



ALCALDÍA MUNICIPAL DE CHÍA

DECRETO NÚMERO 173 - DE 2022
(26 SEP 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 CERCA DE PIEDRA - SECTOR PUEBLO FUERTE - 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:

"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."

Amor LRF

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.*

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 debida 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 ibidem se estableció la definición de asentamiento humano con condiciones de precariedad y de origen informal de la siguiente manera:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Que, por lo anterior y acorde con la solicitud de estudio preliminar de legalización urbanística de asentamiento humano efectuada a través del radicado con consecutivo 20219999935340 del 25 de noviembre de 2021, se realizó una visita preliminar por parte de la Dirección de Ordenamiento Territorial y Plusvalía a la vereda Cerca de Piedra – Sector Pueblo Fuerte, el 09 de diciembre de 2021, encontrando que se han desarrollado construcciones predominantemente en condiciones de moderada precariedad, de origen informal, conformados por viviendas de interés social y usos complementarios que la soportan en el suelo rural, en el predio identificado con cédula catastral 25175000000000080753000000000,

Que el predio mencionado constituye el asentamiento humano y se identificó en la cartografía predial catastral vigencia 2020, suministrada por el IGAC.

Que se trata de un asentamiento humano conformado por cuatro unidades de vivienda, pero también se ha identificado comercio tipo 1, un taller de ornamentación y un parqueadero de carácter institucional, se constata una consolidación superior al 60% desde el año 2009 y un índice de ocupación superior al 70%.

Que, conforme a la visita preliminar y la información secundaria recolectada se concluyó que la zona objeto de estudio tiene un área aproximada de 3.026 m², se localiza en el sector conocido como el Pueblo Fuerte en la vereda Cerca de Piedra, en suelo rural a menos de 80 metros de la vía de primer orden que conduce al municipio de Cota, aproximadamente 150 metros de la institución educativa oficial de Cerca de Piedra y aledaño al centro poblado del sector.

Que, conforme a la visita preliminar se constatan condiciones de informalidad en un buen número de las edificaciones existentes, desarrolladas sin licencia urbanística previa o en desconocimiento de esta, con un ostensible desequilibrio entre la

densidad y los espacios públicos, dotación incompleta de servicios públicos domiciliarios.

Que se trata de un asentamiento humano con condiciones de moderada precariedad por su desconexión con la estructura urbana y por la ausencia de redes adecuadas de soporte, debido a la ausencia de espacio público de encuentro, vías locales insuficientes con perfil peatonal, pero con uso frecuente para el acceso de vehículos, con superficie de rodadura en tierra y de conformación irregular; en cuanto a la forma constructiva de las viviendas y sus condiciones en general, son viviendas que de acuerdo a su sistema constructivo y acabados están ubicadas en estrato 3 y su condición de precariedad es moderada.

Que, en relación con las unidades de vivienda se evidenció que, tres (3) son completamente residenciales, una (1) mixta y una (1) de industria tipo I, asociado al taller de ornamentación, todas con áreas construidas solo a nivel de primer piso, siendo la edificación de mayor altura la correspondiente al taller.

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. No obstante, se debe considerar, conforme lo determine la Secretaria de Medio Ambiente de Chía, los lineamientos de manejo respectivos en relación con el vallado que transita por el frente del predio.

Que, se encuentra en la zona prestación y acceso a la totalidad de los servicios públicos domiciliarios básicos, no obstante, en el marco de los trámites de legalización urbanística se hace necesario precisar las adecuadas condiciones de regularidad en materia de servicios para dar cumplimiento a la garantía de acceso o disponibilidad en la prestación de los servicios esenciales.

Que, el asentamiento humano requiere, en aras de avanzar en su regularización urbanística, aumentar la consolidación de zonas verdes en armonía con las edificaciones y el entorno. Igualmente, requiere la ampliación de las vías locales de acceso vehicular y peatonal y la liberación de zonas construidas para mejorar las condiciones de iluminación y ventilación de las edificaciones, entre otras.

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 acto administrativo, los interesados podrán elevar sus solicitudes de legalización, cumpliendo los requisitos previstos en los artículos 2.2.6.5.1.2, 2.2.6.5.1.3 del Decreto 1077 de 2015, y el parágrafo segundo y tercero del artículo cuarto del Acuerdo 188 de 2021.

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

Que, por otro lado y en aras de materializar la colaboración armónica entre dependencias y entidades descentralizadas, se remitirá copia del presente acto administrativo a la Secretaria de Medio Ambiente, Secretaría de Planeación, a la Dirección de Urbanismo, a la Dirección de Derechos y Resolución de Conflictos, a la Secretaría de Obras Públicas, al Instituto de Desarrollo Urbano Vivienda y Gestión Territorial del Municipio de Chía - IDUVI, y a la Empresa de Servicios Públicos de Chía

EMSERCHÍA E.S.P., con el fin que en el menor tiempo posible remitan a la Dirección de Ordenamiento Territorial y Plusvalía, toda la información generada en marco de sus competencias en la zona delimitada, especialmente, recursos naturales renovables identificados, procesos de restauración y conservación, licencias otorgadas, procesos sancionatorios adelantados específicamente por infracciones urbanísticas, proyectos u obras ejecutados y por ejecutar, cesiones y condiciones para recibir las mismas y la disponibilidad de servicios públicos, incluyendo proyectos para optimizar su prestación y toda la información que consideren pertinente suministrar en torno a mejorar las condiciones de habitabilidad del área.

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

DECRETA

ARTÍCULO PRIMERO. DESARROLLOS Y ZONA OBJETO DE LEGALIZACIÓN URBANÍSTICA.

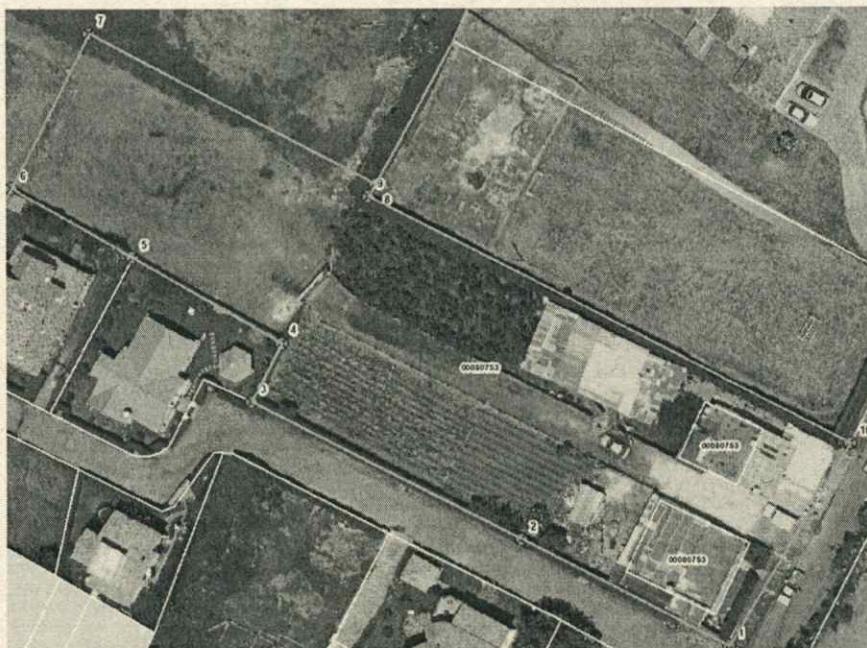
Ordenar la legalización urbanística de un sector rural de la vereda Cerca de Piedra – Sector Pueblo Fuerte, predio identificado con cédula catastral 2517500000000008075300000000, con área aproximada de 3.026 m² conformada por asentamientos humanos precarios de origen informal integrados predominantemente 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

| No | X | Y |
|----|---------------|---------------|
| 1 | 4880609.52608 | 2093947.11777 |
| 2 | 4880581.78582 | 2093961.33113 |
| 3 | 4880546.09512 | 2093979.61807 |
| 4 | 4880550.15252 | 2093987.39736 |
| 5 | 4880530.20453 | 2093998.69807 |
| 6 | 4880514.03775 | 2094007.85689 |
| 7 | 4880524.5435 | 2094028.50652 |
| 8 | 4880562.58417 | 2094008.49409 |
| 9 | 4880561.66909 | 2094006.80098 |
| 10 | 4880625.72698 | 2093974.11498 |
| 11 | 4880609.52608 | 2093947.11777 |

Fuente: Dirección de Ordenamiento Territorial y Plusvalía, 2022, imagen de referencia 2014

Imagen 1. Localización Zona objeto de estudio Orden de Legalización Bojacá Sector Pueblo Fuerte, en el marco del radicado 2019999935340



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 Cerca de Piedra – sector Pueblo Fuerte en el marco del radicado 20219999935340 del 25 de noviembre de 2021".

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

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

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

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

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

ARTÍCULO CUARTO. INTEGRALIDAD DE LOS TRÁMITES DE LEGALIZACIÓN URBANÍSTICA.

El trámite de legalización urbanística de asentamientos humanos, que se deriven de la presente orden de legalización se deberá adelantar mediante un único trámite de legalización urbanística en el que concurren los propietarios e interesados.

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 párrafo segundo del artículo 4 del Acuerdo 188 de 2021 y atender lo previsto mediante la Circular Externa No 01 de 2022.

