

Observaciones y recomendaciones del sector empresarial al proyecto de Acuerdo del EOT del municipio de Lenguazaque

Dirección de Gestión Pública y Ciudadana

Ana María Henao González – Coordinadora

Gloria Bolaños Castillo - Consultora

Sebastián Beltrán Castañeda - Profesional

Agosto 15 de 2024

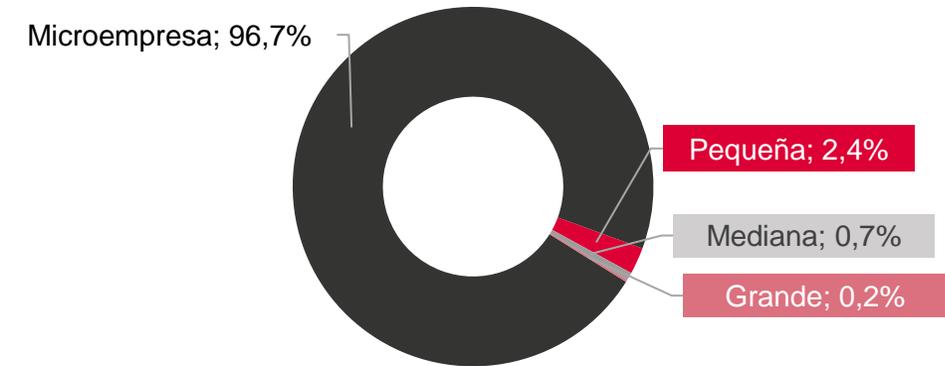
Empresas activas en el periodo de enero - diciembre de 2023 para Lenguazaque



Evolución de las empresas activas entre 2019 y 2023 para el periodo enero – diciembre por tamaño de la empresa para Lenguazaque

Tamaño	2021	2022	2023	Variación 2021 - 2023	Variación 2022 - 2023
Microempresa	320	375	406	26,9%	8,3%
Pequeña	9	11	10	11,1%	-9,1%
Mediana	3	3	3	0,0%	0,0%
Grande	0	1	1	-	0,0%
Total	332	390	420	26,5%	7,7%

Distribución de las empresas activas por tamaño para el periodo enero a diciembre de 2023



Distribución de las empresas activas por sector económico para el periodo de enero a diciembre de 2023 para Lenguazaque

Sector	2019	2021	2022	2023	Variación 2019 - 2023	Variación 2021 - 2023	Variación 2022 - 2023
Industria	71	85	101	119	67,6%	40,0%	17,8%
Servicios	85	115	124	126	48,2%	9,6%	1,6%
Comercio	108	132	165	175	62,0%	32,6%	6,1%
Total	264	332	390	420	59,1%	26,5%	7,7%

Distribución de las empresas activas por orden jurídico para el periodo de enero a diciembre entre 2019 y 2023 para Lenguazaque

Orden jurídico	2019	2021	2022	2023	Variación 2019 - 2023	Variación 2021 - 2023	Variación 2022 - 2023
Per. Natural	214	269	292	296	38,3%	10,0%	1,4%
Per. Jurídica	50	63	98	124	148,0%	96,8%	26,5%
Total	264	332	390	420	59,1%	26,5%	7,7%

La vocación del municipio es de comercio 41,6% y servicios 30,0%

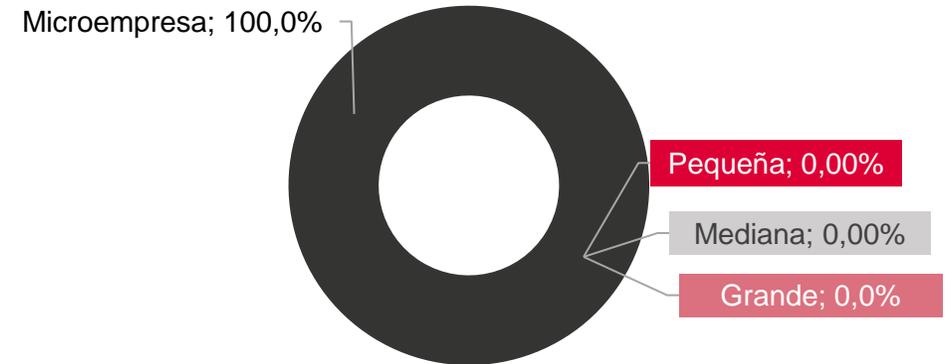
Empresas creadas en el periodo de enero a diciembre de 2023 para Lenguazaque



Evolución de las empresas creadas entre 2019 y 2023 para el periodo enero – diciembre por tamaño de la empresa para Lenguazaque

Tamaño	2021	2022	2023	Variación 2021 – 2023	Variación 2022 - 2023
Microempresa	89	98	103	15,7%	5,1%
Pequeña	3	0	0	-100,0%	-
Mediana	1	0	0	-100,0%	-
Grande	0	1	0	-	-100,0%
Total	93	99	103	10,8%	4,0%

Distribución de las empresas creadas por tamaño para el periodo enero a diciembre de 2023



Distribución de las empresas creadas por sector económico para el periodo de enero a diciembre de 2023 para Lenguazaque

Sector	2019	2021	2022	2023	Variación 2019 - 2023	Variación 2021 - 2023	Variación 2022 - 2023
Industria	13	22	28	38	192,3%	72,7%	35,7%
Servicios	15	39	29	26	73,3%	-33,3%	-10,3%
Comercio	25	32	42	39	56,0%	21,9%	-7,1%
Total	53	93	99	103	94,3%	10,8%	4,0%

Distribución de las empresas creadas por orden jurídico para el periodo de enero a diciembre entre 2019 y 2023 para Lenguazaque

Orden jurídico	2019	2021	2022	2023	Variación 2019 - 2023	Variación 2021 - 2023	Variación 2022 - 2023
Per. Natural	40	74	63	58	45,0%	-21,6%	-7,9%
Per. Jurídica	13	19	36	45	246,2%	136,8%	25,0%
Total	53	93	99	103	94,3%	10,8%	4,0%

Aspectos positivos del proyecto de revisión del EOT de Lenguazaque



1. **En términos generales el proyecto de Acuerdo acoge la estructura normativa establecida por la ley 388 de 1997 y por el decreto 1077 de 2015**, lo cual permite una mejor comprensión de sus componentes facilitando revisión y análisis. No obstante, se presentan definiciones, instrumentos y alcances de algunos asuntos que no se ajustan a lo dispuesto en las normas nacionales. Adicionalmente, la cartografía no se ajusta a lo establecido en el Decreto Nacional 1232, ya que no incorpora los planos del componente general.
2. **El contenido económico del EOT está incorporado a lo largo del proyecto de Acuerdo**, especialmente en: i) el Componente General (propósito, visión territorial del municipio, objetivos y políticas); y, ii) Acciones estratégicas del objetivo de regionalización y competitividad del componente general, así como en los componentes urbano y rural.
3. **En el componente general se plantean objetivos de regionalización y competitividad, funcionalidad y desarrollo rural productivo**, que se pretenden materializar a través de políticas de mediano y largo plazo para concretar las propuestas de desarrollo económico y generación de empleo. **Estos objetivos son positivos, ya que son coherentes con el modelo de ocupación planteado**, sin embargo, solo hay estrategias para materializar el objetivo de regionalización y competitividad.
4. **En la visión regional y de competitividad se plantean consolidar al municipio como centro productivo, turístico, comercial, de servicios y de descanso, de acuerdo con la dinámica económica regional y nacional a través de la integración del sistema vial, la consolidación de la prestación de bienes, servicios y equipamientos de nivel superior, el establecimiento de una infraestructura productiva y logística y el impulso de actividades de innovación tecnológicamente.**
5. **En los componentes urbano y rural se incorporan acciones estratégicas, para concretar los objetivos establecidos en el componente general**, entre las cuales están las relacionadas con las actividades productivas y la generación de empleo.
6. **En el componente general si bien no existe un artículo que defina el modelo de ocupación para todo el municipio se identifican los elementos del modelo tales como la infraestructura vial, los servicios públicos, estructura ecológica, la clasificación del suelo, entre otros**. Sin embargo, el modelo de ocupación de los tres Componentes tienen elementos distintos.

Aspectos positivos del proyecto de revisión del EOT de Lenguazaque



7. **Articulan la propuesta del EOT a las normas nacionales y regionales**, en relación con las determinantes ambientales y gestión de riesgos, de patrimonio, infraestructura vial y de servicios públicos, entre otros. Sin embargo, la entidad **recomienda incorporar los niveles de determinantes establecidos en la Ley 2294 del 2023**.
8. **Incorpora una visión del municipio frente a la región para definir el modelo de ordenamiento, las políticas y algunos programas y proyectos**. No obstante, requiere un mayor desarrollo que aclare cómo se logrará esta articulación con el resto de los municipios de la región.
9. En las políticas del objetivo de regionalización y competitividad se propone **mejorar la conectividad rural e intermunicipal para optimizar la comercialización de los productos propios del municipio al interior de este, y con sus municipios colindantes**. Sin embargo, la estrategia normativa planteada es insuficiente para su materialización.
10. **Menciona el transporte de carga**, sin embargo, en el EOT solo se limita a las restricciones de horario y no incorpora las características y condiciones de la infraestructura vial o corredores logísticos, infraestructura logística o zonas de consolidación y desconsolidación de carga, así como tampoco las áreas de cargue y descargue para el abastecimiento del municipio.
11. **Plantea instrumentos de planificación complementaria como los Planes Maestros (Acueducto y Alcantarillado y de Espacio Público), los planes parciales y la construcción prioritaria**. No obstante, es importante incluir mecanismos para la concreción de estos instrumentos como la unidad de actuación urbanística, unidades de gestión, cooperación entre partícipes, integración inmobiliaria, entre otros. Así mismo, en los instrumentos de planeación se incorpora la construcción prioritaria, desconociendo que es un instrumento de gestión denominado declaratoria de desarrollo o construcción prioritaria.
12. **Plantea el aprovechamiento económico del espacio público, como un instrumento de financiación**, sin embargo, no lo desarrolla.

Objetivos del Componente General del EOT de Lenguazaque incorpora elementos que contribuyen al desarrollo económico (Art. 11)



1. **Objetivo de Regionalización y Competitividad:** Dotar al municipio de infraestructura básica y de vías de comunicación concordantes para las actividades productivas estratégicas, que permita fortalecer y desarrollar la competitividad con los municipios colindantes y la región.
2. **Objetivo de Sostenibilidad Ambiental:** Proteger y conservar los elementos que integran la EEP, soporte estructurante para el desarrollo de las diferentes actividades económicas y sociales del territorio con el fin de mantener en el tiempo la oferta de los servicios ecosistémicos de regulación, soporte, provisión y culturales.
3. **Objetivo de Gestión del Riesgo:** Actuar integralmente para prevenir y reducir las afectaciones y pérdidas humanas, sociales y económicas.
4. **Objetivo de un Municipio Funcional:** Fortalecer la infraestructura de servicios públicos, generar la integración de los equipamientos con las áreas de vivienda, ampliar y mantener una malla vial óptima, con lo cual se atenderán los problemas de inclusión, competitividad y desarrollo del municipio.
5. **Objetivo de Desarrollo Rural y Productivo:** Fomento de los procesos productivos participativos, el acceso a los servicios públicos domiciliarios y la consolidación de infraestructura necesaria, en el marco de un territorio económicamente sostenible y ecológicamente sustentable.
6. **Objetivo Social:** Se incremente el establecimiento de equipamientos requeridos y se amplíe la disponibilidad de vías en el área urbana y rural del municipio bajo los estándares de calidad, cobertura, control social y crecimiento verde.

Observaciones y recomendaciones:

- El contenido económico es evidente en los objetivos del Componente General del EOT, sin embargo, cuando se analiza la estrategia normativa no hay claridad sobre las normas urbanísticas y los instrumentos que permitirán la consolidación del modelo territorial planteado.

