



## ALCALDÍA MUNICIPAL DE CHÍA

**DECRETO NÚMERO 133 DE 2022**  
( 08 AGO 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 LA BALSA – SECTOR LOS CAOBS, ZONA RURAL DEL MUNICIPIO DE CHÍA, SE ORDENA SU LEGALIZACIÓN Y REGULARIZACIÓN URBANÍSTICA Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES"**

### **EL ALCALDE DEL MUNICIPIO DE CHÍA – CUNDINAMARCA**

En uso de sus atribuciones constitucionales 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:

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

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

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

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

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



necesidad por ella reconocida, el interés privado deberá ceder al interés público o social.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

Que, por lo anterior y acorde con la solicitud de estudio preliminar de legalización urbanística de asentamiento humano efectuada a través de los radicados 20219999934707, 20219999934708 y 20229999915740 se realizó una visita preliminar por parte de la Dirección de Ordenamiento Territorial y Plusvalía a la vereda La Balsa – Sector Los Caobos, el 2 de diciembre de 2021.

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

| ÁMBITO | CÓDIGO CATASTRAL                |
|--------|---------------------------------|
| A      | 2517500000000000071923000000000 |
|        | 2517500000000000071924000000000 |
|        | 2517500000000000071925000000000 |
|        | 2517500000000000071926000000000 |
|        | 2517500000000000071927000000000 |
|        | 2517500000000000071928000000000 |
|        | 2517500000000000071929000000000 |
|        | 2517500000000000071930000000000 |
|        | 2517500000000000071931000000000 |
|        | 2517500000000000071932000000000 |
|        | 2517500000000000071933000000000 |
|        | 2517500000000000071934000000000 |
|        | 2517500000000000071935000000000 |
|        | 2517500000000000071936000000000 |
|        | 2517500000000000071937000000000 |
| B      | 2517500000000000070684000000000 |
|        | 2517500000000000070685000000000 |
|        | 2517500000000000071809000000000 |
|        | 2517500000000000071810000000000 |
|        | 2517500000000000071811000000000 |
|        | 2517500000000000071813000000000 |
|        | 2517500000000000071814000000000 |
|        | 2517500000000000071815000000000 |
|        | 2517500000000000071821000000000 |
|        | 2517500000000000071822000000000 |
|        | 2517500000000000071823000000000 |
|        | 2517500000000000071824000000000 |
|        | 2517500000000000071825000000000 |
|        | 2517500000000000071826000000000 |
|        | 2517500000000000071827000000000 |
|        | 2517500000000000071828000000000 |
|        | 2517500000000000071829000000000 |



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 y la información secundaria recolectada se concluyó que el asentamiento tiene un área aproximada de 8664,71 m<sup>2</sup>, se localiza en el sector conocido como Los Caobos en la vereda La Balsa, en suelo rural a una distancia aproximada de 690 metros del límite norte del casco urbano. El asentamiento humano se ha desarrollado en medio de un sector predominantemente rural donde aún prevalecen lotes de mediano y gran tamaño y con desarrollo de actividades agropecuarias, de igual manera se han asentado en la zona de manera histórica equipamientos educativos privados como el Gimnasio Los Caobos y en forma predominante condominios residenciales entre los que se encuentra Montebello y Tramonto. El precitado asentamiento se ubica aproximadamente a 518 metros del cauce del río Bogotá.

Que, de igual manera según las imágenes cartográficas, se evidencia una consolidación de más de 10 años en el asentamiento, lo cual se corroboró según la visita de campo y entrevistas en el sector, este proceso de consolidación se dio inicio a partir de la configuración de núcleos familiares a finales de los años 90.

Que, acorde con la información recopilada en la visita realizada, en el asentamiento humano predomina una consolidación de uso residencial en las diferentes tipologías, y existen dos (2) predios de uso mixto, donde además de la vivienda cuentan con cobertizos en los que se observa el funcionamiento de talleres de ornamentación clasificados como Industria tipo II, los cuales se localizan en los predios identificados con cédula catastral 251750000000000071925000000000 y 251750000000000071928000000000.

Que el material predominante identificado en la zona es mampostería, el cual está presente en (28) edificaciones que corresponde al 66,7 %, seguidas de seis (6) construcciones en sistema prefabricado equivalente a un 14,28 % y un 12 % de construcciones en materiales como madera, metálicas y combinadas (mampostería-madera, adobe-ladrillo, mampostería-prefabricados). En consecuencia, 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 se deben 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.

Que acorde con los datos previamente descritos se trata de un asentamiento humano conformado por treinta y dos (32) predios que alberga más de 69 unidades de vivienda. La pieza urbanística está compuesta por vivienda mayoritariamente multifamiliar con 16 edificaciones de este tipo las cuales equivalen al 51.6 %. También se identificaron ocho (8) edificaciones de tipo bifamiliar equivalente al 25.8 % y 7 edificaciones unifamiliares que corresponden al 22.6 % y dos (2) predios sin desarrollo. Se constató una consolidación superior al 60 % desde el año 2009 y un índice de ocupación del 93.75 %.

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 humano tiene una consolidación predominante de viviendas de interés social, calificadas mayoritariamente en estrato dos (2) en un 50 % seguidas del estrato tres (3) equivalente al 18.70 %. Por otro lado, vale la pena realizar revisión de la calificación de los predios estratificados con 4 y 5 cuyas condiciones de precariedad no corresponden a un tipo de vivienda privilegiada y representan un 19 %; Así mismo, se debe solicitar la estratificación de los predios calificados con (9) que no cuentan con tal criterio, y equivalen al 12.5 %.



Que en la visita se identificó una construcción atípica que se localiza en el ámbito A en el predio identificado con cédula catastral 25175000000000071937000000000 y según el sistema de información y estratificación (SIES) corresponde a un estrato (3) tres, no obstante, queda sujeta a revisión y verificación, ya que las condiciones no corresponden a vivienda de interés social con condiciones de precariedad.

Que de igual manera en la visita preliminar se constataron condiciones de informalidad en un buen número de las edificaciones existentes, desarrolladas sin licencia de construcción, con un ostensible desequilibrio entre la densidad y el espacio público. No obstante, al interior del asentamiento humano existen algunas edificaciones que parecieren adecuarse en alguna medida a las normas urbanísticas vigentes y cuyas edificaciones aparentemente se ejecutaron de conformidad con licencia previa, no obstante, su desarrollo en medio de un entorno mayoritariamente irregular requiere la verificación y validación de la totalidad de las unidades en términos de regularidad urbanística.

Que, el asentamiento humano presenta condiciones de moderada precariedad por su desconexión con la estructura urbana y por la ausencia de redes adecuadas de soporte, debido a la escasez de espacio público dotado adecuadamente para el encuentro y la recreación de los habitantes del sector, vías locales insuficientes con perfil peatonal, pero con uso frecuente para el acceso vehicular, con superficie en adoquín y de conformación irregular.

Que así mismo se observó que la implantación de las construcciones dentro de los predios de mayor extensión, no favorece las condiciones de iluminación y ventilación, se evidenciaron condiciones de hacinamiento en algunas unidades habitacionales e informalidad en las condiciones de acceso a las unidades privadas, apariencia de infraestructuras con vulnerabilidad estructural, aspectos todos que favorecen las condiciones de pobreza y exclusión social de los hogares y pueden conllevar a la ocurrencia de conflictos sociales vecinales y familiares.

Que el asentamiento se encuentra principalmente habitado por sus titulares junto a sus núcleos familiares, sin embargo, en una importante proporción las unidades habitacionales son ocupadas por arrendatarios, aspecto que debe ser verificado en el marco de la restricción que únicamente se debe contar con una vivienda en el municipio.

Que de igual manera mediante el trabajo en campo se evidenció que la zona cuenta con la disponibilidad y accesibilidad a los servicios de acueducto, alcantarillado, energía, gas, 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 del servicio de acueducto se realiza a través de una única conexión formal, lo cual puede derivar la existencia de conexiones erradas, que debe ser objeto de verificación por parte de los correspondientes prestadores.

Que 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 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 el asentamiento cuenta con acceso para el ámbito B por el camino veredal El Rinconcito con un ancho de 3.50 m y al ámbito A por el camino al colegio de la vereda La Balsa, con un ancho de 6:00 m ambas vías de acceso adoquinadas susceptibles a ser proyectadas a vías V7 de carácter principalmente peatonal ocasionalmente vehicular.