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:

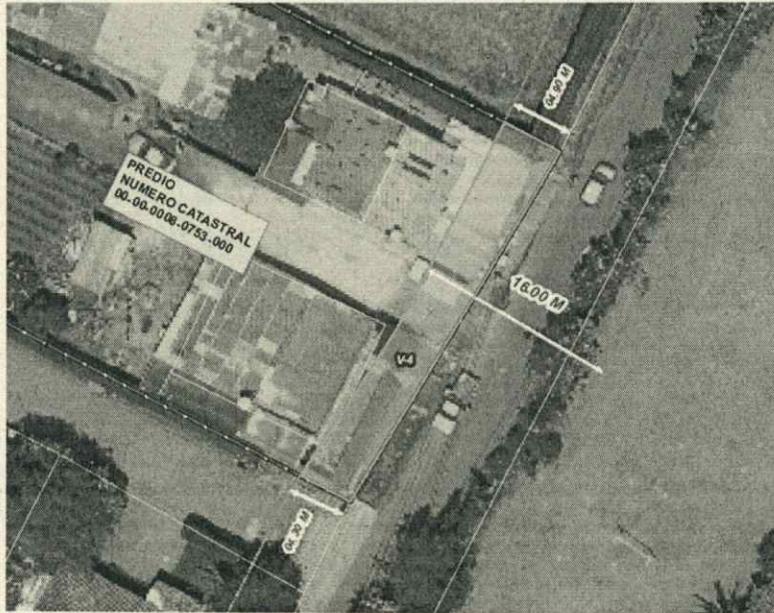
1. De acuerdo con el Plano 1B. Estructura general del territorio a largo plazo – zonas de riesgos del Acuerdo 17 del 2000, la zona NO ESTÁ UBICADA EN ZONA DE RIESGO según el respectivo Plan de Ordenamiento Territorial y la huella de inundación del año 2011.
2. Según lo establecido en la zonificación del POMCA del río Bogotá el asentamiento humano se encuentra en la categoría de uso múltiple con el descriptor Pastoreo semi intensivo (PSI) no estableciéndose restricciones o limitaciones desde este instrumento de planificación ambiental.
3. Se evidencia un vallado, el cual debe mantenerse en condiciones de servicio y funcionalidad o adecuarse en los términos que defina la Secretaría de Medio Ambiente.
4. Los anteriores lineamientos deberán ser objeto de armonización en la mayor medida posible con las condiciones de conformación del asentamiento humano.

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:

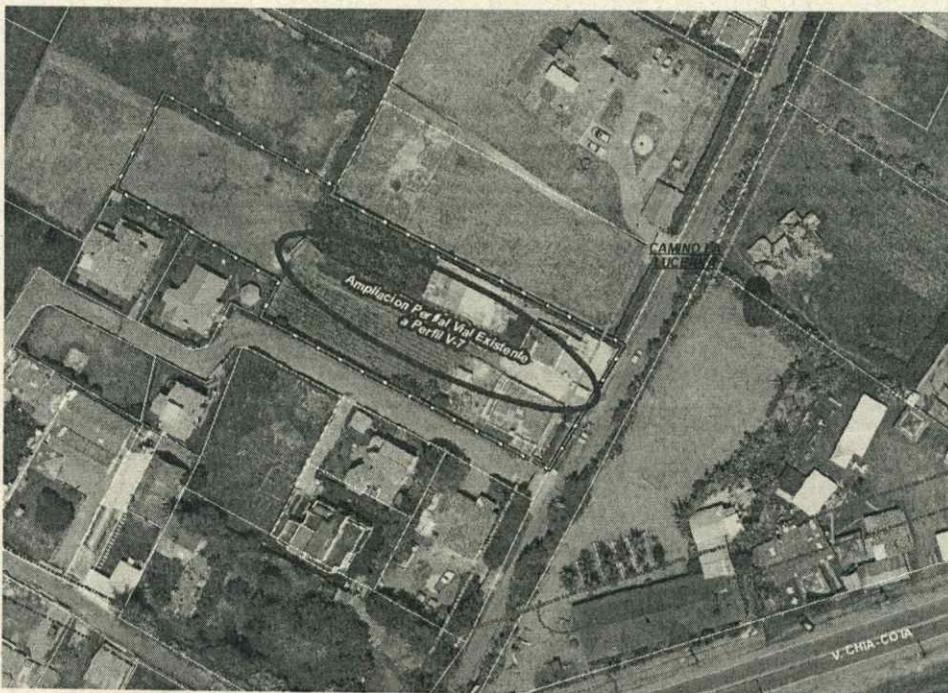
1. Hacer uso de las zonas verdes libres o aislamientos del predio para la incorporación de proyectos de agricultura familiar o cultivos de pan coger, que apalanquen las necesidades alimentarias. El desarrollo de estas prácticas no habilita la adecuación de construcciones y/o cubiertas existentes, las mismas deben mantenerse al aire libre y su ejecución deberá seguir procedimientos que no perturben la tranquilidad de los vecinos o el entorno.
2. Atendiendo el déficit 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, así como la liberación de zonas para tránsito peatonal y zonas verdes.
3. Queda prohibido el desarrollo de cualquier actividad que genere ruido más allá de los niveles sonoros permitidos para la zona. Considerando que el uso principal del sector será residencial, los estándares máximos permisibles de niveles de emisión de ruido en dB(A), serán los establecidos en la Resolución 0627 de 07 de abril de 2007, Artículo 9, Tabla 1, en cumplimiento de la Ley 1801 de 2016, Artículo 33.
4. Las unidades de vivienda a legalizar, procuraran incorporar en su diseño constructivo estrategias de construcción sostenible, orientadas a disminuir el consumo de agua y energía, logrando condiciones de optimización del recurso hídrico y la eficiencia energética de la edificación, entre ellas las siguientes:
 - 4.1. En aras de aprovechar los sistemas pasivos de iluminación, ventilación y calefacción, las nuevas licencias de construcción y los actos de reconocimiento de edificaciones existentes intentarán ajustar la relación ventana / muro, procurar una ventilación cruzada en diferentes espacios y la utilización de materiales en fachada de baja conductividad térmica o sistemas combinados (materiales convencionales con aislantes térmicos).
 - 4.2. Las unidades de vivienda procurarán instalar grifería ahorradora en los diferentes puntos de abastecimiento de agua potable y unidades sanitarias, para optimizar el consumo de agua.
 - 4.3. Las edificaciones intentaran ajustar el diseño de la red de agua lluvia para facilitar su captación, acumulación y posterior aprovechamiento en uso sanitario, riego de zonas verdes y ajardinadas de la propia vivienda y áreas anexas.
 - 4.4. 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.
 - 4.5. 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. Al asentamiento humano se ingresa a través del tránsito por la variante Chía - Cota para luego acceder por camino de La Lucerna, proyectado como vía tipo V-4 sección vial de 16.00 mts, en donde se deberá contemplar sobre el predio objeto del proceso de asentamiento humano, una reserva vial proporcional para la ampliación de la vía de acceso a el(los) predios objeto de este análisis, para lo cual se deberá contar con un levantamiento topográfico amarrado a

coordenadas nacionales y en concordancia con las especificaciones técnica dadas en la resolución 643 de 2018 del IGAC y conforme a lo previsto en la circular externa DOTP 01 de 2022.



Hará parte del sistema vial local del asentamiento humano, la vía de acceso interior para el ingreso a las aparentes unidades prediales, la cual deberá delimitarse bajo el parámetro de vías tipo V7, peatonales de tránsito vehicular restringido con sección de seis (6) metros, la cual podrá ser menor exclusivamente frente a las edificaciones ya construidas, en los que no sea posible la liberación de espacio, caso en el cual no podrá ser inferior a cinco (5) metros. El área delimitada se destinará como cesión urbanística obligatoria en el marco del trámite de legalización urbanística.



PARÁGRAFO. 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.

ARTÍCULO NOVENO. RUTAS Y ACCESO DEL SISTEMA DE TRANSPORTE PÚBLICO. El asentamiento humano dispone de dos rutas que cruzan en la cercanía del ámbito territorial de proceso de asentamientos humanos, a saber:

- a) **Ruta Cerca de Piedra:** Esta circula en la cercanía del ámbito territorial de la siguiente manera; por la variante en dirección sur Chía-Cota y hasta tomar el camino del edén hacia el occidente para llegar al camino del cerro.
- b) **Ruta Fonquetá:** Esta circula en la cercanía del ámbito territorial de la siguiente manera; La cual avanza hacia al sur por el camino de la para luego girar hacia el occidente al camino del rodadero hasta llegar al camino del cerro.

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 VIAS LOCALES. El polígono objeto de estudio, se encuentra ubicado en medio de los sectores Colegio Santo Tomás y Urbanización Buena Vista Campestre de la Vereda Cerca de Piedra. En estos dos sectores, incluyendo el área delimitada como objeto de estudio, no se evidencian espacios urbanos consolidados como espacio público que permitan el ocio, la recreación o el esparcimiento de los habitantes del sector.

La zona de reserva vial y las vías pertenecientes al sistema vial local de acceso a las edificaciones en los términos del artículo octavo del presente decreto, 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 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 será exigible a las licencias de construcción en las modalidades de obra nueva o ampliación, cuando el área que se somete a trámite de licencia exceda el área mínima habitable (AMH), en los términos definidos en el presente artículo.

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 existentes o que construyan como medida de regularización urbanística, suscribir las actas y autorizaciones correspondientes. Entregadas las redes de servicios Públicos domiciliarios, corresponde a los prestadores su operación, reposición, adecuación, mantenimiento y actualización según el caso.

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

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

- a) **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 m²**, La constante (K) será de 0,9 en casos de vivienda unifamiliar y bifamiliar y de 0,8 en casos de vivienda multifamiliar.

