



Cámara  
de Comercio  
de Bogotá

# POT de Fusagasugá – Versión radicada al CTP

**Ana María Henao González**

Dirección de Gestión Pública y Ciudadana

Abril 2023

# Políticas y objetivos que contribuyen a la competitividad. Art. 7, 87 y 177



## POLÍTICAS DEL POT

## OBJETIVOS

1. **Desarrollo rural integral** como elemento fundamental del desarrollo territorial en Fusagasugá.
2. **Desarrollo económico basado en las potencialidades** físicas y sociales del territorio.
3. Desarrollo humano desde la **garantía de los servicios públicos y sociales.**
4. Integración para la **consolidación** como **centralidad regional**
5. Generación de **norma urbanística** como garantía para el **adecuado uso del territorio** de Fusagasugá.
6. **Vivienda digna y asequible** para todos en Fusagasugá
7. **Mecanismos para la planificación, gestión y financiación del suelo**
8. **Desarrollo económico urbano basado en las Potencialidades** físicas y sociales del territorio (componente urbano)
9. **Desarrollo rural integral como eje dinamizador de la economía municipal** (componente rural)
10. **Desarrollo económico rural basado en las potencialidades** físicas y sociales del territorio (componente rural)



1. **Proyectar turísticamente al municipio** en la dimensión cultural, arquitectónica y paisajística del territorio rural.
2. **Mejorar las condiciones físico-espaciales de acopio, transformación, comercialización, desarrollo e innovación** para el fortalecimiento de las cadenas de valor agropecuario y agroindustrial.
3. **Garantizar los servicios públicos domiciliarios**, en calidad, cantidad y permanencia según el crecimiento poblacional proyectado para el 2035.
4. Posicionar a Fusagasugá como un **epicentro de servicios** a través de relaciones funcionales con los municipios de la provincia del Sumapaz
5. Definir **tratamientos urbanísticos acorde al desarrollo actual y futuro** del área urbana del municipio
6. Incentivar el **desarrollo de vivienda de diversa tipología** y en especial de interés social y prioritaria urbana y rural
7. **Reglamentar e implementar los instrumentos** para la planificación, gestión y financiación del suelo.
8. **Generar condiciones físico-espaciales que permitan la convergencia de la cultura, la creatividad y el emprendimiento**, en pro de la consolidación de las industrias creativas y culturales en el casco urbano de Fusagasugá.
9. **Promover la utilización de los suelos agropecuarios de acuerdo con las potencialidades** y restricciones biofísicas y de mercado del territorio con el respeto de la Estructura Ecológica Principal
10. **Habilitar en Fusagasugá las actividades industriales** de manera organizada y sostenible.

# Aspectos positivos del POT de Fusagasugá para el desarrollo económico



1. En los tres componentes se incorporan **política de desarrollo económico** que orientan el POT.
2. **La inclusión de un sistema económico principal, que incorpora clústeres** a los que el municipio le va a apostar en el marco del modelo de ocupación (artículos 55, 123 y 195): **clústeres agroindustrial, industrial, turístico, economía del cuidado y la salud, de educación e industrias creativas y culturales.**
3. **Promueve la Economía Circular** optando por mecanismos de aprovechamiento y gestión integral de los residuos para reducir su impacto en la disposición final.
4. **Incluye en el sistema económico el comercio y los servicios en el suelo urbano y rural.** Además, la **industria y la agroindustrial** en el suelo urbano (artículo 129) y rural (artículo 195)
5. **Define políticas, estrategias, programas y proyectos para impulsar y promover el turismo** en sus diferentes tipologías: ecoturismo, de naturaleza, gastronómico, cultural, rural, de aventura, acuaturismo y agroturismo.
6. **La inclusión de las actividades de viveristas en distintas áreas y categorías del suelo rural** (artículos 201, 206 y 207)
7. **Incorpora del transporte de carga y la red de estacionamientos en el sistema de movilidad urbano** (artículos 52, 95, 96, 101, 103)
8. La propuesta de reorganizar las rutas de transporte y **la inclusión de la bicicleta en el sistema de movilidad.**
9. **La propuesta de promover equipamientos en las diferentes escalas local, urbana y regional.**
10. **Centro comercial popular para la relocalización de los vendedores informales** (artículo 111)
11. Estrategias para reducir el déficit de espacio público.
12. **Promover el desarrollo de la VIS y VIP en el municipio** con el fin de reducir el déficit cualitativo y cuantitativo.
13. **Prevé condiciones para la ampliación y optimización de la infraestructura de servicios públicos** acorde al crecimiento del municipio.

# Propuesta de Ordenamiento - POT de Fusagasugá



## MODELO ESCALA REGIONAL

(componente general Art. 82 al 85)

- La Visión Cundinamarca 2036.
- **Modelo de Ocupación Económico Territorial – MOET**
- Provincia Administrativa y de Planificación (protección del Páramo de Sumapaz y el fortalecimiento de cadenas productivas de la región como abastecedor de la región central)

## MODELO DE OCUPACIÓN

(componente general Art. 9,10, 11, 22, 42 al 48 y subsiguientes)

- Áreas de conservación y protección ambiental
- Estructura Ecológica Principal.
- Áreas de conservación del patrimonio material.
- Gestión del riesgo y cambio climático
- Clasificación de suelo
- **Infraestructuras para la funcionalidad territorial (sistema de comunicación vial, espacio público, equipamientos y servicios públicos).**
- **Sistema económico principal**

## MODELO ESCALA URBANA

(componente urbano Art. 89 al 93 y subsiguientes)

- Delimitación del suelo urbano.
- División político administrativa del suelo urbano (comunas y barrios)
- Delimitación de los suelos de expansión urbana.
- **Sistemas estructurantes del suelo urbano** (Estructura Ecológica Principal, **Sistema de Movilidad Urbano**, Normatividad para Prevención y/o Mitigación del Riesgo, Sistema de Servicios Públicos Domiciliarios Urbanos – **subsistema energía eléctrica, alumbrado público y telecomunicaciones**, de Equipamientos urbanos, **sistema económico**, patrimonio cultural y sistema de espacio público).

## MODELO ESCALA RURAL

(componente rural Art. 179 al 181 y subsiguientes)

- La división Político-Administrativa (corregimientos y veredas)
- **Sistemas estructurantes del componente rural** (La Estructura Ecológica Principal, **el sistema vial y de transporte**, de servicios públicos rurales, equipamientos rurales, de espacio público rural y la vivienda rural)



