



ALCALDÍA MUNICIPAL DE CHÍA

DECRETO NÚMERO 192 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 TIQUIZA SECTOR CUATRO ESQUINAS - LAS FLORES DEL MUNICIPIO DE CHÍA, SE ORDENA SU LEGALIZACIÓN Y REGULARIZACIÓN URBANÍSTICA Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES"

EL ALCALDE DEL MUNICIPIO DE CHÍA, CUNDINAMARCA.

En uso de sus atribuciones constitucionales, legales y,

CONSIDERANDO:

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

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

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

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

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

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

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

Ac

Lee

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

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

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

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

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

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

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

"ARTÍCULO 2.2.6.4.1.1 Ámbito de aplicación. El reconocimiento de edificaciones por parte del curador urbano o la autoridad municipal o distrital competente para expedir licencias de construcción, procederá respecto de

desarrollos arquitectónicos que se ejecutaron sin obtener la respectiva licencia.

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

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

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

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

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

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

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

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

"Artículo 237. Definiciones

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

(...)

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

(...)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

"ARTÍCULO TERCERO. - ÁMBITO DE APLICACIÓN. La delegación conferida mediante el presente acuerdo se ejercerá para adelantar los procesos de legalización y regularización urbanística de asentamientos humanos con condiciones de precariedad y de origen informal o consolidación informal

destinados a vivienda de interés social, clasificados en estratos 1, 2 o 3 en el Municipio de Chía, conforme con lo establecido en el artículo 2 del Decreto 149 del 4 de febrero de 2020, por medio del cual se modificó el Capítulo 5 del Título 6 de la Parte 2 del Libro 2 del Decreto 1077 de 2015, o las normas que lo modifiquen, adicionen o sustituyan, previo concepto de la Dirección de Ordenamiento Territorial y Plusvalía de Chía o la entidad que haga sus veces.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Que, por lo anterior y acorde con la solicitud de estudio preliminar de legalización urbanística del asentamiento humano efectuada a través del radicados con consecutivos 20229999919475 – 20229999919483 – 20229999919486 - 20229999919488 del 20 de septiembre del 2022, se adelantó, entre otras actuaciones, una visita el pasado 20 de septiembre de 2022 por parte de la Dirección de Ordenamiento Territorial y Plusvalía a la Vereda Tíquiza – Sector Cuatro Esquinas Las Flores.

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

Código
25175000000090361000
25175000000090360000
25175000000090359000
25175000000090358000
25175000000090337000

AA *LA*

Código
251750000009030000
2517500000090335000
2517500000090338000
2517500000090336000
2517500000090926926
2517500000090345000
2517500000090332000
2517500000090322000
2517500000090292806
2517500000090213000
2517500000090369000
2517500000090368000
251750000009957000
251750000009956000
251750000009955000
251750000009955000
251750000009970000
251750000009690000
2517500000090366000
2517500000090310000
2517500000090410000
2517500000090418000
2517500000090417000
2517500000090416000
2517500000090363000
2517500000090434000
2517500000090410000
25175000000911590000
251750000009364000
2517500000090442000
2517500000090440000
2517500000090441000
2517500000090435000
2517500000090432000
2517500000090430000

Código
2517500000090431000
2517500000090365000
2517500000009915000
2517500000090921921
2517500000091090000
2517500000091095000
2517500000091096000
2517500000090362000
2517500000009307000
2517500000009422000
2517500000090443000
2517500000090412000
2517500000090445000
2517500000090446000
2517500000090421000
2517500000090926000
2517500000090438000
2517500000090439000
2517500000090420000
2517500000099762000
2517500000099763000
2517500000099764000
2517500000099765000
2517500000090303000
2517500000090426000
2517500000090425000
2517500000090424000
2517500000090415000
2517500000091165000
2517500000090413000

Que, el predio mencionado y sobre el cual se ubica el asentamiento humano se identificó conforme a la cartografía predial catastral vigencia 2020, suministrada por el IGAC.

Que, conforme con la visita preliminar y la información secundaria recolectada se concluyó que el asentamiento humano tiene un polígono con un área aproximada de 24.456 m2 y se localiza en la Vereda Tíquiza – Sector Cuatro Esquinas Las Flores.

Que, conforme con el Plan de Ordenamiento Territorial vigente, adoptado mediante el Acuerdo 17 del año 2000, la zona objeto de estudio y legalización se encuentra clasificada como SUELO RURAL – CENTRO POBLADO. Al revisar la información catastral y las imágenes disponibles que demuestran la densificación predial, se puede evidenciar que normativamente existe incompatibilidad entre los desarrollos existentes y la norma primaria de la zona, lo que dificulta lograr su

regularización urbanística y, por lo tanto, hace necesario fijar una norma de carácter excepcional que permita lograr el objetivo de legalización del asentamiento humano.

Que, de igual manera en el asentamiento se evidencia una consolidación predial y constructiva de aproximadamente 10 años, lo cual se corroboró en la visita de campo, entrevistas en el sector y la verificación de las imágenes cartográficas a que se tiene acceso oficialmente, presentándose para el año 2020 un grado de consolidación aproximado al 100%.

Que, conforme con la evolución histórica del asentamiento y su grado de consolidación, se logran identificar y delimitar en el mismo cuatro ámbitos que están integrado así:

Ámbito	Código	Uso actual	# Construcciones	# Unidades	No de Pisos	Tipología de Vivienda	Material Predominante
A	2517500000090361000	Vivienda	1	1	1	Unifamiliar	Prefabricado
	2517500000090360000	Vivienda	1	2	3	Multifamiliar	Mampostería
	2517500000090359000	Vivienda	1	2	2	Unifamiliar	Mampostería
	2517500000090358000	Vivienda	1	2	2	Bifamiliar	Mampostería
	2517500000090337000	Vivienda	1	1	1	Unifamiliar	Mixto (Madera y Mampostería)
	2517500000090300000	Vivienda	1	3	3	Multifamiliar	Mampostería
	2517500000090335000	Vivienda	2	4	De 2 y 3 pisos	Multifamiliar	Mampostería
	2517500000090338000	Vivienda	1	1	1	Unifamiliar	Prefabricado
	2517500000090336000	Vivienda	1	1	1	Unifamiliar	Prefabricado
	2517500000090926926	Vivienda	1	1	1	Unifamiliar	Mampostería
	2517500000090345000	Vivienda	2	2	De dos pisos y una de las con terraza	Unifamiliar	Mampostería
	2517500000090332000	Vivienda	1	1	2	Unifamiliar	Mampostería
	2517500000090322000	Comercio	2	2	una es de un piso y la otra es de dos pisos	comercial	Mampostería
	2517500000090292806	Vivienda	1	1	1	Unifamiliar	Prefabricado
		Lotes vacíos					
comercio II		Parqueadero					
2517500000090213000	Cesión vial	Servidumbre, mide 3 Metros					

Ámbito	Código	Uso actual	# Construcciones	# Unidades	No de Pisos	Tipología de Vivienda	Material Predominante
B	2517500000090369000	vivienda	5	6	5 casas de un piso y una de 2 pisos	Multifamiliar	Prefabricado
	2517500000090368000	Lote vacío					
	251750000009957000	Lote vacío					
	251750000009956000	Vivienda	1	1	1	Unifamiliar	Prefabricado
	251750000009955000	Vivienda	2	2	3	Multifamiliar	Mampostería
	251750000009955000	Vivienda	1	2	3	Multifamiliar	Mampostería
	251750000009970000	Vivienda	1	1	1	Multifamiliar	Mampostería
	251750000009690000	Vivienda	1	1	1	Unifamiliar	Mampostería
	2517500000090366000						
	2517500000090310000	Vivienda	5	5	3	Unifamiliar	Mampostería
	2517500000090410000	Vivienda	1	3	3	Multifamiliar	Mampostería
	2517500000090418000	Lote vacío					
		Vivienda	1	2	2	Multifamiliar	Mampostería
	2517500000090417000						
	2517500000090416000	Vivienda	1	2	3	Unifamiliar	Mampostería
	2517500000090363000	Corresponde a una servidumbre que mide aproximadamente 4,60 Metros					
	2517500000090434000	Vivienda	2	1	3	Unifamiliar	Mampostería
	2517500000090410000	Lote vacío					
C	25175000000911590000	Vivienda + Lote	3	3	1 c/u	Unifamiliar	Prefabricado
	251750000009364000	Vivienda	1	2	3	Bifamiliar	Mampostería
	2517500000090442000	vivienda	1	1	1	Unifamiliar	Mampostería
	2517500000090440000	vivienda	1	2	3	Bifamiliar	Mampostería
	2517500000090441000	vivienda	1	2	3	Bifamiliar	Mampostería
	2517500000090435000	vivienda	2	3	2	Multifamiliar	Mampostería
	2517500000090432000	vivienda	1	1	1	Unifamiliar	Prefabricado
	2517500000090430000	vivienda	1	1	1	Unifamiliar	Prefabricado
	2517500000090431000	Comercio	1	N/A	N/A	N/A	Mampostería
	2517500000090365000	Comercio	1	N/A	N/A	N/A	Mampostería
	251750000009915000	Vivienda	4	11	c/u de 3 pisos	Multifamiliar	Mampostería
	2517500000090921921	Lote vacío					
	2517500000091090000	Vivienda	2	2	c/u de 3 pisos	Bifamiliar	Mampostería
	2517500000091095000	Lote vacío					
	2517500000091096000	Lote vacío					
	2517500000090362000	Servidumbre mide 5,50 metros					

AA
 LNW

Ámbito	Código	Uso actual	# Construcciones	# Unidades	No de Pisos	Tipología de Vivienda	Material Predominante	
	2517500000009307000	Comercio y vivienda	3	2	Una de (2) pisos y las otras de un piso	Bifamiliar	Mampostería	
D	2517500000009422000	Vivienda	2	3	(1) de un piso y la otra es de (2) pisos	Multifamiliar	Prefabricado y Mampostería	
	25175000000090443000	Vivienda	2	2	(1) de un piso y otra de (2) piso	Bifamiliar	Prefabricado y Mampostería	
	25175000000090412000	vivienda y comercio	1	6	4	Multifamiliar	Mampostería	
	25175000000090445000	Vivienda	2	3	(1) de un piso y la otra de (2) pisos	Multifamiliar	Prefabricado	
	25175000000090446000	Vivienda	1	2	3	Bifamiliar	Mampostería	
	25175000000090421000	Servidumbre mide 3,50 Metros						
	25175000000090926000	Vivienda	1	4	2	Multifamiliar	Mampostería	
	25175000000090438000	Vivienda	1	1	1	Unifamiliar	Mampostería	
	25175000000090439000	Vivienda	1	1	2	Unifamiliar	Prefabricado	
	25175000000090420000	Servidumbre						
	25175000000099762000	Vivienda	2	5	(1) de 2 pisos y la otra (3) piso.	Unifamiliar	Prefabricado	
	25175000000099763000	Vivienda	1	1	1	Unifamiliar	Prefabricado	
	25175000000099764000	Vivienda	1	1	2	Unifamiliar	Prefabricado	
	25175000000099765000	Vivienda	1	1	1	Unifamiliar	Prefabricado	
	25175000000090303000	Vivienda	1	1	1	Unifamiliar	Mampostería	
	25175000000090426000	Vivienda	1	1	2	Unifamiliar	Mampostería	
	25175000000090425000	Vivienda	1	3	3	Multifamiliar	Mampostería	
	25175000000090424000	Vivienda	1	1	1	Unifamiliar	Prefabricado	
	25175000000090415000	vivienda	3	5	2 de un piso y una de 3 pisos	Multifamiliar	Prefabricado y Mampostería	
	25175000000091165000	vivienda	1	1	2	Unifamiliar	Mampostería	

Ámbito	Código	Uso actual	# Construcciones	# Unidades	No de Pisos	Tipología de Vivienda	Material Predominante
	2517500000090413000	vivienda	2	1	1 piso c/u	Unifamiliar	Prefabricado

Que, durante trabajo de campo se pudo observar que en el 71.93% de (54) construcciones se empleó como material constructivo el de Mampostería, seguido por 24 construcciones, que cuentan con sistema de prefabricado, equivalente a 23.04% y 8 construcciones se encuentran con materiales mixtos que se componen de mampostería, prefabricado y madera que ocupa 5.93% del total construido. Sin embargo, es indispensable que durante el proceso de reconocimiento de las edificaciones se evalúen los aspectos estructurales a través de un peritaje técnico, con el fin de establecer la idoneidad del sistema estructural, y así determinar la necesidad de realizar los reforzamientos pertinentes en aras de mitigar el riesgo ante un eventual sismo como se estipula en la NSR -10 y de esta manera salvaguardar la seguridad y la vida de los habitantes del asentamiento.

