



# Observaciones y recomendaciones POT Fusagasugá versión CAR

Noviembre 24 del 2021

#SOYEMPRESARIO

# Reflexión – Dinámica empresarial



#SOYEMPRESARIA

Municipio	Activas 2019	Activas 2020	Activas 2021
Empresas Fusagasugá	7.175	6.680	<b>7.169</b>
% 59 municipios CCB Cundinamarca	11,5%	11,4%	<b>11,2%</b>
% Provincia Sumapaz	77,8%	77,6%	<b>77,6%</b>

Fuente: Registro Mercantil, CCB, 2019 - 2020 - 2021.

Municipio	Creadas 2019	Creadas 2020	Creadas 2021	Crecimiento 2021 vs 2019	Crecimiento 2021 vs 2020
FUSAGASUGÁ	1.400	1.316	<b>1.484</b>	6%	<b>13%</b>

Fuente: Registro Mercantil, CCB, 2019 - 2020 - 2021.

Municipio	Renovadas 2019	Renovadas 2020	Renovadas 2021	Crecimiento 2021 vs 2019	Crecimiento 2021 vs 2020
FUSAGASUGÁ	5.775	5.364	<b>5.685</b>	-2%	6%

Fuente: Registro Mercantil, CCB, 2019 - 2020 - 2021.

# Reflexión – Dinámica empresarial



Empresas activas en Fusagasugá, según tamaño y sector económico, enero - octubre 2021

Tamaño	Sector Manufacturero	Sector Servicios	Sector Comercio	Totales	% participación tamaño
Microempresa	986	3.231	2.848	7.065	98,5%
Pequeña	19	31	34	84	1,2%
Mediana	6	8	3	17	0,2%
Grande	2	1	0	3	0,0%
<b>Totales</b>	1.013	3.271	2.885	7.169	100%
<b>% participación sector económico</b>	14%	46%	40%	<b>100%</b>	

Fuente: Registro Mercantil, CCB, 2019 - 2020 - 2021.

#SOYEMPRESARIA

# Orientaciones del POT de Fusagasugá



## POLÍTICAS DEL POT

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. Desarrollo económico urbano basado en las **Potencialidades** físicas y sociales del territorio (componente urbano)
5. Desarrollo rural integral como eje dinamizador de la **economía municipal** (componente rural)
6. Desarrollo económico rural basado en las **potencialidades** físicas y sociales del territorio (componente rural)



## OBJETIVOS

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. 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.
5. 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
6. Habilitar en Fusagasugá las actividades industriales de manera organizada y sostenible.

# Aspectos positivos del POT

## Reactivación y 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.
3. Clústeres de educación, economía del cuidado y la salud, industrias creativas y culturales, agroindustria y turismo.
4. Incluye dentro de ese sistema el comercio y los servicios en el suelo urbano y rural. Además, la industria en el suelo rural suburbano.
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 las áreas de desarrollo turístico, para promoverlo y consolidarlo, conjuntamente con el desarrollo turístico.
7. Incorpora del transporte de carga y la red de estacionamientos en el sistema de movilidad urbano
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 la escala regional: El centro de innovación y tecnología agroindustrial, la central campesina cundinamarquesa, centro de integración e innovación social, hospital regional, ciudadela educativa, entre otros.
10. Centro comercial popular para la relocalización de los vendedores informales.
11. Estrategias para reducir el déficit de espacio público.
12. Prevé condiciones para la ampliación y optimización de la infraestructura de servicios públicos acorde al crecimiento del municipio.

#SOYEMPRESARIA

# Propuesta de Ordenamiento - POT de Fusagasugá



## MODELO ESCALA REGIONAL

### (componente general Art. 74)

- Modelo de ocupación económica del Territorio - MOET
- Visión 2036
- Esquemas asociativos y la gobernanza regional

## MODELO DE OCUPACIÓN

### (componente general Art. 5, 39 y subsiguientes)

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

## MODELO ESCALA URBANA

### (componente urbano Art. 80 y 84)

- 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. 157, 159 y subsiguientes)

