



ALCALDÍA MUNICIPAL DE CHÍA

DECRETO NÚMERO 108 DE 2022

(12 JUL 2022)

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

LA ALCALDESA (E) 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, la Resolución 2685 del 05 de julio de 2022 y,

CONSIDERANDO:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

"Artículo 237. Definiciones

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

(...)

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

(...)

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

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

"DELEGAR al Alcalde de Chía, de conformidad con la autorización prevista por el numeral 3 del artículo 313 de la Carta política, artículo 48 de la Ley 9ª de 1989, la

facultad para llevar a cabo la legalización y regularización urbanística de asentamientos humanos en condiciones de precariedad y de origen informal, conformados por viviendas de interés social y usos complementarios que la soportan en suelo urbano y rural."

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Que, por lo anterior y acorde con la solicitud de estudio preliminar de legalización urbanística de asentamiento humano efectuada a través del radicado 2022999900359 se realizó una visita preliminar por parte de la Dirección de Ordenamiento Territorial y Plusvalía a la vereda Bojacá – Sector El Bosque, el 21 de enero de 2022, encontrando que el asentamiento humano tiene condiciones de moderada precariedad por su desconexión con la estructura urbana y por la ausencia de redes adecuadas de soporte, debido a la ausencia de espacio público de encuentro, andenes y zonas de tránsito peatonal.

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

CÓDIGO CATASTRAL
2517500000000004855600000000
2517500000000004855500000000
2517500000000004855400000000
2517500000000004855300000000
2517500000000004855200000000
2517500000000004855100000000
2517500000000004855000000000
2517500000000004854900000000
2517500000000004030900000000
2517500000000004226400000000
2517500000000004030800000000
2517500000000004087700000000
2517500000000004285600000000
2517500000000004285700000000
2517500000000004106400000000
2517500000000004031000000000
2517500000000004972100000000
2517500000000004972200000000
2517500000000004971700000000
2517500000000004971800000000

CÓDIGO CATASTRAL
251750000000000049719000000000
251750000000000040312000000000
251750000000000040313000000000
251750000000000040314000000000
251750000000000042958000000000
251750000000000042959000000000
251750000000000042960000000000
251750000000000042961000000000
251750000000000040316000000000
251750000000000040317000000000
251750000000000042529000000000
251750000000000040318000000000
251750000000000040319000000000
251750000000000041064000000000

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

Que, conforme a la visita preliminar y la información secundaria recolectada se concluyó que el asentamiento tiene un área aproximada de 16143 m², se localiza en el sector conocido como El Bosque Puente Peralta en la vereda Bojacá, en suelo rural. El asentamiento humano se ha desarrollado contiguo a la vía que comunica a Chía con Cajicá (carrera novena). En la zona se ha desarrollado comercio (venta de artículos usados "casi nuevo, tienda de víveres, bodega de reciclaje, restaurante y algunos cultivos de flores).

Que, de igual manera según las imágenes cartográficas, se evidencia una consolidación de más de 13 años en el asentamiento, este proceso de consolidación se dio inicio a partir de la configuración de núcleos familiares a finales del siglo pasado e inicios del siglo XXI.

Que, el asentamiento humano tiene una consolidación de usos predominantemente residenciales, salvo en los predios con cédula catastral 251750000000000040313000000000, 251750000000000040312000000000, 251750000000000048549000000000, 251750000000000040309000000000 en los cuales funcionan establecimientos comerciales y de servicios.

Que, conforme a la validación del estrato social y en cumplimiento de lo previsto en el artículo 3 del Acuerdo 188 de 2021 de los 36 predios; 3 están en estrato 1; 11 en estrato 2; 9 en estrato 3; 1 en estrato 4 y 9 sin estratificar, con éstas características se cumple lo dispuesto en la norma en cita; lo cual sumado a las condiciones de precariedad e informalidad permite establecer que el asentamiento humano tiene una consolidación predominante de viviendas de interés social, cuyas viviendas se encuentran calificadas mayoritariamente en estrato 3.

Que acorde con la información recopilada el asentamiento está conformado por 36 lotes en un área de 16178 m² de los cuales 4 están sin construir. Los demás lotes tienen un área construida de 4283 m² según el sistema de información geográfico, presentando un grado de consolidación del 89%.

Que, el asentamiento humano presenta condiciones de moderada precariedad 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 y de conformación irregular; en relación con las unidades de vivienda se evidenció el empleo de materiales de construcción inadecuadas; informalidad en las condiciones de acceso a las unidades privadas; apariencia de infraestructuras con vulnerabilidad estructural, aspectos todos que favorecen las condiciones de pobreza y exclusión social de los hogares y pueden conllevar a la ocurrencia de conflictos sociales vecinales y familiares.

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

Que, la zona previamente referida cuenta con la prestación de los servicios públicos básicos, según lo identificado en la zona y entrevista con los vecinos del sector, situación que deberá ser objeto de verificación y validación por las empresas prestadoras.

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

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

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

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

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

Que mediante la Resolución 2685 del 05 de julio de 2022, se encargó a la Doctora LILIANA ANDREA VILLALOBOS GORDO, en su calidad de Secretaria de Despacho, código 020, grado 04, Secretaria de Educación, como Alcaldesa municipal de Chía, desde el 07 al 28 de julio de 2022, ante la falta temporal del titular LUIS CARLOS SEGURA RUBIANO.

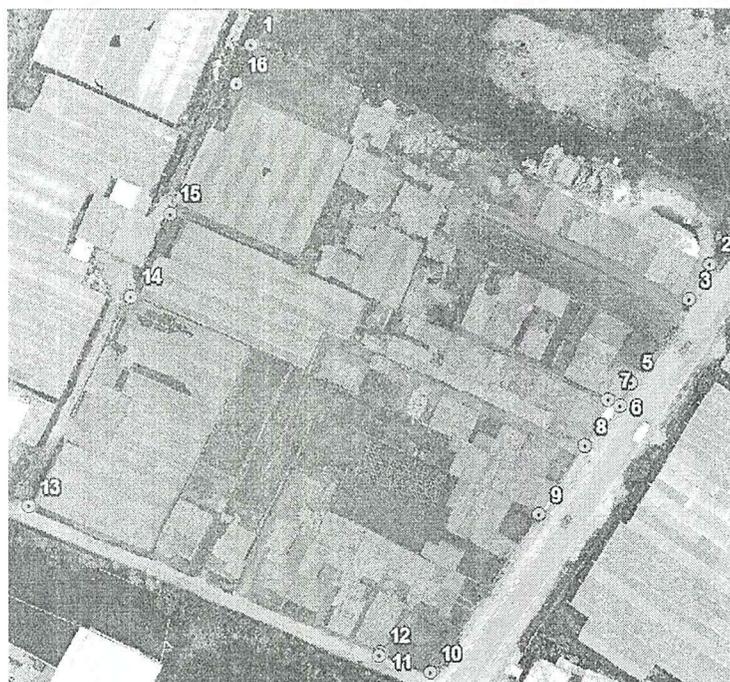
Que, en mérito de lo expuesto, la alcaldesa (E) del Municipio de Chía,

DECRETA

ARTÍCULO PRIMERO. - DESARROLLOS Y ZONA OBJETO DE LEGALIZACIÓN URBANÍSTICA. Ordenar la legalización urbanística de un sector rural de la vereda Bojacá – Sector El Bosque, con un área aproximada de 16178 m², conformada por asentamientos humanos precarios de origen informal integrados predominantemente por viviendas de interés social, el cual queda delimitado bajo las siguientes coordenadas planas en el sistema de referencia MAGNA – SIRGAS, con proyección cartográfica en un único origen de coordenadas (origen nacional), de conformidad con lo previsto en la resolución 471 de 2020, así:

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

Id	X	Y
1	4884152,473	2098095,476
2	4884278,121	2098035,310
3	4884272,275	2098025,578
4	4884256,276	2098002,992
5	4884256,501	2098002,884
6	4884253,388	2097996,620
7	4884250,289	2097998,106
8	4884243,815	2097985,533
9	4884231,420	2097966,713
10	4884201,643	2097923,394
11	4884187,721	2097928,952
12	4884187,346	2097928,134
13	4884091,364	2097969,044
14	4884119,149	2098026,653
15	4884130,002	2098049,157
16	4884148,339	2098084,700



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 BOJACÁ SECTOR EL BOSQUE 20229999900359".

