

# Recomendaciones del sector empresarial a los instrumentos de planeación del municipio de Fusagasugá

Vicepresidencia de Articulación Público Privada

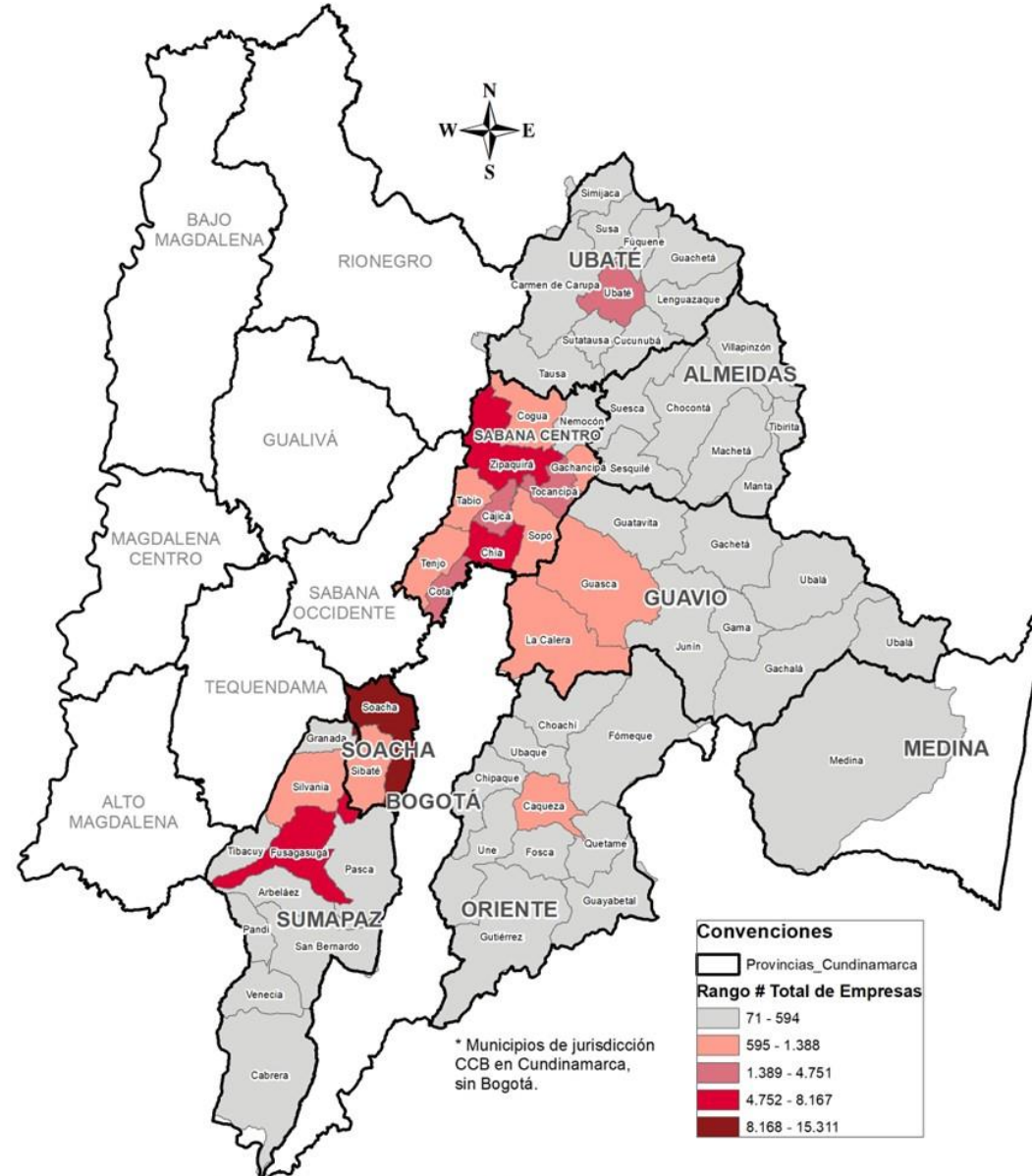
Abril 2024

# Recomendaciones al Plan de Desarrollo de Fusagasugá con enfoque territorial

Vicepresidencia de Articulación Público Privada

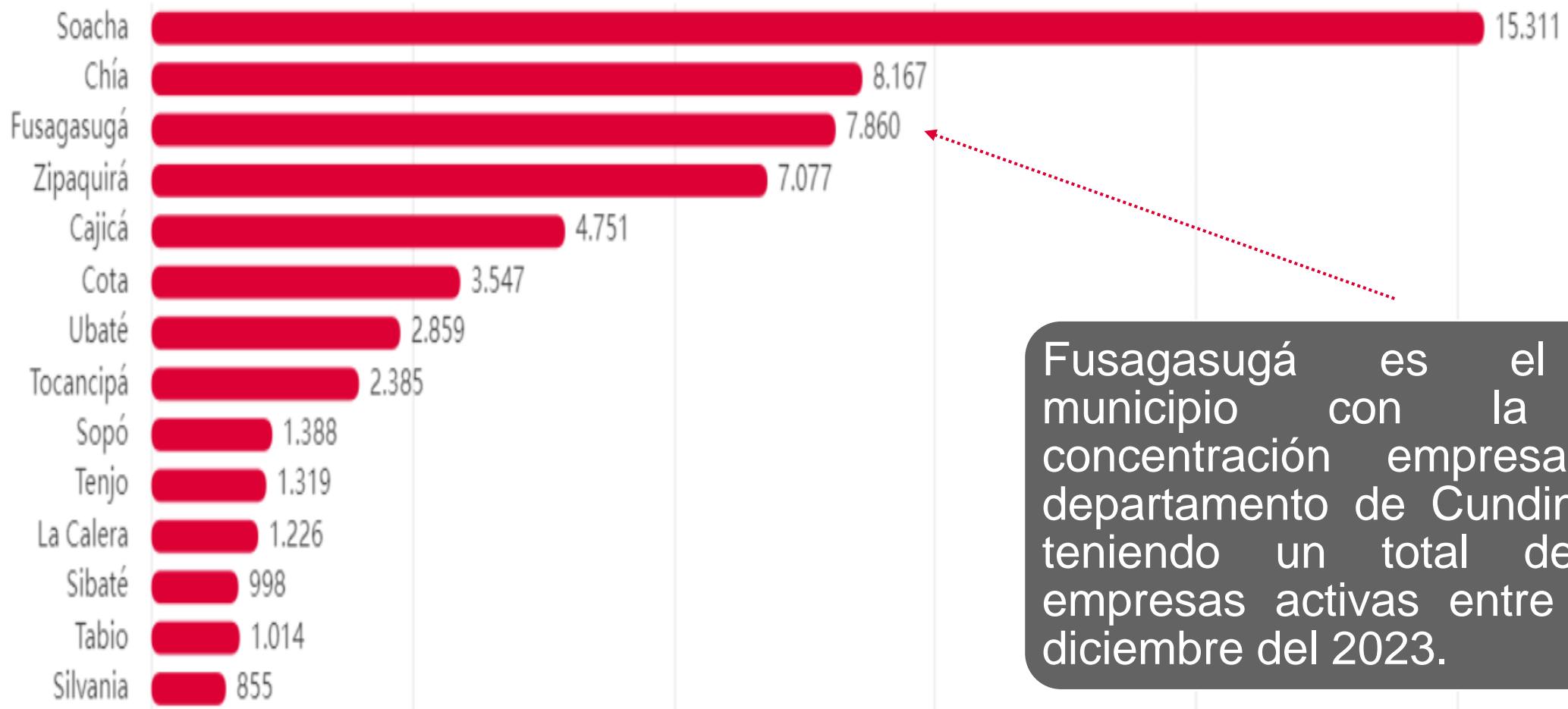
Abril 2024

# Dinámica empresarial del municipio



Fuente: Registro Mercantil, corte enero - diciembre de 2023. Cámara de Comercio de Bogotá.

# Dinámica empresarial del municipio



Fuente Registro Mercantil, CCB, 2023.

## Dinámica empresarial del municipio



Los sectores empresariales más representativos del municipio de Fusagasugá son **servicios y comercio**:

| Sector Económico | Ene-Dic (2023) | Porcentaje |
|------------------|----------------|------------|
| Manufacturero    | 1.146          | 14,6%      |
| Servicios        | 3.654          | 46,5%      |
| Comercio         | 3.060          | 38,9%      |
| Total Municipio  | 7.860          | 100%       |

# Programa de Gobierno desde el enfoque productivo y económico



| ORDENAMIENTO TERRITORIAL   | EQUIPAMIENTOS   | SERVICIOS PÚBLICOS   | ESPACIO PÚBLICO                                | PRODUCTIVIDAD   |
|--|---|--|--|---|
| <p>Desarrollaremos e implementaremos las normas, mecanismos y estrategias para ordenar el territorio.</p>  | <p>Fortaleceremos el clúster de salud y cuidado, <b>construcción y dotación del hospital regional</b></p> | <p>Implementar un programa de reciclaje</p>                              | <p>Se plantea reordenar el espacio público</p> | <p>Articular el plan de desarrollo con la agenda departamental y nacional para gestionar recursos</p> |
