ALCALDÍA MUNICIPAL DE CHÍA

DECRETO NÚMERO 095 DE 2022
(14 JUN 2022)

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

EL SEÑOR ALCALDE DEL MUNICIPIO DE CHÍA, CUNDINAMARCA

En uso de sus atribuciones constitucionales y legales, y reglamentarias, en especial las conferidas en los artículos 93 de la Ley 136 de 1994 y 29 de la Ley 1551 de 2012, el Acuerdo Municipal 188 del 3 de noviembre de 2021 y,

CONSIDERANDO:

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

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

> *"Son fines esenciales del Estado: servir a la comunidad, promover la prosperidad general y garantizar la efectividad de los principios, derechos y deberes consagrados en la Constitución; facilitar la participación de todos en las decisiones que los afectan y en la vida económica, política, administrativa y cultural de la Nación; defender la independencia nacional, mantener la integridad territorial y asegurar la convivencia pacífica y la vigencia de un orden justo.*
>
> *Las autoridades de la República están instituidas para proteger a todas las personas residentes en Colombia, en su vida, honra, bienes, creencias, y demás derechos y libertades, y para asegurar el cumplimiento de los deberes sociales del Estado y de los particulares."*

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

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

> *"Se garantizan la propiedad privada y los demás derechos adquiridos con arreglo a las leyes civiles, los cuales no pueden ser desconocidos ni vulnerados por leyes posteriores. Cuando de la aplicación de una ley expedida por motivos de utilidad pública o interés social, resultare en conflicto los derechos de los particulares con la necesidad por ella reconocida, el interés privado deberá ceder al interés público o social.*
>
> *La propiedad es una función social que implica obligaciones. Como tal, le es inherente una función ecológica…".*

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

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

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

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

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

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

Que, con la expedición de la Ley 9 de 1989, la Ley 388 de 1997 y en concordancia con los fines del Estado Social de Derecho, se rinde importancia a la persona como ser individual y colectivo y garantiza la participación ciudadana en la toma de decisiones en el ordenamiento

territorial, a través del cual se debe propender por el acceso a espacios públicos, vivienda digna, servicios públicos domiciliarios e infraestructura social y vial.

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

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

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

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

> *"Artículo 2.2.6.5.1. Legalización urbanística. La legalización urbanística es el proceso mediante el cual la administración municipal, distrital o del Departamento Archipiélago de San Andrés, Providencia y Santa Catalina reconoce, si a ello hubiere lugar, la existencia de un asentamiento humano con condiciones de precariedad y de origen informal, conformado por viviendas de interés social y usos complementarios que la soportan, que se ha constituido sin licencia de urbanización previo a su desarrollo o que aun cuando la obtuvo, esta no se ejecutó.*
>
> *Mediante la legalización urbanística y de acuerdo con las condiciones que establezca cada entidad territorial, se aprueban los planos urbanísticos y se expide la reglamentación urbanística, sin perjuicio de la responsabilidad penal, civil y administrativa de los comprometidos.*
>
> *La legalización urbanística implica la incorporación al perímetro urbano cuando a ello hubiere lugar, sujeta a la disponibilidad técnica de servicios o a la implementación de un esquema diferencial en áreas de difícil gestión; y la regularización urbanística del asentamiento humano, entendida como la norma urbanística aplicable y las acciones de mejoramiento definidas por el municipio o distrito en la resolución de legalización.*
>
> *La legalización urbanística no contempla el reconocimiento de los derechos de propiedad en favor de eventuales poseedores, ni la titulación de los predios ocupados por el asentamiento humano.*
>
> *El acto administrativo mediante el cual se aprueba la legalización hará las veces de licencia de urbanización, con base en el cual se tramitarán las*

licencias de construcción de los predios incluidos en la legalización o el reconocimiento de las edificaciones existentes."

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

> ***"ARTÍCULO 2.2.6.4.1.1 Ámbito de aplicación.*** *El reconocimiento de edificaciones por parte del curador urbano o la autoridad municipal o distrital competente para expedir licencias de construcción, procederá respecto de desarrollos arquitectónicos que se ejecutaron sin obtener la respectiva licencia.*
>
> ***El reconocimiento de la existencia de edificaciones se podrá adelantar (i) siempre que se cumpla con el uso previsto por las normas urbanísticas vigentes y, (ii) que la edificación se haya concluido como mínimo cinco (5) años antes de la entrada en vigencia de la Ley 1848 de 2017****. Este término no aplicará en aquellos casos en que el solicitante deba obtener el reconocimiento por orden judicial o administrativa.*
>
> **PARÁGRAFO 1.** En los planes de ordenamiento territorial o **los instrumentos que lo desarrollen y complementen se podrán definir las zonas del municipio o distrito en las cuales los actos de reconocimiento deban cumplir, además de las condiciones señaladas en el inciso anterior, con las normas urbanísticas que para cada caso se determine en el respectivo plan.**

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.*
>
> ***PARÁGRAFO2.*** *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 ibídem 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.° 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, por lo anterior y acorde con la solicitud de estudio preliminar de legalización urbanística de asentamiento humano efectuada a través del radicado 20219999935571 se realizó una visita preliminar por parte de la Dirección de Ordenamiento Territorial y Plusvalía a la vereda Bojacá – Sector La Floresta, el 11 de diciembre de 2021, encontrando que el asentamiento humano tiene condiciones de moderada precariedad por su desconexión con la estructura urbana y por la ausencia de redes adecuadas de soporte, debido a la ausencia de espacio público de encuentro, andenes y zonas de tránsito peatonal.

Que de igual manera en relación con las unidades de vivienda se evidenciaron condiciones de construcción e implantación que no favorece las condiciones de iluminación y ventilación e incumplimiento evidente y generalizado de las normas urbanísticas, lo que ha transformado el sector, alejándolo de sus características de suelo rural y por el contrario de intensa urbanización, al igual se evidenciaron edificaciones con aparente vulnerabilidad estructural, aspectos todos que favorecen las condiciones de pobreza y exclusión social de los hogares y pueden conllevar a la ocurrencia de conflictos sociales vecinales y familiares.

Que, el asentamiento humano se ha desarrollado, principalmente en los siguientes predios:

CÓDIGO CATASTRAL
25175000000000042305000000000
25175000000000041256000000000
25175000000000041255000000000
25175000000000042352000000000
25175000000000042855000000000
25175000000000040658000000000
25175000000000041271000000000
25175000000000040655000000000

CÓDIGO CATASTRAL
25175000000000004065700000000
25175000000000004065300000000
25175000000000004071500000000
25175000000000004285400000000
25175000000000004065400000000
25175000000000004065600000000
25175000000000042442000000000
25175000000000042441000000000
25175000000000042440000000000
25175000000000042439000000000
25175000000000040995000000000
25175000000000043260000000000
25175000000000040835800003101
25175000000000040835800005281
25175000000000043259000000000
25175000000000042853000000000

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

Que, conforme a la visita preliminar no se incorporó dentro del análisis inicial el predio con cédula catastral 25175000000000042853000000000, al norte de la zona objeto de estudio, al no poderse determinar sus condiciones de ocupación por su cerramiento exterior, sin embargo, y conforme a la imagen satelital más reciente pareciere existir un número plural de construcciones al interior del lote, razón por la cual y en caso de que cumpla con las condiciones de precariedad, informalidad se podrá integrar y adelantar los trámites de legalización en el marco de la presente orden de legalización.

Que de igual manera los predios hacia el sur de la zona delimitada, identificados con cédulas catastrales 0004-0995; 0004-2439; 0004-2440; 0004-2441 y 0004-2442, si bien no presentan un nivel de ocupación importante, al encontrarse en la zona rural de granjas, su desarrollo se encuentra limitado, pero sobre todo porque hacen parte del asentamiento humano, al compartir zonas de acceso y áreas comunales que lo integran con la zona estudiada, tratándose entonces de un todo en la forma como se desarrollan las relaciones urbanísticas y sociales en la zona, lo que amerita su inclusión a fin de que se concreten las condiciones de regularización y definición de espacios públicos.

Que, conforme a la visita preliminar y la información secundaria recolectada se concluyó que la zona comprende un área aproximada de 8.162 m^2, localizada en el sector conocido como La Floresta en la vereda Bojacá, en suelo rural a una distancia aproximada de 350 metros del límite norte del casco urbano y de 500 metros del perímetro urbano de Mercedes de Calahorra.

Que, de igual manera se identificó que se trata de un asentamiento humano conformado por aproximadamente 24 lotes y 21 edificaciones residenciales, mayoritariamente unifamiliares, pero con un número importante de edificaciones bifamiliares y multifamiliares, se constató una consolidación

superior al 80% desde el año 2009 y un índice de ocupación superior heterogéneo entre los predios, pero que oscila entre el 70% y el 100%.

Que, el asentamiento humano se ha desarrollado al margen de la carrera 2 este y calle 25, en el marco de un crecimiento urbanístico intensivo que se ha dado entre la cabecera urbana y el perímetro urbano de Mercedes de Calahorra, en sectores rurales con crecimientos de moderada y alta densidad, al sur aproximadamente 150 metros se encuentra el nuevo colegio José María Escrivá Balaguer, y aproximadamente a 1 kilómetro del parque y zona verde del Paraíso, siendo el espacio público más cercano, siendo una zona carente de zonas verdes.

Que, conforme a la validación del estrato social y en cumplimiento de lo previsto en el artículo 3 del Acuerdo 188 de 2021, el asentamiento presenta una tercera parte de los predios en estrato 4, no siendo admisibles en principio para los trámites de legalización urbanística, como quiera que se equiparó la calificación del estrato para su consideración cómo vivienda de interés social, las otras dos terceras partes se encuentran en los estratos 2 y 3, debido a esta situación y a lo evidenciado en trabajo de campo para algunas edificaciones, se considera prioritario y urgente validar la calificación de estrato por parte de la Dirección de Sistemas de Información y Estadística.

