



Cámara  
de Comercio  
de Bogotá

**Observaciones y  
recomendaciones del  
sector empresarial al  
POT de Soacha versión  
radicada a la CAR.**

Cámara de Comercio de Bogotá

Nicolás Uribe Rueda  
Presidente Ejecutivo

Ana María Ferguson Talero  
Vicepresidente de Articulación Público – Privada

Catalina Pimienta Gómez  
Directora de Gestión Pública y  
Ciudadana

Ana María Henao González  
Coordinadora de Ordenamiento Territorial

Gloria Bolaños Castillo  
Yasmina Barrios Espitia  
Consultoras de Apoyo a la Coordinación de  
Ordenamiento Territorial

## Contenido

INTRODUCCIÓN .....	3
1. OBSERVACIONES Y RECOMENDACIONES DEL SECTOR EMPRESARIAL AL PROYECTO DE POT RADICADO A LA CAR.....	4
1.1 ASPECTOS POSITIVOS .....	4
1.2 CONSIDERACIONES GENERALES .....	8
2. OBSERVACIONES Y RECOMENDACIONES SOBRE EL MODELO DE OCUPACIÓN TERRITORIAL ....	13
3. OBSERVACIONES Y RECOMENDACIONES A LA ESTRATEGIA NORMATIVA .....	18
4. INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN, GESTIÓN Y FINANCIACIÓN .....	28
4.1 INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN .....	28
4.2 INSTRUMENTOS DE GESTIÓN.....	29
4.3 INSTRUMENTOS DE FINANCIACIÓN.....	29
5. PROGRAMAS Y PROYECTOS.....	30
6. TEMAS PENDIENTES DE REGLAMENTACIÓN Y REALIZACIÓN DE ESTUDIOS .....	33

## INTRODUCCIÓN

La Ley 388 de 1997, Ley de Desarrollo Territorial, estableció la obligatoriedad a los municipios de formular sus planes de ordenamiento territorial<sup>1</sup>, instrumento técnico y normativo, que es definido como el conjunto de objetivos, directrices, políticas, estrategias, metas, programas, actuaciones y normas, destinadas a orientar y administrar el desarrollo físico del territorio y la utilización del suelo. En cumplimiento de lo anterior, el municipio de Soacha expidió el Plan de Ordenamiento Territorial del municipio a través del Acuerdo 46 del 2000.

La Cámara de Comercio de Bogotá como un actor relevante del diálogo cívico de Bogotá y la región y como representante del sector empresarial, desde el 2005 a la fecha a apoyado al municipio en la revisión y ajuste de dicho instrumento de planeación, con insumos para el desarrollo de la consultoría ejecutada entre 2006 y 2007 por la firma Montenegro & Lizarralde Ltda y con documentos de propuestas que contribuyan al desarrollo económico y empresarial de Soacha.

En el marco de dicho apoyo se resalta el realizado durante el 2020 donde la CCB en alianza con ProBogotá y Camacol adelantó una serie de mesas con expertos y empresarios, con el fin de formular recomendaciones y propuestas en el marco de la revisión del POT de Soacha. Dichas mesas se llevaron a cabo en los meses de mayo y junio del año en mención, cuyos resultados fueron entregados al alcalde en el mes de julio y octubre, como un insumo al proceso de formulación de dicho instrumento de planeación.

El presente documento recoge las observaciones y recomendaciones del equipo técnico de la Cámara de Comercio de Bogotá al proyecto de Acuerdo – versión radicada a la CAR y compartida por el municipio el 17 de abril, con el propósito de realizar aportes que contribuyan a la construcción colectiva de este instrumento de planeación para los próximos 12 años y en el marco de una participación incidente para su ajuste antes de continuar el proceso ante las demás instancias de consulta y aprobación, previstas en la Ley.

---

<sup>1</sup> Según lo establecido en el artículo 9 de la Ley 388 de 1997, estos planes tienen diferentes denominaciones de acuerdo con el tamaño poblacional de los municipios: i) planes de ordenamiento territorial en municipios y distritos con población superior a 100.000 habitantes, ii) planes básicos de ordenamiento territorial en municipios con población entre 30.000 y 100.000 habitantes y, iii) esquemas de ordenamiento territorial en municipios con población inferior a 30.000 habitantes.

# 1. OBSERVACIONES Y RECOMENDACIONES DEL SECTOR EMPRESARIAL AL PROYECTO DE POT RADICADO A LA CAR

El presente capítulo incluye los aspectos positivos relacionados con el componente económico del proyecto de Acuerdo, presentado a consideración de la CAR, así como las consideraciones sobre la estructura y contenido del articulado.

## 1.1 ASPECTOS POSITIVOS

A continuación, los aspectos positivos que se evidencian en el articulado sobre los contenidos que buscan facilitar, apoyar e impulsar la competitividad del municipio y la región:

1. En los tres componentes se incorporan temas de desarrollo económico y competitividad que orientan el POT (principios, objetivos, política y visión):

**EN EL COMPONENTE GENERAL:** Libro II contiene los temas que orientan el desarrollo y ordenamiento del municipio en el largo plazo:

- Se incluye el tema económico como uno de los principios orientadores del POT: *“Economías Urbanas Sostenibles”*.
- Incluye la visión regional y la visión subregional del municipio a fin de articularse con la región, en las cuales se señalan contenidos relacionados con la dinámica económica y las actividades productivas que se buscan impulsar.
- En la visión del municipio a 2035 se apuesta por ser *“una ciudad moderna, sostenible, equitativa e incluyente que lidera el desarrollo regional en los componentes ambiental, social y económico”*.
- Dentro de las directrices para cumplir la visión del municipio se encuentran las siguientes relacionadas con el desarrollo productivo y la competitividad del municipio, dentro de las que se destacan: *i) consolidar la infraestructura de servicios públicos domiciliarios para cumplir con los planes de expansión de actividades residenciales, de servicios e industriales; ii) consolidar la infraestructura vial y de transporte para consolidar su rol como nodo articulador del sur y del suroccidente del país y el departamento; iii) consolidar, reactivar y afianzar al municipio como un polo de desarrollo industrial y agroindustrial, generando una plataforma de actividades industriales y logísticas; iv) afianzar las actividades comerciales, de servicios y educativas en el Municipio, fortaleciendo su rol como centro periférico del suroccidente de la Sabana; v) incentivar el desarrollo turístico con proyección nacional y global en torno del paisaje natural y el arte rupestre precolombino; y, vi) afianzar y consolidar el liderazgo del*

*municipio como principal núcleo regional de explotación minera y de industria asociada a la minería.*

- Se incluyen una serie de políticas de largo plazo que buscan impulsar la actividad productiva del municipio, principalmente las siguientes: *i) la política de consolidación y desarrollo productivo; ii) la política de movilidad sostenible; iii) la política de servicios públicos; iv) la política sobre la ocupación de los suelos urbanos y de expansión urbana; y, v) la política de ocupación y desarrollo del suelo rural.*
- Hay una serie de objetivos de largo plazo relacionados con el componente económico del POT:
  - *Proponer un ordenamiento territorial que garantice en el largo plazo la sostenibilidad ambiental, social y económica del Municipio y oriente el crecimiento en forma integral, equilibrada e incluyente en la perspectiva de consolidar su rol como nodo fundamental en el desarrollo del entorno regional y en el sistema de ciudades del país.*
  - *Desarrollar y consolidar la malla vial arterial del municipio, en torno al desarrollo urbanístico, socioeconómico y regional, como objetivo de fortalecimiento del sistema de movilidad.*
  - *Proteger los suelos rurales destinados a las actividades agropecuarias de los procesos de urbanización mediante el estudio y desarrollo cuidadoso de formas de ocupación de alta densidad, equilibradas y sostenibles en el perímetro urbano y de expansión urbana, y de procesos acotados y específicos de suburbanización con actividades de empleo y de explotación minera.*
  - *Avanzar en procesos de renovación urbana en la ciudad construida articulados a los corredores viales de transporte masivo y a los medios no motorizados de movilidad, fortaleciendo la actividad residencial de alta densidad y las actividades terciarias de comercio y servicios.*
  - *Construir, fortalecer y consolidar la infraestructura de soporte para el desarrollo adecuado de las diferentes actividades que se desarrollan en el municipio y generar normas que permitan la generación de espacios públicos, vías, infraestructura de transporte y servicios públicos, así como de equipamientos colectivos, donde el municipio lo requiera para una óptima prestación de servicios públicos y sociales a sus habitantes.*

**EN EL COMPONENTE URBANO:** Libro III contiene los temas que orientan el desarrollo y ordenamiento del suelo urbano y de expansión urbana en el mediano y corto plazo:

- Como parte de las políticas de mediano plazo se resalta: *“fomentar los procesos de renovación urbana relacionadas con la construcción de las fases 2 y 3 de la troncal de Transmilenio de la Autopista Sur”.*

- Como parte de las políticas de corto plazo se resaltan: *i) fomentar los procesos de renovación urbana y consolidación relacionadas con la recuperación y protección del Centro Tradicional como referente urbano de toda la ciudad; y, ii) fomentar la localización de zonas de empleo y servicios tendientes a convertir a Soacha en el nodo de articulación del sur y suroccidente del Departamento con la aglomeración urbana de la Sabana de Bogotá.*
- Como parte de los objetivos de las políticas urbanas se resaltan los siguientes: *i) consolidar la conformación espacial, densa y compacta del suelo urbano y controlar la expansión urbana y la ocupación de los suelos agrícolas o de protección ambiental, como fundamento del crecimiento social y económico del municipio; ii) fortalecer el sistema vial de las redes arterial e intermedia en el suelo urbano y en su extensión hacia los suelos de expansión urbana, rural suburbano y del Distrito Capital como medio para lograr una movilidad eficiente e incluyente apropiada para convertir a Soacha en un nodo de primer orden regional; iii) proponer un proceso de expansión integral de la ciudad, que permita su articulación con el entorno regional rural y urbano; y, iv) consolidar el sistema de equipamientos urbanos como estructurador de las actividades residenciales y de empleo.*
- En el componente urbano se precisan y desarrollan los sistemas generales del modelo de ordenamiento que son soporte de las actividades económicas del municipio: los sistemas generales (movilidad, servicios públicos domiciliarios, espacio y equipamientos públicos).