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

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

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

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

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

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

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



Ámbito	Código
A	251750000000000048556000000000
	251750000000000048555000000000
	251750000000000048554000000000
	251750000000000048553000000000
	251750000000000048552000000000
	251750000000000048551000000000
	251750000000000048550000000000

Ámbito	Código
	251750000000000048549000000000
	251750000000000040309000000000
	251750000000000042264000000000
	251750000000000040308000000000
	251750000000000040877000000000 (a)
	251750000000000040877000000000 (b)
	251750000000000040877000000000 (c)
	251750000000000040877000000000(d)
	251750000000000042856000000000
	251750000000000042857000000000
	251750000000000041064000000000
B	251750000000000040310000000000
	251750000000000049721000000000
	251750000000000049722000000000
	251750000000000049717000000000
	251750000000000049718000000000
	251750000000000049719000000000
	251750000000000040312000000000
C	251750000000000040313000000000
	251750000000000040314000000000
	251750000000000042958000000000
	251750000000000042959000000000
	251750000000000042960000000000
	251750000000000042961000000000
	251750000000000040316000000000
	251750000000000040317000000000
	251750000000000042529000000000
	251750000000000040318000000000
	251750000000000040319000000000
	251750000000000041064000000000

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

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

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

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

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

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

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

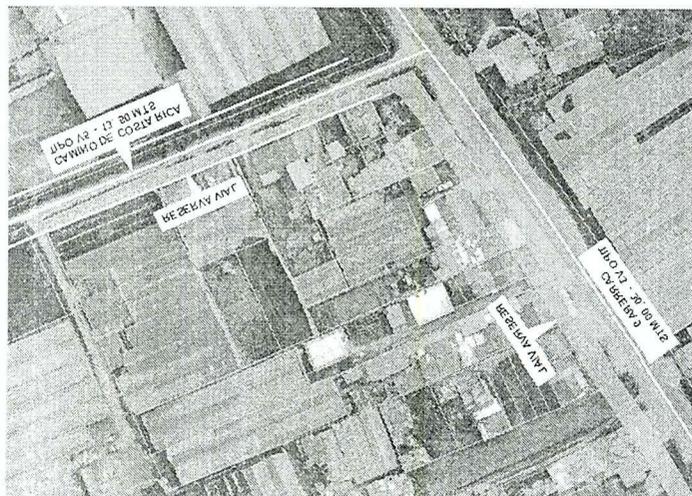
1. De acuerdo con el Plano 1B. Estructura general del territorio a largo plazo – zonas de riesgos del Acuerdo 17 del 2000, la zona NO ESTÁ UBICADA EN ZONA DE RIESGO según el respectivo Plan de Ordenamiento Territorial y la huella de inundación del año 2011.
2. Según lo establecido en la zonificación del POMCA del río Bogotá el asentamiento humano se encuentra en la categoría de uso múltiple con el descriptor Pastoreo semi intensivo (PSI) y áreas urbanas municipales y distritales (ZU) no estableciéndose restricciones o limitaciones desde este instrumento de planificación ambiental.
3. Los anteriores lineamientos deberán ser objeto de armonización en la mayor medida posible con las condiciones de conformación del asentamiento humano.

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

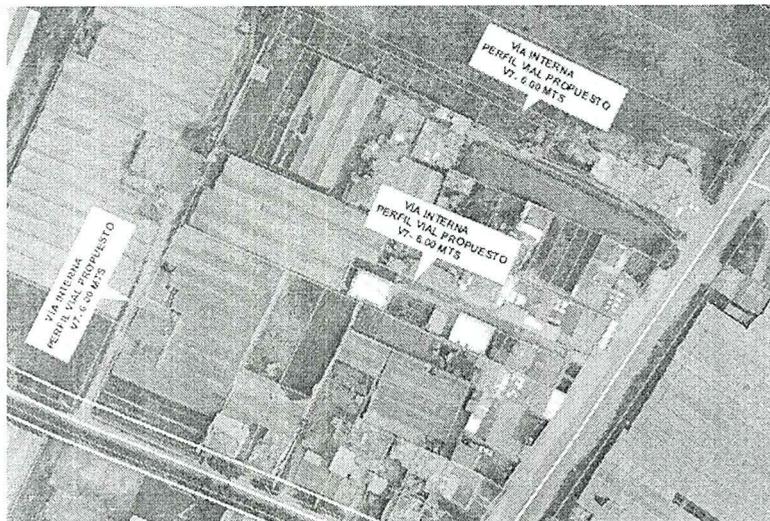
1. Por los costados oriental y sur de la zona se evidencian vallados, cuya intervención y manejo debe realizarse acorde con las directrices que imparta la Secretaría de Medio Ambiente.
2. Atendiendo los déficits de espacio público del polígono objeto de orden de legalización, y en aras de incorporar zonas verdes al sector, se procurará la incorporación de cubiertas verdes, donde los lineamientos técnicos lo permitan.
3. Queda prohibido el desarrollo de cualquier actividad que genere ruido más allá de los niveles sonoros permitidos para la zona. Considerando que el uso principal del sector será residencial, los estándares máximos permisibles de niveles de emisión de ruido en dB(A), serán los establecidos en la Resolución 0627 de 07 de abril de 2007, Artículo 9, Tabla 1, en cumplimiento de la Ley 1801 de 2016, Artículo 33.

4. Las unidades de vivienda a legalizar, procuraran incorporar en su diseño constructivo estrategias de construcción sostenible, orientadas a disminuir el consumo de agua y energía, logrando condiciones de optimización del recurso hídrico y la eficiencia energética de la edificación, entre ellas las siguientes:
 - En aras de aprovechar los sistemas pasivos de iluminación, ventilación y calefacción, las nuevas licencias de construcción y los actos de reconocimiento de edificaciones existentes intentarán ajustar la relación ventana / muro, procurar una ventilación cruzada en diferentes espacios y la utilización de materiales en fachada de baja conductividad térmica o sistemas combinados (materiales convencionales con aislantes térmicos).
 - Las unidades de vivienda procurarán instalar grifería ahorradora en los diferentes puntos de abastecimiento de agua potable y unidades sanitarias, para optimizar el consumo de agua.
 - Las edificaciones intentaran ajustar el diseño de la red de agua lluvia para facilitar su captación, acumulación y posterior aprovechamiento en uso sanitario, riego de zonas verdes y ajardinadas de la propia vivienda y áreas anexas.
5. 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.
6. No se permitirá la instalación de ningún tipo de cobertizo o cubierta que cubra total o parcialmente el aislamiento posterior o patio, ni la zona de antejardín o de retroceso sobre la vía de acceso.