Que el asentamiento humano, tiene una consolidación de usos predominantemente residenciales, salvo el predio identificado con cédula catastral No. 00-00-0004-2854-000, que tiene en su primer piso establecimientos comerciales tipo I (Cafetería, Veterinaria y taller de carpintería) con frente a la carrera 2 Este y según datos en la ficha visita de campo en el en el predio identificado con cédula catastral No. 00-00-000-3259-000, se cuenta con vivienda y comercio.

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

Qué se trata de un asentamiento humano con condiciones de moderada precariedad por su desconexión con la estructura urbana y por la ausencia de elementos adecuados de soporte, debido a la ausencia de espacio público de encuentro, vías locales insuficientes con perfil peatonal, pero con uso frecuente para el acceso de vehículos, con superficie de rodadura en tierra y de conformación irregular.

Que el asentamiento humano no se localiza en zonas o terrenos localizados en suelos considerados de protección ambiental o zonas de riesgo no

mitigable, por lo cual es viable su sometimiento a los trámites de legalización urbanística.

Que, la zona previamente referida cuenta con la prestación de los servicios públicos de acueducto, aseo, alcantarillado y gas, según lo identificado en la zona y entrevista con los vecinos del sector, situación que deberá ser objeto de verificación y validación con la Empresa de Servicios Públicos de Chía EMSERCHÍA E.S.P.

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

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

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

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

Que, por otro lado y en aras de materializar la colaboración armónica entre dependencias y entidades descentralizadas, se remitirá copia del presente acto administrativo a la Secretaria de Medio Ambiente, Secretaría de Planeación, a la Dirección de Urbanismo, a la Dirección de Derechos y Resolución de Conflictos, a la Secretaría de Obras Públicas, al Instituto de Desarrollo Urbano Vivienda y Gestión Territorial del Municipio de Chía - IDUVI, y a la Empresa de Servicios Públicos de Chía EMSERCHÍA E.S.P., con el fin que en el menor tiempo posible remitan a la Dirección de Ordenamiento Territorial y Plusvalía, toda la información generada en marco de sus competencias en la zona delimitada, especialmente, recursos naturales renovables identificados, procesos de restauración y conservación, licencias otorgadas, procesos sancionatorios adelantados específicamente por infracciones urbanísticas, proyectos u obras ejecutados y por ejecutar, cesiones y condiciones para recibir las mismas y la disponibilidad de servicios públicos, incluyendo proyectos para optimizar su prestación y toda la información que consideren pertinente suministrar en torno a mejorar las condiciones de habitabilidad del área.

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

DECRETA

ARTÍCULO PRIMERO. - DESARROLLOS Y ZONA OBJETO DE LEGALIZACIÓN URBANÍSTICA. Ordenar la legalización urbanística de un sector rural de la vereda Bojacá – Sector La Floresta, con un área aproximada de 8.162 m^2, conformada por asentamientos humanos precarios de origen informal integrados predominantemente por viviendas de interés social, el cual queda delimitado bajo las siguientes coordenadas planas en el sistema de referencia MAGNA – SIRGAS, con proyección cartográfica en un único origen de coordenadas (origen nacional), de conformidad con lo previsto en la resolución 471 de 2020, así:

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

Id	X	Y
1	4884508,961	2096303,230
2	4884549,463	2096284,529
3	4884523.173	2096234.346
4	4884483,038	2096149,929
5	4884425,152	2096177,181
6	4884464.170	2096261.563
7	4884481.758	2096253.502

Imagen 1. Localización Zona objeto de estudio Orden de Legalización Bojacá Sector Floresta en el marco del radicado 20199999935571

Fuente: Dirección de Ordenamiento Territorial y Plusvalía, 2022

PARÁGRAFO PRIMERO. – Incorporar el predio con cédula catastral 25175000000000042853000000000, a la zona objeto de legalización urbanística, y en caso que cumpla con las condiciones de precariedad e informalidad podrá adelantar los trámites de legalización en el marco de la presente orden de legalización, de conformidad con lo expuesto en la parte motiva del presente acto administrativo.

PARÁGRAFO SEGUNDO. – 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 TERCERO. - 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.

PARÁGRAFO CUARTO. - Hace parte integral del presente decreto, el documento denominado "MEMORIA JUSTIFICATIVA ORDEN DE LEGALIZACIÓN SUELO RURAL – VEREDA BOJACÁ SECTOR LA FLORESTA 20219999935571".

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 reciproco:** El mejoramiento del sector demanda la actuación conjunta y coordinada de las autoridades públicas y los ciudadanos. La comunidad involucrada en el ámbito de legalización participará activamente en las acciones de legalización y mejora en aras de afianzar el tejido social, así mismo la administración municipal concurrirá en la ejecución de acciones pertinentes, según las posibilidades de los recursos técnicos, económicos, financieros y físicos.

2. **Reparto equitativo de cargas y beneficios:** En los actos de legalización urbanística de asentamientos se procurarán formulas y mecanismos que garanticen la equidad ante las obligaciones públicas y los beneficios urbanísticos obtenidos.

3. **Contención de bordes:** El asentamiento humano como situación irregular y no admisible en suelos rurales deberá incorporar de preferencia acciones físicas tendientes a evitar su ampliación y alcance de otros sectores rurales circundantes. En estos casos se podrá considerar tratamientos definitivos de fachada hacia las zonas de los bordes para evitar el adosamiento futuro de nuevas edificaciones.

4. **Reconocimiento y Valoración del Espacio Público.** Recuperar las zonas de espacio público como elemento articulador y de encuentro del sector y para la apropiación social del mismo en condiciones de regularidad y legalidad urbanística.

5. **Respeto por el hábitat social construido:** Comprender y respetar los espacios construidos históricamente y el relacionamiento de las comunidades con dicha construcción social y la búsqueda de un equilibrio con las actuaciones de mejoramiento y regularización urbanística.

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

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

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

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

ARTÍCULO CUARTO. – TRÁMITES DE LEGALIZACIÓN URBANÍSTICA. Los trámites de legalización urbanística de asentamientos humanos, que se deriven de la presente orden de legalización podrán adelantarse mediante un único proceso cobijando un número plural de predios del asentamiento humano.
No siendo posible un trámite conjunto, podrán concurrirse 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. - 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.

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

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

1. Parte de la zona de acuerdo con el Plano 1B. Estructura general del territorio a largo plazo – zonas de riesgos del Acuerdo 17 del 2000, está ubicada en zona de amenaza media por movimientos en masa y en relación con la huella de inundación del año 2011 los predios no se vieron afectados.

   Sin embargo, se aclara que una vez verificada la zonificación de amenaza obtenida como producto de la ejecución del Contrato 663 de 2020, cuyo objeto es "Prestación de servicios de consultoría para la elaboración de los estudios básicos de riesgos por fenómenos de movimientos en masa, inundación y avenida torrencial en el municipio de Chía – Cundinamarca conforme a lo establecido en el Decreto 1807 de

2014 compilado en el Decreto 1077 de 2015", la zona NO se encuentra localizada en zona de amenaza por movimientos en masa.

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. Según lo establecido en la zonificación del POMCA del río Bogotá el predio se encuentra en la categoría de uso múltiple con el descriptor áreas urbanas municipales y distritales, no estableciéndose restricciones o limitaciones desde este instrumento de planificación ambiental.

2. Por el costado norte del Camino La Floresta, el cual divide la zona, se evidencia un vallado cuya intervención y manejo debe realizarse acorde con las directrices que imparta la Secretaría de Medio Ambiente.

3. Atendiendo los déficits de espacio público del polígono objeto de orden de legalización, y en aras de incorporar zonas verdes al sector, se procurará la incorporación de cubiertas verdes, donde los lineamientos técnicos lo permitan.

4. Queda prohibido el desarrollo de cualquier actividad que genere ruido más allá de los niveles sonoros permitidos para la zona. Considerando que el uso principal del sector será residencial, los estándares máximos permisibles de niveles de emisión de ruido en dB(A), serán los establecidos en la Resolución 0627 de 07 de abril de 2007, Artículo 9, Tabla 1, en cumplimiento de la Ley 1801 de 2016, Artículo 33.

5. Las unidades de vivienda a legalizar, procuraran incorporar en su diseño constructivo estrategias de construcción sostenible, orientadas a disminuir el consumo de agua y energía, logrando condiciones de optimización del recurso hídrico y la eficiencia energética de la edificación, entre ellas las siguientes:

   - En aras de aprovechar los sistemas pasivos de iluminación, ventilación y calefacción, las nuevas licencias de construcción y los actos de reconocimiento de edificaciones existentes intentarán ajustar la relación ventana / muro, procurar una ventilación cruzada en diferentes espacios y la utilización de materiales en fachada de baja conductividad térmica o sistemas combinados (materiales convencionales con aislantes térmicos).

   - Las unidades de vivienda procurarán instalar grifería ahorradora en los diferentes puntos de abastecimiento de agua potable y unidades sanitarias, para optimizar el consumo de agua.

   - Las edificaciones intentaran ajustar el diseño de la red de agua lluvia para facilitar su captación, acumulación y posterior

aprovechamiento en uso sanitario, riego de zonas verdes y ajardinadas de la propia vivienda y áreas anexas.