**EN EL COMPONENTE RURAL:** Libro III que contiene los temas que orientan el desarrollo y ordenamiento del suelo rural en el mediano y corto plazo:

- Como parte de las políticas para el suelo rural se resaltan: *i) política de consolidación y modernización de la producción agrícola en los suelos rurales (agropecuaria, agroindustrial y minera), así como recuperar la actividad industrial en suelo suburbano; ii) política de diversificación productiva en los suelos rurales; iii) política de integración regional de los suelos rurales, ordenando los usos del suelo y fortaleciendo el rol de Soacha como nodo central de las actividades regionales de empleo, servicios y comercio del sur de Bogotá y del suroccidente de Cundinamarca; y, iv) política de mejoramiento de la infraestructura vial y de servicios públicos en el suelo rural que garanticen las condiciones de calidad de vida y economía de los suelos rurales.*
- Como parte de los objetivos de las políticas rurales se resaltan los siguientes: *i) regular y permitir el desarrollo de proyectos productivos de seguridad y sostenibilidad alimentaria acordes con el uso del suelo, el sistema de soporte ambiental y la aplicación identificando y delimitando las áreas objeto de intervención bajo un enfoque agroecológico; ii) fomentar el desarrollo de la agroindustria en las zonas planas del suelo rural, con medidas reguladoras que conduzcan a garantizar la calidad ambiental del agua y la relación equilibrada con las áreas de producción agrícola; y, iii) determinar las condiciones de la producción minera, garantizando el justo equilibrio entre ella y la condición ambiental del entorno rural, la planificación de los escenarios de explotación en el largo plazo y la gestión adecuada del transporte y movimiento de materiales.*

2. Promueve el crecimiento económico y la competitividad del municipio a través del desarrollo, consolidación y fortalecimiento de las actividades industriales y de logística, mineras, agropecuarias, agroindustriales, agrícolas, comerciales y de servicios, entre otras.
3. Reconoce y valora la actividad industrial presente en el municipio e incluye, en el modelo de ocupación territorial, los espacios para consolidarla e impulsarla, así como para atraer nuevas actividades relacionadas con logística, industria de base tecnológica y servicios asociados a las mismas.
4. Define políticas, estrategias, programas y proyectos para impulsar y promover el turismo el cual también está asociado a la puesta en valor de los elementos ambientales y patrimoniales del municipio.
5. Promueve la economía circular optando por mecanismos de aprovechamiento y gestión integral de los residuos para reducir su impacto en la disposición final.
6. Incorpora algunos aspectos del transporte de carga y de la actividad logística y propone que en el Plan de Movilidad Sostenible y Segura se desarrollen estos contenidos, lo cual es consistente con la apuesta del componente económico del POT.
7. Incluye objetivos y estrategias para reducir el déficit de espacio público y de equipamientos para mejorar la calidad de los ciudadanos y las condiciones productivas en el municipio.
8. Establece normas que permiten la mezcla de equipamientos y la consolidación de nodos para la prestación de servicios, siempre y cuando se cumplan con las medidas de mitigación definidas.
9. Promueve el desarrollo de la VIS y VIP en el municipio con el fin de reducir el déficit cualitativo y cuantitativo, incluyendo el mejoramiento integral de asentamientos urbanos y rurales de origen informal, así como la reubicación de los asentamientos ubicados en zonas de riesgo no mitigables.
10. Define objetivos, políticas y estrategias para impulsar el reconocimiento, consolidación y mejoramiento de las condiciones físicas de los centros poblados del municipio para garantizar la calidad de vida de la población que habita estas zonas y para contener su expansión desordenada.
11. Genera condiciones normativas para la localización y desarrollo de viviendas NO VIS con el propósito de generar un urbanismo incluyente y equilibrado además de atraer población de mayores ingresos que puedan mejorar la dinámica económica del territorio.
12. Prevé condiciones para la ampliación y optimización de la infraestructura de servicios públicos acorde al crecimiento del municipio.
13. Prevé el surgimiento de nuevas actividades económicas (CIU) que no están incluidas en los usos del suelo del POT y para ello establece la posibilidad de incorporar los cambios correspondientes a través de una resolución de la Secretaría de Planeación; esta norma facilitará la actualización de la información y la localización de nuevas inversiones en el municipio.
14. Incorpora en el componente general, los instrumentos de planificación que desarrollarán y complementarán el POT.



15. En términos generales el articulado aborda los contenidos establecidos en el artículo 2º del Decreto Nacional 1232 de 2020 que modifica el contenido de la Sección 2 del Capítulo 1 del Título 2 de la Parte 2 del Libro 2 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 del sector Vivienda, Ciudad y Territorio, en particular el contenido de la etapa de formulación a que se refiere el artículo 2.2.2.1.2.1.3.

## 1.2 CONSIDERACIONES GENERALES

A continuación, las principales consideraciones generales y recomendaciones sobre la estructura y contenido del articulado:

1. Se reconoce que el articulado se encuentra en proceso de construcción y ajuste, lo que permite aportar recomendaciones con el propósito de contribuir a afinar la norma, en temas de forma tales como:
  - a. Revisar las referencias a artículos y ajustar dichas referencias para que queden concordantes, toda vez que se evidencian algunos errores.
  - b. Revisar y ajustar el articulado para eliminar aquellos incisos, tablas y párrafos que se repiten en varios artículos del mismo componente o en los otros componentes. Particularmente se recomienda revisar y ajustar aquellos artículos que desarrollan los contenidos de objetivos, políticas y directrices.
  - c. Agrupar en un único artículo, o en un anexo, la totalidad de definiciones que se incorporan a lo largo del articulado (en los tres componentes) con el fin de facilitar a los ciudadanos y empresarios la consulta, el entendimiento, apropiación y la aplicación del POT. Adicionalmente, se recomienda que las definiciones del POT se ajusten totalmente a lo establecido en la Ley y los decretos nacionales reglamentarios en aquellos asuntos que ya han sido definidos por el Gobierno Nacional, tales como las áreas de actividad y tratamientos, instrumentos de planificación, gestión y financiación.
  - d. Revisar y eliminar el listado de actividades que se encuentran en la categoría de usos prohibidos de los artículos 60, 61, 63, 64, 65, 66, 69, 70, 71, 79, 81 y 84; esto por cuanto la Decreto Nacional 1232 de 2020 define que aquellos que no se incluyen en las categorías de usos principales, compatibles o complementarios, condicionados o restringidos se entienden que están expresamente prohibidos.
  - e. Homogenizar en el articulado las categorías de usos del suelo puesto que hay artículos que se refieren a *uso predominante* y otros a *uso principal*; de manera similar unos artículos se refieren a *uso restringido* y otros a *uso condicionado*: Ejemplo, artículos 302, 306, 397, 404, etc.
  - f. Homogenizar en el articulado la categoría de usos dotacionales o institucionales, toda vez que en algunos casos se refieren a *usos dotacionales*, en otros a *usos institucionales* y en otros a *usos dotacionales o institucionales*.

- g. Homogenizar la meta de espacio público efectivo para la vigencia del POT, ya que en algunos casos se mencionan 4 m<sup>2</sup> por habitantes y en otros 6 m<sup>2</sup> por habitantes.
- h. Homogenizar los requerimientos de porcentajes de suelo para VIS y VIP en los tratamientos de desarrollo y de renovación urbana.

Se recomienda la revisión de estos aspectos para que la norma sea clara y consistente, con un lenguaje sencillo y cercano a los ciudadanos y empresarios con el fin de facilitar su implementación por parte de los interesados.

2. En cuanto al modelo de ocupación del territorio propuesto se plantea lo siguiente:

- a. Se recomienda revisar, concordar y homogenizar las disposiciones sobre los componentes del modelo, dado que las denominaciones de estos componentes son diferentes en el artículo 15 y el artículo 49. Para mayor detalle ir al capítulo 2 del presente informe.
- b. Se entiende la propuesta del POT de consolidar el uso industrial en el suelo rural suburbano dado que las actividades industriales se localizan principalmente en la zona oriental del municipio, conectadas a la Autopista Sur, a la Vía 40 Express y la Vía Soacha- Sibaté—Fusagasugá; sin embargo, se recomienda evaluar la pertinencia del desarrollo de estas actividades únicamente en esta categoría de suelo y analizar la posibilidad de incluir industrias basadas en innovación y tecnología y la industria artesanal en el suelo urbano y de expansión, generando la mezcla de usos del suelo y contribuyendo a la visión regional y a las políticas de desarrollo competitivo.
- c. Con el fin de concretar el modelo de ocupación propuesto, se recomienda identificar e incluir en el articulado el inventario y georreferenciación de las infraestructuras de soporte de dicho modelo (servicios públicos, equipamientos, vías, entre otros) tanto en el componente urbano como en el rural. Genera preocupación que se tomen decisiones sobre componentes del modelo de ocupación sin contar con la información actualizada que permita identificar y priorizar los proyectos y programas que se incluirán en el componente programático especialmente para el suelo rural y cumplir con los objetivos y políticas asociados al mejoramiento y recuperación de los asentamientos de origen informal.

Esto se plantea teniendo en cuenta que el parágrafo 1 del Artículo 448 establece que: *“El municipio de Soacha deberá en el corto plazo de la vigencia del plan de ordenamiento, actualizar el inventario, georreferenciación y el diagnóstico de las infraestructuras e instalaciones de servicios públicos existentes en el área rural, especialmente las relacionadas con agua potable (acueductos) y saneamiento básico”*.