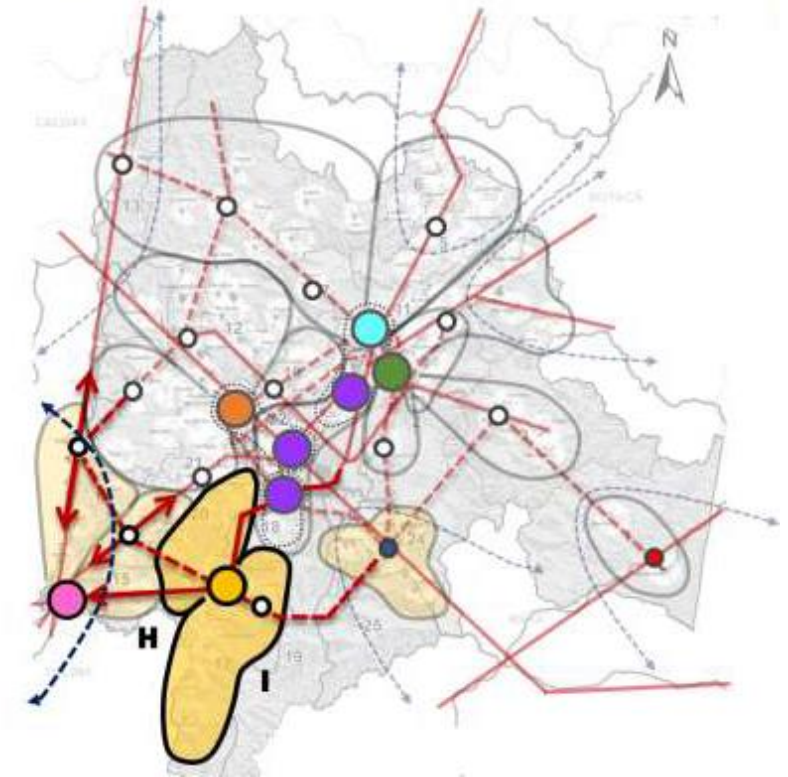
# El POT incorpora proyectos regionales

- **Movilidad:**
  - Construcción, ampliación y mantenimiento vía 40
  - Construcción, adecuación y mantenimiento de vías intermunicipales
  - Nueva Terminal de Transporte Regional
- **Abastecimiento:**
  - Central campesina cundinamarquesa
  - Planta de beneficio animal
- **Educación, Cultura, Turismo:**
  - Biblioteca Regional
  - Teatro Regional
  - Centro de Innovación y Tecnología agroindustrial del Sumapaz
- **Salud:**
  - Hospital regional

## Observaciones y recomendaciones:

1. **No se evidencian proyectos de logística ni en el articulado ni en el contenido programático.**

## 4. ZONA CENTRO SUR



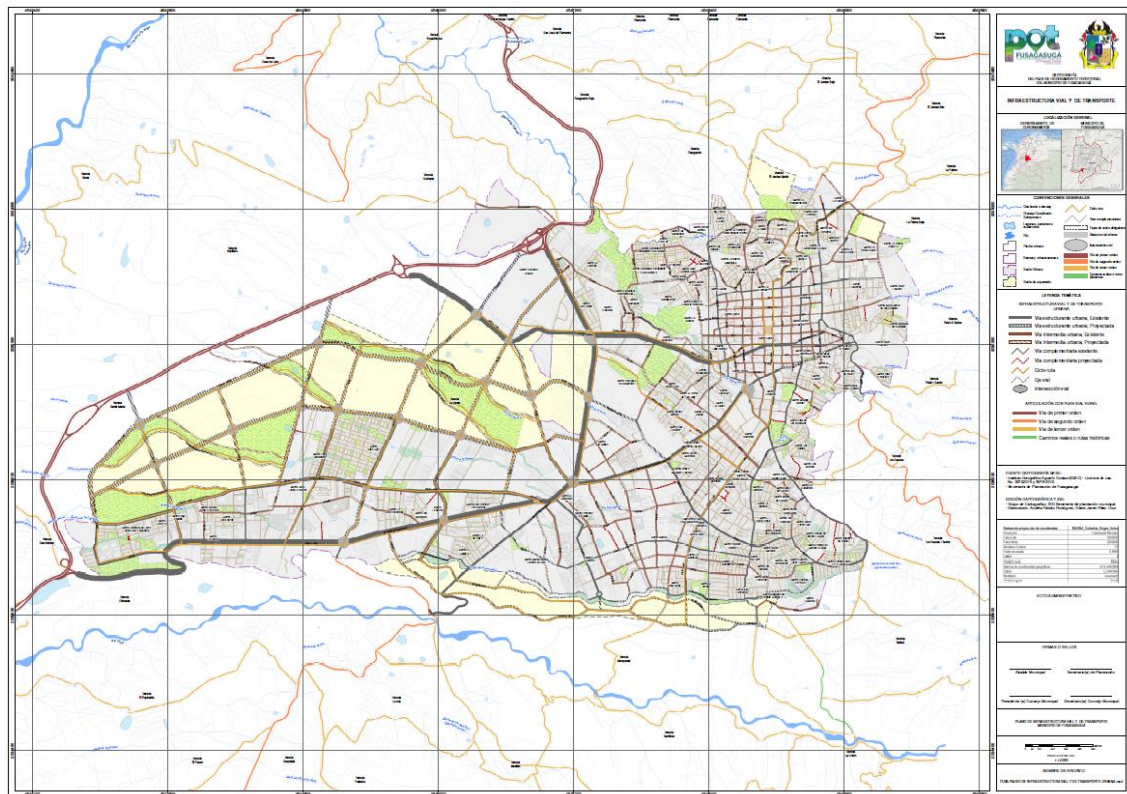
Fuente: MOET, CCB y otros aliados (2018).

Nodo regional Fusagasugá. Fusagasugá debe asumir el rol de centro logístico e industrial de alto valor agregado.

# El POT incorpora el transporte carga en el sistema de movilidad



- **Sistema de transporte motorizado urbano:**
  - Transporte Público Urbano e Intermunicipal
  - **Transporte terrestre de carga y logística**
  - Estacionamientos e infraestructura de soporte al sistema



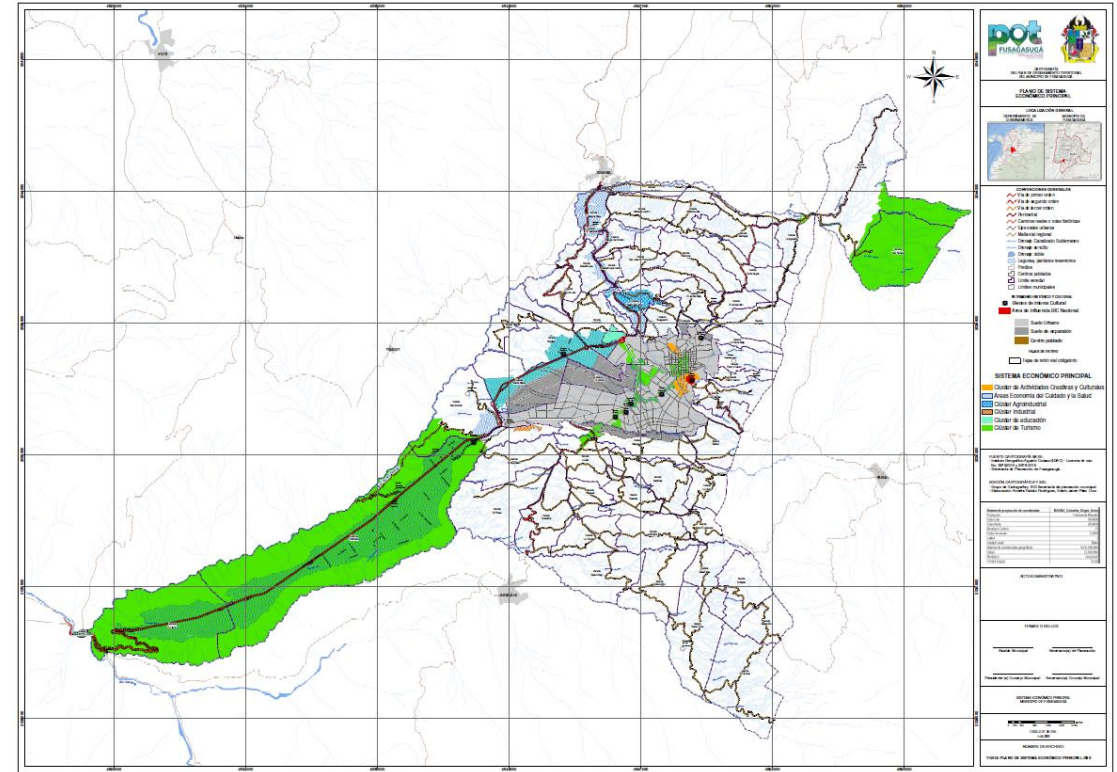
## Observaciones y Recomendaciones:

1. **Articular el POT con la Política Nacional Logística**, para impulsar los corredores logísticos regionales a partir de la intermodalidad.
2. **Definir y elevar los corredores viales a corredores logísticos** estratégicos para el municipio, la región y la Nación, puesto que el POT no define estos corredores
3. **Incluir en el plan de movilidad sostenible y segura los lineamientos y estrategias para incorporar transporte de carga y logística.** (art. 103)
4. **Definir la localización de las infraestructuras logísticas especializadas y la actividad logística para el abastecimiento y la distribución**, lo anterior dando respuesta a los desafíos de nuevos esquemas de comercio como el e-commerce y al surgimiento de nuevas tecnologías para soluciones de última milla.
5. **Revisar los perfiles viales del POT** para asegurar que permitan la circulación de los vehículos de carga y contemplar las zonas de cargue y descargue, en especial en el centro de la ciudad. (art. 101)
6. **Incorporar el transporte de carga en los modos no motorizado (bicicarga).** (art. 96)

# El POT incorpora Clústeres en el sistema económico



- **Turismo y la definición de áreas de desarrollo turístico prioritarias (ADTP):** Centro, Manuel Humberto Cárdenas, Las Palmas - Hacienda Coloma- Panamericana, Tierra Grata – Cuja, Chinauta, Aguadita – San Rafael, Cascada y Cuja – Mosquera.
- **Economía del cuidado y la salud:** Manuel Humberto Cárdenas, Belmira y Panamericana.
- **Actividades creativas y culturales:** Coburgo – Balmoral, Comuna Norte, Tierragrata- Cuja.
- **Educación:** Loma Linda, Suelo Suburbano 2 en el Corregimiento Occidental.
- **Comercio y servicios**
- **Agroindustrial** – incluye una agrópolis en la vereda Resguardo Bajo
- **Industrial:** Suelo urbano y suelo suburbano industrial

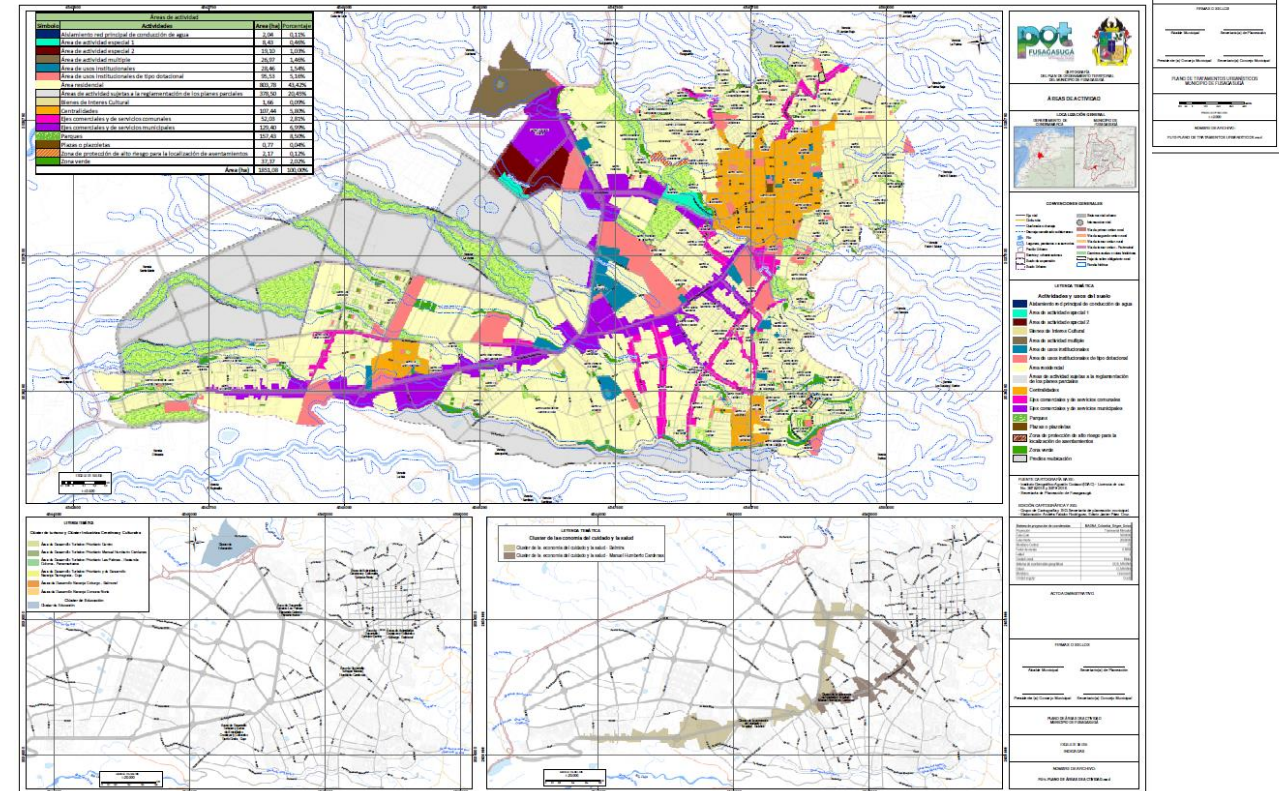
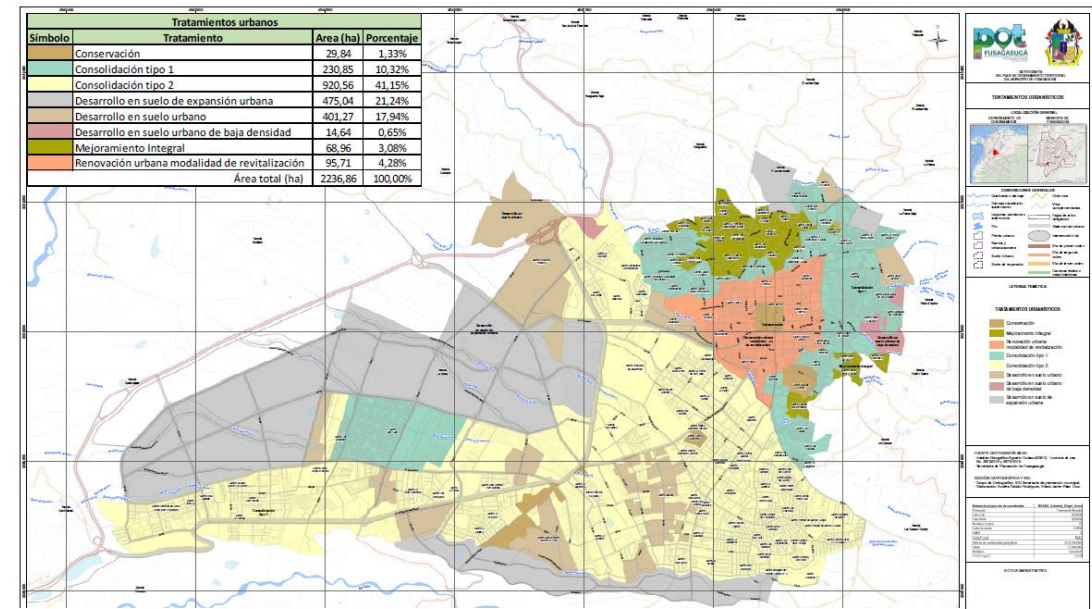