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

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

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

d) Aislamiento lateral. Será de como mínimo dos (2) metros y siempre y cuando la edificación colindante contemple una distancia igual, en caso contrario se deberá definir una solución de empate, dicha solución de empate se planteará en la propuesta de regularización urbanística, la cual debe garantizar una armónica integración de los paramentos, voladizos y demás parámetros volumétricos. En todo caso se determinará de manera específica en los trámites de legalización urbanística.

e) 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.

f) 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. En todo caso y en atención al tránsito vehicular asociado al equipamiento educativo se podrá considerar como complemento al perfil vial local, la liberación de espacio requerido para la futura adecuación de andenes.

g) 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 de carácter comunal, sin que su ausencia impida la continuidad y viabilidad de la actuación.

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

- h) 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, quedarán 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. 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 y para mejorar las condiciones de sostenibilidad y cuidado de los recursos naturales existentes.
- 2. Secretaría de Obras Públicas.** En coordinación con la Secretaria de Planeación, los prestadores de Servicios Públicos Domiciliarios, el Instituto de Desarrollo Urbano, Vivienda y Gestión Territorial, debe definir la viabilidad, conveniencia y priorización de intervenciones en las zonas públicas tendientes a mejorar los bienes y servicios públicos en el sector.
- 3. Secretaría de Participación Ciudadana y Acción Comunitaria.** Brindar acompañamiento, sensibilización en las jornadas de socialización y en fomentar una actuación concurrente y recíproca para mejorar las condiciones de habitabilidad de la zona por parte de los residentes.
- 4. Dirección de Urbanismo:** Brindar información detallada de las licencias urbanísticas otorgadas en cualquiera de sus clases y modalidades para cada uno de los predios que integran el asentamiento humano y las que se encontraren en trámite.
- 5. Dirección de Sistemas de Información y Estadística.** Se sirva 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 SEXTO. 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

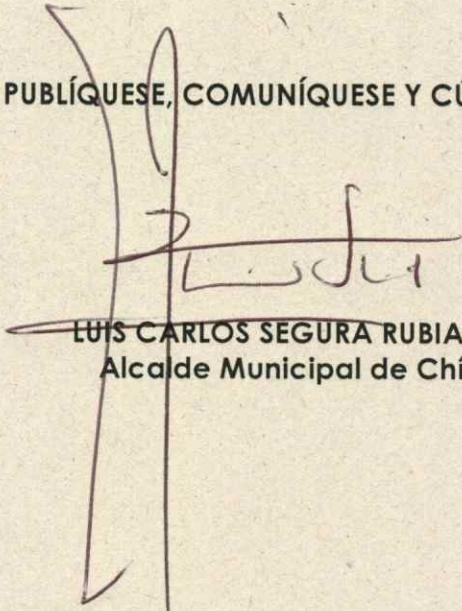
integridad urbanística señaladas en el título XIV Capítulo I del Código Nacional de Policía y Convivencia (Ley 1801 de 2016) especialmente los previstos en sus artículos 135, 136 y 140.

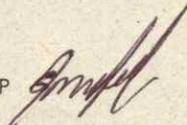
ARTÍCULO DÉCIMO SÉPTIMO. PUBLICAR. El presente acto administrativo en la página web de la Alcaldía Municipal de Chía www.chia-cundinamarca.gov.co.

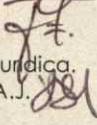
ARTÍCULO DÉCIMO OCTAVO. RECURSOS. Contra el presente decreto no procede recurso alguno, por tratarse de un acto administrativo de carácter general en marco de lo establecido en el artículo 75 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

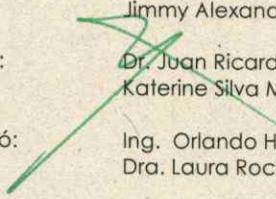
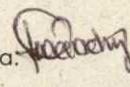
ARTÍCULO DECIMO NOVENO. VIGENCIA. El presente Decreto rige a partir de la fecha de su publicación y cobijará los trámites de legalización urbanística de asentamientos humanos que se radiquen en legal y debida forma acorde con la delimitación efectuada en el artículo primero del presente acto administrativo.

PUBLÍQUESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE


LUIS CARLOS SEGURA RUBIANO
Alcalde Municipal de Chía

Elaboró: Nelson Camilo Suarez Uribe – Abogado especializado Contratista DOTP
Jimmy Alexander Millán Cadena – Contratista D.O.T.P. 

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

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



**MEMORIA JUSTIFICATIVA ORDEN DE LEGALIZACIÓN
SUELO RURAL – VEREDA CERCA DE PIEDRA SECTOR
PUEBLO FUERTE
20219999935340**

1. ANTECEDENTES

Mediante radicado con consecutivo 20219999935340 del 25 de noviembre de 2021 se solicitó a partir del predio identificado con cédula catastral 00 00 0008-0753 000, análisis del sector a la luz de lo previsto en el Acuerdo Municipal 188 de 2021 "Por medio del Cual se delega al Alcalde Municipal de Chía la facultad de legalización y regularización urbanística de asentamientos humanos con condiciones de precariedad y de origen informal, conformados por viviendas de interés social y usos complementarios que la soportan y se dictan otras disposiciones"

2. ACTUACIÓN PREVIA AL INICIO DE LOS TRÁMITES 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

| No | X | Y |
|----|---------------|---------------|
| 1 | 4880609.52608 | 2093947.11777 |
| 2 | 4880581.78582 | 2093961.33113 |
| 3 | 4880546.09512 | 2093979.61807 |
| 4 | 4880550.15252 | 2093987.39736 |
| 5 | 4880530.20453 | 2093998.69807 |
| 6 | 4880514.03775 | 2094007.85689 |
| 7 | 4880524.5435 | 2094028.50652 |
| 8 | 4880562.58417 | 2094008.49409 |
| 9 | 4880561.66909 | 2094006.80098 |
| 10 | 4880625.72698 | 2093974.11498 |
| 11 | 4880609.52608 | 2093947.11777 |

Fuente: Dirección de Ordenamiento Territorial y Plusvalía, 2022, imagen de referencia 2014

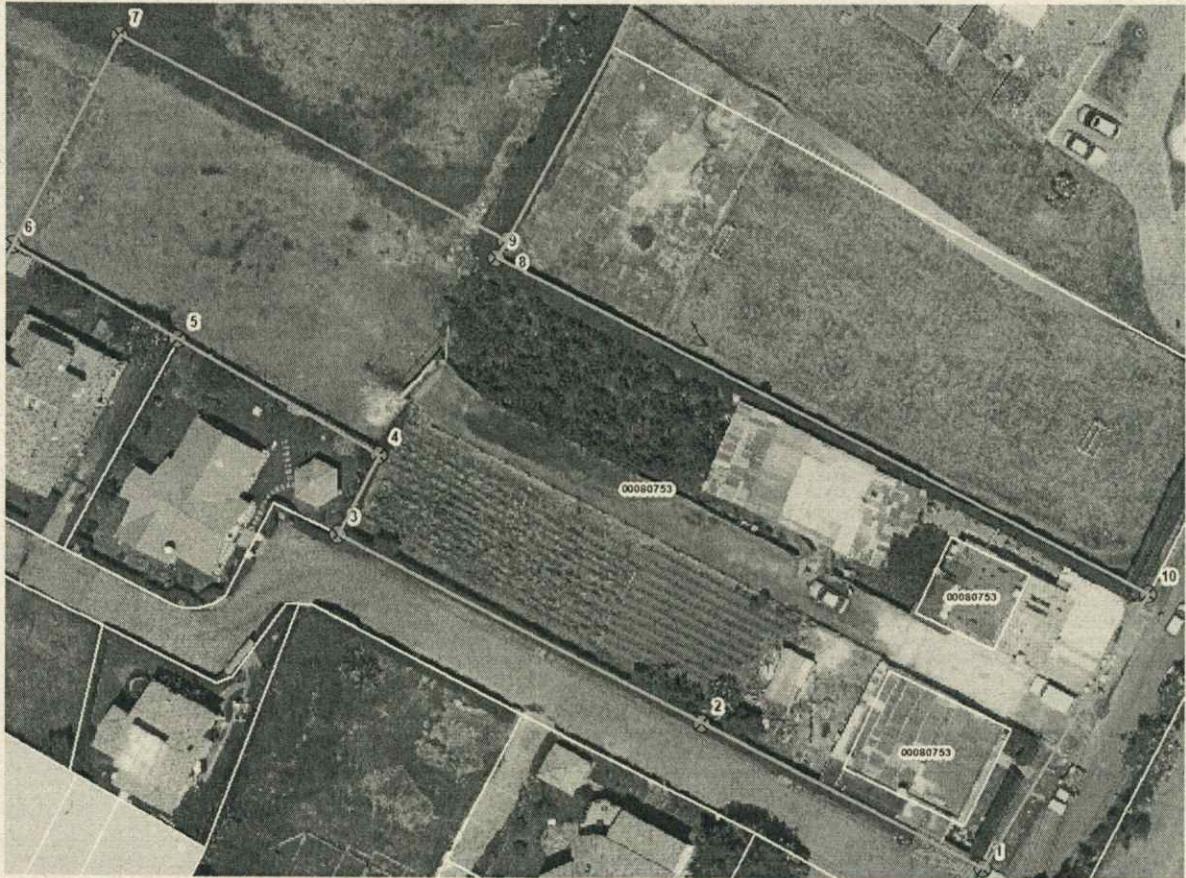
La zona objeto de estudio tiene un área aproximada de 3.026 m², se localiza en el sector conocido como el Pueblo fuerte en la vereda Cerca de piedra, en suelo rural a menos de 80 metros de la vía de primer orden que conduce al municipio de Cota, aproximadamente 150 metros de la institución educativa oficial de Cerca de Piedra y aledaño al centro poblado del sector.