- d. Con relación a la clasificación del suelo que se desprende del modelo de ocupación propuesto, se recomienda revisar y ajustar el articulado para que en todas las categorías de clasificación se incluyan los polígonos correspondientes y no únicamente los mapas.
3. El articulado se incluyen estrategias para reducir el déficit de espacio público, sin embargo, en el listado de proyectos de los componentes y sistemas no se evidencian los programas y proyectos que concretan dicha estrategia.

4. El articulado incorpora algunos aspectos del transporte de carga y de la actividad logística, sin embargo, estos contenidos no se desarrollan; es importante que en el articulado se incluyan los corredores de carga, los lineamientos para la localización de Infraestructuras logísticas especializadas - ILES, la utilización de sistemas de sistemas de transporte no motorizado para carga y la consolidación de un sistema de transporte intermodal para carga.
5. En cuanto a las zonas de riesgo que se incluyen en el articulado se plantea lo siguiente:
  - a. Se recomienda incluir las tablas con la identificación precisa de los inmuebles que quedan incorporados en las categorías de riesgo alto y medio, con el propósito de facilitar la consulta y la elaboración de los estudios de detalle por parte de los propietarios e interesados en desarrollar proyectos en el municipio. La sola referencia en los mapas no facilita esta consulta, lo que generará mayor carga administrativa para la Secretaría de Planeación para estar dando conceptos individuales sobre cada caso.
  - b. En el articulado se incluye la obligación de realizar los estudios de microzonificación sísmica en la vigencia de corto plazo. Teniendo en cuenta el tamaño del municipio, el costo de los estudios de microzonificación sísmica y la gran cantidad de asentamientos de origen informal que se han desarrollado a lo largo de la historia, se recomienda revisar y evaluar la posibilidad de ampliar este plazo para evitar el incumplimiento por parte de las administraciones siguientes.
  - c. En el componente rural hay dos normas que orientan la priorización de los estudios de detalle:
    - i. El parágrafo 2 del artículo (no numerado) titulado Zonificación de Amenazas en el Suelo Rural establece que, dado que en el área rural los elementos expuestos son lineales y dispersas, es decir no están agrupadas, por el momento no se priorizan las áreas de estudios de detalle; por el contrario, asigna a la administración la obligación de hacer un seguimiento a estas zonas para evaluar la ocurrencia de las amenazas y que se puedan priorizar en un futuro, sin precisar el plazo para definir esta priorización ni la entidad responsable. Se recomienda incluir entidad responsable, plazos para su realización e incorporar un proyecto que asigne los recursos para cumplir con esta obligación.
    - ii. En el parágrafo 3 del mismo artículo se establece como prioridad para la realización de los estudios de detalle en suelo rural las zonas suburbanas que están identificadas en un anexo; también se incluyen como los polígonos de los centros poblados incluidos en un anexo según lo establece el artículo 394.
6. En cuanto al componente rural se plantea lo siguiente:
  - a. Las categorías de suelo rural son:
    - i. Protección: i) áreas de conservación y protección del medio ambiente; ii) áreas de producción sostenible agrícola y ganadera, y de explotación de los recursos naturales; iii) áreas e inmuebles considerados como patrimonio cultural; iv) áreas

- para la infraestructura de prestación de servicios públicos; y, v) áreas de amenaza y riesgo.
- II. Desarrollo restringido: i) suelo suburbano; ii) centros poblados; iii) polígonos de parcelación campestre; y iv) polígonos para la localización de equipamientos.
  - III. Los centros poblados del municipio son: i) El Charquito; ii) Chucua La Cabrera; iii) Altos de la Florida; y iv) Alto de la Cruz.
- b. Las normas de uso, aprovechamiento y construcciones se establecen de acuerdo con el tipo de actividad principal o predominante para los suelos de la categoría de protección independiente de la localización y características: i) suelo de uso agropecuario y ganadería sostenible intensivo, ii) suelo de uso sostenible semintensivo; iii) edificabilidad para vivienda rural dispersa o campesina y para la vivienda turística; iv) edificabilidad en las áreas de producción sostenible agrícola y ganadera, y de explotación de recursos naturales para usos diferentes a la vivienda; v) áreas de producción minera e industria asociada a la minería; vi) normas de edificabilidad en áreas de producción minera; y, vii) usos postminería.
  - c. La norma que se desarrolla para concretar el uso, aprovechamiento y las construcciones en los suelos suburbanos, independientemente de su localización y características, se incluye en artículos aplicables a todos los suelos suburbanos: i) usos permitidos en el suelo rural suburbano, industrial, comercial y de servicios; ii) normas de edificabilidad para el desarrollo de proyectos en el suelo suburbano para uso industrial, comercial y de servicios; iii) normas de estándares urbanísticos en suelo suburbano; iv) condiciones de acceso en el suelo suburbano para la habilitación de usos diferentes a los agropecuarios y vivienda rural dispersa o campesina y vivienda turística; v) pago compensatorio para acceder al índice de ocupación máximo en suelo suburbano; y, vi) obligaciones urbanísticas en suelo suburbano.
  - d. La norma que se desarrolla para concretar el uso, aprovechamiento y las construcciones en los suelos localizados en centros poblados, independientemente de su localización, se incluye en artículos aplicables a todos los centros poblados: i) usos permitidos en los centros poblados; ii) mejoramiento integral en los centros poblados; y, iii) normas de edificabilidad para los centros poblados.
  - e. La norma que se desarrolla para concretar el uso, aprovechamiento y las construcciones en los polígonos de parcelaciones campestres para vivienda, independientemente de su localización y características, se incluye en artículos aplicables a todos los polígonos de parcelaciones campestres: i) usos permitidos para la vivienda campestre; ii) unidad mínima de actuación; iii) densidad; obligaciones urbanísticas en parcelaciones de vivienda; y, iv) normas para el cumplimiento de la obligación de cesión si se accede a la densidad adicional.
  - f. La norma que se desarrolla para concretar el uso, aprovechamiento y las construcciones en los polígonos de equipamientos, independiente de su localización y características, se

incluye en artículos aplicables a todos los polígonos de equipamientos: i) unidad mínima de actuación para parcelación o construcción de equipamientos; ii) normas para la construcción de equipamientos zonales; y, iii) normas para la construcción de equipamientos regionales; el cumplimiento de la obligación de cesión si se accede a la densidad adicional

Se recomienda revisar y analizar la pertinencia de la aplicación de estas normas para todos los ámbitos del suelo rural a los que se ha asignado categorías y actividades similares, con el propósito de afinar la norma desde el POT o en su defecto establecer la posibilidad de desarrollarla posteriormente a través de Unidades de Planeamiento Rural para lo cual deberán definir los lineamientos y criterios que orientarán su reglamentación.

7. Se están estableciendo sistemas de reparto equitativo de cargas y beneficios y no se establecen totalmente los lineamientos y criterios para su aplicación. Se recomienda desarrollo en detalle, con el fin de facilitar la aplicación de la norma.
8. En la estrategia normativa principalmente en los tratamientos urbanísticos se recomienda dar claridad a la modalidad de la renovación urbana que plantea el municipio en su modelo de ocupación, ya que en algunos artículos se menciona la modalidad de reactivación, en otros la modalidad de revitalización y en otros la modalidad de redesarrollo. Por lo anterior, y si el objetivo del municipio es plantear las tres (3) modalidades, se recomienda desarrollar con claridad la norma urbanística en el POT aplicable a los proyectos de renovación urbana en modalidad de reactivación y revitalización que serán objeto de licenciamiento de manera directa, así como generar las condiciones y directrices de los planes parciales para las modalidades de revitalización y redesarrollo, cuando apliquen y en concordancia a lo establecido por la norma nacional.

## 2. OBSERVACIONES Y RECOMENDACIONES SOBRE EL MODELO DE OCUPACIÓN TERRITORIAL

En este capítulo se realiza una serie de observaciones y recomendaciones sobre el modelo de ocupación territorial, dentro de las cuales se resaltan:

En varias partes del articulado se hace referencia al modelo de ocupación territorial, lo que dificulta entender y precisar a qué le apunta realmente el municipio con este POT. En primer lugar, el artículo 15 define el modelo de ocupación del territorio así:

**Artículo 15. MODELO DE OCUPACIÓN DEL TERRITORIO.** *El modelo de ocupación del territorio de Soacha se fundamenta en la disposición cruzada de la Estructura Ecológica, que relaciona los páramos con el cauce del río Bogotá con la Estructura Funcional generada en las relaciones funcionales entre la Sabana de Bogotá y el sur y suroccidente de Cundinamarca y del país, donde las condiciones naturales y ambientales de los suelos rurales se deben conservar y proteger, generando un modelo compacto de ocupación urbana.*

*El modelo de ocupación del territorio se fundamenta en el sistema biótico y ambiental, el patrimonio cultural, la infraestructura nacional y regional, y en cuatro grandes espacios de ocupación relacionados con las condiciones fisiográficas y el proceso histórico de ocupación del municipio que son:*

1. *La localización de suelos rurales en la cuenca media y alta de los ríos Soacha y Aguas Claras y de la quebrada Tibánica, dedicados exclusivamente a la protección, la producción agrícola y la explotación minera en los polígonos destinados a ello. En la cuenca media del río Soacha se localiza el parque minero en la ronda oriental del río Soacha y una franja de asentamientos rurales informales que serán reconocidos como centros poblados y objeto de tratamiento de mejoramiento integral.*
2. *La localización de suelos rurales en la cuenca occidental del río Bogotá donde se genera una franja longitudinal de suelos suburbanos de actividades de producción industrial y de logística articulada a los corredores viales de la Avenida Longitudinal de Occidente y de la conexión vial transversal # 21 con Mondoñedo.*
3. *La localización de suelos rurales en la zona adyacente a la ronda oriental del río Bogotá, dedicados a la producción agrícola y a la articulación ambiental entre la ocupación urbana y la ronda del río Bogotá.*
4. *La localización de los suelos urbanos y de expansión en un modelo compacto de alta densidad, en la franja transversal, plana y de baja pendiente de la zona adyacente a los cerros entre los límites administrativos con el Distrito Capital y Sibaté, y de forma continua hacia el sureste, en la cuenca media de la quebrada Tibánica.*

**Parágrafo 1:** *El modelo de ocupación territorial se encuentra identificado en el mapa FG01 “Modelo de ocupación del Territorio”.*

En este artículo se evidencia que se pretende consolidar un modelo compacto de ciudad soportado en dos estructuras, un soporte patrimonial y cuatro espacios de ocupación:

- a. La estructura ecológica (sistema biótico y ambiental).
- b. La estructura funcional (incluyendo la infraestructura nacional y regional).
- c. El patrimonio cultural.
- d. Cuatro grandes espacios de ocupación
  - I. Suelos rurales destinados a producción agrícola y polígonos destinados a actividades mineras, además del parque minero y una franja de asentamientos rurales informales que son incorporados en el POT como centros poblados.
  - II. Una franja suburbana para la producción industrial y logística.
  - III. Una zona rural dedicada a producción agrícola.
  - IV. La localización de suelos urbanos y de expansión en un modelo compacto.