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

Que, al asentamiento humano se ingresa así: ingresa por el Camino la lucerna, vía que conduce al colegio de Fagua, proyectada como una vía tipo V4 – anillo Veredal sección vial de 16.00 mts. Conforme con su perfil de ampliación según lo previsto en el Plan de Ordenamiento Territorial – Acuerdo 17 del año 2000, la ampliación de las vías conllevará a la utilización de las correspondientes reservas viales, las cuales deben ser transferidas por los propietarios de los inmuebles como cesión gratuita en favor del municipio.

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

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

Que, conforme con la visita preliminar se constataron condiciones de informalidad en un buen número de las edificaciones existentes, desarrolladas sin licencia urbanística previa o en desconocimiento de esta, con un ostensible desequilibrio entre la densidad y los espacios públicos. No obstante, al interior del asentamiento humano existen edificaciones que conforme con la visita parecieren adecuarse a

[Handwritten signature]

las normas urbanísticas vigentes y cuyas edificaciones aparentemente se ejecutaron de conformidad con licencia previa, no obstante, su desarrollo en medio de un entorno mayoritariamente irregular requiere la verificación y validación de la totalidad de las unidades en términos de regularidad urbanística.

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

- Se encuentra en zona de amenaza media por movimientos en masa en un 16.15%,
- No se encuentra en el área reportada como huella de inundación reportada para el año 2011.
- Se encuentra en zona de amenaza por encharcamiento en nivel medio para la totalidad del área y en nivel bajo para amenazas por inundación, avenida torrencial, movimientos en masa e incendios forestales. La anterior información de acuerdo con los 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.

Que, en cuanto a lo dispuesto por el POMCA, según lo establecido en esta zonificación para el río Bogotá, el asentamiento humano se encuentra en categoría de "Uso Múltiple" y descriptor "Pastoreo Semiintensivo – PSI", NO encontrándose dentro de la zonificación de conservación y protección ambiental.

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

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

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

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

Que, por otro lado y en aras de materializar la colaboración armónica entre dependencias y entidades descentralizadas, se remitirá copia del presente acto administrativo a la Secretaría de Medio Ambiente, Secretaría de Planeación, a la Dirección de Urbanismo, a la Dirección de Servicios Públicos, a la Dirección de Sistemas de Información y Estadística, a la Dirección de Derechos y Resolución de

Conflictos, a la Secretaría de Obras Públicas, al Instituto de Desarrollo Urbano Vivienda y Gestión Territorial del Municipio de Chía - IDUVI, y a la Empresa de Servicios Públicos de Chía EMSERCHÍA E.S.P., con el fin que en el menor tiempo posible remitan a la Dirección de Ordenamiento Territorial y Plusvalía, toda la información generada en marco de sus competencias en la zona delimitada.

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

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

DECRETA

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

Ordenar la legalización urbanística de un sector rural de la vereda Tiquiza - Sector Cuatro Esquinas las Flores, con área aproximada de 24.456 m², conformado por asentamientos humanos precarios de origen informal, integrados predominantemente por viviendas de interés social, el cual queda delimitado bajo las siguientes coordenadas planas en el sistema de referencia MAGNA – SIRGAS, con proyección cartográfica en un único origen de coordenadas (origen nacional), de conformidad con lo previsto en la resolución 471 de 2020, así:

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

Ítems	X	Y
1	4881902.4	2096919.9
2	4881908.2	2096918.1
3	4881929.4	2096909.3
4	4881951.2	2096900.2
5	4881973.0	2096891.1
6	4881995.1	2096881.9
7	4882017.2	2096872.7
8	4882037.7	2096864.1
9	4882029.8	2096844.1
10	4882021.6	2096823.9
11	4882008.4	2096829.1
12	4881998.3	2096833.2
13	4881987.6	2096837.4
14	4881976.9	2096841.7
15	4881968.8	2096844.9
16	4881955.8	2096850.0
17	4881944.7	2096854.7
18	4881938.0	2096857.5
19	4881921.8	2096863.8
20	4881889.7	2096876.3
21	4882013.2	2096802.9
22	4882010.8	2096797.1
23	4881980.0	2096809.9
24	4881966.6	2096778.2

44
44

Ítems	X	Y
25	4881946.2	2096788.3
26	4881949.1	2096795.0
27	4881936.6	2096800.2
28	4881925.8	2096804.7
29	4881897.7	2096816.5
30	4881889.0	2096820.2
31	4881879.8	2096824.0
32	4881866.3	2096829.7
33	4881943.3	2096784.0
34	4881937.3	2096771.9
35	4881971.5	2096756.3
36	4881963.8	2096741.0
37	4881959.3	2096741.6
38	4881937.9	2096751.9
39	4881911.6	2096763.0
40	4881900.5	2096767.5
41	4881889.8	2096772.3
42	4881879.9	2096776.9
43	4881869.4	2096781.7
44	4881849.3	2096790.9
45	4881974.3	2096735.3
46	4881979.4	2096732.6
47	4881987.3	2096728.3
48	4881979.3	2096711.9
49	4881970.6	2096693.9
50	4881969.1	2096690.9
51	4881954.6	2096697.3
52	4881940.9	2096703.7
53	4881927.5	2096710.4
54	4881918.2	2096715.3
55	4881909.0	2096719.3
56	4881891.8	2096727.7
57	4881894.5	2096734.0
58	4881890.9	2096735.6
59	4881884.5	2096738.4
60	4881851.2	2096753.2
61	4881836.0	2096759.8
62	4881831.6	2096762.2
63	4881845.8	2096793.8
64	4881863.4	2096832.7
65	4881883.1	2096876.5

Fuente: Dirección de Ordenamiento Territorial y Plusvalía, 2023

Ilustración 1 Localización Zona objeto de estudio Orden de Legalización Tíquiza Sector Cuatro Esquinas las Flores.



Fuente: Dirección de Ordenamiento Territorial y Plusvalía, 2023

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

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

PARAGRAFÓ TERCERO. - Hace parte integral del presente decreto, el documento denominado "Memoria Justificativa Orden De Legalización Suelo Rural – Tíquiza Sector Cuatro Esquinas las Flores 20229999919475 – 20229999919483 – 20229999919486 - 20229999919488".

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

- 1. Integralidad y compromiso recíproco:** El mejoramiento del sector demanda la actuación conjunta y coordinada de las autoridades públicas y los ciudadanos. La comunidad involucrada en el ámbito de legalización participará activamente en las acciones de legalización y mejora en aras de afianzar el tejido social, así mismo la administración municipal concurrirá en la ejecución de acciones pertinentes, según las posibilidades de los recursos técnicos, económicos, financieros y físicos.
- 2. Reparto equitativo de cargas y beneficios:** En los actos de legalización urbanística de asentamientos se procurarán formulas y mecanismos que garanticen la equidad ante las obligaciones públicas y los beneficios urbanísticos obtenidos.
- 3. Contención de bordes:** El asentamiento humano como situación irregular y no admisible en suelos rurales deberá incorporar de preferencia acciones físicas

tendientes a evitar su ampliación y alcance de otros sectores rurales circundantes. En estos casos se podrá considerar tratamientos definitivos de fachada hacia las zonas de los bordes para evitar el adosamiento futuro de nuevas edificaciones.

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

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

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

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

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

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

Ámbito	Código
A	2517500000090361000
	2517500000090360000
	2517500000090359000
	2517500000090358000
	2517500000090337000
	2517500000090300000
	2517500000090335000
	2517500000090338000
	2517500000090336000
	2517500000090926926
	2517500000090345000
	2517500000090332000
	2517500000090322000
	2517500000090292806
2517500000090213000	
B	2517500000090369000
	2517500000090368000
	251750000009957000
	251750000009956000
	251750000009955000
	251750000009955000
	251750000009970000
	251750000009690000
	2517500000090366000
	2517500000090310000
	2517500000090410000
	2517500000090418000
	2517500000090417000
	2517500000090416000
	2517500000090363000
	2517500000090434000
2517500000090410000	
C	25175000000911590000
	251750000009364000
	2517500000090442000
	2517500000090440000
	2517500000090441000
	2517500000090435000

Handwritten signature

Handwritten mark

Ámbito	Código
	25175000000090432000
	25175000000090430000
	25175000000090431000
	25175000000090365000
	2517500000009915000
	25175000000090921921
	25175000000091090000
	25175000000091095000
	25175000000091096000
	25175000000090362000
	2517500000009307000
	2517500000009422000
	25175000000090443000
	25175000000090412000
	25175000000090445000
	25175000000090446000
	25175000000090421000
	25175000000090926000
	25175000000090438000
	25175000000090439000
	25175000000090420000
D	25175000000099762000
	25175000000099763000
	25175000000099764000
	25175000000099765000
	25175000000090303000
	25175000000090426000
	25175000000090425000
	25175000000090424000
	25175000000090415000
	25175000000091165000
	25175000000090413000



Ilustración 1. Ámbitos Asentamiento Humano.

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

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

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

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

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

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

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

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

- Se encuentra en zona de amenaza media por movimientos en masa en un 16.15% del total del terreno.
- No se encuentra en el área reportada como huella de inundación reportada para el año 2011.
- Se encuentra en zona de amenaza por encharcamiento en nivel medio para la totalidad del área y en nivel bajo para amenazas por inundación, avenida torrencial, movimientos en masa e incendios forestales. La anterior información de acuerdo con los 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.
- En cuanto a lo dispuesto por el POMCA, según lo establecido en esta zonificación para el río Bogotá, el asentamiento humano se encuentra en categoría de "Uso Múltiple" y descriptor "Pastoreo Semiintensivo – PSI", 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

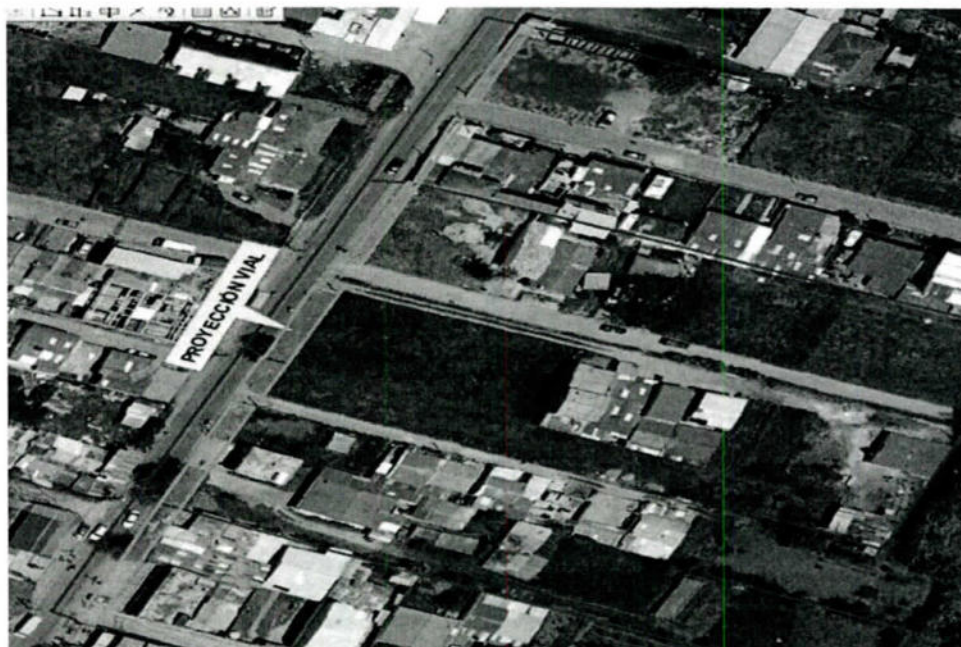
ARTÍCULO SÉPTIMO. - LINEAMIENTOS AMBIENTALES. Cada una de las unidades que conforman el asentamiento humano deberá dar aplicación a los siguientes lineamientos, sin perjuicio de los que se definan en los correspondientes actos de legalización urbanística, de forma tal que transiten progresivamente a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

1. En el asentamiento existen algunos individuos arbóreos, en el evento que se requiera su intervención deberá contarse con el permiso expedido por la autoridad ambiental competente.
2. Atendiendo los déficits de espacio público del polígono objeto de orden de legalización, y en aras de incorporar zonas verdes al sector, se procurará la incorporación de cubiertas verdes, donde los lineamientos técnicos lo permitan.
3. Queda prohibido el desarrollo de cualquier actividad que genere ruido más allá de los niveles sonoros permitidos para la zona. Considerando que el uso principal del sector será residencial, los estándares máximos permisibles de niveles de emisión de ruido en dB(A), serán los establecidos en la Resolución 0627 de 07 de

abril de 2007, Artículo 9, Tabla 1, en cumplimiento de la Ley 1801 de 2016, Artículo 33.