| <p>Estableceremos lineamientos y controles para asegurar que el crecimiento de la ciudad aporte a la calidad de vida de los actuales y nuevos residentes</p> | <p>Establecer una planta de sacrificio, una <b>central de abastos regional</b></p>                        | <p>Concluir los estudios de Plan Maestro de Acueducto y Alcantarillo</p> | <p>N/A</p>                                     | <p><b>Creación de agenda común con municipios de Provincia del Sumapaz</b> y la Región Central</p>    |

# Recomendaciones para el Plan de Desarrollo Municipal con enfoque territorial



# Recomendaciones para el Plan de Desarrollo Municipal con enfoque territorial



Incorporar en el plan plurianual de inversiones los siguientes proyectos:



El programa de ejecución del POT con los proyectos de corto plazo y los estudios (planes maestros, seguridad hídrica, riesgos, BIC, entre otros) incluidos en la matriz de programas y proyectos con el fin de consolidar las capacidades productivas del territorio.

La construcción, ampliación y reparación de vías terciarias que permitan la conexión del suelo rural con los centros de distribución de mercancías.

La ampliación y adecuación del espacio público y de los bienes de interés cultural para contribuir a la revitalización del centro histórico e impulsar el turismo.

El desarrollo de programas y proyectos productivos en el entorno del espacio público que se plantea reordenar para atraer la inversión y generar empleo.

El desarrollo de proyectos de infraestructura logística especializada para la consolidación, desconsolidación y distribución de mercancías de distintas escalas.