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

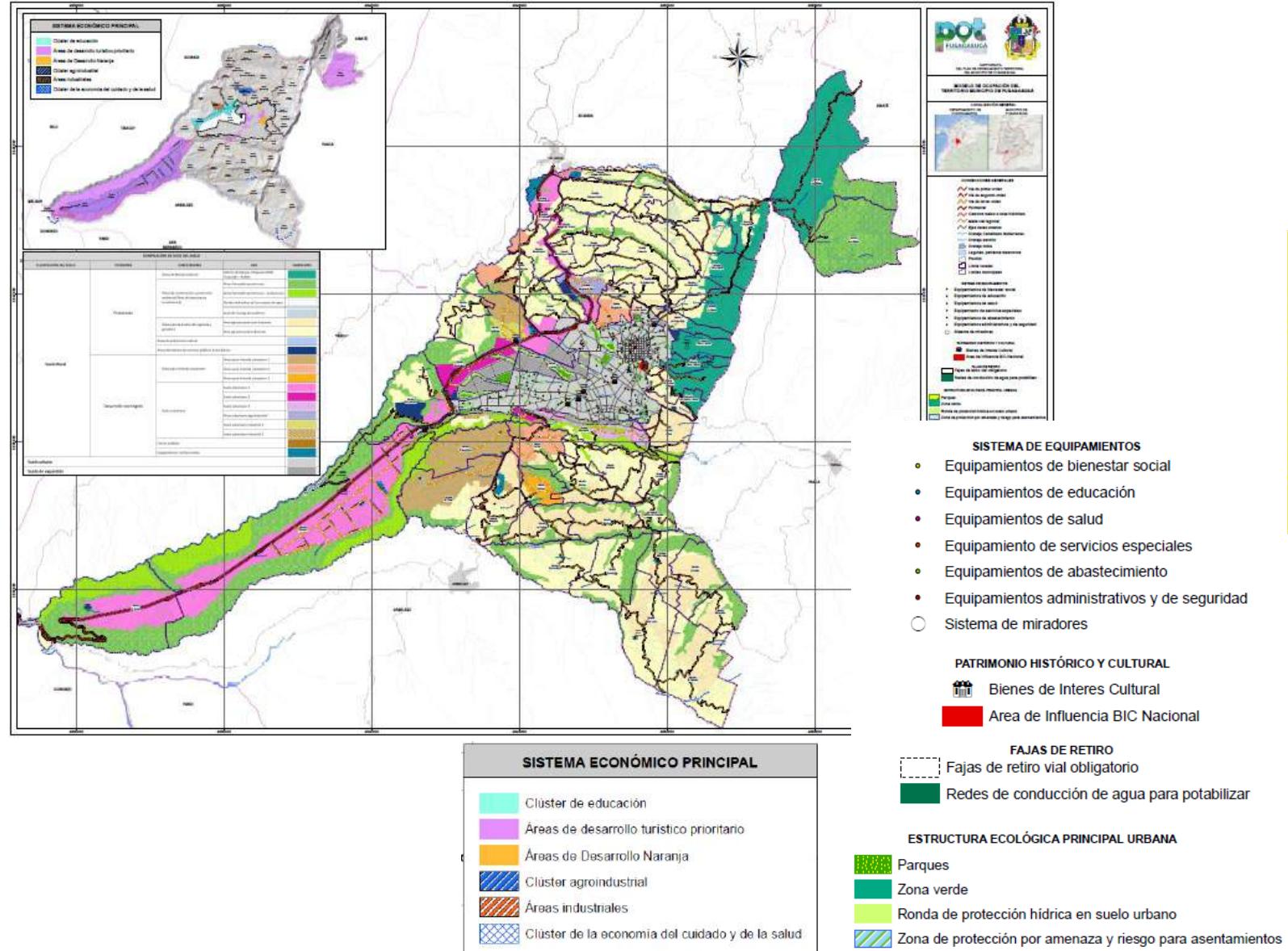
#SOYEMPRESARIO

# Modelo de ocupación del territorio



## Observaciones y recomendaciones:

- No es claro el modelo de ocupación propuesto. Se recomienda incorporar un solo modelo con diferentes escalas (regional, urbana y rural).
- Se planteas sistemas estructurantes diferentes en los tres componentes. Se recomienda homologar nombres y definiciones de esos sistemas estructurantes.
- El sistema económico se incluya en el componente rural del modelo.
- No es clara la inclusión de la división político administrativa en los componentes urbano y rural, ya que esto no es de POT. Se recomienda incluir la estrategia normativa (tratamientos, áreas de actividad, usos y aprovechamientos, instrumentos de planeación, gestión y financiación) dentro del modelo de ocupación.



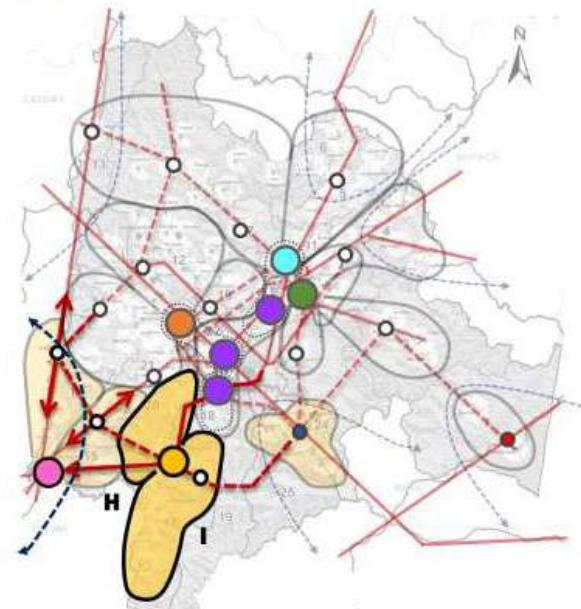
#SOYEMPRESARIO



# ■ El POT incorpora proyectos regionales

- **Movilidad:**
  - Conexión férrea entre Fusagasugá y el futuro Regiotram sur
  - Nueva Terminal de Transporte
  - Gestión para el mejoramiento de vías departamentales
- **Abastecimiento:**
  - Central campesina cundinamarquesa
  - Planta de beneficio animal
- **Educación, Cultura, Turismo:**
  - Biblioteca Regional
  - Teatro Regional
  - Centro de Innovación y Tecnología del Sumapaz
- **Salud:**
  - Hospital regional

4. ZONA CENTRO SUR



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

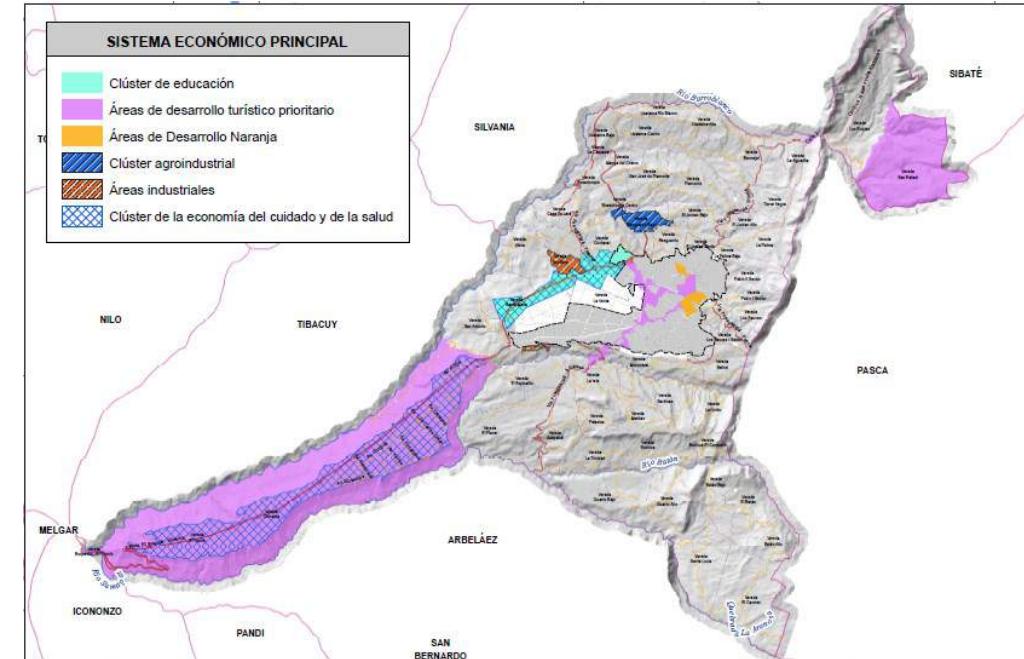
Fuente: MOET, CCB y otros aliados (2018).