ARTÍCULO OCTAVO. – SISTEMA VIAL. El asentamiento linda con la proyección vial de la carrera novena catalogada dentro del Acuerdo 017 de 2000 y su decreto reglamentario 32 de 2015, como una vía de orden arteria perfil vial tipo V3 sección vial de 30.00 m y la proyección del Camino de Costa Rica catalogada como una vía de orden local perfil vial tipo V5 sección vial de 13.50 m, en donde los predios en cuestión presentan un área de reserva vial para la ampliación de estas vías, como se muestra a continuación:



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



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

PARÁGRAFO SEGUNDO. - Las vías con perfil vial tipo V3 y V5, serán consideradas como cesión urbanística obligatoria, al ser parte de la malla vial arterial y local y se procurará la concurrencia de los propietarios y terceros interesados tendientes a concretar esta obligación.

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

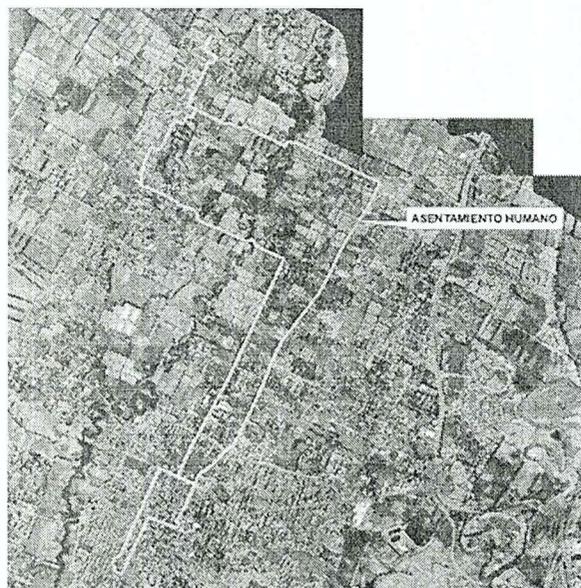
En caso de zonas de reserva solo se admitirá el reconocimiento de existencia de edificaciones, sin que las normas de regularización urbanística permitan ampliaciones o aumento de área construida.

PARÁGRAFO TERCERO.- En marco de los procesos de legalización de asentamiento que se adelante es conveniente realizar levantamiento topográfico amarrado a coordenadas nacionales, como apoyo la Dirección de Ordenamiento Territorial y Plusvalía suministrará la Información de las placas geodésicas más cercanas al predio, certificadas por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, con el sistema de referencia generado para el Municipio de Chía, con el fin de establecer de manera correcta las áreas destinadas para la ampliación de las vías requeridas.

ARTÍCULO NOVENO. – RUTAS Y ACCESO DEL SISTEMA DE TRANSPORTE PÚBLICO. El sector cuenta con la prestación del servicio Público de Transporte mediante las rutas Bosque de Chía y Guanata que transitan, tal como se puede observar a continuación:



Ruta Bosque de Chía



Ruta Guanata

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

ARTÍCULO DÉCIMO. – CESIÓN OBLIGATORIA GRATUITA PARA VÍAS LOCALES.

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

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

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

PARÁGRAFO PRIMERO. - La entrega de las zonas de cesión obligatoria para vías locales del asentamiento o las áreas de reserva vial que se constituyan en los trámites de legalización urbanística, se supedita exclusivamente a la entrega del

área aprobada y debidamente amojonada, la cual deberá estar libre, sin edificaciones o construcciones privadas; en tratándose de un mecanismo de compensación para la regularización urbanística del asentamiento, no habrá obligación de dotación de esta zona a cargo de los propietarios.

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

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

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

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

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

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

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

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

suscribirá un acta de compromiso en la cual se detallará el término para la entrega.

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

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

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

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

Donde:

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

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

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

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

3. **Aislamiento Posterior.** Como regla general las edificaciones nuevas deberán contemplar un aislamiento posterior de por lo menos tres (3) metros, si las condiciones de área del lote no lo permiten, se deberá contemplar por lo menos dos (2) metros. En el caso de edificaciones existentes, en los actos de legalización urbanística deberá buscarse o contemplarse medidas de aislamiento con las edificaciones vecinas y solo de manera excepcional en atención al grado de consolidación de la edificación y de los materiales de la estructura se definirán soluciones de empate.

4. **Aislamiento lateral.** Sera de como mínimo dos (2) metros y siempre y cuando la edificación colindante contemple una distancia igual, en

caso contrario se deberá definir una solución de empate, dicha solución de empate se planteará en la propuesta de regularización urbanística, la cual debe garantizar una armónica integración de los paramentos, voladizos y demás parámetros volumétricos. En todo caso se determinará de manera específica en los trámites de legalización urbanística.

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

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

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

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

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

ARTÍCULO DÉCIMO CUARTO. - DEL USO DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL.

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

PARÁGRAFO. - Dentro de los actos de legalización urbanística de asentamientos humanos se precisarán los usos que permitan la adecuada regularización urbanística, conforme al plan de ordenamiento territorial vigente, en el mismo

acto administrativo se fijarán los condicionamientos y limitaciones a que haya lugar tendiente a la adecuada armonización y compatibilización de usos en el sector.

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

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

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

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

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

2. **Secretaría de Obras Públicas.** En coordinación con la Secretaria de Planeación, los prestadores de Servicios Públicos Domiciliarios, el Instituto de Desarrollo Urbano, Vivienda y Gestión Territorial, debe definir la viabilidad, conveniencia y priorización de intervenciones en las zonas públicas tendientes a mejorar los bienes y servicios públicos en el sector.
3. **Secretaria de Participación Ciudadana y Acción Comunitaria.** Brindar acompañamiento, sensibilización en las jornadas de socialización y en fomentar una actuación concurrente y 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.

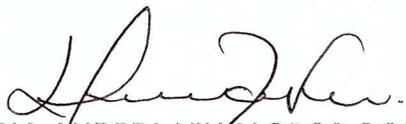
ARTÍCULO DÉCIMO SÉPTIMO. COMPORTAMIENTOS QUE AFECTAN LA INTEGRIDAD URBANÍSTICA. Los interesados en el proceso de legalización deben abstenerse de ejecutar o continuar en actuaciones que constituyan comportamientos contrarios a la integridad urbanística señaladas en el título XIV Capítulo I del Código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

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

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

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

PUBLÍQUESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE


LILIANA ANDREA VILLALOBOS GORDO
ALCALDESA MUNICIPAL (E)

Elaboró: Iván Darío Bautista Buitrago - Profesional Especializado D.O.T.R.
Luis Méndez Díaz - Profesional Universitario D.O.T.P.