4. Las unidades de vivienda a legalizar procuraran incorporar en su diseño constructivo estrategias de construcción sostenible, orientadas a disminuir el consumo de agua y energía, logrando condiciones de optimización del recurso hídrico y la eficiencia energética de la edificación, entre ellas las siguientes:
5. En aras de aprovechar los sistemas pasivos de iluminación, ventilación y calefacción, las nuevas licencias de construcción y los actos de reconocimiento de edificaciones existentes intentarán ajustar la relación ventana / muro, procurar una ventilación cruzada en diferentes espacios y la utilización de materiales en fachada de baja conductividad térmica o sistemas combinados (materiales convencionales con aislantes térmicos).
6. Las unidades de vivienda procurarán instalar grifería ahorradora en los diferentes puntos de abastecimiento de agua potable y unidades sanitarias, para optimizar el consumo de agua.
7. Las edificaciones intentaran ajustar el diseño de la red de agua lluvia para facilitar su captación, acumulación y posterior aprovechamiento en uso sanitario, riego de zonas verdes y ajardinadas de la propia vivienda y áreas anexas.
8. El cerramiento de cada predio, y considerando que el asentamiento se encuentra en área rural, deberá constituirse con elementos vivos, principalmente con especies nativas. Las zonas de antejardín y patios posteriores se tratarán como zona verde y/o ajardinada, con el objetivo de embellecer el sector y el adecuado tratamiento paisajístico de la zona.
9. En el manejo de las cercas vivas debe garantizarse las actividades de poda formativa de tal manera que cumplan con la altura aprobada para los cerramientos en la zona.
10. No se permitirá la instalación de ningún tipo de cobertizo o cubierta que cubra total o parcialmente el aislamiento posterior o patio, ni la zona de antejardín o de retroceso sobre la vía de acceso.
11. Dar cumplimiento a la norma ambiental y policiva respecto del manejo de residuos sólidos.

ARTÍCULO OCTAVO. – SISTEMA VIAL. Se iingresa por el Camino la lucerna, vía que conduce al colegio de Fagua - proyectada como una vía tipo V4 – anillo Veredal sección vial de 16.00 mts. Las vías, conforme con su perfil de ampliación según lo previsto en el Plan de Ordenamiento Territorial – Acuerdo 17 del año 2000, conllevarán la utilización de las correspondientes reservas viales de los predios colindantes a las vías, las cuales deben ser transferidas por los propietarios de los inmuebles como cesión a título gratuito en favor del municipio como medida compensatoria de la regularización urbanística.



Fuente: Dirección de Ordenamiento Territorial y Plusvalía, 2023

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.

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

PARÁGRAFO SEGUNDO. Las reservas viales y las vías con perfil vial tipo V4 serán consideradas como cesión urbanística obligatoria al ser parte de la malla vial y se procurará la concurrencia de los propietarios y terceros interesados tendientes a concretar esta obligación.

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

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

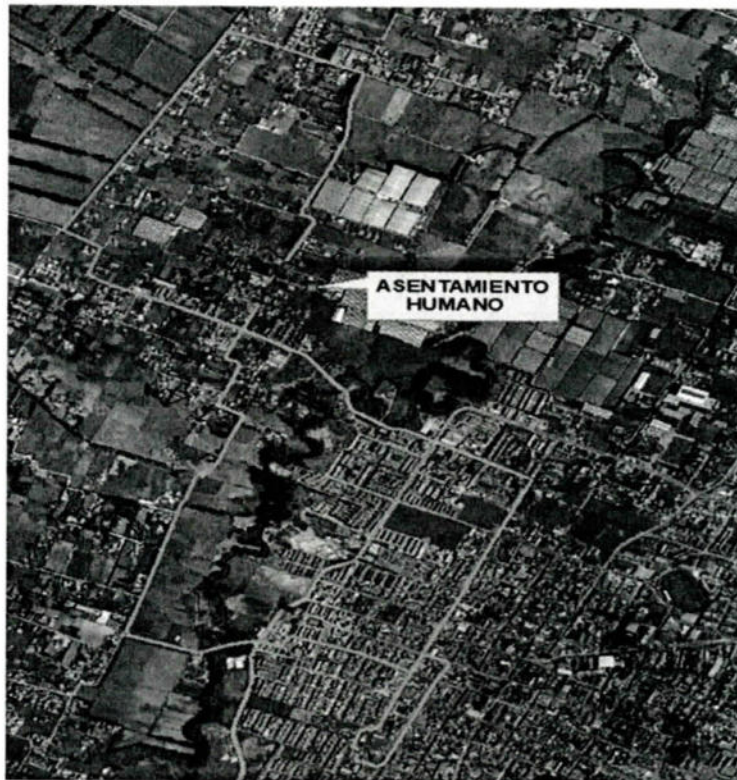
PARÁGRAFO TERCERO. En el marco de los procesos de legalización urbanística que se adelanten, es conveniente realizar levantamiento topográfico amarrado a coordenadas nacionales, conforme con las normas vigentes y los sistemas de

referencia definidos por el IGAC, con el fin de establecer de manera correcta las áreas destinadas para la ampliación de las vías requeridas.

ARTÍCULO NOVENO. – RUTAS Y ACCESO DEL SISTEMA DE TRANSPORTE PÚBLIC

Actualmente se dispone de las rutas denominadas "Tiquiza" y "Fagua Rincón" q cruzan por Camino que conduce al colegio de Fagua, igualmente La zona tambi cuenta con la prestación del servicio público de taxis municipales, aunque mismos no transitan de manera frecuente por el sector.

Ruta Tiquiza



Ruta Fagua Rincón.



Fuente: Dirección de Ordenamiento Territorial y Plusvalía, 2023

La zona cuenta con la prestación del servicio público de taxis municipales que transitan de manera frecuente por la zona.

ARTÍCULO DÉCIMO. – CESIÓN OBLIGATORIA GRATUITA PARA VÍAS LOCALES.

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

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

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

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

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

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

También serán responsables de esta carga las edificaciones que aun cuando concreten la entrega de zonas públicas, hubiesen tenido un aprovechamiento

superior y extraordinario al resto de las edificaciones de la zona, representado en mayores áreas construidas y/o mayor altura.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

AMPV = AMB x NA x K

Donde:

AMB = Área mínima básica

NA = Número de alcobas

K= Constante según uso

El área Mínima básica (AMB) será de 25 m², La constante (K) será de 0,1 en casos de vivienda unifamiliar y bifamiliar y de 0,9 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 (3) metros, si las condiciones de área del lote no lo permiten, se deberá contemplar por lo menos dos (2) metros. En el caso de edificaciones existentes, en los actos de legalización urbanística deberá buscarse o contemplarse medidas de aislamiento con las edificaciones vecinas y solo de manera excepcional en atención al grado de consolidación de la edificación y de los materiales de la estructura se definirán soluciones de empate.
- **Aislamiento lateral.** Será de como mínimo dos (2) metros y siempre y cuando la edificación colindante contemple una distancia igual, en caso contrario se deberá definir una solución de empate, dicha solución de empate se planteará en la propuesta de regularización urbanística, la cual debe garantizar una armónica integración de los paramentos, voladizos y demás parámetros volumétricos. En todo caso se determinará de manera específica en los trámites de legalización urbanística.
- **Número de pisos.** Se admitirá dentro de los trámites de legalización y como medida de regularización urbanística un máximo de dos (3) pisos, con tratamiento de cubierta; el espacio resultante bajo cubierta podrá ser utilizado como parte integral del último piso de construcción. En ningún caso se permitirá altillos o un tercer piso.
- **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 m² deberán contemplar obligatoriamente una unidad de parqueo en las dimensiones establecidas en el Acuerdo 17 de 2000.

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

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

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

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

PARÁGRAFO. - No obstante, podrán someterse a la legalización urbanística siempre y cuando se acredite la existencia de condiciones jurídicas derivadas de ventas parciales o de comunidades, existencia de actos de posesión u ocupaciones que no pueden ser objeto de reconocimiento de edificaciones conforme a lo previsto

en el artículo 197 del Acuerdo 17 de 2000, o que se integre a la legalización urbanística conforme al ámbito al que pertenece, según lo dispuesto en el presente decreto.

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

1. **Secretaría de Medio Ambiente:** Identificar a plenitud las acciones tendientes al adecuado manejo y disposición de residuos sólidos en coordinación con Emserchía. Brindar las orientaciones necesarias para mejorar las condiciones de sostenibilidad y cuidado de los recursos naturales existentes.
2. **Secretaría de Obras Públicas.** En coordinación con la Secretaría de Planeación, los prestadores de Servicios Públicos Domiciliarios, el Instituto de Desarrollo Urbano, Vivienda y Gestión Territorial, debe definir la viabilidad, conveniencia y priorización de intervenciones en las zonas públicas tendientes a mejorar los bienes y servicios públicos en el sector.
3. **Secretaría de Participación Ciudadana y Acción Comunitaria.** Brindar acompañamiento, sensibilización en las jornadas de socialización y en fomentar una actuación concurrente y recíproca para mejorar las condiciones de habitabilidad de la zona por parte de los residentes.
4. **Dirección de Urbanismo:** Brindar información detallada de las licencias urbanísticas otorgadas en cualquiera de sus clases y modalidades para cada uno de los predios que integran el asentamiento humano y las que se encontraren en trámite.
5. **Dirección de Sistemas de Información y Estadística.** Se sirva validar y verificar la estratificación de la totalidad de los predios que conforman el asentamiento y actualizar en el correspondiente sistema de información y estratificación del Municipio.
6. **Secretaría de Gobierno - Dirección de Derechos y Resolución de Conflictos.** Para que ejerzan acciones de vigilancia especial en la zona a través de las Inspecciones de Policía, para evitar la continuidad de acciones de informalidad y para que se sirva informar a la Dirección de Ordenamiento Territorial y Plusvalía los procesos de infracción urbanística en curso que se estén adelantando sobre los predios al interior de la zona, o los que se hayan concluido.
7. **Dirección de Servicios Públicos.** Para que a través de su despacho se convoque a los prestadores de servicios públicos domiciliarios en la zona, en aras de definir acciones que puedan mejorar la prestación de los servicios en el marco de los trámites de legalización urbanística.
8. **Instituto de Desarrollo Urbano Vivienda y Gestión Territorial del Municipio de Chía – IDUVI.** Para que se pronuncien acerca de la existencia de obligaciones

pendientes asociadas a cargas urbanísticas o cesiones urbanísticas y para que tenga conocimiento acerca de las condiciones de precariedad e informalidad de la zona y su particular consideración en los programas y en la oferta de servicios del Instituto.

9. **Empresa de Servicios Públicos de Chía EMSERCHÍA E.S.P.** Para que se sirva informar a la Dirección de Ordenamiento Territorial y Plusvalía de manera detallada las condiciones actuales de prestación de los servicios públicos domiciliarios de acueducto, alcantarillado y aseo en la zona y los proyectos de optimización o expansión contemplados por la empresa que tengan implicaciones en la zona, así como las obligaciones por parte de los usuarios que deban atender tendientes a la adecuada normalización en la prestación de los servicios.