## Observaciones y recomendaciones:

1. Incluir las inversiones que se realizarán para el cuidado y recuperación de fuentes hídricas del Sumapaz, dando prioridad a la compra de terrenos con nacimientos de agua en el municipio de Pasca (Acuerdo 01 de 2017 del CIT), donde el municipio de Fusagasugá puede hacerlo según la Ley.
2. Revisar y ajustar el modelo de ocupación económico territorial que se incluye en el artículo 74, dado que solo se presenta un resumen de los planteamientos de la Visión Cundinamarca 2036 y del MOET estudio realizado por la CCB en alianza con la Universidad del Rosario, la Gobernación de Cundinamarca, el Distrito y la Cámara de Comercio de Facatativá y no es claro la propuesta de escala regional del POT.

# El POT incorpora los clústeres y la EEI

- 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 – Mosqueral.
- Economía del cuidado y la salud: Manuel Humberto Cárdenas, Belmira y Sumapaz
- Industrias creativas y culturales y definición de tres ADN: Cobурgo – 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 suburbano 1 y 2.



## 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 de la EEI o vocación productiva del territorio y de los clústeres.
3. Incluir la industria liviana o artesanal o tradicional en el suelo urbano, con el fin de fortalecerlas.

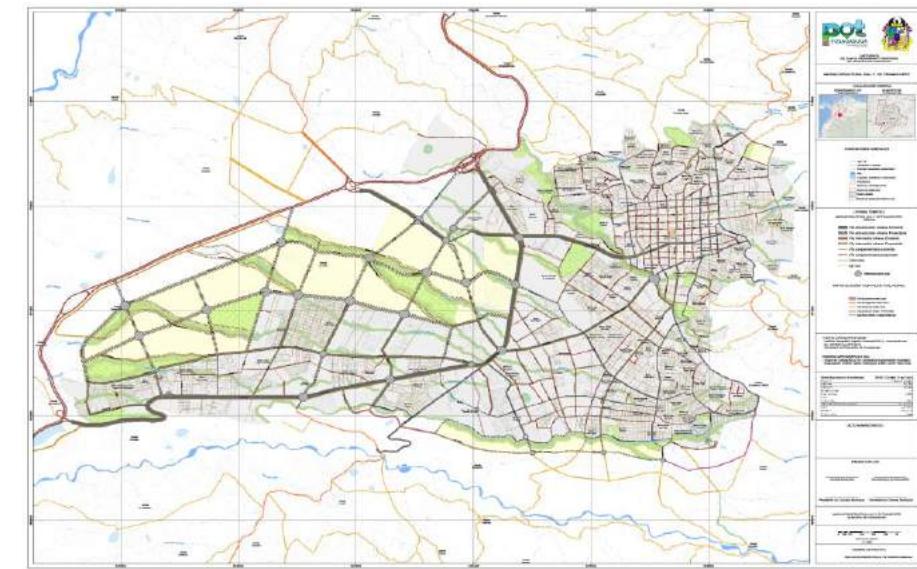
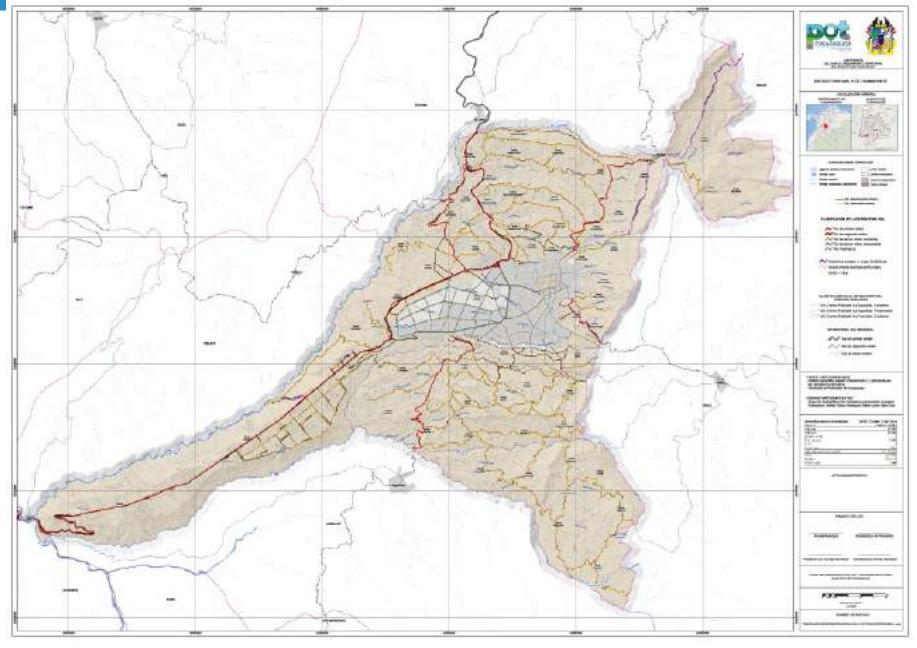
# El POT incorpora el transporte carga en el sistema de movilidad



- **Sistema de transporte motorizado urbano:**
  - Transporte público urbano e intermunicipal
  - Transporte terrestre de carga y logística
  - Estacionamientos e infraestructura de soporte

## 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. 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.
4. Revisar los perfiles viales del POT para asegurar que permitan la circulación de los vehículos de carga.
5. Permitir las zonas de cague y descargue en el casco urbano, en especial en el centro de la ciudad.



