



ALCALDÍA MUNICIPAL DE CHÍA

DECRETO NÚMERO 191 DE 2023  
( 28 JUL 2023 )

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

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

En uso de sus atribuciones constitucionales, legales, y

**CONSIDERANDO:**

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

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

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

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

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

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

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

49

42

*social, resultare en conflicto los derechos de los particulares con la necesidad por ella reconocida, el interés privado deberá ceder al interés público o social.*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**"Artículo 237. Definiciones**

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

(...)

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

(...)"

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**PARÁGRAFO SEGUNDO. OBJETO.** Serán objeto de legalización urbanística, los asentamientos humanos con condiciones de precariedad y de origen informal destinados a vivienda de interés social, siempre y cuando como mínimo las dos terceras

partes de las edificaciones cumplan con lo previsto para el acto de reconocimiento de que trata el artículo 6 de la Ley 1848 de 2017 o las normas que lo modifiquen, adicionen o sustituyan.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Que, por lo anterior y acorde con la solicitud de estudio preliminar de legalización urbanística del asentamiento humano efectuada a través de los radicados con consecutivo 20229999905383 del 21 de febrero de 2022 y 20229999906062 del 24 de febrero de 2022, se realizó una visita preliminar por parte de la Dirección de Ordenamiento Territorial y Plusvalía a la vereda La Balsa – Sector Las Juntas, el día 13 de julio de 2022.

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

No.	Código Catastral
1	2517500000000007012500000000
2	2517500000000007012600000000
3	2517500000000007012900000000
4	2517500000000007013000000000
5	2517500000000007012800000000
6	2517500000000007012700000000
7	2517500000000007013100000000
8	2517500000000007301200000000
9	2517500000000007301500000000
10	2517500000000007301300000000
11	2517500000000007301400000000
12	2517500000000007013200000000
13	2517500000000007083600000000
14	2517500000000007013300000000
15	2517500000000007034410000000
16	2517500000000007101300000000
17	2517500000000007101400000000
18	2517500000000007318100000000
19	2517500000000007318000000000
20	2517500000000007013400000000
21	2517500000000007467300000000
22	2517500000000007467400000000
23	2517500000000007467500000000
24	2517500000000007467600000000
25	2517500000000007467700000000
26	2517500000000007287200000000
27	2517500000000007467200000000
28	2517500000000007467100000000

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 encontró que el asentamiento tiene un área aproximada de 14529 m<sup>2</sup>, y se localiza en el sector conocido como Las Juntas en suelo rural en la vereda La Balsa a una distancia aproximada de 1600 metros del límite sur del casco urbano.

Am

W

Que el asentamiento humano se ha desarrollado en medio de un sector predominantemente rural donde aún prevalecen lotes de mediano y gran tamaño y con desarrollo de actividades agropecuarias, a 150 metros aproximadamente se encuentra el cauce del Bogotá, siendo pertinente resaltar que en la zona se han asentado de manera histórica equipamientos educativos.

Que, conforme con el Plan de Ordenamiento territorial vigente, adoptado mediante el Acuerdo 17 de 2000, la zona objeto de estudio se encuentra clasificada como SUELO RURAL, categorizado en ZONA DE VIVIENDA CAMPESTRE ESPECIAL (ZVCE), no obstante, en los predios se ha presentado una mayor intensidad de uso y ocupación, que conlleva a presiones en sectores aledaños, generándose una consolidación importante de viviendas de carácter plural al interior del mismo y una aglomeración de características mayoritariamente irregulares y precarias.

Que, de igual manera en el asentamiento se evidencia una consolidación de aproximadamente de más de diez (10) años, lo cual, al corroborarse en la visita de campo y entrevistas en el sector, se encontró que la consolidación ha sido progresiva, partiendo incluso desde los procesos de configuración de núcleos familiares y segregaciones de la propiedad rural, debiéndose resaltar principalmente que para el año 2009 se tenía una consolidación del 85.71 %, alcanzando el 90 % de consolidación en el año 2021.

Que, conforme con la evolución histórica del asentamiento, el grado de consolidación y la proximidad de las edificaciones se identifican en el asentamiento dos ámbitos demarcados por las vías de acceso al asentamiento junto con la vía principal camino de Las Juntas, los cuales están integrados por los siguientes predios:

Ámbito	Código Catastral
A	2517500000000007012500000000
	2517500000000007012600000000
	2517500000000007012900000000
	2517500000000007013000000000
	2517500000000007012800000000
	2517500000000007012700000000
	2517500000000007013100000000
	2517500000000007301200000000
	2517500000000007301500000000
	2517500000000007301300000000
	2517500000000007301400000000
	2517500000000007013200000000
	2517500000000007083600000000
	2517500000000007013300000000
	2517500000000007034410000000
	2517500000000007101300000000
	2517500000000007101400000000
	2517500000000007318100000000
	251750000000000731800000000
	2517500000000007013400000000
B	2517500000000007467300000000
	2517500000000007467400000000
	2517500000000007467500000000
	2517500000000007467600000000
	2517500000000007467700000000
	2517500000000007287200000000
	2517500000000007467200000000
	2517500000000007467100000000



Que no obstante es necesario precisar que en el ámbito A existen dos predios que fueron legalizados el identificado con cédula catastral 251750000000000070129000000000 con la Resolución 1961 del 11 de mayo del 2019 y el predio identificado con cédula catastral 251750000000000070136000000000 a través de la Resolución 3835 del 14 de septiembre del 2018; en consecuencia y si bien fue analizado en la zona, no es factible adelantar un nuevo proceso de legalización, por lo que para ellos no será aplicable la decisión que se adopte en la presente actuación administrativa.

Que el asentamiento humano tiene una consolidación de usos predominantemente residenciales, salvo tres (3) establecimientos comerciales tipo I y un equipamiento religioso, localizados así:

- En el ámbito A se ubica un uso comercial tipo I (restaurante) sobre el frente del camino denominado Las Juntas en el predio con cédula catastral 251750000000000070132000000000.
- El equipamiento religioso se encuentra en construcción sobre el predio con cédula catastral 251750000000000070127000000000 al interior del ámbito A
- En el ámbito B se encuentra un uso comercial tipo I (mini mercado) en el predio con cédula catastral 251750000000000074671000000000 y un uso comercial tipo I (papelería) en el predio con cedula catastral 251750000000000074673000000000 ambos sobre el frente del camino denominado Las Juntas.

Que corolario de lo anterior en el proceso de legalización urbanística se deben precisar las reglas de usos complementarios a la vivienda que son admisibles y que no deben generar impacto al entorno y a los residentes de la zona o convertirse en focos de informalidad y/o de actividades irregulares.

Que el asentamiento presenta un total de treinta y ocho (38) construcciones de las cuales veintisiete (27) están construidas a nivel de primer piso, siete (7) construcciones de dos pisos de altura, una (1) construcción de dos pisos más altillo equivalente y cuatro (4) construcciones de tres pisos, cabe la pena resaltar que la consolidación de las mayores alturas se presenta en el ámbito.

Que durante el trabajo de campo se pudo observar que treinta y cinco (35) viviendas fueron construidas en ladrillo y/o bloque (mampostería), y las tres (3) Viviendas restantes fueron construidas en sistema prefabricado.

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

Que conforme con la validación del estrato social y en cumplimiento de lo previsto en el artículo 3 del Acuerdo 188 de 2021, el asentamiento humano tiene una consolidación predominante de viviendas de interés social, calificadas

mayoritariamente en estratos dos (2) y tres (3) esto acorde con la información suministrada por el SIES y las condiciones de precariedad e informalidad encontradas en la visita realizada.

Que en lo que respecta al Plano 1B. Estructura general del territorio a largo plazo – zonas de amenazas del Acuerdo 17 del 2000 el asentamiento, está ubicado en zona de amenaza media por movimientos en masa, en aproximadamente 20.02 % de su área, no obstante, actualmente se cuenta con Estudios básicos de riesgos EBR más recientes elaborados mediante el contrato de Consultoría 663 de 2020, donde se precisó la precitada amenaza reportándose niveles bajos, por ende, no se presentaría restricción para adelantar el presente proceso, siendo pertinente resaltar que respecto a los fenómenos de inundación, avenida torrencial e incendios forestales se presenta igualmente amenaza baja, según los últimos estudios.

Que así mismo, se presenta un 3.32 % en zonas de encharcamiento en nivel alto (0.048 Ha), frente a lo cual acorde con los Estudios básicos de riesgos EBR, efectuados mediante Consultoría 663 de 2020, el asentamiento se encuentra ubicado en zona de amenaza media por encharcamiento en un 100 %, en consecuencia, los interesados deben tener en cuenta esta situación y adelantar las acciones pertinentes para garantizar el adecuado drenaje del agua lluvia en los predios.

Que al asentamiento humano se puede ingresar por el Camino de las Juntas, proyectado como una vía tipo V4 - Anillo vereda sección vial de 16.00 metros, en donde, se deberá contemplar sobre los predios contiguos a esta vía una reserva vial para la ampliación de la misma, la cual debe ser entregada como cesión gratuita en los procesos de legalización urbanística.

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 en mayor cobertura, 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.

Que pese a lo anterior se advierte que posiblemente en tres predios del ámbito A se da el funcionamiento de soluciones individuales de saneamiento como tanques sépticos sin descarga de aguas residuales a los vallados o directamente al suelo.