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

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

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

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

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

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

gk

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

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

PUBLÍQUESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE



LUIS CARLOS SEGURA RUBIANO
Alcalde Municipal de Chía

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

Nelson Camilo Suarez Uribe – Abogado Contratista DOTP. 
Ingrid Dayand Forero Isaza – Profesional Universitario – D.O.T.P. 
Dr. Rafael Enrique Roa Pinzón – Jefe Oficina Asesora Jurídica (E)
E. Alexis Rotavista V.-PU-OAJ. Jurídica 
Ing. Orlando Hernández Cholo - Director Ordenamiento Territorial y Plusvalía 
Dra. Laura Rocío Rivera Ríos – Secretaria de Planeación. 



**MEMORIA JUSTIFICATIVA ORDEN DE LEGALIZACIÓN
SUELO RURAL – VEREDA TIQUIZA SECTOR CUATRO
ESQUINAS- LAS FLORES
RADICADO 20229999919475-20229999919483-
20229999919486-20229999919488**

1. ANTECEDENTES

Mediante radicados con consecutivos 20229999919475-20229999919483-20229999919486-20229999919488 del 20 de septiembre del 2022, se solicitó a partir de los predios identificado con código catastrales 25175000000000090921900000000, 25175000000031453000 y 2517500000000099782921000, análisis del sector a la luz de lo previsto en el Acuerdo Municipal 188 de 2021 “Por medio del Cual se delegar 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 parágrafo primero del artículo 3, lo siguiente:

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

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

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

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

3. IDENTIFICACIÓN Y DELIMITACIÓN DEL ASENTAMIENTO HUMANO.

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





zona objeto de estudio, la cual se delimita mediante coordenadas planas en el sistema de referencia MAGNA – SIRGAS, con proyección cartográfica en un único origen de coordenadas (origen nacional), de conformidad con lo previsto en la resolución 471 de 2020, así:

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

Items	X	Y
1	4881902.4	2096919.9
2	4881908.2	2096918.1
3	4881929.4	2096909.3
4	4881951.2	2096900.2
5	4881973.0	2096891.1
6	4881995.1	2096881.9
7	4882017.2	2096872.7
8	4882037.7	2096864.1
9	4882029.8	2096844.1
10	4882021.6	2096823.9
11	4882008.4	2096829.1
12	4881998.3	2096833.2
13	4881987.6	2096837.4
14	4881976.9	2096841.7
15	4881968.8	2096844.9
16	4881955.8	2096850.0
17	4881944.7	2096854.7
18	4881938.0	2096857.5
19	4881921.8	2096863.8
20	4881889.7	2096876.3
21	4882013.2	2096802.9
22	4882010.8	2096797.1
23	4881980.0	2096809.9
24	4881966.6	2096778.2
25	4881946.2	2096788.3
26	4881949.1	2096795.0
27	4881936.6	2096800.2
28	4881925.8	2096804.7
29	4881897.7	2096816.5
30	4881889.0	2096820.2
31	4881879.8	2096824.0
32	4881866.3	2096829.7
33	4881943.3	2096784.0
34	4881937.3	2096771.9
35	4881971.5	2096756.3
36	4881963.8	2096741.0
37	4881959.3	2096741.6
38	4881937.9	2096751.9
39	4881911.6	2096763.0
40	4881900.5	2096767.5
41	4881889.8	2096772.3
42	4881879.9	2096776.9
43	4881869.4	2096781.7
44	4881849.3	2096790.9





Items	X	Y
45	4881974.3	2096735.3
46	4881979.4	2096732.6
47	4881987.3	2096728.3
48	4881979.3	2096711.9
49	4881970.6	2096693.9
50	4881969.1	2096690.9
51	4881954.6	2096697.3
52	4881940.9	2096703.7
53	4881927.5	2096710.4
54	4881918.2	2096715.3
55	4881909.0	2096719.3
56	4881891.8	2096727.7
57	4881894.5	2096734.0
58	4881890.9	2096735.6
59	4881884.5	2096738.4
60	4881851.2	2096753.2
61	4881836.0	2096759.8
62	4881831.6	2096762.2
63	4881845.8	2096793.8
64	4881863.4	2096832.7
65	4881883.1	2096876.5

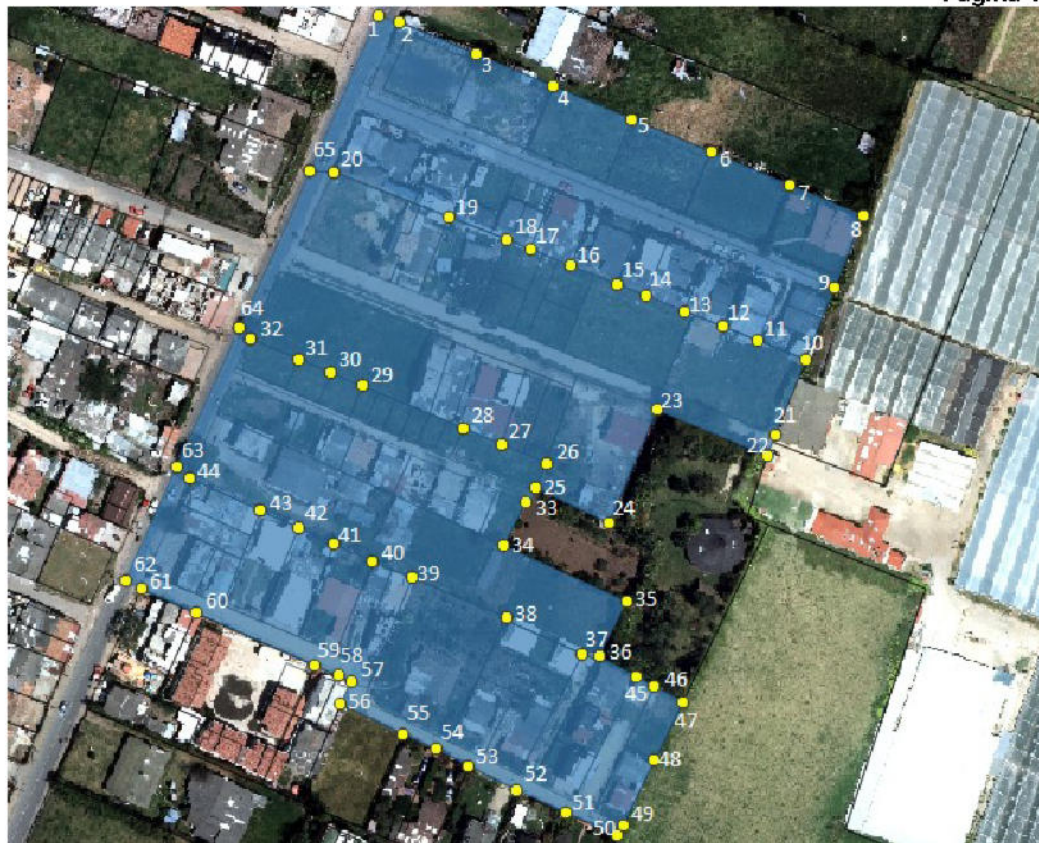
Fuente: Dirección de Ordenamiento Territorial y Plusvalía, 2022

La zona objeto de estudio tiene un área aproximada de 24.456 m², se localiza en el sector conocido como el cuatro Esquinas-las Flores, en la vereda Tiquiza, en suelo rural a una distancia aproximada de 1.080 metros del límite centro 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 floriculturas cercanos al asentamiento objeto de estudio, así como de equipamientos educativos y asistenciales.

Imagen 1. Localización Zona objeto de estudio Orden de Legalización Tiquiza Sector Las Flores en el marco del radicado 20229999919475-20229999919483-20229999919486-20229999919488





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 Centro poblado, no obstante, lo anterior al revisar la información catastral y las imágenes disponibles se puede evidenciar lo siguiente:

	<p>Fuente: Ortofotomosaico 2009</p> <p>Se evidencia para el año 2009 un grado de consolidación del 60% en general, encontrándose algunos predios cuyas viviendas no cuenta infraestructura para el año en mención.</p> <p>Por ejemplo, para el ámbito A el predio 251750000000000090806800000292 no tenía infraestructura, ocupando para este año el 70%.</p> <p>En el caso del Ámbito B gran parte se encontraba sin construir con un porcentaje de ocupación del 40%, la edificación del predio con código catastral 25175000000000009041600000000, 251750000000000090417000000000, 251750000000000090434000000000 y 25175000000000009031000000000.</p> <p>El ámbito C, solo se encontraba una parte de las viviendas del del predio con código catastral 251750000000000090430000000000, posiblemente aún se encuentra en la misma ocupación, puesto no se tiene certeza ya que en el momento de la visita fue negado el acceso al</p>
--	--





	<p>interior por solicitud de los habitantes.</p> <p>finalmente en el ámbito D se encuentra casi con 97% de las edificaciones construidas salvo por algunas viviendas de los predios 2517500000000009042100000000 y 2517500000000009044500000000.</p>
	<p>Fuente: Ortofotomosaico 2014</p> <p>Se evidencia para el año 2014 un importante grado de consolidación del asentamiento ubicándose en el 80% construido,</p> <p>El ámbito A ya se encuentra ocupado el predio 25175000000000090806800000292 con dos viviendas y un parqueadero complementado el 100% construido.</p> <p>El índice de ocupación del ámbito B se mantiene para este año en 40%, pues aún no se encuentra con más construcciones.</p> <p>Para el caso del ámbito C, la imagen satelital indica las edificaciones, sin embargo, tener en cuenta que no se tuvo acceso a este predio, ya que se encuentra</p> <p>Ámbito D: en este año se mantiene la misma ocupación.</p>
	<p>Fuente: Imagen libre Google earth 2020</p> <p>Se evidencia para el año 2020 una consolidación absoluta del asentamiento humano, donde todos los predios presentan alguna edificación se mantienen dos lotes con una dinámica propia del suelo rural con un nivel de ocupación considerable, con 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.

Cabe mencionar que se evidencia dentro de la delimitación del asentamiento objeto de estudio, se encuentra un predio como propiedad horizontal con el siguiente código catastral 25175000000090926926 localizada en ámbito A.





Vista Predio 2517500000090926926

También se encontró el predio identificado con código catastral 2517500000090292806, con una subdivisión, por lo que es evidente el cambio de dicho código, para este predio está conformado de la siguiente manera:

- 2517500000090292806
- 2517500000090291806
- 2517500000090290806
- 2517500000090289806
- 2517500000090288806
- 2517500000090287806



Vista predios terminado con código catastral 2517500000090287806

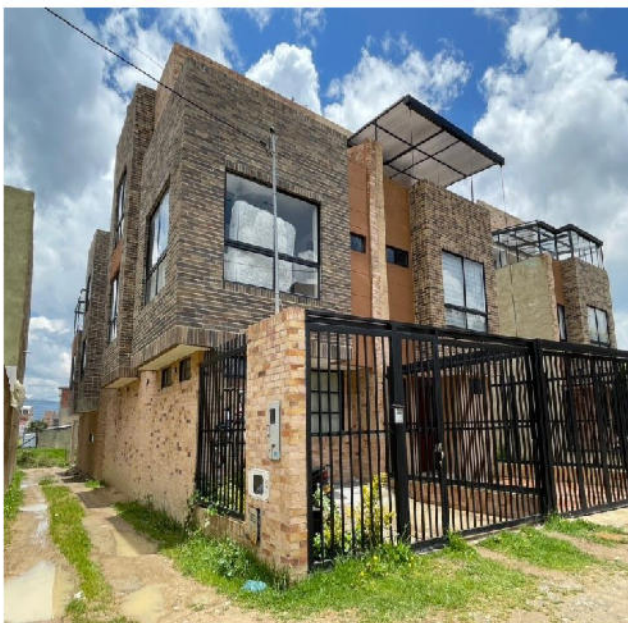




Así mismo es importante verificar los predios relacionados a continuación, porque se presume que pueden estar contemplado como propiedad Horizontal por su característica. De infraestructura, con el fin no legalizar dado el caso.

RELACIÓN PREDIOS CON POSIBLE PH	
Ámbito	Predio
B	25175000000090310000
	25175000000099769000
	25175000000099700000
	25175000000099954000
	25175000000099955000
C	25175000000091090000
D	25175000000090412000
	25175000000090446000
	2517500000009116500

Ámbito B.