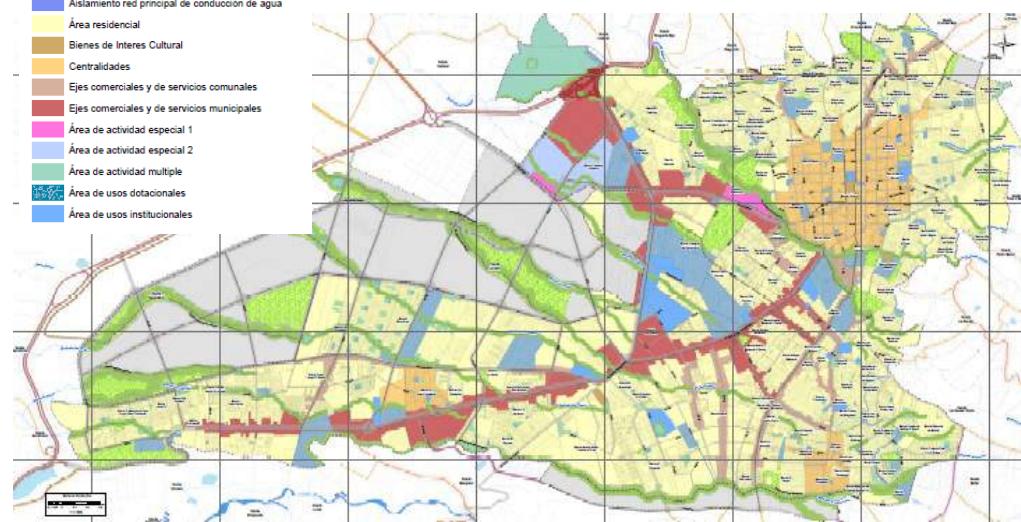
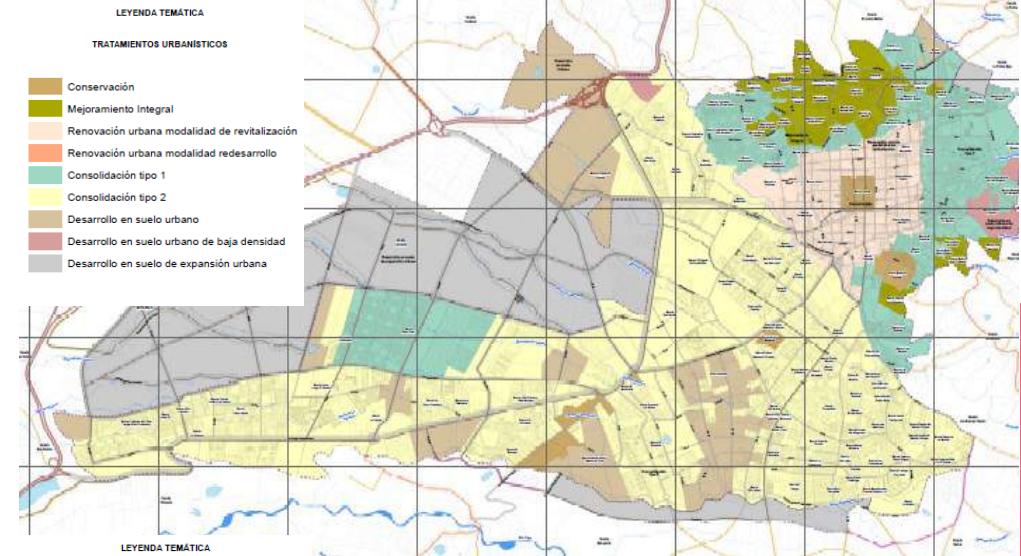
#SOYEMPRESARIO

# El POT propone una zonificación de usos del suelo

- Tratamientos
- Áreas de actividad
- Usos del suelo
- Fichas normativas (alturas y ocupación, retiros desde el espacio público y entre edificios)
- Cargas urbanísticas (cesiones de suelo para parques, equipamientos y vías, % VIS y VIP, servicios públicos, construcción sostenible)
- Instrumentos planeación, gestión y financiación.

## Observaciones y recomendaciones:

1. Incorporar en el POT la mezcla de usos con acciones que permitan mitigar los impactos entre usos.
2. Los tratamientos se ajustan a la norma nacional, sin embargo se recomienda revisar e incorporar el tratamiento de renovación urbana en la modalidad de redesarrollo, ya que esta modalidad se encuentra en las políticas y el mapa, pero no en la norma urbana.
3. Las áreas de actividad no se ajustan a lo establecido en la norma nacional.
4. Flexibilizar los usos del suelo para incorporar nuevas actividades relacionadas con los cambios tecnológicos.
5. Garantizar los servicios públicos en todo el municipio, incluyendo el tratamiento de aguas residuales en el suelo de expansión y suelo suburbano.



#SOYEMPRESARIA

# ■ El POT propone áreas de actividad múltiple

## Observaciones y recomendaciones:

1. Es necesario dar claridad a las áreas de usos dotacionales y al uso institucional de tipo dotacional, ya que esto genera confusión.
2. Se mencionan usos condicionados o restringidos, sin embargo, no es claro cuales son las condiciones para su localización en el territorio.
3. Los servicios públicos no son un uso del suelo son infraestructuras de soporte del modelo de ciudad.
4. 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.
5. En el área de actividad múltiple 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.

Área de usos dotacionales	
Usos	
<b>Uso Principal</b>	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 dotacionales**

a. Las zonas de las Áreas de usos dotacionales que de acuerdo con el plano FU11-ÁREAS DE ACTIVIDAD se encuentren al interior del Clúster de turismo, Clúster de industrias 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 126 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 actividad múltiple	
Usos	
<b>Uso Principal</b>	Residencial, Institucional tipo 1, Institucional tipo 2, Institucional de tipo dotacional

**Área de actividad múltiple**

<b>Uso Compatible</b>	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 acuerdo con el plano FU11-ÁREAS DE ACTIVIDAD se encuentren al interior del Clúster de turismo, Clúster de industrias 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 126 de este Acuerdo.