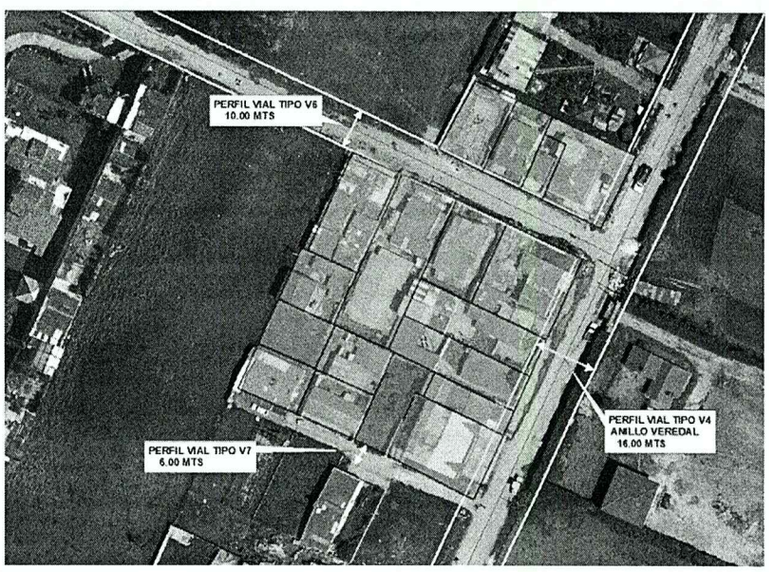
6. El cerramiento de cada predio, y considerando que el asentamiento se encuentra en área rural, deberá constituirse con elementos vivos, principalmente con especies nativas. Las zonas de antejardín y patios posteriores se tratarán como zona verde y/o ajardinada, con el objetivo de embellecer el sector y el adecuado tratamiento paisajístico de la zona.

7. 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.

ARTÍCULO OCTAVO. – SISTEMA VIAL. El ingreso al asentamiento se realiza por la Autopista Chía - Cajicá, luego se toma la Carrera 2 Este, sentido norte sur hasta llegar a la intersección de esta vía con la calle 25 en donde se encuentra ubicado la zona objeto de estudio, igualmente se puede ingresar por la Avenida Pradilla, se toma la Carrera 2 Este sentido sur- norte hasta llegar a la intersección de esta vía con la calle 25.

En marco de lo regulado en el Decreto Municipal 32 del 18 de septiembre de 2015, modificatorio del Decreto 73 del 15 de diciembre de 2014 y reglamentario del Acuerdo Municipal 17 de 2000 en lo que respecta a la malla vial, se tiene la proyección de la Carrera 2 Este perfil vial tipo V4 - Anillo veredal sección vial de 16.00 metros, la proyección vial de la Calle 25 considerada como una vía de orden local tipo V6 sección vial de 10.00 metros, adicional a esto se recomienda contemplar sobre la vía ubicada por el costado sur un perfil como mínimo tipo V7 sección vial de 6.00.

Imagen 2. Malla vial arterial y local de la zona



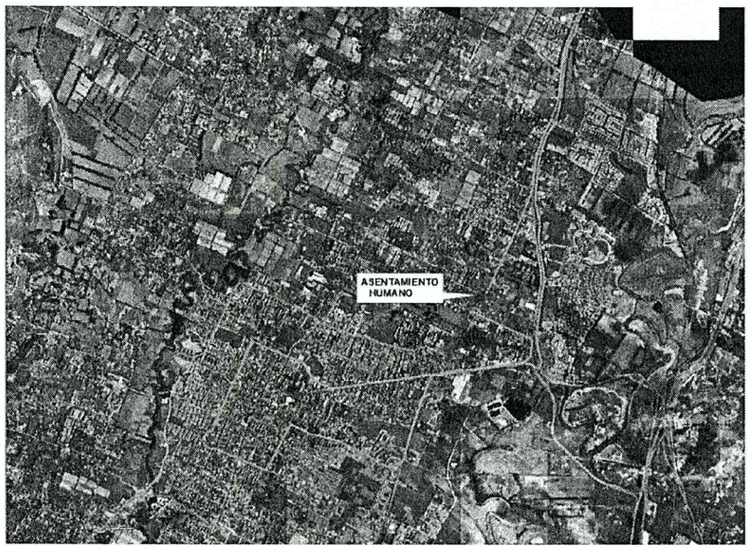
PARÁGRAFO PRIMERO. - La vía con perfil vial tipo V7, será considerada como cesión urbanística obligatoria, al ser parte de la malla vial local y se procurará

la concurrencia de los propietarios y terceros interesados tendientes a concretar esta obligación.

PARÁGRAFO SEGUNDO.- En marco de los procesos de legalización de asentamiento que se adelante 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, con el fin de establecer de manera correcta las áreas destinadas para la ampliación de las vías requeridas.

ARTÍCULO NOVENO. – RUTAS Y ACCESO DEL SISTEMA DE TRANSPORTE PÚBLICO. El sector cuenta con la prestación del servicio Público de Transporte mediante dos rutas que cruzan por la carrera 11 las cuales transitan así:

Imagen 3. Rutas de transporte Público



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

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

La zona de reserva vial y las vías pertenecientes al sistema vial local, que se definan acorde con lo previsto en el parágrafo único 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 Secretaria de Obras Públicas, al Instituto de Desarrollo Urbano, Vivienda y Gestión Territorial, a la Empresa de Servicios Públicos Domiciliarios y a la Secretaria de Planeación del Municipio Chía para que adelanten el inventario y la caracterización de las zonas al interior del asentamiento humano con destinación urbanística para el uso público y que pueden ser objeto de la precitada declaratoria o titulación.

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

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.

Bajo 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 cómo 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 TRAMITES DE LEGALIZACIÓN URBANÍSTICA. Dentro de los trámites de legalización urbanística de asentamientos humanos se deberá garantizar el cumplimiento de las normas urbanísticas que brinden unas mejores condiciones de iluminación, ventilación y demás que aseguren la habitabilidad, cumpliendo con estándares de calidad en diseño urbanístico, arquitectónico y de construcción, teniendo en cuenta como mínimo los siguientes lineamientos:

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

AMPV = AMB x NA x K
Donde:

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

El área Mínima básica (AMB) será de 20 m², La constante (K) será de 0,9 en casos de vivienda unifamiliar y bifamiliar y de 0,8 en casos de vivienda multifamiliar.

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

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

3. **Aislamiento Posterior.** Como regla general las edificaciones nuevas deberán contemplar un aislamiento posterior de por lo menos tres (3) metros. En el caso de edificaciones existentes, en los actos de legalización urbanística deberá buscarse o contemplarse medidas de aislamiento con las edificaciones vecinas y solo de manera excepcional en atención al grado de consolidación de la edificación y de los materiales de la estructura se definirán soluciones de empate.

4. **Aislamiento lateral.** No se exigirá aislamiento lateral, debido a las condiciones actuales del asentamiento con una conformación mayoritariamente adosada, propio de un centro poblado, razón por lo cual se resolverá con soluciones de empate que se resolverá en la propuesta de regularización urbanística, la cual debe garantizar una armónica integración de los paramentos, voladizos y demás parámetros volumétricos. En caso de que se consideren aislamientos laterales, los mismos deberán ser de por lo menos de dos (2) metros y los cuales deberán ser áreas libres debidamente empradizados y dotadas de vegetación ornamental.

5. **Número de pisos.** Se admitirá dentro de los trámites de legalización y como medida de regularización urbanística un máximo de dos (2) pisos, con tratamiento de cubierta; el espacio resultante bajo cubierta podrá ser utilizado como parte integral del último piso de construcción. En ningún caso se permitirá altillos o un tercer piso, a excepción de las construcciones ya existentes de (3) pisos que se encuentran superando esta altura máxima aquí definida, en consecuencia, se mantendrán, y en ningún caso se permitirá mayor altura.

   En los casos de subdivisión predial por herencias, se podrá construir hasta tres pisos de altura en vivienda, tal como se prevé en el artículo 197.2 del Acuerdo 17 del 2000.

6. **Antejardín:** Tres (3) metros sobre la carrera 2 este, dos (2) metros sobre la calle 25 y sobre la servidumbre actual de acceso al sur del ámbito B, los cuales deberán ser áreas libres, empradizadas y dotadas de vegetación ornamental, salvo que en la zona de estacionamientos se ubique al frente de la construcción, caso en el cual, se deberá combinar el prado con las zonas duras.

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

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

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

   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.

8. **Índice máximo de ocupación:** Los actos administrativos de legalización urbanística definirán de forma específica los índices de ocupación para cada una de las unidades que integran el asentamiento humano, también se fijarán las demás normas urbanísticas necesarias para la regularización urbanística del asentamiento humano, procurando en todo caso reducir las áreas construidas bajo cubierta y acompasado con un reconocimiento por el hábitat socialmente construido.

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 cuya orden de legalización se emite, con tamaño igual o superior a trescientos metros cuadrados (300 m^2) sin ocupar u ocupados por una única unidad de vivienda no serán objeto del trámite de legalización urbanística, en estos casos se dará aplicación a las normas para desarrollo por construcción en suelo rural reguladas en el artículo 197 y siguientes del Acuerdo 17 de 2000.

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

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

1. **Secretaría de Medio Ambiente:** Identificar a plenitud las acciones tendientes al adecuado manejo y disposición de residuos sólidos en coordinación con Emserchia.

   Brindar las orientaciones necesarias para mejorar las condiciones de sostenibilidad y cuidado de los recursos naturales existentes.

2. **Secretaría de Obras Públicas.** En coordinación con la Secretaria de Planeación, los prestadores de Servicios Públicos Domiciliarios, el Instituto de Desarrollo Urbano, Vivienda y Gestión Territorial, debe definir la viabilidad, conveniencia y priorización de intervenciones en las zonas públicas tendientes a mejorar los bienes y servicios públicos en el sector.

3. **Secretaria de Participación Ciudadana y Acción Comunitaria.** Brindar acompañamiento, sensibilización en las jornadas de socialización y en fomentar una actuación concurrente y reciproca 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 proceder a 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. **Secretaria 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 Domiciliarios.** 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 Secretaria 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. - RECURSOS. Contra el presente decreto no procede recurso alguno, por tratarse de un acto administrativo de carácter general en marco de lo establecido en el artículo 75 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

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

PUBLÍQUESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE

LUIS CARLOS SEGURA RUBIANO
Alcalde Municipal de Chía

Elaboró: Iván Darío Bautista Buitrago - Profesional Especializado D.O.T.P.
Juan David López Castro - Profesional Universitario D.O.T.P.