## Observaciones y Recomendaciones:

1. **Permitir la mezcla de usos en las zonas en las que se localizan los clústeres** para facilitar la localización de actividades complementarias que permitan el fortalecimiento, consolidación y expansión de los clústeres.
2. **Generar las condiciones normativas e incentivos diferenciales para el fortalecimiento la vocación productiva de los territorios y de los clústeres.**

# El POT propone una estrategia normativa urbana

- **Usos del suelo:** residencial (unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar), institucional (**institucional 2 tipos y uso institucional dotacional**), comercio (3 tipos), servicios (4 tipos), industriales y agroindustriales, Estos pueden ser principales, compatibles, condicionados y prohibidos.
- **Se incluyen usos del sistema económico principal** (**clústeres de turismo, CESC, AACC, Educación**).
- **Áreas de actividad:** Área residencial, centralidades, ejes comerciales y de servicios comunales, ejes comerciales y de servicios municipales, área de actividad múltiple, área de actividad especial 1 y 2, **área de usos institucionales y área de usos dotacionales**.
- **Tratamientos urbanísticos:** Consolidación (Tipo 1 y 2), Renovación Urbana (modalidad revitalización), Desarrollo (en suelo urbano, en suelo urbano de baja densidad y en suelo de expansión urbana), Conservación y Mejoramiento integral.
- **Fichas normativas** (alturas máxima en pisos, índices de ocupación y construcción, tamaño de lote, frente mínimo de lote, densidad, aislamientos posteriores, anteriores y laterales, entre otros)
- **Cargas urbanísticas generales y locales** (espacio público, equipamientos y vías, 15 % VIS y 20% VIP – Tratamiento de desarrollo, servicios públicos, rondas hídricas)
- **Instrumentos planeación, gestión y financiación.**



# El POT propone diversidad de usos del suelo urbano y de expansión



## Observaciones y recomendaciones:

1. **Incorporar en el POT la mezcla de usos** con acciones que permitan mitigar los impactos entre usos.
2. **Ajustar las áreas de actividad** que se ajustan a lo establecido en la norma nacional (**residencial, comercial, servicios, industrial, institucional o dotacional y mixta**).
3. **Incorporar un párrafo para flexibilizar los usos del suelo** que permitan incorporar nuevas actividades relacionadas con los cambios tecnológicos tanto en el suelo urbano como en el suelo rural, principalmente los relacionados con los clústeres en el sistema económico (art. 130).
4. **Revisar, aclarar y ajustar las definiciones de uso del suelo institucional** (tipos 1 y 2 y dotacional). La norma no es clara y la secretaria de planeación va a tener que expedir resoluciones aclaratorias de normas para dar seguridad jurídica.
5. **Revisar, aclarar y ajustar la diferencia entre algunas de las actividades incluidas en los tipos de servicios tipo 3 y 4** para dar seguridad jurídica.
6. **Dar celeridad a la toma de decisiones sobre acueducto, alcantarillado y vertimientos** para garantizar la prestación de servicios públicos en todo el municipio y el desarrollo del modelo de ciudad, (Art 105 -106 y el contenido programático no tiene recursos para PTAP, y Vertimientos- EL PMAA no tiene plazo para su formulación)

### Actividades Institucionales Tipo 2

Instituciones de educación básica secundaria, media y superior, centros de investigación y desarrollo tecnológico, instituciones de educación para el desarrollo y la formación humana, instituciones de apoyo a función y administración pública, organismos de control, Instituciones promotoras de la salud, administradoras de riesgos laborales, y prestadoras de servicios de salud de nivel II, III y IV, Instituciones prestadoras de servicios públicos, instituciones administrativas de carácter público, instituciones religiosas y equipamientos de culto, instituciones para la seguridad y justicia, clubes sociales, instituciones de servicios culturales.

### Actividades de Servicios Tipo 3

Servitecas y lavado de vehículos livianos, estaciones de servicio, carpinterías y ebanisterías, centros de convenciones, parqueaderos de vehículos pesados, alquiler de vehículos, servicios financieros, centro de diagnóstico automotor, talleres de ornamentación, montallantas, centros de mantenimiento y reparación de vehículos livianos, estaciones de servicio, servicios funerarios, Estaciones de Clasificación y Aprovechamiento (ECA) pequeñas según como se define en el ARTÍCULO 57 del presente acuerdo.

#### Condicionamientos:

- a. Los servicios deben estar autorizadas en la respectiva licencia de acuerdo con lo establecido en el Decreto 1077 de 2015 o a aquellas que lo actualice, adicione o modifique.
- b. En los Centros Comerciales se permiten los servicios de acuerdo con las actividades permitidas en esta ficha.
- c. Solo se permite el almacenamiento y bodegaje de productos, de acuerdo con los servicios y actividades permitidas en esta ficha.
- d. El área de cada uno de los locales para el desarrollo de servicio de la presente ficha será mínimo de 15 m<sup>2</sup>.
- e. Todo local de servicio que se desarrolle de manera individual debe contar como mínimo con una unidad sanitaria conformada por lavamanos, inodoro y orinal. En los casos que se desarrollen agrupaciones de más de 5 locales o su área privada supere los 200 m<sup>2</sup>, se deberá disponer, por género, de una unidad sanitaria de uso común por cada 100 m<sup>2</sup> construidos. De igual manera en las agrupaciones comerciales, se debe garantizar como mínimo una unidad sanitaria para personas diversamente hábiles.

# El POT propone áreas de actividad múltiple en suelo urbano y de expansión



## Observaciones y recomendaciones:

1. En el área de actividad múltiple (art. 136) no se incluyen condiciones que permitan la mezcla de dichos usos, ni tampoco como mitigar los impactos de los usos principales con los compatibles. Ante lo anterior, se recomienda promover la mezcla de usos en la ciudad y generar una norma clara y suficiente para permitir su desarrollo.
2. Es necesario dar claridad a las áreas de usos dotacionales y el uso institucional de tipo dotacional, ya que esto genera confusión (art. 139 y 140)
3. Se mencionan usos condicionados o restringidos, sin embargo, no es claro cuales son las condiciones para su localización en el territorio.
4. Los servicios públicos no son un uso del suelo son infraestructuras de soporte del modelo de ciudad.
5. Los condicionamientos de los usos señalan que los usos principales deberán garantizar la mitigación de impactos sociales y urbanísticos, sin embargo, el POT no menciona ni define cuales son los impactos que se deben mitigar.
6. Revisar y ajustar las fichas normativas para incluir las medidas para mitigar impacto (ambientales, urbanísticos) para garantizar el desarrollo de actividades condicionadas y evitar conflictos de usos.

Área de actividad múltiple	
Usos	
Uso Principal	Residencial, Institucional tipo 1, Institucional tipo 2, Institucional de tipo dotacional
Uso Compatible	Servicios tipo 1, Servicios tipo 2, Comercio tipo 1, Comercio tipo 2
Usos Condicionados o restringidos	Servicios Públicos
Usos Prohibidos	Los no mencionados como uso principal, compatible o condicionado
Condicionamientos de los usos en área de actividad múltiple	
a. Las zonas del Área de actividad múltiple que de acuerdo con el plano FU11-ÁREAS DE ACTIVIDAD se encuentren al interior del Clúster de turismo, Clúster de actividades creativas y culturales, Clúster de Educación o Clúster de la economía del cuidado y de la salud serán compatibles con los usos de suelo definidos en el ARTÍCULO 130 de este Acuerdo.	