# El POT propone fichas normativas por cada tratamiento

FICHA NORMATIVA TRATAMIENTO DE CONSOLIDACIÓN TIPO 2							
	Tamaño mínimo lote (m <sup>2</sup> )	72	84	160	268	1.000	Mayores a 1.500
1. Poblamiento y densidad a) Densidad mínima de poblamiento en los diferentes componentes y de servicios	Edificabilidad básicos en pisos	2	3	3	5	5	5
	Fronte mínimo lote (m)	6	6	9	14	20	20
	Aislamiento anterior mínimo (m)	2	2	3	3	3	3
	Aislamiento posterior mínimo (m)	3	3	2	4	4	4
	Aislamiento lateral mínimo (m)	N/A	N/A	N/A	N/A	3	3
	Vasos internos lado menor mínimo para predios esquineros (m)	3	3	3	4	4	4
2. Edificabilidad residencial y de servicios	Tipo de desarrollo en V13 y No V13	Unifamiliar	Bifamiliar	Multifamiliar	Multifamiliar	Multifamiliar	Multifamiliar
	Densidad base (Nv/Ha)	N/A	N/A	220	200	180	130
3. Edificabilidad Institucional, Comercial y de Servicios	Densidad máxima aplicando los mecanismos de planeificación, gestión y finanazación territorial (Nv/Ha)	N/A	N/A	N/A	240	220	160
	Índice ocupación máximo	0,7	0,7	0,7	0,7	0,6	0,6
	Índice de construcción base	1,4	2,1	2,1	3,5	3	3
	Índice Ocupación máxima	0,6	0,6	0,6	0,6	0,6	0,6
4. Construcción	Índice de construcción base	1,2	1,8	1,8	3,0	3,0	3,0
	Ocupación Públicas Obligatorias mínimas (Residencial, comercial o Institucional)	Ver ARTÍCULO 145					
	Equipamientos privados mínimas	Ver ARTÍCULO 146					
5. Construcción	Cerramientos	Ver ARTÍCULO 147					

**FICHA NORMATIVA**  
**TRATAMIENTO DE CONSOLIDACIÓN TIPO 2**

- Los predios con área menor a la mínima exigida para este tratamiento podrán destinarse para usos residencial en vivienda familiar siempre y cuando cumpla con los parámetros de edificabilidad definidos en esta ficha.
- La realización de la densidad máxima solamente se podrá realizar una vez que el municipio reglamente los mecanismos de planificación, gestión y financiación territorial a través de los correspondientes actos administrativos.
- Los actos administrativos que reglamenten los mecanismos de planificación, gestión y financiación territorial deberán definir la edificabilidad adicional en pisos e índices de construcción, máximas densidades, tipos de vivienda, comercio y de servicios, y en ningún caso podrán superar las densidades máximas establecidas en esta ficha.
- Para el otorgamiento de cualquier tipo de licencia se deben cumplir con la totalidad de los parámetros indicados en esta ficha.
- Los usos y actividades para el área del tratamiento urbanístico correspondiente a esta ficha deberán desarrollarse de acuerdo con la zonificación establecida en el plano FUJI-AREAS DE RIESGO.
- En caso de que existan edificaciones que no cumplan con los parámetros establecidos, las edificaciones para su funcionamiento, estos deberán ser tramitados ante la autoridad competente.
- Los predios que se encuentren en zonas de condición de amenaza y/o condiciones de riesgo según planes FO-36, FO-37 y FO-38, para el otorgamiento de licencia quedan condicionados conforme lo establecido en el ARTÍCULO 153 referente a la NORMATIVIDAD PARA PREVENCIÓN Y MITIGACIÓN DEL RIESGO POR FENÓMENOS DE REMOCIÓN EN MASA, INUNDACIÓN AVENIDAS TORRENTICIALES EN EL SUELO URBANA Y DE EXPANSIÓN.
- Los índices máximos de ocupación y construcción se determinarán sobre el área bruta del predio.
- El porcentaje de ocupación no podrá superar su máximo establecido, aun cuando se haya cumplido con los demás requisitos establecidos.
- La normatividad de los estacionamientos deberá cumplir con lo establecido en el ARTÍCULO 148 de este Acuerdo.
- Los asentamientos se localizarán de forma paralela al linderos del predio. Si el lindero se encuentra sobre una quebrada se debe garantizar la trama de protección de la red hidrica y se será obligatorio seguir las normas establecidas para el manejo de aguas pluviales.
- El desempeño anterior no podrá ser ocupado con ningún tipo de edificación, cubierta, parqueadero, muro o valla, únicamente se podrá ocupar con la escala o rampa de acceso vehicular y peatonal primero piso, al sótano o al semisótano, el área restante deberá destinarse a zonas verdes.
- En caso de proponer pisos de uso adicional a los exigidos en la ficha normativa y con el fin de iluminar y ventilar las zonas privadas de las unidades habitacionales, para proyectos de hasta 3 pisos los pisos deben contar con un mínimo de área de 9 m<sup>2</sup> y un lado menor mínimo de 3 m y para proyectos de 4 o más pisos los pisos deben contar con un mínimo de área de 16 m<sup>2</sup> y un lado menor mínimo de 4 m.
- Los predios que requieren deben cumplir con los asentamientos adicionales en cada una de sus fachadas sobre vía. En caso de que se encuentren consolidados los parámetros de la manzana, deberán continuad a la línea de paramento existente; En este caso, se deberá presentar un informe técnico y análisis topográfico de la manzana para su respectiva aprobación.
- Para el desarrollo de proyectos conformado por dos o más edificaciones en altura en un mismo predio para vivienda multifamiliar, 1, 2, 3 y 4 se deberá garantizar un asentamiento mínimo de 6 m entre fachadas.
- Para nuevos desarrollos urbanísticos, nuevas edificaciones o el reconocimiento de las edificaciones existentes en cara de manzana con menos del 50% de los predios edificados, el voidado máximo será de un (1) metro sobre el antejardín (asentamiento anterior). Al mismo se deberá cumplir con los asentamientos anteriores y los perfiles transversales definidos en el sistema vial.
- Para nuevas edificaciones o el reconocimiento de las edificaciones existentes en cara de manzana consolidadas con el 50% o más de los predios edificados se podrá igualar el paramento y voladío predominante, para lo cual se deberá presentar un informe de la cara de la manzana a la oportuna parte el predio y el antejardín, así como levantamiento antielectrónico general de la manzana y sus edificaciones, así como foto de los perfiles transversales existentes. En caso de que el predio que el 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 los (s) calzada(s) y los andenes definidos en el en el respectivo perfil vial transversal.
- Para el desarrollo de proyectos conformado por dos o más edificaciones en altura en un mismo predio para vivienda multifamiliar, 1, 2, 3 y 4 se deberá garantizar un asentamiento mínimo de 6 m entre fachadas.
- Para nuevos desarrollos urbanísticos, nuevas edificaciones o el reconocimiento de las edificaciones existentes en cara de manzana con menos del 50% de los predios edificados, el voidado máximo será de un (1) metro sobre el antejardín (asentamiento anterior). Al mismo se deberá cumplir con los asentamientos anteriores y los perfiles transversales definidos en el sistema vial.
- Para nuevas edificaciones o el reconocimiento de las edificaciones existentes en cara de manzana consolidadas con el 50% o más de los predios edificados se podrá igualar el paramento y voladío predominante, para lo cual se deberá presentar un informe de la cara de la manzana a la oportuna parte el predio y el antejardín, así como levantamiento antielectrónico general de la manzana y sus edificaciones, así como foto de los perfiles transversales existentes. En caso de que el predio que el 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 los (s) calzada(s) y los andenes definidos en el en el respectivo perfil vial transversal.