Revisó: Dr. Juan Ricardo Alfonso Rojas – Jefe Oficina Asesora Jurídica
Katerine Silva Manchola - Profesional Especializado O.A.J.

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

MEMORIA JUSTIFICATIVA ORDEN DE LEGALIZACIÓN SUELO RURAL – VEREDA BOJACÁ SECTOR LA FLORESTA 20219999935571

1. ANTECEDENTES

Mediante radicado con consecutivo 20219999935571 del 26 de noviembre de 2021, se solicitó a partir del predio identificado con cédula catastral 00-00-0004-2352 000, análisis del sector a la luz de lo previsto en el Acuerdo Municipal 188 de 2021 "*Por medio del Cual se delega al Alcalde Municipal de Chía la facultad de legalización y regularización urbanística de asentamientos humanos con condiciones de precariedad y de origen informal, conformados por viviendas de interés social y usos complementarios que la soportan y se dictan otras disposiciones*"

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

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

> *PARÁGRAFO PRIMERO. - Los asentamientos humanos precarios, conformados por viviendas de interés social de origen informal susceptibles de ser legalizados, ubicados en suelo rural, **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 trámites de legalización urbanística regulados en el artículo 48 de la Ley 9 de 1989 y reglamentados mediante el capítulo 5 del título 6 de la parte 2 del libro 2 del Decreto 1077 de 2015 sólo será procedente en el caso de las zonas rurales, siempre y cuando se emita el correspondiente acto administrativo.

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

3. IDENTIFICACIÓN Y DELIMITACIÓN DEL ASENTAMIENTO HUMANO.

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

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

Id	X	Y
1	4884508,961	2096303,230

Id	X	Y
2	4884549,463	2096284,529
3	4884523.173	2096234.346
4	4884483,038	2096149,929
5	4884425,152	2096177,181
6	4884464.170	2096261.563
7	4884481.758	2096253.502

Fuente: Dirección de Ordenamiento Territorial y Plusvalía, 2022

La zona objeto de estudio tiene un área aproximada de 8.162 m2, se localiza en el sector conocido como la Floresta en la vereda Bojacá, en suelo rural a una distancia aproximada de 350 metros del límite norte del casco urbano y de 500 metros del perímetro urbano de Mercedes de Calahorra.

El asentamiento humano se ha desarrollado al margen de la carrera 2 este y calle 25, en el marco de un crecimiento urbanístico intensivo que se ha dado entre la cabecera urbana y el perímetro urbano de Mercedes de Calahorra, en sectores rurales con crecimientos de moderada y alta densidad, al sur aproximadamente 150 metros se encuentra el nuevo colegio José María Escrivá Balaguer, y aproximadamente a 1 km del parque y zona verde del Paraíso, siendo el espacio público más cercano, siendo una zona carente de zonas verdes.

Imagen 1. Localización Zona objeto de estudio Orden de Legalización en el marco del radicado 20199999935571

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.

Conforme a la visita preliminar no se incorporó dentro del análisis inicial el predio con cédula catastral 25175000000000042853000000000, al norte de la zona objeto de estudio, no se pudo comprobar sus condiciones de ocupación por su cerramiento exterior, sin embargo conforme a la imagen satelital más reciente en apariencia pareciere existir un número plural de

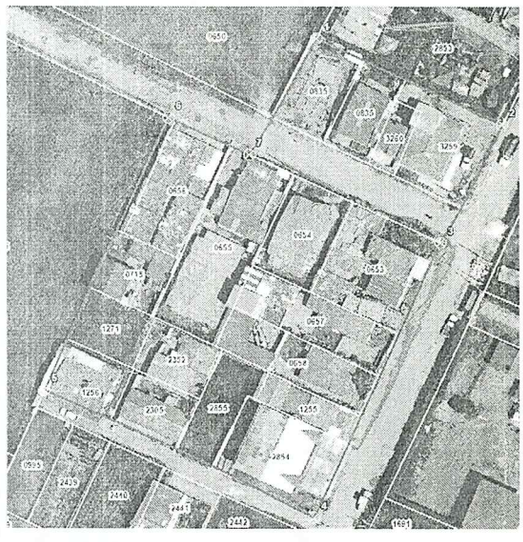
Cra. 11 No 11 - 29
PBX: 8844444 Ext. 2100
secretaria.planeacion@chia.gov.co
www.chia-cundinamarca.gov.co

construcciones al interior del lote, razón por la cual y en caso de que cumpla con las condiciones de precariedad, informalidad se podrá integrar y adelantar los tramites de legalización en el marco de la presente orden de legalización.

De igual manera los predios hacia el sur de la zona delimitada con cedulas catastrales 0004-0995; 0004-2439; 0004-2440; 0004-2441 y 0004-2442, los cuales si bien no presentan un nivel de ocupación importante, al encontrarse en la zona rural de granjas, su desarrollo se encuentra limitado, pero sobre todo porque hace parte del asentamiento humano, al compartir zonas de acceso y áreas comunales que lo integran con la zona estudiada, tratándose entonces de un todo en la forma como se desarrollan las relaciones urbanísticas y sociales en la zona, lo que amerita su inclusión a fin de que se concreten las condiciones de regularización y definición de espacios públicos.

4. EVOLUCIÓN EN LA CONSOLIDACIÓN DEL ASENTAMIENTO HUMANO

Conforme al Plan de Ordenamiento territorial vigente, adoptado mediante el Acuerdo 17 de 2000, la zona objeto de estudio se encuentra clasificado como SUELO RURAL, categorizado como Zona rural de Granjas ZRG, no obstante, lo anterior al revisar la información catastral y las imágenes disponibles se puede evidenciar su falta de correspondencia con la reglamentación urbanística de la zona y presentar un desarrollo propio de la urbanización, tal como se ilustra de manera multitemporal a continuación:



Fuente: Ortofotomosaico 2009

Se evidencia para el año 2009 un importante grado de consolidación del asentamiento, encontrándose seis (6) lotes sin edificación, esto es el 0004-2855 y 0004-1271, 0004-0995; 0004-2439; 0004-2440 y 0004-2442, siendo la zona de menor ocupación hacia el costado sur y que se incluye en la zona objeto de estudio, aun cuando su análisis no se consideró en la visita preliminar.

Todos los lotes edificados en razón de sus áreas construidas evidencian un comportamiento de urbanización, al margen del desarrollo propio de los suelos rurales.

El grado de consolidación estimado para la fecha es del 75%.

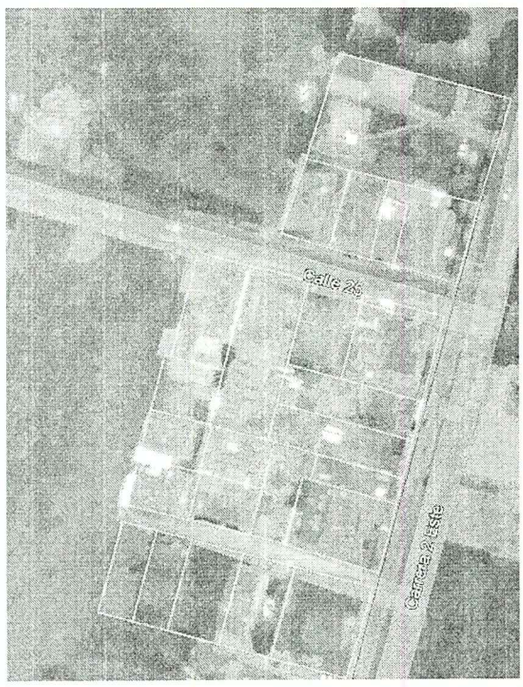
Los índices de ocupación de los lotes construidos son muy altos, oscilando entre el 70% y el 100% inclusive.

Fuente: Ortofotomosaico 2014

Se evidencia para el año 2014 un importante grado de consolidación del asentamiento, encontrándose cinco (5) lotes sin edificación

El grado de consolidación estimado para la fecha es del 79%

Todos los lotes tienen un índice de ocupación superior al 70%, ninguno presenta índices razonables y acordes con el suelo rural.



Fuente: Imagen libre Google earth 2020

Se evidencia para el año 2020 una consolidación Similar del asentamiento humano a la del año 2014, con modificación evidenciada solo para el predio 0004-2442 que en visita se evidenció una actividad de lavado de vehículos y aumento de áreas construidas de edificaciones preexistentes

Las actuales condiciones de ocupación y consolidación dan cuenta de un proceso de urbanización consolidado y completo con densidades y ocupaciones propias de los suelos urbanos.

Se presentan un buen número de edificaciones al interior de una misma unidad predial, adosadas y sin adecuadas condiciones de ventilación, Iluminación y acceso.

El asentamiento evidencia una consolidación de más de 15 años, según visita de campo y entrevistas en el sector inició un proceso de consolidación a partir de la relevancia de la carrera 2 este en la conexión de ambas zonas urbanas y en general de la conexión sur - norte del Municipio.

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 identificaron dos ámbitos de intervención, el A hacia el costado sur de la calle 25 y el B hacia el costado norte, siendo precisamente esta vía la que determina su diferenciación a efecto de definir las reglas de regularización e intervención, tal como se ilustra en la siguiente imagen:

Cra. 11 No 11 - 29
PBX: 8844444 Ext. 2100
secretaria.planeacion@chia.gov.co
www.chia-cundinamarca.gov.co

La zona tiene un área de aproximada de 8.000 m2, aunque el área mínima permitida según el POT vigente es de 3.000m2, el asentamiento objeto de la presente, se encuentra consolidado en veinticuatro (24) predios, 6 de ellos no estudiados en la visita preliminar por las razones ya mencionadas, pero con base en información secundaria se trató de realizar la correspondiente caracterización.