Que 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; en relación con las unidades de vivienda se evidenció el empleo de materiales de construcción inadecuados, cerramientos temporales, localización dentro de los predios de mayor extensión que no favorece las condiciones de iluminación y ventilación, informalidad en las condiciones de acceso a las unidades privadas, apariencia de infraestructuras con vulnerabilidad estructural, aspectos todos que favorecen las condiciones de pobreza y exclusión social de los hogares y pueden conllevar a la ocurrencia de conflictos sociales vecinales y familiares.

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 el asentamiento humano en aras de avanzar en su regularización urbanística requiere aumentar las zonas verdes en las edificaciones y en 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 acto 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, frente a grado de consolidación y antigüedad de las construcciones, para ser delimitada y ser objeto de orden de legalización.

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

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

Que, por otro lado y en aras de materializar la colaboración armónica entre dependencias y entidades descentralizadas, se remitirá copia del presente acto administrativo a la Secretaría de Medio Ambiente, Secretaría de Planeación, a la Dirección de Urbanismo, a la Dirección de 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 debe centrarse especialmente en, recursos naturales renovables identificados, procesos de restauración y conservación, licencias otorgadas, procesos sancionatorios adelantados específicamente por infracciones urbanísticas, proyectos u obras ejecutados y por ejecutar, cesiones y condiciones para recibir las mismas y la disponibilidad de servicios públicos, incluyendo proyectos para optimizar su prestación y toda la información que consideren pertinente suministrar en torno a mejorar las condiciones de habitabilidad del área.

Que, en mérito de lo expuesto, el señor Alcalde del municipio de Chía,

DECRETA

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

Ordenar la legalización urbanística de un sector rural de la vereda La Balsa – Sector las Juntas del Municipio de Chía, con área aproximada de 14529 m<sup>2</sup>, 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

No	X	Y
0	4881238,161	2092914,394
1	4881213,383	2092927,012
2	4881160,646	2092953,661
3	4881136,473	2092965,873
4	4881151,924	2092998,402
5	4881116,517	2093010,785
6	4881087,461	2093020,895
7	4881123,456	2093086,419
8	4881160,487	2093070,97
9	4881140,516	2093034,696
10	4881148,039	2093031,258
11	4881159,935	2093052,99
12	4881180,253	2093044,668
13	4881284,417	2092999,585
14	4881238,161	2092914,394

Fuente: Dirección de Ordenamiento Territorial y Plusvalía, 2022

Imagen 1. Localización Zona objeto de estudio Orden de Legalización.



Fuente: Dirección de Ordenamiento Territorial y Plusvalía, 2022

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

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

No será factible que se adelante proceso sobre los predios identificados con las cédulas catastrales 251750000000000070129000000000 y 25175000000000000701360000000000, teniendo en cuenta que ya fueron legalizados a través de las Resoluciones 1961 del 11 de mayo del 2019 y 3835 del 14 de septiembre del 2018, respectivamente.

**PARÁGRAFO TERCERO.** - Hace parte integral del presente decreto, el documento denominado **"MEMORIA JUSTIFICATIVA ORDEN DE LEGALIZACIÓN SUELO RURAL - VEREDA LA BALSA SECTOR LAS JUNTAS 20229999905383 - 20229999906062"**.

**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 parágrafo primero del artículo tercero del Acuerdo 188 de 2021, esto es la demarcación de la zona sobre la cual se realizarán los posteriores trámites de legalización urbanística y la fijación de las determinantes de ordenamiento territorial para la legalización y regularización urbanística.

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

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

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

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

Ámbito	Código Catastral
A	2517500000000007012500000000
	2517500000000007012600000000
	2517500000000007012900000000
	2517500000000007013000000000
	2517500000000007012800000000
	2517500000000007012700000000
	2517500000000007013100000000
	2517500000000007301200000000
	2517500000000007301500000000
	2517500000000007301300000000
	2517500000000007301400000000
	2517500000000007013200000000

Ámbito	Código Catastral
	251750000000000070836000000000
	251750000000000070133000000000
	251750000000000070344100000000
	251750000000000071013000000000
	251750000000000071014000000000
	251750000000000073181000000000
	251750000000000073180000000000
	251750000000000070134000000000
B	251750000000000074673000000000
	251750000000000074674000000000
	251750000000000074675000000000
	251750000000000074676000000000
	251750000000000074677000000000
	251750000000000072872000000000
	251750000000000074672000000000
	251750000000000074671000000000



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

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

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

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

*42*

dentro de las coordenadas de delimitación definidas en el artículo primero del presente acto administrativo.

**PARÁGRAFO TERCERO.** Los predios identificados con las cédulas catastrales 25175000000000000701290000000000 y 25175000000000000701360000000000, teniendo en cuenta que ya fueron legalizados a través de las Resoluciones 1961 del 11 de mayo del 2019 y 3835 del 14 de septiembre del 2018, respectivamente, no podrán adelantar un nuevo proceso de legalización, por cuanto, tienen un acto administrativo que los cobija para adelantar los diferentes trámites que se derivan de la legalización.

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

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

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

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

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

1. La zona de acuerdo con el Plano 1B. Estructura general del territorio a largo plazo – zonas de amenazas del Acuerdo 17 del 2000, se encuentra ubicado en un área de amenaza por movimientos en masa en nivel medio, no obstante, actualmente se cuenta con Estudios básicos de riesgos EBR más recientes elaborados mediante el contrato de Consultoría 663 de 2020, donde se precisó la precitada amenaza reportándose niveles bajos, por ende, no se presentaría restricción para adelantar el presente proceso, siendo pertinente resaltar que respecto a los fenómenos de inundación, avenida torrencial e incendios forestales se presenta igualmente amenaza baja, según estos mismos estudios.

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



Respecto a las zonas de encharcamiento según el Plano 1B. Estructura general del territorio a largo plazo – zonas de amenazas del Acuerdo 17 del 2000, se encuentra parte de la zona en nivel alto (0.048 Ha), frente a lo cual acorde con la información que reportan los estudios básicos de riesgos efectuados mediante Consultoría 663 de 2020, el área objeto de estudio se encuentra en amenaza media por Encharcamiento, en consecuencia, en las intervenciones que se realicen en el asentamiento los interesados deben tener en cuenta esta situación y adelantar las acciones pertinentes para garantizar el adecuado drenaje del agua lluvia en los predios.

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 áreas urbanas, NO encontrándose dentro de la zonificación de conservación y protección ambiental.

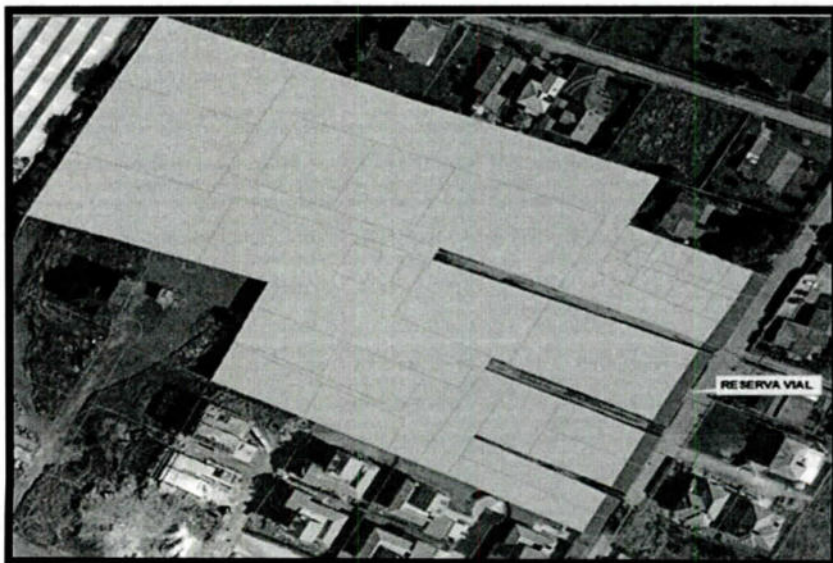
Los anteriores lineamientos deberán ser objeto de armonización en la mayor medida posible con las condiciones de conformación del asentamiento humano.