Los proyectos de bicicultura como un modo de transporte de carga de última milla, alternativo y sostenible.

**Para el desarrollo de nuevos proyectos, implementar otras fuentes de financiación que permite la Ley tales como la titularización de impuestos futuros – TIF en proyectos de renovación urbana, el aprovechamiento económico del espacio público, entre otros.**



# Recomendaciones a la Reglamentación del POT de Fusagasugá - Acuerdo 100-02.01-10 de 2023

## Dirección de Gestión Pública y Ciudadana

Ana María Henao González – Coordinadora de  
ordenamiento territorial

Gloria Bolaños Castillo - Consultora

Sebastián Beltrán Castañeda - Profesional

# Temas objeto de reglamentación



1. Formular la Política y Esquema de Pagos por Servicios Ambientales (PSA). En el corto plazo. (Parágrafo 2 del artículo 10).
2. Formular el Plan Maestro de Seguridad Hídrica. En el corto plazo. (Parágrafo 1 del artículo 12).
3. Realizar los trámites para determinar si los inmuebles incluidos en la Lista Indicativa de Candidatos a Bienes de Interés Cultural -LICBIC se declaran patrimonio. En el corto plazo. (Parágrafo 1 del artículo 17).
4. Formular el Plan Integral de Gestión del Cambio Climático Municipal. En el corto plazo. (Parágrafo 2 del artículo 38).
5. Reglamentar las actividades con fines turísticos que se pueden desarrollar en las áreas de protección y conservación ambiental. En el corto plazo. (Parágrafo 1 del artículo 57).
6. Formular el Plan de Movilidad Sostenible y Segura. Plazo 12 meses. (Parágrafo 1 del artículo 92).
7. Hacer el estudio para definir las reservas viales del suelo urbano, de expansión y rural. En el corto plazo. (Parágrafo 1 del artículo 95 y el parágrafo 1 del artículo 180).
8. Presentar el Proyecto de Acuerdo para cambiar la naturaleza jurídica de la Plaza de Mercado para promover la participación del sector privado. Plazo 1 año. (Parágrafo 11 del artículo 106).
9. Formular el Plan Maestro de Equipamientos de Culto. En el corto plazo. (Artículo 108 y el parágrafo 1 del artículo 188).
10. Actualizar la Cartilla de Andenes. En el corto plazo. (Artículo 113).
11. Formular la política Pública de Vendedores Informales. Plazo 1 año. (Artículo 114).
12. Diseñar la Política Pública de Espacio Público. Plazo 1 año. (Parágrafo 1 del artículo 115).
13. Formular el Plan Maestro de Espacio Público. Plazo 1 año. (Parágrafo 1 del artículo 116).
14. Presentar el Proyecto de Acuerdo para reglamentar la actividad turística y definir la localización de infraestructuras turísticas, las condiciones normativas y sus características. En el corto plazo (Parágrafo 7 del artículo 117 y el parágrafo 10 del artículo 192).
15. Expedir los parámetros y condiciones para mitigar los impactos entre usos en cada una de las áreas de actividad y tratamientos urbanísticos. Plazo 8 meses. (Parágrafo 2 del artículo 118 y el parágrafo 1 del artículo 196).
16. Reglamentar el cobro de la compensación de “las cesiones públicas obligatorias en dinero y/u obra pública para los predios menores a 1.200 m2 que no hayan sido previamente urbanizados y que desarrollen proyectos multifamiliares que establezcan más de 700 m2 de área privada construida, para lo cual se deberán hacer los análisis técnicos, económicos y financieros que garantice la viabilidad de los proyectos, y la determinación de porcentaje de la obligación en proporción a las unidades de vivienda que se proyecten”. Plazo 6 meses. (Parágrafo 1 del artículo 143 y el parágrafo 2 del artículo 245).

# Temas objeto de reglamentación



17. **Reglamentar la compensación de cesiones obligatorias en dinero, en obra o en otros inmuebles, en los casos en que su ubicación no cumpla con alguno de los parámetros definidos para las cesiones obligatorias. Plazo 6 meses. (Parágrafo 2 del artículo 143).**
18. **Reglamentar el procedimiento para realizar la compensación en dinero de la cesión pública obligatoria que tenga un área menor a 300 m<sup>2</sup>. Plazo 6 meses. (Parágrafo 4 del artículo 247).**
19. Reglamentar “las disposiciones atinentes a las construcciones no convencionales y los condicionamientos a que haya lugar acorde con las características propias del tipo de construcción a implementar”. Plazo 1 año. (Parágrafo 2 del artículo 227).
20. Presentar un Proyecto de Acuerdo para reglamentar “El sistema tarifario que regulará el área ocupada por el tipo de construcción no convencional”. Plazo 1 año. (Parágrafo 3 del artículo 227).
21. **Reglamentar las compensaciones de las cargas generales o estructurales (suelo de protección de la estructura ecológica principal, malla vial arterial, el suelo y la construcción de las redes matrices de servicios públicos y alumbrado público). Plazo 6 meses. (Artículo 242).**
22. **Reglamentar la ejecución de obras de la malla vial arterial “que estén incluidas dentro de la actuación urbanística sobre la cual se desarrollará un proyecto o en otras zonas del municipio, podrán ser ejecutadas por el urbanizador y/o constructor a cambio de metros cuadrados de edificabilidad adicional a la básica establecida”. Plazo 6 meses. (Artículo 244).**
23. Reglamentar la recepción de obras de infraestructura de redes de servicios públicos de acueducto y alcantarillado. Plazo 1 año. (Parágrafo 2 del artículo 249).
24. **Reglamentar el pago en dinero para obtener metros cuadrados de edificabilidad adicional a la básica (derechos adicionales de edificación), incluyendo los mecanismos para estimar, liquidar y el pago al Fondo Cuenta de Aportes por Edificabilidad. Plazo 6 meses. (Parágrafo 2 del artículo 260 y el parágrafo 3 del artículo 279).**
25. Reglamentar el Banco Inmobiliario de Fusagasugá. Plazo 1 año. (Parágrafo 1 del artículo 278).
26. Reglamentar las compensaciones en el tratamiento de conservación mediante transferencia de derechos de construcción y desarrollo. Plazo 12 meses. (Parágrafo 1 del artículo 300).
27. Presentar el proyecto de Acuerdo para reglamentar los instrumentos económicos y de compensación ambiental. Plazo 2 años. (Parágrafo 1 del artículo 305).