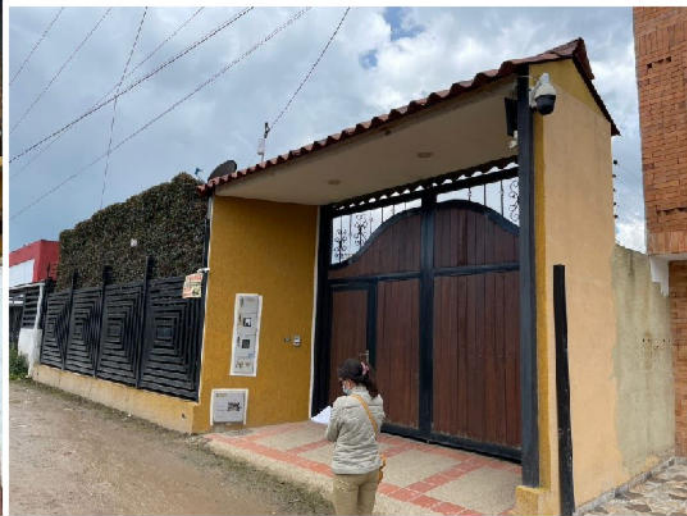


Vista Predio 25175000000090310000





Predio 2517500000099769000



Predio 2517500000099770000



Vista de los predios 2517500000099954000 y 2517500000099955000

Ámbito C.



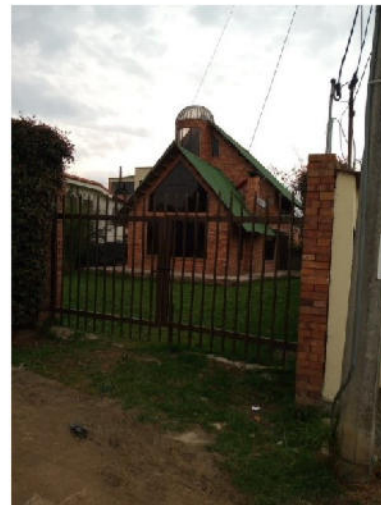


Vista predio 2517500000091090000

Ámbito D.



Vista predio 2517500000090412000



Predio 2517500000090446000



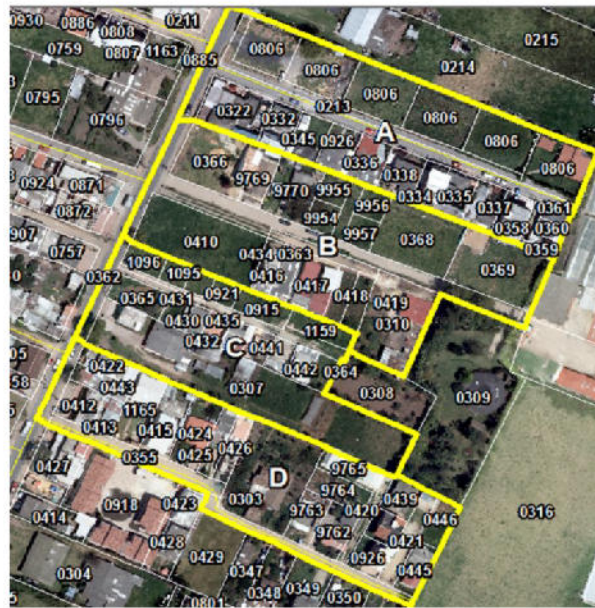


Vista predio 251750000009116500.

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 cuatro ámbitos demarcados por las vías de acceso al asentamiento tal como se detalla a continuación:

Ilustración 1. Ámbitos Asentamiento Humano



Aunque el área mínima permitida según el POT vigente para centros poblados es de 100 metros cuadrados por lote, el asentamiento objeto de la presente, se encuentra consolidado en (87) predios con las siguientes características en cuantas áreas y tipología se refiere:

El ámbito A presenta un área aproximada a los 6.560m² aprox. está conformado por (14) predios y una servidumbre con áreas heterogéneas alrededor de 158Mts y 385mt, en los que existen 17 edificaciones, que albergan 24 unidades independientes de vivienda, (3) lotes vacíos y un parqueadero de gran tamaño, que es el caso del predio con código catastral 2517500000090290806. Así mismo se presenta en gran parte el tipo de vivienda es unifamiliar, ocupando 11viviendas con un porcentaje de 38%.



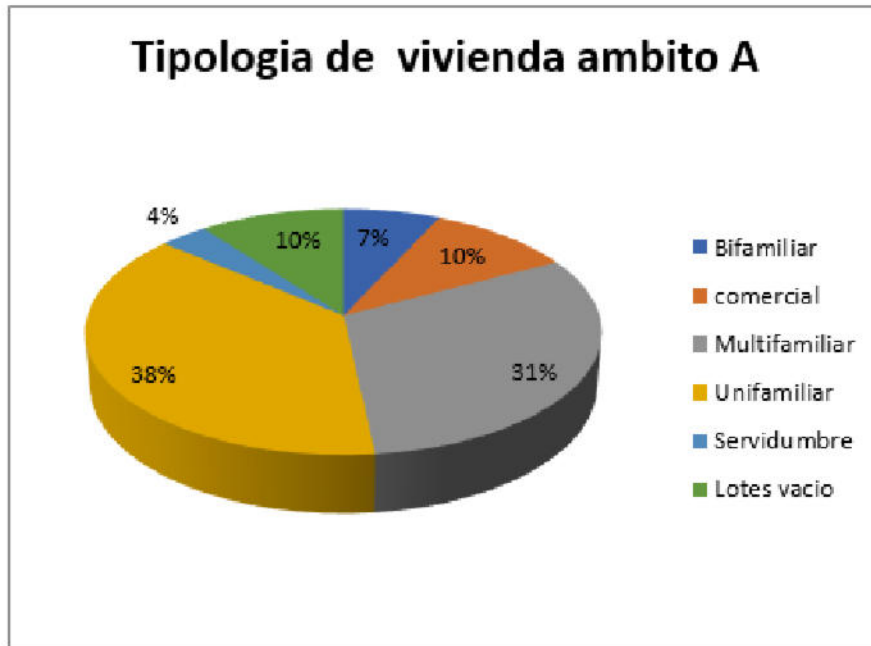


Gráfico propio de Dirección Ordenamiento Territorial y Plusvalía

Tipología de vivienda	Cant Vivienda
Bifamiliar	2
comercial	3
Multifamiliar	9
Unifamiliar	11
Servidumbre	1
Lotes vacíos	3
total, General	29

El ámbito B con un área de 7.263 m2 aprox., conformado por 17 predios con áreas heterogéneas entre los 67m2 y los 212m2, con, cuenta con (3) lotes desocupados, una bodega y supermercado, que albergan (21) construcciones y (26) unidades de vivienda, dentro de las cuales las son catalogadas con tipología multifamiliar ocupa el 52%, seguido de las unifamiliares con 13 viviendas, equivalentes a 32%, tal como se refleja en la siguiente gráfica.



Gráfico propio de Dirección Ordenamiento Territorial y Plusvalía





Tipología de vivienda	Cant Vivienda
comercial	1
Multifamiliar	16
Unifamiliar	10
Servidumbre	1
Lotes vacíos	3
total, General	31

El ámbito C, con un área 4.729 m² aprox. está conformado por (17) predios, con áreas heterogéneas entre los 114m² y los 2.371 m², en el predio identificado con código catastral 251750000000000090307000000000, cuenta con área 2.371, es el lote más grande del ámbito, pero se advierte que los datos se recolectaron mediante visita ocular, observando la estructura de la vivienda ya que no se pudo recoger información de los habitantes de la vivienda, puesto que los profesionales no contaron con acceso al predio.

Se cuenta con (17) edificaciones, 28 unidades de vivienda. (2) lotes, una servidumbre y 2 comercios, en el siguiente cuadro se puede apreciar que la tipología de vivienda con mayor ocupación se encuentra en la tipología multifamiliar con 14 viviendas, equivalente a 41% multifamiliar, seguido de la bifamiliar con 10 unidades de viviendas, y un porcentaje del 23%.

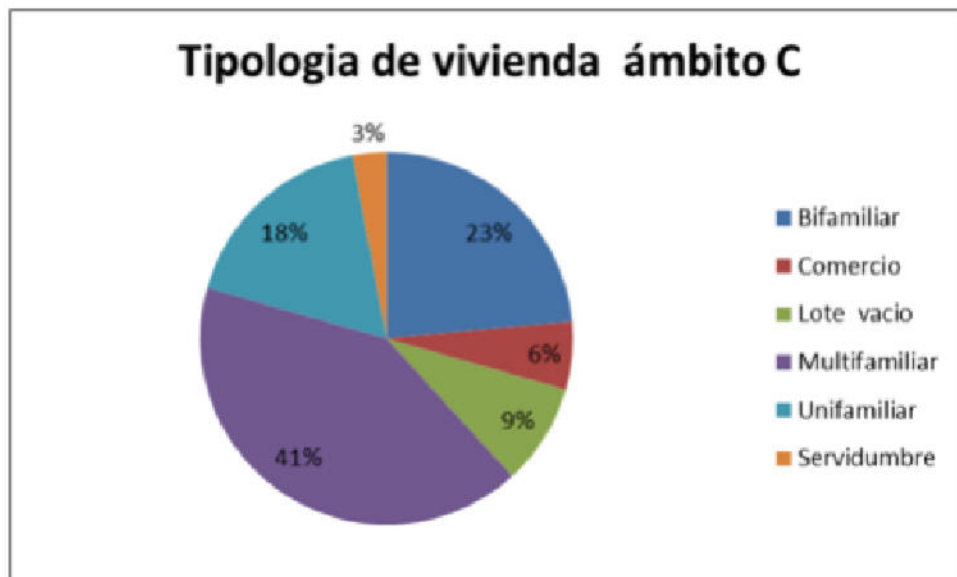


Gráfico propio de Dirección Ordenamiento Territorial y Plusvalía

Tipología de vivienda	Cant de viviendas
Bifamiliar	8
Comercio	2
Lote vacío	3
Multifamiliar	14
Unifamiliar	6
Servidumbre	1
total	34





En lo que respecta al ámbito D registra área de 5.904 mt², en el cual lo integra (21) predios con áreas heterogéneas entre los 114 m² y los 2.371 m², dos servidumbres y 26 construcciones con 43 unidades de vivienda, el gráfico muestra que 24 viviendas pertenecen a tipología de vivienda de multifamiliar equivalente a 53%.

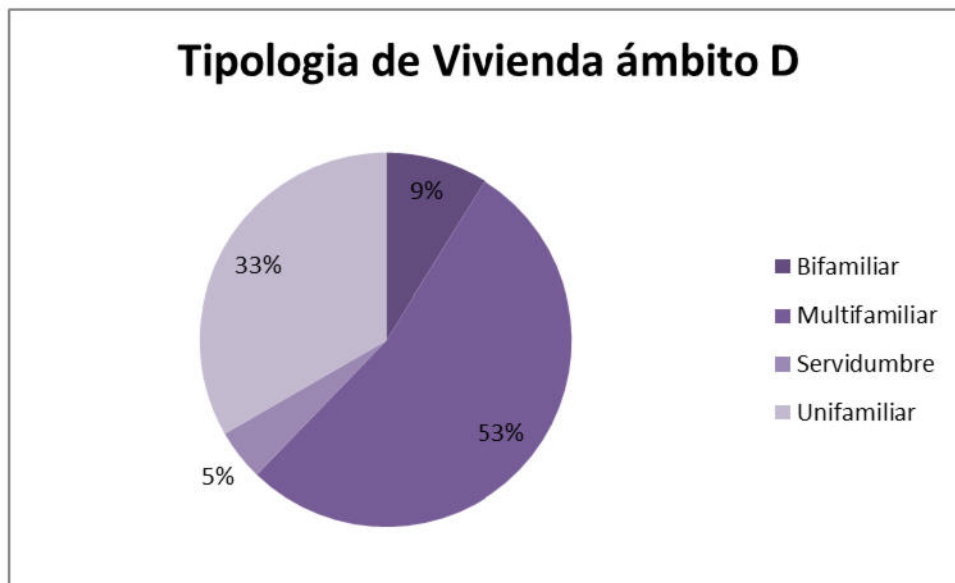


Gráfico propio de Dirección Ordenamiento Territorial y Plusvalía

Tipología de vivienda	Unidad de viviendas
Bifamiliar	4
Multifamiliar	24
Servidumbre	2
Unifamiliar	15
Total, general	45