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 Secretaría de Medio Ambiente, Secretaría de Planeación, a la Dirección de Sistemas de Información y Estadística, a la Dirección de Urbanismo, a la Dirección de Servicios Públicos, 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 La Balsa – Sector Los Caobos, con un área aproximada de 8664,71 m², 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:

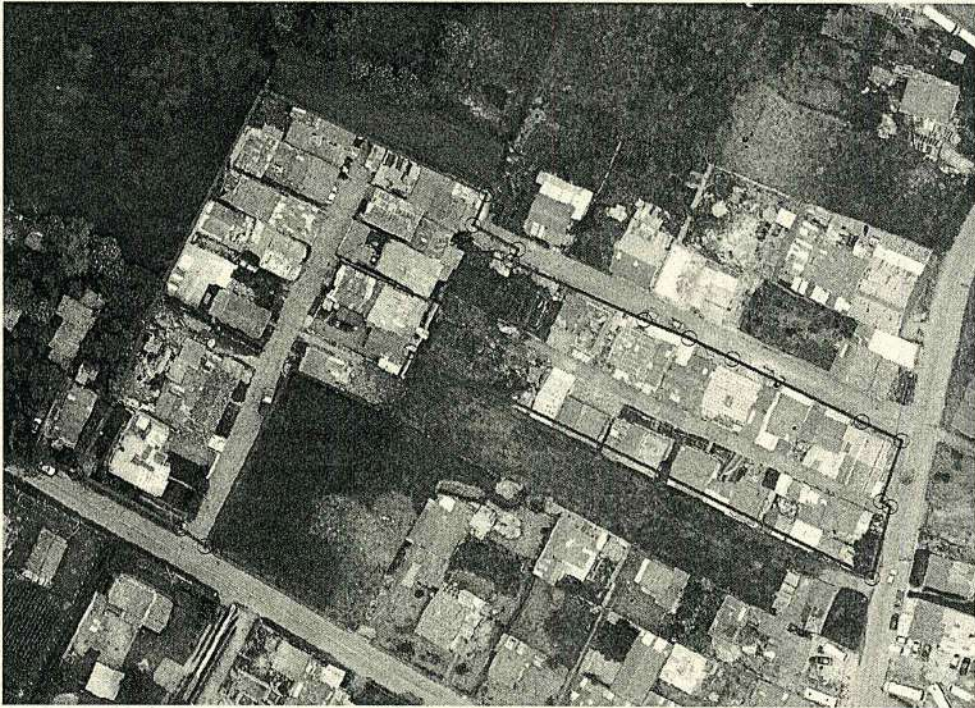
Tabla 1: Coordenadas de delimitación área objeto de estudio Asentamiento Humano

| Id | X          | Y          |
|----|------------|------------|
| 0  | 4882377,14 | 2093038,01 |
| 1  | 4882430,29 | 2093013,42 |
| 2  | 4882427,14 | 2093006,24 |
| 3  | 4882437,7  | 2093000,56 |
| 4  | 4882436,25 | 2092997,91 |



| Id | X          | Y          |
|----|------------|------------|
| 5  | 4882467,86 | 2092984,15 |
| 6  | 4882478,53 | 2092979,87 |
| 7  | 4882488,96 | 2092975,05 |
| 8  | 4882519,97 | 2092960,47 |
| 9  | 4882529,56 | 2092955,96 |
| 10 | 4882524,71 | 2092941,75 |
| 11 | 4882526,77 | 2092940,42 |
| 12 | 4882522,55 | 2092923,65 |
| 13 | 4882412,25 | 2092976,5  |
| 14 | 4882405,41 | 2092962,71 |
| 15 | 4882384,03 | 2092972,51 |
| 16 | 4882363,33 | 2092930,76 |
| 17 | 4882357,5  | 2092934,85 |
| 18 | 4882332,59 | 2092947,98 |
| 19 | 4882341,77 | 2092965,13 |
| 20 | 4882352,4  | 2092991,21 |
| 21 | 4882377,14 | 2093038,01 |

Imagen 1. Localización Zona objeto de estudio Orden de Legalización La Balsa Sector Los caobos en el marco de los radicados 20219999934707 y 20219999934708.



Fuente: Dirección de Ordenamiento Territorial y Plusvalía, 2022.

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

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

**PARÁGRAFO TERCERO.** - Hace parte integral del presente decreto, el documento denominado "MEMORIA JUSTIFICATIVA ORDEN DE LEGALIZACIÓN SUELO RURAL – VEREDA LA Balsa Sector Los Caobos 20219999934707, 20219999934708 y 20229999915740".



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

1. **Integralidad y compromiso recíproco:** El mejoramiento del sector demanda la actuación conjunta y coordinada de las autoridades públicas y los ciudadanos. La comunidad involucrada en el ámbito de legalización participará activamente en las acciones de legalización y mejora en aras de afianzar el tejido social, así mismo la administración municipal concurrirá en la ejecución de acciones pertinentes, según las posibilidades de los recursos técnicos, económicos, financieros y físicos.
2. **Reparto equitativo de cargas y beneficios:** En los actos de legalización urbanística de asentamientos se procurarán formulas y mecanismos que garanticen la equidad ante las obligaciones públicas y los beneficios urbanísticos obtenidos.
3. **Contención de bordes:** El asentamiento humano como situación irregular y no admisible en suelos rurales deberá incorporar de preferencia acciones físicas tendientes a evitar su ampliación y alcance de otros sectores rurales circundantes. En estos casos se podrá considerar tratamientos definitivos de fachada hacia las zonas de los bordes para evitar el adosamiento futuro de nuevas edificaciones.
4. **Reconocimiento y Valoración del Espacio Público.** Recuperar las zonas de espacio público como elemento articulador y de encuentro del sector y para la apropiación social del mismo en condiciones de regularidad y legalidad urbanística.
5. **Respeto por el hábitat social construido:** Comprender y respetar los espacios construidos históricamente y el relacionamiento de las comunidades con dicha construcción social y la búsqueda de un equilibrio con las actuaciones de mejoramiento y regularización urbanística.

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

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

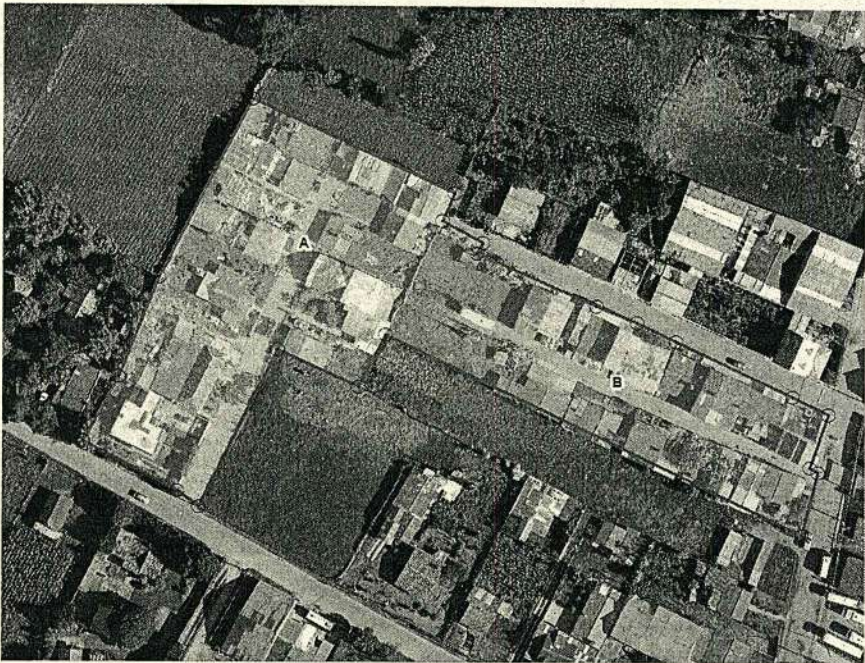
En consecuencia, se insta al urbanizador, los enajenantes, la comunidad interesada y a los propietarios de los terrenos, a iniciar y adelantar en consecuencia con el mandato dictado mediante el presente acto administrativo los trámites de legalización urbanística de asentamientos humanos, sin perjuicio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

**PARÁGRAFO.** - En los términos del párrafo 3 del artículo 2.2.6.5.2.5 del Decreto 1077 de 2015, para todos los efectos legales, las áreas definidas como espacios públicos, vías públicas, obras de infraestructura de servicios públicos y equipamientos aprobados en los actos de legalización urbanística y aprobados



en el plano de loteo que se adopte, quedarán afectas a esta destinación y uso específico, aun cuando permanezcan dentro de predios privados.