El asentamiento humano se ha desarrollado en medio de un sector predominantemente rural donde aún prevalecen lotes de mediano tamaño, pero en donde por la cercanía a las zonas de mayor desarrollo urbanístico de Cota y Chía ha tenido también un importante crecimiento de vivienda campestre y de edificaciones residenciales y no residenciales tanto de origen formal, cómo informal. Al occidente se encuentra uno de los desarrollos urbanísticos de vivienda campestre de mayor tamaño del municipio (Kalamary). —





Imagen 1. Localización Zona objeto de estudio Orden de Legalización Bojacá Sector Pueblo Fuerte en el marco del radicado 20199999935340



Fuente: Dirección de Ordenamiento Territorial y Plusvalía, 2022

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

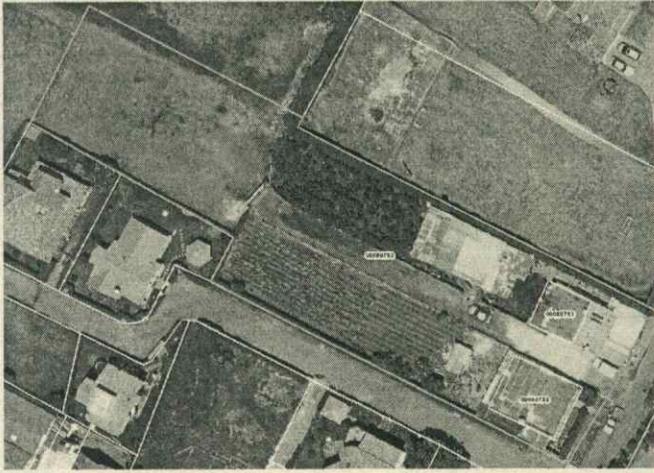
4. EVOLUCIÓN EN LA CONSOLIDACIÓN DEL ASENTAMIENTO HUMANO

Conforme al Plan de Ordenamiento territorial vigente, adoptado mediante el Acuerdo 17 de 2000, la zona objeto de estudio se encuentra clasificado como SUELO RURAL, categorizado como Zona de Corredor Vial suburbano (ZCS), el cual fue reglamentado a su vez mediante el Decreto 34 de 2015, sin embargo, la zona de estudio en particular se ha concentrado en el uso residencial, con crecimientos progresivos con anterioridad al año 2009.





Tabla 2. Evolución de la consolidación del asentamiento humano 2009 - 2020

| | |
|---|--|
|  | <p>Fuente: Ortofotomosaico Chía 2009</p> <p>Para el año 2009 se evidenciaba un terreno mayoritariamente libre con desarrollo de actividad agrícola, con cuatro edificaciones hacia la parte anterior, ubicándose de manera cercana a la vía principal (camino la lucerna)</p> <p>Las edificaciones se encuentran mayoritariamente al costado norte del terreno, las cuales incluso tienden a adosarse entre sí.</p> <p>Para la fecha se evidencia una demarcación de acceso que atraviesa la totalidad del lote, sin cobertura vegetal en su primer tramo, propio del uso de desarrollos urbanísticos.</p> |
|  | <p>Fuente: Ortofotomosaico 2014</p> <p>Para el año 2014 no se evidencia mayor variación en relación con el panorama del 2009, exclusivamente se evidencia un aumento de la ocupación y crecimiento de la edificación de la edificación posterior del costado norte</p> <p>Se evidencia un cambio absoluto en la dinámica de la vía de acceso, con su endurecimiento y retiro de cobertura vegetal, presencia de una portería o control de paso en la parte anterior del lote, la cual incluso también es endurecida en su totalidad para el uso de actividades de parqueo, reduciendo ostensiblemente la actividad agrícola del lote.</p> |
|  | <p>Fuente: Imagen libre Google earth 2020</p> <p>Para el año 2020 se evidencia un adosamiento total de las edificaciones del costado norte del predio y una nueva edificación y aumento de áreas construidas de lo existente que según análisis multitemporal de las imágenes libres se desarrolla aproximadamente entre los años 2016 y 2017</p> <p>En total se identificaron 5 edificaciones en la actualidad en el predio y una destinación para parqueo de aproximadamente la tercera parte del terreno, se ha reducido de</p> |





| | |
|--|--|
| | <p>manera importante la actividad agrícola, quedando particularmente las zonas libres del costado sur del lote, tal cómo se ilustra en la imagen.</p> <p>El predio presenta un grado de consolidación alto, pero un índice de ocupación medio, considerando exclusivamente las áreas ocupadas bajo cubierta, de un poco más del 30%.</p> |
|--|--|

El asentamiento evidencia una consolidación reciente y no tan intensa de aproximadamente 10 años, según visita de campo y apoyo en imágenes de satélite, precisando que con anterioridad al año 2012 a pesar de existir varias edificaciones, tenía un porcentaje de área libre rural importante

5. ESTRUCTURA Y SECTORIZACIÓN DEL ASENTAMIENTO

Es importante mencionar que para el caso específico del presente estudio, solo se definió cómo zona de estudio, un único predio, cómo quiera que el entorno circundante y los predios aledaños no presentan en un análisis preliminar condiciones de informalidad y precariedad que admitan la integración del predio y la delimitación de un asentamiento de mayor tamaño y por esta misma razón su ámbito de intervención o actuación sería único, no siendo necesaria una sectorización interna para efectos de análisis e incluso de definición de las medidas de regularización urbanística.

Es importante mencionar que para la zona de corredor vial suburbano, el POT no definió normatividad específica y la misma se ha precisado mediante decretos reglamentarios, en la actualidad encontrándose vigente el Decreto 34 de 2015, el cual establece que no se podrán autorizar subdivisiones en la zona inferiores a 20.000 m² y en el caso de desarrollos urbanísticos de construcción de vivienda unifamiliar en lotes ya segregados, los mismos deberán disponer de al menos 1.500 m², normas que claramente no se cumplen en la zona bajo estudio donde se identifican un total de 5 edificaciones con áreas construidas que pueden oscilar entre los 120 y 300 m² aproximadamente y que presentan un comportamiento más cercano a zonas urbanas de moderada densidad que a zonas de densidades controladas de suelos rurales o suburbanos, de igual manera y en el supuesto de una distribución equitativa del área, las viviendas alcanzan máximo un tamaño de lote inferior a los 400 m², distribución que por las particularidades de ocupación de la zona y por las normas aplicables a suelo rural no resulta técnica, ni jurídicamente viable.

La zona en estudio por su localización se encuentra sometida a presiones urbanísticas intensas, propias y generalizadas en el Municipio de Chía, pero que particularmente por su cercanía a dos cabeceras urbanas de municipios vecinos del distrito capital, hace que estas presiones sean mayores, sumado a que el predio se encuentra de frente sobre el Camino de la Lucerna en su conexión inmediata con la variante Chía - Cota, incluso al interior del asentamiento se desarrolla una actividad comercial de baja escala, de supermercado y la habilitación del servicio de parqueo para infraestructura educativa colindante, la cual incluso tiene acceso a través de la demarcación de vía al interior del asentamiento.



22

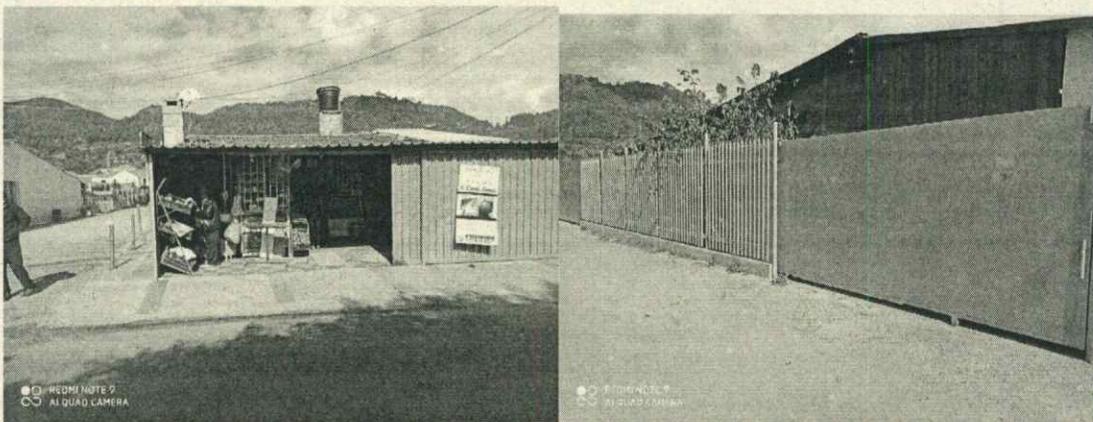


6. CONSOLIDACIÓN URBANÍSTICA PREDOMINANTE

6.1. USOS ACTUALES

El asentamiento humano tiene una consolidación de usos predominantemente residenciales, salvo un único establecimiento comercial tipo I (autoservicio) localizada al frente del anillo veredal, sobre lo que se calificó como el lote (B) y sobre el denominado lote (E), el funcionamiento de un taller de ornamentación.