Revisó: ~~Dr. Juan Ricardo Alfonso Rojas - Jefe Oficina Asesora Jurídica~~
~~Dra. Katherine Silva Manchola - Profesional Especializado O.A.L.~~

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



MEMORIA JUSTIFICATIVA ORDEN DE LEGALIZACIÓN SUELO RURAL – VEREDA BOJACÁ SECTOR EL BOSQUE 20229999900359

1. ANTECEDENTES

Mediante radicado con consecutivo 20229999900359 del 7 de enero de 2022 se solicitó a partir del predio identificado con cédula catastral 000000040310000, análisis del sector a la luz de lo previsto en el Acuerdo Municipal 188 de 2021 “*Por medio del Cual se delegar al Alcalde Municipal de Chía la facultad de legalización y regularización urbanística de asentamientos humanos con condiciones de precariedad y de origen informal, conformados por viviendas de interés social y usos complementarios que la soportan y se dictan otras disposiciones*”

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

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

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

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

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

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

3. IDENTIFICACIÓN Y DELIMITACIÓN DEL ASENTAMIENTO HUMANO.

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





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

Id	X	Y
1	4884152,473	2098095,476
2	4884278,121	2098035,310
3	4884272,275	2098025,578
4	4884256,276	2098002,992
5	4884256,501	2098002,884
6	4884253,388	2097996,620
7	4884250,289	2097998,106
8	4884243,815	2097985,533
9	4884231,420	2097966,713
10	4884201,643	2097923,394
11	4884187,721	2097928,952
12	4884187,346	2097928,134
13	4884091,364	2097969,044
14	4884119,149	2098026,653
15	4884130,002	2098049,157
16	4884148,339	2098084,700

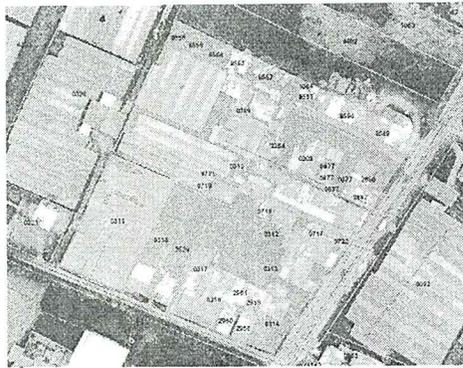
Fuente: Dirección de Ordenamiento Territorial y Plusvalía, 2022



La zona objeto de estudio tiene un área aproximada de 16143 mt², se localiza en el sector conocido como El Bosque Puente Peralta en la vereda Bojacá, en suelo rural.

El asentamiento humano se ha desarrollado contiguo a la vía que comunica a Chía con Cajicá (carrera novena). En la zona se ha desarrollado comercio (venta de artículos usados “casi nuevo, tienda de víveres, depósito de reciclaje, restaurante y algunos cultivos de flores.)





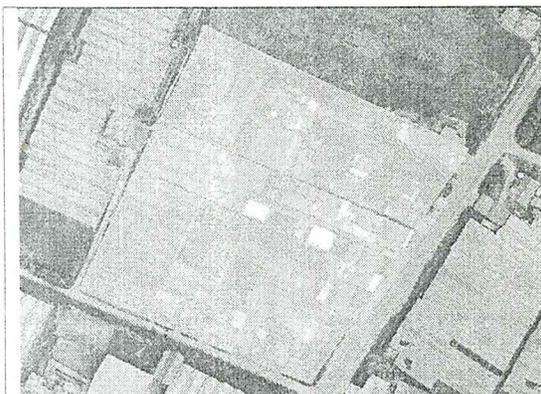
Fuente: Dirección de Ordenamiento Territorial y Plusvalía, 2022

Imagen 1. Localización Zona objeto de estudio Orden de Legalización Bojacá Sector El Bosque del radicado 20229999900359

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 agropecuaria ZAP, no obstante, lo anterior al revisar la información catastral y las imágenes disponibles se puede evidenciar lo siguiente;



Fuente: Ortofotomosaico 2009

Se evidencia que para el año 2009 ya se había un gran número de construcciones irregulares y se observa un alto grado de consolidación en el asentamiento. El grado de consolidación aproximado de la fecha era el 78,3%, con un estimado de 8 lotes sin edificaciones



Fuente: Ortofotomosaico 2014

Para el año 2014 se continúa con el proceso de aparente construcción ilegal y se observan nuevas edificaciones, intensificando el asentamiento humano, con varias construcciones al interior del predio, con una consolidación estimada superior al 90%





Fuente: Imagen libre Google earth 2020

Se evidencia para el año 2020

Prácticamente casi todos los predios se encuentran con un buen número de construcciones adosada al interior de una misma

Unidad predial, sin adecuadas condiciones de ventilación, Iluminación y acceso, los espacios libres son reducidos y se concluye que en la actualidad el grado de consolidación es de aproximadamente el 92%

Existen unos predios libres hacia el ámbito A de pequeño tamaño y dos predio ocupados y destinado a la producción de flores en los ámbitos B y C

Según las imágenes cartográficas se evidencian una consolidación de más de 13 años en el asentamiento, este proceso de consolidación se dio inicio a partir de la configuración de núcleos familiares a finales del siglo pasado e inicios del siglo XXI.

5. ESTRUCTURA Y SECTORIZACIÓN DEL ASENTAMIENTO

Conforme a la evolución histórica que se evidenció, el grado de consolidación y la proximidad de las edificaciones se identifica un ámbito en el asentamiento; demarcado por las vías de acceso al asentamiento tal como se detalla a continuación:

Ilustración 1. Ámbito Asentamiento Humano



Aunque el área mínima permitida según el POT vigente es de 10.000m², el asentamiento objeto de la presente, se encuentra consolidado en treinta y seis (36) predios incluyendo las servidumbres, con las siguientes características:

El asentamiento presenta un área aproximada de 16.178 m² en un total de 36 predios. Para efectos de la memoria justificativa se dividió en tres ámbitos: el ámbito A con 18 predios, el ámbito B con 6 predios y el ámbito C con 12 predios con las siguientes características:

1. 251750000000000040309000000000 con un área de 3200 mts² de los cuales 120 mts² de área construida, ubicado en zona agropecuaria ZAP conforme al POT 2000, en estrato 1.





