilidad de la actuación, 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. Para lo existente, se verificará la información recogida en campo, información geográfica y demás información correspondiente para verificar el estado de las construcciones.
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 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 44 predios, en un único ámbito; según la información catastral es un asentamiento con predominio residencial y que alberga aproximadamente **56** edificaciones mayoritariamente multifamiliares (**29** edificaciones) equivalentes al (**51,79%**), pero también se han identificado algunas edificaciones bifamiliares (**10** bifamiliares) (**17,86%**) y unifamiliares (**17** edificaciones) equivalentes al (**30,36%**), se constata una consolidación superior al **88,64%** a la fecha, con particularidades de lotes, cuyos índices son muy superiores a este promedio, también es importante tener en cuenta que el índice de ocupación para la zona según el acuerdo 17 de 2000 es del 60%
2. Se constataron niveles moderados 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, aspectos todos, 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.
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, cuyas viviendas se encuentran calificadas mayoritariamente sin estratificación, y el resto en 1 y 2, de manera que hay un número de predios sin que se les haya asignado en la actualidad estrato y que ya se encuentran edificados.
5. El área solicitada para el asentamiento humano no se encuentra en categorías de conservación y protección según el POMCA del río Bogotá. Por otro lado, se encuentra que el área se encuentra sobre zonas con amenaza por encharcamiento y parcialmente por incendios forestales en nivel medio., por tal motivo la zona deberá generar en el interior de los predios una red que conduzca las aguas lluvias a la red de alcantarillado existente para la zona, así mismo, se recomienda que los espacios libres (sin endurecimientos y construcciones) se mantengan en este estado para permitir la infiltración del agua en el suelo. Por otra parte, se deberá evitar la generación de focos puedan generar incendios en la zona, las viviendas en material inflamable deberán garantizar que las conexiones eléctricas se encuentren técnicamente ejecutadas. El manejo a los individuos arbóreos aislados debe ser el indicado por la autoridad ambiental, el manejo de cercas vivas de bajo porte y los predios sin desarrollo deben contar con adecuado mantenimiento. El área debe dar cumplimiento de la norma ambiental, de riesgos y policiva, especialmente el relacionado con el manejo de residuos sólidos.





6. Para llegar al asentamiento se ingresa por la vía Fagua - Tiquiza, esta vía se encuentra proyectada como una vía tipo V6 – Anillo veredal sección vial de 16.00 m, donde se deberá respetar la reserva vial y constituir la misma como cesión urbanística obligatoria como compensación en el marco de las normas de regularización urbanística y se tratarán de establecer y constituir vías locales en perfiles sugeridos tipo V7.
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.
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, áreas que, en el asentamiento, son aproximadamente equivalentes al 50% del mismo.