OBJETIVOS

POLÍTICAS (Art. 12)

ACCIONES ESTRATEGICAS (Art. 14)

- **Objetivo de Regionalización y Competitividad**
- **Objetivo de Sostenibilidad Ambiental**
- **Objetivo de Gestión del Riesgo**
- **Objetivo de un Municipio Funcional**
- **Objetivo de Desarrollo Rural y Productivo.**
- **Objetivo Social.**

- I. **Conservar su vocación principalmente agropecuaria, fortaleciendo las actividades productivas** a través de diferentes acciones encaminadas a optimizar su desarrollo desde diferentes aspectos.
- II. Establecer las condiciones físicas, financieras, sociales, ambientales y jurídicas para **atraer inversión al municipio de Lenguaque.**
- III. **Diseñar y ejecutar proyectos dirigidos al mejoramiento de la conectividad rural e intermunicipal** con el fin de optimizar el proceso de comercialización de los productos propios del Municipio al interior de este, y con sus municipios colindantes.
- IV. **Consolidarse como un municipio en el cual confluyen actividades agropecuarias con mineras sin perjuicio del sistema de soporte ambiental** la que garantice los valores ambientales y del paisaje natural, la soberanía y seguridad alimentaria y los mayores niveles de productividad y competitividad del Municipio en la región.

- I. Diseñar e implementar proyectos productivos dirigidos a la producción de productos acordes con las potencialidades del suelo del Municipio.
- II. Propender por la especialización de zonas en la producción de determinados productos.
- III. Apoyar la transformación de la materia prima producida en el Municipio.
- IV. Habilitar el suelo necesario y correspondiente para el desarrollo armónico de actividades agroindustriales y comerciales en general, procurando la inexistencia de conflictos de uso.
- V. Reglamentar un régimen de usos rurales, de conformidad con las capacidades agrológicas del suelo.
- VI. Definir un escenario normativo claro, que le permita a los agricultores y trabajadores campesinos conocer y entender cuáles actividades pueden desarrollar, y bajo qué condiciones técnicas determinadas.
- VII. Armonizar las actividades económicas con la protección de la estructura Ecológica Principal.
- VIII. Construir nuevas vías que permitan mejorar la conectividad vial rural
- IX. Mantener y mejorar la infraestructura vial rural existente
- X. Incentivar y apoyar la agremiación de productores y transportadores de la región.
- XI. Definir de manera clara aquellos polígonos en los cuales es viable desarrollar la minería.
- XII. Definir de manera clara aquellas zonas de exclusión y prohibición minera.
- XIII. Establecer todas y cada una de las condiciones que deben ser cumplidas por los mineros para el desarrollo de la actividad.

Objetivos y políticas del Componente General EOT de Lenguazaque



OBJETIVOS

- **Objetivo de Regionalización y Competitividad**
- **Objetivo de Sostenibilidad Ambiental**
- **Objetivo de Gestión del Riesgo**
- **Objetivo de un Municipio Funcional**
- **Objetivo de Desarrollo Rural y Productivo.**
- **Objetivo Social.**

POLÍTICAS

- I. **Garantizar la disponibilidad de agua en términos de cantidad y calidad** convirtiéndolo en ordenador primario del territorio y a partir del cual se puedan **realizar las diferentes actividades socio económicas.**
- II. Mejorar el estado actual de las áreas de especial importancia estratégica presentes en el territorio a través de la transferencia del conocimiento científico y el desarrollo de tecnología apropiada que aliente a los lenguazaquenses a mantener áreas forestales, desarrollar actividades productivas amigables con el medio ambiente y el mantenimiento de corredores biológicos o matas de monte de menor tamaño.

ACCIONES ESTRATEGICAS (Art. 25)

- I. Incorporar el manejo de la agro biodiversidad y el conocimiento tradicional para la conservación de agrosistemas sostenibles presentes en el territorio **y garantizar la subsistencia agraria, la seguridad alimentaria y las economías campesinas.**
- II. Propender por **el uso eficiente y apropiado del recurso, a través de la incorporación de mecanismos de desarrollo limpio o producción más limpia en las diferentes actividades agrícolas, pecuarias y mineras** que se presentan en el territorio.
- III. Implementar tecnologías apropiadas que permitan contrarrestar los problemas de disponibilidad y de calidad del recurso hídrico, que permitan a la actividad minera minimizar la generación de impactos sobre el recurso hídrico.
- IV. Impulsar, apoyar y participar en la declaratoria de nuevas áreas protegidas, y de programas y proyectos tendientes a la conservación y protección de las áreas protegidas declaradas con el fin de restringir y prohibir actividades socioeconómicas extractivas.
- V. Adquirir áreas de importancia estratégicas para la conservación del recurso hídrico **con el fin de garantizar el abastecimiento de agua para el consumo humano y el desarrollo de actividades socioeconómicas.**
- VI. Implementar el incentivo de pago por servicios ambientales para la conservación del recurso hídrico y protección de las áreas y ecosistemas estratégicos.

Objetivos y políticas del Componente General EOT de Lenguazaque



OBJETIVOS

- **Objetivo de Regionalización y Competitividad**
- **Objetivo de Sostenibilidad Ambiental**
- **Objetivo de Gestión del Riesgo**
- **Objetivo de un Municipio Funcional**
- **Objetivo de Desarrollo Rural y Productivo.**
- **Objetivo Social.**



POLÍTICAS

- I. Reducir los factores básicos de riesgo a través de **medidas de planificación territorial, ambiental, social y económica.**
- II. **Incorporar mecanismos y herramientas de carácter económico, ambiental, social y cultural** necesarios tendientes a la mitigación y adaptación al Cambio Climático y la Variabilidad Climática en un Lenguazaque resiliente y con desarrollo bajo en carbono.



ACCIONES ESTRATEGICAS (Art. 42)

- I. Elaborar los estudios detallados de amenaza, vulnerabilidad y riesgo que hayan quedado establecidos en las áreas con condición de amenaza y/o con condición de riesgo.
- II. Actualizar el Plan Municipal de Gestión del Riesgo teniendo en cuenta los resultados de los estudios básicos de gestión del riesgo elaborados y los eventos presentados en los últimos años.
- III. Formular e Implementar el Plan Municipal de Adaptación al Cambio Climático PMACC como la carta de navegación para dar frente a los efectos de este fenómeno.
- IV. **Mejorar la vigilancia y el control urbanístico, para evitar asentamientos informales en zonas de amenaza alta, y que posteriormente se convierten en zonas de riesgo alto.**
- V. **Incentivar la reducción constante en la generación de residuos sólidos y líquidos, así como la reutilización, reciclaje y aprovechamiento de residuos** incluyendo la valorización energética de los mismos antes que lleguen a su disposición final.
- VI. **Regular el desarrollo urbano del municipio con base en principios de reducción de riesgo y lineamientos de construcción sostenible** para la adaptación del cambio climático.
- VII. **Promover sistemas de producción agropecuaria adaptados a los cambios de temperatura, las sequías o inundaciones, para mejorar la competitividad y la seguridad alimentaria del municipio.**

Objetivos y políticas del Componente General EOT de Lenguazaque



OBJETIVOS

- **Objetivo de Regionalización y Competitividad**
- **Objetivo de Sostenibilidad Ambiental**
- **Objetivo de Gestión del Riesgo**
- **Objetivo de un Municipio Funcional**
- **Objetivo de Desarrollo Rural y Productivo.**
- **Objetivo Social.**



POLÍTICAS

- I. Servicios públicos:** Garantizar la prestación y contar con la mejor cobertura de los servicios públicos.
- II. Malla vial:** Mejorar la infraestructura vial urbana, teniendo en cuenta la dinámica económica, social y física del territorio.
- III. Equipamientos:** Mejorar y ampliar la cobertura de los equipamientos localizados en el municipio.
- IV. Protección del patrimonio arquitectónico, ambiental y cultural del Municipio:** Promover la protección del patrimonio municipal
- V. Vivienda:** Ampliar la cobertura y la calidad de vida de los habitantes
- VI. Espacio público efectivo:** Atender las necesidades de espacio público efectivo en el casco urbano
- VII. Gestión Urbana:** Asegurar un enfoque ecosistémico en el proceso de planificación urbana

Observaciones y recomendaciones:

- No se observa cuáles son las estrategias o acciones que permitirán garantizar el cumplimiento de dichas políticas, lo cual podría dificultar la concreción de los objetivos planteados.

Objetivos y políticas del Componente General EOT de Lenguazaque



OBJETIVOS

- **Objetivo de Regionalización y Competitividad**
- **Objetivo de Sostenibilidad Ambiental**
- **Objetivo de Gestión del Riesgo**
- **Objetivo de un Municipio Funcional**
- **Objetivo de Desarrollo Rural y Productivo.**
- **Objetivo Social.**



POLÍTICAS

- I. *Preservar el patrimonio ecológico y cultural del suelo rural, representado por los recursos naturales, el ambiente y la identidad cultural **buscando un desarrollo territorial armónico y equilibrado dentro del contexto regional.***
- II. *Mejorar la accesibilidad, cobertura, calidad y funcionalidad en la prestación de los servicios **públicos domiciliarios** para satisfacer las necesidades de la población rural y consolidar su desarrollo.*
- III. *Optimizar, ampliar y diversificar la base productiva del municipio apoyada por su fortaleza en la producción agrícola, ganadera y minera; incorporando otras actividades como la agroindustria y los servicios turísticos y respetando los elementos que hacen parte de la E.E.P. a partir de la definición y la reglamentación del suelo de desarrollo restringido en el componente rural, determinándose de manera clara las actividades propias a desarrollar, a la luz del Decreto 3600 de 2007.*
- IV. *Establecer, ampliar y acondicionar **infraestructura vial, de comunicaciones y de servicios sociales** necesaria para la consolidación de las actividades socioeconómicas en suelo rural.*
- V. *Controlar de los procesos de **fragmentación de la propiedad rural** en unidades que no garantizan el desarrollo de actividades de producción agrícola propuestas en el presente EOT.*

Observaciones y recomendaciones:

- No se observa cuáles son las estrategias o acciones que permitirán garantizar el cumplimiento de dichas políticas, lo cual podría dificultar la concreción de los objetivos planteados.

Objetivos y políticas del Componente General EOT de Lenguazaque



OBJETIVOS

- **Objetivo de Regionalización y Competitividad**
- **Objetivo de Sostenibilidad Ambiental**
- **Objetivo de Gestión del Riesgo**
- **Objetivo de un Municipio Funcional**
- **Objetivo de Desarrollo Rural y Productivo.**
- **Objetivo Social.**



POLÍTICAS

- I. Garantizar la prestación de los servicios públicos domiciliarios a la población en condiciones óptimas de cantidad y calidad, con el fin de disminuir la marginalidad social, contaminación y deterioro del medio ambiente.**
- II. Ordenar el territorio municipal de tal forma que exista mayor generación de espacio público, recuperación y calidad de equipamientos, disponibilidad de servicios públicos y desarrollo vial, de acuerdo con la población estimada y las actividades económicas y bajo los principios del desarrollo sostenible.**
- III. Reducir los desequilibrios sociales y económicos existentes entre al área urbana y rural habilitando suelo para la proyección vial y mejorando las condiciones de movilidad y dotación de infraestructura de transporte.**

Observaciones y recomendaciones:

- No se observa cuáles son las estrategias o acciones que permitirán garantizar el cumplimiento de dichas políticas, lo cual podría dificultar la concreción de los objetivos planteados.