6. CONSOLIDACIÓN URBANÍSTICA PREDOMINANTE

6.1. USOS ACTUALES

El asentamiento humano tiene una consolidación de usos predominantemente residenciales, pero así se encuentra establecimiento tipo comercial tipo I (peluquería), Comercio II supermercados como el D1, restaurante Padilla el Chato y una avícola, también una bodega, que la tienen destinada para depósito materiales de una ferretería:

Ámbito	Código	Uso actual	# Construcciones	# Unidades	No de Pisos	Tipología de Vivienda	Material Predominante
A	2517500000090361000	Vivienda	1	1	1	Unifamiliar	Prefabricado
	2517500000090360000	Vivienda	1	2	3	Multifamiliar	Mampostería
	2517500000090359000	Vivienda	1	2	2	Unifamiliar	Mampostería





Ámbito	Código	Uso actual	# Construcciones	# Unidades	No de Pisos	Tipología de Vivienda	Material Predominante
	2517500000090358000	Vivienda	1	2	2	Bifamiliar	Mampostería
	2517500000090337000	Vivienda	1	1	1	Unifamiliar	Mixto (Madera y Mampostería)
	2517500000090300000	Vivienda	1	3	3	Multifamiliar	Mampostería
	2517500000090335000	Vivienda	2	4	De 2 y 3 pisos	Multifamiliar	Mampostería
	2517500000090338000	Vivienda	1	1	1	Unifamiliar	Prefabricado
	2517500000090336000	Vivienda	1	1	1	Unifamiliar	Prefabricado
	2517500000090926926	Vivienda	1	1	1	Unifamiliar	Mampostería
	2517500000090345000	Vivienda	2	2	De dos pisos y una de las con terraza	Unifamiliar	Mampostería
	2517500000090332000	Vivienda	1	1	2	Unifamiliar	Mampostería
	2517500000090322000	Comercio	2	2	una es de un piso y la otra es de dos pisos	comercial	Mampostería
		Vivienda	1	1	1	Unifamiliar	Prefabricado
	2517500000090292806	Lotes vacíos					
		comercio II	Parqueadero				
	2517500000090213000	Cesión vial	Servidumbre, mide 3 Metros				
B	2517500000090369000	vivienda	5	6	5 casas de un piso y una de 2 pisos	Multifamiliar	Prefabricado
	2517500000090368000	Lote vacío					
	251750000009957000	Lote vacío					
	251750000009956000	Vivienda	1	1	1	Unifamiliar	Prefabricado
	251750000009955000	Vivienda	2	2	3	Multifamiliar	Mampostería
	251750000009955000	Vivienda	1	2	3	Multifamiliar	Mampostería
	251750000009970000	Vivienda	1	1	1	Multifamiliar	Mampostería
	251750000009690000	Vivienda	1	1	1	Unifamiliar	Mampostería
	2517500000090366000						
	2517500000090310000	Vivienda	5	5	3	Unifamiliar	Mampostería
	2517500000090410000	Vivienda	1	3	3	Multifamiliar	Mampostería
	2517500000090418000	Lote vacío					
	2517500000090417000	Vivienda	1	2	2	Multifamiliar	Mampostería





Ámbito	Código	Uso actual	# Construcciones	# Unidades	No de Pisos	Tipología de Vivienda	Material Predominante
	2517500000090416000	Vivienda	1	2	3	Unifamiliar	Mampostería
	2517500000090363000	Corresponde a una servidumbre que mide aproximadamente 4,60 Metros					
	2517500000090434000	Vivienda	2	1	3	Unifamiliar	Mampostería
	2517500000090410000	Lote vacío					
C	25175000000911590000	Vivienda + Lote	3	3	1 c/u	Unifamiliar	Prefabricado
	251750000009364000	Vivienda	1	2	3	Bifamiliar	Mampostería
	2517500000090442000	vivienda	1	1	1	Unifamiliar	Mampostería
	2517500000090440000	vivienda	1	2	3	Bifamiliar	Mampostería
	2517500000090441000	vivienda	1	2	3	Bifamiliar	Mampostería
	2517500000090435000	vivienda	2	3	2	Multifamiliar	Mampostería
	2517500000090432000	vivienda	1	1	1	Unifamiliar	Prefabricado
	2517500000090430000	vivienda	1	1	1	Unifamiliar	Prefabricado
	2517500000090431000	Comercio	1	N/A	N/A	N/A	Mampostería
	2517500000090365000	Comercio	1	N/A	N/A	N/A	Mampostería
	251750000009915000	Vivienda	4	11	c/u de 3 pisos	Multifamiliar	Mampostería
	2517500000090921921	Lote vacío					
	2517500000091090000	Vivienda	2	2	c/u de 3 pisos	Bifamiliar	Mampostería
	2517500000091095000	Lote vacío					
	2517500000091096000	Lote vacío					
	2517500000090362000	Servidumbre mide 5,50 metros					
	251750000009307000	Comercio y vivienda	3	2	Una de (2) pisos y las otras de un piso	Bifamiliar	Mampostería
D	2517500000090422000	Vivienda	2	3	(1) de un piso y la otra es de (2) pisos	Multifamiliar	Prefabricado y Mampostería
	2517500000090443000	Vivienda	2	2	(1) de un piso y otra de (2) piso	Bifamiliar	Prefabricado y Mampostería
	2517500000090412000	vivienda y comercio	1	6	4	Multifamiliar	Mampostería
	2517500000090445000	Vivienda	2	3	(1) de un piso y la otra de (2) pisos	Multifamiliar	Prefabricado
	2517500000090446000	Vivienda	1	2	3	Bifamiliar	Mampostería
	2517500000090421000	Servidumbre mide 3,50 Metros					
	2517500000090926000	Vivienda	1	4	2	Multifamiliar	Mampostería
	2517500000090438000	Vivienda	1	1	1	Unifamiliar	Mampostería
	2517500000090439000	Vivienda	1	1	2	Unifamiliar	Prefabricado
	2517500000090420000	Servidumbre					
	2517500000099762000	Vivienda	2	5	(1) de 2 pisos y la otra (3) piso.	Unifamiliar	Prefabricado





Ámbito	Código	Uso actual	# Construcciones	# Unidades	No de Pisos	Tipología de Vivienda	Material Predominante
	2517500000099763000	Vivienda	1	1	1	Unifamiliar	Prefabricado
	2517500000099764000	Vivienda	1	1	2	Unifamiliar	Prefabricado
	2517500000099765000	Vivienda	1	1	1	Unifamiliar	Prefabricado
	2517500000090303000	Vivienda	1	1	1	Unifamiliar	Mampostería
	2517500000090426000	Vivienda	1	1	2	Unifamiliar	Mampostería
	2517500000090425000	Vivienda	1	3	3	Multifamiliar	Mampostería
	2517500000090424000	Vivienda	1	1	1	Unifamiliar	Prefabricado
	2517500000090415000	vivienda	3	5	2 de un piso y una de 3 pisos	Multifamiliar	Prefabricado y Mampostería
	2517500000091165000	vivienda	1	1	2	Unifamiliar	Mampostería
	2517500000090413000	vivienda	2	1	1 piso c/u	Unifamiliar	Prefabricado

Imagen 2. Usos no residenciales en el ámbito

ÁMBITO A.



Predio Parquadero código catastral 0806



Predio restaurante código catastral 0312

ÁMBITO B



ÁMBITO C





Predio depósito de escombros



Predio comercio, peluquería

ÁMBITO D



Predio comercio, Avícola

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

Según la visita de campo realizada el pasado 20 de septiembre 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:





Imagen 3. Características predominantes del asentamiento humano

a) Altura

Al respecto el asentamiento presenta un total de 70 predios, 87 construcciones 123 unidades, se encuentran a nivel de primer piso es decir el 36.78%, (32) construcciones, de dos pisos de altura cuenta con 21 construcciones y representan el 24,14%, (31) construcciones de tres pisos equivalente al 35.63%, y una construcción de (4) pisos representa 1.15%, este último hace referencia al predio con código catastral 251750000000000090412000000000, que se muestra en la siguiente imagen:

b) Sistema Construido:

Durante trabajo de campo se pudo observar que el 71.93% de (54) construcciones se empleó el material de Mampostería, seguido 24 construcciones, que cuenta con sistema de prefabricado, equivalente a 23.04% y 8 construcciones se encuentra con materiales mixto que se componen de mampostería, prefabricado y madera que ocupa 5.93% del total construido. Sin embargo, es indispensable que durante el proceso de reconocimiento de las edificaciones se evalúen los aspectos estructurales a través de un peritaje técnico, a fin de establecer la idoneidad del sistema estructural, caso contrario determinar los reforzamientos pertinentes a fin de mitigar el riesgo ante un eventual sismo y de esta manera salvaguardar la seguridad y la vida de los habitantes del asentamiento objeto de legalización.

Material de construcción	A	B	C	D	Total
Mampostería	12	15	17	6	50
Mixto (Madera, Mampostería y prefabricado)	1			8	9
Prefabricado	4	6	5	13	28
Total, general					87



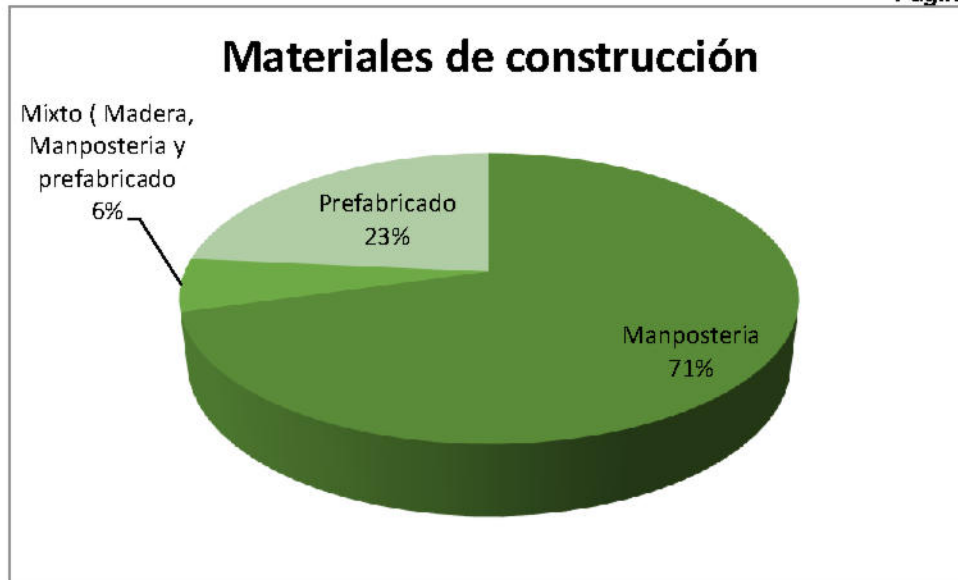


Gráfico propio de Dirección Ordenamiento Territorial y Plusvalía

Al interior del asentamiento humano se identificaron algunas edificaciones atípicas, particularmente (2) dos en el ámbito B y una en el ámbito C, 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).