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

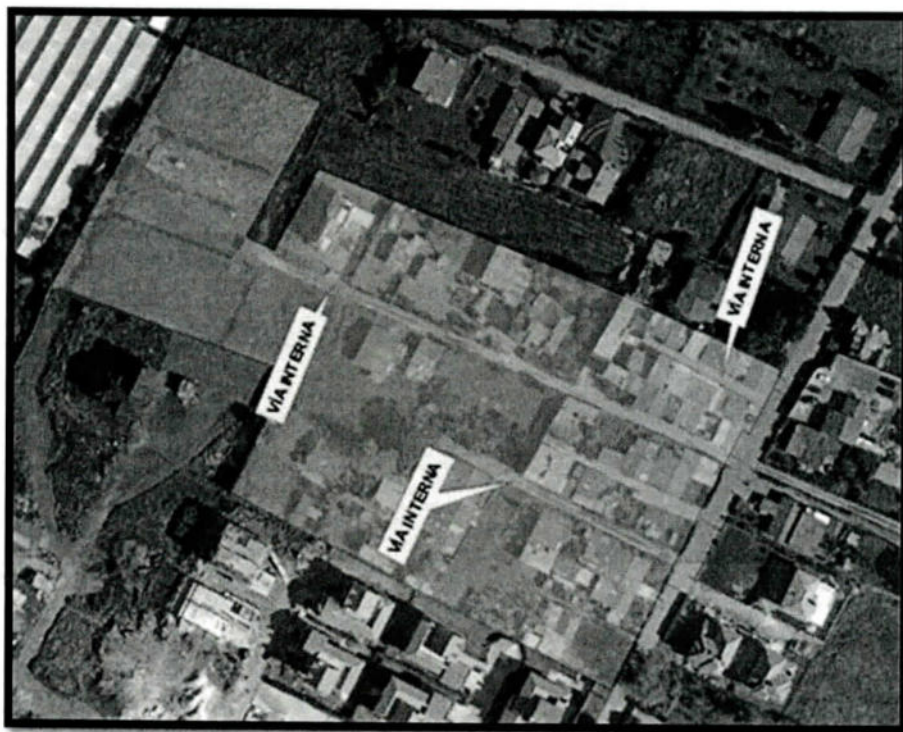
1. El asentamiento cuenta con un vallado por el costado occidental con una longitud de 74.84 metros lineales bajo el descriptor "En servicio", esta información conforme con lo reportado en el inventario de vallados elaborado por la Secretaría de Medio Ambiente para el 2021, en consecuencia, la intervención y manejo de este debe realizarse acorde con las directrices que imparta la Secretaría de Medio Ambiente.
2. 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.
3. Atendiendo los déficits de espacio público del polígono objeto de orden de legalización, y en aras de incorporar zonas verdes al sector, se procurará la incorporación de cubiertas verdes, donde los lineamientos técnicos lo permitan.
4. Queda prohibido el desarrollo de cualquier actividad que genere ruido más allá de los niveles sonoros permitidos para la zona. Considerando que el uso principal del sector será residencial, los estándares máximos permisibles de niveles de emisión de ruido en dB(A), serán los establecidos en la Resolución 0627 de 07 de abril de 2007, Artículo 9, Tabla 1, en cumplimiento de la Ley 1801 de 2016, Artículo 33.
5. Las unidades de vivienda a legalizar, procuraran incorporar en su diseño constructivo estrategias de construcción sostenible, orientadas a disminuir el consumo de agua y energía, logrando condiciones de optimización del recurso hídrico y la eficiencia energética de la edificación, entre ellas las siguientes:
  - 5.1. 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).
- 5.2. 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.
  - 5.3. 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.
  - 5.4. El cerramiento de cada predio, y considerando que el asentamiento se encuentra en área rural, deberá constituirse con elementos vivos, principalmente con especies nativas. Las zonas de antejardín y patios posteriores se tratarán como zona verde y/o ajardinada, con el objetivo de embellecer el sector y el adecuado tratamiento paisajístico de la zona.  
  
En el manejo de las cercas vivas debe garantizarse las actividades de poda formativa de tal manera que cumplan con la altura aprobada para los cerramientos en la zona.
  - 5.5. 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.
  6. Dar cumplimiento a la norma ambiental y policiva respecto del manejo de residuos sólidos.

**ARTÍCULO OCTAVO. – SISTEMA VIAL.** El ingreso al asentamiento se realiza por el Camino de las Juntas, proyectada como una vía tipo V4 - Anillo vereda sección vial de 16.00 metros, en donde, se deberá contemplar sobre los predios contiguos a esta vía una reserva vial para la ampliación de la misma, como se muestra en la siguiente imagen:



En lo que respecta a los lineamientos mínimos para tener en cuenta en las vías internas de acceso al asentamiento y posibilidades de integración con el sistema vial existente o proyectado, dentro de la propuesta del asentamiento humano, se deben replantear los perfiles viales con una sección mínima de 6.00 metros obedeciendo a vías tipo V7, se aclara que los perfiles viales que se generen en la propuesta estarán supeditados a revisión y por ende pueden llegar a sufrir modificación en el desarrollo del mismo.



**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.

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

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

**ARTÍCULO NOVENO. – RUTAS Y ACCESO DEL SISTEMA DE TRANSPORTE PÚBLICO.** El asentamiento humano actualmente dispone de una ruta de transporte público municipal que circula por el Camino De Las Juntas cerca del asentamiento Humano, tal como se muestra a continuación:



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

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

Las vías pertenecientes al sistema vial, que se definan acorde con lo previsto en el 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 le correspondiera, en los términos del artículo decimo del presente decreto, les podrá ser exigible el pago compensatorio de espacio público en los actos de reconocimiento de edificaciones, situación que será evaluada y definida en el acto administrativo de legalización urbanística, en los términos del artículo 2.2.6.4.2.6 del Decreto 1077 de 2015.

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

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

**ARTÍCULO DÉCIMO SEGUNDO. - SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS.** - Todo trámite de legalización urbanística deberá contar con la disponibilidad y accesibilidad a los servicios de acueducto, alcantarillado, energía, aseo y recolección de basuras. En ninguna circunstancia se permitirá el funcionamiento de soluciones individuales de saneamiento como tanques sépticos, ni la descarga de aguas residuales a los vallados o directamente al suelo.

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

**PARÁGRAFO SEGUNDO.** - Será obligación de los propietarios hacer la entrega de las redes de servicios públicos domiciliarios, suscribir las actas y autorizaciones

correspondientes, entregadas las redes de servicios Públicos domiciliarios, corresponde a los prestadores su operación, reposición, adecuación, mantenimiento y actualización según el caso.

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

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

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

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

Donde:

AMB = Área mínima básica

NA = Número de alcobas

K= Constante según uso

El área Mínima básica (AMB) será de 20 m<sup>2</sup>, La constante (K) será de 0,9 en casos de vivienda unifamiliar y bifamiliar y de 0,8 en casos de vivienda multifamiliar.

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

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

3. **Aislamiento Posterior.** Como regla general las edificaciones nuevas deberán contemplar un aislamiento posterior de por lo menos tres (3) metros, si las condiciones de área del lote no lo permiten, se deberá contemplar por lo menos dos (2) metros. En el caso de edificaciones existentes, en los actos de legalización

urbanística deberá buscarse o contemplarse medidas de aislamiento con las edificaciones vecinas y solo de manera excepcional en atención al grado de consolidación de la edificación y de los materiales de la estructura se definirán soluciones de empate.

4. **Aislamiento lateral.** Será de como mínimo dos (2) metros y siempre y cuando la edificación colindante contemple una distancia igual, en caso contrario se deberá definir una solución de empate, dicha solución de empate se planteará en la propuesta de regularización urbanística, la cual debe garantizar una armónica integración de los paramentos, voladizos y demás parámetros volumétricos. En todo caso se determinará de manera específica en los trámites de legalización urbanística.
5. **Número de pisos.** Se admitirá dentro de los trámites de legalización y como medida de regularización urbanística un máximo de dos (2) pisos, con tratamiento de cubierta; el espacio resultante bajo cubierta podrá ser utilizado como parte integral del último piso de construcción. En ningún caso se permitirá altillos.

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

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

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

Las nuevas construcciones en predios con área superior a 100 m<sup>2</sup> deberán contemplar obligatoriamente una unidad de parqueo en las dimensiones establecidas en el Acuerdo 17 de 2000.

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

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

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

**ARTÍCULO DÉCIMO QUINTO. - SOMETIMIENTO A LOS TRÁMITES DE LEGALIZACIÓN URBANÍSTICA.** - Los predios al interior de la zona cuya orden de legalización se emite, con tamaño igual o superior a trescientos metros cuadrados (300 m<sup>2</sup>) sin ocupar u ocupados por una única unidad de vivienda no serán objeto del trámite de legalización urbanística, en estos casos se dará aplicación a las normas para desarrollo por construcción en suelo rural reguladas en el artículo 197 y siguientes del Acuerdo 17 de 2000.

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

**ARTÍCULO DÉCIMO 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 Emserchia.

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 Secretaria 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.

Así mismo, para que revise al interior de la zona objeto de legalización donde no disponen de servicio de alcantarillado y funcionan mediante pozos sépticos, lo cual por la densidad es una solución que presenta enormes problemas sanitarios y ambientales, y defina en coordinación con EMSERCHIA las condiciones para la conexión a la red y la integración al sistema de alcantarillado.

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.

Así mismo, para que revise al interior de la zona objeto de legalización donde no disponen de servicio de alcantarillado y funcionan mediante pozos sépticos y defina las condiciones para la conexión a la red y la integración al sistema de alcantarillado.