2. 25175000000000004031000000000 con área de 1658 mt2 de terreno, 473 mt2 de área construida, ubicado en zona agropecuaria ZAP conforme al POT del 2000, estrato 2 y matrícula inmobiliaria 50N-745554.
3. 25175000000000004031200000000 con área de 585 mt2 de terreno, 281 mt2 de área construida, ubicado en zona agropecuaria ZAP conforme al POT del 2000, estrato 2 y matrícula inmobiliaria 50N-365041.
4. 25175000000000004031300000000 con área de 1244 mt2 de terreno, 320 mt2 de área construida, ubicado en zona agropecuaria ZAP conforme al POT del 2000, estrato 4 y matrícula inmobiliaria 50N-223602.
5. 25175000000000004031400000000 con área de 476 mt2 de terreno, 83 mt2 de área construida, ubicado en zona agropecuaria ZAP conforme al POT del 2000, estrato 3 y matrícula inmobiliaria 50N-372457.
6. 25175000000000004031600000000 con área de 357 mt2 de terreno, 233 mt2 de área construida, ubicado en zona agropecuaria ZAP conforme al POT del 2000, estrato 3 y matrícula inmobiliaria 50N-250085.
7. 25175000000000004031700000000 con área de 747 mt2 de terreno, 125 mt2 de área construida, ubicado en zona agropecuaria ZAP conforme al POT del 2000, estrato 2 y matrícula 100018669900B660000.
8. 25175000000000004031800000000 con área de 720 mt2 de terreno, 210 mt2 de área construida, ubicado en zona agropecuaria ZAP conforme al POT del 2000, estrato 3 y matrícula inmobiliaria 50N-955667.
9. 25175000000000004031900000000 con área de 2304 mt2 de terreno, 187 mt2 de área construida, ubicado en zona agropecuaria ZAP conforme al POT del 2000, estrato 2 y matrícula inmobiliaria 50N-816896.
10. 25175000000000004226400000000 con área de 360 mt2 de terreno, 115 mt2 de área construida, ubicado en zona agropecuaria ZAP conforme al POT del 2000, estrato 2 y matrícula inmobiliaria 50N-1197868.
11. 25175000000000004285600000000 con área de 246 mt2 de terreno, 93 mt2 de área construida, ubicado en zona agropecuaria ZAP conforme al POT del 2000, estrato 1 y matrícula inmobiliaria 50N-1197871.
12. 25175000000000004285700000000 con área de 120 mt2 de terreno, 115 mt2 de área construida, ubicado en zona agropecuaria ZAP conforme al POT del 2000, estrato 2 y matrícula inmobiliaria 50N-20116786.
13. 25175000000000004295900000000 con área de 128 mt2 de terreno, 77 mt2 de área construida, ubicado en zona agropecuaria ZAP conforme al POT del 2000, sin estratificar y matrícula inmobiliaria 50N-20281973.
14. 25175000000000004296000000000 con área de 116 mt2 de terreno, 59 mt2 de área construida, ubicado en zona agropecuaria ZAP conforme al POT del 2000, estrato 1 y matrícula inmobiliaria 50N-20281975.





013

20229999900359

Página 6 de 18

15. 25175000000000004296100000000 con área de 121 mt2 de terreno, 98 mt2 de área construida, ubicado en zona agropecuaria ZAP conforme al POT del 2000, estrato 2 y matrícula inmobiliaria 50N-20281974.
16. 25175000000000004855000000000 con área de 190 mt2 de terreno, 105 mt2 de área construida, ubicado en zona agropecuaria ZAP conforme al POT del 2000, estrato 2 y matrícula inmobiliaria 50N-20705302.
17. 25175000000000004855100000000 con área de 179 mt2 de terreno, 0 mt2 de área construida, ubicado en zona agropecuaria ZAP conforme al POT del 2000, estrato 3 y matrícula inmobiliaria 50N-20705303.
18. 25175000000000004855200000000 con área de 178 mt2 de terreno, 0 mt2 de área construida, ubicado en zona agropecuaria ZAP conforme al POT del 2000, sin estrato y matrícula inmobiliaria 50N-20705304.
19. 25175000000000004855300000000 con área de 80 mt2 de terreno, 80 mt2 de área construida, ubicado en zona agropecuaria ZAP conforme al POT del 2000, sin estrato y matrícula inmobiliaria 50N-20705305.
20. 25175000000000004855400000000 con área de 98 mt2 de terreno, 0 mt2 de área construida, ubicado en zona agropecuaria ZAP conforme al POT del 2000, sin estrato y matrícula inmobiliaria 50N-20705306.
21. 25175000000000004855500000000 con área de 85 mt2 de terreno, 0 mt2 de área construida, ubicado en zona agropecuaria ZAP conforme al POT del 2000, sin estrato y matrícula inmobiliaria 50N-20705307.
22. 25175000000000004855600000000 con área de 85 mt2 de terreno, 0 mt2 de área construida, ubicado en zona agropecuaria ZAP conforme al POT del 2000, sin estrato y matrícula inmobiliaria 50N-20705308.
23. 25175000000000004971700000000 con área de 191 mt2 de terreno, 168 mt2 de área construida, ubicado en zona agropecuaria ZAP conforme al POT del 2000, estrato 3 y matrícula inmobiliaria 50N-20856848.
24. 25175000000000004971900000000 con área de 315 mt2 de terreno, 534 mt2 de área construida, ubicado en zona agropecuaria ZAP conforme al POT del 2000, sin estrato y matrícula inmobiliaria 50N-20856850.
25. 2517500000000000403308000000000 con área de 360 mt2 de terreno, 223 mt2 de área construida, ubicado en zona agropecuaria ZAP conforme al POT del 2000, sin estrato y matrícula inmobiliaria 50N-1197869.
26. 2517500000000000497220000000000 con área de 79 mt2 de terreno, el cual figura como reserva vial, ubicado en zona agropecuaria ZAP conforme al POT del 2000, sin estrato y matrícula inmobiliaria 50N-208553.
27. 2517500000000000497210000000000, el cual está legalizado con resolución 3082 de 2019, con área de 284 mt2 de terreno, el cual aparentemente funciona como vía de acceso, ubicado en zona agropecuaria ZAP conforme al POT del 2000, sin estrato.





28. 2517500000000000497180000000000, el cual está legalizado con resolución 3082 de 2019, ubicado en zona agropecuaria ZAP conforme al POT del 2000.
29. 2517500000000000408770000000000 A, es un PH tiene 3 cédulas con el mismo número, ubicado en zona agropecuaria ZAP conforme al POT del 2000.
30. 2517500000000000408770000000000 A, es un PH tiene 3 cédulas con el mismo número, ubicado en zona agropecuaria ZAP conforme al POT del 2000.
31. 2517500000000000408770000000000 A, es un PH tiene 3 cédulas con el mismo número, ubicado en zona agropecuaria ZAP conforme al POT del 2000.
32. 2517500000000000408770000000000 A, es un PH tiene 3 cédulas con el mismo número, ubicado en zona agropecuaria ZAP conforme al POT del 2000.
33. 2517500000000000485490000000000, con área de 157 mt2 de terreno, y 208 m2 construidos, ubicado en zona agropecuaria ZAP conforme al POT del 2000, sin estrato.
34. 2517500000000000410640000000000, funciona como servidumbre de acceso a los lotes 8549, 8550, 8551, 8552, 8553, 8554, 8555 y 8556.
35. 2517500000000000425290000000000, tiene un área de 720 mt2 de terreno, y área construida de 170 m2, ubicado en zona agropecuaria ZAP conforme al POT del 2000, sin estrato.
36. 2517500000000000429580000000000, tiene un área de 115 mt2 de terreno, y área construida de 59 m2, ubicado en zona agropecuaria ZAP conforme al POT del 2000, sin estrato.

37. CONSOLIDACIÓN URBANÍSTICA PREDOMINANTE

a. USOS ACTUALES

El asentamiento humano tiene una consolidación de usos predominantemente residenciales, salvo en los predios con cédula catastral 251750000000000040313000000000, 251750000000000040312000000000, 251750000000000048549000000000, 251750000000000040309000000000 en los cuales funcionan establecimientos comerciales y de servicios.