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



| Ámbito | Código                          |
|--------|---------------------------------|
| A      | 2517500000000000071923000000000 |
|        | 2517500000000000007192400000000 |
|        | 2517500000000000007192500000000 |
|        | 2517500000000000007192600000000 |
|        | 2517500000000000007192700000000 |
|        | 2517500000000000007192800000000 |
|        | 2517500000000000007192900000000 |
|        | 2517500000000000007193000000000 |
|        | 2517500000000000007193100000000 |
|        | 2517500000000000007193200000000 |
|        | 2517500000000000007193300000000 |
|        | 2517500000000000007193400000000 |
|        | 2517500000000000007193500000000 |
|        | 2517500000000000007193600000000 |
|        | 2517500000000000007193700000000 |
| B      | 2517500000000000007068400000000 |
|        | 2517500000000000007068500000000 |
|        | 2517500000000000007180900000000 |
|        | 2517500000000000007181000000000 |
|        | 2517500000000000007181100000000 |
|        | 2517500000000000007181300000000 |
|        | 2517500000000000007181400000000 |
|        | 2517500000000000007181500000000 |
|        | 2517500000000000007182100000000 |
|        | 2517500000000000007182200000000 |
|        | 2517500000000000007182300000000 |
|        | 2517500000000000007182400000000 |
|        | 2517500000000000007182500000000 |
|        | 2517500000000000007182600000000 |
|        | 2517500000000000007182700000000 |
|        | 2517500000000000007182800000000 |
|        | 2517500000000000007182900000000 |



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

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

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

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

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

**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. De acuerdo con el Plano 1B. Estructura general del territorio a largo plazo – zonas de riesgos del Acuerdo 17 del 2000, la zona NO ESTÁ UBICADA EN ZONA DE RIESGO según el respectivo Plan de Ordenamiento Territorial y la huella de inundación del año 2011.
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. Los anteriores lineamientos deberán ser objeto de armonización en la mayor medida posible con las condiciones de conformación del asentamiento humano.

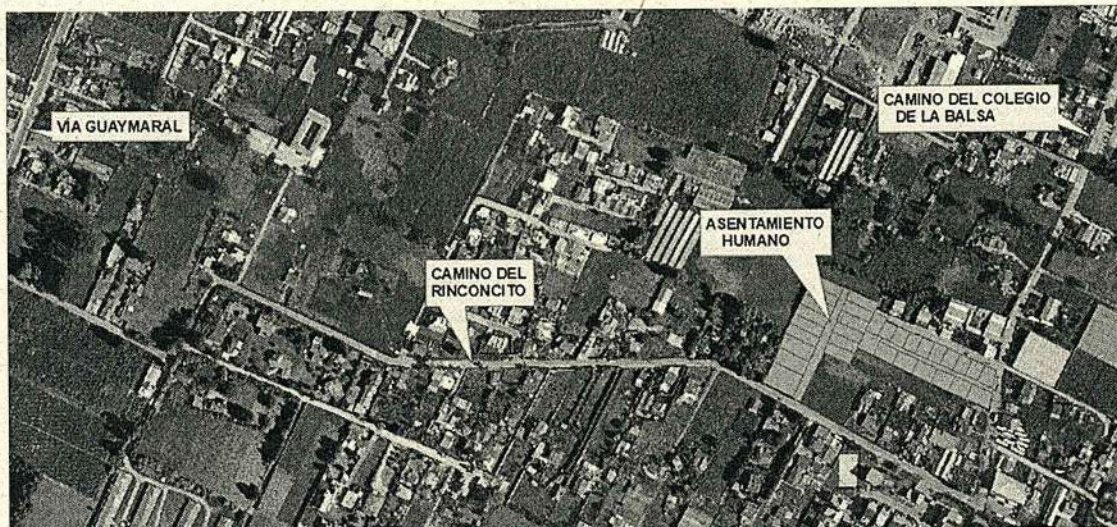


**ARTÍCULO SÉPTIMO. - LINEAMIENTOS AMBIENTALES.** Cada una de las unidades que conforman el asentamiento humano deberá dar aplicación a los siguientes lineamientos, sin perjuicio de los que se definan en los correspondientes actos de legalización urbanística, de forma tal que transiten progresivamente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

1. 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.
2. 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.
3. 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.
4. El cerramiento de cada predio, y considerando que el asentamiento se encuentra en área rural, deberá constituirse con elementos vivos, principalmente con especies nativas. Las zonas de antejardín y patios posteriores se tratarán como zona verde y/o ajardinada, con el objetivo de embellecer el sector y el adecuado tratamiento paisajístico de la zona.
5. No se permitirá la instalación de ningún tipo de cobertizo o cubierta que cubra total o parcialmente el aislamiento posterior o patio, ni la zona de antejardín o de retroceso sobre la vía de acceso.

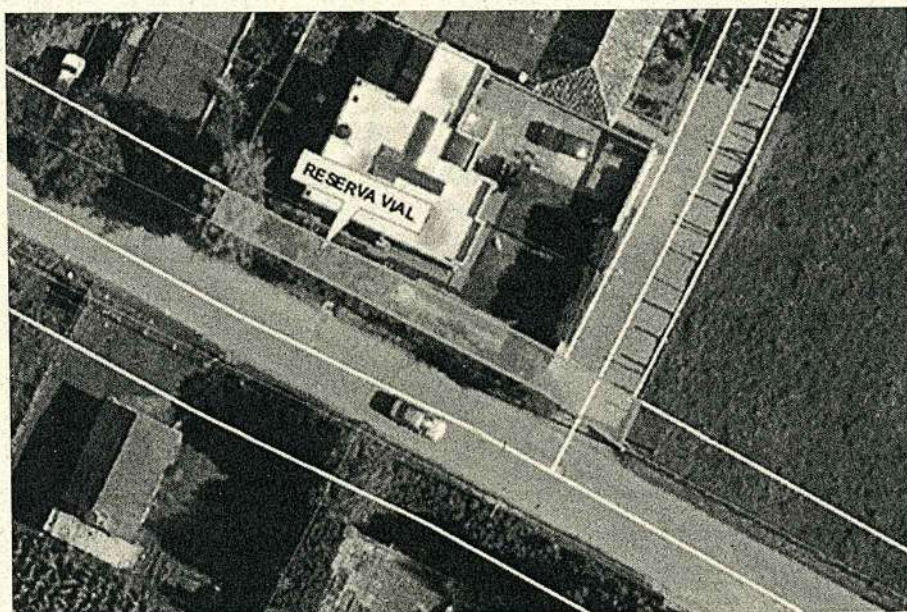
**ARTÍCULO OCTAVO. - SISTEMA VIAL.** El ingreso es por la vía Guaymaral, luego se toma el Camino del Rinconcito hasta llegar al asentamiento, igualmente se puede ingresar por el Camino del Colegio de La Balsa.



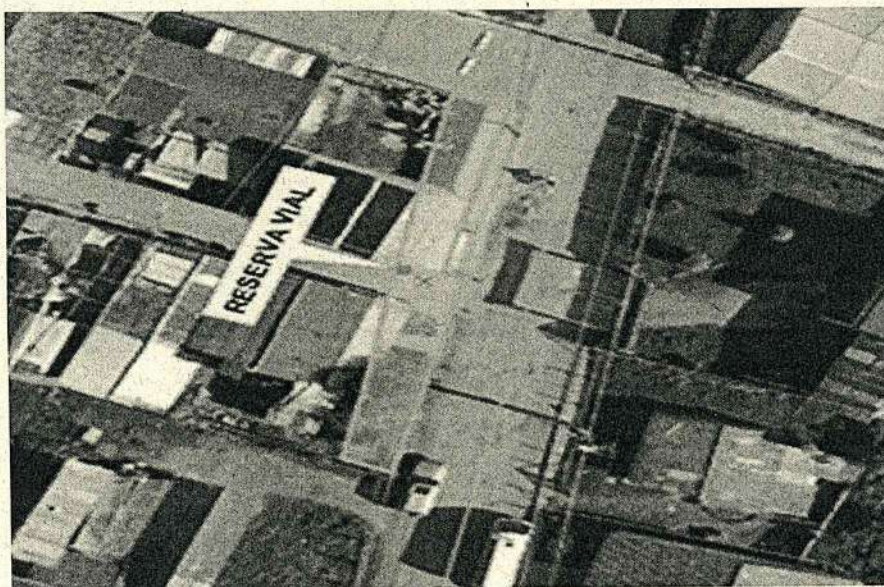


En cuanto al sistema vial arterial y local, actualmente el asentamiento linda con las proyecciones viales del Camino del Rinconcito y el Camino del Colegio de la Balsa, catalogadas dentro del Acuerdo 017 de 2000 y su decreto reglamentario 32 de 2015, como vías tipo V4 – Anillo Veredal sección vial de 16.00 m, donde los predios presentan un área de reserva vial para la ampliación de estas vías, como se muestra a continuación:

#### Camino del Rinconcito

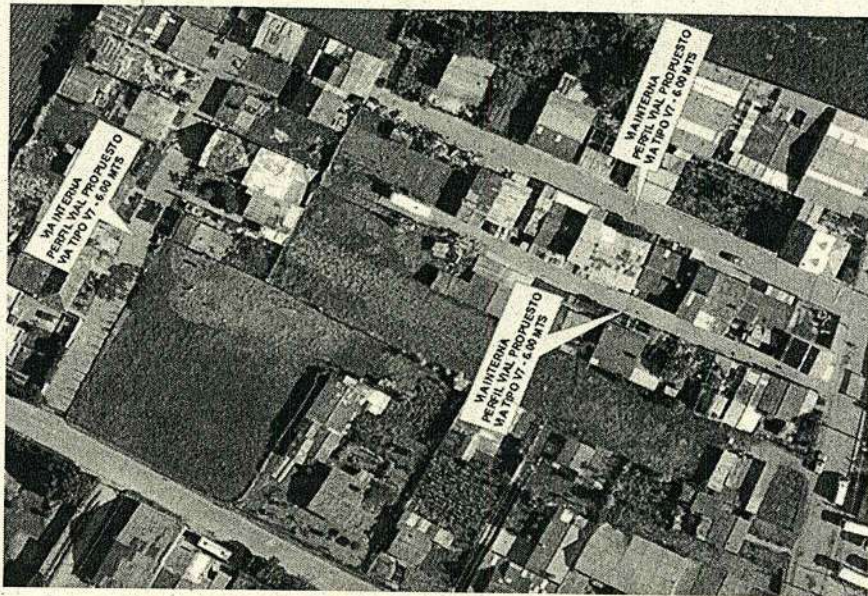


#### Camino del Colegio de la Balsa





En cuanto a las vías internas existentes o las que se pretendan generar, se recomienda sean proyectadas con un perfil vial como mínimo tipo V7 sección vial de 6.00 m.