Imagen 2. Usos no residenciales en el ámbito



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

Según la visita de campo realizada el pasado 09 de diciembre de 2021 por profesionales de la Dirección de Ordenamiento Territorial y Plusvalía y conforme a la información allí registrada se tienen las siguientes características según lo evidenciado a nivel externo para cada una de las edificaciones:

Tabla 3. Características predominantes del asentamiento humano

| Ámbito | Código | Uso actual | No Construcciones | No de Pisos | Tipología de vivienda | Material predominante de construcción |
|--------|---------------|----------------------|-------------------|-------------|-----------------------|---------------------------------------|
| Único | 0008-0753 (a) | Vivienda | 1 | 1 | Unifamiliar | Mampostería |
| | 0008-0753 (b) | Comercio | 1 | 1 | Tipo I | Rejas- Teja Zinc |
| | | Vivienda | | | Unifamiliar | Mampostería |
| | 0008-0753 (c) | Vivienda | 1 | 1 | Unifamiliar | Mampostería |
| | 0008-0753 (d) | Vivienda | 1 | 1 | Unifamiliar | Mampostería |
| | 0008-0753 (e) | Taller Ornamentación | 1 | 1 | N/A | Madera-Teja Zinc |





013

20219999935340

Página 7 de 20

| Ámbito | Código | Uso actual | No Construcciones | No de Pisos | Tipología de vivienda | Material predominante de construcción |
|--------|---------------|---|-------------------|-------------|-----------------------|---------------------------------------|
| | | n | | | | |
| | 0008-0753 (f) | Parqueadero uso institucional Colegio Santo tomas | 0 | 0 | N/A | Explanación y cerramiento |

a) Altura

Al respecto el asentamiento presenta un total de cinco (5) construcciones, tres completamente residenciales, una mixta y una de industria tipo I, asociado al taller de ornamentación y un parqueadero adecuado que no dispone de edificaciones permanentes, todas con áreas construidas solo a nivel de primer piso, siendo la edificación de mayor altura la correspondiente al taller.

b) Sistema Construible:

Durante trabajo de campo se pudo observar que la totalidad de las edificaciones de vivienda se encuentran en mampostería con buenas condiciones a nivel de fachada, sin que se pueda precisar detalles sobre el sistema constructivo interno, el taller de ornamentación se encuentra con madera pulida en el exterior y teja de zinc y la tienda corresponde a una extensión del lote B, mediante rejas en el exterior y tejas de zinc

Si bien, se tratan de edificaciones simples y de un solo piso, es indispensable que durante el proceso de reconocimiento de las edificaciones se evalúen los aspectos estructurales a través de un peritaje técnico, a fin de establecer la idoneidad del sistema estructural, caso contrario determinar los reforzamientos pertinentes a fin de mitigar el riesgo ante un eventual sismo y de esta manera salvaguardar la seguridad y la vida de los habitantes del asentamiento objeto de legalización.

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:



228



Datos del predio

De acuerdo con el registro que reposa en la base de datos de estratificación, el inmueble consultado presenta la siguiente información:

Código anterior: 000000080753000
Código catastral: 2517500000000000080753000000000
Vereda: CERCA DE PIEDRA
Dirección: LOTE 1
Area total: 3026 m²
Area construida: 0 m²
Matrícula: 50N-20454981
Uso económico: Agropecuario
POT 2000: ZCS
POT 2016: Corredor Vial Suburbano
Ubicación: Rural
Estrato: TRES (3).
Titular(es): SANCHEZ CIFUENTES LUIS-ALBERTO - SANCHEZ CIFUENTES DOLORES - SANCHEZ CIFUENTES HERNANDO
Documento(s): 000002992824 - 000020488596 - 000002993610
Vigencia: 2019-01-01
Fuente: BDIG
Observación: Cedula anterior 000000020312000

En este ámbito se encuentra el predio general con identificación de cedula catastral No. 00-00-0008-0753-000, que indica en el sistema SIES como estrato 3.

| Ámbito | Código | Estrato |
|--------|------------------|---------|
| A | 0008-0753 (a) | 3 |
| | Lote Santo Tomás | N.A |
| | 0008-0753 (b) | 3 |
| | 0008-0753 (c) | 3 |
| | 0008-0753 (d) | 3 |
| | 0008-0753 (e) | N.A |

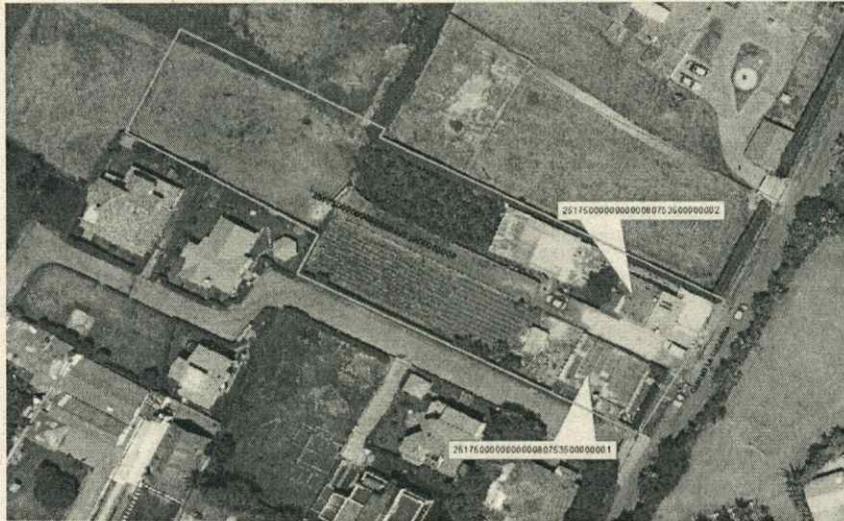
En el cuadro anterior el área identificada con la letra (e) en el material de trabajo de campo realizado de este único ámbito, la estratificación la relacionan como N/A. por ser un cobertizo construido con madera y teja de zinc destinado al funcionamiento de un taller de ornamentación (Industria tipo II), pero por estar dentro de este mismo predio general identificado con cédula catastral No. 2517500000000000080753000000000 se puede determinar que sigue siendo estrato 3.

Nota: En la información recolectada en el trabajo de campo se puede evidenciar una estratificación tipo 2, pero al ser verificada en el sistema SIES se encuentra que este ámbito en su identificación catastral general es de estrato 3 y en las mejoras encontradas dentro de dicho inmueble en el sistema del SIES las cuales se encuentran identificadas con No. 0807535000000001 y 0807535000000002 aparece sin estratificación como se indica a continuación:





Imagen 1. Localización de mejoras 1 y 2



Datos del predio

De acuerdo con el registro que reposa en la base de datos de estratificación, el inmueble consultado presenta la siguiente información:

| | |
|--------------------------|-------------------------------|
| Código anterior: | 00000080753001 |
| Código catastral: | 25175000000000080753500000001 |
| Vereda: | CERCA DE PIEDRA |
| Dirección: | MEJORA 1 |
| Area total: | 0 m ² |
| Area construida: | 140 m ² |
| Matrícula: | |
| Uso económico: | Residencial |
| POT 2000: | Otro |
| POT 2016: | Corredor Vial Suburbano |
| Ubicación: | Rural |
| Estrato: | Sin estrato registrado |
| Titular(es): | SANCHEZ CIFUENTES HERNANDO |
| Documento(s): | 00002993610 |
| Vigencia: | 2019-01-01 |
| Fuente: | BDIG |
| Observación: | |

Datos del predio

De acuerdo con el registro que reposa en la base de datos de estratificación, el inmueble consultado presenta la siguiente información:

| | |
|--------------------------|--------------------------------|
| Código anterior: | 00000080753002 |
| Código catastral: | 25175000000000080753500000002 |
| Vereda: | CERCA DE PIEDRA |
| Dirección: | MEJORA 2 |
| Area total: | 0 m ² |
| Area construida: | 269 m ² |
| Matrícula: | |
| Uso económico: | Residencial |
| POT 2000: | Otro |
| POT 2016: | Corredor Vial Suburbano |
| Ubicación: | Rural |
| Estrato: | Sin estrato registrado |
| Titular(es): | SANCHEZ CIFUENTES LUIS-ALBERTO |
| Documento(s): | 00002992824 |
| Vigencia: | 2019-01-01 |
| Fuente: | BDIG |
| Observación: | |

8. LINEAMIENTOS AMBIENTALES Y DE GESTIÓN DEL RIESGO

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

1. De acuerdo con el Plano 1B. Estructura general del territorio a largo plazo – zonas de riesgos del Acuerdo 17 del 2000, la zona NO ESTÁ UBICADA EN ZONA DE RIESGO



Handwritten signature



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 Pastoreo semi intensivo (PSI) no estableciéndose restricciones o limitaciones desde este instrumento de planificación ambiental.
3. Por el costado oriental de la zona se evidencia un vallado, el cual debe mantenerse y no debe ser intervenido sin autorización de la Secretaría de Medio Ambiente.
4. Los anteriores lineamientos deberán ser objeto de armonización en la mayor medida posible con las condiciones de conformación del asentamiento humano.

9. INFRAESTRUCTURA VIAL Y DE TRANSPORTE.

9.1. Sistema vial arterial y local

En la actualidad para llegar al posible asentamiento humano radicado con 20219999935340 se puede ingresar por la variante Chía-Cota para luego ingresar por camino de la lucerna proyectada como una vía tipo V-4 sección vial de 16.00 mts, en donde se deberá contemplar sobre el predio(s) objeto(s) de proceso de asentamiento humanos como predio(s) contiguos a esta vía una reserva vial proporcional para la ampliación de la vía de acceso a el(los) predios objeto de este análisis, para lo cual se deberá contar un levantamiento topográfico amarrado a coordenadas nacionales y en concordancia con las especificaciones técnica dadas en la resolución 648 de 2018 del IGAC.