Modelo de ocupación del territorio:

- Clasificación del suelo: urbano, expansión urbana, rural, suburbano y **de protección (coordenadas)**.
- Sistemas estructurantes del territorio:
 - EEP
 - Gestión del riesgo y cambio climático
 - Servicios públicos domiciliarios
 - Patrimonio histórico, arquitectónico, natural y paisajístico
 - Sistema de movilidad

Articulación regional: objetivo, políticas y acciones estratégicas

Estrategia normativa

- Usos (urbanos y rurales)
- Áreas de Actividad (urbana)
- Tratamientos (urbanos)
- Instrumentos:
 - Planeación.
 - Gestión y
 - Financiación

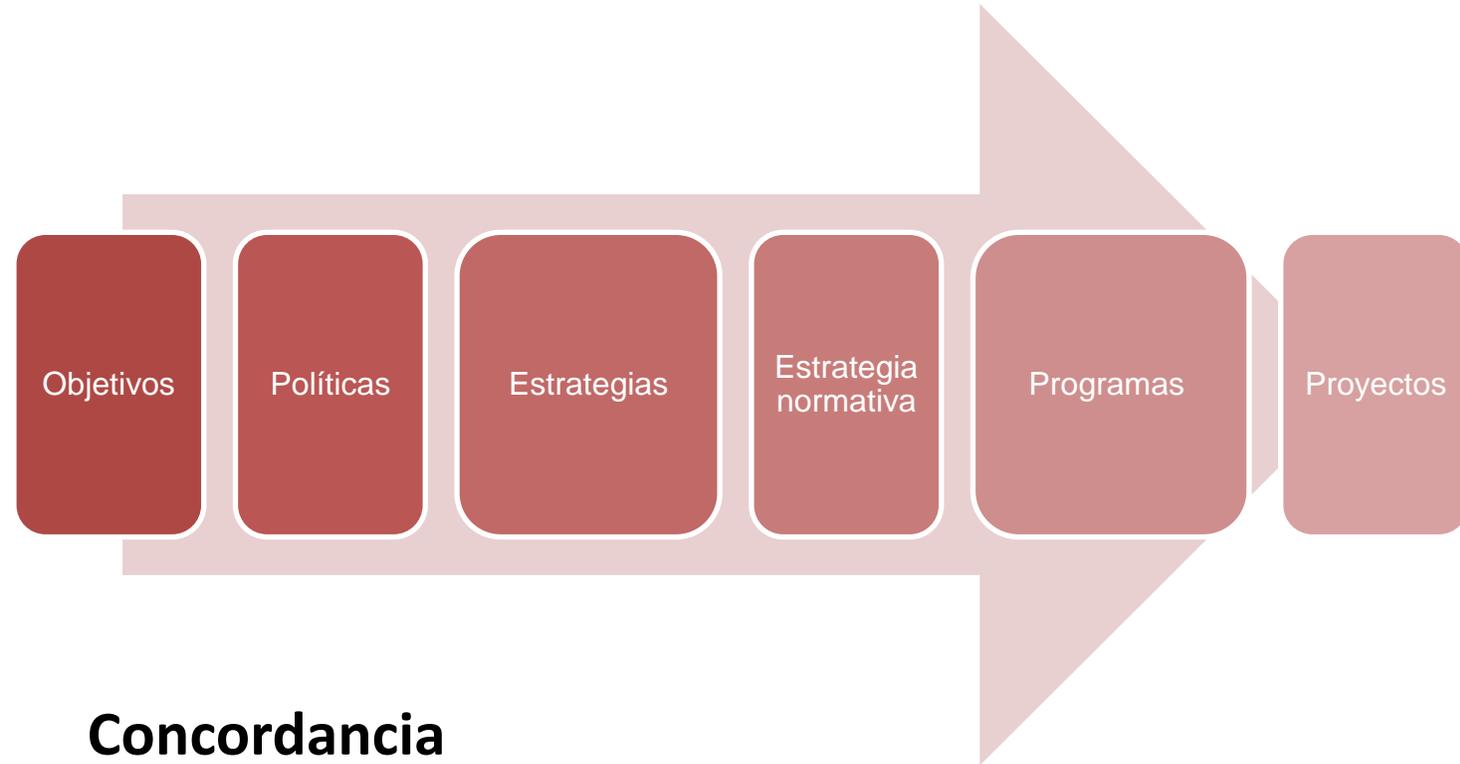
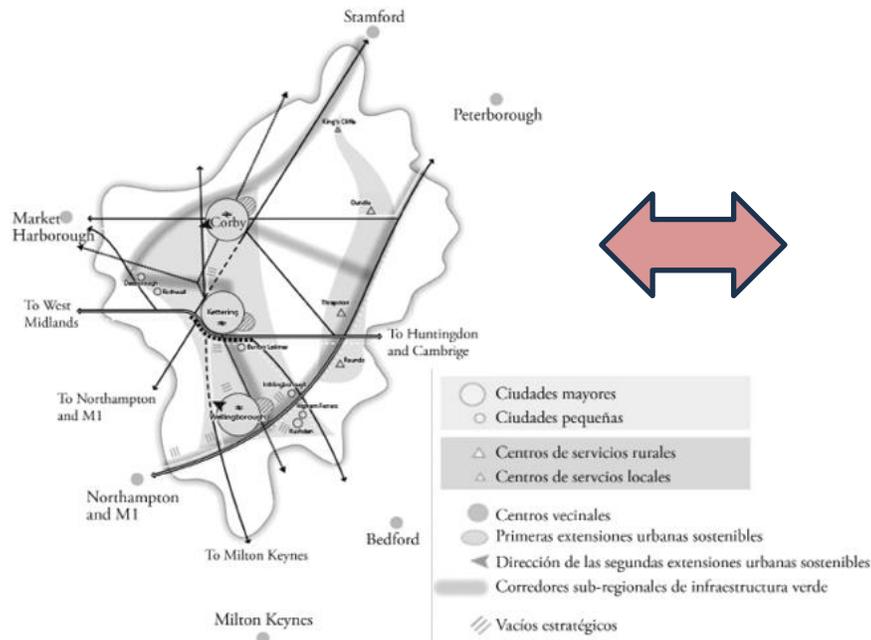
Programas y proyectos

- Es importante definir con **claridad la vocación productiva del municipio**. El **desarrollo empresarial actual y futuro requiere de acciones concretas y sostenibles** en el EOT.
- La **infraestructura de servicios** es determinante para ayudar a la **competitividad y al desarrollo económico** del municipio y la región.
- Estas decisiones se traducen en normas estructurales o de largo plazo para **generar seguridad jurídica y atraer y retener la inversión**.
- La **claridad normativa** es fundamental para la **localización** y la permanente de la **actividad productiva y la generación de empleo**.
- La **simplificación normativa y de trámites** es fundamental para **facilitar, atraer y retener la inversión**.

La competitividad y el desarrollo económico como eje de los POT



Modelo de ocupación territorial:



Modelo de ocupación del EOT de Lenguazaque

MODELO DE OCUPACIÓN MUNICIPAL

Componente General (Parte 1)

- Sistemas estructurantes del territorio:
 - Estructura ecológica principal –EPP.
 - Gestión del riesgo y cambio climático.
 - Servicios públicos domiciliarios.
 - Patrimonio histórico, arquitectónico, natural y paisajístico.
 - Sistema de movilidad.

MODELO ESCALA URBANA

Componente Urbano (Parte 2)

- Sistemas estructurantes:
 - Estructura ecológica principal.
 - Gestión del riesgo.
 - Servicios públicos:
 - ✓ Acueducto.
 - ✓ Alcantarillado sanitario y pluvial.
 - ✓ Aseo.
 - ✓ Instalación de antenas de telecomunicaciones.
 - Sistema vial.
 - Transporte urbano.
 - Espacio público.
 - Equipamientos.

MODELO ESCALA RURAL

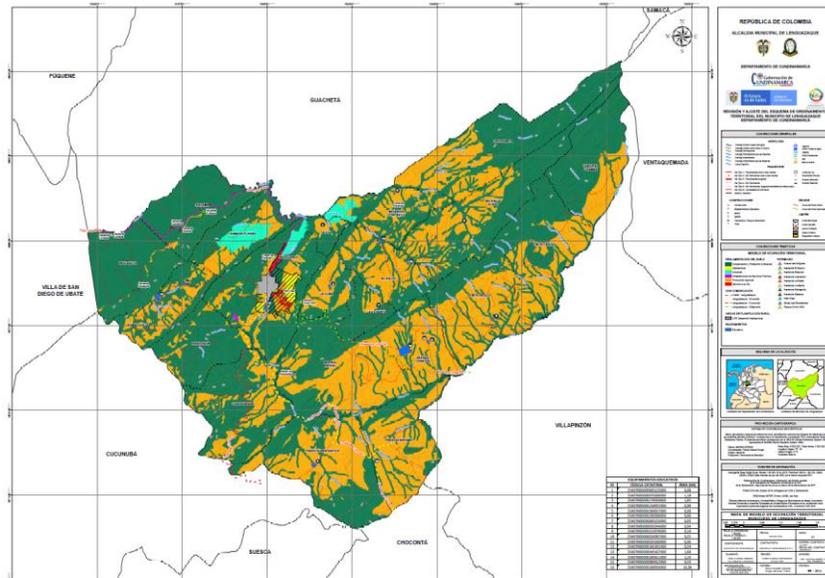
Componente Rural (Parte 3)

- Sistemas estructurantes:
 - Estructura ecológica principal.
 - Gestión del riesgo.
 - Servicios públicos:
 - ✓ Autoabastecimiento y prestación del servicio de acueducto.
 - Sistema de movilidad.
 - Áreas para la producción agrícola, ganadera y de explotación de recursos naturales.
 - Áreas mineras (áreas de exclusión, restricción y de recuperación post – minera)
 - Polígonos suburbanos (industrial, vivienda y corredores viales).
 - Polígonos de vivienda campestre).

Observaciones y recomendaciones:

- Los modelos de ocupación en las tres escalas tienen componentes diferentes. Ante lo anterior, la CCB recomienda revisar y ajustar el proyecto de Acuerdo para que se incluyan los mismos sistemas estructurantes, incorporando de igual manera, la estructura socioeconómica o de competitividad en la que se precisen las zonas para actividades productivas, ya que solo se hace evidente en el componente rural.

No se evidencia en el mapa el modelo de ocupación del territorio urbano



MODELO DE OCUPACIÓN TERRITORIAL

REGLAMENTACIÓN DEL SUELO

- Conservación y Protección Ambiental
- Habitacional
- Industrial
- Infraestructura de Servicios Públicos
- Producción Agrícola
- Servicio a la Vía

VÍAS COMUNICACIÓN

- Ubaté - Lenguazaque
- Lenguazaque - Chocontá
- Lenguazaque - Cucunubá
- Lenguazaque - Villapinzón

UNIDAD DE PLANIFICACIÓN RURAL

- UPR Desarrollo Habitacional

EQUIPAMIENTOS

- Educativo

PATRIMONIO

- Cueva Las Antiguas
- Hacienda El Espino
- Hacienda Estancia
- Hacienda Juanambú
- Hacienda La Balsa
- Hacienda Lucitania
- Hacienda Paicaguaita
- Hacienda Siatama
- Hato Viejo
- Minas Las Esmeraldas
- Parque Divino Niño

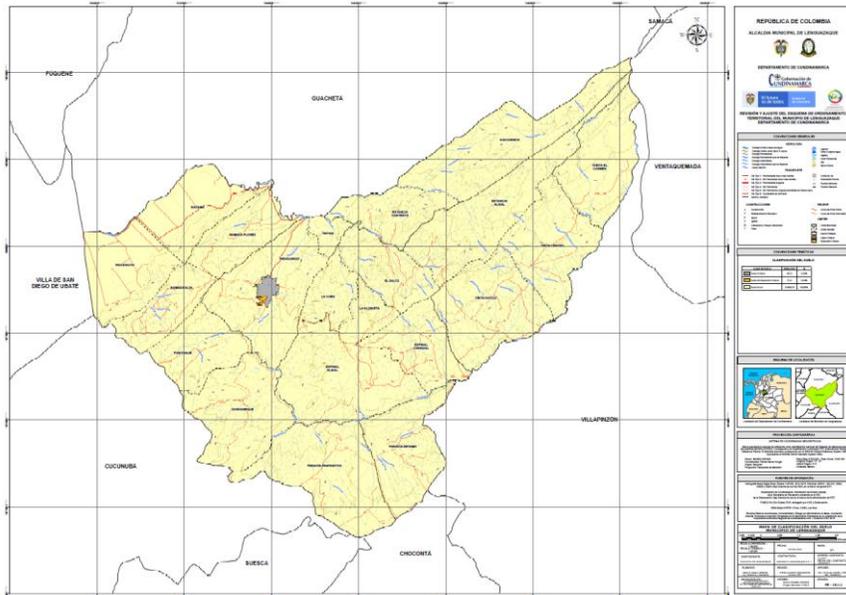
(Componente urbano Art. 74 al 198)

Modelo de ocupación centralizado, a partir de la localización de los equipamientos administrativos y sociales de mayor jerarquía, con el cual se busca ser un Municipio incluyente, equitativo, competitivo y sostenible, en donde se da principal importancia a la recuperación, preservación y conservación de áreas de la estructura ecológica principal del casco urbano y mejoramiento de la infraestructura de servicios públicos, con lo cual se promueve la inclusión social y la competitividad regional, esta última a través de la articulación funcional y económica de los suelos urbanos con el suelo rural y la región.