Imagen 2. Usos no residenciales en el ámbito



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

Según la visita de campo realizada el pasado 21 de enero de 2022 por profesionales de la Dirección de Ordenamiento Territorial y Plusvalía y conforme a la información allí registrada se tienen las siguientes características según lo evidenciado a nivel externo para cada una de las edificaciones:

Ámbito	Código	Uso actual	No Construcciones	No de Pisos	Estrato	Tipología de vivienda	Material Predominante
A	2517500000000000 48556000000000	Vivienda	3	1 de 1 piso y 1 de 2 pisos y 1 de 3 pisos	Sin estrato registrado	La de 1 piso Unifamiliar y las de 2 pisos bifamiliares, y la de 3 piso multifamiliar.	Mampostería
	2517500000000000 48555000000000	Lote	0	0	Sin estrato (9)	N/A	N/A
	2517500000000000 48554000000000	Vivienda	1	3	Sin estrato (9)	Multifamiliar	Mampostería
	2517500000000000 48553000000000	Lote	0	0	Sin estrato (9)	N/A	N/A
	2517500000000000 48552000000000	Vivienda	1	1	Sin estrato (9)	Unifamiliar	Mampostería
	2517500000000000 48551000000000	Vivienda	1	1	3	Unifamiliar	Mampostería
	2517500000000000 48550000000000	Vivienda	1	1	2	Unifamiliar	Mampostería
	2517500000000000 48549000000000	Vivienda	1	1	3	Comercio (Restaurante)	Madera y mampostería
	2517500000000000 40309000000000	Vivienda	1	3	1	Multifamiliar	Mampostería
	2517500000000000 42264000000000	Vivienda	2	2	2	Bifamiliar	Mampostería
	2517500000000000 40308000000000	Vivienda	1	2	3	Bifamiliar	Mampostería
	2517500000000000 40877000000000 (a)	Vivienda	2	Una de 1 piso y la otra de 2 pisos	2	Unifamiliar y bifamiliar respectivamente	Prefabricada y mampostería





	2517500000000000 40877000000000(b)	Lote	Lote Vacío	0	Sin estrato (9)	N/A	N/A
	2517500000000000 40877000000000(c)	Vivienda	3	1 de 1 piso y 2 de 2 pisos	Sin estrato (9)	La de 1 piso Unifamiliar y las de 2 pisos bifamiliares	Mampostería y prefabricado
	2517500000000000 40877000000000(d)	Vivienda			2		
	2517500000000000 42856000000000	Vivienda	1	1	1	Unifamiliar	Mampostería
	2517500000000000 42857000000000	Vivienda	1	1	2	Unifamiliar	Mampostería
	2517500000000000 41064000000000	Lote (vía de acceso)	0	0	N/A	Servidumbre	N/A
B	2517500000000000 40310000000000	Lote	0	0	2	Vía de acceso	
	2517500000000000 49721000000000	Lote	Legalizado	Legalizado	Sin estrato	Vía de acceso	Legalizado
	2517500000000000 49722000000000	Vivienda	Legalizado	Legalizado	Sin estrato	Legalizado	Legalizado
	2517500000000000 49717000000000	Vivienda	Legalizado	Legalizado	3	Legalizado	Legalizado
	2517500000000000 49718000000000	Vivienda	Legalizado	Legalizado	3	Legalizado	Legalizado
	2517500000000000 49719000000000	Vivienda	Legalizado	Legalizado	Sin estrato registrado	Legalizado	Legalizado
	2517500000000000 40312000000000	Mixto	3	2 de 1 piso y una de 2 pisos	2	Una tienda. Unifamiliar y bifamiliar	Mampostería
	2517500000000000 40313000000000	Vivienda	4	2de 1 piso y 2 de 2 pisos	4	dos unifamiliares	Mampostería las casas y las bodegas en prefabricado
	2517500000000000 40314000000000	Vivienda	1	1	3	Unifamiliar	Mampostería
	2517500000000000 42958000000000	Vivienda	2	1 de 2 pisos y la otra de 1 piso	2	Bifamiliar y unifamiliar	Mampostería
C	2517500000000000 42959000000000	Vivienda	1	1	Sin estrato registrado	Unifamiliar	Mampostería
	2517500000000000 42960000000000	Vivienda	1	2	1	Bifamiliar	Mampostería
	2517500000000000 42961000000000	Vivienda	1	2 pisos	2	Bifamiliar	Mampostería
	2517500000000000 40316000000000	Vivienda (Legalizado)	3	2de 1 piso y 1 de 2 pisos	3	Las de 1 piso unifamiliar y la de 2 pisos bifamiliar	Mampostería y prefabricado
	2517500000000000 40317000000000	Vivienda	5	4 de 1 piso y 1 de 3 pisos	2	Las de 1 piso unifamiliar y la de 3 pisos multifamiliar	Mampostería y prefabricado
	2517500000000000 42529000000000	Vivienda	3	2 de 1 Piso y 1 de 3 pisos	3	Las de 1 piso unifamiliar y la de 3 pisos multifamiliar	Las 1 piso prefabricadas y la de 3 pisos en mampostería
	2517500000000000 40318000000000	Vivienda	1	2	3	Bifamiliar	Mampostería
	2517500000000000 40319000000000	Vivienda	2	1	2	Unifamiliar	Una en mampostería y la otra prefabricada





013

20229999900359

Página 10 de 18

2517500000000000 41064000000000	Lote (vía de acceso)	0	0	N/A	Servidumbre	N/A
------------------------------------	----------------------	---	---	-----	-------------	-----



Imagen 3. Características predominantes del asentamiento humano

a) Altura

Al respecto el asentamiento se aprecian aproximadamente 46 construcciones de las cuales 15 están construidas a nivel de primer piso, 19 en dos pisos y 5 en 3 pisos.

b) Sistema Construido:

Durante trabajo de campo se pudo observar que la mayoría de viviendas se construyeron en mampostería (bloque y/o ladrillo) y unas pocas en prefabricado. Sin embargo, es indispensable que durante el proceso de reconocimiento de las edificaciones se evalúen los aspectos estructurales a través de un peritaje técnico, a fin de establecer la idoneidad del sistema estructural, caso contrario determinar los reforzamientos pertinentes a fin de mitigar el riesgo ante un eventual sismo y de esta manera salvaguardar la seguridad y la vida de los habitantes del asentamiento objeto de legalización.

38. VIVIENDAS DE INTERÉS SOCIAL – VALIDACIÓN MEDIANTE ESTRATIFICACIÓN

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

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

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

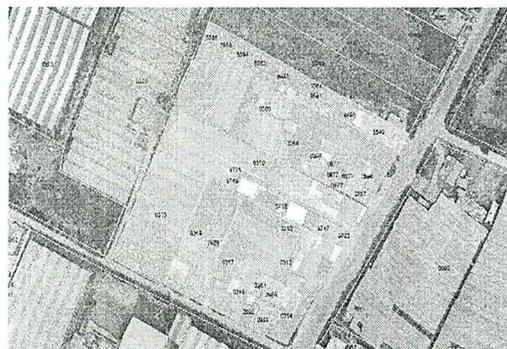
Ámbito	Código	Estrato
A	251750000000000048556000000000	Sin estrato registrado
	251750000000000048555000000000	Sin estrato (9)





	251750000000000048554000000000	Sin estrato registrado
	251750000000000048553000000000	Sin estrato (9)
	251750000000000048552000000000	Sin estrato (9)
	251750000000000048551000000000	3
	251750000000000048550000000000	2
	251750000000000048549000000000	3
	251750000000000040309000000000	1
	251750000000000042264000000000	2
	251750000000000040308000000000	3
	251750000000000040877000000000 (a)	2
	251750000000000040877000000000(b)	Sin estrato (9)
	251750000000000040877000000000 (c)	Sin estrato (9)
	251750000000000040877000000000(d)	2
	251750000000000042856000000000	1
	251750000000000042857000000000	2
	251750000000000041064000000000	N/A
B	251750000000000040310000000000	2
	251750000000000049721000000000	Sin estrato
	251750000000000049722000000000	Sin estrato
	251750000000000049717000000000	3
	251750000000000049718000000000	3
	251750000000000049719000000000	Sin estrato registrado
	251750000000000040312000000000	2
C	251750000000000040313000000000	4
	251750000000000040314000000000	3
	251750000000000042958000000000	2
	251750000000000042959000000000	Sin estrato registrado
	251750000000000042960000000000	1
	251750000000000042961000000000	2
	251750000000000040316000000000	3
	251750000000000040317000000000	2
	251750000000000042529000000000	3
	251750000000000040318000000000	3
	251750000000000040319000000000	2
	251750000000000041064000000000	N/A

Nota: Los predios calificados con 9 obedecen a predios que al momento de la revisión de estrato se encontraban sin edificación.