De otra parte, el artículo 49 establece los componentes del modelo de ordenamiento territorial:

**Artículo 49. COMPONENTES DEL MODELO DE ORDENAMIENTO.** *El modelo de ocupación del territorio está conformado por tres componentes:*

- *El soporte ambiental: Constituido por las áreas de conservación y protección ambiental-estructura ecológica principal y las áreas de servicios complementarios para el mejoramiento del hábitat.*
- *Soporte Patrimonial: Integrado por los Bienes de interés cultural y las zonas de importancia arqueológica.*
- *Los sistemas generales: Son la infraestructura de soporte de la infraestructura son el sistema de espacio público, el sistema de movilidad, el sistema de servicios públicos y el sistema de equipamientos.*
- ***Las operaciones estratégicas.*** *Constituyen el soporte de la competitividad del municipio y se orientan a lograr una relación regional de conectividad y movilidad que fortalezca el rol territorial de Soacha como centro equilibrado de actividades residenciales, mineras, industriales y de servicios, en la región central y permita el desarrollo de una red vial arterial que multiplique las posibilidades funcionales en todo el ámbito urbano y rural.*

Adicionalmente, el artículo 165 establece concretamente las cuatro (4) operaciones estratégicas que se desarrollarán durante la vigencia del POT:

**Artículo 165 OPERACIONES ESTRATÉGICAS.** *Las operaciones estratégicas, a desarrollarse en la vigencia del plan de ordenamiento territorial del municipio, son las siguientes.*

- *La operación estratégica de renovación urbana Autopista Sur.*
- *La operación estratégica de consolidación y expansión urbana Avenida Ciudad de Cali.*

- *La operación estratégica de desarrollo industrial y empleo Avenida Longitudinal de Occidente -ALO-*
- *La operación estratégica de ordenamiento de la Avenida Perimetral de Soacha.*

**Parágrafo 1.** *Las operaciones estratégicas se encuentran delimitadas de forma indicativa en el mapa FG01 “Modelo de ocupación del Territorio”, esta delimitación podrá ser precisada y ajustada, de conformidad con los soportes técnicos, en los instrumentos que la desarrollen, que podrán ser cualquiera de los establecidos por la ley, el decreto 1077 de 2015 o el presente plan.*

Como se puede evidenciar que a lo largo del articulado cambian los nombres de los componentes:

<b>Artículo 49</b>	<b>Artículo 15</b>
Soporte ambiental	Estructura ecológica
Soporte patrimonial	Patrimonio cultural
Sistemas generales	Estructura funcional
Operaciones estratégicas.	Cuatro grandes espacios de ocupación.

**Se recomienda revisar y ajustar las normas de estos artículos para que sean concordantes y faciliten su aplicación por parte de los ciudadanos, empresarios e inversionistas. Asimismo, se recomienda precisar el objetivo y alcance de cada operación estratégica (artículo 49) o espacio de ocupación (artículo 15), para dar claridad y concretar el modelo de ocupación propuesto.**

Adicionalmente, se incluyen normas que precisan los principios y directrices que orientan el modelo de ocupación territorial propuesto:

**Artículo 16. PRINCIPIOS DEL MODELO DE OCUPACIÓN DEL TERRITORIO.** *El modelo de ocupación territorial está orientado por cuatro principios:*

- *Consolidar la forma de ocupación espacial, en donde se garantice la conservación y protección de los componentes de la Estructura Ecológica en los suelos rurales y la previsión de medidas que permitan recuperar el relacionamiento de esta Estructura Ecológica a través de los suelos urbanos.*
- *Completar y consolidar la estructura urbana, solucionando los problemas inherentes al proceso de conurbación y a las dificultades urbanas relacionadas con la prestación de los servicios públicos, la movilidad y el alto déficit de espacio público y localizaciones dotacionales.*
- *Proponer un crecimiento urbano basado en la concepción equilibrada de los suelos de expansión y rurales suburbanos, en donde ellos sirvan de soporte al desarrollo integral del Municipio y se consoliden como parte de él, valorando las diversas formas de ocupación que la historia de Soacha propuso.*



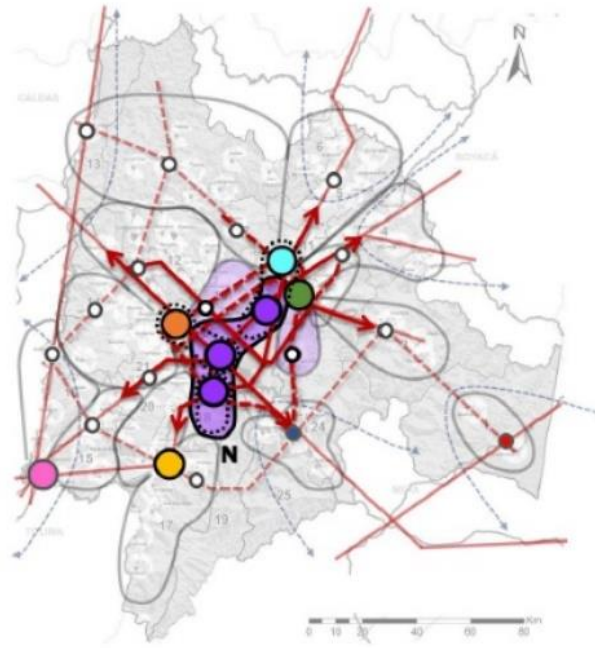
- Consolidar la forma de ocupación de los suelos rurales, definiendo en forma precisa las categorías del suelo, las funciones y el rol ambiental de cada una de ellas.

**Artículo 17. DIRECTRICES DE ORDENAMIENTO.** Con el fin de cumplir con los objetivos y políticas y garantizar la ejecución y materialización de las estrategias del Plan de Ordenamiento Territorial, se proponen cuatro grandes directrices de ordenamiento que son:

1. La disposición y construcción de un modelo que cumple con las determinantes de ordenamiento: la estructura ecológica principal y demás determinantes ambientales, especialmente las derivadas del POMCA del río Bogotá, el patrimonio cultural, la infraestructura vial y de transporte, los elementos de servicios públicos de los niveles nacional y regional y los equipamientos necesarios para la defensa y seguridad.
2. El diseño de la norma urbanística que se expide en el presente plan y las condiciones para el diseño de las mismas en los planes parciales de desarrollo y/o renovación urbana, con base en los soportes de la infraestructura existente y proyectado: sistema vial y de transporte, servicios públicos domiciliarios, equipamientos colectivos y el sistema de espacio público.
3. La aplicación de instrumentos de planificación, gestión y financiación establecidos en la ley 388 de 1997 y otros reglamentos, que permiten la materialización de las estrategias de ordenamiento, la generación de nuevas infraestructuras, espacio público, equipamientos y vivienda de interés social.
4. La definición de cuatro operaciones estratégicas de ordenamiento vinculadas a las principales vías del sistema para el desarrollo de los proyectos más relevantes del Plan de Ordenamiento Territorial.

De otra parte, se recomienda revisar e incorporar las directrices y orientaciones del documento **“Ocupación económica y planificación territorial de Bogotá y la Región Vida Ampliada de Cundinamarca: Bases para un modelo de ocupación económica (MOET)”** que se formuló en el marco de la alianza entre la Gobernación de Cundinamarca, la Alcaldía de Bogotá, la Universidad del Rosario, la Cámara de Comercio de Bogotá y la Cámara de Comercio de Facatativá.

En el marco de este estudio se propuso, para la zona centro, **a Soacha como un nodo regional ofreciendo soporte a las empresas relacionadas con el Hub del Conocimiento avanzado, la región creativa y los servicios empresariales, que incluye el fortalecimiento orientado a consolidar y especializar las actividades económicas con énfasis productivo: alimentos funcionales y naturales, creación de contenidos en español y servicios de investigación.**



Fuente: MOET. Zona Centro.