Observaciones y recomendaciones:

- En los sistemas estructurantes del modelo de ocupación de los componentes General y Urbano no se incluye la estructura socioeconómica o de competitividad en la que se desarrollan las actividades económicas del territorio. Por lo anterior, se recomienda incorporarla, teniendo en cuenta la vocación productiva del municipio que se plantea en el Objetivo de Productividad y Competitividad y en este mapa, en el cual se precisan los polígonos con las distintas actividades y usos.
- En el Mapa no se evidencian la totalidad de los elementos del modelo de ocupación como por ejemplo las zonas de riesgo y los servicios públicos domiciliarios, ni el modelo de ocupación del territorio desde el componente urbano, sin embargo, si lo describe en el articulado.
- El mapa FR-27.1 corresponde al Modelo de Ocupación Territorial. El EOT no incorpora la cartografía correspondiente al modelo de ocupación urbano; se recomienda incluirla, con el fin de precisar el perímetro de servicios públicos, el perímetro urbano y las zonas de expansión.
- El mapa forma parte de la cartografía rural (FR-27.1). Teniendo en cuenta lo establecido en el Decreto 1232 de 2020, este mapa debe formar parte de la cartografía del Componente General.

EOT cuenta con la clasificación del suelo



CLASIFICACIÓN DEL SUELO

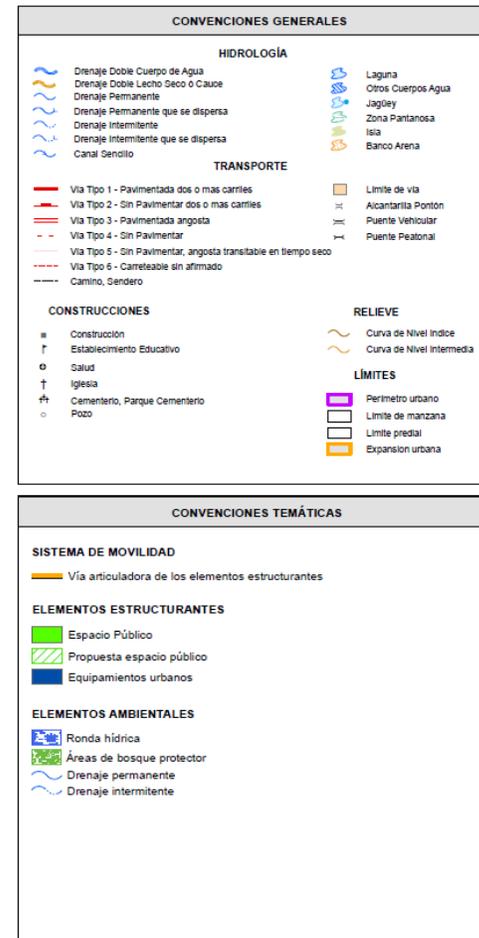
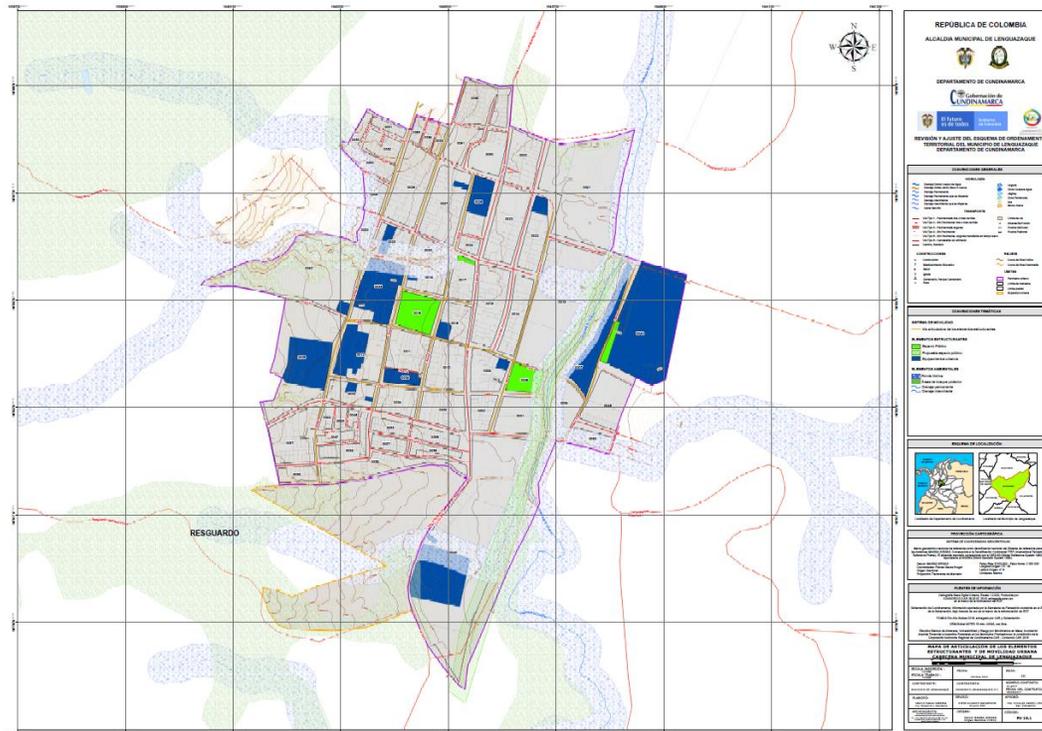
CLASE DE SUELO	ÁREA (HA)	%
 Suelo Urbano	46,71	0,30%
 Suelo de Expansión Urbano	6,12	0,04%
 Suelo Rural	15486,76	99,66%

- Suelo urbano (Art 16 y 17)
- Suelo de expansión urbana (Art 18)
- Suelo rural (Art 19)
- suburbano (Art 20)
- Del suelo de protección (Art 21)

Observaciones y recomendaciones:

- El mapa no evidencia la clasificación del suelo según lo indicado por la Ley 388 de 1997.
- En el articulado no se incorporan las coordenadas de los perímetros que conforman los polígonos correspondientes a los suelos suburbano y de protección, toda vez que el artículo 21 remite al Anexo 1 – Datos cartográficos, sin embargo, dicha información no está incluida en los Anexos del EOT. La CCB recomienda incorporar las tablas con coordenadas donde se delimiten estas clases de suelo.
- Las áreas totales del mapa difieren de las áreas indicadas en los artículos 17, 18 y 19 del proyecto de Acuerdo, lo anterior con el fin de contar con una norma concordante con la cartografía.

El modelo de ocupación urbana plantea acciones estratégicas para los sistemas estructurantes



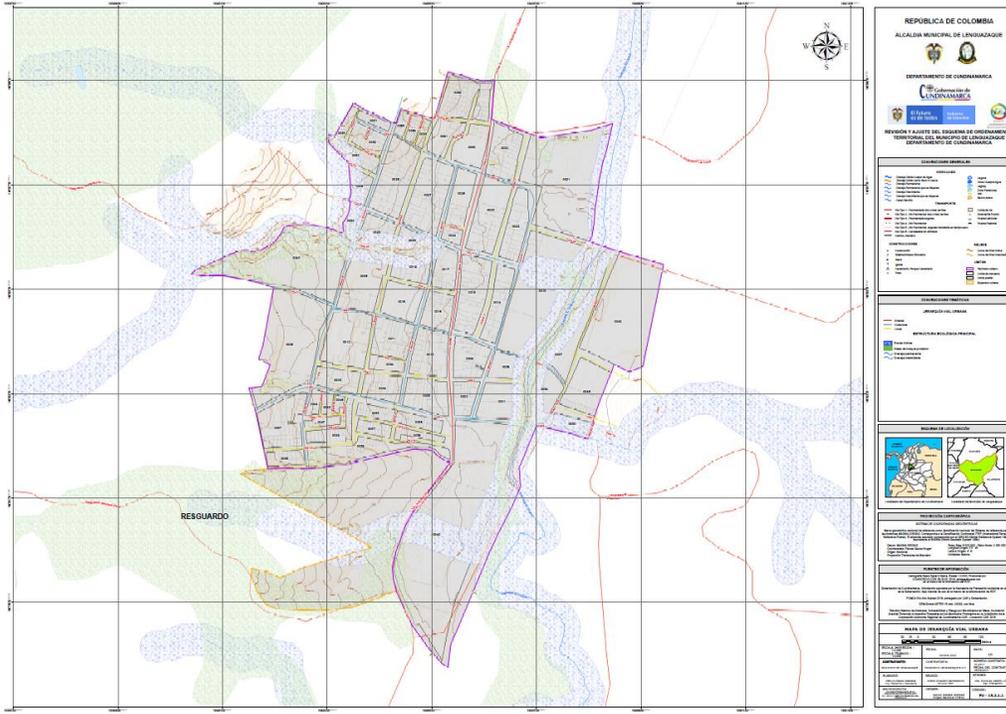
Sistemas estructurantes urbanos:

1. Estructura Ecológica principal urbana (Art 76 - 81)
2. Gestión del Riesgo en el Suelo Urbano (Art 85, 87 - 90, 92, 95 y 97)
3. Sistema de Servicios Públicos en el Suelo Urbano
4. Sistema Vial en el Suelo Urbano (Art 116)
5. Sistema del Espacio Público (Art 126)
6. Sistema de equipamientos (Art 139)

Observaciones y recomendaciones:

- En las acciones estratégicas del modelo de ocupación del territorio urbano se mencionan entre otras, convertir al espacio público en eje articulador del desarrollo urbano y generar nuevo espacio público a partir del desarrollo de nuevos proyectos urbanísticos y la entrega de áreas de cesiones urbanísticas construidas y dotadas. Sin embargo, en el articulado, cartografía y programa de ejecución, esto no se evidencia. Por lo anterior, se recomienda definir mecanismos y proyectos más allá del malecón y la adopción del plan maestro de espacio público que contribuyan a concretar la meta de los 15 m² de espacio público efectivo. Lo anterior, teniendo en cuenta que solo el 0,04% del suelo corresponde a expansión urbana.
- Asimismo, la CCB recomienda revisar las acciones estratégicas y el programa de ejecución, teniendo en cuenta la capacidad técnica, administrativa y financiera del municipio.

El EOT menciona el transporte de carga, pero no lo desarrolla



CONVENCIONES GENERALES	
HIDROLOGÍA	
Drenaje Doble Cuerpo de Agua	Laguna
Drenaje Doble Lecho Seco o Cauce	Otros Cuerpos Agua
Drenaje Permanente	Jagley
Drenaje Permanente que se dispersa	Zona Pantanosa
Drenaje Intermitente	Isa
Drenaje Intermitente que se dispersa	Banco Arena
Canal Genolito	
TRANSPORTE	
Via Tipo 1 - Pavimentada dos o mas carriles	Limite de via
Via Tipo 2 - Sin Pavimentar dos o mas carriles	Alcantarilla Ponton
Via Tipo 3 - Pavimentada angosta	Puente Vehicular
Via Tipo 4 - Sin Pavimentar	Puente Peatonal
Via Tipo 5 - Sin Pavimentar, angosta transitable en tiempo seco	
Via Tipo 6 - Carreteable sin afirmado	
Camino, Sendero	
CONSTRUCCIONES	
Construcción	
Establecimiento Educativo	
Salud	
Iglesia	
Cementerio, Parque Cementerio	
Pozo	
RELIEVE	
Curva de Nivel Indice	
Curva de Nivel Intermedia	
LIMITES	
Perimetro urbano	
Limite de manzana	
Limite predial	
Expansion urbana	

CONVENCIONES TEMÁTICAS	
JERARQUÍA VIAL URBANA	
Arterial	
Colectora	
Local	
ESTRUCTURA ECOLÓGICA PRINCIPAL	
Ronda hídrica	
Áreas de bosque protector	
Drenaje permanente	
Drenaje intermitente	

Sistema Vial en el Suelo Urbano (Art 116)

- Subsistema vial
 - Vías urbanas (arteriales, colectoras y locales)
 - Perfiles viales
 - Intersecciones
- Subsistema de Transporte Urbano (Art 124)
 - Alternativo
 - Motorizado

Observaciones y recomendaciones:

- En el articulado no hay referencia al transporte de carga, lo cual también se evidencia en la cartografía. Sin embargo, en las acciones del modelo de ocupación del territorio urbano y en el programa de ejecución se mencionan proyectos como la construcción de la vía perimetral del casco urbano para el transporte de carga, el centro logístico, el centro de despacho, entre otros. Con base en lo anterior, se recomienda en el subsistema de transporte motorizado incluir y desarrollar el contenido del transporte de carga, la cual es fundamental para la distribución de mercancías y la seguridad alimentaria del municipio.
- Se recomienda en dicho subsistema incorporar la infraestructura logística de diferentes escalas para la consolidación y desconsolidación de la carga.
- Se propone incluir la bicircarga en el subsistema de transporte alternativo para la distribución de mercancía de última milla.