Predios ámbito A



Predio 0806



Predio 0335



Predio 0336

Ámbito B





013

19475-19483-19486-19488-2022

Página 20 de 44



Predio 0310



Predio 9770

Ámbito c





Predio 0-1095

ÁMBITO C



Predio 0-412



Predio 0-446



Predio 0-1165

Imagen 4. Edificaciones residenciales atípicas en mejores condiciones de estructura y fachada

7. VIVIENDAS DE INTERÉS SOCIAL – VALIDACIÓN MEDIANTE ESTRATIFICACIÓN

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

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





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

Ámbito	Código	Estrato
Ámbito A	251750000000000090806800000292	0
	251750000000000090806800000291	0
	251750000000000090806800000290	9
	251750000000000090806800000289	9
	251750000000000090806800000288	0
	251750000000000090806800000287	0
	251750000000000090213000000000	9
	251750000000000090322000000000	3
	251750000000000090345000000000	9
	251750000000000090926901019977	3
	251750000000000090926901019978	3
	251750000000000090926901019999	3
	251750000000000090336000000000	3
	251750000000000090338000000000	3
	251750000000000090334000000000	0
	251750000000000090335000000000	2
	251750000000000090337000000000	2
	251750000000000090358000000000	2
	251750000000000090360000000000	2
	251750000000000090361000000000	2
251750000000000090359000000000	2	
251750000000000090332000000000	3	
Ámbito B	251750000000000090369000000000	1
	251750000000000090368000000000	3
	251750000000000099956000000000	2
	251750000000000099957000000000	0
	251750000000000099955000000000	2
	251750000000000099954000000000	3
	251750000000000090367000000000	3
	251750000000000099770000000000	0
	251750000000000099769000000000	0
	251750000000000090366000000000	9
	251750000000000090410000000000	9
	251750000000000090434000000000	9
	251750000000000090363000000000	0
	251750000000000090416000000000	0
	251750000000000090417000000000	2
	251750000000000090418000000000	2
	251750000000000090419000000000	9
251750000000000090310000000000	3	
Ámbito C	251750000000000091159000000000	2
	251750000000000090915900001093	0
	251750000000000090915900001091	0

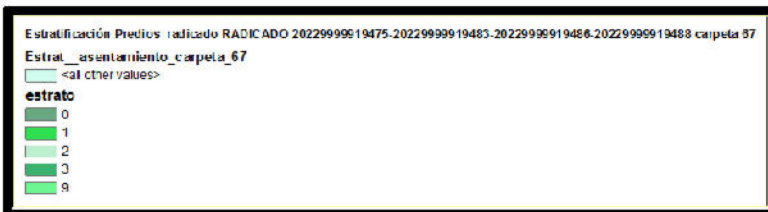
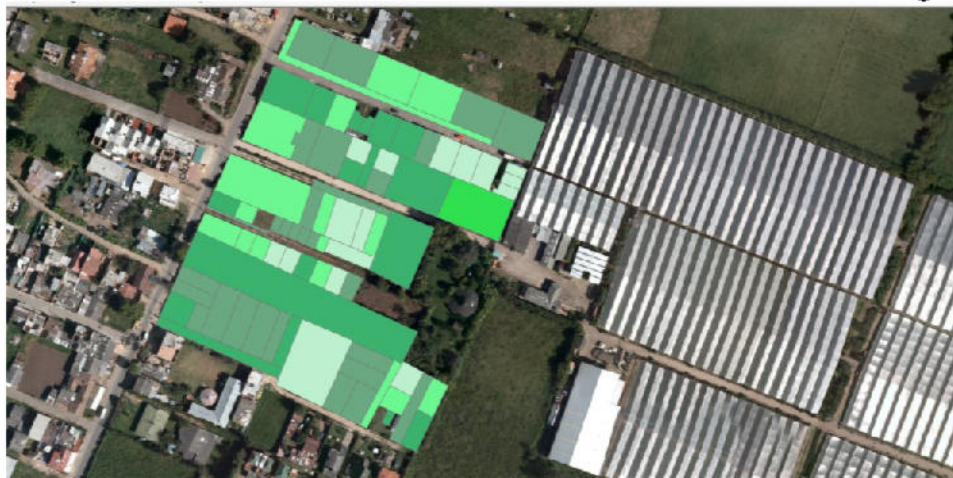




Ámbito	Código	Estrato
	251750000000000090915900001092	0
	251750000000000090921900009783	0
	251750000000009109500000000000	9
	251750000000000091096000000000	3
	251750000000000090109000000000	N/A
	251750000000000090362000000000	0
	251750000000000090365000000000	9
	251750000000000090431000000000	9
	251750000000000090435000000000	2
	251750000000000090432000000000	2
	251750000000000090430000000000	9
	251750000000000090442000000000	2
	251750000000000090441000000000	3
	251750000000000090440000000000	9
	251750000000000090364000000000	0
	251750000000000090422000000000	0
	251750000000000090443000000000	0
	251750000000000090412000000000	3
	251750000000000090413000000000	0
	251750000000000091165000000000	0
	251750000000000091355000000000	3
	251750000000000090415000000000	0
	251750000000000090424000000000	0
	251750000000000090425000000000	0
	251750000000000090426000000000	3
	251750000000000090307000000000	3
	251750000000000099763000000000	0
Ámbito D	251750000000000099764000000000	0
	251750000000000099765000000000	0
	251750000000000099762000000000	0
	251750000000000090420000000000	9
	251750000000000090439000000000	2
	251750000000000090926901019977	3
	251750000000000090926901019978	3
	251750000000000090926901019999	3
	251750000000000090421000000000	0
	251750000000000090445000000000	3
	251750000000000090446000000000	9
	251750000000000090303000000000	2
	251750000000000090438000000000	9

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.





Para el asentamiento en estudio aun cuando algunos predios cumplen las condiciones del artículo 3 del acuerdo 188, que se encuentra generalizadas las circunstancias de precariedad e informalidad será considerados como viviendas de interés social. Sin embargo, se debe tener en cuenta que gran parte de los predios no cuenta con la codificación adecuada que a continuación se detalla.

En estratos cero hace referencia a edificaciones sin codificación o no construidas, de los cuales que concuerda el registro fotográfico con 7 predios, que en visita corresponde a lotes vacíos o 3 servidumbres como es el caso del predio con código catastral 25175000000000090806800000292, para el caso de los predios identificado 251750000000000099770000000000, 251750000000000090334000000000, 251750000000000099769000000000, 251750000000000090416000000000, 251750000000000090915900001093, (contienen 4 construcciones), 251750000000000090422000000000, 251750000000000090364000000000, 251750000000000090443000000000, 251750000000000090413000000000, 251750000000000090415000000000, 251750000000000090424000000000, 251750000000000090425000000000, 251750000000000099763000000000, 251750000000000099764000000000, 251750000000000099765000000000, 251750000000000099762000000000. Cuenta con edificaciones como se muestra en las imágenes a continuación:



Predio 2517500000000009033400000000



Predio 2517500000000009977000000000





Predio 25175000000000090416000000000.



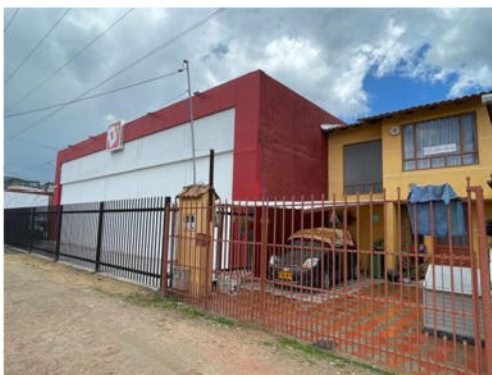
Predio 25175000000000090915900001093



Predio 25175000000000090364000000000



Predio 25175000000000090422000000000



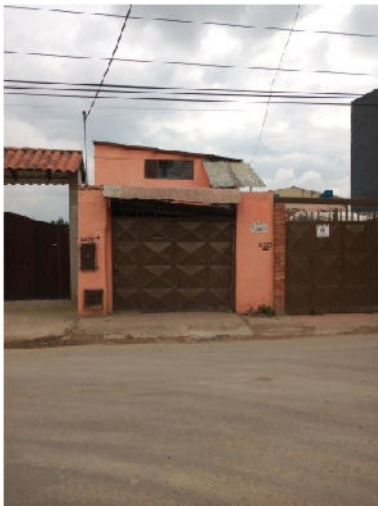
Predio 25175000000000099690000000000





013

19475-19483-19486-19488-2022



Predio 2517500000000009044300000000



Predio 2517500000000009041300000000



Predio 2517500000000009041300000000



Predio 2517500000000009041500000000



Predio 2517500000000009042400000000



Predio 2517500000000009042500000000





Predio25175000000000099763000000000



Predio25175000000000099764000000000 y



Predio 25175000000000099762000000000

Con estratificación codificada con 1 se encuentra un predio identificado con código catastral 25175000000000090369000000000, el cual posee varias edificaciones.



Referente a la estratificación codificada con 2 encontramos 15 predios que cumple con la característica de vivienda designada por esta codificación, sin embargo, se encontró con 3 predios que no corresponde a esta denominación de manera estructural y fachada, que se recomendaría revisar los predios que se relaciona en las siguientes imágenes.





Predio 25175000000000090335000000000



Predio 25175000000000090337000000000



Predio 25175000000000099956000000000

En la estratificación codificada con 3 existen 23 predios con esta denominación de los cuales los predios identificados con código catastral 25175000000000090367000000000 y 25175000000000091355000000000, hace referencia a servidumbres, y 4 predios están desinados con dicha codificación, Se debe revisar ya que por su estructura de edificación no corresponde la designación de clasificación de estrato 3.



Predio 25175000000000090336000000000



Predio 25175000000000090368000000000



Predio 25175000000000090310000000000



Predio 25175000000000091096000000000

Con estratificación 9 se encontraron 12 predios, de los cuales no pertenecen a este rango 5 predios, porque se encuentra con edificación, y esta asignación hace referencia a que los





013

19475-19483-19486-19488-2022

predios que no tiene construcción o su destino son diferentes al residencial, que a continuación se refleja en la siguiente imagen.



Predio 2517500000000009034500000000



Predio 2517500000000009043400000000



Predio 2517500000000009041900000000



Predio 251750000000009109500000000000



Predio 251750000000000904300000000000 y 2517500000000009043100000000

Los predios que en la gráfica no están marcados de sin color, obedece a que no se encontró en consulta del sistema SIES estratificación para los predios con código catastral 25175000000091090000.

Cabe mencionar que es importante revisar el grado de precariedad de las viviendas ya que se evidencia edificaciones que no demuestra ser de intereses social, y podría estar recibiendo





subsídios por parte del gobierno sin cumplir los requisitos por baja o nula condición de precariedad.

8. LINEAMIENTOS AMBIENTALES E IDENTIFICACIÓN DE AMENAZAS NATURALES

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

- Se encuentra en zona de amenaza media por movimientos en masa en un 16.15% (Ver ilustración 1), de acuerdo con el Plano 1B “Estructura general del territorio a largo plazo – Amenazas Naturales” del Acuerdo 17 de 2000 (POT vigente).



Ilustración 1. Amenazas naturales – Acuerdo 17 de 2000, para el área objeto de estudio

- No se encuentra en el área reportada como huella de inundación reportada para el año 2011.
- Se encuentra en zona de amenaza por encharcamiento en nivel medio para la totalidad del área (ver ilustración 2) y en nivel bajo para amenazas por inundación, avenida torrencial, movimientos en masa e incendios forestales, esta zonificación es la arrojada por los Estudios Básicos de Riesgo del municipio.





Ilustración 2. Amenaza por encharcamiento para la zona objeto de estudio.

En la imagen se presenta en color amarillo el área en amenazas en nivel medio por encharcamiento.

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



Ilustración 3. Zonificación y categoría de uso de acuerdo al POMCA del Río Bogotá.

- No se cuentan con vallados referenciados conforme a la información reportada en el inventario de vallados del año 2021 realizado por la Secretaría de Medio Ambiente del municipio de Chía.





- Dentro de los elementos ambientales existentes en el entorno cabe mencionar que se encuentra hacia el occidente de la Chucua de Fagua y su zona de protección a 161.02m lineales aproximadamente en su punto más cercano. Colindante o al interior del área no se encuentra reportadas fuentes hídricas, ni cuerpos de agua de acuerdo con la información reportada por la Corporación Autónoma Regional de Cundinamarca – CAR, ni la Secretaría de Medio Ambiente del municipio de Chía.

Realizada consulta a las imágenes satelitales disponibles para la zona se pocos individuos arbóreos, la vegetación existente se observa asociada a algunas cercas vivas. Para su manejo se deben tener en cuenta las recomendaciones que imparta la autoridad ambiental. Los existentes en el entorno inmediato de las viviendas deben contar con labores de poda bajo las instrucciones técnicas impartidas por la Secretaría de Medio Ambiente.

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 la lucerna, vía que conduce al colegio de Fagua, proyectada como una vía tipo V4 – anillo Veredal 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.





Para una mejor precisión con ocasión a los perfiles viales y a los predios en cita, es conveniente realizar levantamiento topográfico amarrado a coordenadas nacionales, certificadas por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, información necesaria para determinar a detalle las áreas necesarias para la ampliación de las vías.

9.2. Prestación del servicio Público de transporte

Actualmente se dispone de las rutas denominadas "Tiquiza" y "Fagua Rincón" que cruzan por Camino que conduce al colegio de Fagua, igualmente La zona también cuenta con la prestación del servicio público de taxis municipales, aunque los mismos no transitan de manera frecuente por el sector.