Por el costado sur del espacio territorial demarcado para el proceso de asentamientos humanos se puede observar una servidumbre la cual no se encuentra identificada en el decreto 32 de 2015 el cual es el reglamentario del tema vial en el Acuerdo 17 de 2000, por lo cual se sugiere la identificación jurídica y su relación con los predios que componen el proceso de asentamientos humanos.

Adicionalmente se presenta la siguiente reserva vial como se describe a continuación:

Dando alcance a su solicitud de información relacionada con el predio identificado con el número catastral **00-00-0008-0753-000** ubicado en la Vereda Cerca de Piedra, se responde en los siguientes términos.

LOCALIZACIÓN PREDIO. *



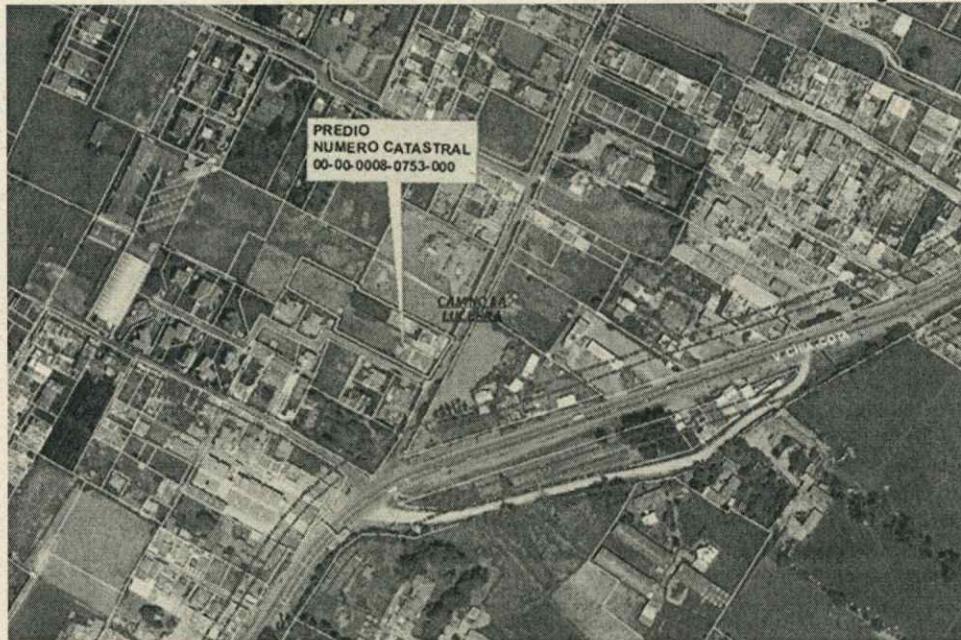


Figura 1: Localización predio 00-00-0008-0753-000 en la Aerofotografía 2014.

Reserva Vial

Se establece según lo contemplado en el Decreto Municipal 32 del 18 de septiembre de 2015, modificatorio del Decreto 73 del 15 de diciembre de 2014 y reglamentario del Acuerdo Municipal 17 de 2000 en lo que respecta a la malla vial, norma Municipal que establece los perfiles viales que se involucran con el predio citado, basado en la planimetría de la malla vial arterial troncal y secundaria que forma parte integral del Decreto, dentro de lo cual se considera:

- **Artículo Segundo – Clasificación de las Vías Arterias o Troncales**

Las vías Arterias Troncales o Vías de Primer Orden de la Malla Vial, incluyen las vías V-1, V-2 V-3 y V-4

- **Artículo Tercero – Anchos de las Vías Arterias o Troncales de Primer Orden de la Malla Vial.**

Los anchos Límites de las vías arterias o troncales serán los siguientes:

| Vías Tipo V-4 | |
|--------------------------|--|
| Son vías de | 15.50 a 19.50 metros |
| Secciones Típicas | |
| Andenes: | 2.50 m. (Zona dura 1.50 m. y zona verde 1.00 m.) |
| Calzada vehicular: | 10.50 m. a 14.50 m. |

La(s) vía(s) que lindan con el del predio identificado con número catastral **00-00-0008-0753-000**, responden a vía(s), **V-4** (16.00 m), por tal motivo se debe tener en cuenta sobre el inmueble una reserva vial aproximada de la siguiente manera:

- Vía tipo **V-7**, costado Norte 01,00 m y en su costado Sur 02,30 m. Área aproximada de **32 M2**.



WCB

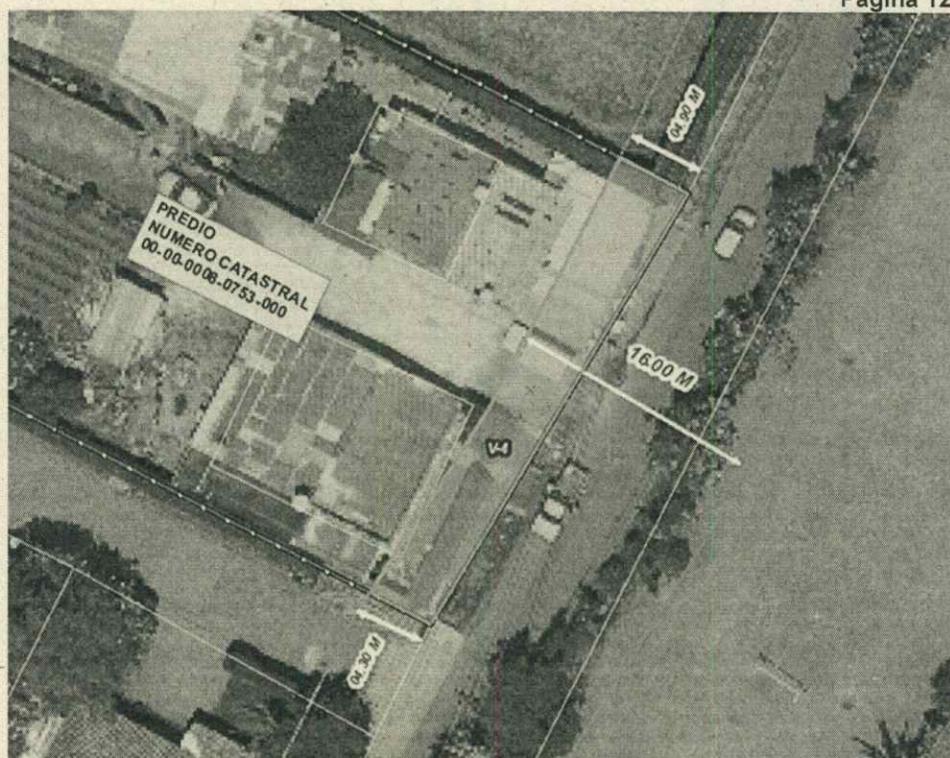


Figura 2: Reserva Vial V-4 Predio 00-00-0008-0753-000.

Notas:

- Se informa que la reserva vial, se determinó a partir del Ortofotomapa suministrado por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi en el año 2009 y actualizado en el año 2014.
- Para una mejor precisión con ocasión al perfil vial y al predio en cita, es conveniente realizar levantamiento topográfico amarrado a coordenadas nacionales, como apoyo la Dirección de Ordenamiento Territorial suministrara 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.
- Esta reserva vial está sujeta a los estudios técnicos que se requieran, previos a la ampliación de la vía y por ende a los diseños de detalle finales que se generen de los estudios; lo cual implica que en el momento de la ejecución del proyecto el trazado sea susceptible de modificaciones haciendo que el área o medidas de reserva vial aquí planteada deban ser ajustadas. Al igual que el perfil vial.

9.2. Prestación del servicio Público de transporte

Actualmente se dispone de dos rutas que cruzan en la cercanía del ámbito territorial de proceso de asentamientos humanos las cuales son 2 y las cuales se ilustran a continuación:





Ruta Cerca de Piedra: Esta circula en la cercanía del ámbito territorial de la siguiente manera; por la variante en dirección sur Chía-Cota y hasta tomar el camino del edén hacia el occidente para llegar a al camino del cerro.

Ruta Fonqueta: Esta circula en la cercanía del ámbito territorial de la siguiente manera; La cual avanza hacia al sur por el camino de la para luego girar hacia el occidente al camino del rodadero hasta llegar a el camino de cerro.

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

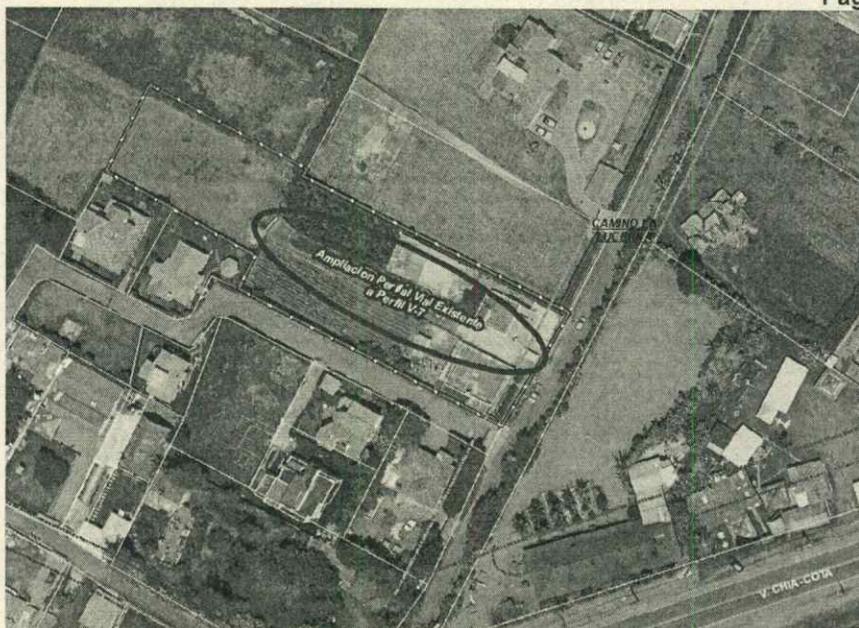
9.3. Lineamientos mínimos a tener en cuenta para las vías internas de acceso al asentamiento y posibilidades de integración con el sistema vial existente o proyectado.