El EOT propone la siguiente estrategia normativa urbana



Usos del suelo (artículo 160 y 161):

- **Residencial**
- **Comercio y servicios** (comercio local y comercio de servicios)
- **Dotacional** (administración, gobierno, seguridad, educación, salud, recreación y deporte)

Clasificación de actividades económicas (artículo 162):

ACTIVIDADES GRUPO 1		
CÓD	ACTIVIDAD	CONDICIONES
	(video, videojuegos y música) en establecimientos especializados.	
1.09	Comercio de expendio de comidas y productos de cafetería, incluye preparación en el sitio.	
1.10	Actividades de impresión, de informática, videojuegos, servicio de internet y de telefonía en establecimientos especializados.	
1.11	Actividades de lavandería, incluye en seco de elementos textiles.	
1.12	Actividades de peluquería y tratamientos de belleza en establecimientos especializados.	
1.13	Servicios de parqueaderos para vehículos livianos	

Observaciones y recomendaciones:

- Se recomienda revisar las áreas de actividad, usos del suelo y clasificación de actividades económicas ya que es confusa su aplicación en el territorio.
- Diferenciar el uso de comercio, servicios y dotacional ya que es confuso en el marco de su definición. Ejemplo: comercio de servicios “*dentro de este subgrupo encontramos el matadero, la plaza de mercado, la plaza de ferias, entre otros*”. Estos usos mencionados son dotacionales porque prestan un servicio a la comunidad.
- Se recomienda incluir la industria artesanal en el componente urbano.

El EOT propone la siguiente estrategia normativa urbana



Clasificación de actividades económicas (artículo 162):

ACTIVIDADES GRUPO 2		
CÓD	ACTIVIDAD	CONDICIONES
2,1	Alojamiento en aparta hoteles y hoteles o similares.	No puede superar las 20 habitaciones y debe garantizar las bahías de parqueo requeridas para solventar la necesidad. Si presenta más de 20 habitaciones se considera actividad del grupo 3
2,11	Instalaciones recreativas para la práctica de deportes.	- De localizarse en suelo de uso de suelo residencial, deberá contar con áreas de aislamientos por los costados que colinde con este uso. - Así mismo deberá garantizar las bahías de parqueo necesarias para esta actividad
2,12	Actividades de proyección de videos y producción de los mismos, y similares	el área a utilizar no podrá superar los 200 m2.
2,13	Actividades de mantenimiento y reparación de equipos tecnológicos.	
2,14	Actividades especializadas con carreras técnicas, tecnológicas y profesionales.	el área a utilizar no podrá superar los 120 m2
2,15	Actividades bancarias y financieras en establecimientos especializados.	
2,16	Actividades inmobiliarias y de finca raíz y similares.	
2,17	Actividades de mensajería y bodegaje de encomiendas.	Deberán garantizar un área de bodega, así como área de cargue y descargue de mercancía.
2,18	Actividades especializadas con temas de tecnología e informática, software y hardware y lugares web.	el área a utilizar no podrá superar los 100 m2

ACTIVIDADES GRUPO 3		
CÓD	ACTIVIDAD	CONDICIONES
3,07	Actividades relacionadas con mantenimiento y reparación de equipos.	
3,08	Servicios de bodegaje, almacenamiento y conservación de insumos en general y similares	
3,09	Comercio al por mayor de productos de uso domésticos, (elementos de hogar y juguetería), y similares	
3,1	Servicio automotriz de mantenimiento, reparación, instalación, adecuación y similares	
3,11	Comercio al por mayor y detal de productos químicos, de caucho y similares.	
3,12	Comercio al por mayor y detal de elementos producto del reciclaje, y similares	
3,13	Alojamiento por horas, (residencias y moteles) y similares	
3,14	Servicio de parqueadero para vehículos pesados.	

Observaciones y recomendaciones:

- Dejar la posibilidad de que la secretaría de planeación precise en el marco de estas categorías de usos la incorporación de nuevos usos generados por cambios tecnológicos, por ejemplo: laboratorios de prototipado o de pruebas farmacéuticas, centros de innovación y desarrollo, parques temáticos, entre otros.

El EOT propone la siguiente estrategia normativa urbana



Tabla de régimen de usos (artículo 163):

REGIMEN DE USOS URBANOS											
ÁREA DE ACTIVIDAD		USO DE SUELO									
		RESIDENCIA	COMERCIO 1	COMERCIO 2	COMERCIO 3	DOTACIONAL BAJO	DOTACIONAL MEDIO	DOTACIONAL ALTO	INDUSTRIA 1	INDUSTRIA 2	INDUSTRIA 3
RESIDENCIAL	RESIDENCIAL	PRI	COM	CON	PRO	COM	CON	PRO	CON	PRO	PRO
COMERCIAL	GRUPO 1	COM	PRI	COM	PRO	COM	CON	PRO	COM	CON	PRO
	GRUPO 2	CON	COM	PRI	COM	COM	COM	CON	CPM	COM	PRO
	GRUPO 3	PRO	COM	COM	PRI	CON	CON	COM	CON	COM	CON
DOTACIONAL	BAJO IMPACTO	COM	COM	COM	PRO	PRI	COM	CON	COM	PRO	PRO
	MEDIO IMPACTO	CON	PRO	COM	CON	COM	PRI	CON	CON	CON	PRO
	ALTO IMPACTO	PRO	PRO	CON	COM	PRO	CON	PRI	PRO	CON	PRO

Observaciones y recomendaciones:

- Es fundamental definir a qué corresponde al uso del suelo industrial 1, 2 y 3, ya que como se mencionó anteriormente, dicho uso no se incorpora en el suelo urbano.
- Se recomienda revisar las áreas de actividad, los usos del suelo, la clasificación de actividades económicas y esta tabla de régimen de usos, con el fin de contar con una norma clara, coherente y suficiente para su implementación por parte de los empresarios.
- Se recomienda que las definiciones de los usos principales, complementarios, condicionados y prohibidos correspondan a lo señalado en la norma nacional.

El EOT propone la siguiente estrategia normativa urbana



ÍNDICE DE OCUPACIÓN.	
ÍNDICE UTILIZADO PARA TODOS LOS TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS.	0.80

ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN	
TRATAMIENTO	ÍNDICE
Tratamiento de consolidación Tratamientos de mejoramiento integral	1.4
Tratamiento de desarrollo Tratamiento de renovación.	3.5
Tratamiento de conservación arquitectónica	De acuerdo a lo identificado en la edificación original a conservar.

ALTURAS	
TRATAMIENTO	No DE PISOS MÁXIMO
Tratamiento de consolidación Tratamientos de mejoramiento integral	2
Tratamiento de desarrollo Tratamiento de renovación.	5
Tratamiento de conservación arquitectónica	De acuerdo a la altura de la edificación original.

Observaciones y recomendaciones:

- Revisar y precisar la modalidad del tratamiento de renovación urbana ya que el EOT no las menciona.
- Socializar las modelaciones arquitectónicas, urbanísticas, económicas y financieras para garantizar que los proyectos cuentan con cierre financiero con estas normas.
- Es importante precisar que estas normas no aplican para el tratamiento de renovación urbana y desarrollo en predios que requieren plan parcial.
- Se requiere precisar a qué altura máxima se refiere el Parágrafo 2 del artículo 169 que indica *“Se permitirá una altura máxima en el tratamiento de consolidación y mejoramiento integral, siempre y cuando sea específicamente para proyectos de vivienda VIS/VIP y se cumplan las condiciones mínimas de áreas,....”*

El EOT propone la siguiente estrategia normativa urbana



ALTURAS PERMITIDAS		
Área	Frente	Altura
mínima	mínimo	permitida
72 M2	6 MI	2 pisos
140 M2	8.0 MI	3 pisos
300 M2	12 MI	5 pisos

PATIOS			
USO DE SUELO	ALTURA DE	LADO MÍNIMO	ÁREA MÍNIMA
RESIDENCIAL	1-2 PISOS	3 MTS	9 MT2
RESIDENCIAL	3-5 PISOS		12 MT2
COMERCIAL	1-5 PISOS		
DOTACIONAL	1-5 PISOS		

ANTEJARDINES	
ALTURA DE EDIFICACIÓN	LADO MÍNIMO
1-2 PISOS	1 MT
3 PISOS	2 MTS
4-5 PISOS	3 MTS

Observaciones y recomendaciones:

- Revisar la norma de alturas permitidas en predios con un área menor a 72 m2 y mayores a 300 metros en todos los tratamientos urbanísticos.
- Incorporar la norma urbanística para los usos industriales 1, 2 y 3 mencionados en el artículo 163.
- Establecer una norma clara, coherente y suficiente para implementarla por parte del sector empresarial y evitar confusión, por ejemplo: normas del tratamiento de desarrollo diferenciando los predios urbanizados y no construidos de los no urbanizados y no construidos.
- Desarrollar las directrices para el plan parcial y las cargas urbanísticas correspondientes.
- Precisar si estas normas de alturas permitidas y patios aplica para todos los tratamientos urbanísticos, porque no es claro.
- Se recomienda revisar el párrafo del artículo 174 con relación a los antejardines ya que indica que “*serán aplicables en el tratamiento de desarrollo, en las construcciones que se realicen por medio de licencia de urbanización y/o plan parcial*”.

El EOT propone la siguiente estrategia normativa urbana



Sector	Subsector	Estándares máximos permisibles de niveles de emisión de ruido en dB(A)	
		Día	Noche
Sector A. Tranquilidad y Silencio	Hospitales, bibliotecas, guarderías, sanatorios, hogares geriátricos.	55	50
Sector B. Tranquilidad y Ruido Moderado	Zonas residenciales o exclusivamente destinadas para desarrollo habitacional, hotelería y hospedajes.	65	55
	Universidades, colegios, escuelas, centros de estudio e investigación.		
	Parques en zonas urbanas diferentes a los parques mecánicos al aire libre.		
Sector C. Ruido	Zonas con usos permitidos industriales, como industrias en general, zonas portuarias, parques industriales, zonas francas.	75	75

CESIONES URBANÍSTICAS			
TIPO DE CESIÓN	DESTINACIÓN	PORCENTAJE	ÁREA MÍNIMA EN M2
TIPO A	ESPACIO PÚBLICO	17%	400 M2
TIPO B	EQUIPAMIENTOS	11%	1200 M2

TIPO DE CESIÓN	DESTINACIÓN	PORCENTAJE
TIPO A	ESPACIO PÚBLICO	7%
	ESPACIO PÚBLICO EFECTIVO	10%

Observaciones y recomendaciones:

- Aclarar los casos en los que aplica las condiciones para las construcciones especiales a las que hace referencia el artículo 182.
- Se recomienda revisar la pertinencia de las normas que se están incorporando en el articulado, ya que como por ejemplo en el artículo 183 se hace mención a los estándares máximos permisibles de ruido en zonas portuarias y zonas francas, con las que el municipio no cuenta.
- El articulado hace mención a normas nacionales, las cuales son necesarias incorporar para su aplicación por parte del sector empresarial, como por ejemplo la Resolución 601 de 2006 que establece los niveles máximos permitidos de contaminación de calidad del aire, entre otros.
- El municipio plantea cesiones urbanísticas del 28%, precisa las cesiones tipo A, pero no las cesiones tipo B, ni establece las condiciones, ni criterios, ni procedimientos para su respectiva entrega por parte de los desarrolladores inmobiliarios.

El EOT propone la siguiente estrategia normativa rural



SUELO RURAL			
Suelo	Categoría	Área	% del Municipio
	Áreas de Conservación y Protección Ambiental	10.019,91	64,48%
Suelo de Protección	Áreas para la Producción Agrícola, Ganadera y de Explotación de Recursos Naturales	5261,41	34,34%
	Infraestructura de Servicios Públicos Domiciliarios	3,0	0,02%
Desarrollo Restringido	Suelo Suburbano	261,73	1,7%
	Vivienda Campestre	40,74	0,26%
	Equipamientos	22,59	0,15%

Uso Principal	Producción con uso sostenible de los recursos naturales.
Usos Compatibles	Forestal (protector – productor). Recreación Pasiva. Investigación. Restauración Ecológica. Educación Ambiental.
Usos Condicionados	Infraestructura básica para los usos principales, compatibles y condicionados. Agropecuarios. Turismo de Naturaleza. Mejoramiento de infraestructura vial existente Acuicultura.
	Extracción de madera. Disposición de material de arrastre y sedimentos. Obras para la mitigación de amenazas naturales y adaptación a cambio climático. minería
Usos Prohibidos	Los demás no previstos como principales, compatibles o condicionados.