Área de usos institucionales de tipo dotacional	
Usos	
Uso Principal	Institucional de tipo dotacional
Uso Compatible	Comercio tipo 1, Oficinas administrativas asociadas al uso principal
Usos Condicionados o restringidos	Servicios públicos
Usos Prohibidos	Los no mencionados como uso principal, compatible o condicionado
Condicionamientos de los usos en área de usos dotacionales	
a. Las zonas de las Áreas de usos institucionales de tipo dotacional que de acuerdo con el plano FU11-ÁREAS DE ACTIVIDAD se encuentren al interior del Clúster de turismo, Clúster de actividades creativas y culturales, Clúster de Educación o Clúster de la economía del cuidado y de la salud serán compatibles con los usos de suelo definidos en el ARTÍCULO 130 de este Acuerdo.	
b. Cualquier actividad institucional deberá garantizar la mitigación del impacto social y urbanístico, a través del cumplimiento de los parámetros establecidos en el respectivo licenciamiento.	

# El POT propone fichas normativas por cada tratamiento



FICHA NORMATIVA					
TRATAMIENTO DE CONSOLIDACIÓN TIPO 2					
Tipo de desarrollo en VIS y No VIS	Unifamiliar	Bifamiliar	Multifamiliar		
Tamaño lote (m <sup>2</sup> )	72 a <84	84 a <144	144 a <400	400 a <1200	
Edificabilidad básica	Altura básica en pisos	3	3	4	5
	Índice Ocupación máximo	0,7	0,7	0,7	0,6
	Índice de construcción máximo base	2,1	2,1	2,8	3
Mayor Aprovechamiento	Altura máxima en pisos	N/A	N/A	N/A	7
	Índice de construcción máximo	N/A	N/A	N/A	4,2
Densidad	N/A				

FICHA NORMATIVA				
TRATAMIENTO DE CONSOLIDACIÓN TIPO 2				
Frente mínimo lote (m)	6	7	9	20
Aislamiento anterior mínimo (m)	2	2	3	3
Aislamiento posterior mínimo (m)	3	3	3	4
Aislamiento lateral mínimo (m)	N/A			
Vacios internos lado menor mínimo para predios esquineros (m)	3	3	3	4

### Parámetros

1. La aplicación del mayor aprovechamiento solamente se podrá realizar una vez adoptados bajo acto administrativo, los correspondientes instrumentos de planificación, gestión y financiación territorial que apliquen.
2. Los predios mayores o iguales a 1200 localizados en este tratamiento según el plano FU10-PLANO DE TRATAMIENTOS URBANISTICOS, que para su desarrollo requiera licencia de urbanización deberá aplicar las normas urbanísticas del tratamiento de desarrollo en suelo urbano.
3. Los usos y actividades aplicables a cada predio serán los definidos de acuerdo con la zonificación establecida en el plano FU11-ÁREAS DE ACTIVIDAD.
4. Para el desarrollo proyectos con usos comercial, servicios, institucional o mixtos siempre y cuando el área de actividad lo permita se aplicarán los parámetros de la presente ficha normativa y no se podrá superar los índices y alturas máximas establecidas.
5. El aislamiento anterior en los predios menores a 400 m<sup>2</sup>, en las mazanas con el 50% o más de los predios edificados se podrá igualar el paramento predominante, para lo cual se deberá presentar un informe de la cara de la manzana a la que pertenece el predio a desarrollar, aportando levantamiento arquitectónico general de la cara de manzana acotado y registro fotográfico de las fachadas de las edificaciones existentes. En los casos en los que el predio se encuentre sobre una vía estructurante o intermedia, existente o proyectada, indicada en el plano de infraestructura vial y de transporte se deberá dar cumplimiento como mínimo a la(s) calzada(s) y los andenes definidos en el en el respectivo perfil vial transversal. Los predios mayores a 400 metros deberán garantizar el alimento anterior en todos los casos conforme a lo establecido en la presente ficha normativa.
6. Los índices máximos de ocupación y construcción se calcularán sobre el área neta urbanizable del predio.
7. Adicional a los parámetros de la presente ficha normativa los proyectos deberán cumplir con las normas establecidas en el CAPÍTULO VI referente a las NORMAS COMUNES Y COMPLEMENTARIAS DE LOS TRATAMIENTOS URBANISTICOS PARA EL SUELO URBANO Y DE EXPANSIÓN del presente Título de Acuerdo.

### Observaciones y recomendaciones:

1. No es clara la normatividad a aplicar para usos diferentes a la vivienda.
2. No es claro los criterios para los tamaños de los lotes. Aclarar si el tamaño de lote es mínimo o máximo. Ejemplo NO VIS de 200 m<sup>2</sup> unifamiliar.
3. Se establece un índice base, con lo cual se entiende que podría generarse un mayor aprovechamiento o una edificabilidad adicional, sin embargo, no son claras las condiciones para ello, ya que en el tratamiento de consolidación no se aplica instrumentos de planeación complementarios como el plan parcial.
4. Se recomienda revisar las fichas normativas y establecer las condiciones para garantizar la mezcla de usos.

# El POT propone fichas normativas por cada tratamiento



FICHA NORMATIVA					
TRATAMIENTO DE RENOVACIÓN URBANA MODALIDAD DE REVITALIZACIÓN					
Tipo de desarrollo en VIS y No VIS		Unifamiliar	Bifamiliar	Multifamiliar	
Tamaño lote (m <sup>2</sup> )		72 a <84	84 a <144	144 a <400	400 a <1200
Edificabilidad básica	Altura básica en pisos	3	3	4	5
	Índice ocupación máximo	0,7	0,7	0,7	0,5
	Índice de construcción base	2,1	2,1	2,8	2,5
Mayor Aprovechamiento	Altura máxima en pisos	N/A	N/A	N/A	10
	Índice de construcción máximo	N/A	N/A	N/A	5
Densidad		N/A			
Frente mínimo lote (m)		6	7	9	20
Aislamiento anterior mínimo (m)		2	2	3	3
Aislamiento posterior mínimo (m)		3	3	3	4
Aislamiento lateral mínimo (m)		N/A			
Vacíos internos lado menor mínimo para predios esquineros (m)		3	3	3	4