**PARÁGRAFO PRIMERO.** - Las franjas de predios conforme a las especificaciones viales indicadas quedan sometidas a reserva vial, situación que debe ser objeto de verificación en los trámites de licenciamiento urbanístico y en los actos de reconocimiento de edificaciones.

**PARÁGRAFO SEGUNDO.** - Las vías con perfil vial tipo V4 y V7, serán consideradas como cesión urbanística obligatoria, al ser parte de la malla vial arterial y se procurará la concurrencia de los propietarios y terceros interesados tendientes a concretar esta obligación.

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

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

**PARÁGRAFO TERCERO.-** En marco de los procesos de legalización 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, información necesaria para determinar a detalle las áreas necesarias para la ampliación de las vías.

**ARTÍCULO NOVENO. – RUTAS Y ACCESO DEL SISTEMA DE TRANSPORTE PÚBLICO.** El sector cuenta con la prestación del servicio Público de Transporte mediante la ruta denominada "La Balsa" que transita por el frente al asentamiento, tal como se puede observar a continuación:





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

**ARTÍCULO DÉCIMO. – CESIÓN OBLIGATORIA GRATUITA PARA VÍAS LOCALES.**

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

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

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

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

**PARÁGRAFO SEGUNDO.** - Instar a la 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 como espacio público en los trámites de legalización urbanística o como consecuencia de las declaratorias como espacio público, serán entregadas al municipio o al correspondiente prestador según se determine, para el efecto el prestador realizará inspección y levantamiento de las características de estado, material y funcionalidad en las que se recibe la infraestructura.

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

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

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

**ARTÍCULO DÉCIMO TERCERO. - CONDICIONES MÍNIMAS DE HABITABILIDAD PARA LA REGULARIZACIÓN EN LOS 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:

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

Donde:

AMB = Área mínima básica

NA = Número de alcobas

K= Constante según uso

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**ARTÍCULO DÉCIMO SEXTO. - COLABORACIÓN Y CONCURRENCIA.** Instar y comunicar a todos los organismos de la administración central y a las entidades



descentralizadas del Municipio de Chía para que presten su colaboración en el marco de sus competencias tendiente a mejorar las condiciones del entorno y de habitabilidad del sector, en particular a los siguientes:

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

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

2. **Secretaría de Obras Públicas.** En coordinación con la Secretaria de Planeación, los prestadores de Servicios Públicos Domiciliarios, el Instituto de Desarrollo Urbano, Vivienda y Gestión Territorial, debe definir la viabilidad, conveniencia y priorización de intervenciones en las zonas públicas tendientes a mejorar los bienes y servicios públicos en el sector.
3. **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. **Secretaría de Gobierno - Dirección de Derechos y Resolución de Conflictos.** Para que ejerzan acciones de vigilancia especial en la zona a través de las Inspecciones de Policía, para evitar la continuidad de acciones de informalidad y para que se sirva informar a la Dirección de Ordenamiento Territorial y Plusvalía los procesos de infracción urbanística en curso que se estén adelantando sobre los predios al interior de la zona, o los que se hayan concluido.
7. **Dirección de Servicios Públicos 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 Secretaría de Participación Ciudadana y Acción Comunitaria adelante acciones de socialización y comunicación de lo dispuesto en el presente acto administrativo a los propietarios, moradores y comunidad involucrada en la zona que recae la orden de legalización y a establecer y aplicar un instrumento o mecanismo de caracterización socioeconómica de los hogares que integran la zona.

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

**ARTÍCULO DÉCIMO OCTAVO. - PUBLICAR.** El presente acto administrativo en la página web de la Alcaldía Municipal de Chía [www.chia-cundinamarca.gov.co](http://www.chia-cundinamarca.gov.co).

**ARTÍCULO DÉCIMO NOVENO. - 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 SEGUERA RUBIANO**  
**ALCALDE MUNICIPAL**

Elaboró: Iván Darío Bautista Buitrago - Profesional Especializado D.O.T.P.

Miriam Suta Rodríguez - Profesional Especializada D.O.T.P.

Revisó: Dr. Juan Ricardo Alfonso Rojas - Jefe Oficina Asesora Jurídica

Dra. Katherine Silva Manchola - Profesional Especializado O.A.

Aprobó: Dra. Laura Roció Rivera Ríos - Secretaria de Planeación.





## **MEMORIA JUSTIFICATIVA ORDEN DE LEGALIZACIÓN SUELO RURAL – VEREDA LA Balsa SECTOR LOS CAOBOS**

**20219999934707 y 20219999934708**

### **1. ANTECEDENTES**

Mediante radicados con consecutivos 20219999934707 Y 20219999934708 del 19 de noviembre de 2021 se solicitó a partir de los predios identificados con cédulas catastrales 00 00 0007-1930 000 y 00 00 0007-1931 000, análisis del sector a la luz de lo previsto en el Acuerdo Municipal 188 de 2021 *"Por medio del Cual se delegar al Alcalde Municipal de Chía la facultad de legalización y regularización urbanística de asentamientos humanos con condiciones de precariedad y de origen informal, conformados por viviendas de interés social y usos complementarios que la soportan y se dictan otras disposiciones"*

### **2. ACTUACIÓN PREVIA AL INICIO DE LOS 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

| Punto | X          | Y          |
|-------|------------|------------|
| 0     | 4882377,14 | 2093038,01 |
| 1     | 4882430,29 | 2093013,42 |
| 2     | 4882427,14 | 2093006,24 |
| 3     | 4882437,7  | 2093000,56 |
| 4     | 4882436,25 | 2092997,91 |
| 5     | 4882467,86 | 2092984,15 |
| 6     | 4882478,53 | 2092979,87 |
| 7     | 4882488,96 | 2092975,05 |
| 8     | 4882519,97 | 2092960,47 |
| 9     | 4882529,56 | 2092955,96 |
| 10    | 4882524,71 | 2092941,75 |
| 11    | 4882526,77 | 2092940,42 |
| 12    | 4882522,55 | 2092923,65 |
| 13    | 4882412,25 | 2092976,5  |
| 14    | 4882405,41 | 2092962,71 |
| 15    | 4882384,03 | 2092972,51 |
| 16    | 4882363,33 | 2092930,76 |
| 17    | 4882357,5  | 2092934,85 |
| 18    | 4882332,59 | 2092947,98 |
| 19    | 4882341,77 | 2092965,13 |
| 20    | 4882352,4  | 2092991,21 |
| 21    | 4882377,14 | 2093038,01 |

Fuente: Dirección de Ordenamiento Territorial y Plusvalía, 2022

La zona objeto de estudio tiene un área aproximada de 8.664,71 m2, sectorizada en dos ámbitos. El ámbito A con un área de 4.947,33 m2 y el ámbito B con un área de 3.717,38 m2 se localizan en el sector conocido como Los Caobos en la vereda La Balsa, en suelo rural a una distancia aproximada de 690 metros del límite norte del casco urbano.

El asentamiento humano se ha desarrollado en medio de un sector predominantemente rural donde aún prevalecen lotes de mediano y gran tamaño y con desarrollo de actividades agropecuarias, a 518 metros aproximadamente se encuentra el cauce del río Bogotá, se han asentado en la zona de manera histórica equipamientos educativos privados como el Gimnasio los Caobos y en forma predominante condominios residenciales entre los que se encuentra Montebello y Tramonto.







013

20219999934707

20219999934708

Página 3 de 23

*Imagen 1. Localización Zona objeto de estudio Orden de Legalización La Balsa Sector Los caobos en el marco de los radicados 20219999934707 y 20219999934708*



Fuente: Dirección de Ordenamiento Territorial y Plusvalía, 2022

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

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

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



**Fuente: Ortofotomosaico 2009**

Se evidencia para el año 2009 un importante grado de consolidación del asentamiento, encontrando solo dos (2) predios sin edificación.