Se deberá considerar la posibilidad de ampliar este perfil vial como mínimo a una vía tipo V7, buscando una consolidación mínima de seis (6) metros, la cual podrá ser menor exclusivamente frente a las edificaciones ya construidas, en los que no sea posible la liberación de espacio, caso en el cual no podrá ser inferior a cinco (5) metros. El área delimitada se destinará como cesión urbanística obligatoria en el marco del trámite de legalización urbanística.

Dicho acceso vial es de importancia debido al futuro desarrollo de la zona y la utilización como servidumbre de paso hacia predios del colegio santo tomas ubicado en la parte occidental del ámbito objeto de estudio.



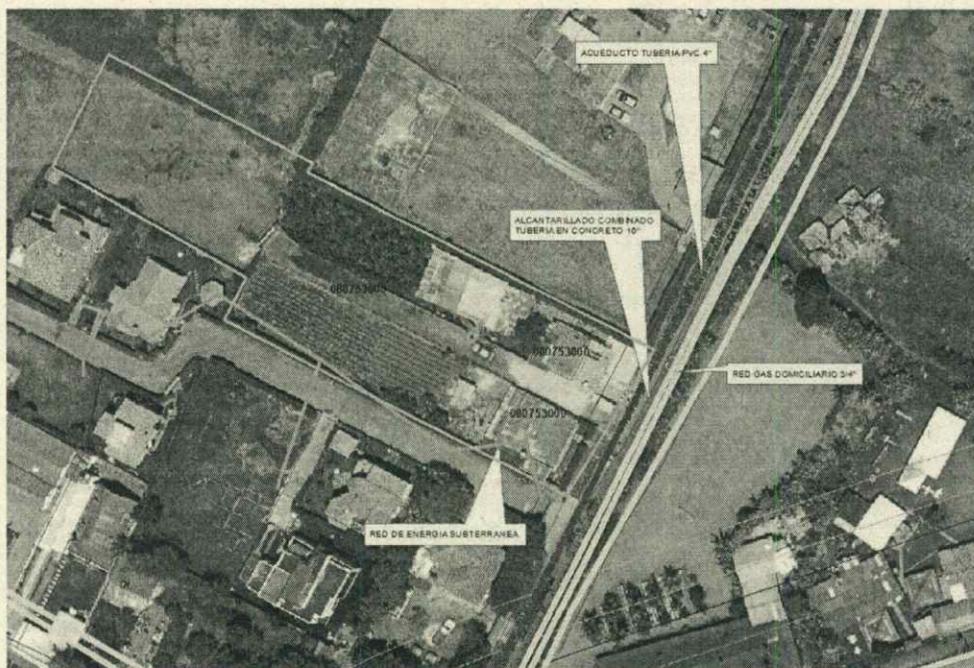
WJ



10. SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS

En el material disponible de trabajo de campo realizado por el equipo de trabajo de la Dirección de ordenamiento territorial se tiene que la zona cuenta con la disponibilidad y accesibilidad a los servicios de acueducto, alcantarillado, energía, aseo y recolección de basuras y teniendo en cuenta la base de datos relacionada con servicios públicos (Acueducto, Alcantarillado, Gas natural domiciliario y energía eléctrica) se verifica la disponibilidad de servicios públicos que tiene este predio y que se relacionada en el siguiente gráfico.

Imagen 2. Redes existentes de acueducto zona objeto de estudio



Conforme a la información recopilada en el marco del Plan maestro de Acueducto y Alcantarillado 2018, se tiene lo siguiente:

Acueducto, se evidencia suministro por vía principal Anillo Veredal (Camino La Lucerna) por una tubería PVC de 4" (línea color azul en la imagen), la cual se deriva de la red proveniente de la variante Chía-Cota que tiene la misma dimensión de tubería de 4" pulgadas.





Alcantarillado, el servicio de alcantarillado en esta zona donde se localiza el asentamiento es combinado (Aguas lluvias y aguas negras) por tubería en concreto de 10" pulgadas (línea color verde en la imagen).

En materia de acueducto y alcantarillado no existe dotación de red local domiciliaria, razón por la cual los predios al interior se han conectado de manera irregular a través de los puntos de las edificaciones localizadas al frente del lote, para tal fin y siendo viable la disponibilidad y conexión de servicios los interesados deberán adelantar los tramites correspondientes para la legalización y regularización urbanística.

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 3/4" (línea color amarillo en la imagen), en la información secundaria (Plan maestro de Acueducto y Alcantarillado 2018) al igual que el servicio de acueducto y alcantarillado no se evidencia la prolongación de la red hacia la parte interna del predio, solo indica red sobre la vía principal (Camino la Lucerna) de acceso al inmueble, el cual se localiza por el oriente.

Energía eléctrica, se tiene red de energía subterránea localizada por el sur del inmueble y según evidencia fotográfica no indica redes aéreas, ni localización de postes de alumbrado público por la servidumbre que contiene el predio al interior de este.

Servicio de aseo y recolección de basuras, se tiene según trabajo de campo que el vehículo recolector no ingresa por la servidumbre interna que contiene el asentamiento humano, el recorrido para la prestación del servicio lo realiza por el Anillo Veredal (Camino La Lucerna)

11. ESPACIO PÚBLICO Y EQUIPAMIENTOS.

El polígono objeto de estudio, se encuentra ubicado en medio de los sectores Colegio Santo Tomás y Urbanización Buena Vista Campestre de la Vereda Cerca de Piedra. En estos dos sectores, incluyendo el área delimitada como objeto de estudio, no se evidencian espacios urbanos consolidados como espacio público que permitan el ocio, la recreación o el esparcimiento de los habitantes del sector.

Imagen 3. Localización del Asentamiento Humano respecto a los sectores Colegio Santo Tomás y Urb. Buena Vista Campestre - Vereda Cerca de Piedra.



| CONVENCIONES | |
|--------------|---|
| | Sector Colegio Santo Tomás |
| | Sector Urbanización Buena Vista Campestre |
| | Asentamiento Humano |



22



En el área de influencia del polígono se localizan equipamientos de carácter educativo, tales como, el colegio I.E.O. Cerca de Piedra (145 mts. aprox.), colegio Santo Tomás (200 mts.) y Asociación el Niño Especial - ICBF (180 mts. aprox.), e instituciones asistenciales como el centro geriátrico Resort para el Adulto Mayor (50 mts. aprox.).

Imagen 4. Localización del Infraestructura de Equipamientos Educativos y Asistencial - Vereda Cerca de Piedra.

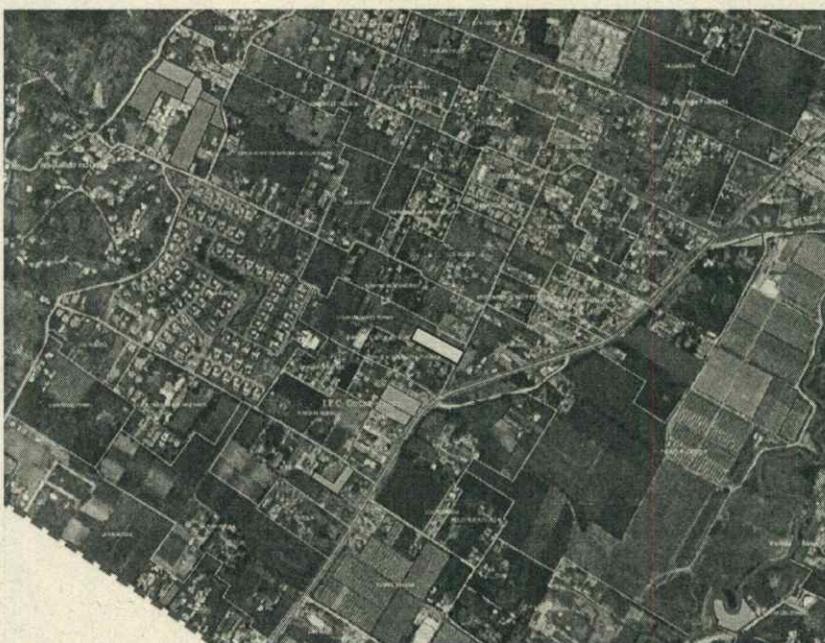


ASENTAMIENTO EN ESTUDIO

- 1 IEO Institución Educativa Oficial - Cerca de Piedra
- 2 Institución Educativa Privada - Colegio Santo Tomás
- 3 Asociación del Niño Especial - ICBF (Villa Esperanza)
- 4 Centro Geriátrico - Resort para el Adulto Mayor

Aunque los sectores adyacentes al área delimitada del asentamiento humano no cuentan con espacios habilitados para espacio público, el **Instituto de Desarrollo Urbano y Gestión Territorial - IDUVI** tiene en su inventario de suelo los siguientes inmuebles, con destino o uso a equipamiento público o espacio público, para satisfacer las necesidades de la población local.

Imagen 5. Localización de Suelo de Reserva e Infraestructura de Equipamientos Públicos Deportivos - Vereda Cerca de Piedra.