**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](http://www.chia-cundinamarca.gov.co).

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

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

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

**PUBLÍQUESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE**

  
**LUIS CARLOS SEGURA RUBIANO**  
 Alcalde Municipal de Chía

Elaboró:

Nelson Camilo Suarez Uribe – Abogado especializado Contratista DOTP *NSU*

Ajustó:

Juan Carlos Toro Ortiz - Practicante Arquitectura *JCT*

Revisó texto jurídico:

Iván Darío Bautista Buitrago - Profesional Especializado D.C.T.P. *IB*

Revisó texto jurídico:

Dr. Rafael Enrique Rpa Pinzón – Jefe Oficina Asesora Jurídica (E) *RFP*

Aprobó:

E. Alexis Rotavista V.-PU-OAJ. Jurídica *AR*

Ing. Orlando Hernández Cholo - Director Ordenamiento Territorial y Plusvalía. *OC*

Dra. Laura Rocío Rivera Ríos – Secretaria de Planeación. *LR*

*LR*



## MEMORIA JUSTIFICATIVA ORDEN DE LEGALIZACIÓN SUELO RURAL – VEREDA LA Balsa SECTOR LAS JUNTAS 20229999905383 - 20229999906062

### 1. ANTECEDENTES

Mediante radicados 20229999905383 del 21 de febrero de 2022 y 20229999906062 del 24 de febrero de 2022, se solicitó a partir de los predios identificados con las cédulas catastrales 00-00-0007-4675-000 y 00-00-0007-0133-000, el análisis del sector a la luz de lo previsto en el Acuerdo Municipal 188 de 2021 “*Por medio del Cual se delegó 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 TRAMITE DE LEGALIZACIÓN URBANÍSTICA.

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

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

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

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

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

### 3. IDENTIFICACIÓN Y DELIMITACIÓN DEL ASENTAMIENTO HUMANO.

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

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

No	X	Y
0	4881238,161	2092914,394
1	4881213,383	2092927,012

No	X	Y
2	4881160,646	2092953,661
3	4881136,473	2092965,873
4	4881151,924	2092998,402
5	4881116,517	2093010,785
6	4881087,461	2093020,895
7	4881123,456	2093086,419
8	4881160,487	2093070,97
9	4881140,516	2093034,696
10	4881148,039	2093031,258
11	4881159,935	2093052,99
12	4881180,253	2093044,668
13	4881284,417	2092999,585
14	4881238,161	2092914,394

Fuente: Dirección de Ordenamiento Territorial y Plusvalía, 2022

La zona objeto de estudio tiene un área aproximada de 14529 m<sup>2</sup>, se localiza en el sector conocido como Las Juntas en la vereda La Balsa, en suelo suburbano a una distancia aproximada de 1600 metros del límite sur del casco urbano.

El asentamiento humano se ha desarrollado en medio de un sector predominantemente rural donde aún prevalecen lotes de mediano y gran tamaño y con desarrollo de actividades agropecuarias, a 150 metros aproximadamente se encuentra el cauce del Bogotá, se han asentado en la zona de manera histórica equipamientos educativos.

Imagen 1. Localización Zona objeto de estudio Orden de Legalización la Balsa Sector las juntas en el marco del radicado 20229999906062



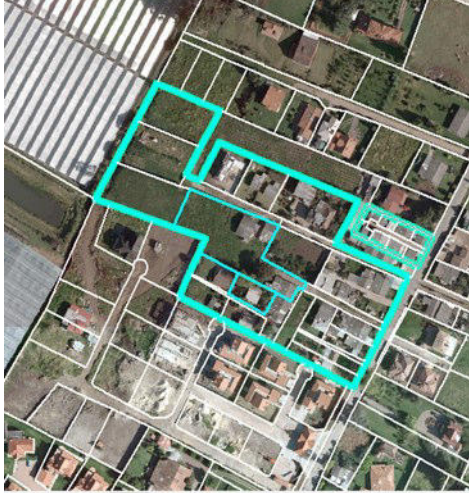


Fuente: Dirección de Ordenamiento Territorial y Plusvalía, 2022

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



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

Conforme al Plan de Ordenamiento territorial vigente, adoptado mediante el Acuerdo 17 de 2000, la zona objeto de estudio se encuentra clasificado como SUELO RURAL, categorizado como Zona de Vivienda Campestre Especial ZVCE, no obstante, lo anterior al revisar la información catastral y las imágenes disponibles se puede evidenciar lo siguiente;

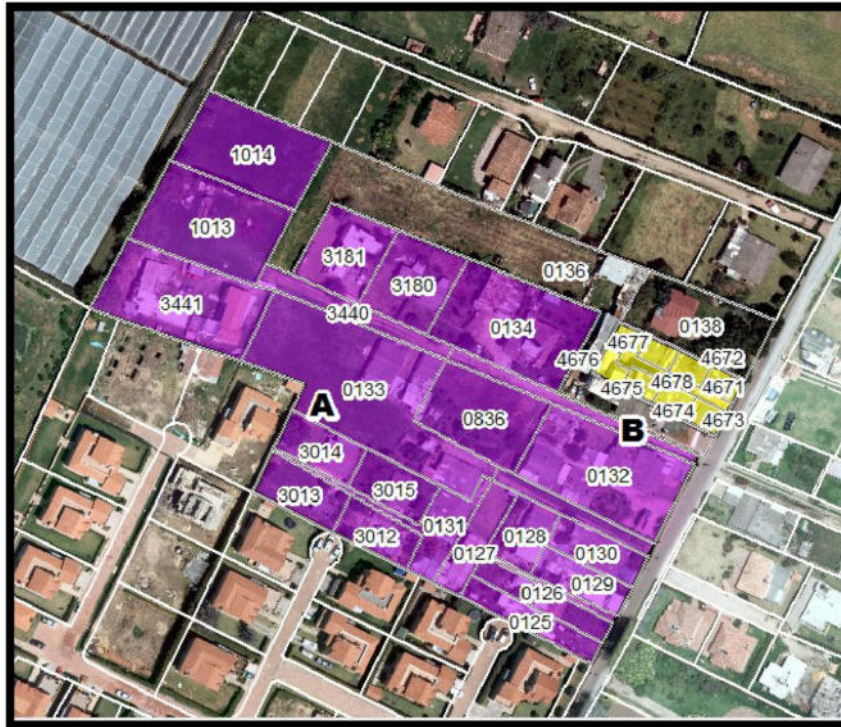
	<p><b>Fuente: Ortofotomosaico 2009</b></p> <p>Se evidencia para el año 2009 que los siguientes lotes están sin construir y no presentan ningún desarrollo:</p> <p>(251750000000000073441000000000)  (251750000000000071013000000000)  (251750000000000071014000000000)  (251750000000000070127000000000)</p> <p>El grado de consolidación estimado para la fecha es del 85.71 %.</p> <p>Los índices de ocupación son muy altos en Algunos lotes, oscilando entre el 70% y el 100% inclusive, salvo los lotes con ocupaciones que oscilan entre el 15% y 30%</p>
	<p><b>Fuente: Ortofotomosaico 2014</b></p> <p>Se evidencia para el año 2014 un grado de consolidación de dos lotes sin construir.</p> <p>El grado de consolidación estimado para la fecha es del 90%</p> <p>En esta imagen se puede observar que aún hay lotes que mantienen su característica rural sin construcción en el sector.</p> <p>Los índices de ocupación son muy altos en todos los lotes, oscilando entre el 70% y el 100% inclusive, salvo los lotes, con ocupaciones que oscilan entre el 15% y 30% y su contexto próximo más consolidado</p>
	<p><b>Fuente: Imagen libre Google earth 2021</b></p> <p>Se evidencia para el año 2020 una consolidación Cercana al 90 % del asentamiento humano, donde todos los predios presentan alguna edificación se mantienen dos lotes con una dinámica propia del suelo rural con bajo nivel de ocupación.</p> <p>Se presentan un buen número de edificaciones al interior de una misma unidad predial, adosadas y sin adecuadas condiciones de ventilación, Iluminación y acceso.</p>

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

## 5. ESTRUCTURA Y SECTORIZACIÓN DEL ASENTAMIENTO

Conforme a la evolución histórica que se evidenció, el grado de consolidación y la proximidad de las edificaciones se identifican en el asentamiento dos ámbitos demarcados por las vías de acceso al asentamiento junto a la vía principal camino de las Juntas tal como se detalla a continuación:

Ilustración 2. Ámbitos Asentamiento Humano



Fuente: Dirección de Ordenamiento Territorial y Plusvalía, 2022

Aunque el área mínima permitida según el POT vigente es de 1.000 m<sup>2</sup>, y una densidad máxima de 10 viviendas por Ha el asentamiento objeto de la presente, se encuentra consolidado en (30) treinta predios con dos predios ya legalizados en la modalidad de asentamiento humano identificado con número catastral (251750000000000070136000000000) con la resolución 3835 del 14 de septiembre del 2018 y (251750000000000070129000000000) con la resolución 1961 del 11 de mayo del 2019 y que responden con las siguientes características en cuanto a áreas y tipología se refiere:

El ámbito A presenta un área aproximada a los 13.761 m<sup>2</sup> aprox. está conformado por (20) veinte predios con áreas heterogéneas entre los 1.975 m<sup>2</sup> y los 294, m<sup>2</sup>, en los que existen 28 edificaciones que albergan 52 unidades independientes de vivienda. Aunque existen un predio con área superior a los 1000 m<sup>2</sup> el mismo ya presenta una alta densificación por el número de viviendas que albergan como es el caso del predio identificado con número catastral (0007-0132) con 5 unidades de vivienda. En este ámbito predomina el desarrollo de diez (10) viviendas unifamiliares que representan un 35%, de otro lado dos (2) viviendas bifamiliar equivalente a un 7,1% entre ellas las doce (12) construcciones multifamiliares de 31 unidades habitacionales, que representan el 43%. con referencia a dos (2) lotes sin desarrollar que corresponde al 7,1% un lote con una construcción en desarrollo de un equipamiento religioso que corresponde al 3,5%, y un lote que corresponde a la servidumbre de acceso del ámbito A que es el 3,5%



El ámbito B con un área de 768 m2 aprox., conformado por 9 predios entre ellos con la servidumbre de accesos al ámbito B con áreas heterogéneas entre los 73,15 m2 y los 87,50 m2, donde se encuentra el predio objeto de la solicitud del asentamiento identificado con número catastral (0007-4675-000) en ámbito B presenta las siguientes características en los cuales en el predio identificado con cédula catastral (0007-4673-000) con un área de 85 m2, se evidencia con uso mixto conformado por con una unidad de comercio y una vivienda unifamiliar es así como el ámbito B se consolida en (8) predios en los que existen 10 edificaciones que albergan 18 unidades independientes de vivienda con (4) viviendas Unifamiliares equivalentes al 22,22% así como (13) trece unidades de vivienda multifamiliares que corresponden al 72,22% entre ellas una (1) vivienda en aparentemente inhabitada el día de la visita que corresponde al 5,5 %.