**FICHA NORMATIVA**  
**TRATAMIENTO DE CONSOLIDACIÓN TIPO 2**

18. Las edificaciones deben cumplir con los lineamientos de distancia mínimas de seguridad respecto las redes eléctricas de acuerdo con lo establecido en el Artículo 13.1 del Anexo General REGLAMENTO TÉCNICO DE INSTALACIONES ELÉCTRICAS (RETEI) y/o aquellos que modifiquen, complementen o sustituyan.

19. No se puede tener ventanas, balcones, miradores o azoteas, que den vista a las habitaciones patios o corrales de un predio vecino, cerrado o no, a menos que intervenga una distancia de 3 m. Y la distancia se medirá entre el plano vertical de la línea más sobresaliente de la ventana, balcón, etc., y el plano vertical de la línea divisoria de los dos predios, siendo ambos planos paralelos.

20. La altura libre entre piso y cielo raso será como mínimo de dos metros con cuarenta centímetros (2,40m). Para uso institucional la altura máxima estará parametrizada conforme a las NTIC que corresponda.

21. Todas las habitaciones y las áreas sociales de las unidades de vivienda deben contar con iluminación natural directa a través de los patios, pozos de luz o fachadas.

22. Todas las zonas de servicio como lo son cocinas, baños y ropa deben tener ventilación e iluminación natural, de ser posible, deberá implementar dudos y/o sistemas adecuados para ello, teniendo en cuenta las normas de la legislación ambiental.

23. El desarrollo individual de unidades de viviendas bifamiliares adosadas se permitirá en predios con frente mínimo de 8 metros y deberá garantizar un frente mínimo de 4 metros, para cada unidad.

24. El desarrollo en las viviendas adosadas bajo el desarrollo de propiedad horizontal deberá garantizar un frente mínimo de 4 metros para cada unidad, y como mínimo un antejardín de 2 metros.

25. Los proyectos urbanísticos o de construcción de 10 o más unidades de vivienda deben garantizar zona para la ubicación de almacenamiento para la clasificación y disposición transitoria de residuos sólidos acorde a las condiciones establecidas en el Plan de Gestión Integral de Residuos Sólidos PIGIRS y los Artículos 24 y 25 del Decreto 2681 de 2013 o aquellas normas que lo modifiquen complementen o sustituyan.

26. Para desarrollos de multifamiliar 1,2,3 y 4, cuando se destinen espacios para parqueadero y zonas sociales en el primer piso, este no se contabilizará en el cálculo del índice de construcción como espacio público, quedando su uso exclusivo para el estacionamiento de vehículos y/o estacionamiento temporal en el conteo de pisos permitidos en la altura máxima.

27. El semisótano o sótano no puede localizarse debajo del aislamiento anterior.

28. Se exige la implementación de ascensor para las edificaciones cuando estas cuenten con 6 o más pisos.

29. Se debe garantizar tanques de almacenamiento hídrico aéreo o subterráneo de acuerdo como establezca el diseño hidráulico.

30. todo desarrollo de vivienda de desarrollo individual debe contar como mínimo con una unidad sanitaria conformada por lavamanos, inodoro y ornal. 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 habiles.

31. Las culatas deberán estar patafeadas y pintadas, y por ningún motivo se permitirá su construcción frente y/o colindantes a vías públicas, ronda hídrica, zonas verdes y zonas de cesión públicas.

32. Los desarrollos urbanísticos, deben garantizar la articulación con las afectaciones del plan vial en acuerdo con lo indicado en el plano FUB-INFRAESTRUCTURA VIAL Y TRANSITO. Asimismo, las vías vehiculares públicas no podrán estar a más de cien metros (100 m) entre ellas.

33. Todo proyecto que tenga frente sobre dos o más vías, deberá dar cumplimiento a los aislamientos anteriores en todos sus frentes.