Uso	Condicionamiento
Instrucción de infraestructura bajo parámetros de eco - urbanismo o construcción sostenible básica, para usos principales y compatibles.	Este uso se sujetará a la presentación y aprobación previa por parte de la CAR de diseños paisajísticos detallados que no alteren la composición del paisaje.
Agropecuario	Se deberán promover las Buenas Prácticas Ambientales, Buenas Prácticas Agrícolas y Buenas Prácticas Ganaderas, como valor agregado de la cadena de suministro implementada en la zona de desarrollo productivo y económico (zona de uso sostenible).
Turismo de naturaleza, industriales, Comercio y servicios, equipamientos públicos y habitacionales (hoteles que cumplan con condiciones eco-urbanísticas y/o de construcción sostenible).	Se sujetará a las disposiciones señaladas en el Artículo 5 "Categorías de desarrollo restringido en suelo rural", contempladas en el Decreto 3600 de 2007. Especialmente lo relacionado con el numeral Uno (1) "Unidad mínima de actuación y señalamiento de los índices máximos de ocupación" y numeral tres "3" "identificación y delimitación de las áreas destinadas, de conformidad con las disposiciones que al efecto se señalan en el Decreto 097 de 2006" y el Acuerdo 016 de 1998 de la CAR "Por la cual se expiden determinantes ambientales para la elaboración de los planes de ordenamiento territorial municipal". Se desarrollarán previa aprobación de licencias, permisos y autorizaciones ambientales y urbanísticas. Se deberá dar cumplimiento a los lineamientos que la Corporación Autónoma Regional de Cundinamarca – CAR, establezca en el manual de Eco-urbanismo que se expida de acuerdo con las facultades otorgadas mediante el presente Acuerdo.
Acuicultura	Se debe desarrollar con Buenas Prácticas Ambientales, y con previa aprobación de permisos por parte de la autoridad competente.
Extracción de madera de plantaciones	Se sujetará a los permisos y autorizaciones exigidas por la autoridad ambiental.
Obras de adecuación para la mitigación de amenazas naturales y adaptación al cambio climático	Se sujetarán a los permisos y autorizaciones exigidos por la autoridad ambiental competente
Minería	Se sujetará a la preexistencia de los respectivos títulos mineros, licencias, planes de manejo y demás reglamentaciones de control y manejo ambiental exigidos por la autoridad ambiental competente. No se tramitarán nuevas licencias ambientales para títulos mineros localizados en esta zona y tampoco se otorgarán prórrogas de los instrumentos de control y manejo ambiental para proyectos mineros existentes.

Observaciones y recomendaciones:

- En los suelos de protección se plantea como usos compatibles el ecoturismo, turismo de naturaleza, recreación pasiva, pero el EOT no indica como se desarrolla.
- El EOT señala los condicionamientos que debe cumplir el uso condicionado, como por ejemplo *“Se debe promover Buenas Prácticas Ambientales, Buenas Prácticas Agrícolas y Buenas Prácticas Ganaderas”*, sin embargo, el cuerpo normativo no señala a qué hace referencia con esas Buenas Prácticas. Lo mismo sucede con *“Se desarrollarán previa aprobación de licencias, permisos y autorizaciones ambientales y urbanísticas”*. Sin embargo, el EOT no es claro frente a estos trámites, ni las entidades a las que el empresario debe acudir para desarrollar dicho uso en el territorio.

El EOT propone la siguiente estrategia normativa rural



Altura: Para los predios localizados en cualquiera de los suelos agroindustriales y turísticos se permitirá una altura máxima de 2 pisos, siempre y cuando cumplan con las exigencias definidos para los temas de retrocesos y edificabilidad, así como las demás normas que afecten el diseño del proyecto.

USOS	Índice de Construcción
Agroindustrial	0.60
Turístico	0.60

Suelo	Índice de ocupación	Área a Reforestar con especies nativas
Agroindustrial- Turismo	30%	70%

USOS	Aislamiento mínimo con predios vecinos
Turismo	3.0 mts
Agroindustrial	10.0 mts

Observaciones y recomendaciones:

- Se recomienda diferenciar la norma urbanística para las actividades turísticas y agroindustrial en el suelo rural, ya que requieren de infraestructuras diferentes para su desarrollo.
- Nuevamente se recomienda aclarar a qué actividades se refiere el uso industrial de bajo, mediano y alto impacto, ya que el articulado no lo indica. Las actividades industriales se clasifican así: sin transformación y con transformación en 3 grados. Además, definir la norma para su desarrollo, tanto para una sola industria (2 ha.) como de parques, agrupaciones o conjuntos industriales, ya que tampoco el EOT lo menciona.
- Socializar las simulaciones urbanísticas, arquitectónicas, económica y financiera para los diferentes usos del suelo rural, con el fin de garantizar el cierre financiero.
- Se recomienda revisar los usos del suelo, ya que los corredores viales y ciclo vías, son infraestructuras de soporte para el desarrollo en el municipio y no usos del suelo.

ARTÍCULO 277 . RÉGIMEN DE USO DE USOS INDUSTRIALES.

El régimen de uso para el suelo Restringido Industrial es el siguiente:

Uso principal: Industria de bajo impacto, medio impacto y alto impacto.

Uso compatible: Usos afines a Corredores Viales.

Usos condicionados: Proyectos de infraestructura.

Usos prohibidos: Infraestructura de servicios públicos, proyectos de vivienda de baja, media y alta densidad.

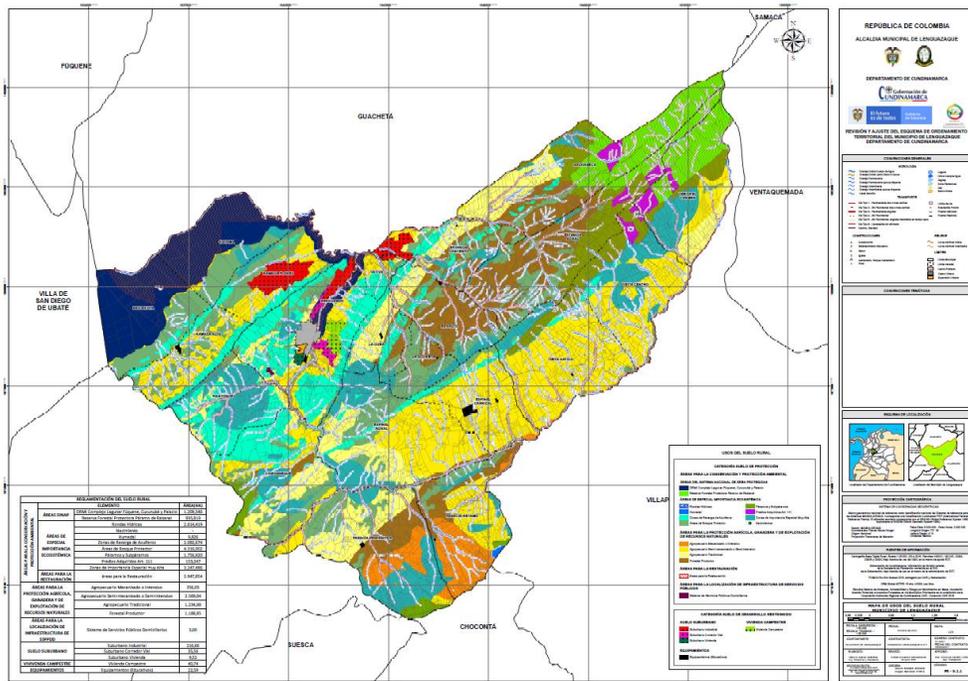
ARTÍCULO 281 . RÉGIMEN DE USO PARA EQUIPAMIENTOS.

El régimen de usos para el Suelo definido para equipamientos será el siguiente:

Uso principal	equipamientos básicos.
Usos compatibles	artesanías y ciclo vías, Usos institucionales.
Usos condicionados	servicio de terminales para el transporte terrestre de pasajeros,
Usos prohibidos	Los demás no enunciados anteriormente

USOS	Índice de Construcción
Suburbano Vivienda	0.60
Suburbano Corredor Vial	0.55
Suburbano Industrial	0.50
Vivienda Campestre	0.60
Equipamientos	0.60

El EOT propone la siguiente estrategia normativa rural



REGLAMENTACIÓN DEL SUELO RURAL			
	ELEMENTO	ÁREA(HA)	
ÁREAS PARA LA CONSERVACIÓN Y PROTECCIÓN AMBIENTAL	ÁREAS SINAP	DRMI Complejo Lagunar Fúquene, Cucunubá y Palacio	1.209,346
		Reserva Forestal Protectora Páramo de Rabanal	935,819
	ÁREAS DE ESPECIAL IMPORTANCIA ECOSISTÉMICA	Rondas Hídricas	2.614,419
		Nacimiento Humedal	-
		Humedal	9,826
		Zonas de Recarga de Acuíferos	2.082,674
		Áreas de Bosque Protector	4.316,002
		Páramos y Subpáramos	1.756,920
		Predios Adquiridos Art. 111	153,247
		Zonas de Importancia Especial muy Alta	3.247,486
ÁREAS PARA LA RESTAURACIÓN	áreas para la Restauración	2.947,854	
ÁREAS PARA LA PROTECCIÓN AGRÍCOLA, GANADERA Y DE EXPLOTACIÓN DE RECURSOS NATURALES	Agropecuario Mecanizado o Intensivo	356,03	
	Agropecuario Semi-mecanizado o Semi-intensivo	2.569,04	
	Agropecuario Tradicional	1.234,08	
ÁREAS PARA LA LOCALIZACIÓN DE INFRAESTRUCTURA DE SPPDD	Forestal Productor	1.188,95	
	Sistema de Servicios Públicos Domiciliarios	3,00	
SUELO SUBURBANO	Suburbano Industrial	216,66	
	Suburbano Corredor Vial	35,56	
	Suburbano Vivienda	9,52	
VIVIENDA CAMPESTRE	Vivienda Campestre	40,74	
EQUIPAMIENTOS	Equipamientos (Educativos)	22,59	

USOS DEL SUELO RURAL	
CATEGORÍA SUELO DE PROTECCIÓN	
ÁREAS PARA LA CONSERVACIÓN Y PROTECCIÓN AMBIENTAL	
ÁREAS DEL SISTEMA NACIONAL DE ÁREA PROTEGIDAS	
	DRMI Complejo Lagunar Fúquene, Cucunubá y Palacio
	Reserva Forestal Protectora Páramo de Rabanal
ÁREAS DE ESPECIAL IMPORTANCIA ECOSISTÉMICA	
	Rondas Hídricas
	Humedal
	Zonas de Recarga de Acuíferos
	Áreas de Bosque Protector
	Páramos y Subpáramos
	Predios Adquiridos Art. 111
	Zonas de Importancia Especial Muy Alta
	Nacimientos
ÁREAS PARA LA PROTECCIÓN AGRÍCOLA, GANADERA Y DE EXPLOTACIÓN DE RECURSOS NATURALES	
	Agropecuario Mecanizado o Intensivo
	Agropecuario Semi-mecanizado o Semi-intensivo
	Agropecuario Tradicional
	Forestal Productor
ÁREAS PARA LA RESTAURACIÓN	
	Áreas para la Restauración
ÁREAS PARA LA LOCALIZACIÓN DE INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS PÚBLICOS	
	Sistema de Servicios Públicos Domiciliarios

Observaciones y recomendaciones:

- Se recomienda concordar las áreas establecidas en el articulado y las indicadas en la cartografía.