Parámetros	
1.	La aplicación del mayor aprovechamiento solamente se podrá realizar una vez adoptados bajo acto administrativo, los correspondientes instrumentos de planificación, gestión y financiación territorial que apliquen.
2.	Los predios mayores o iguales a 1200 localizados en este tratamiento según el plano FU10-PLANO DE TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS, que para su desarrollo requiera licencia de urbanización deberá aplicar las normas urbanísticas del tratamiento de desarrollo en suelo urbano.
3.	Los usos y actividades aplicables a cada predio serán los definidos de acuerdo con la zonificación establecida en el plano FU11-ÁREAS DE ACTIVIDAD.
4.	Para el desarrollo proyectos con usos comercial, servicios, institucional o mixtos siempre y cuando el área de actividad lo permita se aplicarán los parámetros de la presente ficha normativa y no se podrá superar los índices y alturas máximas establecidas.
5.	El aislamiento anterior en los predios menores a 400 m <sup>2</sup> , en las manzanas con el 50% o más de los predios edificados se podrá igualar el paramento predominante, para lo cual se deberá presentar un informe de la cara de la manzana a la que pertenece el predio a desarrollar, aportando levantamiento arquitectónico general de la cara de manzana acotado y registro fotográfico de las fachadas de las edificaciones existentes. En los casos en los que el predio se encuentre sobre una vía estructurante o intermedia, existente o proyectada, indicada en el plano de infraestructura vial y de transporte se deberá dar cumplimiento como mínimo a la(s) calzada(s) y los andenes definidos en el en el respectivo perfil vial transversal. Los predios mayores a 400 metros deberán garantizar el alimento anterior en todos los casos conforme a lo establecido en la presente ficha normativa.
6.	Los índices máximos de ocupación y construcción se calcularán sobre el área neta urbanizable del predio.
7.	Los predios con área menor a la mínima exigida para este tratamiento deberán optar por el englobe de otro(s) predio(s) para completar el área mínima exigida en la presente ficha.
8.	Adicional a los parámetros de la presente ficha normativa los proyectos deberán cumplir con las normas establecidas en el CAPÍTULO VI referente a las NORMAS COMUNES Y COMPLEMENTARIAS DE LOS TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS PARA EL SUELO URBANO Y DE EXPANSIÓN del presente Título de este Acuerdo.

## Observaciones y recomendaciones:

1. **Revisar los parámetros de las fichas normativas**, ya que para la aplicación del mayor aprovechamiento solo se podrá realizar una vez adoptado bajo el acto administrativo, los correspondientes instrumentos de planeación, gestión y financiación, lo cual desincentiva la renovación urbana en esta modalidad en predios pequeños y mayores a 1.200 m<sup>2</sup>. Además, si se desarrolla por plan parcial no se indica el porcentaje de suelo para la obligación de VIS y VIP en cumplimiento a lo indicado en la norma nacional y lo señalado en el artículo 170.
2. **Socializar las modelaciones urbanísticas** que permitan evidenciar que las fichas normativas propuestas garantizan el cierre financiero de los proyectos.

# El POT incluye una estrategia normativa rural



- **Usos del suelo rural** (art 196 y 197): comercio y servicios (3 grupos), industrial. También incluye vivienda (**dispersa, VIS, VIP, campestre y suburbana**) art 218 y 219.
- **Clasificación del suelo rural** (art 198): categoría de protección (áreas de conservación y protección ambiental, **áreas para la producción agrícola y ganadera** y de explotación de recursos naturales, áreas de patrimonio cultural, áreas del sistema de servicios públicos domiciliarios y saneamiento básico, áreas de amenaza y riesgo); Categorías de desarrollo restringido (**áreas para vivienda campestre, suelos suburbanos, centros poblados rurales, áreas para la localización de equipamientos**).
- Dentro de la categoría de protección están las **áreas de producción agrícola y ganadera** (agropecuarias semi-intensivas o semi-mecanizadas y tradicionales; áreas de actividades mineros). Artículo 201.
- **Fichas normativas** (áreas de vivienda campestre, Suelo suburbano de vivienda, comercio y servicios, Suelo suburbano de vivienda, Corredor vial suburbano, Suelo Suburbano Agroindustrial, Suelo suburbano industrial, Centro Poblado La Aguadita, La Cascada, Praderas del Mirador y Áreas para localización de equipamientos)
- **Cargas urbanísticas locales y generales** (espacio público, equipamientos y vías), autoprestación de servicios públicos, rondas hídricas.
- **Instrumentos planeación, gestión y financiación.**

Suelo suburbano de vivienda, comercio y servicios	
Descripción	
Son las áreas donde se interrelacionan los usos del suelo urbano con el rural y que pueden ser objeto de desarrollo con restricciones de uso, de intensidad y densidad de manera que se garantice el autoabastecimiento de servicios públicos domiciliarios.	
Usos	
<b>Uso Principal</b>	Conservación de flora y fauna. Agropecuario tradicional
<b>Usos Compatibles</b>	Vivienda, Viveros, Infraestructura para Distritos de Adecuación de tierras. Ecoturismo, etnoturismo y agroturismo. Centro Regional Integral de Respuesta – CRIR. Comercio y Servicios Rurales Grupo 1 y 2.
Suelo suburbano de vivienda, comercio y servicios	
<b>Usos Condicionados</b>	Bancos Municipales de Agua (BAMA). Granjas porcícolas y avícolas preexistentes. Comercio y Servicios Rurales Grupo 3. Infraestructura para servicios públicos.
<b>Usos Prohibidos</b>	Los no mencionados como uso principal, compatible o condicionado

Parámetros normativos	
Unidad mínima de actuación	2 hectáreas
Densidad suelo suburbano de vivienda, comercio y servicios	Máximo 7 unidades por hectárea (aplica a partir de 2 hectáreas).
Cesiones públicas obligatorias	Ver ARTÍCULO 211
Equipamientos privados mínimos	Ver ARTÍCULO 213
Índice Máximo de Ocupación para desarrollos residenciales	0,3
Índice Máximo de Construcción para desarrollos residenciales	0,5
Índice Máximo de Ocupación para desarrollos comerciales y de servicios	0,3
Índice de Construcción básico para desarrollos comerciales y de servicios	0,9
Índice de Construcción máximo para desarrollos comerciales y de servicios aplicando los mecanismos de planificación, gestión y financiación	1,3
Tipología de vivienda	Aislada
Aislamiento anterior	5 m
Aislamiento posterior	5 m
Aislamientos laterales	5 m
Número máximo de pisos para desarrollos residenciales	2
Número de pisos básico para desarrollos comerciales y de servicios	4
Número de pisos máximo para desarrollos comerciales y de servicios aplicando los mecanismos de planificación, gestión y financiación	6
Perfil vial interno mínimo para desarrollos urbanísticos residenciales	6 m. calzada; 2 m. andenes, garantizando radios de giro y acceso peatonal y vehicular
Perfil vial interno mínimo para desarrollos urbanísticos comerciales y de servicios	7 m. calzada; 2,50 m. andenes, garantizando radios de giro y acceso peatonal y vehicular
Estacionamientos	Ver ARTÍCULO 214
Reforestación	0,7 con especies nativas.
Cerramientos	Altura máxima 2,50 m en cerca viva o malla/reja garantizando el 90% de visibilidad.  Sobre la Vía Panamericana el cerramiento de los predios se permitirá a partir de la zona verde ubicada a 5 metros respecto de la calzada de desaceleración
Condicionamiento de los usos en suelo suburbano de vivienda, comercio y servicios	

# El POT incluye una estrategia normativa rural



Áreas para vivienda campestre	
Descripción	
Son áreas donde se desarrollan unidades habitacionales en predios indivisos que presenten dimensiones, cerramientos, accesos u otras características similares a las de una urbanización, pero con intensidades y densidades propias del suelo rural.	
Usos	
Uso Principal	Vivienda.
Usos Compatibles	Conservación de flora y recursos conexos.
Usos Condicionados	Comercio y Servicios Rurales Grupo 1. Equipamientos Dotacionales: Infraestructura para servicios públicos.
Usos Prohibidos	Los no mencionados como uso principal, compatible o condicionado