# El POT propone usos del suelo diversos, áreas de actividad múltiple, tratamientos urbanísticos e instrumentos de planeación, gestión y financiación

## Observaciones y recomendaciones:

1. En el artículo 130 en el área de **actividad múltiple** se recomienda **reglamentar las condiciones para la mezcla de usos**, así como **definir los parámetros a considerar para mitigar los impactos entre dichos usos**.
2. En los artículos 133 y 134 que hacen referencia a las áreas de usos institucionales se recomienda **reglamentar las condiciones que deberán garantizar la mitigación de impactos sociales y urbanísticos** para el respectivo licenciamiento.

| Área de actividad múltiple   |   |
|--|---|
| Usos   |   |
| <b>Uso Principal</b>   | Institucional tipo 1, Institucional tipo 2, Institucional de tipo dotacional      |
| <b>Uso Compatible</b>  | Residencial, Servicios tipo 1, Servicios tipo 2, Comercio tipo 1, Comercio tipo 2 |
| <b>Usos Condicionados o restringidos</b>   | Servicios Públicos  |
| <b>Usos Prohibidos</b>   | 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 conformidad 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 124 de este Acuerdo. |   |

| Área de usos institucionales   |  |
|--|--|
| Usos   |  |
| <b>Uso Principal</b>   | Institucional tipo 1, Institucional tipo 2, Institucional de tipo dotacional |
| <b>Uso Compatible</b>  | Comercio tipo 1  |
| <b>Usos Condicionados o restringidos</b>   | Servicios públicos   |
| <b>Usos Prohibidos</b>   | Los no mencionados como uso principal, compatible o condicionado             |
| Condicionamientos de los usos en área de usos institucionales  |  |
| a. Las zonas de las Áreas de usos institucionales que De conformidad 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 124 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.   |  |

| Área de usos institucionales de tipo dotacional   |  |
|---|--|
| Usos  |  |
| <b>Uso Principal</b>  | Institucional de tipo dotacional                                     |
| <b>Uso Compatible</b>   | Comercio tipo 1, Oficinas administrativas asociadas al uso principal |
| <b>Usos Condicionados o restringidos</b>  | Servicios públicos   |
| <b>Usos Prohibidos</b>  | 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 conformidad 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 124 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 1                           |   |                          |   |                         |
| Usos  | Residencial, Comercial, Servicios e Institucional |                          |   |                         |
| Tipo de desarrollo en VIS, VIP y No VIS                       | Unifamiliar                                       | Unifamiliar o Bifamiliar | Unifamiliar, Bifamiliar o Multifamiliar |                         |
| Área de lote (m <sup>2</sup> )                                | Desde 72 hasta 83,99                              | Desde 84 hasta 143,99    | Desde 144 hasta 399,99                  | Desde 400 hasta 1199,99 |
| Altura máxima en pisos  | 3   | 3                        | 4                                       | 5                       |
| Índice de ocupación máximo                                    | 0,7   | 0,7                      | 0,7                                     | 0,6                     |
| Índice de construcción máximo                                 | 1,8   | 2,1                      | 2,8                                     | 3                       |
| 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   |                          |   |                         |
| Vacios internos lado menor mínimo para predios esquineros (m) | 3   | 3                        | 3                                       | 4                       |

| Parámetros adicionales y/o condicionamientos |  |
|--|--|
| 1.   | Los predios iguales o mayores a 1.200 m <sup>2</sup> 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.  |
| 2.   | Se podrá autorizar el desarrollo de una vivienda unifamiliar en los rangos definidos para vivienda Bifamiliar y Multifamiliar  |
| 3.   | Los usos y actividades aplicables a cada predio serán los definidos De conformidad con la zonificación establecida en el plano FU11-ÁREAS DE ACTIVIDAD   |
| 4.   | Para el desarrollo de proyectos con USO 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 podrán 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 respectivo perfil vial transversal. Los predios mayores a 400 metros deberán garantizar el aislamiento 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.   |