### 3. OBSERVACIONES Y RECOMENDACIONES A LA ESTRATEGIA NORMATIVA

En cuanto a la estrategia normativa contenida en el proyecto de Acuerdo se presentan las siguientes observaciones y recomendaciones:

- En el principio número 2 del artículo 294 se establece *“Garantizar que se logre el cumplimiento del principio de neutralidad establecido en el artículo 100 de la ley 388 de 1997 por el cual cada propietario tendrá el derecho a tener el mismo tratamiento normativo que cualquier otro, si las características urbanísticas de una misma zona o área de la ciudad o municipio son iguales”*. Con el propósito de aplicar el mismo tratamiento urbanístico a los diferentes inmuebles localizados en cada zona, **se recomienda incluir los criterios para establecer las condiciones urbanísticas y económicas que permitan definir que una zona es igual a otra, lo anterior con el fin de garantizar su aplicación.**
- El área de actividad central o múltiple no se ajusta a las definiciones que sobre el tema hizo el Gobierno Nacional; en consecuencia y **se recomienda incorporar las definiciones de las áreas de actividad tal como lo establece el decreto nacional 1077 de 2015: “Son áreas de actividad entre otras, la residencial, comercial, de servicios, industrial, institucional o dotacional y mixta”**.
- En el numeral 1 del artículo 301 establece que *“los usos dotacionales se permiten en todas las áreas de actividad siempre y cuando, cumplan con las condiciones establecidas según su escala”* sin embargo, dichas condiciones no se precisan en el desarrollo de la estrategia normativa. **Se recomienda indicar claramente las condiciones de localización de acuerdo con la escala.**
- En la clasificación de usos por actividad del artículo 303 **se recomienda incorporar la industria artesanal, actividad que está presente en el municipio, además de incluir los criterios para categorizar la industria con impacto notable al medio ambiente o de alta contaminación ambiental.**
- El artículo 304 desarrolla los usos del suelo de acuerdo a categorías, cuando se trata de usos dotacionales, comercio y servicios, o en su defecto según tipologías cuando se trata de uso residencial o industrial:

**Artículo 304. CATEGORÍA DE USOS POR TIPOLOGÍAS Y ESCALAS.** *Los usos de suelo que hacen parte del presente Plan, en cada uno de los grupos en que se categorizan las actividades, están clasificados por tipologías o escalas que implican diferentes impactos y requerimientos para su reglamentación. Los usos dotacionales y de comercios y servicios se categorizan por escalas, y el uso residencial e industrial por tipología.*

- *Escala regional. Esta escala se refiere a los usos que tienen una cobertura municipal y prestan servicios a otros municipios y en general a la región. Corresponden a los usos localizados en edificaciones del mayor rango de área construida según corresponda a industria, comercio y servicios, o dotacionales.*

- *Escala urbana. Esta escala se refiere a los usos que tienen una cobertura en los suelos urbano y de expansión urbana. Corresponden a los usos que se localizan en edificaciones de un rango de área construida alto según corresponda a industria, comercio y servicios, o dotacionales.*
- *Escala zonal. Se refiere a usos que generan mínimos impactos y/o que son de menor tamaño y que tienen una cobertura zonal o de comuna. Esta escala se refiere a los usos que tienen una cobertura a nivel zonal o de comuna. Corresponden a los usos que se localizan en edificaciones de un rango de área construida medio según corresponda a industria, comercio y servicios, o dotacionales.*
- *Escala local. Esta escala se refiere a los usos que tienen una cobertura a nivel de barrio y en general usos que atienden las necesidades cotidianas de la ciudadanía. Corresponden a los usos que se localizan en edificaciones del menor rango de área construida según corresponda a industria, comercio y servicios, o dotacionales.*

TIPO DE USO	TIPOLOGIA O ESCALA	RANGO DE APLICACIÓN
	Vivienda unifamiliar	Corresponde a viviendas urbanas desarrolladas en predios amanzanados independientes, ocupadas por uno o dos grupos familiares. Pueden incluir locales comerciales complementarios que no superen un 10% del área construida total.
	Vivienda multifamiliar	Corresponde a viviendas urbanas desarrolladas en predios amanzanados o en conjuntos residenciales, ocupadas por más de tres grupos familiares. Pueden incluir locales comerciales complementarios en los dos primeros pisos.
<b>Residencial</b>	Complejos urbanos con componentes residenciales	Corresponden a edificaciones o conjuntos arquitectónicos urbanos conformados por viviendas y usos comerciales, de servicios y oficinas y turísticos.
<b>Dotacional</b>	Regional	Espacios con área construida igual o superior a 8.000 m <sup>2</sup>
	Urbana	Espacios con área construida igual o superior a 2.500 m <sup>2</sup> y menor a 8.000 m <sup>2</sup> .
	Zonal y local	Espacios con área construida menor a 2.500 m <sup>2</sup> Todos los equipamientos de educación primaria y secundaria independiente del área.
<b>Comercio y servicios</b>	Regional	Agrupar las áreas e instalaciones de mercadeo comercial al detal que cubren las demandas regionales de aprovisionamiento familiar con un área de construcción dedicada al uso, en un solo predio, superior a 20.000 m <sup>2</sup> .
	Urbana	Agrupar las áreas e instalaciones de mercadeo comercial al detal en los que se desarrolla un comercio

		<i>y/o servicio de alto cubrimiento a nivel de la ciudad, con un área de construcción dedicada al uso, en un solo predio, entre 1.000 m2 y 20.000 m2.</i>
	<i>Zonal</i>	<i>Agrupar las áreas e instalaciones de mercadeo comercial al detal en los que se desarrolla un comercio y/o servicio de mediano cubrimiento a nivel zonal o barrial, incluidas las instalaciones de provisión de combustibles o servicios al vehículo automotor, con un área de construcción dedicada al uso, en un solo predio, entre 100 m2 y 1.000 m2.</i>
	<i>Local</i>	<i>Agrupar las áreas y locales de comercio al detal de menor tamaño, con un área de construcción dedicada al uso, en un solo predio, inferior a 100 m2.</i>
	<i>Usos turísticos</i>	<i>Corresponde a las áreas, edificaciones y complejos urbanos, destinados al desarrollo de actividades turísticas de conformidad con la Ley 2068 de 2020 o la norma que lo modifique o sustituya.</i>
	<i>Usos de servicios de alto impacto</i>	<i>Corresponde a las actividades destinadas exclusivamente a las personas adultas y de alto impacto social en el entorno urbano tales como: actividades de lenocinio, prostitución o esparcimiento con base en las actividades sexuales, moteles o residencias de ocupación temporal, bares, grilles, discotecas e instalaciones dedicadas a la venta y consumo de licor, galleras, campos de tejo o similares, casinos e instalaciones dedicadas a los juegos de azar, en general incluye los espacios donde se desarrollan actividades que ejecuten música o ruidos que puedan afectar la tranquilidad de la ciudadanía.</i>
<b>Industrial</b>	<i>Industria de alta contaminación ambiental</i>	<i>Son los usos industriales de diversas condiciones que afectan notablemente el medio ambiente. Se incluyen (i) las industrias productoras de materiales plásticos, (ii) productos de tintorería, y (iii) industria de base (usos industriales de transformación de las materias primas en productos finales de consumo o semielaborados con destino a otros niveles de usos industriales de transformación. Está conformado por dos grupos caracterizados por las formas de producción: (i) Combustibles, productos químicos, explosivos y materiales de alta peligrosidad y (ii) Vidrios y cementeras).</i>
	<i>Industria de bienes de producción</i>	<i>Son los usos industriales de segundo nivel que se dedican a transformar las materias primas semielaboradas en bienes de consumo, equipos, maquinarias, textiles. Está conformado por seis grupos caracterizados por las formas de producción: (i) Industria alimentaria, (ii) aceites, destilerías y el</i>

		<i>tabaco(iii) textiles, cueros y confecciones, (iv) maderas, enchapes derivados y muebles, (v) papeles, cartones e impresos, y (v) manufacturas.</i>
	<i>Industria de bienes de consumo</i>	<i>Está conformado por dos grupos caracterizados por las formas de producción: (i) Metalmecánica, armas, maquinaria y equipos, y (ii) Informática, electrónica y óptica.</i>

En este artículo la redacción de la norma no es clara toda vez que en el inciso primero se establece que los usos industrial y residencial se establecen por tipologías y no por escalas, en tanto los numerales 1, 2, 3 y 4 incluyen la actividad industrial en las escalas (regional, urbana, zonal y local) pero en la tabla correspondiente no se incluye el parámetro de áreas construidas. **Por tanto, se recomienda revisar, ajustar y homologar la redacción de los textos y de la tabla en lo correspondiente a la clasificación de usos industriales, además de incluir la industria artesanal en la tabla.**

Adicionalmente, **se recomienda revisar y desarrollar la clasificación de los servicios turísticos y de alto impacto puesto que en la forma que está incluida en la tabla no hay claridad sobre las escalas y las tipologías aplicables a las construcciones dedicadas a estos servicios.**

- Es necesario incluir las condiciones normativas para la localización de los usos en las escalas regional y urbana, antes de incorporar las normas del artículo 305 sobre mitigación de impactos en dichas escalas.
- Adicionalmente, para dar claridad a la aplicación de la norma contenida del párrafo 1 del artículo 305, **se recomienda generar criterios para categorizar los impactos por usos.** También **se recomienda incorporar una norma que defina los criterios y lineamientos para la permanencia de actividades económicas de escalas regional y urbana presentes en el territorio,** especialmente las actividades industriales.
- En el numeral 3 del artículo 306 se establece que, para la localización de actividades de uso restringido se requiere contar con un plan de manejo de impactos urbanos. Con el propósito de facilitar y aclarar los contenidos para la formulación y adopción de estos planes **se recomienda incluir los lineamientos para su formulación y adopción, el procedimiento y los tiempos de respuesta, así como la entidad responsable ante la cual los empresarios y ciudadanos radican dichos planes.**

**También se recomienda indicar las condiciones que deben cumplir las actividades de comercio y servicios cuando estos estén clasificados como uso restringido,** ya que no se mencionan en el articulado.

De otra parte, **se recomienda revisar y ajustar la tabla del artículo 306,** puesto que hay una serie de convenciones que no se reflejan en el contenido de la tabla: CU, SP, MTV. Por lo tanto, no es clara su aplicación.