Ruta Tiquiza





Ruta Fagua Rincón

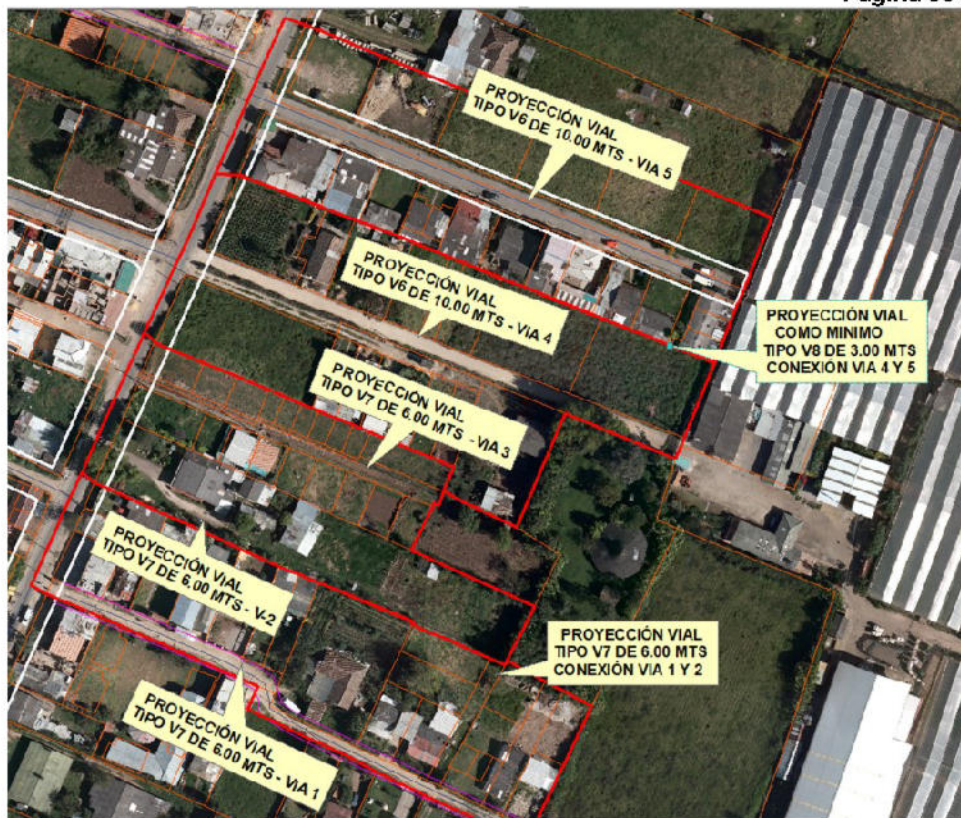




- 9.3. Lineamientos mínimos a tener en cuenta para las vías internas de acceso al asentamiento y posibilidades de integración con el sistema vial existente o proyectado.**

Se deberá considerar para las vías internas la posibilidad de ampliar los perfiles viales como se muestra a continuación:





Como se menciona anteriormente, para una mejor precisión con ocasión a los perfiles viales y a los predios en cita, es conveniente realizar levantamiento topográfico amarrado a coordenadas nacionales, certificadas por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, información necesaria para determinar a detalle las áreas necesarias para la ampliación de las vías.

10. SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS

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

Servicio de energía eléctrica: Se tiene la instalación de una red de baja tensión (color morado en la gráfica), que mide aproximadamente 73.219 subterráneos, que se desplaza por todos los ámbitos que conforman el asentamiento de estudio, cuenta para un total de 110 medidores.





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 2", que atraviesa el área demarcada en los 4 ámbitos de color verde, en se encuentra ubicada a la salida de cada ámbito por la vía entre la vereda de Tiquiza y Fagua, así mismo en el ámbito recorre una línea de color verde con diámetro de $\frac{3}{4}$ " por la servidumbre, que mide 51.79 M2, la línea que observamos en el gráfico de entrada en el ámbito B mide $\frac{1}{2}$ " de diámetro, para el caso del ámbito C la conexión mide de diámetro $\frac{3}{4}$ ", y finalmente el ámbito el diámetro $\frac{3}{4}$ ", aun así no se logra precisar en la información secundaria si la totalidad de las viviendas se encuentran con la prestación efectiva del servicio.



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 los días estipulados previamente por la empresa Emserchia.

Servicio de Acueducto y Alcantarillado: 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 principal de la vereda Tiquiza-Fagua 4" que cubre a lo largo de los ámbitos, se desprende de 3 líneas al interior de los ámbitos A, B, D una tubería de 2" (Color rojo), ambas en materiales de PVC,

Ilustración 2. Redes existentes de acueducto zona objeto de estudio





En el caso del servicio de **Alcantarillado**, el asentamiento humano se conecta a una red secundaria combinada de material gres, de diámetro 10" (Color azul), se desconoce conforme a la información secundaria la forma de descarga de las aguas residuales de las edificaciones, razón por la cual se ha solicitado a EMSERCHIA concepto para efectos de precisar las condiciones actuales de prestación de los servicios Públicos.



11. ESPACIO PÚBLICO Y EQUIPAMIENTOS.

Como espacio general al costado norte de la vereda Tiquiza se localiza el sector los cuatros esquinas, se caracteriza por los cultivos de ellos, En este sector se localizan los servicios de infraestructura educativa, recreación y deporte principalmente, en términos de equipamientos:

En este sentido como se puede apreciar en la gráfica anterior se identifica equipamientos más cercanos al asentamiento, que a continuación se detalla en el siguiente cuadro:





Localización de equipamientos cercanos al asentamiento con radicado 20229999919475-20229999919483-20229999919486-20229999919488

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 trámites de legalización urbanística establecer mecanismos de coordinación y concurrencia con los prestadores de servicios públicos domiciliarios para regularizar las condiciones de prestación de los servicios esenciales





7. El asentamiento tiene una altura predominante de entre 2 y tres pisos, por lo que se debe definir los parámetros de altura en el decreto de legalización
8. Téngase en cuenta las siguientes condiciones mínimas de habitabilidad, sin perjuicio de las que se precisen en los tramites de legalización urbanística, a saber:
 - **Áreas mínimas y densidad:** En los trámites de legalización urbanística que se deriven del presente decreto, se tendrá en cuenta cómo Área mínima permisible por unidad de vivienda (AMPV) de conformidad con lo previsto en el artículo 76 del Acuerdo 17 de 2000, la siguiente:

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

Donde:

AMB = Área mínima básica

NA = Número de alcobas

K= Constante según uso

El área Mínima básica (AMB) será de 25 m², La constante (K) será de 0,1 en casos de vivienda unifamiliar y bifamiliar y de 0,9 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 (3) metros, si las . En el caso de edificaciones existentes, en los actos de legalización urbanística deberá buscarse o contemplarse medidas de aislamiento con las edificaciones vecinas y solo de manera excepcional en atención al grado de consolidación de la edificación y de los materiales de la estructura se definirán soluciones de empate.
- **Aislamiento lateral.** Será de como mínimo dos (2) metros y siempre y cuando la edificación colindante contemple una distancia igual, en caso contrario se deberá definir una solución de empate, dicha solución de empate se planteará en la propuesta de regularización urbanística, la cual debe garantizar una armónica integración de los paramentos, voladizos y demás parámetros volumétricos. En todo caso se determinará de manera específica en los trámites de legalización urbanística.
- **Número de pisos.** Se admitirá dentro de los trámites de legalización y como medida de regularización urbanística un máximo de dos (3) pisos, con tratamiento de cubierta; el espacio resultante bajo cubierta podrá ser utilizado como parte





integral del último piso de construcción. En ningún caso se permitirá altillos o un tercer piso.

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

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

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

Cabe resaltar para este punto que el predio identificado con código catastral 2517500000000009044200000000, localizado en el ámbito B se encuentra con un proceso en el Juzgado segundo (2) municipal de Chía, se trata de un proceso verbal por declaración y pertenencia de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, con el fin de hacer valer sus derechos sobre el inmueble.





Así mismo el predio con código catastral 25175000000000090926901019999 se encuentra en un proceso de legalización urbanística, por el registro fotográfico se puede ver el aviso, aunque el profesional que realizó la visita no pudo acercarse lo suficiente, pues el habitante no lo permitió.



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 123 unidades de vivienda, que, en su mayoría de tipología unifamiliar, pero también se han identificado algunas edificaciones bifamiliares y multifamiliares, se constata una consolidación superior al 60% desde el año 2009 y un índice de ocupación superior al 70%.
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, pero así mismo también se identifican un número importante de viviendas que no cumple con los parámetros del acuerdo 188 del 2021, en cuanto materiales de construcción y poca condiciones de precariedad, es necesario la verificación y validación de la totalidad de las unidades en términos de regularidad urbanística.

3. Cabe mencionar que se evidencia dentro de la delimitación del asentamiento objeto de estudio, se encuentra un predio como propiedad horizontal con el siguiente código catastral 25175000000090926926 y 25175000000090292806 localizada en ámbito A., así mismo se recomienda revisar algunos predios con posibilidad de propiedad horizontal.

RELACION PREDIOS CON POSIBLE PH	
Ámbito	Predio
B	25175000000090310000
	25175000000099769000
	25175000000099700000
	25175000000099954000
	25175000000099955000
C	25175000000091090000
D	25175000000090412000
	25175000000090446000
	2517500000009116500

4. Conforme a la validación del estrato social y en cumplimiento de lo previsto en el artículo 3 del Acuerdo 188 de 2021, el asentamiento humano tiene una consolidación predominante de viviendas de interés social, cuyas viviendas se encuentran calificadas mayoritariamente en estrato 2 y 3, pero al mismo tiempo en la clasificación 0,1,9 encontramos edificaciones construidas y algunos predios no coincide la codificación con la infraestructura de vivienda, por lo que se recomienda revisar con Dirección de Sistemas de Información y Estadística (Dirsie) así como con la empresa de servicios públicos de Chía (Emserchia) .
5. La zona solicitada no se encuentra dentro de categorías de protección o conservación de acuerdo al POMCA del río Bogotá. Se encuentra en amenaza media por encharcamiento de acuerdo al estudio básico de riesgos por lo que debe implementar medidas para su mitigación dentro de las que se pueden contemplar la implementación de redes internas de drenaje de aguas lluvias para entregarlas al sistema de alcantarillado existente en la zona, así mismo se recomienda mantener habilitadas las zonas que no han sido construidas, ni cuentan con endurecimientos dentro de los predios de tal manera que se facilite la infiltración del agua lluvia en el suelo, bajo ninguna circunstancia se permitirá como medida de mitigación la nivelación del suelo con residuos de construcción y demolición ya que esta práctica es contraria a la norma ambiental. El manejo que se dé a los individuos arbóreos en la zona debe ser el establecido por la autoridad ambiental, las cercas vivas deben ser mantenidas conforme la norma de la zona. El área debe dar cumplimiento a la norma ambiental, de gestión de riesgo y policiva que le aplique.





6. se dispone de las rutas denominadas "Tiquiza" y "Fagua Rincón" que cruzan por Camino que conduce al colegio de Fagua, igualmente La zona también cuenta con la prestación del servicio público de taxis municipales, aunque los mismos no transitan de manera frecuente por el 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.
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. El predio identificado con código catastral 25175000000000090442000000000, localizado en el ámbito B se encuentra con un proceso en el Juzgado segundo (2) municipal de chía, se trata de un proceso verbal por declaración y pertenencia de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, con el fin de hacer valer sus derechos sobre el inmueble.
10. El predio con código catastral 25175000000000090926901019999 se encuentra en un proceso de legalización urbanística, por el registro fotográfico se puede ver el aviso, aunque el profesional que realizo la visita no pudo acercarse lo suficiente, pues el habitante no lo permitió.
11. Es de aclarar los radicados 2022999919483 y 20229999919488 hace referencia al mismo predio identificado 25175000000031453000, en la visita se evidencio que pertenece a una servidumbre, que se ubica geográficamente a la entrada de los cultivos de flores.
12. El predio identificado con código catastral N° 25175000000000099782921000 pertenece al de mayor extensión, fue subdividido en lotes pertenecientes al código catastral N 251750000000090921921.