Aunque no se verificó documentación sí se pudo evidenciar durante la visita que se trata de viviendas consolidadas a partir de un núcleo familiar.

## 6. CONSOLIDACIÓN URBANÍSTICA PREDOMINANTE

### 6.1. USOS ACTUALES

El asentamiento humano tiene una consolidación de usos predominantemente residenciales, salvo tres (3) establecimientos comerciales tipo I y un equipamiento religioso localizados así en el ámbito A comercial tipo I (restaurante) sobre el frente del camino denominado las juntas en el predio con cedula catastral 007-0132-000, con un equipamiento religioso en construcción sobre el predio con cedula catastral 007-0127-000 en el interior del ámbito A para efecto en el ámbito B en uso comercial tipo I (mini mercado) en el predio con cedula catastral 0007-4671-000 y en uso comercial tipo I (papelería) en el predio con cedula catastral 007-4673-000 ambos sobre el frente del camino denominado Las Juntas.

Imagen 3. Usos no residenciales en el ámbito



Fuente: Dirección de Ordenamiento Territorial y Plusvalía, 2022





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

Según la visita de campo realizada el pasado 13 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 para cada una de las edificaciones:

Tala 2. Características de los ámbitos

Ámbito	Código	Área del Predio	Uso actual	# Construcciones	# Unidades	No de Pisos	Material Predominante	
A	0007-0125	318	VIVIENDA	2	1 APTO	1 C/U	MAMPOSTERÍA	
					1 APTO			
	0007-0126	302	VIVIENDA	1	1	1	MAMPOSTERÍA	
	0007-0129	287						
	0007-0130	306	VIVIENDA	1	1	1	MAMPOSTERÍA	
	0007-0128	307	VIVIENDA	3		2 APTOS	2	MAMPOSTERÍA
						2 APTOS	2	PREFABRICADA
						1	1	MADERA
	0007-0127	320	IGLESIA	1	0	1	MAMPOSTERÍA	
	0007-0131	405	VIVIENDA	2	2	1	MAMPOSTERÍA	
	0007-3012	295	VIVIENDA	2	1	1	MAMPOSTERÍA	
	0007-3015	326	VIVIENDA	1	1	1	MAMPOSTERÍA	
	0007-3013	342	CONSTRUCCIÓN					
	0007-3014	325	VIVIENDA	1	1	1	MAMPOSTERÍA	
	0007-0132	1180	VIVIENDA	4	5	2 DE 1 P / 1 DE 2 P + ALTILLO Y 1 DE 2 P	MAMPOSTERÍA	
	0007-0836	789	LOTE					
	0007-0133	2179	VIVIENDA	1	3	2 DE 1 P / 1 DE 1 P	MAMPOSTERÍA	
0007-3441	1164	VIVIENDA	2	2 C/U	3	MAMPOSTERÍA		
0007-1013	1023	VIVIENDA	2	2	2	MAMPOSTERÍA		
0007-1014	989	LOTE						
0007-3181	564	VIVIENDA	1	2	1	MAMPOSTERÍA		
0007-3180	564	VIVIENDA	2	1	1	MAMPOSTERÍA		
0007-0134	1147	VIVIENDA	2	3	1	MAMPOSTERÍA		
B	0007-4673	84	VIVIENDA Y COMERCIO	1	1	1	MAMPOSTERÍA	
	0007-4674	86	VIVIENDA	1	4	2	MAMPOSTERÍA	
	0007-4675	81	VIVIENDA					
	0007-4676	73	VIVIENDA	1	1	2	MAMPOSTERÍA	
	0007-4677	76	VIVIENDA	1	1	1	MAMPOSTERÍA	
	0007-2872	75	VIVIENDA	1	1	1	PREFABRICADA	
	0007-4672	84	VIVIENDA	1	5	3	MAMPOSTERÍA	
	0007-4671	83	VIVIENDA	2	1	1	MAMPOSTERÍA	

Fuente: Dirección de Ordenamiento Territorial y Plusvalía, 2022

Conforme a la visita de campo y la respectiva información levantada y datos suministrados por algunos habitantes de la zona se levanta la matriz de asentamiento recogiendo los datos relevantes para dar inicio al proceso y verificaron de las condiciones actuales de las zonas ya delimitadas y consolidadas.

Imagen 4. Características predominantes del asentamiento humano



Fuente: Dirección de Ordenamiento Territorial y Plusvalía, 2022

### a) Altura

Al respecto el asentamiento presenta un total de 38 construcciones de las cuales veintisiete (27) están construidas a nivel de primer piso, es decir, el 70 %, siete (7) construcciones de dos pisos de altura y representan el 18 %, una (1) construcción de dos pisos más atillo que representa el equivalente al 2% y cuatro (4) construcciones de tres pisos que representan el 10 % cabe la pena resaltar que la consolidación de las mayores alturas se presenta en el ámbito B.

### b) Sistema Construido

Durante trabajo de campo se pudo observar que el 92,10% es decir treinta y cinco (35) viviendas fueron construidas en ladrillo y/o bloque (mampostería), tres (3) Viviendas equivalentes al 7,8% fueron construidas en sistema prefabricado. Sin embargo, es indispensable que durante el proceso de reconocimiento de las edificaciones se evalúen los aspectos estructurales a través de un peritaje técnico, a fin de establecer la idoneidad del sistema estructural, caso contrario determinar los reforzamientos pertinentes a fin de mitigar el riesgo ante un eventual sismo como se estipula en la NSR -10 y de esta manera salvaguardar la seguridad y la vida de los habitantes del asentamiento objeto de legalización.

Al interior del asentamiento humano se identificaron algunas edificaciones atípicas, particularmente (3) dos en el ámbito A, las cuales en atención a sus características de fachada y edificatorias evidencian su carácter de NO VIS o la ausencia de condiciones de



precariedad, no obstante, quedan sujetos a su verificación con el sistema de información y estratificación (SIES).

Imagen 5. Edificaciones residenciales atípicas en mejores condiciones de estructura y fachada



Fuente: Dirección de Ordenamiento Territorial y Plusvalía, 2022

## 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:

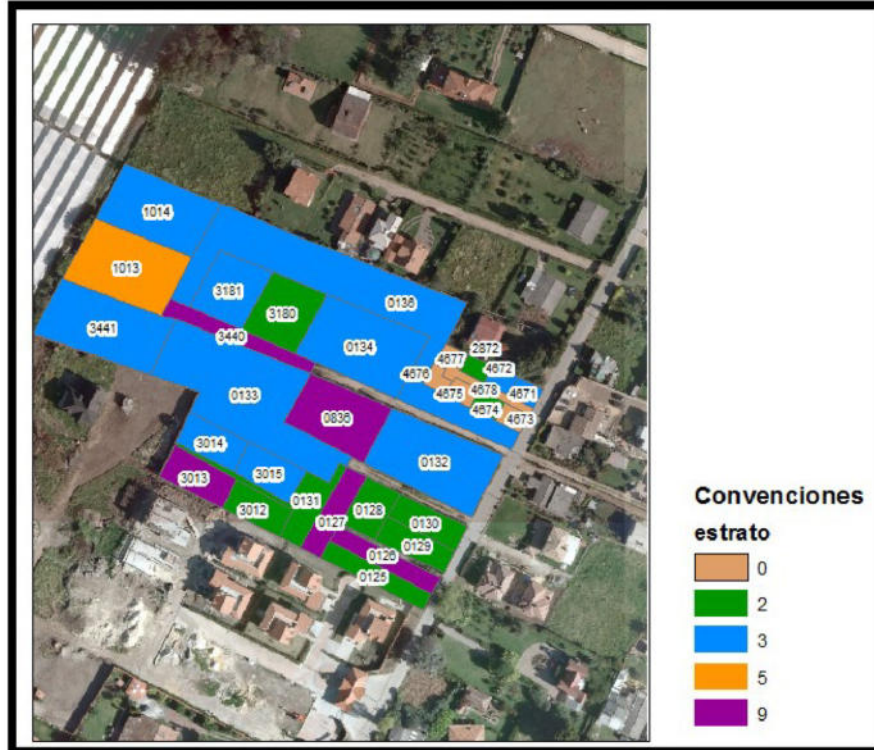
Tala 3. Características de los ámbitos

Ambito	Código	ESTRATIFICACION
A	0007-0125	2
	0007-0126	9
	0007-0129	2
	0007-0130	2
	0007-0128	2
	0007-0127	9
	0007-0131	2
	0007-3012	2
	0007-3015	3
	0007-3013	9
	0007-3014	3
	0007-0132	3
	0007-0836	9
	0007-0133	3
	0007-3441	3
	0007-1013	5
	0007-1014	3
	0007-3181	3
0007-3180	2	
0007-0134	3	
B	0007-4673	SIN ESTRATO REGISTRADO
	0007-4674	2
	0007-4675	SIN ESTRATO REGISTRADO
	0007-4676	SIN ESTRATO REGISTRADO
	0007-4677	SIN ESTRATO REGISTRADO
	0007-2872	2
	0007-4672	3
	0007-4671	3

Fuente: Dirección de Ordenamiento Territorial y Plusvalía, 2022

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

*Imagen 5. Edificaciones residenciales atípicas en mejores condiciones de estructura y fachada*



No se encontró información en el sistema para un total de 4 predios, y con la aclaración de un predio con estrato 5 que obedece a sus características tipológicas y de acabados finales que sería el predio con cedula catastral (007-1013-000 ) no obstante, realizada la consulta se evidencian condiciones generalizadas en el asentamiento humano en los estratos 2 y 3, dando cumplimiento a lo dispuesto en artículo 3 del Acuerdo 188 de 2021, los cuales sumados a las condiciones de precariedad e informalidad serán considerados como viviendas de interés social.