Cuadro de áreas suelo suburbano

ÁREAS (Has)			
Suelo Suburbano		261,73	
ÁREAS USOS SUELO SUBURBANO			
USOS	ÁREA (Has)	POCENTAJE DE SUELO SUBURBANO	POCENTAJE DE SUELO DEL MUNICIPIO
Suburbano Vivienda	9,53	8,39%	0,06%
Suburbano Corredor Vial	35,62	12,92%	0,23%
Suburbano Industrial	216,98	78,69%	1,39%

CATEGORÍA SUELO DE DESARROLLO RESTRINGIDO	
SUELO SUBURBANO	VIVIENDA CAMPESTRE
	Suburbano Industrial
	Suburbano Corredor Vial
	Suburbano Vivienda
	Vivienda Campestre
EQUIPAMIENTOS	
	Equipamientos (Educativos)

El EOT propone instrumentos de planificación, gestión y financiación



- **Planificación (Artículo 296 - 305):**

- Plan Maestro de Acueducto y Alcantarillado
- Plan Maestro de Espacio Público
- Los Planes Parciales
- **Construcción prioritaria**

- **Gestión (306 - 311):**

- Afectación por obra pública o por protección ambiental
- Anuncio de programa proyecto u obra
- **Desarrollo prioritario**
- Enajenación voluntaria y expropiación
- Transferencia de derechos de construcción

- **Financiación (Art 312 - 317):**

- Contribución de valorización
- Participación en plusvalía
- Aprovechamiento económico de espacio público

Observaciones y recomendaciones:

- Los instrumentos de planificación no incluyen instrumentos que se plantean a lo largo del proyecto de Acuerdo como el PGIRS y el plan de vertimientos, entre otros. De otra parte, se recomienda revisar a que hace referencia la construcción prioritaria como instrumento de planeación, dado que en el articulado se desarrolla como instrumento de gestión la declaratoria de construcción y/o desarrollo prioritario.
- Se recomienda revisar y concordar los artículos 301 y 302 relacionados con la definición y ámbito de aplicación del plan parcial. Asimismo, se recomienda incorporar instrumentos de gestión como la unidad de actuación urbanística, unidad de gestión, el reajuste de tierras, la integración inmobiliaria, la cooperación entre partícipes, entre otros, que permitan la implementación y concreción de los planes parciales.
- El párrafo del artículo 303 establece que *“En los casos de no poder cumplir con las exigencias de área mínima en áreas del Tratamiento de Renovación Urbana, el promotor deberá justificar ante la Secretaria de Planeación los motivos de no poder cumplir y en ese caso la misma secretaria determinará la viabilidad o no del desarrollo del Plan parcial”*. Esta norma genera inseguridad jurídica al permitir a la Administración Municipal tomar decisiones subjetivas, por lo cual, se recomienda incluir en el articulado los parámetros y condiciones claras y suficientes para orientar la toma de estas decisiones.
- Se recomienda desarrollar el contenido de los instrumentos de gestión para su aplicación en el municipio.
- Se recomienda revisar el artículo 307 ya que da un plazo de 8 meses para que el Alcalde realice la declaratoria de desarrollo prioritario. Lo anterior, teniendo en cuenta que previo a dicha declaratoria es necesario contar con estudios técnicos y jurídicos que garanticen la viabilidad de la aplicación de este instrumento de gestión. Igualmente, se recomienda concordar los plazos de los proyectos de urbanización o construcción con lo establecido en la Ley.

COMPONENTE GENERAL

DOCUMENTO 11 DEL EOT

OBJETIVOS

Regionalización y Competitividad. Dotar al Municipio de infraestructura básica y de vías de comunicación concordantes para las actividades productivas estratégicas, que permita fortalecer y desarrollar la competitividad con los municipios colindantes y la región (...)

POLÍTICAS

- Diseñar y ejecutar proyectos dirigidos al mejoramiento de la conectividad rural e intermunicipal con el fin de optimizar el proceso de comercialización de los productos propios del Municipio al interior del mismo, y con sus municipios colindantes.
- Consolidarse como un Municipio en el cual confluyen actividades agropecuarias con mineras sin perjuicio del sistema de soporte ambiental la que garantice los valores ambientales y del paisaje natural, la soberanía y seguridad alimentaria y los mayores niveles de productividad y competitividad del Municipio en la región.

PROGRAMAS Y PROYECTOS

Sin Programas y/o proyectos de escala regional

Observaciones y recomendaciones:

- Revisar y ajustar el articulado y el Documento 11 de Programas y Proyectos de corto, mediano y largo plazo para incorporar los proyectos estratégicos que permitirán concretar los objetivos y políticas regionales del EOT.

Programas y proyectos relacionados con el contenido de desarrollo económico del EOT



Programa de ejecución (Art 322): *“De conformidad con lo establecido en el artículo 18 de la Ley 388 de 1997, el Programa de Ejecución define con carácter obligatorio, las actuaciones sobre el territorio previstas en el Esquema de Ordenamiento, que serán ejecutadas durante el período de la correspondiente administración municipal de acuerdo con lo definido en el correspondiente Plan de Desarrollo, señalando las prioridades, la programación de actividades, las entidades responsables y los recursos respectivos. El Programa de Ejecución se integrará al Plan de Inversiones, de tal manera que conjuntamente con éste, será puesto a consideración del Concejo Municipal por el Alcalde, y su vigencia se ajustará a los períodos de la Administración Municipal.*

Parágrafo: *El documento Programa de Ejecución hace parte integral del presente Acuerdo y es de obligatorio cumplimiento por los responsables señalados en el mismo documento”.*

Observaciones y recomendaciones:

- De acuerdo a lo establecido en el Decreto 1232 de 2020 en la formulación del EOT se deben incluir los Programas y Proyectos, no el programa de ejecución que se refiere a los proyectos e inversiones que realiza cada Administración Municipal (art 18 de la Ley 388 de 1997):
 - “D. Programas y proyectos.
Los programas y proyectos permiten materializar los objetivos y el modelo de ocupación del territorio para la vigencia del Plan de Ordenamiento Territorial - POT. Por lo tanto, se deben definir los programas y proyectos con base en los cuales se deberán elaborar los programas de ejecución que se formulan para cada vigencia del Plan de Ordenamiento Territorial (corto, mediano y largo plazo)”.
- La CCB comianda revisar y ajustar el título del artículo y la definición del artículo 322 por Programas y Proyectos. Igualmente, propone cambiar el nombre y el título del Documento 11 del EOT, para que sea concordante.
- Con el propósito de garantizar el seguimiento y la rendición de cuentas sobre la gestión y resultados de los proyectos definidos en el EOT, se recomienda incluir en la tabla del documento 11 las metas, la línea base y los indicadores. Adicionalmente, revisar los costos estimados, con el fin de incorporarlos en los planes de desarrollo municipal.
- La entidad recomienda incluir en la tabla de Programas y Proyectos la totalidad de los planes y estudios que se mencionan a lo largo del articulado (por ejemplo: plan vial, actualización del PGIRS, PMACC), estudios y monitoreos (por ejemplo: de EEP, gestión del riesgo y cambio climático), con el propósito de asegurar que el municipio cuenta con la capacidad financiera para ejecutarlos.

Programas y Proyectos relacionados con el contenido de desarrollo económico del EOT



Programa de ejecución (Documento 11 del EOT)

OBJETIVOS

Consolidar el municipio como centro económico, productivo y comercial de la región, a través de una infraestructura vial en óptimas condiciones, mejorando la prestación de servicios públicos y de bienestar social, con equipamientos de nivel local y regional junto con la organización de una infraestructura productiva y logística que impulse la competitividad del municipio dentro de la regional.

POLÍTICAS

“Ocupación del suelo urbano: Modelo de Ocupación” Establecer un modelo de ocupación que satisfaga y complemente las dinámicas económicas, sociales, ambientales y culturales del municipio, donde su funcionamiento centralizado, en torno a las actividades administrativas y sociales se tengan en cuenta junto con el desarrollo urbanístico, el cual se debe realizar de forma planificada y articulada con los elementos de la estructura ecológica principal y donde los tratamientos de consolidación y desarrollo, se ajusten a la realidad social del municipio y los lineamientos y directrices de la normativa vigente

PROYECTOS

- Aprobación de licencias de urbanización y construcción de proyectos de vivienda VIS/VIP
- Realizar programas de concientización a la comunidad de la correcta aplicación de los usos de suelo en el casco urbano.

Observaciones y recomendaciones:

- Revisar en los Proyectos, que los mismos no correspondan a funciones permanentes de la Administración Municipal, ejemplo la aprobación de licencias.
- Revisar y precisar que los proyectos correspondan a concretar el modelo de ocupación territorial previsto en el EOT.

Programas y Proyectos relacionados con el contenido de desarrollo económico del EOT



Programa de ejecución (Documento 11 del EOT)

OBJETIVOS

OBJETIVO AMBIENTAL. Proteger y conservar los elementos que integran la Estructura Ecológica Principal del municipio y suelo de protección, soporte estructurante para el desarrollo de las diferentes actividades económicas y sociales del territorio con el fin de mantener en el tiempo la oferta de los servicios ecosistémicos de regulación, soporte, provisión y culturales.

POLÍTICAS

Propender por un enfoque de conservación y preservación de las áreas protegidas identificadas en el territorio, donde se asegure la sostenibilidad de las mismas, a través de la elaboración e implementación de los respectivos planes de manejo y la consecución de acciones tendientes a la protección de los servicios ecosistémicos prestados.

PROYECTOS

- Atender y prevenir impactos en la actividad minera en el municipio de Lenguazaque.

Observaciones y recomendaciones:

- Se recomienda que precise el nombre del proyecto y su respectivo alcance, para garantizar que sean incorporados en los planes de desarrollo de las Administraciones futuras.
- Se recomienda concordar la estrategia normativa con la vocación productiva y el objetivo ambiental de la minería (2.571 predios con títulos mineros).

Programas y Proyectos relacionados con el contenido de desarrollo económico del EOT



Programa de ejecución (Documento 11 del EOT)

OBJETIVOS

OBJETIVO AMBIENTAL. Proteger y conservar los elementos que integran la Estructura Ecológica Principal del municipio y suelo de protección, soporte estructurante para el desarrollo de las diferentes actividades económicas y sociales del territorio con el fin de mantener en el tiempo la oferta de los servicios ecosistémicos de regulación, soporte, provisión y culturales.

POLÍTICAS

Garantizar la disponibilidad de agua en términos de cantidad y calidad convirtiéndolo en ordenador primario del territorio y a partir del cual se puedan realizar las diferentes actividades socio económicas.

Establecer la capacidad de carga de los diferentes ecosistemas que se encuentran en las áreas protegidas incluyendo los corredores biológicos, con el fin de determinar la mayor cantidad poblacional que puede soportar indefinidamente este espacio y evitar el desequilibrio ambiental y la pérdida en la continuidad de la prestación de servicios naturales.

PROYECTOS

- *Programas de concientización, manejo adecuado de los residuos sólidos y residuos peligrosos en el municipio.*
- Identificar y Caracterizar áreas potenciales para el turismo de naturaleza .

Observaciones y recomendaciones:

- En el suelo rural se incorpora en la estrategia normativa usos del suelo relacionados con turismo de naturaleza y ecoturismo, como usos principales, complementarios o condicionados, sin conocer el territorio y sus necesidades. Por lo anterior, se recomienda revisar el diagnóstico frente este tema.

Programas y Proyectos relacionados con el contenido de desarrollo económico del EOT



Programa de ejecución (Documento 11 del EOT)

OBJETIVOS

Actuar integralmente para prevenir y reducir las afectaciones y pérdidas humanas, sociales y económicas, que se derivan de los fenómenos propios de las dinámicas geológicas, climatológicas e hidrológicas del entorno natural del Municipio y sus interacciones con las actividades humanas, con base en lo cual y en cumplimiento de la Ley 1523 de 2012, del Decreto 1807 de 2014 y del Decreto único 1077 de 2015 orientan el Esquema de Ordenamiento Territorial, garantizando un municipio ambientalmente sostenible y resiliente

POLÍTICAS

Incorporar los mecanismos y herramientas para la adaptabilidad al cambio climático en las diferentes actuaciones urbanísticas

Incentivar el uso de fuentes de energía alternas que minimicen la generación de GEI y aseguren el suministro confiable de energía eléctrica en zonas no interconectadas, con base en los principios de eficiencia y confiabilidad del sistema.

PROYECTOS

- *Diseño y construcción de Vivienda de Interés Social bajo un enfoque de construcción y edificación sostenible.*
- *Sustitución de alumbrado exterior por lámparas LED.*
- *Programa de eficiencia energética en el sector institucional, industrial y de servicios.*
- *Promover el uso de energía solar para producción de electricidad.*
- *Instalación de Estufas eficientes para cocción con leña.*

Observaciones y recomendaciones:

- *Se recomienda que se precise el nombre del programa, su respectivo alcance e incentivos para la transición energética de los usos industriales, institucionales y de servicios.*

Programas y Proyectos relacionados con el contenido de desarrollo económico del EOT



Programa de ejecución (Documento 11 del EOT)

OBJETIVOS

Actuar integralmente para prevenir y reducir las afectaciones y pérdidas humanas, sociales y económicas, que se derivan de los fenómenos propios de las dinámicas geológicas, climatológicas e hidrológicas del entorno natural del Municipio y sus interacciones con las actividades humanas, con base en lo cual y en cumplimiento de la Ley 1523 de 2012, del Decreto 1807 de 2014 y del Decreto único 1077 de 2015 orientan el Esquema de Ordenamiento Territorial, garantizando un municipio ambientalmente sostenible y resiliente

POLÍTICAS

Promover los sistemas agroforestales para ampliar la capacidad de recuperación de los ecosistemas y sus servicios ecosistemas y evitar la degradación del territorio y generación de nuevas áreas con condición de riesgo

Promover sistemas de producción agropecuaria adaptados a los cambios de temperatura, las sequías o inundaciones, para mejorar la competitividad y la seguridad alimentaria del municipio.