## Observaciones y recomendaciones:

- **No es clara la normatividad a aplicar en este tratamiento, especialmente en predios iguales o mayores a 1200 m<sup>2</sup>** cuando se encuentran en suelo urbano urbanizado y no edificado y donde aplica la licencia de construcción en sus diferentes modalidades (obra nueva, modificación, adecuación y ampliación), por lo tanto, **se recomienda definir la norma para estos casos.** Lo anterior, debido a que se presenta un vacío normativo en este aspecto y es fundamental concretar para el sector empresarial dicha reglamentación.
- **Se recomienda reglamentar la mezcla de usos y las condiciones de mitigación de impactos.**



# El POT propone fichas normativas por cada tratamiento



| FICHA NORMATIVA   |   |   |                          |   |                         |
|---|---|---|--------------------------|---|-------------------------|
| TRATAMIENTO DE CONSOLIDACIÓN TIPO 2                           |   |   |                          |   |                         |
| Usos  |   | Residencial, Comercial, Servicios e Institucional |                          |   |                         |
| Tipo de desarrollo en VIS, VIP y No VIS                       |   | Unifamiliar                                       | Unifamiliar o Bifamiliar | Unifamiliar, Bifamiliar o Multifamiliar |                         |
| Área de lote (m <sup>2</sup> )                                |   | Desde 72 hasta 83,99                              | Desde 84 hasta 143,99    | Desde 144 hasta 399,99                  | Desde 400 hasta 1199,99 |
| Edificabilidad básica   | Altura máxima en pisos                  | 3   | 3                        | 4                                       | 5                       |
|   | Índice Ocupación máximo                 | 0,7   | 0,7                      | 0,7                                     | 0,6                     |
| Edificabilidad adicional                                      | Índice de construcción máximo           | 1,8   | 2,1                      | 2,8                                     | 3                       |
|   | Pisos máximos adicionales               | N/A   | N/A                      | N/A                                     | 2                       |
| Edificabilidad adicional                                      | Índice de construcción máximo adicional | N/A   | N/A                      | N/A                                     | 1,2                     |
|   | 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.         | Los predios no urbanizados mayores o iguales a 1.200 m <sup>2</sup> localizados en este tratamiento según el plano FU10-PLANO DE TRATAMIENTOS URBANISTICOS, deberán aplicar las normas urbanísticas del tratamiento de desarrollo en suelo urbano.  |
| 2.         | Los usos y actividades aplicables a cada predio serán los definidos De conformidad con la zonificación establecida en el plano FU11-ÁREAS DE ACTIVIDAD.   |
| 3.         | 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.  |
| 4.         | 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 aislamiento anterior en todos los casos conforme a lo establecido en la presente ficha normativa. El curador urbano, en el trámite de solicitud de licencias urbanísticas verificará que se presente este informe y verificará el cumplimiento del contenido de este parámetro, sin que exista un trámite adicional ante instancias públicas que lo aprueben previamente. |
| 5.         | Los índices máximos de ocupación y construcción se calcularán sobre el área neta urbanizable del predio.  |
| 6.         | Adicional a los parámetros de la presente ficha normativa los proyectos deberán cumplir con las normas establecidas en el CAPÍTULO IV referente a las NORMAS COMUNES Y COMPLEMENTARIAS DE LOS TRATAMIENTOS URBANISTICOS PARA EL SUELO URBANO Y DE EXPANSIÓN del presente Título de este Acuerdo.  |

## Observaciones y recomendaciones:

- Se recomienda **socializar a los empresarios y curadores urbanos las modelaciones arquitectónicas, urbanísticas, económicas y financieras que garanticen el cierre financiero de los proyectos**, especialmente teniendo en cuenta que en predios de 400 a 1.199 m<sup>2</sup> la edificabilidad adicional en pisos máximos pasó de 7 a 2 y el IC de 4.2 a 1.2 del proyecto de acuerdo presentado al Concejo en el mes de mayo al POT aprobado en el mes de octubre. Además, **de socializar la implementación de la estrategia normativa.**

# El POT propone fichas normativas por cada tratamiento



| FICHA NORMATIVA  |   |   |                          |   |                         |
|--|---|---|--------------------------|---|-------------------------|
| TRATAMIENTO DE RENOVACIÓN URBANA MODALIDAD DE REVITALIZACIÓN |   |   |                          |   |                         |
| Usos   |   | Residencial, Comercial, Servicios e Institucional |                          |   |                         |
| Tipo de desarrollo en VIS, VIP y No VIS                      |   | Unifamiliar                                       | Unifamiliar o Bifamiliar | Unifamiliar, Bifamiliar o Multifamiliar |                         |
| Área de lote (m²)  |   | Desde 72 hasta 83,99                              | Desde 84 hasta 143,99    | Desde 144 hasta 399,99                  | Desde 400 hasta 1199,99 |
| Edificabilidad básica  | Altura máxima en pisos                  | 3   | 3                        | 4                                       | 5                       |
|  | Índice ocupación máximo                 | 0,7   | 0,7                      | 0,7                                     | 0,5                     |
| Edificabilidad adicional                                     | Índice de construcción máximo           | 1,8   | 2,1                      | 2,8                                     | 2,5                     |
|  | Pisos máximos adicionales               | N/A   | N/A                      | N/A                                     | 5                       |
| Edificabilidad adicional                                     | Índice de construcción máximo adicional | N/A   | N/A                      | N/A                                     | 2,5                     |
|  | 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   |                          |   |                         |