## 8. LINEAMIENTOS AMBIENTALES Y DE GESTIÓN DEL RIESGO

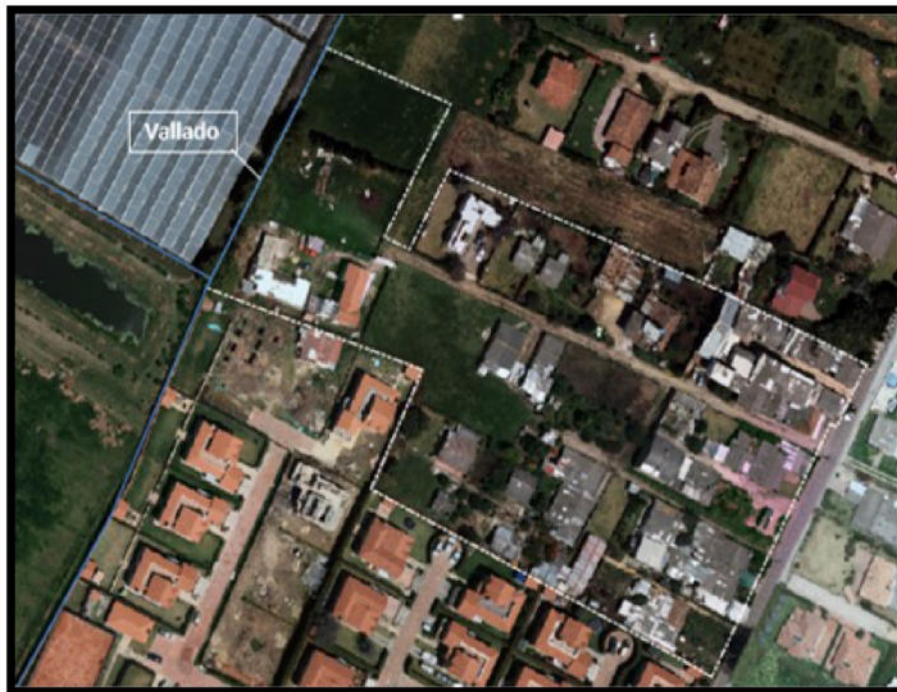
Conforme al Plan de Ordenamiento Territorial vigente (Acuerdo 17 de 2000) y la actualización del POMCA del Río Bogotá adoptado mediante la resolución 957 de 2019 se encuentra para la zona objeto de análisis, lo siguiente:

1. La zona de acuerdo con el Plano 1B. Estructura general del territorio a largo plazo – zonas de riesgos del Acuerdo 17 del 2000, cuenta con el 20.02 % del área de estudio en zona de riesgo de movimientos en masa en un nivel medio (0.289 Ha) y un 3.32% en zonas de encharcamiento en nivel alto (0.048 Ha), esto conforme a lo indicado en el Plan de Ordenamiento Territorial, ambos riesgos ubicados desde la parte media del área hacia el occidente. Por otro lado, la zona de estudio no se encuentra situada en la huella de inundación referenciada para el año 2011. Finalmente, de acuerdo con los resultados de la Consultoría 663 de 2020 en la cual se reportan los estudios básicos de riesgos, el 100% de la zona de estudio se encuentra en riesgo por encharcamiento en un nivel medio (1,446 Ha).
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 áreas

urbanas, NO encontrándose dentro de la zonificación de conservación y protección ambiental.

3. En relación con los elementos ambientales existentes en el entorno a la solicitud del asentamiento que nos ocupa, se encuentra hacia el suroccidente del área un cuerpo de agua de tipo artificial, la distancia desde el vértice suroccidental de la zona de estudio hasta el vértice nororiental del cuerpo de agua es de 15.62 m lineales. Hacia el occidente del área se encuentra el río Frío y su zona de protección a 90.85 m lineales en su punto más cercano. De acuerdo con el inventario de vallados, realizado en el año 2021, se encuentra referenciado un vallado "En servicio" sobre el costado occidental y una longitud 74.84 m lineales (ver ilustración). De acuerdo a la información fotográfica, se aprecia que la mayoría de los individuos arbóreos existentes en el predio corresponden a especies frutales, cultivos y algunas cercas vivas, las especies frutales y cultivos deben contar con podas formativas y labores sanitarias, de tal manera que se impida la generación de perturbaciones a predios vecinos, así mismo se debe respetar la altura para la cerca viva. Finalmente se aprecia un individuo arbóreo alto, para el manejo de éste y los similares que no se hayan reportado en el registro fotográfico, se deberá contar con el concepto o autorización emitida por la autoridad ambiental competente.

*Imagen 6. Ubicación del vallado colindante a la zona de estudio*



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

## 9. INFRAESTRUCTURA VIAL Y DE TRANSPORTE.

### 9.1. Sistema vial arterial y local

Actualmente para llegar al asentamiento se ingresa por el Camino de las Juntas, proyectada como una vía tipo V4 - Anillo vereda sección vial de 16.00 mts, en donde se deberá contemplar sobre los predios contiguos a esta vía una reserva vial para la ampliación de la misma.

Imagen 7. Reserva vial en el sector



Fuente: Dirección de Ordenamiento Territorial y Plusvalía, 2022

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

## 9.2. Prestación del servicio Público de transporte

Actualmente se dispone de la ruta que cruzan por el Camino de las Juntas:

Imagen 8. Ruta transporte público



Fuente: Dirección de Ordenamiento Territorial y Plusvalía, 2022.

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

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

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

Imagen 9. Servidumbres internas

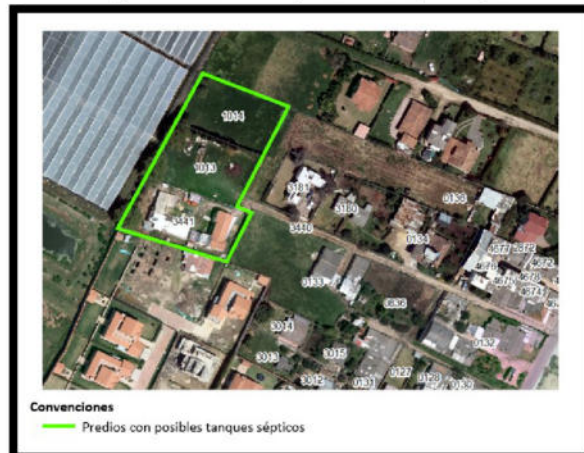


Fuente: Dirección de Ordenamiento Territorial y Plusvalía, 2022

## 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 en mayor cobertura, se advierte que posiblemente en tres predios del ámbito A, el funcionamiento de soluciones individuales de saneamiento como tanques sépticos, y tampoco 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.