Suelo Suburbano agroindustrial	
Descripción	
De conformidad con el Decreto 1077 de 2015 las áreas agroindustriales son aquellas áreas destinadas con la finalidad de prestar servicios para las actividades beneficio, procesamiento o transformación de productos generados por los subsectores agrícola y pecuario.	
Entiéndase por Agroindustria según la FAO como "La actividad que permite aumentar el valor agregado de la producción de las economías campesinas, a través de la ejecución de tareas de postproducción, tales como la selección, el lavado, la clasificación, el almacenamiento, la conservación, la transformación, el empaque, el transporte y la comercialización, de productos agropecuarios, del mar y del bosque".	
Usos	
Uso Principal	Conservación de Flora y Fauna. Agropecuario semi-intensivo o semi-mecanizado y tradicional.
Usos Compatibles	Agroindustria. Industrias de Bajo Impacto. Zonas comerciales de los productos derivados de la actividad industrial y Agroindustrial. Centros de Innovación y Tecnología Agropecuaria. Centros de Estudios Agropecuarios y Agroindustrial. Granjas Experimentales Agropecuarias y Agroindustriales. Frigoríficos. Plantas de Beneficio Animal. Centro de recepción, acopio y comercialización de productos agropecuarios y agroindustriales a gran escala. Centro de acopio, resguardo y transferencia de semillas. Centro de Bienestar Animal. Servicios conexos a la actividad agropecuaria y agroindustrial. Instituciones educativas con énfasis agropecuario y agroindustrial. Jardines botánicos. Viveros. Pesca deportiva. Ecoturismo, etnoturismo y agroturismo. Centros de almacenamiento temporal de residuos Posconsumo. Comercio y Servicios Rurales Grupo 1.
Usos Condicionados	Infraestructura para la prestación de servicios públicos.
Usos Prohibidos	Los no mencionados como uso principal, compatible o condicionado

9. La Secretaría de Planeación o quien haga sus veces evaluará la pertinencia de las actividades de Comercio y Servicios Rurales Grupo 2, con el fin de no generar conflictos de uso en el territorio.
23. Los procesos urbanísticos y de construcción deberán contar con sistemas de interconexión vial internas y externas de acuerdo con las condiciones necesarias para el tráfico de vehículos pesados, adicionalmente deberá contar con un plan de manejo de tráfico aprobado por la entidad de tránsito competente o quien haga sus veces.

Centro Poblado La Cascada			
1. Usos del Suelo	Categoría	Área Residencial	
	Uso principal	Residencial (unifamiliar, bifamiliar)	
	Uso Compatible	Comercio y Servicios Rurales Grupo 1 y 2.	
	Uso Condicionado	Infraestructura de servicios públicos.	
	Uso Prohibido	Todos aquellos no contemplados dentro de los usos principales, compatibles y condicionados.	
1. Usos del Suelo	Categoría	Zona Verde	
	Uso principal	Zonas Verdes	
	Uso Compatible	Parques, Parques Biosaludables, equipamientos deportivos sin cubierta	
	Uso Condicionado	Infraestructura de servicios públicos.	
	Uso Prohibido	Todos aquellos no contemplados dentro de los usos principales, compatibles y condicionados.	
2. Edificabilidad	Categoría	Áreas para la localización de equipamientos rurales	
	Uso principal	Usos Institucionales Rurales	
	Uso Compatible	Comercio y Servicios Rurales Grupo 1	
	Uso Condicionado	Infraestructura de servicios públicos.	
	Uso Prohibido	Todos aquellos no contemplados dentro de los usos principales, compatibles y condicionados.	
2. Edificabilidad	Tipo de vivienda	Unifamiliar y Bifamiliar	
	Tamaño mínimo lote (m <sup>2</sup> )	60	
Centro Poblado La Cascada			
3. Cerramientos	Altura máxima en pisos	3	
	Índice Ocupación máximo	0,7	
	Índice de construcción máximo	2,1	
	Frente mínimo lote (m)	5	
	Aislamiento posterior mínimo (m)	3	
3. Cerramientos	Cerramientos	En paramento (m)	Antepederos de 0,50 y 1,80 en reja
		Lateral (m)	Altura máxima 2,2

## Observaciones y recomendaciones:

- Aclarar las fichas normativas en lo relacionado con los usos principales, compatible, condicionados y prohibidos:** aparecen usos que no se han definido y algunas actividades específicas en usos prohibidos en algunas fichas, por ejemplo FN 24- rural, menciona vivienda y agroindustria, lo cual podría generar algún tipo de confusión.
- Eliminar la referencia a incrementar el aprovechamiento o número de pisos mayor con aplicación de instrumentos de planificación, gestión y financiación** que no son aplicables a suelo rural, independiente de la categoría de suelo y los usos asignados.
- Revisar y aclarar los condicionamientos de los usos del suelo de las fichas normativas de desarrollo restringido** que son iguales en todas las fichas.
- Se mencionan usos condicionados o restringidos, sin embargo, no es claro cuales son las condiciones para su localización en el territorio.**

# El POT propone instrumentos de planeación, gestión y financiación



- **Planeación (Art 228 – 233):**
  - Planes parciales, Actuaciones urbanas Integrales y Macroproyectos, Planes Integrales de Desarrollo Urbano.
  - Planes maestros (acueducto y alcantarillado, saneamiento y manejo de vertimientos, gestión integral de residuos sólidos, espacio público, movilidad sostenible y segura, de culto y Planes de Manejo Ambiental de Áreas de Conservación y Protección Ambiental).
  - Planes especiales de manejo y protección – PEMP.
- **Gestión (Art 234 - 269):**
  - Reparto de cargas y beneficios, Unidades de Actuación Urbanísticas, compensaciones, transferencia de derechos
  - Reajuste de tierras, integración inmobiliaria, cooperación entre partícipes
  - Enajenación voluntaria, expropiación por vía administrativa, expropiación por vía judicial, declaratoria de desarrollo y construcción prioritaria o de inmuebles en desuso, derecho de preferencia, reservas y afectaciones.
  - Banco de tierras o banco inmobiliario
- **Financiación (Art 271- 292):**
  - Plusvalía, valorización, obras de cofinanciación de la comunidad, aprovechamiento económico del espacio público, pagarés de reforma urbana, bonos de reforma urbana, derechos adicionales de construcción y desarrollo, impuestos (predial, manejo diferenciado del impuesto predial, delineación urbana, publicidad exterior visual, ICA, Industria y comercio), tarifas, fondo cuenta de aportes de edificabilidad, fondo de compensaciones por cesiones públicas, incentivos para construcciones sostenibles, obras por impuestos municipales

## Observaciones y recomendaciones:

1. **Los instrumentos y mecanismos de gestión están enunciados y definidos, pero no como lo establece la Ley 388 de 1997, se recomienda desarrollarlos** con el fin de dar claridad a su aplicación en el territorio. Ejemplo: Reajuste de terrenos aplica a las áreas en tratamiento de desarrollo que requieren una nueva configuración predial y la integración inmobiliaria en renovación urbana.
2. **Incluir todo el contenido del aprovechamiento económico del espacio público (art 116 – 119) en los instrumentos de financiación.**