| FICHA NORMATIVA  |   |
|--|---|
| TRATAMIENTO DE RENOVACIÓN URBANA MODALIDAD DE REVITALIZACIÓN |   |
| 1.   | Los predios no urbanizados mayores o iguales a 1.200 m <sup>2</sup> localizados en este tratamiento según el plano FU10-PLANO DE TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS, deberán aplicar las normas urbanísticas del tratamiento de desarrollo en suelo urbano.  |
| 2.   | Los usos y actividades aplicables a cada predio serán los definidos De conformidad con la zonificación establecida en el plano FU11-ÁREAS DE ACTIVIDAD.   |
| 3.   | 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.  |
| 4.   | 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 aislamiento anterior en todos los casos conforme a lo establecido en la presente ficha normativa. El curador urbano, en el trámite de solicitud de licencias urbanísticas verificará que se presente este informe y verificará el cumplimiento del contenido de este parámetro, sin que exista un trámite adicional ante instancias públicas que lo aprueben previamente. |
| 5.   | Los índices máximos de ocupación y construcción se calcularán sobre el área neta urbanizable del predio.  |
| 6.   | 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.  |
| 7.   | Adicional a los parámetros de la presente ficha normativa los proyectos deberán cumplir con las normas establecidas en el CAPÍTULO IV 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:

- **No es clara la normatividad a aplicar en este tratamiento, especialmente en predios iguales o mayores a 1200 m<sup>2</sup> cuando se encuentran en suelo urbano urbanizado y no edificado y donde aplica la licencia de construcción en sus diferentes modalidades (obra nueva, modificación, adecuación y ampliación), por lo tanto, se recomienda definir la norma para estos casos.**

# El POT propone fichas normativas por cada tratamiento



| FICHA NORMATIVA   |
|---|
| TRATAMIENTO DE DESARROLLO EN SUELO URBANO   |
| <b>Cesiones públicas obligatorias</b>   |
| Se deberán garantizar las cesiones públicas obligatorias para espacio público efectivo, equipamientos, malla vial intermedia, complementaria y las vías locales públicas de las urbanizaciones, las redes secundarias de servicios públicos y su desarrollo estará a cargo del urbanizador. |
| Se deberá ceder a título gratuito mínimo el 25% del área neta urbanizable para espacio público efectivo y equipamientos y deberá distribuirse de la siguiente forma:  |
| - Espacio público efectivo: 17%<br>- Equipamientos urbanos: 8%  |
| Para la conformación de las cesiones publicas obligatorias se deberá cumplir con los parámetros establecidos en el ARTÍCULO 143 que trata de las Cesiones Públicas Obligatorias en Suelo Urbano y de Expansión del presente Acuerdo.  |
| <b>Ámbito de aplicación</b>   |
| El tratamiento de desarrollo se deberá aplicar en los siguientes casos:   |
| a. Para los predios urbanizables no urbanizados mayores a 1.200 m <sup>2</sup> en suelo urbano localizados sobre tratamiento de desarrollo definido en el plano FU10-PLANO DE TRATAMIENTOS URBANISTICOS.  |
| b. En predios mayores a 1.200 m <sup>2</sup> que estén localizados sobre tratamientos diferentes al de desarrollo definidos en el plano FU10-PLANO DE TRATAMIENTOS URBANISTICOS, a excepción de los suelos en tratamiento de conservación y desarrollo en suelo urbano de baja densidad.    |

| Parámetros generales   |
|--|
| 1. Los índices máximos de ocupación y construcción se calcularán sobre el área neta urbanizable del predio.  |
| 2. Para proyecto multifamiliares conformados por dos o más edificaciones en altura, se deberá garantizar un aislamiento mínimo de 6 m entre fachadas.  |
| 3. En todos los casos para el desarrollo de los proyectos de urbanización se deberán subterranizar las redes de energía y telemáticos.   |
| 4. Se tendrá que destinar mínimo el 20% del área útil residencial para vivienda de interés prioritaria VIP bajo las disposiciones contenidas en el ARTÍCULO 251, ARTÍCULO 252, ARTÍCULO 253, ARTÍCULO 254, ARTÍCULO 255, ARTÍCULO 256 del presente Acuerdo.  |
| 5. Para la conformación de manzanas los desarrollos urbanísticos, deben garantizar la articulación con sistema vial existente y el proyectado De conformidad con lo indicado en el plano FU8-INFRAESTRUCTURA VIAL Y DE TRANSPORTE.   |
| 6. La distancia entre vías públicas peatonales o vehiculares adicionales a las establecidas en el sistema vial para el desarrollo del espacio público efectivo y los usos institucionales de tipo dotacional, serán determinadas en el proyecto urbanístico y/o plan parcial según aplique, siempre y cuando se garantice la continuidad de la circulación peatonal.   |
| 7. La distancia entre vías públicas vehiculares adicionales a las establecidas en el sistema vial para el desarrollo de usos residenciales, comercial y de servicios, será máximo de 230 m medidos entre sardineles, en donde el costado de mayor extensión de una manzana será máximo de 100 metros y entre las manzanas se podrá generar vías peatonales, espacio público y/o ciclorrutas las cuales delimitarán las manzanas. |
| 8. Los levantamientos topográficos y los planos presentados para la aprobación de proyectos urbanísticos deberán contener los elementos que conforman el entorno del predio o zona a desarrollar con el objetivo de garantizar la articulación con las vías y espacio públicos existentes y deberán estar georreferenciados con el sistema único nacional establecido por el IGAC  |
| 9. Para las vías privadas de circulación interna en proyectos bajo reglamento de propiedad horizontal una vez garantizado las vías públicas, el perfil vial vehicular mínimo será de 10 m (6 m calzada y 2 m de andén a cada lado) y el perfil vial peatonal mínimo será de 6 m (2 m sendero peatonal y 2 m de zona verde a cada lado).  |