Imagen8. Predios con posibles tanques sépticos



Fuente: Dirección de Ordenamiento Territorial y Plusvalía, 2022

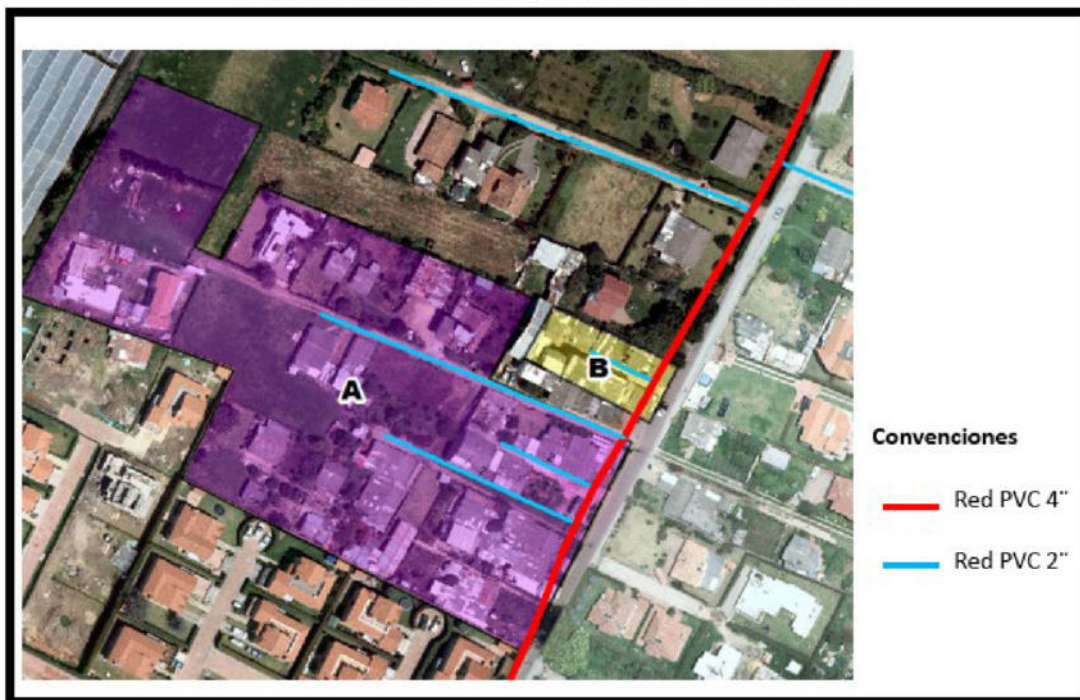
En cuanto a la prestación del **servicio de energía eléctrica**, se tiene la instalación de una red de Media tensión perteneciente al circuito denominado La balsa, subestación Cacique de 11 KV y la alimentación del asentamiento humano a través de la red de baja tensión en cuanto al servicio de alumbrado público en las dos servidumbres de acceso principales a los ámbitos cuenta cada uno con una luminaria del sistema de alumbrado publico

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 ¾ , no se logra precisar en la información secundaria si la totalidad de las viviendas se encuentran con la prestación efectiva del servicio, en particular no se evidencia la prolongación de la red hacia la parte posterior del ámbito A presuntamente la red queda a mitad de los predios .

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

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 el camino de las Juntas por una tubería de 4" (Color rojo), la cual se deriva de una red secundaria proveniente del casco urbano que transita desde la variante Chía –Cota por el camino del colegio en la verde la balsa , ambas en materiales de PVC, de manera específica al asentamiento humano recibe el suministro a través de una red de 2" pulgadas (Color azul ) en PVC que ingresa a los ámbitos A y B, por sus respectivas servidumbres principales.

Imagen 10. Redes existentes de acueducto zona objeto de estudio



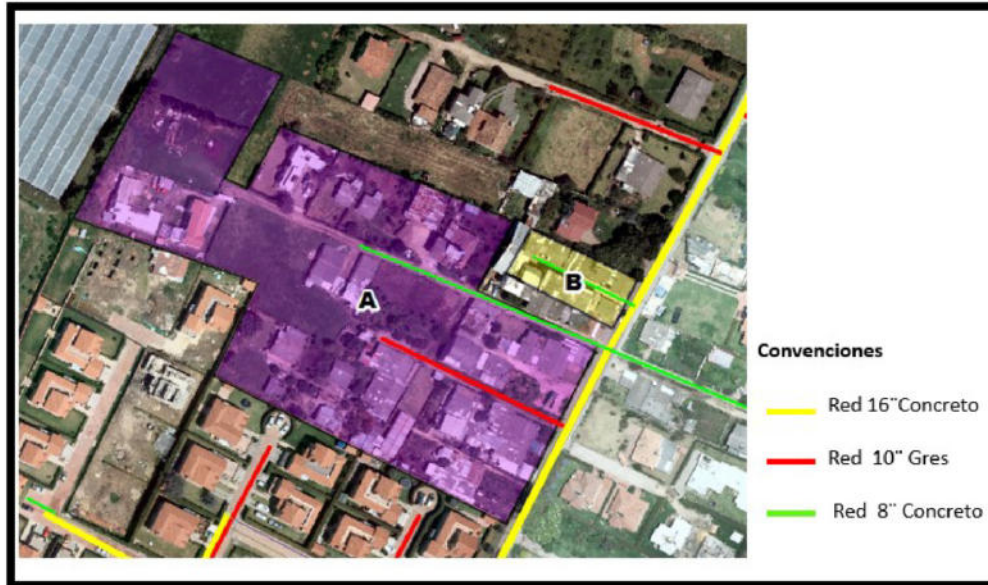
Fuente: Dirección de Ordenamiento Territorial y Plusvalía, 2022

En el caso del servicio de **Alcantarillado**, el asentamiento humano se conecta a una red secundaria de alcantarillado en su gran mayoría combinado que conduce hacia los colectores del rio Frio en la cuenca la balsa en una red de 16" de concreto (Color amarilla ), a esta red descarga una red interna que atraviesa el ámbito A de 10" en gres, y una paralela de 8" en concreto(color verde) hasta la mitad del ámbito para el ámbito B la red interna de 8" (color verde) se presume conforme a la información secundaria la forma de



descarga de las aguas residuales de los predios anteriormente reseñados mediante el sistema de tanques sépticos, la vigencia de la información, razón por la cual se ha solicitado a EMSERCHIA concepto para efectos de precisar las condiciones actuales de prestación de los servicios Públicos.

Imagen 11. Redes existentes de alcantarillado zona objeto de estudio

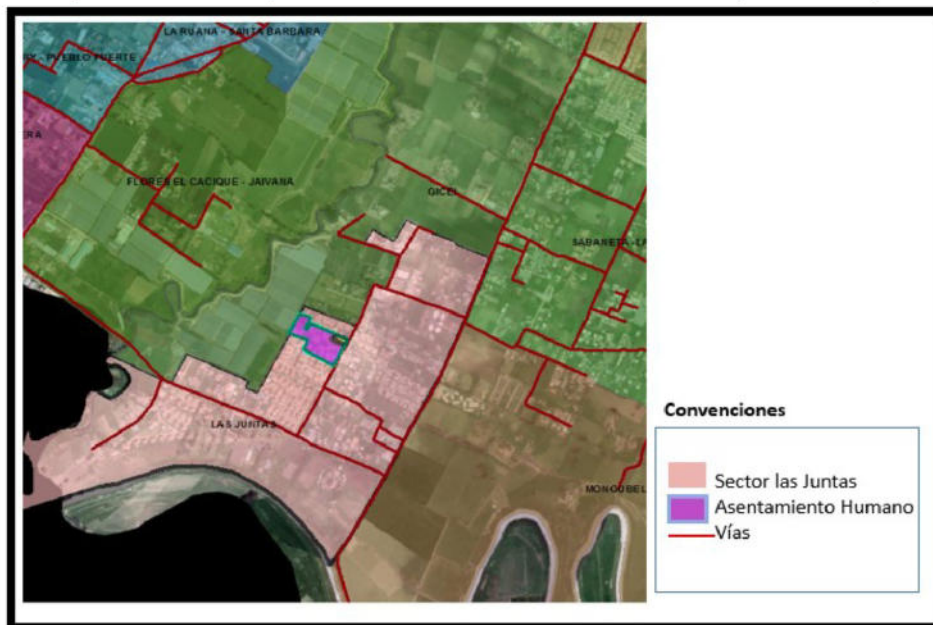


Fuente: Dirección de Ordenamiento Territorial y Plusvalía, 2022

## 11. ESPACIO PÚBLICO Y EQUIPAMIENTOS.

El sector las Juntas se localiza sobre el costado sur occidental de la Vereda la Balsa, cuyo polígono tiene un área aproximada de 51 hectáreas, en el que se identifica a nivel de espacio público lugares habilitados o en funcionamiento. En este sector se localizan los servicios de infraestructura educativa, recreación y deporte principalmente, en términos de equipamientos y predios del municipio que posibiliten mayor cantidad y calidad del espacio público:

Imagen 12. Localización y Entorno inmediato del Asentamiento Humano y el sector las juntas



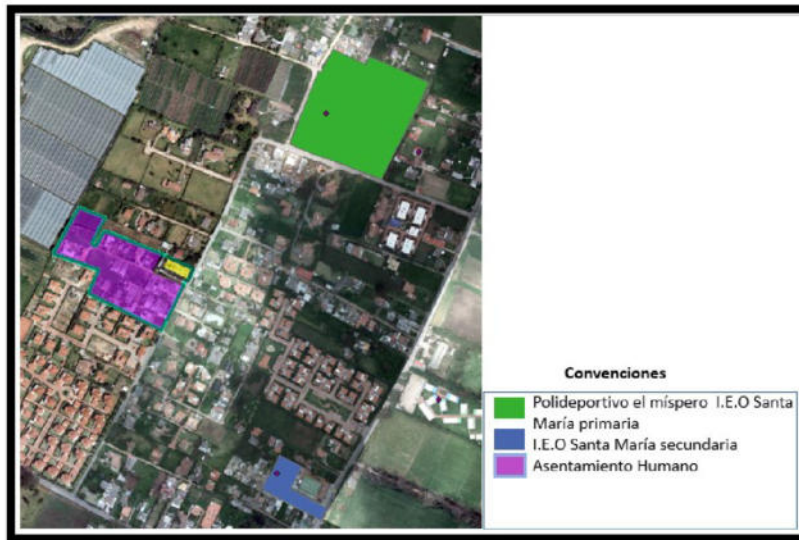
Fuente: Dirección de Ordenamiento Territorial y Plusvalía, 2022



En este sentido se localiza a nivel del sector en un radio 800 mts aproximados, la I.E.O Santa María del río Secundaria, I.E.O Santa María del río Primaria.