# El POT plantean programas y proyectos



COMPONENTE GENERAL									
PROGRAMA	PROYECTO	META	INDICADOR	CORTO PLAZO	COSTO APROXIMADO PROYECTO (Millones COP)	MEDIANO PLAZO	COSTO APROXIMADO PROYECTO (Millones COP)	LARGO PLAZO	COSTO APROXIMADO PROYECTO (Millones COP)
	N/A	N/A	N/A	N/A	\$ -	N/A	\$ -	N/A	\$ -
Sumapaz Agropecuario y Agroindustrial	Estudios y Diseños para la reubicación del Centro de Innovación y Tecnología Agroindustrial del Sumapaz	1	Estudios y Diseños realizados	X	\$ 100	X	\$ 50	-	\$ -
	Construcción del Centro de Innovación y Tecnología Agroindustrial del Sumapaz	1	Construcción finalizada y entregada	X	\$ 5.000	X	\$ 15.000	-	-
	Estudios y Diseños para la reubicación del Planta de Beneficio Animal	1	Estudios y Diseños realizados	X	\$ 150	-	\$ -	-	\$ -
	Construcción de la Planta de Beneficio Animal	1	Construcción finalizada y entregada	X	\$ 15.000	-	\$ -	-	\$ -
	Compra de predio para la Central Campesina Cundinamarquesa	1	Predio Comprado	X	\$ 400	X	\$ 600	-	\$ -

## Observaciones y recomendaciones:

1. **Es preciso incluir línea base y los indicadores de resultado que permita medir el avance de la ejecución del POT y la contribución a los objetivos y modelo de ocupación propuesto.** De esta forma se puede implementar el seguimiento definido en el Decreto 1232 de 2020.
2. **Es indispensable que todos los proyectos cuenten con recursos del municipio,** no solo gestión ante otras entidades (Realizar las gestiones y acciones para construcción de bancos municipales de agua; ampliación PTAP Pekín y PTAP La Venta; gestión para la construcción de transporte; adquisición de predios para VIS; creación de un banco de tierras o inmobiliarios; implementación de medidas y adaptación de zonas priorizadas a partir de la línea base de gases efecto invernadero; gestión para la subterranización de redes en el componente urbano).

# Temas pendientes por reglamentar



En el POT quedan muchos temas pendientes de reglamentación, estudios, inventarios y adopción de planes:

1. Formular y adoptar la política y el esquema de pagos por servicios ambientales (corto plazo)
2. Formular y adoptar planes de manejo ambiental (5 en corto y mediano plazo y 4 en largo plazo)
3. Realizar el inventario de gases de efecto Invernadero y estimación de huella de carbono (corto plazo)
4. Estudios detallados de amenaza y riesgo por fenómenos de remoción en masa, inundación y avenidas torrenciales
5. **La inclusión de los BIC municipales, previo estudio de los bienes incorporados en la LBIC (corto plazo)**
6. Caracterización, estudios de recuperación y recuperación de caminos reales (corto, mediano y largo plazo)
7. **Formular la política de espacio público (corto plazo) y el plan maestro del espacio público (mediano plazo)**
8. Realizar el inventario de bienes fiscales y de uso público en el corto plazo.
9. **Expedir el manual de aprovechamiento del espacio público en máximo 1 año (art 119)**
10. **Expedir la política de vendedores informales y realizar el inventario y caracterización de vendedores informales (art. 118) sin plazos.**
11. **Actualizar la cartilla de andenes en el corto plazo (art 120)**
12. **Formular y adoptar el plan maestro de cultos (corto plazo) previa realización del inventario de inmuebles.**
13. Realizar el inventario de viviendas en riesgo no mitigable e inventario de viviendas rurales.
14. **Declaratoria de sitios de interés turístico, de puntos de control turístico y definir tarifas de los puntos de control (sin plazo ni responsable)**
15. **Las actividades con fines turísticos en zonas clasificadas de conservación y protección ambiental (corto plazo, sin directrices) y el plan de uso público o ecoturismo de dichas zonas (sin tiempos ni directrices)**
16. **Estudio para definir las alternativas más adecuadas a ser implementadas en las zonas que el plan vial determine como prioritarias frente a los problemas de movilidad (sin plazos ni directrices) art. 97.**
17. **Realizar el estudio para definir las reservas viales en suelo urbano y de expansión (corto plazo) art. 99.**

## Temas pendientes por reglamentar



18. **Elaborar y aprobar el plan maestro de acueducto y alcantarillado y el plan de saneamiento y manejo de vertimientos sin plazos (art 106).**
19. Realizar estudios técnicos para determinar la posibilidad de captación de aguas freáticas y otras fuentes alternativas de abastecimiento de agua potable. Art 105.
20. Definir los corredores para la construcción de redes subterráneas de energía y telecomunicaciones (art. 109)
21. **Elaborar y aprobar el plan de movilidad sostenible y segura, sin plazos.**
22. **Elaborar y aprobar el plan de gestión integral de residuos sólidos, sin plazos**
23. **Reglamentar el cobro de la compensación de las cesiones públicas obligatoria en dinero y/u obra pública para los predio menores a 1200 m2 (art. 162)**
24. **Bonificación por entregas de cargas generales (art. 257)**
25. Reglamentar incentivos para construcciones sostenibles y condiciones de habitabilidad para regularización de viviendas
26. Reglamentar la normatividad para la implementación de mecanismos bioclimáticos y sostenibles para las edificaciones (art. 273)
27. **Desarrollar los instrumentos de planeación, gestión y financiación (para qué, cómo, dónde y tiempos de regla).**
28. Reglamentar el aprovechamiento económico del espacio público (art. 277), manejo diferenciado del impuesto predial (art. 285)
29. **Los mecanismos para estimar, liquidar y el procedimiento para el respectivo pago de la compensación de aportes por edificabilidad (art. 271)**

### Observaciones y Recomendaciones:

1. **Definir el contenido mínimo, directrices, procedimientos y reglamentos, tiempos y los responsables**
2. **Articular dicha reglamentación con el fin de generar intervenciones integrales en el territorio.**

1. Falta afinar la norma; **la norma debe ser clara, coherente y suficiente para su aplicación**, esto no se evidencia en las fichas normativas
2. En **la norma urbana menciona anexos que no existen**: anexos 1 y 2 polígonos de clasificación del suelo (art 42- 45 y 91)
3. **No se incluyen anexos con identificación precisa de inmuebles y polígonos sobre las que se toman decisiones en el POT**: la lista indicativa de candidatos a bienes de interés cultural – LICBIC y los polígonos correspondientes a las áreas para vivienda campestre, las áreas suburbanas, los asentamientos rurales.
4. **Se incluyen mapas pero no se incluyen las tablas con identificación precisa de inmuebles y polígonos que quedan sujetos a estudios detallados de amenaza y riesgo.**
5. El Parágrafo 1 del artículo 228 establece que tendrán “**carácter de instrumento de planificación todas las disposiciones contenidas en cualquier otro acto administrativo expedido por autoridad competente (Alcalde y/o Secretaría de Planeación), referidas al ordenamiento del territorio con sujeción al POT**”.
6. **Hay una serie de disposiciones en el POT que son contrarias a la Ley 388 de 1997 y su reglamento**: definición de ordenamiento territorial, áreas de actividad, tratamientos viales (art 98 y 184) normas urbanísticas complementarias, obras de cofinanciación de la comunidad, reajuste de tierras, integración inmobiliaria, entre otros
7. **Se mencionan acciones de mitigación de impactos en la estrategia normativa pero no se desarrollan** dichas acciones en el articulado.
8. **Se están estableciendo sistemas de reparto equitativo de cargas y beneficios y no se dan lineamientos y criterios para evitar que se cobre participación en plusvalía sobre el aprovechamiento urbanístico adicional que se generaría como contraprestación al pago en cargas.**
9. **Creación del Instituto de desarrollo urbano y ordenamiento territorial** (art. 270)
10. **Requiere un lenguaje sencillo y cercano a los empresarios para su implementación.**



**Gracias**

CCB.ORG.CO