El ámbito A presenta un área aproximada a los 6.038 m2 aproximadamente, está conformado por diecinueve (19) predios con áreas heterogéneas entre los 190m2 y los 600 m2, en los que conforme a la visita preliminar se identificaron 16 edificaciones que albergan un estimado de 21 unidades independientes de vivienda, se trata en general de una zona con predios de menor tamaño aunque existen en particular ocho (8) predios con tamaño superior a los 300 m2, pero con alto índice de ocupación y edificación, no obstante a diferencia de otros asentamientos humanos, no se trata de un nutrido número de edificaciones al interior del predio, si no de edificaciones robustas o de gran tamaño bifamiliar o multifamiliar, con considerables índices de ocupación.

En el marco de la visita preliminar e indagación en el sector, varios propietarios precisaron contar con licencia de construcción, no obstante los altos índices de ocupación y la reglamentación para la zona genera una alerta sobre el cabal cumplimiento de la licencia urbanística, también es importante mencionar que en este ámbito se encuentra un predio (0004-0653)que cuenta con legalización urbanística expedido en vigencia del Acuerdo 100 de 2016 y que curso con el radicado 20189999935620, situación que amerita recopilar toda la información sobre las autorizaciones que se hayan expedido en la zona a fin de precisar el cumplimiento de las autorizaciones que el municipio ha impartido en el sector

El ámbito B con un área de 2.120 m2 aprox., conformado por cinco (5) predios con áreas mucho más regulares y equivalentes entre sí que van desde los 90m2 hasta 354 m2, en los cuales existen cuatro (4) edificaciones y aproximadamente 10 viviendas, al identificarse dos (2) predios con edificaciones multifamiliares y se tiene la particularidad del lote 0004-2853 con un área de más de 1.250 m2 y 180 metros de área construida, con aparentemente cuatro edificaciones en su interior.

En relación con los predios incluidos con posterioridad a la visita, la información identificada no se reseñó en la correspondiente ficha de campo, si no se extrajo particularmente de los registros 1 de catastro.

6. CONSOLIDACIÓN URBANÍSTICA PREDOMINANTE

6.1. USOS ACTUALES

Teniendo en cuenta lo consignado en la ficha visita de campo, se tiene en este asentamiento humano, una consolidación de usos predominantemente residenciales, salvo un predio en el ámbito A que tiene en su primer piso establecimientos comerciales tipo I (Cafetería, Veterinaria y taller de carpintería) localizados en el predio identificado con cédula catastral No. 00-00-0004-2854-000, locales con frente a la carrera 2 Este y según datos en la ficha visita de campo se tiene en el ámbito B vivienda y comercio en el predio identificado con cédula catastral No. 00-00-000-3259-000.

Adicional se deben tener que de los cinco lotes incluidos en este ámbito con posterioridad a la visita, se presenta solo edificación permanente con destinación residencial en el lote 0004-244, los demás se encuentran sin ocupación.

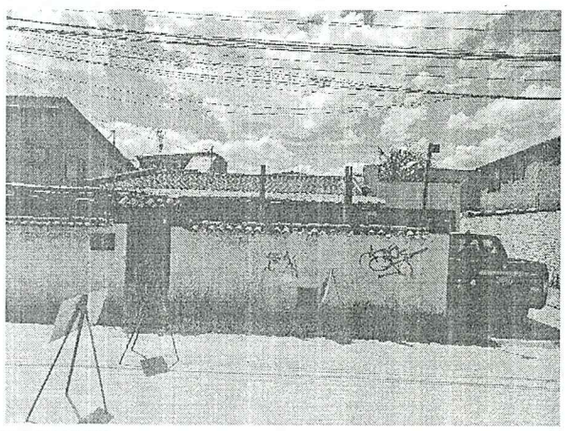
Imagen 2. Usos No residenciales en el ámbito A

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

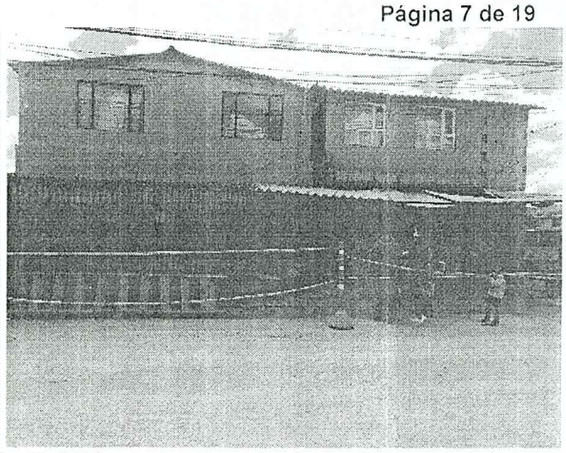
Según la visita de campo realizada el 11 de diciembre de 2021 por profesionales de la Dirección de Ordenamiento Territorial y Plusvalía y conforme a la información allí registrada se tienen las siguientes características según lo evidenciado a nivel externo para cada una de las edificaciones:

Ámbito	Código	Uso actual	No Construcciones	No de Pisos	Tipología de vivienda	Material Predominante
A	0004-0656	Vivienda	1	2	Multifamiliar	Mampostería
	0004-0655	Vivienda	1	1	Unifamiliar	Mampostería
	0004-0654	Vivienda	1	2	Unifamiliar	Mampostería
	0004-0653	Vivienda	1	2	Asentamiento Humano legalizado	Mampostería
	0004-0657	Vivienda	3	1	Sin determinar	Mampostería
	0004-0658	Vivienda	1	1	Bifamiliar	Prefabricado
	0004-1255	Vivienda	1	1	Unifamiliar	Mampostería
	0004-2854	Vivienda / Comercio	2	2	Multifamiliar	Mampostería
	0004-2855	Lote	_	_	_	_
	0004-2352 (P)	Vivienda	2	1 y 3	Multifamiliar	Prefabricado
	0004-2305	Vivienda	1	1	Unifamiliar	Prefabricado
	0004-1256	Vivienda	1	1	Unifamiliar	Mampostería
	0004-1271	Vivienda	1	1	Unifamiliar	Mampostería
	0004-0715	Vivienda	1	2	Multifamiliar	Mampostería
B	0004-0835 (a)	Vivienda	1	2	Unifamiliar	Mampostería
	0004-0835 (b)	Vivienda	1	2	Multifamiliar	Mampostería
	0004-3260	Vivienda	1	2	Multifamiliar	Mampostería
	0004-3259	Vivienda / Comercio	1	2	Multifamiliar	Mampostería

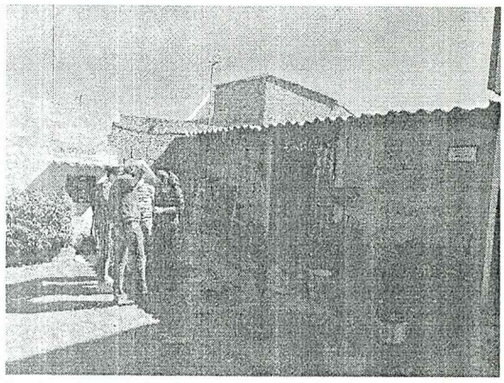
Conforme a la información anterior, se tiene que este asentamiento contiene 7 viviendas unifamiliar 9 Multifamiliar y una bifamiliar, es de anotar que en el ámbito A se identifica un predio que cuenta con legalización y es el inmueble identificado con cédula catastral No. 00-00-0004-0653-000



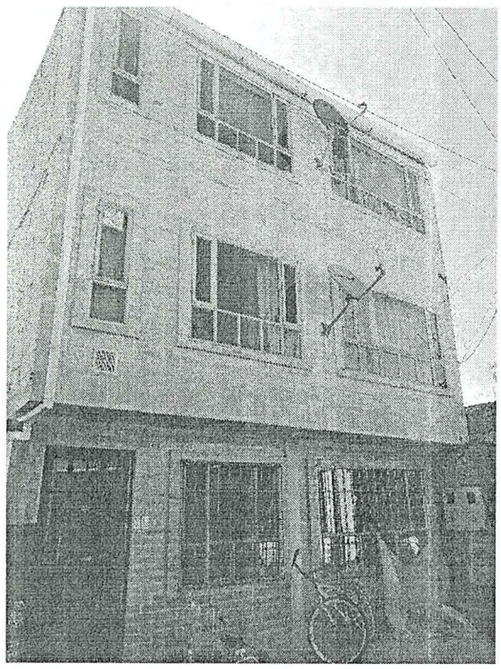
Predio 0655



Predio 0656



Predio 2352 (1)



Predio 2352 (2)

Imagen 3. Características predominantes del asentamiento humano ámbito A

Predios 0835 (b)-3260-3259

Imagen 3.1 Caracteristicas predominantes del asentamiento humano ámbito

Cra. 11 No 11 - 29
PBX: 8844444 Ext. 2100
secretaria.planeacion@chia.gov.co
www.chia-cundinamarca.gov.co

Por la integración con el asentamiento humano y sus relaciones de vecindad derivados del acceso se identifica áreas construidas en los predios 0004-2853 y 0004-2441 en el ámbito A y B respectivamente

a) **Altura**

Al respecto, el asentamiento y teniendo en cuenta el material disponible de la visita de campo, se tiene un total de 20 construcciones de las cuales diez (10) se encuentra construidas a nivel de primer piso equivalente a un 50% del total de construcciones que evidencia la ficha, nueve (9) con una altura de 2 pisos que corresponde a 45%, y se tiene una (1) de tres pisos que representa el 5%.

b) **Sistema Construido:**

El sistema de construcción utilizado que evidencia el registro fotográfico es mampostería (ladrillo y/o bloque) diecisiete (17) construcciones y en prefabricado tres (3) construcciones, el primero equivalente a un 85% y el segundo a un 15%.

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.

En evidencia fotográfica que se tiene del asentamiento, se identifica una edificación atípica, en el ámbito B, la cual en atención a su característica de fachada evidencia su carácter de NO VIS o la ausencia de condiciones de precariedad, no obstante, queda sujeto a su verificación con el sistema de información y estratificación (SIES).