34. Para las vías privadas de circulación interna en proyectos en baje reglamento de propiedad horizontal 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:**

1. Las condiciones en las fichas para todos los tratamientos son casi las mismas, se recomienda incluirlas como normas comunes para todos los tratamientos con el fin de no repetir la información y precisar las restricciones o condiciones específicas para cada tratamiento, ya que son diferentes y tienen objetivos distintos.
  2. Aclarar que las normas complementarias, son normas comunes para el desarrollo de los proyectos
  3. Socializar las modelaciones urbanísticas que permitan evidenciar que las fichas normativas propuestas garantizan el cierre financiero de los proyectos.

# El POT propone fichas normativas por cada tratamiento

FICHA NORMATIVA TRATAMIENTO DE CONSOLIDACIÓN TIPO 2						
Tamaño mínimo lote (m <sup>2</sup> )	72	84	150	250	1.000	Mayores a 1.600
Edificabilidad básica en pisos	2	3	3	5	5	5
Frente mínimo lote (m)	6	6	9	14	20	20
Aislamiento anterior mínimo (m)	2	2	3	3	3	3
Aislamiento posterior mínimo (m)	3	3	3	4	4	4
Aislamiento lateral mínimo (m)	N/A	N/A	N/A	N/A	3	3
Varios internos lado menor mínimo para predios esquineros (m)	3	3	3	4	4	4



1. Parámetros generales de edificación II (el dato residencial, industrial, comercial y de servicios)	2. Edificabilidad adicional	V1S y No V1S	Unifamiliar	Bifamiliar	1	2	3	4
			N/A	N/A	220	200	180	130
Densidad base (Viv/Ha)		Densidad máxima aplicando los mecanismos de planificación, gestión y financiación territorial (Viv/Ha)	N/A	N/A	240	220	160	
Índice ocupación máximo		Índice de construcción base	0,7	0,7	0,7	0,7	0,6	0,6
Índice de construcción base		Índice Ocupación máximo	1,4	2,1	2,1	3,5	3	3
Índice de construcción base		Índice de construcción base	0,6	0,6	0,6	0,6	0,6	0,6
Índice de construcción base		Índice de construcción base	1,2	1,8	1,8	3,0	3,0	3,0

## Observaciones y recomendaciones:

1. No es claro los criterios para los tamaños mínimos.
2. Se establece un índice base, con lo cual se entiende que podría generarse un mayor aprovechamiento o una edificabilidad adicional sujeto a el pago de cargas urbanísticas, sin embargo, no son claras las condiciones para ello y además, las cargas generales no se ajustan a la Ley, ya que en el tratamiento de consolidación no hay U.A.U. ni hay concertación para el desarrollo de suelos con financiación de los particulares.
3. Ser recomienda revisar dichas fichas y establecer las condiciones para el área de actividad múltiple.
4. Revisar los perfiles incluidos en dichas fichas, con el fin de prever áreas de cague y descague de mercancías.

# El POT propone instrumentos de planeación, gestión y financiación



- **Planeación:**
  - Planes parciales, Actuaciones urbanas Integrales y Macroproyectos, Planes Integrales de Desarrollo Urbano.
  - Planes maestros (acueducto y alcantarillado, espacio público, movilidad sostenible y segura y de culto)
  - Planes especiales de manejo y protección - PEMP
- **Gestión:**
  - Reparto de cargas y beneficios
  - Reajuste de tierras, integración inmobiliaria, cooperación entre partícipes
  - Adquisición de suelo, derecho de preferencia, declaratoria de desarrollo y construcción prioritaria o de inmuebles en desuso.
  - Zonas de reserva para futuras afectaciones
- **Financiación:**
  - Plusvalía, banco de tierras o banco inmobiliario, valorización, obras de cofinanciación de la comunidad, pagaré de reforma urbana, bonos de reforma urbana, derechos adicionales de construcción y desarrollo e impuestos (predial, delineación urbana, publicidad exterior visual), tarifas, entre otros.

## Observaciones y recomendaciones:

1. No se incluye en los instrumentos de planeación los planes de saneamiento y vertimientos que se establecen en el sistema de servicios públicos.
2. Incluir todo el contenido del aprovechamiento económico del espacio público en los instrumentos de financiación
3. En el marco de esta capítulo se crea el banco de tierras e inmobiliario, el instituto de desarrollo urbano y ordenamiento territorial y el grupo del seguimiento del POT, se recomienda revisar porque la creación de estas institucionalidades, no es objeto del POT.
4. Los instrumentos de gestión y financiación están enunciados, se recomienda desarrollarlos con el fin de dar claridad a su aplicación en el territorio.

#SOYEMPRESARIA

# El POT plantean programas y proyectos



#SOYEMPRESARIA

PROGRAMA	CÓDIGO	PROYECTO	OBJETIVOS DE DESARROLLO SOSTENIBLE (ODS)	PLAZO DE EJECUCIÓN			DEPENDENCIA	COSTO APROXIMADO PROYECTO (MILLONES COP)
				CORTO	MEDIO	LARGO		
DIMENSIÓN ECONÓMICA								
Turismo como dinamizador de la economía	27	Elaborar el inventario de los caminos reales que se encuentran a lo largo del municipio	Objetivo 1. Fin de la pobreza. Objetivo 3. Salud y Bienestar. Objetivo 4. Educación de calidad. Objetivo 5. Igualdad de género. Objetivo 8. Trabajo decente y crecimiento económico Objetivo 9. Industria, innovación e infraestructura. Objetivo 10. Reducción de las desigualdades. Objetivo 11. Ciudades y comunidades sostenibles. Objetivo 12. Producción y consumo responsable. Objetivo 13. Acción Por el Clima. Objetivo 15. Vida de ecosistemas terrestres. Objetivo 17. Alianzas para lograr los objetivos.	X			Oficina de Turismo, Secretaría de Cultura	\$ 100,00
	28	Estudios y diseños para la recuperación de caminos reales que se encuentran en el municipio			X		Oficina de Turismo, Secretaría de cultura	
	29	Recuperación de los caminos reales que se encuentran a lo largo del municipio.			X	X	Oficina de Turismo, Secretaría de Infraestructura, Secretaría de movilidad, Secretaría de Cultura, IDERF	
	30	Realizar los estudios para identificar las zonas con potencial arqueológico en el municipio		X			Secretaría de Cultura	\$ 50,00
	31	Estudios y diseños técnicos y financieros para la construcción del Teleférico que conecte a Chiautla con el Cerro Quinini por medio de una alianza público-privada			X		Oficina de Proyectos y Oficina de Turismo	
	32	Construir el Teleférico que conecte a Chiautla con el Cerro Quinini por medio de una alianza público-privada				X	Oficina de Proyectos y Oficina de Turismo	
	33	Crear puntos de información turística en cada una de las Áreas de Desarrollo Turístico Prioritario y señalética para actividad turísticas (senderismo y cabalgatas)		X	X	X	Oficina de Proyectos, Secretaría de Infraestructura, Oficina de Turismo	
	34	Mejorar y modernizar la infraestructura del Parador Turístico Fusacatán			X		Oficina de Proyectos, Secretaría de Infraestructura, Oficina de Turismo	
	35	Realizar estudios y diseños para la construcción de infraestructura adecuada para miradores en puntos estratégicos		X			Oficina de Proyectos, Oficina de Turismo, Secretaría de Infraestructura y Secretaría de Agricultura Ambiente y Tierras	\$ 800,00
	36	Construir la infraestructura adecuada para miradores y el avistamiento de aves en puntos estratégicos			X		Secretaría de Infraestructura, Oficina de Proyectos, Oficina de Turismo y Secretaría de Agricultura Ambiente y Tierras	