- CONVENCIONES
- Suelo de Reserva o Destinado para Espacio Público
 - Suelo de Reserva o Destinado para Equipamientos Generales.
 - Asentamiento Humano
 - Límite Vereda

Los predios identificados con cedula catastral **00-00-0004-0465 000** y **00-00-0004-0549 000**, con un área de **2.969 m2** y **1.858 m2**, respectivamente, fueron adquiridos para la construcción del Polideportivo la Libertad, el cual se encuentra a 800 metros del asentamiento en estudio.





013

20219999935340

Página 17 de 20

Otros de los predios destinados a la construcción de infraestructura comunitaria, es el predio identificado con célula catastral **00-00-0008-0977-000**, ubicado al sur del área del asentamiento humano a unos 370 metros, aproximadamente, producto de Cesiones Tipo A.

El proyecto de estructuración del espacio público propone la articulación de la red de ciclo-rutas incorporadas el perfil vial existente, con el objetivo de conectar los sectores residenciales existentes en el sector con los equipamientos públicos que se han ido construyendo en la zona, en este caso con los dos Polideportivos mencionados anteriormente.

12. MEDIDAS GENERALES PARA LA REGULARIZACIÓN URBANÍSTICA

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

1. La legalización urbanística se adelantará mediante un único trámite de legalización urbanística de asentamientos humanos.
2. En el trámite de legalización se deberán contemplar lineamientos ambientales y de sostenibilidad conducentes a mejorar las condiciones del entorno, la relación entre el medio construido y el espacio natural y el reverdecimiento del entorno (renovación paisajística del entorno).
3. Integrar la malla vial existente en el asentamiento a la malla vial local del municipio conforme a los instrumentos legales que se deriven del trámite de legalización urbanística, así como otros que jurídicamente sean viables tendientes a la declaratoria del espacio público.
4. Conforme a lo previsto en el **artículo 2.2.6.4.2.6**, del **Decreto 1077 de 2015**, se hace meritorio la definición de un mecanismo de compensación para el espacio público, reconociendo en todo caso un área básica mínima que garantice condiciones de vivienda digna, pero que a su vez permita de manera equitativa y proporcional a los niveles de construcción compensar a la colectividad por la ausencia de espacios públicos y zonas verdes, siempre y cuando no se logre concretar la cesión urbanística asociada a la vía de acceso.
5. Se requiere en los tramites de legalización urbanística establecer mecanismos de coordinación y concurrencia con los prestadores de servicios públicos domiciliarios para regularizar las condiciones de prestación de los servicios esenciales y para que definan los datos y condiciones técnicas de conexión al sistema de acueducto, alcantarillado y para que una vez se consolide la zona pública se considere dentro de los programas de expansión del alumbrado público municipal.
6. Téngase en cuenta las siguientes condiciones mínimas de habitabilidad, sin perjuicio de las que se precisen en los tramites de legalización urbanística, a saber:
 - **Áreas mínimas y densidad:** En los tramites de legalización urbanística que se deriven del presente decreto, se tendrá en cuenta cómo Área mínima permisible por unidad de vivienda (AMPV) de conformidad con lo previsto en el **artículo 76 del Acuerdo 17 de 2000**, la siguiente:



CS



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

Donde:

AMB = Área mínima básica

NA = Número de alcobas

K = Constante según uso

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

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

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

- **Aislamiento Posterior.** Como regla general las edificaciones nuevas deberán contemplar un aislamiento posterior de por lo menos tres (3) metros. 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. En todo caso en los proyectos de ampliación a nivel de segundo piso se deberán considerar las distancias y aislamientos correspondientes.
- **Aislamiento lateral.** Sera de como mínimo dos (2) metros y siempre y cuando la edificación colindante contemple una distancia igual, en caso contrario se deberá definir una solución de empate, dicha solución de empate se planteará en la propuesta de regularización urbanística, la cual debe garantizar una armónica integración de los paramentos, voladizos y demás parámetros volumétricos. En todo caso se determinará de manera específica en los tramites de legalización urbanística.
- **Número de pisos.** 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.
- **Antejardín:** No se exigirá disposición de antejardín, en caso de que este se contemple deberá por lo menos tener un ancho de dos (2) metros, los cuales deberán ser áreas libres, empedradas y dotadas de vegetación ornamental, en todo caso en el trámite de legalización urbanística se definirá de manera específica su conveniencia y dimensiones específicas.
- **Parqueaderos:** Para efectos de los reconocimientos y licencias de ampliación o modificación de construcciones ya existentes, no se exigirá el cumplimiento de obligaciones de parqueo, no obstante, se instará a los interesados en los trámites de legalización urbanística a contemplar como medida de





regularización una propuesta de parqueadero comunal, sin que su ausencia impida la continuidad y viabilidad de la actuación.

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

- **Índice máximo de ocupación:** Los actos administrativos de legalización urbanística definirán de forma específica los índices de ocupación para cada una de las unidades que integran el asentamiento humano, también se fijarán las demás normas urbanísticas necesarias para la regularización urbanística del asentamiento humano.
 - **Espacio público:** En el trámite de legalización urbanística se podrá considerar la destinación a zonas verdes o plazoletas que al interior del asentamiento puedan adecuarse y sean convenientes en términos de regularización urbanística del entorno y mejoramiento de las condiciones de habitabilidad.
7. De acuerdo a lo previsto en la Ley 9 de 1989, el Decreto 1077 de 2015, el Acuerdo 188 de 2021 y en atención a su finalidad de regularizar los asentamientos conformados por viviendas de interés social, se deberá especificar en las licencias urbanísticas y en los actos de reconocimiento de edificaciones que se deriven de los posteriores tramites de legalización urbanística su destinación para este tipo de viviendas y en consecuencia quedaran sometidos al cumplimiento de las obligaciones que la normatividad vigente impone para este tipo de viviendas.

13. CONCLUSIONES

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

1. Se trata de un asentamiento humano conformado por aproximadamente 6 lotes aparentes tres con destinación a vivienda, uno de carácter mixto, un lote destinado al uso institucional de parqueadero como complemento al servicio educativo y un espacio par el desarrollo de actividades de ornamentación, se constata una consolidación superior al 60% desde el año 2009 y un índice de ocupación superior al 70%.
2. Solo se podrán en los tramites de legalización urbanística reconocer las viviendas con carácter o destinación a interés social y los usos complementarios con la vivienda, razón por la cual deberá analizarse la complementariedad del taller de ornamentación.
3. Conforme a la visita preliminar se constatan condiciones de informalidad en un buen número de las edificaciones existentes, desarrolladas sin licencia urbanística previa o en desconocimiento de esta, con un ostensible desequilibrio entre la densidad y los espacios públicos, de igual manera a conexión adecuada e irregular a la prestación de servicios públicos de acueducto y alcantarillado, ausencia de alumbrado público, así como irregularidad en las condiciones de acceso y falta de seguridad en la tenencia de la tierra.





4. Conforme a la validación del estrato social y en cumplimiento de lo previsto en el artículo 3 del Acuerdo 188 de 2021, el asentamiento humano tiene una consolidación predominante de viviendas de interés social, cuyas viviendas se encuentran calificadas mayoritariamente en estrato 3.
5. Se trata de un asentamiento humano con condiciones de moderada precariedad por su desconexión con la estructura urbana y por la ausencia de redes adecuadas de soporte, debido a la ausencia de espacio público de encuentro, vías locales insuficientes con perfil peatonal, pero con uso frecuente para el acceso de vehículos, con superficie de rodadura en tierra y de conformación irregular; en cuanto a la forma constructiva de las viviendas y sus condiciones en general, son viviendas que de acuerdo a su sistema constructivo y acabados están ubicadas en estrato 3 y su condición de precariedad se considera como moderada.
6. Que el asentamiento humano no se localiza en zonas o terrenos localizados en suelos considerados de protección ambiental o zonas de riesgo no mitigable, por lo cual es viable su sometimiento a los tramites de legalización urbanística. No obstante, se deberán atender lo que disponga la secretaria de Medio Ambiente en relación con el vallado que transita al frente del inmueble y conforme al inventario realizado en el año 2021 se encuentra en aparentes condiciones de servicio.
7. Que el Asentamiento cuenta con acceso por el camino de la Lucerna el cual tiene una proyección vial tipo V-4 con una sección vial de 16 metros y luego por el costado sur se encuentra una servidumbre la cual no se encuentra identificada en el decreto 32 de 2015 el cual es el reglamentario del tema vial en el Acuerdo 17 de 2000, por lo cual se sugiere la identificación jurídica y su relación con los predios que componen el proceso de asentamientos humanos y su demarcación y entrega como cesión urbanística obligatoria.
8. Que como medida de regularización urbanística se deberá considerar la propuesta de diseño para la dotación del servicio público de acueducto y alcantarillado hacia el interior del asentamiento humano.
9. Que se encuentra en la zona prestación y acceso a la totalidad de los servicios públicos domiciliarios básicos, no obstante, en el marco de los tramites de legalización urbanística se hace necesario precisar las adecuadas condiciones de regularidad en materia de servicios para dar cumplimiento a la garantía de acceso o disponibilidad en la prestación de los servicios esenciales.
10. Que el asentamiento humano requiere en aras de avanzar en su regularización urbanística en aumentar la penetración de zonas verdes en las edificaciones y en el entorno, en la ampliación de las vías locales de acceso vehicular y peatonal y en la liberación de zonas construidas para mejorar las condiciones de iluminación y ventilación de las edificaciones y adelantar los posteriores tramita de licenciamiento urbanístico y acto de reconocimiento de edificaciones para constatar condiciones de seguridad y sismo resistencia de las edificaciones.