Realizada la consulta en el sistema de estratificación de los 36 predios; 3 están en estrato 1; 11 en estrato 2; 9 en estrato 3; 1 en estrato 4 y 9 sin estratificar. Con éstas características se cumple lo dispuesto en artículo 3 del Acuerdo 188 de 2021; los cuales sumados a las condiciones de precariedad e informalidad serán considerados como viviendas de interés social.





39. LINEAMIENTOS AMBIENTALES Y DE GESTIÓN DEL RIESGO

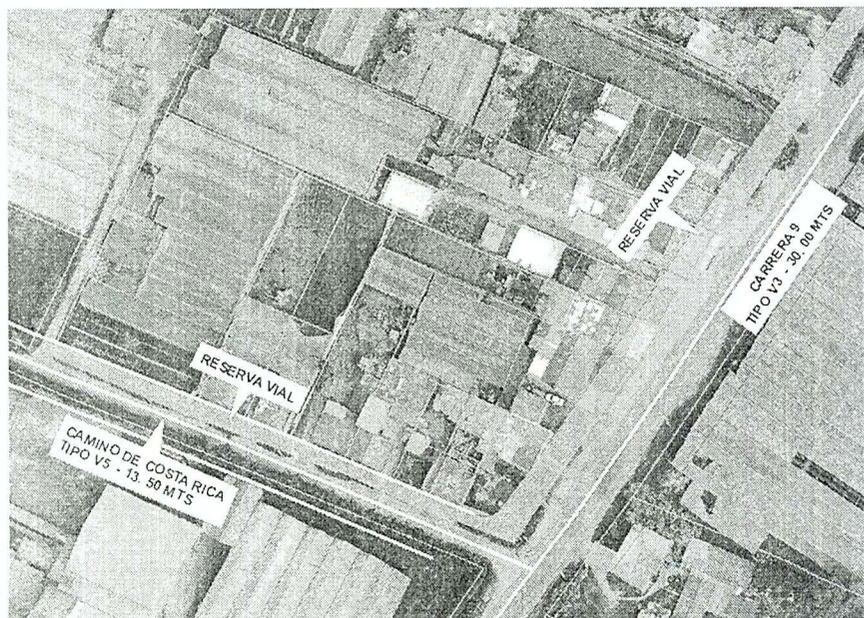
Conforme al Plan de Ordenamiento Territorial vigente (Acuerdo 17 de 2000) y la actualización del POMCA del Río Bogotá adoptado mediante la Resolución 957 de 2019 se encuentra para la zona objeto de análisis, lo siguiente:

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 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) y áreas urbanas municipales y distritales (ZU) no estableciéndose restricciones o limitaciones desde este instrumento de planificación ambiental.
3. Por los costados oriental y sur de la zona se evidencian vallados, cuya intervención y manejo debe realizarse acorde con las directrices que imparta 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.

40. INFRAESTRUCTURA VIAL Y DE TRANSPORTE.

a. Sistema vial arterial y local

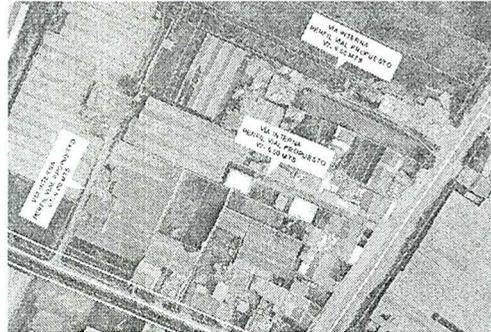
Actualmente el asentamiento linda con la proyección vial de la carrera novena catalogada dentro del Acuerdo 017 de 2000 y su decreto reglamentario N° 32 de 2015, como una vía de orden arteria perfil vial tipo V3 sección vial de 30.00 mts y la proyección del Camino de Costa Rica catalogada como una vía de orden local perfil vial tipo V5 sección vial de 13.50 mts, en donde los predios en cuestión presentan un área de reserva vial para la ampliación de estas vías, como se muestra a continuación:





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

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



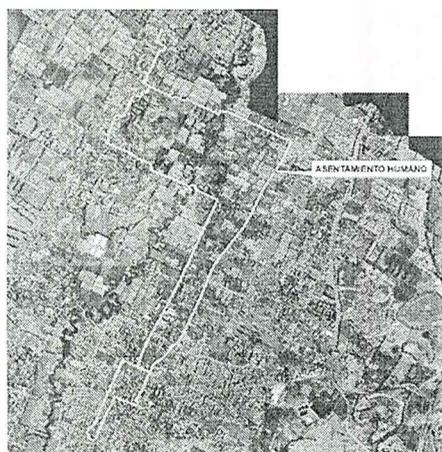
9.1 Rutas y acceso del sistema de transporte público, según información disponible.

Actualmente se dispone de la ruta Bosque de Chía que transita por la carrera novena frente al asentamiento:



Ruta Bosque de Chía

Ruta Guanata



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





41. SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS

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

En cuanto a la prestación del **servicio de energía eléctrica**, se tiene la instalación de una red de Media tensión perteneciente al circuito denominado Barbal, subestación Chía de 34 KV y la alimentación del asentamiento humano a través de la red de baja tensión.

En lo atiente al servicio de **Gas natural domiciliario**, según la información secundaria disponible, el asentamiento humano cuenta con disponibilidad del servicio de gas natural domiciliario a través de la conexión y suministro que se realiza por una red de distribución cuyo diámetro es de 3", no se logra precisar en la información secundaria si la totalidad de las viviendas se encuentran con la prestación efectiva del servicio.

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

Conforme a la información recopilada en el marco del Plan maestro de Acueducto y Alcantarillado 2018, se tiene a nivel de **acueducto** un suministro por la carrera novena una tubería de 6" en PVC (Color azul) y por el costado sur del asentamiento (camino de Costa Rica), con una tubería de 3" en PVC (Color azul), la cual se deriva de una red secundaria proveniente del casco urbano que transita desde la carrera novena.

Ilustración 2. Redes existentes de acueducto, alcantarillado, energía, gas natural zona objeto de estudio



En el caso del servicio de **Alcantarillado**, el asentamiento humano se conecta a una red secundaria de alcantarillado combinado que conduce hacia los colectores del río Frio en una red de 10" de concreto (color rojo), a esta red descarga una red interna por el camino de costa rica de 24" en concreto, se desconoce conforme a la información secundaria la forma de descarga de las aguas residuales de las edificaciones posteriores y la vigencia de la información, razón por la cual se ha solicitado a EMSERCHIA concepto para efectos de precisar las condiciones actuales de prestación de los servicios Públicos.