Ninguno de los lotes que conforman el asentamiento mantiene una configuración y ocupación propia de los suelos rurales.

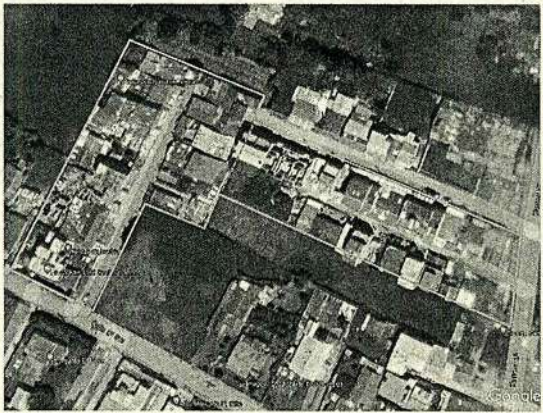
El grado de consolidación estimado para la fecha es del 90%

Los índices de ocupación son muy altos en todos los predios, oscilando entre el 85% y el 100%.







|                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|   | <p><b>Fuente: Ortofotomosaico 2014</b></p> <p>Para el año 2014 el grado de consolidación del asentamiento, es igual que para el 2019, los mismos dos (2) lotes se mantienen sin edificación.</p> <p>El grado de consolidación estimado para la fecha es del 90%</p> <p>Ninguno de los lotes que conforman el asentamiento mantiene una configuración y ocupación propia de los suelos rurales.</p> <p>Los índices de ocupación son muy altos en todos los lotes, oscilando entre el 85% y el 100%.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|  | <p><b>Fuente: Imagen libre Google earth 2.020</b></p> <p>Se evidencia para el año 2020 una consolidación del 95% del asentamiento, donde sólo se encuentra 1 predio sin edificación, todos los demás predios presentan alguna edificación.</p> <p>Se observa que la ocupación de la pieza urbanística se ha intensificado, es decir que la relación de llenos y vacíos ha variado por tanto el índice de ocupación y construcción evidentemente ha aumentado según información de la ficha técnica la tipología de vivienda se ha venido transformando de unifamiliar a bifamiliar y multifamiliar.</p> <p>No se evidencian dinámicas propias del suelo rural por el contrario la pieza se ha venido consolidando con características urbanas puesto que todos los predios tienen un alto nivel de ocupación.</p> |

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

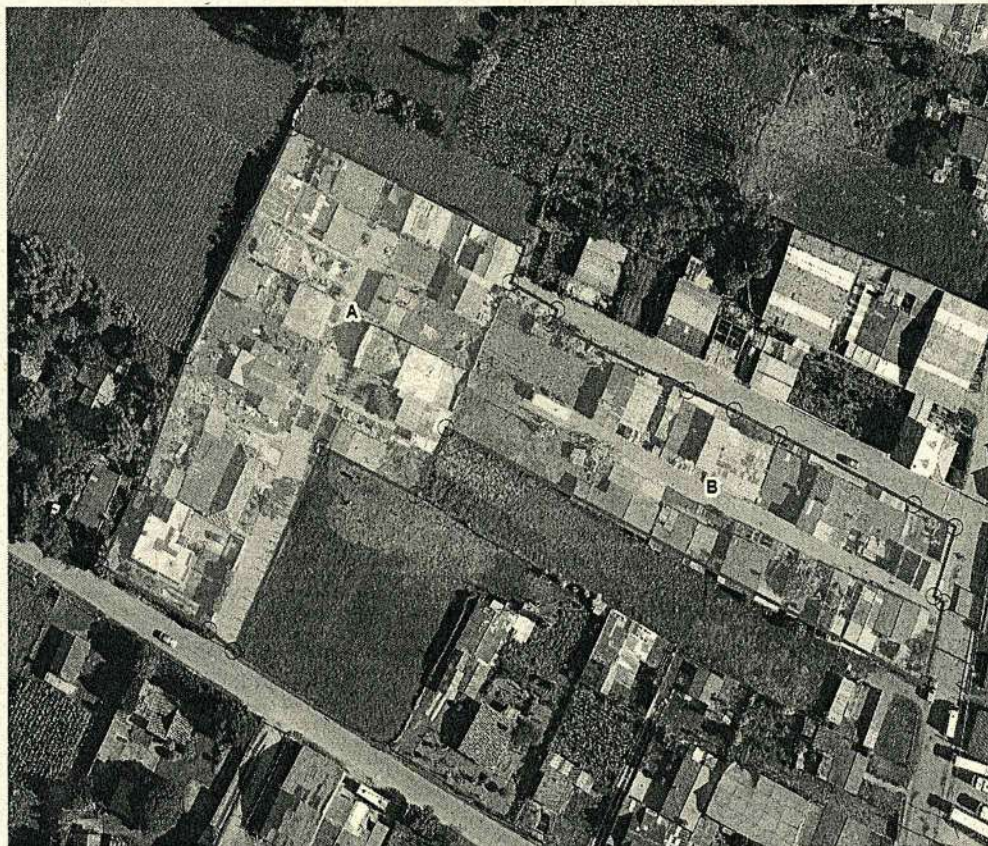
## 5. ESTRUCTURA Y SECTORIZACIÓN DEL ASENTAMIENTO.

Conforme a la evolución histórica que se analizó, el grado de consolidación y la proximidad de las edificaciones se identifican en el asentamiento dos ámbitos demarcados por las vías de acceso, tal como se detalla a continuación:





Ilustración 1. Ámbitos Asentamiento Humano



El asentamiento objeto de estudio, se encuentra inmerso en Zona Rural de Granjas -ZRG- cuya área mínima permitida es de 3000m<sup>2</sup> y está conformado por (32) treinta y dos predios consolidados en un área aproximada de 8.665 m<sup>2</sup> ó 0.86 Has. con las siguientes características en cuanto a áreas y tipología se refiere:

El ámbito A presenta un área aproximada a los 4.947,33 m<sup>2</sup> aprox. Está conformado por (15) quince predios que en promedio tienen un área de 280,46m<sup>2</sup>, en los que existen (27) veintisiete edificaciones que albergan (54) cincuenta y cuatro unidades independientes de vivienda más (2) dos cobertizos de tipo industrial tipo II, en el que se clasifican los talleres de ornamentación hoy en funcionamiento. El ámbito B con un área de 3.717,38 m<sup>2</sup> aprox., conformado por (17) predios con área promedio de 202m<sup>2</sup>, en los que existen 19 edificaciones sin que sea posible determinar el número de unidades.

## 6. CONSOLIDACIÓN URBANÍSTICA PREDOMINANTE

### 6.1. USOS ACTUALES

Teniendo en cuenta lo consignado en ficha de campo realizada por profesionales de la Dirección de Ordenamiento Territorial y Plusvalía, el asentamiento humano se conforma por 2 ámbitos (A y B) donde predomina una consolidación de uso residencial en las diferentes tipologías ya enunciadas y su vez la existencia de dos (2) predios de uso mixto, donde además de la vivienda cuenta con cobertizos en los que se observa funcionamiento de talleres de ornamentación clasificados como Industria tipo II, los cuales se localizan en el ámbito A, en los predios identificados con cédula catastral 00-00-0007-1925-000 y 00-00-0007-1928-000.







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

Según evidencia la ficha técnica que consolida la visita de campo se tienen las siguientes características a nivel externo para cada una de las edificaciones:

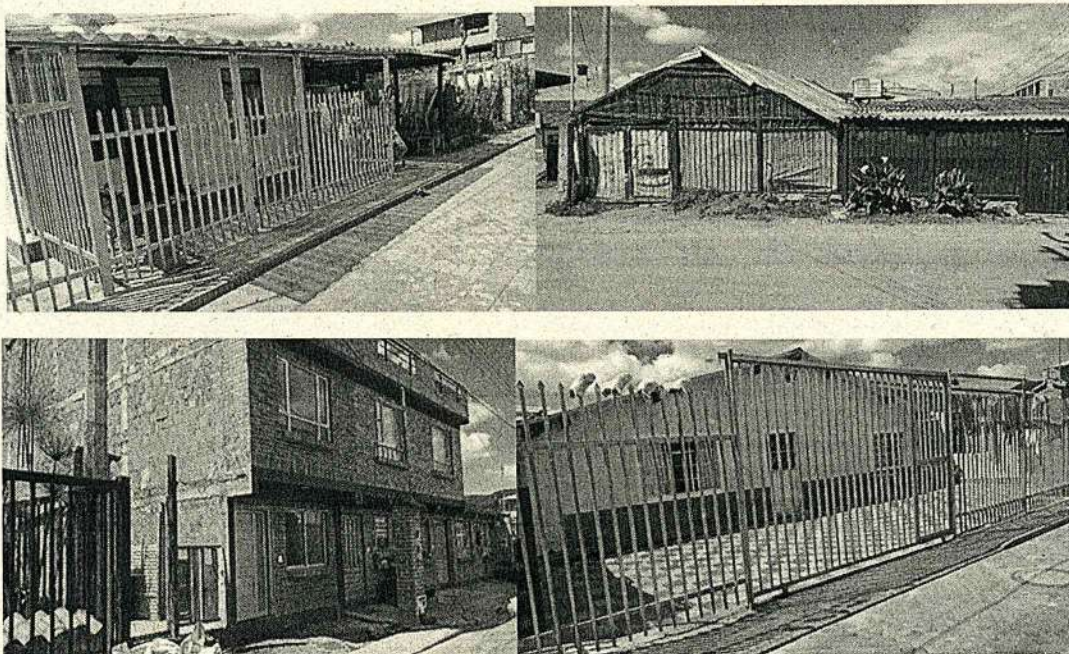
| 4. DESCRIPCIÓN DE PREDIOS O CONSTRUCCIONES INCLUIDAS EN EL ÁMBITO |                    |       |                      |                       |              |          |                  |                                          |
|-------------------------------------------------------------------|--------------------|-------|----------------------|-----------------------|--------------|----------|------------------|------------------------------------------|
| Ámbito                                                            | Código             | Áreas | Uso actual           | No. Construcciones    | No. de Pisos | Estrato  | Tipo de vivienda | Materiales predominantes de construcción |
| A                                                                 | 0007-1923          | 228m2 | Vivienda             | 2                     | 1            | 2        | Bifamiliar       | Prefabricado                             |
|                                                                   | 0007-1924          | 234m2 | Vivienda             | 1                     | 2            | P        | Unifamiliar      | Estructura Metálica                      |
|                                                                   |                    |       | Vivienda             | 1                     | 1            | 2        | Unifamiliar      | Mampostería                              |
|                                                                   | 0007-1925          | 238m2 | Taller Ornamentación | 1                     | 1            | 0        | Industria II     | Madera                                   |
|                                                                   |                    |       | Vivienda             | 1 Apto (1 piso)       | 2            | 3        | Bifamiliar       | Mampostería                              |
|                                                                   |                    |       |                      | 1 Apto (2 piso)       |              |          |                  | Mampostería                              |
|                                                                   | 0007-1926          | 260m2 | Vivienda             | 1 Apto (1 piso)       | 1            |          | Multifamiliar    | Mampostería                              |
|                                                                   |                    |       | Vivienda             | 1 Apto (1 piso)       | 3            | 2        |                  | Mampostería                              |
|                                                                   |                    |       | Vivienda             | 2 Apto (2 piso)       |              |          |                  | Mampostería                              |
|                                                                   |                    |       |                      | 2 Apto (3 piso)       |              |          |                  |                                          |
|                                                                   | 0007-1927          | 248m2 | Vivienda             | 1 Apto (1 piso)       | 3            | 3        | Multifamiliar    | Mampostería                              |
|                                                                   |                    |       |                      | 2 Apto (2 piso)       |              |          |                  |                                          |
|                                                                   |                    |       |                      | 2 Apto (2 piso)       |              |          |                  |                                          |
|                                                                   |                    |       |                      | 1 Casa Materna        | 1            | 3        |                  |                                          |
|                                                                   | 0007-1928          | 234m2 | Vivienda             | 2 Apto (1 piso)       | 2            | 2        | Multifamiliar    | Mampostería                              |
|                                                                   |                    |       |                      | 2 Apto (2 piso)       |              |          |                  |                                          |
|                                                                   |                    |       | Taller Ornamentación | 1                     | 1            | 0        | Industria II     | Mampostería                              |
|                                                                   | 0007-1929          | 243m2 | Vivienda             | 1                     | 1            | 2        | Unifamiliar      | Mampostería                              |
|                                                                   | 0007-1930          | 241m2 | Vivienda             | 2 Apts (1 piso)       | 3            | 2        | Multifamiliar    | Mampostería                              |
|                                                                   |                    |       |                      | 2 Apts (2 piso)       |              |          |                  |                                          |
|                                                                   |                    |       |                      | 1 Apto (3 piso)       |              |          |                  |                                          |
|                                                                   |                    |       | Vivienda             | 1 Apto (1 piso)       | 1            | 2        |                  | Mampostería                              |
|                                                                   |                    |       |                      | 2 Apts (1 Piso)       | 1            | 2        |                  | Mampostería                              |
|                                                                   | SERVIDUMBRE ACCESO |       |                      |                       |              | 1,50 Mts |                  |                                          |
|                                                                   | 0007-1931          | 257m2 | Vivienda             | 1 Apto (1 Piso)       | 2            |          | Multifamiliar    | Mampostería                              |
|                                                                   |                    |       |                      | 1 Apto (2 Piso)       |              |          |                  |                                          |
|                                                                   |                    |       | Vivienda             | 1 Apto (1 Piso)       | 2            | 2        | Multifamiliar    | Mampostería                              |
|                                                                   |                    |       |                      | 2 Apto (2 Piso)       |              |          |                  |                                          |
|                                                                   | 0007-1932          | 260m2 | Vivienda             | 1 Apto (1 piso)       | 2            | 2        | Multifamiliar    | Prefabricado                             |
|                                                                   |                    |       |                      | 1 Apto (2 piso)       |              |          |                  | Madera                                   |
|                                                                   |                    |       | Vivienda             | 1                     | 2            | 2        |                  | Mampostería 1er piso, Madera 2do piso.   |
|                                                                   | 0007-1933          | 263m2 | Vivienda             | 1 Apto (1 piso)       | 3            | 2        | Multifamiliar    | Mampostería                              |
|                                                                   |                    |       |                      | 2 Apto (2 piso)       |              |          |                  |                                          |
|                                                                   |                    |       |                      | 1 Apto (3 piso)       |              |          |                  |                                          |
|                                                                   |                    |       | Vivienda             | 1 casa pref. (1 piso) | 2            |          |                  |                                          |
|                                                                   |                    |       | Vivienda             | 1 casa pref. (1 piso) | 2            |          |                  |                                          |
|                                                                   | 0007-1934          | 258m2 | Vivienda             | 2 Apts (1 Piso)       | 3            | 3        | Multifamiliar    | Mampostería                              |
|                                                                   |                    |       |                      | 2 Apts (2 Piso)       |              |          |                  |                                          |
|                                                                   |                    |       |                      | 2 Apts (3 Piso)       |              |          |                  |                                          |
|                                                                   | 0007-1935          | 358m2 | Vivienda             | 2                     | 1            | 2        | Bifamiliar       | Prefabricado                             |
|                                                                   |                    |       |                      | 1                     |              |          |                  | Adobe-Ladrillo                           |
|                                                                   | 0007-1936          | 333m2 | Vivienda             | 2                     | 1            | 2        | Bifamiliar       |                                          |
|                                                                   |                    |       |                      | 2                     |              |          |                  | Adobe-Ladrillo                           |
|                                                                   | 0007-1937          | 548m2 | Vivienda             | 1                     | 2            | 4        | Unifamiliar      | Mampostería                              |
| B                                                                 | 0007-0684          | 276m2 |                      | 2                     | 1            | 2, 3     | Bifamiliar       | Ladrillo                                 |
|                                                                   | 0007-1813          | 227m2 | Vivienda             | 1                     | 2            | 2, 3     | Unifamiliar      | Prefabricado                             |
|                                                                   | 0007-1814          | 228m2 | Vivienda             | 2                     | 2            | 2, 3     | Bifamiliar       | Ladrillo                                 |
|                                                                   | 0007-1815          | 235m2 | Vivienda             | 4                     | 3            | 2, 3     | Multifamiliar    | Ladrillo                                 |
|                                                                   | 0007-1809          | 231m2 | Vivienda             | 2                     | 1            | 2, 3     | Bifamiliar       | Mampostería, Prefabricado                |
|                                                                   | 0007-1810          | 232m2 | Lote                 | 0                     | 0            | -        | -                | -                                        |
|                                                                   | 0007-1811          | 240m2 | Lote                 | 0                     | 0            | -        | -                | -                                        |
|                                                                   | 0007-1829          | 200m2 | Vivienda             | 1                     | 3            | 2, 3     | Multifamiliar    | Ladrillo                                 |
|                                                                   | 0007-1828          | 102m2 | Vivienda             | 1                     | 1            | 2, 3     | Unifamiliar      | Prefabricado                             |
|                                                                   | 0007-1827          | 167m2 | Vivienda             | 2                     | 2            | 2, 3     | Multifamiliar    | Prefabricado                             |
|                                                                   | 0007-1826          | 173m2 | Vivienda             | 1                     | 3            | 2, 3     | Multifamiliar    | Mampostería                              |
|                                                                   | 0007-1825          | 178m2 | Vivienda             | 1                     | 1            | 2, 3     | Bifamiliar       | Ladrillo                                 |
|                                                                   | 0007-1824          | 180m2 | Vivienda             | 1                     | 3            | 3        | Multifamiliar    | Fachate                                  |
|                                                                   | 0007-1823          | 177m2 | Vivienda             | 2                     | 2            | 2, 3     | Multifamiliar    | Mampostería                              |
|                                                                   | 0007-0685          | 170m2 | Vivienda             | 1                     | 1            | 2, 3     | Unifamiliar      | Mampostería                              |
|                                                                   | 0007-1822          | 173m2 | Vivienda             | 1                     | 5            | 2, 3     | Multifamiliar    | Ladrillo                                 |
|                                                                   | 0007-1821          | 1852m | Vivienda             | 1                     | 4            | 2, 3     | Multifamiliar    | Ladrillo                                 |







Conforme a la información anterior, el asentamiento en estudio como ya se había señalado cuenta con 2 ámbitos (A y B), se tiene que en la tipología del ámbito A se caracterizaron un total de (4) cuatro viviendas unifamiliares, cuatro (4) viviendas bifamiliares y predomina el desarrollo de ocho (8) viviendas con tipología Multifamiliar. Y en el ámbito B, existen tres (3) viviendas unifamiliares, así como cuatro (4) construcciones bifamiliares, predominando la vivienda multifamiliar con ocho (8) construcciones y dos (2) predios sin desarrollo.