## Observaciones y recomendaciones:

- Se recomienda **socializar las modelaciones arquitectónicas, urbanísticas, económicas y financieras que garanticen el cierre financiero teniendo en cuenta la exigencia del 20% del área útil residencial para VIS y VIP de predios mayores a 1.200 m<sup>2</sup>.**



# 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  |  |
| <b>Uso Principal</b>  | Vivienda campestre.  |
| <b>Usos Compatible</b>  | Conservación de flora y recursos conexos.  |
| <b>Usos Condicionados</b>   | Comercio y Servicios Rurales Grupo 1. Equipamientos Dotacionales. Infraestructura para servicios públicos. |
| <b>Usos Prohibidos</b>  | Los no mencionados como uso principal, compatible o condicionado   |

| 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 |

| 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                 |   |
|----------------------|---|
| <b>Uso Principal</b> | Conservación de Flora y Fauna. Actividades agropecuarias. |

| Suelo Suburbano agroindustrial   |  |
|--|--|
| En esta zona se podrá desarrollar el esquema de posadas turísticas rurales, en donde se permitirá a los propietarios de los predios que opten por esta actividad, acondicionar y ampliar su vivienda para tal fin, sin sobrepasar los índices de ocupación y construcción en cada categoría.   |  |
| <p>c. Las posadas turísticas y glampings deberán contar con los requerimientos exigibles por las normas en materia turística y deberán ser construidos en materiales que no irrumpen en el paisaje, con los debidos manejos para el aprovisionamiento de agua potable y tratamiento y disposición de aguas residuales y dotación de energía. Además, se deberá dar cumplimiento a las demás normas y lineamientos que para el desarrollo de este tipo de posadas establezcan las autoridades competentes.</p> <p>d. La Secretaría de Planeación o quien haga sus veces evaluará la pertinencia de los usos relacionados con ecoturismo, etnoturismo y agroturismo en el suelo suburbano agroindustrial, con el fin de no generar conflictos de uso en el territorio.</p> |  |

## Observaciones y recomendaciones:

- Se recomienda aclarar los usos del suelo relacionados con conservación de flora y recursos conexos, lo anterior, con el fin de dar claridad sobre las actividades productivas que se pueden desarrollar en el suelo rural. Además, definir las condiciones que deben cumplir los usos condicionados para su desarrollo en el territorio, por ejemplo: los usos de equipamientos dotacionales, los cuales solo se mencionan en el suelo rural suburbano.
- Se recomienda a la Secretaría de Planeación reglamentar la mezcla de usos y las condiciones de mitigación de impactos tanto en el suelo urbano como en el rural. Así como reglamentar el tema de turismo, con el fin de garantizar la seguridad jurídica en la norma y con ello la atracción de la inversión.

1. Se recomienda dar celeridad a la reglamentación del POT de corto plazo, ya que el 17 de abril del 2024 vencen los **términos de temas de interés para el sector empresarial**, tales como: cobro de la compensación de las cesiones públicas obligatorias en dinero y/u obra pública, la compensación de cesiones obligatorias en dinero, en obra o en otros inmuebles, el procedimiento para realizar la compensación en dinero de la cesión pública obligatoria, entre otros temas mencionados anteriormente.
2. Se recomienda en el marco de la reglamentación **afinar la norma la cual debe ser clara, coherente y suficiente para su aplicación inmediata**, especialmente en las fichas normativas, con el fin de generar seguridad jurídica, atraer y retener la inversión y generar empleo en el municipio
3. **Se mencionan acciones de mitigación de impactos en la estrategia normativa pero no se desarrollan** dichas acciones en el articulado. Por lo anterior, se recomienda a la Secretaría de Planeación reglamentar la mezcla de usos y las condiciones de mitigación de impactos.
4. Se recomienda **socializar por parte de la administración municipal las modelaciones urbanísticas, arquitectónicas, financieras y económicas que permitan evidenciar que la propuesta normativa de las fichas en todos los tratamientos y en el suelo suburbano garantizan el cierre financiero de los proyectos y la aplicación de dicha norma en el territorio.**
5. **Se recomienda generar incentivos para la relocalización de actividades económicas**, que quedan incumpliendo los usos del suelo y/o adaptarse a las nuevas condiciones de dicho instrumento.

6. Se recomienda **dar celeridad a la reglamentación de pago de aplicación de compensaciones de cargas generales y locales y a los planes maestros**, con el fin de garantizar reglas claras de juego para el desarrollo de los proyectos.
7. Teniendo en cuenta que **los tratamientos urbanísticos no se definen por el tamaño de los predios sino por las características urbanísticas de los sectores** como indica el Decreto 1232 del 2020, **se recomienda definir la norma para los predios urbanizados no edificados mayores a 1.200 m<sup>2</sup> en el municipio en cualquier tratamiento urbanístico ya que el POT no la definió, generando un vacío normativo para la construcción de dichos predios.**
8. Se recomienda **aclarar la norma a aplicar a predios menores a 72 m<sup>2</sup>, ya que en el POT se generó un vacío normativo para su desarrollo.**