Imagen 4. Edificación residencial atipica en mejores condiciones de estructura y fachada

Es importante mencionar que, en este asentamiento, varias edificaciones presentan condiciones de mayor regularidad urbanística y de aparentes condiciones favorables de sismo resistencia y en ese mismo sentido de menor precariedad a nivel de los inmuebles privados, no obstante, se encuentran intrínsecos predios con mayores condiciones de precariedad.

7. VIVIENDAS DE INTERÉS SOCIAL – VALIDACIÓN MEDIANTE ESTRATIFICACIÓN

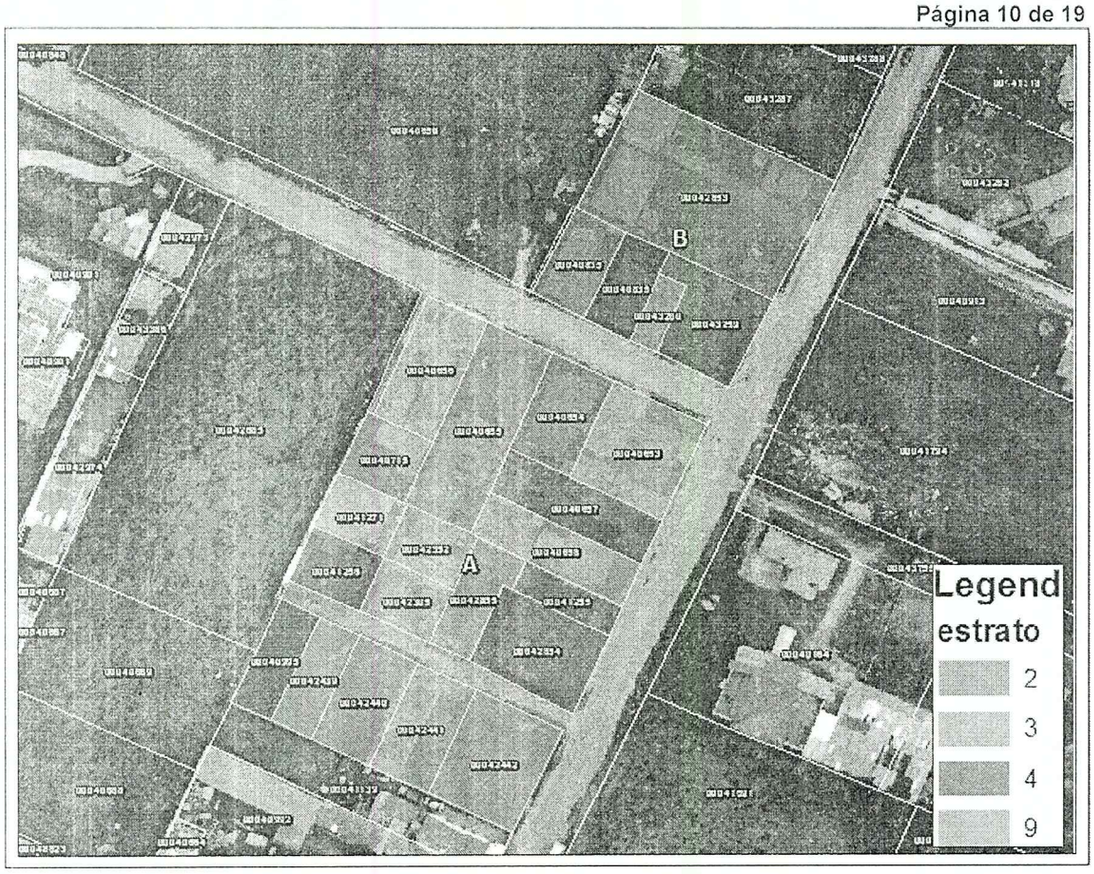
Debido a la identificación de edificaciones atípicas a las propias de un asentamiento humano, y en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 3 del Acuerdo 188 de 2021 que señala:

> *"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
A	25175000000000042305000000000	3
	25175000000000041256000000000	4
	25175000000000041255000000000	4
	25175000000000042352000000000	3
	25175000000000042855000000000	9
	25175000000000040658000000000	3
	25175000000000041271000000000	9
	25175000000000040655000000000	2
	25175000000000040657000000000	4
	25175000000000040653000000000	3
	25175000000000040715000000000	2
	25175000000000042854000000000	4
	25175000000000040654000000000	2
	25175000000000040656000000000	3
	25175000000000042442000000000	9
	25175000000000042441000000000	3
	25175000000000042440000000000	9
	25175000000000042439000000000	9
	25175000000000040995000000000	4
B	25175000000000043260000000000	3
	25175000000000040835800003101	4
	25175000000000040835800005281	2
	25175000000000043259000000000	4
	25175000000000042853000000000	2

Imagen 5. Clasificación de estratificación según sistema SIES Chía



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.

No se encontró información en el sistema para cinco (5) predios, de igual manera se debe advertir que en la zona también se encuentran un total de siete (7) predios calificados en estrato 4, equivalente al 29,1% del total de la zona y siete (7) más de ellos se encuentran en el estrato 3, en lo que da cuenta de la calidad y características de las construcciones y un entorno que si bien en sus condiciones de acceso y espacio público resulta precario a nivel de las edificaciones individuales dicha precariedad es mucho menor, sin que ello garantice condiciones de formalidad urbanística.

Se hace necesario y prioritario como primera acción en el marco de la orden de legalización la validación del estrato de los predios calificados cómo 4, a fin de verificar dicha asignación, caso en el cual no podrían adelantar los correspondientes trámites de legalización si a ello hubiera lugar, en segunda instancia se hace necesario asignar y precisar el estrato de los inmuebles que aún no disponen del mismo.

Es meritorio precisar que las condiciones de precariedad se encuentran más arraigadas o marcadas en algunos predios de manera particular, sin que se comparta el mismo comportamiento para toda la zona, siendo pertinente indicar que los predios con frente sobre la carrera 2 este en general, la connotación de la vía y sus interacciones comerciales contribuyen en superar o reducir las limitaciones urbanísticas y las deficiencias físicas que derivan en la precariedad, no obstante en apariencia hay un nivel considerable de informalidad.

8. LINEAMIENTOS AMBIENTALES Y DE GESTIÓN DEL RIESGO

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

1. Parte de la zona de acuerdo con el Plano 1B. Estructura general del territorio a largo plazo – zonas de riesgos del Acuerdo 17 del 2000, está ubicada en zona de amenaza media por movimientos en masa y en relación con la huella de inundación del año 2011 los predios no se vieron afectados.

   Sin embargo, se aclara que una vez verificada la zonificación de amenaza obtenida como producto de la ejecución del Contrato 663 de 2020, cuyo objeto es "*Prestación de servicios de consultoría para la elaboración de los estudios básicos de riesgos por fenómenos de movimientos en masa, inundación y avenida torrencial en el municipio de Chía – Cundinamarca conforme a lo establecido en el Decreto 1807 de 2014 compilado en el Decreto 1077 de 2015*", la zona NO se encuentra localizada en zona de amenaza por movimientos en masa.

2. Según lo establecido en la zonificación del POMCA del río Bogotá el asentamiento humano se encuentra en la categoría de uso múltiple con el descriptor Zonas urbanas municipales y distritales (ZU) no estableciéndose restricciones o limitaciones desde este instrumento de planificación ambiental.

3. Por el costado norte del Camino La Floresta, el cual divide la zona, se evidencia un vallado cuya intervención y lineamientos de manejo quedaran sujetos a lo que defina la Secretaria de Medio Ambiente.

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

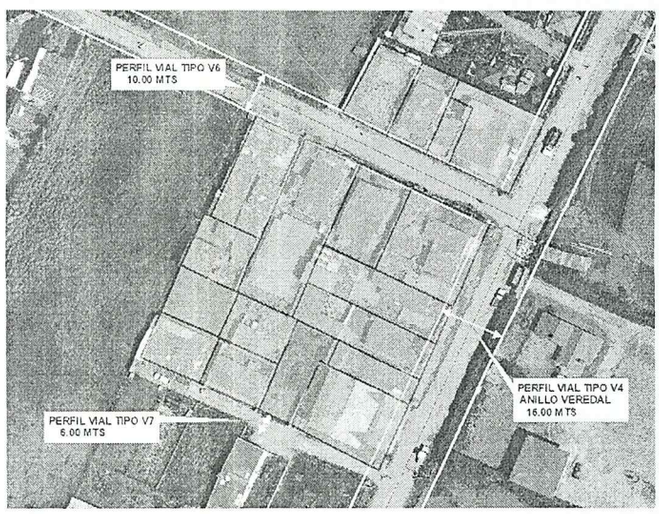
9. INFRAESTRUCTURA VIAL Y DE TRANSPORTE.

9.1. Sistema vial arterial y local

Actualmente para llegar al asentamiento se puede ingresar por la Autopista Chía - Cajicá, luego se toma la Carrera 2 Este, sentido norte sur hasta llegar a la intersección de esta vía con la calle 25 en donde se encuentra ubicado la zona objeto de estudio, igualmente se puede ingresar por la Avenida Pradilla, se toma la Carrera 2 Este sentido sur- norte hasta llegar a la intersección de esta vía con la calle 25.

La administración municipal expidió el Decreto Municipal 32 del 18 de septiembre de 2015, modificatorio del Decreto 73 del 15 de diciembre de 2014 y reglamentario del Acuerdo Municipal 17 de 2000 en lo que respecta a la malla vial, basándonos en lo anterior, se tiene la proyección de la Carrera 2 Este perfil vial tipo V4 - Anillo veredal sección vial de 16.00 mts, la proyección vial de la Calle 25 considerada como una vía de orden local tipo V6 sección vial de 10.00 mts. Adicional a lo anterior se recomienda contemplar sobre la vía ubicado por el costado sur un perfil como mínimo tipo V7 sección vial de 6.00.