A nivel de educación básica en Instituciones privadas se encuentra en funcionamiento la I.E.P San Diego, la I.E.P Monte Cervino y la I.E.P Zion School

Imagen 12. Equipamientos Institucionales

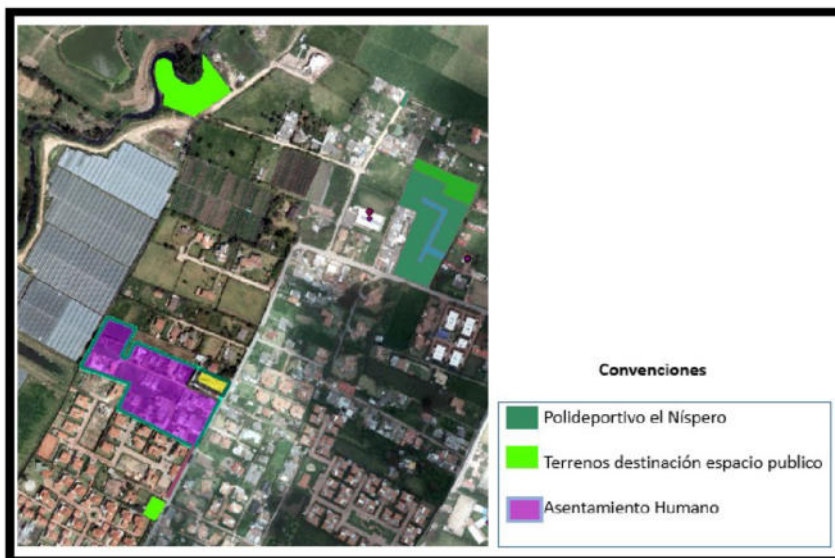


Fuente: Dirección de Ordenamiento Territorial y Plusvalía, 2022

En el mismo radio del asentamiento se encuentra el Polideportivo el Níspero el cual cuenta con la infraestructura para la práctica deportiva para el sector.

Respecto a la disponibilidad de espacio público en el sector las juntas, aunque solo existe el polideportivo el Níspero se encontraron que existen lugares habilitados, es importante mencionar que según el inventario de predios adquiridos para esta destinación el Instituto de desarrollo urbano, vivienda y gestión territorial IDUVI, identifica los siguientes inmuebles:

Imagen13. Localización espacio público proyectado y existente



Fuente: Dirección de Ordenamiento Territorial y Plusvalía, 2022



013-20229999905383-20229999906062

Página 16 de 19

El predio identificado con cedula catastral 000-7014-000, con un área de 4.241m<sup>2</sup> fue adquirido con destinación específica a la conformación del parque lineal de Río Frio y protección de recursos naturales, el cual se encuentra a 350 metros aprox. del asentamiento en estudio

## 12. MEDIDAS GENERALES PARA LA REGULARIZACIÓN URBANÍSTICA

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

1. Se hace necesario para concretar las medidas de conformación y regularización del espacio público del asentamiento humano que de preferencia los trámites de legalización urbanística se tramiten de forma conjunta a nivel de ámbito, conforme a la demarcación definida en el presente documento.
2. Que se definan las reglas u orientaciones para los predios que por sus características jurídicas y de ocupación no requieren el sometimiento al trámite de legalización urbanística, pero que se encuentran al interior de la zona cuya orden de legalización se emite.
3. Contemplar lineamientos ambientales y de sostenibilidad conducentes a mejorar las condiciones del entorno, la relación entre el medio construido y el espacio natural y el reverdecimiento del entorno.
4. Integrar la malla vial existente en el asentamiento a la malla vial local del municipio conforme a los instrumentos legales que se deriven del trámite de legalización urbanística, así como otros que jurídicamente sean viables tendientes a la declaratorio del espacio público.
5. Conforme a lo previsto en el artículo 2.2.6.4.2.6 del Decreto 1077 de 2015 se hace meritorio la definición de un mecanismo de compensación para el espacio público, reconociendo en todo caso un área básica mínima que garantice condiciones de vivienda digna, pero que a su vez permita de manera equitativa y proporcional a los niveles de construcción compensar a la colectividad por la ausencia de espacios públicos y zonas verdes.
6. Se requiere en los tramites de legalización urbanística establecer mecanismos de coordinación y concurrencia con los prestadores de servicios públicos domiciliarios para regularizar las condiciones de prestación de los servicios esenciales
7. Téngase en cuenta las siguientes condiciones mínimas de habitabilidad, sin perjuicio de las que se precisen en los tramites de legalización urbanística, a saber:
  - **Áreas mínimas y densidad:** En los tramites de legalización urbanística que se deriven del presente decreto, se tendrá en cuenta cómo Área mínima permisible por unidad de vivienda (AMPV) de conformidad con lo previsto en el artículo 76 del Acuerdo 17 de 2000, la siguiente:



013-20229999905383-20229999906062

Página 17 de 19

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

AMB = Área mínima básica  
NA = Número de alcobas  
K= Constante según uso

El área Mínima básica (AMB) será de 20 m<sup>2</sup>, La constante (K) será de 0,9 en casos de vivienda unifamiliar y bifamiliar y de 0,8 en casos de vivienda multifamiliar.

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

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

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

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



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

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

Las nuevas construcciones en predios con área superior a 100 m<sup>2</sup> 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.
8. De acuerdo a lo previsto en la Ley 9 de 1989, el Decreto 1077 de 2015, el Acuerdo 188 de 2021 y en atención a su finalidad de regularizar los asentamientos conformados por viviendas de interés social, se deberá especificar en las licencias urbanísticas y en los actos de reconocimiento de edificaciones que se deriven de los posteriores trámites de legalización urbanística su destinación para este tipo de viviendas y en consecuencia quedaran sometidos al cumplimiento de las obligaciones que la normatividad vigente impone para este tipo de viviendas.

### 13. CONCLUSIONES

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

1. Se trata de un asentamiento humano conformado por aproximadamente 38 unidades de vivienda, mayoritariamente unifamiliares, pero también se han identificado algunas edificaciones bifamiliares y multifamiliares, se constata una consolidación superior al 80% desde el año 2009.
2. 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. No obstante, al interior del asentamiento humano existen edificaciones que conforme a la visita preliminar parecieren adecuarse a las normas urbanísticas vigentes y cuyas edificaciones aparentemente se ejecutaron de conformidad con licencia previa, no obstante, su desarrollo en medio de un entorno



013-20229999905383-20229999906062

Página 19 de 19

mayoritariamente irregular requiere la verificación y validación de la totalidad de las unidades en términos de regularidad urbanística.

3. 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 en estrato 2 y 3
4. Se trata de un asentamiento humano con condiciones de moderada precariedad por su desconexión con la estructura urbana y por la ausencia de redes adecuadas de soporte, debido a la ausencia de espacio público de encuentro, vías locales insuficientes con perfil peatonal, pero con uso frecuente para el acceso de vehículos, con superficie de rodadura en tierra y de conformación irregular; en relación con las unidades de vivienda se evidenció el empleo de materiales de construcción inadecuados, cerramientos temporales, localización dentro de los predios de mayor extensión que no favorece las condiciones de iluminación y ventilación, informalidad en las condiciones de acceso a las unidades privadas, apariencia de infraestructuras con vulnerabilidad estructural, aspectos todos que favorecen las condiciones de pobreza y exclusión social de los hogares y pueden conllevar a la ocurrencia de conflictos sociales vecinales y familiares.
5. Que el asentamiento humano no se localiza en zonas o terrenos localizados en suelos considerados de protección ambiental o zonas de riesgo no mitigable, por lo cual es viable su sometimiento a los tramites de legalización urbanística.
6. Que el Asentamiento cuenta con acceso principal por el camino las juntas alimentado por el camino vereda de san Jacinto con vías de perfil V-4 de ahí el ingreso respetivo a sus ámbitos en servidumbres de perfil V8 de 3 metros y una que atraviesa el asentamiento de manera central de características de vehicular restringido tipo V7, la cual se encuentra en condiciones irregulares, sin afirmado y en tierra, que contribuye en generar un ambiente de deterioro del sector.
7. Que se encuentra en la zona prestación y acceso a la totalidad de los servicios públicos domiciliarios básicos, no obstante, en el marco de los trámites de legalización urbanística se hace necesario precisar las adecuadas condiciones de regularidad en materia de servicios para dar cumplimiento a la garantía de acceso o disponibilidad en la prestación de los servicios esenciales.

Posiblemente en tres predios del ámbito A se da el funcionamiento de soluciones individuales de saneamiento como tanques sépticos sin descarga de aguas residuales a los vallados o directamente al suelo.

8. Que el asentamiento humano requiere en aras de avanzar en su regularización urbanística en aumentar la penetración de zonas verdes en las edificaciones y en el entorno, en la ampliación de las vías locales de acceso vehicular y peatonal y en la liberación de zonas construidas para mejorar las condiciones de iluminación y ventilación de las edificaciones y adelantar los posteriores tramita de licenciamiento urbanístico y acto de reconocimiento de edificaciones para constatar condiciones de seguridad y sismo resistencia de las edificaciones.
9. Que asentamiento humano respete y restituya el vallado existente en el inventario de 2021 y todas las disposiciones de manejo y protección