*Imagen 3. Características predominantes del asentamiento humano*

### **Altura.**

Al respecto el asentamiento presenta un total de 46 edificaciones, encontrando en el ámbito A, 27 y en el ámbito B 19 edificaciones, de las cuales veinte (20) están construidas a nivel de primer piso es decir el 43%, dieciocho (18) construcciones de dos pisos representando el 39%, finalmente las construcciones que oscilan entre 2 pisos mas altillo y 3 pisos encontramos 8 construcciones con un equivalente al 18%, de lo que se puede se puede definir que en su mayoría este asentamiento está conformado por construcciones de 1 y 2 pisos.

### **Sistema Construido.**

Teniendo en cuenta la información consolidada en ambos ámbitos, según la ficha relacionada el material predominante es mampostería presente en (28) edificaciones que corresponde al 66,7%, seguidas de seis (6) construcciones en sistema prefabricado equivalente a un 14,28% y un 12% de construcciones en madera, metálicas y combinadas (mampostería-madera, adobe-ladrillo, mampostería-prefabricados). 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







013

20219999934707

20219999934708

Página 8 de 23

de esta manera salvaguardar la seguridad y la vida de los habitantes del asentamiento objeto de legalización.

## 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      | 2517500000000000071923000000000 | 2       |
|        | 2517500000000000071924000000000 | 2       |
|        | 2517500000000000071925000000000 | 2       |
|        | 2517500000000000071926000000000 | 2       |
|        | 2517500000000000071927000000000 | 2       |
|        | 2517500000000000071928000000000 | 2       |
|        | 2517500000000000071929000000000 | 4       |
|        | 2517500000000000071930000000000 | 2       |
|        | 2517500000000000071931000000000 | 2       |
|        | 2517500000000000071932000000000 | 2       |
|        | 2517500000000000071933000000000 | 4       |
|        | 2517500000000000071934000000000 | 2       |
|        | 2517500000000000071935000000000 | 2       |
|        | 2517500000000000071936000000000 | 2       |







013

20219999934707

20219999934708

Página 9 de 23

|   |                                |   |
|---|--------------------------------|---|
|   | 251750000000000071937000000000 | 3 |
| B | 251750000000000070684000000000 | 2 |
|   | 251750000000000070685000000000 | 3 |
|   | 251750000000000071809000000000 | 5 |
|   | 251750000000000071810000000000 | 9 |
|   | 251750000000000071811000000000 | 4 |
|   | 251750000000000071813000000000 | 9 |
|   | 251750000000000071814000000000 | 3 |
|   | 251750000000000071815000000000 | 2 |
|   | 251750000000000071821000000000 | 4 |
|   | 251750000000000071822000000000 | 5 |
|   | 251750000000000071823000000000 | 3 |
|   | 251750000000000071824000000000 | 2 |
|   | 251750000000000071825000000000 | 3 |
|   | 251750000000000071826000000000 | 3 |
|   | 251750000000000071827000000000 | 2 |
|   | 251750000000000071828000000000 | 9 |
|   | 251750000000000071829000000000 | 9 |

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

En la ficha técnica se encuentra descrita una construcción atípica que se localiza en el ámbito A en el predio identificado con cédula catastral 0007-1937 y según el sistema de información y estratificación (SIES) corresponde a un estrato (3) tres, no obstante, queda sujeto a su







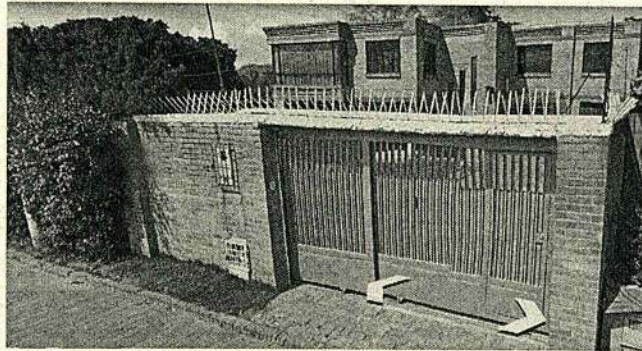
013

20219999934707

20219999934708

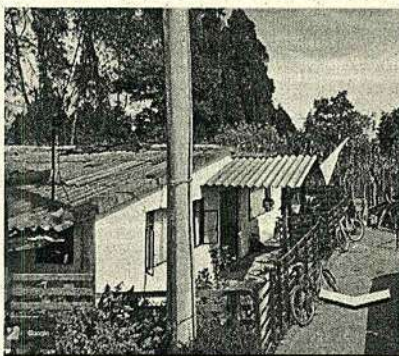
Página 10 de 23

revisión y verificación, ya que las condiciones no corresponden a vivienda de interés social con condiciones de precariedad.



Construcción atípica en el predio identificado con cedula catastral 00 00 0007 1937 000

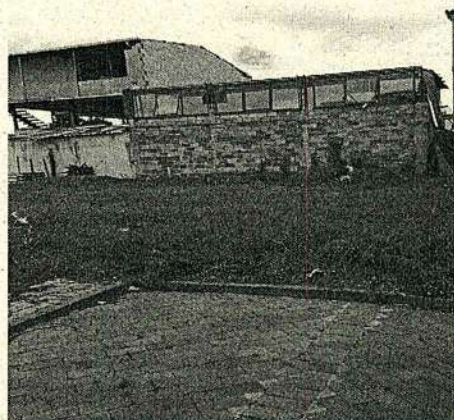
Caso contrario sucede con las viviendas en los predios identificados con cedulas catastrales: 07-1929, 07-1933, que, por sus características básicas observadas en trabajo de campo, cumplen con el criterio de estratos 1,2 o 3 sin embargo verificado el (SIES) se encuentra clasificados con el estrato 4.



Pedio identificado con 07-1929.  
Estratificado en (4) Cuatro.



Pedio identificado con 07-1933  
Estratificado en (4) Cuatro.



Pedio identificado con 07-1811  
Estratificado en (4) Cuatro.

Aunque en trabajo de campo se evidenció que el predio identificado con número catastral 07 1811 no tiene ningún tipo de construcción, en el SIES aparece estratificado como (4) cuatro. Lo cual claramente es un error puesto que el estrato únicamente es asignado a la vivienda.







013

20219999934707

20219999934708

Página 11 de 23

Lo mismo sucede con los predios identificados con cédulas catastrales 07-1809 y 07-1822 que pese a sus condiciones se encuentra clasificado en estrato 5.



Pedio Identificado con número catastral 07 1809

Estratificado en (5) Cinco.



Pedio identificado con número catastral 07 1822

Estratificado en (5) Cinco.

Teniendo en cuenta lo anterior es importante precisar que el artículo 3 del acuerdo 188 de 2021 establece como criterio de selección para las viviendas beneficiadas que deben ser viviendas clasificadas como de interés social, aplicando así únicamente las estratificadas en 1,2 y 3, con lo cual el predio 00 00 0007 1937 00 00 recibiría el beneficio sin necesitarlo por su baja o nula condición de precariedad y seis (6) predios estratificados con 4 y 5 no podría acceder a los beneficios del proceso de legalización de este asentamiento a pesar de sus condiciones de precariedad evidenciadas en trabajo de campo.

## 8. LINEAMIENTOS AMBIENTALES Y DE GESTIÓN DEL RIESGO (Saray)

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







1. De acuerdo con el Plano 1B. Estructura general del territorio a largo plazo – zonas de riesgos del Acuerdo 17 del 2000, la zona NO ESTÁ UBICADA EN ZONA DE RIESGO según el respectivo Plan de Ordenamiento Territorial y la huella de inundación del año 2011.
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. 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.