# Observaciones y recomendaciones de los empresarios del municipio



En la mesa del 4 de abril de 2024 los empresarios y otros asistentes plantearon las siguientes observaciones, recomendaciones y solicitudes:

1. **Dar celeridad a la reglamentación para la liquidación y pago de las cargas urbanísticas en dinero**, así como para el traslado de las mismas a otros proyectos.
2. **Reglamentar la aplicación de las normas urbanísticas para asegurar el cierre financiero de los proyectos, toda vez que:**
  - a. Los índices de edificabilidad adicional definidos en el POT son muy bajos para asumir las cargas adicionales que se establecen. Es decir, la edificabilidad adicional no es suficiente para el desarrollo de proyectos con soluciones habitacionales a un precio competitivo en el mercado inmobiliario de la ciudad y la región, teniendo en cuenta las cargas definidas.
  - b. En predios entre 400 y 1.200 m<sup>2</sup> se exige 1 parqueadero por cada solución habitacional, esto implica que 2 o 3 pisos se deben destinar a parqueaderos. Teniendo en cuenta los precios promedio del mercado de viviendas, los índices de ocupación y construcción, así como la estructura de costos, las edificaciones deben ser de cinco pisos para evitar incrementar los costos por utilización de ascensores. Esta situación imposibilita estructurar y desarrollar proyectos en este tipo de predios.
  - c. El POT establece que los predios mayores a 1.200 m<sup>2</sup> corresponden al tratamiento de desarrollo, sin tener en cuenta aquellos predios urbanizados no edificados, que ya cumplieron con obligaciones urbanísticas (cesiones viales y de espacio público y dotación de redes primarias y secundarias). Esta situación ha impedido estructurar y desarrollar nuevos proyectos puesto que, si no se aclara la norma se obliga a los promotores a un pago adicional de cargas en dinero de unos suelos ya urbanizados, elevando los costos y haciendo inviable el cierre financiero de los proyectos.

## Observaciones y recomendaciones de los empresarios del municipio



Por lo anterior, se solicitó a la Administración el desarrollo de una mesa técnica para revisar la estructura de costos de los proyectos y el impacto de las cargas del POT en los mismos para buscar conjuntamente soluciones que permitan mantener la actividad inmobiliaria en el municipio; de lo contrario los promotores deberán abandonar la actividad en Fusagasugá e irse a buscar nuevos mercados en la región donde se logre el cierre financiero de los proyectos. **Se acordó realizar esta mesa en los próximos días.**

3. **Revisar la tasa del impuesto de delineación urbana del municipio, dado que es uno de los más altos del departamento.** Esta condición incrementa el costo de los proyectos inmobiliarios que, unido a las nuevas cargas urbanísticas del POT, imposibilitan el cierre financiero de los proyectos.
4. **Es necesario reglamentar con urgencia las zonas de cargue y descargue en la ciudad evitando el cobro de comparendos para los comerciantes, toda vez que:**
  - a. Desde hace años los comerciantes de la ciudad han tenido que pagar comparendos para garantizar los procesos de cargue y descargue de mercancías y el desarrollo de la actividad logística en la ciudad. Esta situación genera incremento de los costos de los comerciantes llevando a muchos establecimientos a incurrir en pérdidas y al cierre de los mismos.
  - b. El sector comercial solicitó que en el POT se incluyera la reglamentación de las zonas de cargue y descargue; sin embargo, el POT establece que estas actividades y todo lo relacionado con la actividad logística de la ciudad se van a reglamentar a través del Plan Maestro de Movilidad Sostenible y Segura, el Plan del Espacio Público y el Plan del Centro.

## Observaciones y recomendaciones de los empresarios del municipio



Por lo anterior, se solicitó a la Administración dar prioridad a la formulación y adopción de estos instrumentos de planeación complementaria, así como expedir un Decreto que reglamente transitoriamente las zonas de cargue y descargue del centro y otras áreas comerciales de la ciudad.

5. **Reglamentar el POT para proteger el patrimonio del municipio**, para lo cual se solicita realizar en el corto plazo el inventario de inmuebles y expedir los Actos Administrativos de declaración de Bienes de Interés Cultural, con la reglamentación aplicable. Adicionalmente, se solicitó a la Administración la realización de una mesa de trabajo con los interesados en el tema; se acordó realizar esta mesa en los próximos días.
6. **Aclarar, mediante Acto Administrativo, la aplicación de las normas urbanísticas de protección del patrimonio cultural de las Casonas**, para precisar el área en la que aplican dichas normas, toda vez que en el POT se están congelando amplios terrenos que impiden el desarrollo de actividades productivas, afectando los ingresos de los productores de actividades agropecuarias y turísticas.
7. **Aclarar, mediante Acto Administrativo, la aplicación de las normas urbanísticas de transición que deben tener en cuenta los propietarios y empresarios localizados en terrenos donde el POT cambió los usos y prohibió el desarrollo de actividades productivas para las distintas zonas del municipio.**
8. **Realizar sesiones de trabajo con el sector empresarial, los promotores inmobiliarios y los curadores urbanos para hacer pedagogía sobre la aplicación de las normas urbanísticas (fichas normativas y cargas, especialmente) en las distintas zonas del municipio, con el propósito de aclarar dudas, recoger inquietudes y concertar estrategias para facilitar la continuidad de las actividades productivas del municipio y atraer nuevas inversiones.**



**Gracias**

CCB.ORG.CO