PROYECTOS

- Diseño e implementación de Mercados y negocios verdes en el Municipio.
- Protección a los cultivos contra heladas.
- Protección a los cultivos en épocas secas.
- Informar e implementar programas de cultivos agroecológicos y sistemas silvopastoriles.

Observaciones y recomendaciones:

- Se recomienda establecer los incentivos para el desarrollo de estos programas.
- Se recomienda diferenciar los programas, los proyectos y las acciones del documento 11 del EOT.

Programas y Proyectos relacionados con el contenido de desarrollo económico del EOT



Programa de ejecución (Documento 11 del EOT)

OBJETIVOS

Fortalecer la infraestructura urbana mediante el desarrollo y mejoramiento de los servicios públicos, la integración de los equipamientos con las áreas de vivienda y la articulación del espacio público con la estructura ecológica principal, a partir de ampliar y mantener una malla vial óptima, con lo cual se atenderán los problemas de inclusión, competitividad y desarrollo del Municipio.

POLÍTICAS

Mejorar la infraestructura vial urbana y a su vez atender los problemas de comunicación entre las diferentes zonas urbanas y rurales del Municipio, teniendo en cuenta la dinámica económica, social y física del territorio, consolidando una malla vial en buen estado que reduzca la desigualdad social y económico, llevando al municipio a ser competitivo a nivel regional y departamental.

PROYECTOS

- Ampliación y mejoramiento de la vía que de la cabecera municipal conecta en sentido norte a los polígonos de suburbano industria.
- Construir el equipamiento de centro de acopio del municipio de Lenguzaque.
- Construcción del centro de despacho.

Observaciones y recomendaciones:

- Se recomienda incorporar el proyecto de la perimetral urbana, para el transporte de carga, que no se evidencia en el documento 11 del EOT.

Programas y Proyectos relacionados con el contenido de desarrollo económico del EOT



Programa de ejecución (Documento 11 del EOT)

OBJETIVOS

Vivienda: construcción de la vivienda digna" Ampliar la cobertura y la calidad de vida de los habitantes del Municipio con la generación de programas de vivienda, así como la construcción por parte de la empresa privada como por parte de la administración municipal, departamental y nacional, asegurando las condiciones mínimas de habitabilidad y la prestación de servicios públicos domiciliarios.

POLÍTICAS

Ofrecer programas de vivienda a la población de del municipio.

Construir viviendas VIS/VIP para la comunidad menos favorecida.

Espacio Público Efectivo: "Ampliación de los índices por habitante" atender las necesidades de espacio público efectivo en el casco urbano, a través del mejoramiento y ampliación de los espacios existentes, así como promoviendo el desarrollo de nuevas zonas verdes, parques, alamedas y plazoletas, por parte de la administración municipal y la empresa privada, realizando actuaciones en los suelos destinados con tratamiento de desarrollo, y mejoramiento integral, dentro del perímetro urbano y el suelo de expansión urbana, teniendo en cuenta el déficit que se encuentra hoy en día y la proyección a 2030.

PROYECTOS

- *Realizar y construir programas de vivienda VIS/VIP, que favorezcan la población más necesitada.*
- *Realizar programas de mejoramiento de vivienda, para suelo rural y urbano, con la comunidad menos favorecida.*
- *Construir el malecón del río Lenguazaque, junto con la ciclorruta que lo integra a la infraestructura de equipamientos del municipio.*
- *Recibir áreas de cesión para espacio público efectivo construidas y dotadas, por desarrollo de Planes Parciales en el suelo de expansión urbana y suelo urbano.*
- *Elaboración del Plan Maestro de Espacio Público.*

Observaciones y recomendaciones:

- *Se recomienda diferenciar los programas, los proyectos y las acciones del documento 11 del EOT.*

Programas y Proyectos relacionados con el contenido de desarrollo económico del EOT



Programa de ejecución (Documento 11 del EOT)

OBJETIVOS

OBJETIVO DE DESARROLLO RURAL Y PRODUCTIVO. *Mejorar las condiciones y calidad de vida de la población rural, atendiendo los principios y preceptos constitucionales y legales vigentes a través del fomento de los procesos productivos participativos, el acceso a los servicios públicos domiciliarios y la consolidación de infraestructura necesaria, en el marco de un territorio económicamente sostenible y ecológicamente sustentable*

POLÍTICAS

Adecuar, modernizar y mejorar la infraestructura física Municipal con recursos generados por la explotación minera, con el fin de incorporar actividades de responsabilidad social empresarial y disminuir la generación de impactos ambientales negativos.

PROYECTOS

- *Adecuación de Infraestructura Municipal con cargo a los recursos obtenidos por el desarrollo de la minería en el municipio de Lenguaque como estrategia de responsabilidad social.*

Observaciones y recomendaciones:

- Se recomienda revisar el plazo de los títulos mineros ya que es esta actividad económica la financiadora de este proyecto.
- Revisar la estrategia normativa y la fuente de financiación de este proyecto en el largo plazo.

Recomendaciones generales



- En el artículo 8 se define que *“El presente Esquema de Ordenamiento Territorial tiene como fin principal constituirse en la guía y soporte de la planificación del territorio del Municipio de Lenguazaque para los próximos años,(...)”*, definición que no se ajusta a lo establecido en el artículo 9º de la Ley 388 de 1997. Se recomienda ajustar este artículo a la definición establecida en la Ley para garantizar la seguridad jurídica del EOT.
- Revisar todo el articulado para identificar normas que no corresponden a los contenidos del EOT, según lo dispuesto en la Ley 388 de 1998 y los Decretos Nacionales 1077 de 2015 y 1232 del 2020, como por ejemplo los numerales 15 y 17 del artículo 14 relacionado con la reestructuración de la planta de personal de la Alcaldía y el tema de PQRS.
- Con el propósito de asegurar que al menos la vigencia del Esquema de Ordenamiento Territorial sea de 12 años y dado que se estaría aprobando el proyecto de Acuerdo al final del 2024, se recomienda ajustar la redacción del artículo 323 de la siguiente forma:
 1. *El contenido estructural del Plan tendrá una vigencia de largo plazo, que para este efecto se entenderá como el correspondiente a tres períodos constitucionales completos de la Administración Municipal, más lo que resta del presente periodo constitucional de la Administración.*
 2. *Los contenidos de los componentes urbanos y rurales de mediano plazo tendrán una vigencia correspondiente al término de dos períodos constitucionales completos de la Administración Municipal, más lo que resta del presente periodo constitucional de la Administración.*
 3. *Los contenidos urbanos y rurales de corto plazo y los programas de ejecución tendrán una vigencia correspondiente al término de un período constitucional completo de la Administración Municipal, más lo que resta del presente periodo constitucional de la Administración.*

Alertas



- Se recomienda revisar y armonizar el proyecto de EOT con el Nuevo Plan Nacional de Desarrollo -PND (Ley 2294 de 2023). También es necesario ajustar el proyecto de Acuerdo con las disposiciones incorporadas en el artículo 32 del PND (modificación del artículo 10 de la Ley 388 de 1997 - Determinantes).
- Para la relocalización de las actividades económicas se recomienda incorporar incentivos económicos y normativos, así como establecer plazos adecuados a cada actividad económica para su cierre o traslado de acuerdo sus condiciones.
- La visión planteada en el artículo 9 del EOT se proyecta al 2035, horizonte temporal que no corresponde a la vigencia que tendrá el EOT de largo plazo (15 años de acuerdo a la recomendación de la CCB frente a la vigencia de los componentes).
- Respecto al régimen de transición, es importante mencionar que para garantizar que se incluyan todas las modalidades de licencia previstas en la Ley 388 de 1997 y en el Decreto nacional 1077 de 2015, se utilice el concepto de licencia urbanística. Igualmente, se recomienda precisar el régimen de transición que se aplica a los planes parciales u otros instrumentos de planeación complementarios que se encuentran en proceso de aprobación o de formulación (si aplica).
- La norma urbanística debe ser clara, coherente y suficiente para que sea de fácil comprensión y aplicación por parte de los ciudadanos, empresarios y funcionarios encargados de la expedición de las licencias urbanísticas.
- Se recomienda revisar y ajustar el proyecto de Acuerdo y la cartografía para que corresponda a lo establecido en el Decreto Nacional 1232 de 2020, así como también, asegurar la concordancia entre el articulado, los anexos y la cartografía.
- Para garantizar la aplicación inmediata del EOT, es necesario que en el articulado se incorpore las características y condiciones para el reparto de cargas y beneficios, cesiones urbanísticas, entre otros. Así como, los mecanismos de implementación de los diferentes instrumentos de planificación, gestión y financiación y procedimientos de los permisos, trámites o aprobaciones previstos a lo largo del articulado.
- Es fundamental establecer los contenidos mínimos, lineamientos, criterios, parámetros, plazos y responsables de los temas objeto de estudios y de reglamentación.
- En el EOT se define la VIS y VIP en salarios mínimos, lo cual es contrario a lo establecido en el artículo 91 de Ley 388 de 1997.

Asuntos a reglamentar



1. Planes maestros de acueducto y alcantarillado (Art 12)
2. Plan integral de residuos sólidos (Art 12, 115).
3. Acotamiento de rondas hídricas (Art 32).
4. Plan Municipal de Gestión del Riesgo (Art 42).
5. Plan Municipal de Adaptación al Cambio Climático (Art 42, Art 185).
6. Planes de emergencia y contingencia de los encargados de prestar servicios públicos (Art 49).
7. Procedimiento e intervención de los bienes de interés cultural (Art 63).
8. Plan vial (Art 66).
9. Programa de protección del patrimonio ambiental del municipio (Art 75).
10. Plan de manejo del recurso hídrico (Art 104).
11. Programa de uso eficiente y ahorro de agua – PUEAA- corto plazo (Art 104, 219).
12. Plan maestro de espacio público (Art 127, 138)
13. Procedimiento de autorización de las especies a implantar en plazas y plazoletas (Art 133)
14. Cartilla de mobiliario urbano (Art 134).
15. Cartilla de espacio público y mobiliario urbano (Art 135, 138).
16. Sistema de reparto equitativo de cargas y beneficios (Art 138).
17. Plan estratégico de equipamientos (Art 143).
18. Horarios de venta de bebidas embriagantes (Art 162).
19. Planes de manejo de las microcuencas de fuentes abastecedoras de acueductos veredales (Art 199).
20. Declaratoria de desarrollo prioritario – 8 meses (Art 307).
21. Forma de presentación de los levantamientos topográficos – 6 meses (Art 320).

Estudios pendientes de realizar



1. Estudios de capacidad de carga de los elementos de la EEP (Art 25 y 53).
2. Estudios técnicos y monitoreo constante de las áreas de manejo especial e importancia estratégica (Art 25).
3. Identificar, georrefenciar y caracterizar los nacimientos presentes en el territorio, dando prioridad a aquellos que surten acueductos urbanos o veredales.- Plazo 4 años (Art 33).
4. Caracterización de los humedales (Art 34).
5. Estudio hidrogeológico conceptual en el que delimite las zonas de recarga de acuíferos – Plazo 7 años (Art 35).
6. Estudios detallados de vulnerabilidad y riesgo (Art 42 y 52).
7. Análisis específicos de riesgos sobre infraestructuras de prestación de servicios públicos (Art 49).
8. Inventario de los bienes de interés cultural (Art 60).
9. Identificación del estado actual de equipamientos (Art 143).
10. Estudio de potencial hídrico del subsuelo (Art 199).
11. Estudios hidrogeológicos del municipio (Art 214).
12. Inventario de acueductos veredales – 1 año (Art 219).
13. Estudios técnicos para declaratoria de desarrollo prioritario – 8 meses (Art 307).

Gracias