TIPO DE USO	Área de actividad Residencial				Área de actividad Mixta				Área de actividad Central o Múltiple				Área de actividad Industrial y Logística			
Vivienda	Principal				Principal				Principal							
	Escalas				Escalas				Escalas				Escalas			
	ER	EU	EZ	EL	ER	EU	EZ	EL	ER	EU	EZ	EL	ER	EU	EZ	EL
Dotacional	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C				
Comercio y Servicios	Phd	Phd	C	C	R	R	C	C	R	C	C	C	C	C	C	C
Servicios Turísticos	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C
Usos de alto impacto	Prohibido				R	R	R	R	R	R	R	R	R	R	R	R
Industria	No aplica escalas				No aplica escalas				No aplica escalas				No aplica escalas			
Industria de alta contaminación ambiental	Prohibido				Prohibido				Prohibido				Principal			
Industria de bienes de producción	Prohibido				Prohibido				Prohibido				Principal			
Industria de bienes de consumo	Prohibido				Prohibido				Prohibido				Principal			
<b>Convenciones:</b>																
<b>ER:</b> Escala Regional, <b>EU:</b> Escala Urbana, <b>EZ:</b> Escala Zonal, <b>EL:</b> Escala Local, <b>C:</b> Complementario, <b>R:</b> Restringido																
<b>Phd:</b> Prohibido, <b>CU:</b> Concentración de usuarios, <b>SP:</b> Seguridad peatonal, <b>MTV:</b> Área de manejo de tráfico vehicular																

- En el artículo 295 se incluye la siguiente definición de tratamientos urbanísticos: *“Se refiere a las determinaciones y formas de intervención que se hacen sobre el territorio, atendiendo las características físicas de cada zona considerada y estableciendo las normas urbanísticas específicas que definen un manejo diferenciado para los distintos sectores en suelo urbano y de expansión urbana. Son tratamientos urbanísticos los denominados: Tratamiento de desarrollo, de renovación urbana, de consolidación, de conservación y de mejoramiento integral.”*

En el artículo 307 nuevamente se incluye otra definición: *“Son las determinaciones del presente Plan de Ordenamiento Territorial -POT que, de acuerdo con las características físicas de cada zona y el modelo de ocupación propuesto, permiten establecer las normas urbanísticas para un manejo diferenciado de los distintos sectores del suelo urbano y de expansión urbana. Los*



*tratamientos urbanísticos son: Consolidación, Conservación, Desarrollo, Renovación Urbana y Mejoramiento integral”.*

**Se recomienda revisar y ajustar estas normas para dejar la definición en un solo artículo para no repetir y generar imprecisiones y confusión en su aplicación.**

- En el artículo 303 se define el uso dotacional así: *“es aquel que permite el desarrollo de las funciones sociales y de prestación de los servicios tendientes a asegurar el acceso a derechos fundamentales, sociales y culturales, para el desarrollo individual y colectivo, el cual puede ser ofertado por el sector público y/o privado”*. Sin embargo, en el párrafo del artículo 317 establece que *“se exceptúan de las condiciones geométricas para parques y zonas verdes aquellos desarrollos cuyo uso sea el institucional o dotacional, el cual podrá hacer entrega de las cesiones en un área perimetral. En el caso de proyectos mixtos, los usos diferentes al dotacional o institucional deberán cumplir proporcionalmente con las cesiones en las dimensiones y configuración espacial establecida para esos usos”*.

**Se recomienda revisar, homogenizar y ajustar el nombre del uso dotacional o institucional dado que se utiliza lo largo del articulado.** Ejemplos: artículo 317, la tabla del numeral 1 del artículo 337, el párrafo 1 del artículo 339, el numeral 4 del artículo 340, tabla del literal a del numeral 3 del artículo 342, normas de densidad del artículo 354, párrafo 1 del artículo 355, artículo 362. **También se debe homologar estas definiciones de uso dotacional o institucional en todo el componente rural.**

- **Se recomienda incluir en el párrafo 2 del artículo 336 que los planes parciales del tratamiento de renovación urbana además de la protección a los moradores, incluya la protección a las actividades económicas existentes en el territorio con el propósito de fortalecer el empleo.**
- **Frente a los Operaciones Estratégicas se recomienda revisar y definir los lineamientos del reparto equitativo de cargas y beneficios mientras se adoptan operaciones, de forma tal que no se congelen los suelos de estas áreas de oportunidad para la consolidación del modelo de ocupación del POT.** Lo anterior debido a que la experiencia en el país ha demostrado que la adopción e implementación de las operaciones estratégicas puede tardar muchos años, ejemplo de ello la OE Aeropuerto El Dorado de Bogotá que tardó 19 años para dar lineamientos y a la fecha no se ha generado desarrollo en dicho entorno.
- **Se recomienda que en el párrafo 1 del artículo 341 se precise la entidad responsable y el plazo que tendrá para reglamentar** la definición de las zonas donde se aplicará la destinación del aporte para servicios públicos domiciliarios de acueducto y alcantarillado que realizarán los propietario e inversionistas que opten por utilizar el mayor aprovechamiento permitido sin plan parcial.
- El artículo 342 establece el área mínima de una manzana para los planes parciales de renovación urbana por redesarrollo. **Se recomienda aclarar si esta aplica también a la renovación urbana por revitalización.**



- En el numeral 1 del artículo 343 se establecen las cesiones aplicables a los planes parciales para el desarrollo de proyectos de renovación urbana por redesarrollo. **Se recomienda aclarar si esta aplica también a la renovación urbana por revitalización.**
- Con el propósito de facilitar la comprensión y aplicación de la norma urbana, **se recomienda revisar y ajustar las normas específicas a cada tratamiento y las que sean comunes incluirlas en un apartado de normas comunes a los tratamientos:** ejemplo incluir en el apartado de normas comunes el contenido del numeral 2 del literal f del artículo 342 dado que son iguales al tratamiento de desarrollo, igual sucede con algunos de los contenidos del artículo 354.
- En el artículo 344 se incluye la posibilidad de redefinir el espacio público en planes parciales de renovación urbana y el parágrafo de este artículo establece que *“cuando se requiera la redefinición de espacios públicos viales, estos deberán estar aprobados en estudios de tránsito”*. Para garantizar la seguridad jurídica y el principio de neutralidad de la norma, **se recomienda establecer los lineamientos y procedimientos para el desarrollo de los estudios.**
- El artículo 345 plantea lo siguiente:

**Artículo 345. VIABILIDAD DE DESARROLLO DE INMUEBLES CON TRATAMIENTO DE RENOVACIÓN URBANA DE REDESARROLLO SIN QUE MEDIE PLAN PARCIAL.** *Cuando se trate de sectores que en el mapa FU10 Tratamientos urbanísticos se les haya asignado el tratamiento de renovación urbana por redesarrollo, pero que no que requieran de gestión asociada de suelo y se trate menos de 4 manzanas, podrán desarrollar los predios directamente mediante licencia de urbanización en la modalidad de reurbanización cumpliendo con el aporte de servicios públicos del tratamiento de renovación urbana establecido en el artículo 302 del presente plan y con las cargas y normas urbanísticas asignadas al tratamiento de renovación urbana de redesarrollo, siempre y cuando no se reconfiguren los espacios públicos existentes, casos en el cual requerirán de la aprobación de la entidad administradora del espacio público y de licencia de intervención del espacio público previa aprobación de la licencia de reurbanización.*

**Parágrafo 1.** *La reconfiguración del espacio público debe mantener los mismos espacios públicos existentes, solo que se pueden hacer ajustes y ampliaciones para su mejoramiento. La reconfiguración no constituye en ningún momento cambio de destinación o su redefinición, que solo puede hacerse por plan parcial.*

**Se recomienda la propuesta contenida en este artículo a la luz de lo dispuesto en las normas nacionales.**

El artículo 357 plantea lo siguiente:

**Artículo 357. SERVICIOS PÚBLICOS EN TRATAMIENTO DE CONSOLIDACIÓN.** *Teniendo en cuenta que la capacidad del municipio en materia de servicios públicos de acueducto y alcantarillado está dada para la altura básica, para los nuevos proyectos en tratamiento de consolidación o renovación urbana de reactivación, el propietario que opte por acceder a la altura adicional deberá realizar un aporte para la inversión en ampliación de redes de servicios públicos, en cumplimiento del principio de reparto equitativo de cargas y beneficios en la ciudad. Esta obligación será reglamentada por el alcalde en un plazo máximo de seis*

(6) meses contados a partir de la entrada en vigencia del presente plan.

**Se recomienda revisar y ajustar las disposiciones contenidas en este artículo a la luz de lo dispuesto en el Decreto Nacional 1232 de 2020** que establece claramente que este tratamiento busca "mantener las condiciones del trazado y de edificabilidad, promoviendo su equilibrio con la intensidad del uso del suelo y las infraestructuras de espacio público y equipamientos existentes".

- En el artículo 364 aparece la categoría de "vivienda no protegida", sin embargo, dicha categoría no se encuentra en los artículos sobre usos de vivienda y sus tipologías. **Se recomienda revisar y homologar los términos a lo largo del articulado.**
- En el artículo 363 sobre estacionamientos y zonas de descargue se incluye la siguiente tabla que contiene las dimensiones mínimas para los estacionamientos:

Las dimensiones mínimas de las plazas de estacionamiento son las siguientes:

Tipo de plaza	Frente	Fondo	Observación técnica
Automóviles, camperos, camionetas	2,50	5,00	En el caso de plazas adyacentes a muros, el frente debe ser de 3,00 m Los estacionamientos se pueden localizar con servidumbre hasta un máximo de dos plazas.
Estacionamiento para personas con movilidad reducida.	3,60	5,00	No se permiten servidumbres y deben localizarse en el nivel de acceso a la zona de estacionamiento.
Descargue	3,00	12,50	Se debe prever un área de manejo posterior de 2,00 m de fondo por 3,00 de frente.
Ambulancias	3,00	8,00	Se debe prever un área de manejo posterior de 2,00 m de fondo por 3,00 de frente.
Vehículos de bomberos y emergencias	4,50	13,00	Se debe prever un área de manejo posterior de 2,00 m de fondo por 3,00 de frente.
Motocicletas	1,00	2,50	El ancho mínimo del área de circulación exclusiva para motocicletas es de 2,50 m
Bicicletas	0,60	2,50	Las bicicletas se pueden almacenar en forma vertical, conservando el ancho mínimo o acumuladas verticalmente conservando las dimensiones mínimas. El depósito de bicicletas debe tener acceso directo desde las áreas comunes o desde el espacio público.