## 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. Se recomienda estimar a precios del 2020 los costos totales de los proyectos propuesto, para poder identificar si efectivamente son susceptibles de implementar durante la vigencia del POT teniendo en cuenta el marco fiscal de mediano plazo y los instrumentos de financiación previstos.

# El POT debe generar seguridad jurídica

## Temas por reglamentar

El POT se encuentra en construcción, quedan muchos temas pendientes de reglamentación, estudios y adopción de planes:

1. Tres planes de manejo ambiental (dos sin plazo)
2. Estudios detallados de amenaza y riesgo
3. La inclusión de los BIC municipales, previo estudio de los bienes incorporados en la LBIC (sin plazo)
4. Inventario de caminos reales
5. Las actividades con fines turísticos en zonas clasificadas de conservación y protección ambiental (sin plazos ni directrices).
6. 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)
7. Planes maestros de acueducto y alcantarillado, movilidad sostenible y segura, espacio público, cultos
8. Manual de aprovechamiento económico del espacio público.
9. Cartilla de andenes
10. Reglamentación para construcciones sostenibles
11. Política de espacio público
12. Desarrollar los instrumentos de planeación, gestión y financiación (para qué, cómo, dónde y tiempos)
13. Condiciones de habitabilidad para regularización de viviendas

### Recomendaciones:

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

# El POT debe generar seguridad jurídica



## Alertas

1. El POT está en construcción y le falta desarrollo para afinar la norma.
2. En la norma urbana menciona anexos que no existen (Anexo 1 y 2 que tienen que ver con clasificación del suelo)
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 (artículo 13) y los polígonos correspondientes a las áreas para vivienda campestre (artículo 185), las áreas suburbanas (artículo 186), los asentamientos rurales (artículo 188).
4. 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 200 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. En el parágrafo 1 del artículo 153 establece que “en aquellas áreas que, por la recurrencia de fenómenos de remoción en masa, se presente un aumento de la vulnerabilidad y que no se encuentren condicionados a la realización de estudios de detalle”, se requerirá de un análisis detallado de estabilidad de taludes con al menos tres escenarios de riesgo con el fin de garantizar la factibilidad y la seguridad del desarrollo pretendido”; sin embargo no se aclara quién define que se deben realizar estos estudios, los plazos y los procedimientos, lo que genera inseguridad jurídica.
7. 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, normas urbanísticas complementarias, obras de cofinanciación de la comunidad, entre otros
8. Las definiciones esenciales deben estar en el POT pero no se deben transcribir textos completos de normas nacionales, solo hacer referencia a las mismas.
9. Se incluyen nuevos trámites previos a la licencia urbanística, sin definir plazos de respuesta y procedimientos, para definir: i) si los inmuebles cumplen con los requisitos de ser un BIC y ii) definir la factibilidad de adelantar desarrollos urbanos y sus condiciones.
10. Requiere un lenguaje sencillo y cercano a los empresarios para su implementación.
11. Norma debe ser clara, coherente y suficiente para su aplicación, esto no se evidencia en las fichas normativas de los tres componentes.

#SOYEMPRESARIA

# En el POT es importante la participación incidente



## Inquietudes, recomendaciones y propuestas de los empresarios no incorporadas al POT

1. Las recomendaciones sobre vías: perfiles viales (para garantizar la capacidad y radios de giro para facilitar el transporte público y de carga, mantener los anchos de calzada existentes en varias zonas), nueva vía que conecte Chinauta con el casco urbano, ampliación del puente sobre el río Cuja.
2. Las recomendaciones frente a logística: terminal de carga, los corredores de carga urbanos y rurales y en el casco urbano precisar localización y normas para bodegas y centros de distribución.
3. Los biciparqueaderos y los incentivos para su desarrollo.
4. Mantener el uso del suelo mixto que se presenta en la casi totalidad del suelo urbano, incluyendo normas que mitiguen los conflictos que se pueden presentar entre los diferentes usos.
5. Reubicar los usos del suelo urbano de alto impacto del centro de la ciudad estableciendo plazos para su traslado.
6. Frente a la intensidad de usos, se solicita que las normas municipales aplicables a equipamientos del sector salud se ajusten a la Resolución 4445 de 1996 que permite un índice de ocupación del 60% y en casos especiales del 70%, además de aclarar las alturas permitidas aplicables en los sectores de mayor densificación.

#SOYEMPRESARIA



# Gracias//

#SOYEMPRESARIA

[ccb.org.co](http://ccb.org.co) | Síguenos en:



CCB  
Cámara  
de Comercio  
de Bogotá