Imagen 2. Malla vial arterial y local de la zona



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

9.2. Prestación del servicio Público de transporte

Actualmente se dispone de dos rutas que cruzan por la carrera 11 las cuales son:

Imagen 3. Rutas de transporte Público

Ruta 20 de Julio

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

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.

En cuanto a la prestación del **servicio de energía eléctrica,** se tiene la instalación de una red de Media tensión perteneciente al circuito denominado Fontanar, subestación Chía de 11 KV y la alimentación del asentamiento humano a través de la red de media tensión.

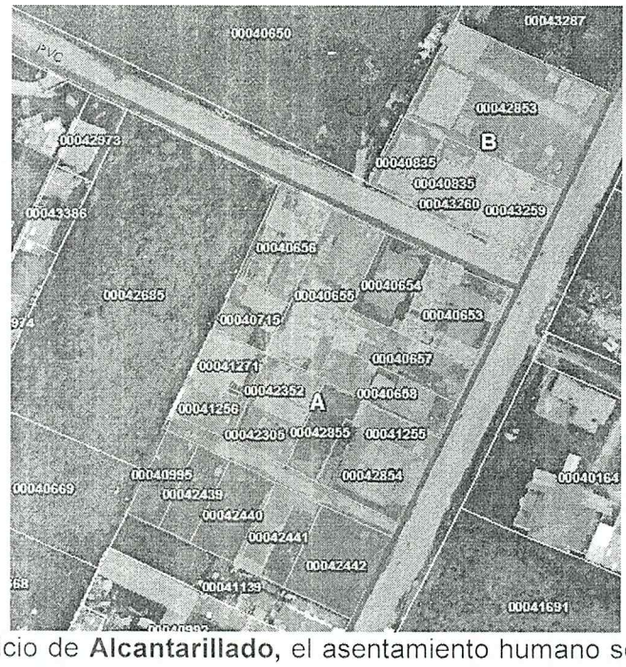
En lo atinente al servicio de **Gas natural domiciliario**, según la información secundaria disponible, el asentamiento humano cuenta con disponibilidad del servicio de gas natural domiciliario a través de la conexión y suministro que se realiza por una red de distribución cuyo diámetro es de ¾ para la totalidad de las viviendas se encuentran con la prestación efectiva del servicio.

En lo que respecta al **servicio de aseo y recolección de basuras,** el vehículo recolector no ingresa a ninguna de las vías internas del asentamiento humano, el mismo realiza la recolección a través de su tránsito por las vías principales que colindan con los ámbitos, esto es la carrera 2 este y calle 25, con una prestación en cobertura y frecuencia propia de las zonas urbanas.

Cra. 11 No 11 - 29
PBX: 8844444 Ext. 2100
secretaria.planeacion@chia.gov.co
www.chia-cundinamarca.gov.co

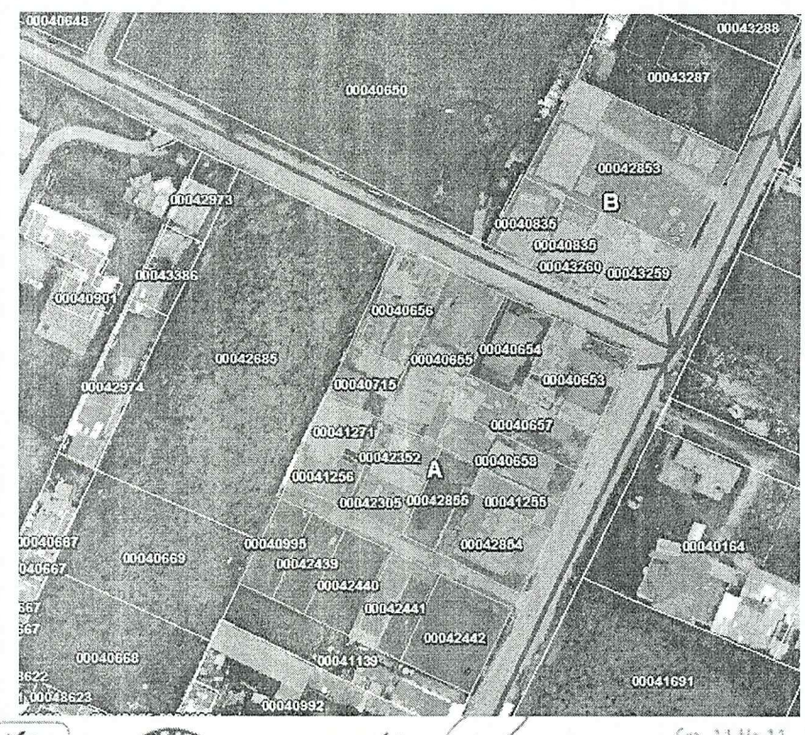
Conforme a la información recopilada en el marco del Plan maestro de Acueducto y Alcantarillado 2018, se tiene a nivel de **acueducto** un suministro por las vías principales colindantes con los ámbitos de estudio por medio de una tubería de 3" en toda la extensión de colindancia, la cual se deriva de una red secundaria proveniente del casco urbano que transita desde la carrera 2 este de 4", la cual a su vez se deriva de una red de conexión desde la avenida Pradilla de 6 y 8", todas en material de PVC. No se evidencia red de tubería existente sobre la servidumbre de acceso a los predios del costado sur del ámbito A, siendo probable su característica de red privada, no identificada en el catastro municipal, situación que deberá ser objeto de verificación con Emserchia E.S.P

Imagen 6. Redes existentes de acueducto zona objeto de estudio



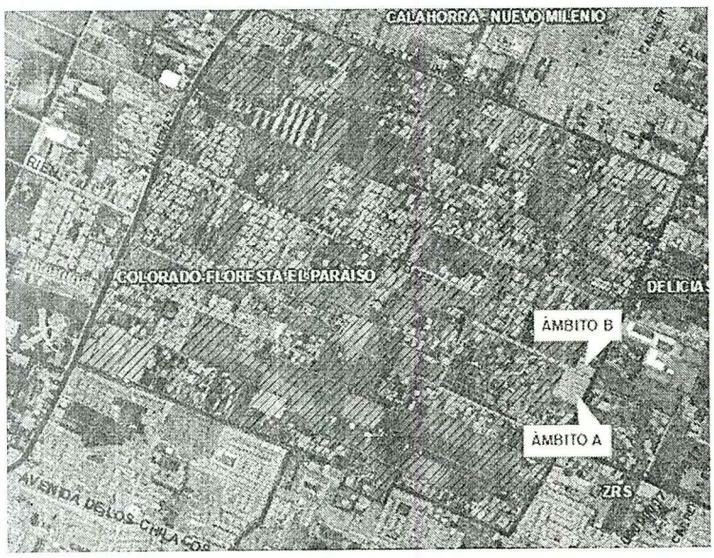
En el caso del servicio de **Alcantarillado,** el asentamiento humano se conecta a una red secundaria de alcantarillado combinado que hace parte del área aferente a la PTAR 1 en una red de 12" de concreto (Color amarillo), la cual no se conecta con ninguna red interna según visualización de datos, razón por la cual se ha solicitado a EMSERCHIA concepto para efectos de precisar las condiciones actuales de prestación del servicio público de alcantarillado, advirtiendo en todo caso en la visita preliminar la cobertura y prestación de este servicio de manera integral en el asentamiento.

Imagen 7. Redes existentes Alcantarillado



11. ESPACIO PÚBLICO Y EQUIPAMIENTOS.

El sector donde se localiza el asentamiento humano objeto de estudio es el denominado sector **Colorado-Floresta-El Paraíso** este se encuentra ubicado al costado sur de la Vereda Bojacá, sector intermedio entre la cabecera urbana y la zona urbana de mercedes de Calahorra.



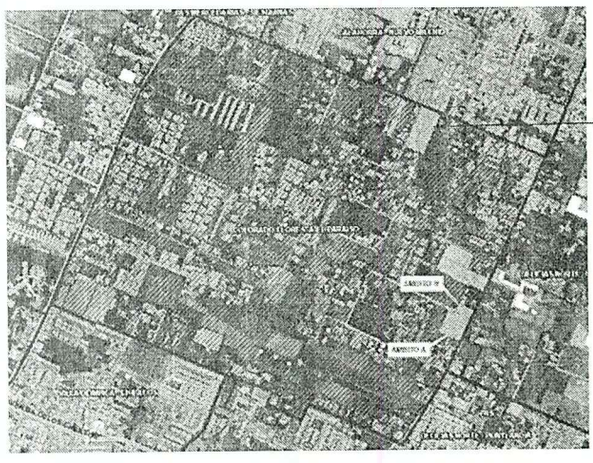
Convenciones

Sector: Colorado-Floresta-El Paraíso (Vereda Bojacá)

Asentamiento Humano

Localización del asentamiento respecto al sector Colorado-Floresta-El Paraíso -Vereda Bojacá.

Respecto a la disponibilidad de espacio público en el sector donde se localiza este asentamiento humano, se encuentra habilitado un solo parque Deportivo (El Parque Recreativo el Paraíso), es importante mencionar que según el inventario de predios adquiridos para esta destinación el Instituto de Desarrollo Urbano, Vivienda y Gestión Territorial IDUVI, se identifica el inmueble 00-00-0004-0649-000 adquirido en el año 2019 y con destinación a espacio Público, pero que en la actualidad no se encuentra habilitado.