\* Las dimensiones mínimas implican la totalidad del área libre de elementos constructivos

El artículo 365 que define el tamaño mínimo de los cupos de estacionamientos de acuerdo con las clases de vehículos y condiciones técnicas.

**Artículo 365. TAMAÑO MÍNIMO DE LOS CUPOS DE ESTACIONAMIENTOS.** *El tamaño mínimo de los cupos de estacionamientos teniendo en cuenta la clase de vehículos y sus condiciones técnicas son las siguientes:*

<b>Tipo de plaza</b>	<b>Frente (m)</b>	<b>Fondo (m)</b>	<b>Condiciones técnicas</b>
<i>Automóviles, camperos, camionetas</i>	<i>2,50</i>	<i>4,50</i>	<i>En el caso de plazas adyacentes a muros, el frente debe ser de 3,00 m. Los estacionamientos se pueden localizar con servidumbre hasta un máximo de dos plazas.</i>
<i>Estacionamiento para personas con movilidad reducida.</i>	<i>3,60</i>	<i>4,50</i>	<i>No se permiten servidumbres y deben localizarse en el nivel de acceso a la zona de estacionamiento. No pueden estar localizados con servidumbre de paso.</i>
<i>Descargue</i>	<i>3,00</i>	<i>12,50</i>	<i>Se debe prever un área de manejo posterior de 2,00 m de fondo por 3,00 de frente.</i>
<i>Ambulancias</i>	<i>3,00</i>	<i>8,00</i>	<i>Se debe prever un área de manejo posterior de 2,00 m de fondo por 3,00 de frente.</i>
<i>Vehículos de bomberos y emergencias</i>	<i>4,50</i>	<i>13,00</i>	<i>Se debe prever un área de manejo posterior de 2,00 m de fondo por 3,00 de frente.</i>
<i>Motocicletas</i>	<i>1,00</i>	<i>2,50</i>	<i>El ancho mínimo del área de circulación exclusiva para motocicletas es de 2,50 m</i>
<i>Bicicletas</i>	<i>0,60</i>	<i>2,50</i>	<i>Las bicicletas se pueden almacenar en forma vertical, conservando el ancho mínimo o acumuladas verticalmente conservando las dimensiones mínimas. El depósito de bicicletas debe tener acceso directo desde las áreas comunes o desde el espacio público.</i>

Dado que las dos tablas son iguales, se recomienda desarrollar la norma y eliminar esta última.

- Con el propósito de generar las condiciones para asegurar el cierre financiero de los proyectos y la viabilidad para su ejecución, **se recomienda socializar con los empresarios las modelaciones urbanísticas, arquitectónicas, económicas y financieras de la norma urbanística propuesta en todos tratamientos.**
- **Se recomienda definir el índice máximo al que se podría acceder si se realiza el pago de la carga general al que se refiere el parágrafo 2 del artículo 419.**
- **Se recomienda definir el índice máximo de ocupación en suelo suburbano al que se refiere el numeral 2 del artículo del artículo 422.**

- En el artículo 425 se establecen los usos del suelo aplicables a los centros poblados en el que se plantean como condicionados los siguientes: i) agroindustrial: solo se permiten centros de acopio (lácteos y productos agrícolas); ii) dotacionales: se permiten de escala zonal que se localicen en el corredor de influencia del sistema vial secundario o terciario (200 m a cada lado de la vía).

**Se recomienda incluir las condiciones para el desarrollo de los usos condicionados en los centros poblados.**

- En el artículo 429 se establecen los usos permitidos en polígonos para vivienda campestre en el que se plantean como condicionados los usos comercial y de servicios de escala local y municipal, siempre y cuando estén relacionados con la vivienda o con proyectos de turismo o de ecoturismo.

**Se recomienda incluir las condiciones para el desarrollo de los usos condicionados en estos polígonos.**

- **Se recomienda definir el porcentaje de suelo para vivienda VIS y VIP tanto en tratamiento de desarrollo como de renovación urbana, en el marco del cumplimiento de la norma nacional.**

## 4. INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN, GESTIÓN Y FINANCIACIÓN

### 4.1 INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN

Se establece la siguiente jerarquía de los instrumentos de planificación complementarios al POT:

- Son instrumentos de primer nivel de jerarquía los planes maestros, planes zonales y planes de manejo ambiental.
- Son instrumentos de segundo nivel de jerarquía los planes parciales y los planes de recuperación geomorfológica, el plan de mejoramiento integral de barrios.
- Son instrumentos de tercer nivel de jerarquía los planes de implantación, los planes de reordenamiento.

A continuación, las principales recomendaciones sobre los instrumentos de planificación:

- 1 Se recomienda incluir las unidades de planeamiento rural como un instrumento de planificación complementaria, precisando su nivel jerárquico.
- 2 Ajustar el segundo inciso del artículo 173 para incorporar en este listado la totalidad de planes maestros que se desarrollan en este título; plan maestro de equipamientos, plan de saneamiento básico y vertimientos.
- 3 Se recomienda aclarar a que nivel jerárquico pertenecen los planes de mitigación contenido en el artículo 194.
- 4 Se recomienda revisar y ajustar el numeral 1 del artículo 185 sobre las modalidades de planes parciales para incluir no solo planes parciales de renovación por redesarrollo sino también por revitalización, dado que el Decreto Nacional 1232 de 2020 lo permite y en el proyecto de articulado se incluye esta modalidad de renovación.
- 5 Se recomienda revisar y ajustar el parágrafo del artículo 185 que establece que se pueden desarrollar planes parciales para la renovación por reactivación, toda vez que el Decreto 1232 de 2020 no permite que en se desarrollen parciales en esta modalidad.
- 6 Se recomienda revisar y ajustar el numeral 3 del artículo 187 para permitir el desarrollo de planes parciales para renovación urbana en la modalidad de revitalización.
- 7 Se recomienda incluir en el artículo 188 el tratamiento de renovación urbana por redesarrollo y por revitalización, para la aplicación de reparto equitativo de cargas y beneficios.
- 8 Se recomienda revisar las modalidades de planes parciales para incluir no solo planes parciales de renovación por redesarrollo sino también por revitalización, dado que el Decreto Nacional 1232 de 2020 lo permite y en el proyecto de articulado se incluye esta modalidad de renovación.

## 4.2 INSTRUMENTOS DE GESTIÓN

Los instrumentos de gestión se clasifican en el artículo 470 así:

1. *Los que garantizan el principio de reparto equitativo de las cargas y los beneficios derivados del ordenamiento urbano: unidades de actuación urbanística y/o unidades de gestión de los planes parciales, aporte por aumento de edificabilidad en las actuaciones urbanísticas, y las cesiones obligatorias, su traslado o pago en dinero.*
2. *Los que intervienen la morfología urbana y la estructura predial y generan formas asociativas entre los propietarios con el fin de facilitar el desarrollo y financiación de actuaciones urbanísticas que se encuentran reglamentados en la ley 388 de 1997 y el decreto 1077 de 2015: Reajuste de suelos, integración inmobiliaria y cooperación entre partícipes.*
3. *Los que facilitan la adquisición de inmuebles y predios para el desarrollo de actuaciones urbanas: Anuncio del proyecto, afectaciones para futuras expropiaciones, derecho de preferencia, enajenación voluntaria, expropiación administrativa y/o judicial.*
4. *Los que permiten dinamizar el desarrollo de sectores inactivos de las áreas urbanas y evitan la retención de suelo: declaratoria de desarrollo y construcción prioritaria y declaratoria de habilitación y uso de edificaciones*

A continuación, las principales recomendaciones sobre los instrumentos de gestión:

- Se recomienda incluir en la clasificación del artículo 470 el banco de tierras a que se refiere el artículo 476.
- Se recomienda desarrollar el tema de aporte de cesiones y su posibilidad de traslado y pagos en otros sitios o en dinero, para que sea posible aplicar estas estrategias una vez se expida el POT y no quede sujeto a reglamentaciones posteriores.
- Se recomienda desarrollar los contenidos para asegurar la aplicación de los instrumentos de reajuste de tierras e integración inmobiliaria con el propósito de facilitar el desarrollo y consolidación del modelo de ocupación propuesto y garantizar la correcta aplicación de la estrategia normativa del POT.

## 4.3 INSTRUMENTOS DE FINANCIACIÓN

Se recomienda incluir en los instrumentos de financiación las normas para asegurar el aprovechamiento del espacio público.

## 5. PROGRAMAS Y PROYECTOS

A continuación, las principales observaciones y recomendaciones sobre los programas y proyectos:

1. Los programas y proyectos están listados a lo largo del articulado y se hace referencia que los objetivos, metas e indicadores se encuentran en el programa de ejecución y que la línea base y los indicadores se encuentran en el documento técnico de Soporte.

**Se recomienda en todos los casos incorporarlos al anexo del contenido programático**, de acuerdo con lo indicado en Decreto Nacional 1232 de 2020. Así como también establecer si son de corto, mediano y largo plazo con el fin de articularlos a los planes de desarrollo de las siguientes administraciones.

Adicionalmente, **se recomienda que en este contenido programático se incluyan la línea base y los indicadores** que faciliten el seguimiento y evaluación de la gestión y resultados de programa y/o proyecto y su impacto en la consolidación del modelo de ocupación del POT.