42. ESPACIO PÚBLICO Y EQUIPAMIENTOS.





El sector El Bosque - Puente Peralta se localiza sobre el costado noroccidental de la Vereda Bojacá, en el que no se identifica a nivel de equipamientos y espacio público lugares habilitados o en funcionamiento.

Dentro de un radio de 500 metros no existen equipamientos aledaños al asentamiento. Las instituciones educativas públicas más cercanas son la Diosa Chía ubicada en villa de las Flores sector Bochica; en sector San Francisco la institución educativa Bojacá; la institución educativa de la vereda Fagua; el colegio privado nuevo gimnasio campestre; el colegio campestre ICAL; el jardín infantil Nimbo Kindergarden y la universidad de Cundinamarca.



Equipamientos cercanos al asentamiento (sector el Bosque Puente Peralta-Vereda Bojacá.)

En cuanto a espacio público el más cercano corresponde a un pequeño parque que cuenta exclusivamente con un parque biosaludable y se localiza aproximadamente 473 metros en un predio de propiedad del municipio que según el registro único inmobiliario RUPI fue adquirido en el año 2003 con destinación a guardería y salón comunal y que corresponde al predio identificado con cédula catastral 251750000000000043418000000000.

43. MEDIDAS GENERALES PARA LA REGULARIZACIÓN URBANÍSTICA

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

1. Se hace necesario para concretar las medidas de conformación y regularización del espacio público del asentamiento humano que de preferencia los trámites de legalización urbanística se tramiten de forma conjunta a nivel de ámbito, conforme a la demarcación definida en el presente documento.
2. Que se definan las reglas u orientaciones para los predios que por sus características jurídicas y de ocupación no requieren el sometimiento al trámite de legalización urbanística, pero que se encuentran al interior de la zona cuya orden de legalización se emite.
3. Contemplar lineamientos ambientales y de sostenibilidad conducentes a mejorar las condiciones del entorno, la relación entre el medio construido y el espacio natural y el reverdecimiento del entorno.
4. Integrar la malla vial existente en el asentamiento a la malla vial local del municipio conforme a los instrumentos legales que se deriven del trámite de legalización urbanística, así como otros que jurídicamente sean viables tendientes a la declaratorio del espacio público.





5. Conforme a lo previsto en el artículo 2.2.6.4.2.6 del Decreto 1077 de 2015 se hace meritorio la definición de un mecanismo de compensación para el espacio público, reconociendo en todo caso un área básica mínima que garantice condiciones de vivienda digna, pero que a su vez permita de manera equitativa y proporcional a los niveles de construcción compensar a la colectividad por la ausencia de espacios públicos y zonas verdes.
6. Se requiere en los trámites de legalización urbanística establecer mecanismos de coordinación y concurrencia con los prestadores de servicios públicos domiciliarios para regularizar las condiciones de prestación de los servicios esenciales
7. Téngase en cuenta las siguientes condiciones mínimas de habitabilidad, sin perjuicio de las que se precisen en los tramites de legalización urbanística, a saber:
 - **Áreas mínimas y densidad:** En los tramites de legalización urbanística que se deriven del presente decreto, se tendrá en cuenta cómo Área mínima permisible por unidad de vivienda (AMPV) de conformidad con lo previsto en el artículo 76 del Acuerdo 17 de 2000, la siguiente:

$AMPV = AMB \times NA \times K$

Donde:

AMB = Area mínima básica

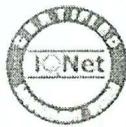
NA = Número de alcobas

K= Constante según uso

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

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

Los espacios de servicios, como baños y cocinas, que por razones de diseño no se puedan ventilar de manera natural, se deberá asegurar la extracción de olores y vahos por medios mecánicos (extractores de aire).
- **Aislamiento Posterior.** Como regla general las edificaciones nuevas deberán contemplar un aislamiento posterior de por lo menos tres (3) metros, si las condiciones de área del lote no lo permiten, se deberá contemplar por lo menos dos (2) metros. En el caso de edificaciones existentes, en los actos de legalización urbanística deberá buscarse o contemplarse medidas de aislamiento con las edificaciones vecinas y solo de manera excepcional en atención al grado de consolidación de la edificación y de los materiales de la estructura se definirán soluciones de empate.
- **Aislamiento lateral.** Sera de como mínimo dos (2) metros y siempre y cuando la edificación colindante contemple una distancia igual, en caso contrario se deberá definir una solución de empate, dicha solución de empate se planteará en la propuesta de regularización urbanística, la cual debe garantizar una armónica





integración de los paramentos, voladizos y demás parámetros volumétricos. En todo caso se determinará de manera específica en los trámites de legalización urbanística.

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

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

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

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

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

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

44. 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 conformado por 36 lotes en un área de 16178 m² de los cuales 4 están sin construir. Los demás lotes tienen un área construida de 4283 m² según el sistema de información geográfico, presentando un grado de consolidación del 89%.
2. El desarrollo en medio de un entorno mayoritariamente irregular requiere la verificación y validación de la totalidad de las unidades en términos de regularidad urbanística.
3. 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.
4. Se trata de un asentamiento humano con condiciones de moderada precariedad 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 y de conformación irregular; en relación con las unidades de vivienda se evidenció el empleo de materiales de construcción inadecuados; informalidad en las condiciones de acceso a las unidades privadas; apariencia de infraestructuras con vulnerabilidad estructural, aspectos todos que favorecen las condiciones de pobreza y exclusión social de los hogares y pueden conllevar a la ocurrencia de conflictos sociales vecinales y familiares.
5. Que el asentamiento humano no se localiza en zonas o terrenos localizados en suelos considerados de protección ambiental o zonas de riesgo no mitigable, por lo cual es viable su sometimiento a los tramites de legalización urbanística.
6. Actualmente el asentamiento linda con la proyección vial de la carrera novena catalogada dentro del Acuerdo 017 de 2000 y su decreto reglamentario N° 32 de 2015, como una vía de orden arteria perfil vial tipo V3 sección vial de 30.00 mts y la proyección del Camino de Costa Rica catalogada como una vía de orden local perfil vial tipo V5 sección vial de 13.50 mts, en donde los predios en cuestión presentan un área de reserva vial para la ampliación de estas vías.
7. Que se encuentra en la zona prestación y acceso a la totalidad de los servicios públicos domiciliarios básicos, no obstante, en el marco de los trámites de legalización urbanística se hace necesario precisar las adecuadas condiciones de regularidad en materia de servicios para dar cumplimiento a la garantía de acceso o disponibilidad en la prestación de los servicios esenciales.
8. Que el asentamiento humano requiere en aras de avanzar en su regularización urbanística en aumentar la penetración de zonas verdes en las edificaciones y en el entorno, en la ampliación de las vías locales de acceso vehicular y peatonal y en la liberación de zonas construidas para mejorar las condiciones de iluminación y ventilación de las edificaciones y adelantar los posteriores tramites de licenciamiento urbanístico y acto de reconocimiento de edificaciones para constatar condiciones de seguridad y sismo resistencia de las edificaciones.