Convenciones

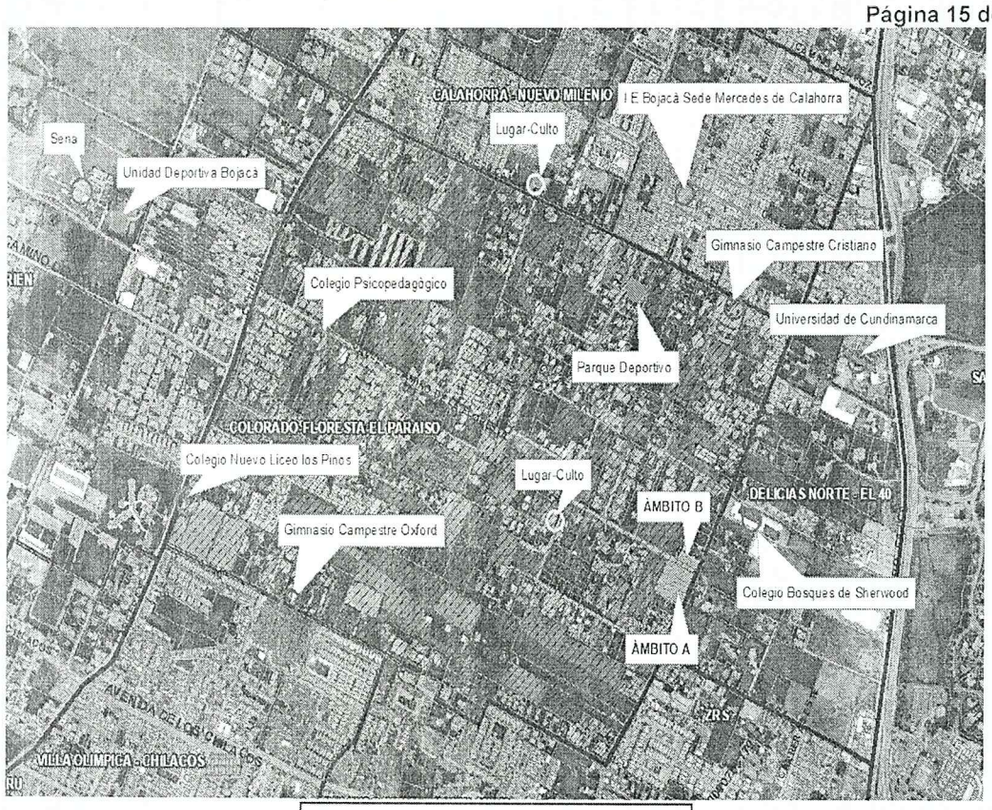
Terrenos destinados a espacio Público

Asentamiento Humano

Localización de predios destinados a Espacio Público

En lo concerniente a equipamiento se tiene en el sector y en su entorno como relevante el Educativo, en particular de carácter público la Institución educativa de Mercedes de Calahorra y la nueva sede del Colegio Escrivá Balaguer y otros mínimos como deportivo y lugares de culto, como se puede observar en la siguiente gráfica, resaltando su cercanía con la universidad de Cundinamarca.

Cra. 11 No 11 - 29
PBX: 8844444 Ext. 2100
secretaria.planeacion@chia.gov.co
www.chia-cundinamarca.gov.co



Localización de Equipamiento

Se tiene entonces como infraestructura educativa El Centro Nacional de Aprendizaje SENA (equipamiento localizado en el sector Bojacá - el Darién, que linda por el occidente con el sector donde se localiza el asentamiento de estudio) y por el Nororiente en el sector Delicias Norte se encuentra La Universidad de Cundinamarca, también se tiene por el norte en el sector Calahorra- Nuevo Milenio la I.E Bojacá Sede Mercedes de Calahorra, dentro del sector donde se localiza el asentamiento tenemos colegios privados como Colegio Nuevo Liceo Los Pinos, Gimnasio Campestre Oxford, Colegio Psicopedagógico, y más cercanos al área del lugar de asentamiento se tiene Gimnasio Campestre Cristiano y el Colegio Bosques de Sherwood este último localizado en el sector Delicias Norte-El 40, es de resaltar que en el sector no se encuentra equipamientos de salud y es deficiente la falta de equipamiento deportivo al igual que áreas de espacio público.

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. Por las particularidades del asentamiento y sus menores condiciones de precariedad general a nivel de entorno se hace prioritario solicitar a la Dirección de Urbanismo la totalidad de las licencias urbanísticas que se han concedido en la zona y validar su cumplimiento y apego para las edificaciones existentes y si es meritorio su inclusión en procesos específicos de legalización urbanística, en función de situaciones de informalidad urbanística.

2. 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, particularmente en lo que tiene que ver con la servidumbre de acceso por el sur del ámbito A.

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, en particular la conservación y mantenimiento de un vallado al margen de la calle 25, el cual no debe ser intervenido sin autorización de la Secretaría de Medio Ambiente.

4. 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.

5. Se requiere en los tramites de legalización urbanística establecer mecanismos de coordinación y concurrencia con los prestadores de servicios públicos domiciliarios para regularizar las condiciones de prestación de los servicios esenciales

6. Téngase en cuenta las siguientes condiciones mínimas de habitabilidad, sin perjuicio de las que se precisen en los tramites de legalización urbanística, a saber:

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

  AMPV = AMB x NA x K
  Donde:

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

  El área Mínima básica (AMB) será de 20 m2, La constante (K) será de 0,9 en casos de vivienda unifamiliar y bifamiliar y de 0,8 en casos de vivienda multifamiliar.

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

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

- **Aislamiento Posterior.** Como regla general las edificaciones nuevas deberán contemplar un aislamiento posterior de por lo menos tres (3) metros. 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.** No se exigirá aislamiento lateral, debido a las condiciones actuales del asentamiento con una conformación mayoritariamente adosada, propio de un centro poblado, razón por lo cual se resolverá con soluciones de empate que se resolverá en la propuesta de regularización urbanística, la cual debe garantizar una armónica integración de los paramentos, voladizos y demás parámetros volumétricos. En caso de que se consideren aislamientos laterales, los mismos deberán ser de por lo menos de dos (2) metros y los cuales deberán ser áreas libres debidamente empradizados y dotadas de vegetación ornamental.

- **Número de pisos.** Se admitirá dentro de los trámites de legalización y como medida de regularización urbanística un máximo de dos (2) pisos, con tratamiento de cubierta; el espacio resultante bajo cubierta podrá ser utilizado como parte integral del último piso de construcción. En ningún caso se permitirá altillos o un tercer piso, a excepción de las construcciones ya existentes de (3) pisos que se encuentran superando esta altura máxima aquí definida se mantendrán, y en ningún caso se permitirá mayor altura.

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

- **Antejardín:** Tres (3) metros sobre la carrera 2 este, dos (2) metros sobre la calle 25 y sobre la servidumbre actual de acceso al sur del ámbito B, los cuales deberán ser áreas libres, empradizadas y dotadas de vegetación ornamental, salvo que en la zona de estacionamientos se ubique al frente de la construcción, caso en el cual, se deberá combinar el prado con las zonas duras.

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

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

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

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

- **Índice máximo de ocupación:** Los actos administrativos de legalización urbanística definirán de forma específica los índices de ocupación para cada una de las unidades que integran el asentamiento humano, también se fijarán las demás normas urbanísticas necesarias para la regularización urbanística del

asentamiento humano, procurando en todo caso reducir las áreas construidas bajo cubierta y acompasado con un reconocimiento por el hábitat socialmente construido.

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

13. CONCLUSIONES

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

1. Se trata de un asentamiento humano conformado por aproximadamente 24 lotes y 21 edificaciones residenciales, mayoritariamente unifamiliares, pero con un número importante de edificaciones bifamiliares y multifamiliares, se constata una consolidación superior al 80% desde el año 2009 y un índice de ocupación superior heterogéneo entre los predios, pero que oscila entre el 70% y el 100%.

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

3. Se descartó conforme a los estudios básicos de riesgo la presencia de amenazas y riesgos en la zona, sin embargo, es importante mencionar que al hacer parte de la zona plana del municipio presenta una susceptibilidad media a inundaciones por encharcamiento, origen del fenómeno y calificación que no hace improcedente los tramites de legalización urbanística.

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 presenta una tercera parte de los predios en estrato 4, no siendo admisibles en principio para los tramites de legalización urbanística, como quiera que se equiparo la calificación del estrato para su consideración cómo vivienda de interés social, las otras dos terceras partes se encuentran en los estratos 2 y 3, debido a esta situación y a lo evidenciado en trabajo de campo para algunas edificaciones, se considera prioritario y urgente validar la calificación de estrato por parte de la Dirección de Sistemas de Información y Estadística.

5. Se trata de un asentamiento humano con condiciones de moderada precariedad por su desconexión con la estructura urbana y por la ausencia de redes adecuadas de soporte, debido a la ausencia de espacio público de encuentro, andenes y zonas de tránsito peatonal, en relación con las unidades de vivienda se evidenció condiciones de construcción e implantación que no favorece las condiciones de iluminación y ventilación e incumplimiento evidente y generalizado de las normas urbanísticas, lo que ha transformado el sector, alejándolo de sus características de suelo rural y por el contrario

de intensa urbanización, al igual se evidenció edificaciones con aparente vulnerabilidad estructural, aspectos todos que favorecen las condiciones de pobreza y exclusión social de los hogares y pueden conllevar a la ocurrencia de conflictos sociales vecinales y familiares.

6. Que el asentamiento humano no se localiza en zonas o terrenos localizados en suelos considerados de protección ambiental o zonas de riesgo no mitigable, por lo cual es viable su sometimiento a los tramites de legalización urbanística.

7. Que el Asentamiento cuenta con acceso por la carrera 2 este, bien sea desde su ingreso por la autopista Chía – Cajicá, al igual por el sur por la avenida Pradilla, de igual manera se accede a través de la calle 25, en este marco conforme al POT vigente se considera la Carrera 2 Este, con perfil vial tipo V4 - Anillo veredal sección vial de 16.00 mts; la proyección vial de la Calle 25 considerada como una vía de orden local tipo V6 sección vial de 10.00 mts. Adicional a lo anterior se recomienda contemplar sobre la vía ubicado por el costado sur un perfil como mínimo tipo V7 sección vial de 6.00.

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.

Cra. 11 No 11 - 29
PBX: 8844444 Ext. 2100
secretaria.planeacion@chia.gov.co
www.chia-cundinamarca.gov.co