2. Se resalta que se han incluido los siguientes proyectos que forman parte de los Acuerdos Técnicos de armonización de planes de ordenamiento territorial, suscritos en el marco del Comité de Integración Territorial - CIT:
  - a) Adquisición de suelos para proteger los nacimientos y fuentes hídricas.
  - b) Parque lineal del río Bogotá.
  - c) La implementación de familias guardabosques.
  - d) La implementación de instrumentos para el pago por servicios ambientales
  - e) La continuidad del tramo de Soacha de la Avenida Ciudad de Cali.
  - f) La localización de la terminal terrestre del sur de la ciudad y en los nexos con un sistema integrado de transporte.
  - g) Construcción en el tramo de Soacha de la vía Perimetral del Sur
  - h) Construcción y mejoramiento de la red de ciclorutas del municipio
  - i) La continuidad de la Avenida Ciudad de Cali entre la Avenida San Marón y la ALO.
  - j) La construcción de las fases II y III de la extensión del Sistema Integrado de Transporte Masivo en la Autopista Sur y la construcción de la troncal Avenida Ciudad de Cali y su conexión hasta Campo Verde.
  - k) La construcción de la planta de tratamiento de Canoa.

Igualmente, se recomienda revisar el articulado y el contenido programático para incluir los siguientes proyectos que también se concertaron en el marco del CIT:

- a) El cable aéreo Ciudadela Sucre, que además forma parte del documento CONPES 4034 de 2021 “Apoyo del Gobierno Nacional a la Actualización del Programa Integral de Movilidad de la Región Bogotá – Cundinamarca.
- b) La gestión para la ampliación de la vía Soacha – Sibaté – Fusagasugá, con el fin de generar alternativas de movilidad hacia la región del Sumapaz.



- c) La plataforma logística de Soacha.
3. Se recomienda incorporar al POT los proyectos detonantes que se priorizaron en el marco del Plan Estratégico Soacha Sibaté, formulado con el apoyo de la alianza CCB, ProBogotá y el BID: i) el Centro de Acopio del Sur y, ii) la Alameda Occidental



Fuente: Plan Estratégico Soacha - Sibaté

4. Teniendo en cuenta los objetivos, políticas, estrategias y el modelo de ocupación territorial del POT se propone tener en cuenta lo siguiente:
- a) Incorporar en el listado de proyectos del soporte ambiental (artículo 88) un proyecto para la protección de las cuencas, microcuencas y demás fuentes hídricas abastecedoras de agua del municipio, en armonía con el objetivo del Sistema de Servicios Públicos descrito en el Artículo 116 "(...)Evaluar fuentes alternativas de abastecimiento de agua potable en el Páramo de Sumapaz y en el subsuelo del Municipio de Soacha" y el lineamiento del Sistema de Acueducto del numeral 2 del artículo 122 "Identificación y evaluación de nuevas fuentes de abastecimiento (...)"
  - b) Incluir en el listado de proyectos del sistema de vial (artículo 106) el mejoramiento, ampliación y construcción de las vías tercerías (suelo rural) y articularlas con vías de orden secundarias y primarias, con el fin de concretar los objetivos, políticas y estrategias de desarrollo económico planteadas en los diferentes componentes del POT.
  - c) Incluir en el listado de proyectos del subsistema de transporte vial (artículo 114) los proyectos de infraestructuras logísticas especializadas, corredores logísticos, áreas de consolidación y desconsolidación de cargas o plataformas logísticas del sur, como proyectos del sistema de transporte de carga.
  - d) Incluir en el listado de proyectos del sistema de servicios públicos (artículo 149) los proyectos relacionados con el mejoramiento de las infraestructuras y el índice de cobertura de las Tecnologías de la Información y Comunicación-TIC, con el fin de facilitar la articulación urbana



regional descrita en la Visión Regional establecida en el artículo 9 y la política de desarrollo competitivo-artículo 12.

e) Incluir en el listado de proyectos del sistema de espacio público (artículo 159) los siguientes proyectos:

- La consolidación del inventario y establecimiento de parámetros para la adecuación de las nuevas áreas de espacio público a incorporar provenientes de la habilitación del suelo de protección por riesgo como se establece en el artículo 48 “Las áreas de riesgo no mitigable una vez realicen los procesos de recuperación ambiental, reubicación de familias y se gestione su adquisición a nombre del municipio, entrarán a formar parte del sistema de espacio público y deberán ser adecuadas para su disfrute por parte de la ciudadanía”.
- La adecuación y mejoramiento de la infraestructura de espacio público en las áreas en proceso de mejoramiento integral, en concordancia con lo dispuesto en el apartado 12.4 Política de hábitat y provisión de vivienda integral del artículo 12.
- El programa para la recuperación del espacio público afectado por el comercio informal aunado a estrategias que permitan la relocalización de los vendedores informales en centros comerciales o ferias temporales que estén cercanos a corredores comerciales.

f) Incluir en el listado de programas integrales prioritarios (artículo 195) los siguientes:

- Un Programa que contribuya a la movilidad tanto de transporte de carga como de pasajeros a través de energías limpias (bicicarga, carros eléctricos de carga, entre otros).
- Un programa que contenga estrategias e incentivos para el uso de energías renovables por parte de los empresarios y ciudadanos en general, de acuerdo con lo establecido en el parágrafo 1 del Artículo 454 “*El municipio de Soacha creará los incentivos a los predios y comunidades, que en sus proyectos productivos utilicen nuevas tecnologías de energía renovables y soluciones tecnológicas que sean amigables con el medio ambiente*” y en concordancia con la Visión Regional contenida en el artículo 9 y con la política de desarrollo competitivo prevista en el artículo 12.
- Un programa para garantizar la protección de moradores y de actividades económicas en los proyectos de renovación urbana con plan parcial con el fin de consolidar las actividades económicas existentes en el territorio.
- Infraestructuras para el desarrollo e impulso de actividades productivas tales como la plataforma logística de Soacha, las plantas de transformación y de la agroindustria y los centros de acopio agrícolas y artesanales, con el propósito de concretar el fortalecimiento del suelo rural establecidos en el artículo 467.
- Un programa de incentivos para los empresarios, moradores y comunidades que desarrollen actividades relacionadas y/o complementarias a la promoción turística del suelo rural.

## 6. TEMAS PENDIENTES DE REGLAMENTACIÓN Y REALIZACIÓN DE ESTUDIOS

Una vez estudiado el proyecto de Acuerdo se identifican varios temas que quedan pendientes de desarrollo a través de realización de estudios técnicos, especializados o detalle y a través de reglamentos, lo que impedirá la aplicación inmediata del POT en el municipio. A continuación, los principales temas que quedan pendientes de desarrollar durante los próximos años para asegurar la implementación del POT del municipio que se han identificado:

- a) Formulación y adopción del Plan de manejo Ambiental del Páramo de Sumapaz – Cruz Verde: sin plazo.
- b) Formulación y adopción del plan de Manejo Ambiental del Área de Protección y Preservación de la Reserva Forestal Protectora de la Cuenca Alta del Río Bogotá: sin plazo.
- c) Acotamiento de las rondas de ríos y quebradas: sin plazo.
- d) Condiciones de manejo de la reserva forestal protectora Futuras Generaciones Sibaté I – II: sin plazo.
- e) Reconocimiento de humedales: 2 años.
- f) Formulación y adopción del Plan Maestro de Acueducto y Alcantarillado: En el corto plazo.
- g) Formular y adoptar el Plan Maestro del Espacio Público: la política y el esquema de pagos por servicios ambientales: En el corto plazo.
- h) Formular y adoptar el Plan Maestro de Equipamientos: 2 años.
- i) Plan Maestro del Espacio Público: 2 años.
- j) Manual de diseño del espacio público: sin plazo.
- k) Reglamentación de uso y aprovechamiento del espacio público: sin plazo.
- l) Reglamentación de los DEMOES: 2 años.
- m) Plan de Movilidad Sostenible y segura: 2 años.
- n) Plan de Saneamiento Básico y Vertimientos: sin plazo.
- o) Planes Zonales (adoptan las operaciones estratégicas): sin plazo.
- p) Planes Parciales: sin plazos.
- q) Ajuste al Plan de gestión Integral de Residuos Sólidos: sin plazo.
- r) planes de manejo ambiental: 5 en el corto y mediano plazo y 4 en largo plazo.
- s) Ajuste al Plan Integral de Gestión del Riesgo del Municipio: sin plazo.

- t) Estudios de microzonificación sísmica: corto plazo.
- u) Estudios de riesgo tecnológico: 2 años.
- v) Estudios en detalle de zonas riesgos para priorizar intervenciones: corto y mediano plazo.
- w) Definición de condiciones técnicas para la elaboración de estudios detallados de riesgo: sin plazo.
- x) Propuestas para mecanismos de compensación para propietarios de BIC: 3 años.
- y) La inclusión de los BIC municipales, previo estudio de los bienes incorporados en la LBIC: corto plazo.
- z) Estudio de los bienes inmuebles de la lista BIC: 2 años.
- aa) Manual de diseño del espacio público: sin plazo
- bb) Reglamentación de uso y aprovechamiento del espacio público: sin plazo.
- cc) La reglamentación del pago por servicios ambientales: corto plazo.
- dd) Las condiciones de localización, construcción y uso específicos de la infraestructura primaria para la prestación de servicios públicos domiciliarios en suelo rural serán definidas mediante los estudios, planes y proyectos determinados por empresas públicas, por el prestador especializado del servicio o por entidades privadas autorizadas: sin plazo. Artículo 411
- ee) La caracterización y definición de los proyectos de cubrimiento, accesibilidad y mejoramiento de los sistemas generales y precisar la normatividad urbanística de los centros poblados, a través de los planes de mejoramiento de asentamientos rurales: sin plazo

**Se recomienda revisar y ajustar todo el articulado para establecer, en todos los casos, los plazos, responsables, contenido mínimo a incorporar y/o lineamientos para el desarrollo posterior (en los casos que aplica).**

Dado que los retos de la reglamentación son grandes teniendo en cuenta los múltiples temas que quedan pendientes, **se recomienda incluir una norma que defina a la Secretaría de Planeación como la instancia encargada de coordinar dicha reglamentación con el propósito de garantizar la consistencia y coherencia de las normas que se expidan en el futuro.**