Actualmente para llegar al asentamiento se puede ingresar por la vía Guaymaral, luego se toma el Camino del Rinconcito hasta llegar al asentamiento, igualmente se puede ingresar de por el Camino del Colegio de la Balsa hasta llegar al asentamiento.



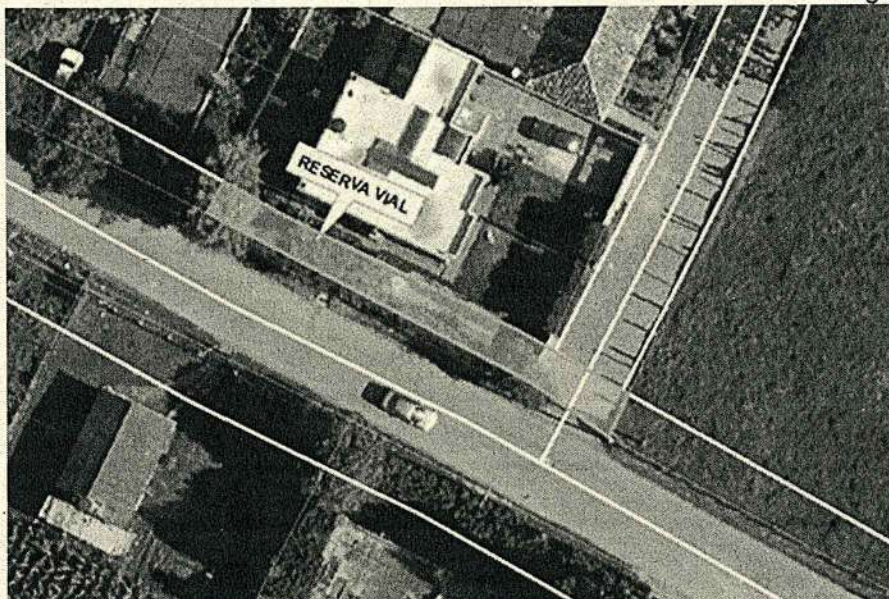
### 9.1. Sistema vial arterial y local

Actualmente el asentamiento linda con las proyecciones viales del Camino del Rinconcito y el Camino del Colegio de la Balsa, catalogadas dentro del Acuerdo 017 de 2000 y su decreto reglamentario N°32 de 2015, como vías tipo V4 – Anillo Verdial sección vial de 16.00mts. donde los predios en cuestión presentan un área de reserva vial para la ampliación de estas vías, como se muestra a continuación:

#### Camino del Rinconcito







**Camino del Colegio de la Balsa**



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

## **9.2. Prestación del servicio Público de transporte**

Actualmente se dispone de la ruta denominada "La Balsa" que transita por el frente al asentamiento:







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

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

En cuanto a las vías internas existentes o las que se pretenden generar, se recomiendan que estas sean proyectadas a futuro con un perfil vial como mínimo tipo V7 sección vial de 6.00 mts.





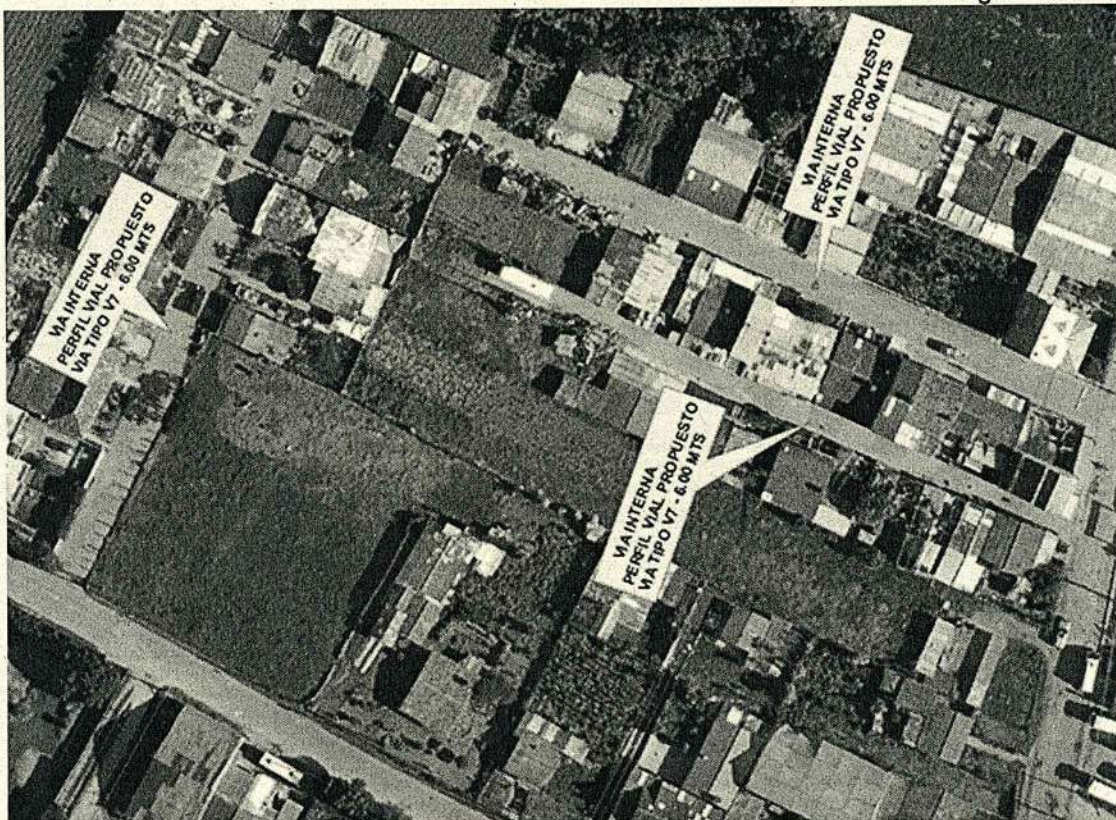


Imagen. Proyección de vías de acceso al asentamiento.

## 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 del servicio de **acueducto** 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.

**Energía:** En cuanto a la prestación del servicio de energía eléctrica, para Ámbito A se tiene la instalación de red tipo aérea de media de tensión correspondiente a 53.20 Metros subterráneo al costado que encierra toda la limitación correspondiente al Ámbito A, para el Ámbito B se identifica el circuito denominado La Balsa, subestación Cacique de 11 KV, cuenta con una tensión media de 18,97 mts la alimentación del asentamiento humano a través de la red de baja tensión. Así que, el ámbito A cuenta con 15 predios y 15 medidores aprox. y en el caso del ámbito B son 17 predios y 15 medidores, para un total 32 predios y 30 medidores en el presente asentamiento.

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

**Servicio de aseo y recolección de Basuras:** La empresa de servicios públicos EMSERCHIA en horarios y días previamente establecidos dispone de vehículos recolectores que realiza rutas, sobre las vías principales, es decir no ingresan a las vías internas dada la dimensión de las mismas en este caso sobre el Camino Veredal el







013

20219999934707

20219999934708

Página 16 de 23

Rinconcito para el ámbito B y el camino al colegio de la Balsa para el ámbito B. El volumen de residuos sólidos es dispuesto en el relleno sanitario Mondoñedo.

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 de acceso al asentamiento por una tubería de 2" y 3", las cuales se deriva de una red secundaria de 4", todas estas en materiales de PVC, de manera específica al asentamiento humano recibe el suministro a través de una red de 2" para los ámbitos A y B y de 3".

## 11. ESPACIO PÚBLICO Y EQUIPAMIENTOS.

El sector donde se localiza el asentamiento humano objeto de estudio es el denominado sector **Sabaneta – La Virgen**, se localiza al sur del municipio, en la vereda La Balsa.

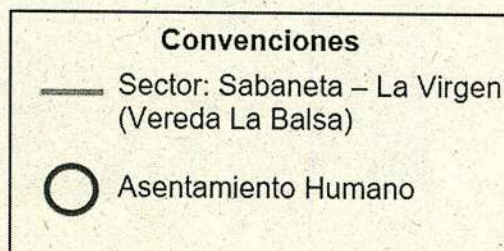
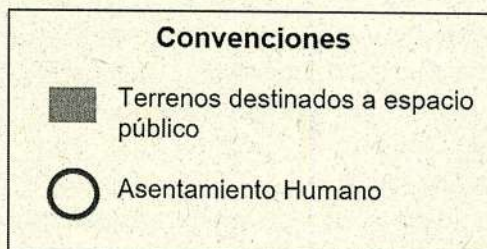


Imagen. Localización del asentamiento respecto y sector Sabaneta- La Virgen – La Balsa. Espacio Público.

En cuanto a la disponibilidad de espacios públicos aledaños al asentamiento objeto de estudio, no existen lugares habilitados y dotados para la recreación y el esparcimiento de los habitantes del sector.



Según el inventario de predios adquiridos para esta destinación, el Instituto de desarrollo

