

Recomendaciones del sector empresarial al proyecto de Acuerdo del Plan de Ordenamiento Territorial de Soacha versión 6 radicada a la CAR 2025

Vicepresidencia de Articulación Público Privada

Ana María Henao González – Coordinadora de ordenamiento territorial y gestión urbana

Sebastián Beltrán Castañeda – Profesional Junior

Gloria Bolaños - Consultora

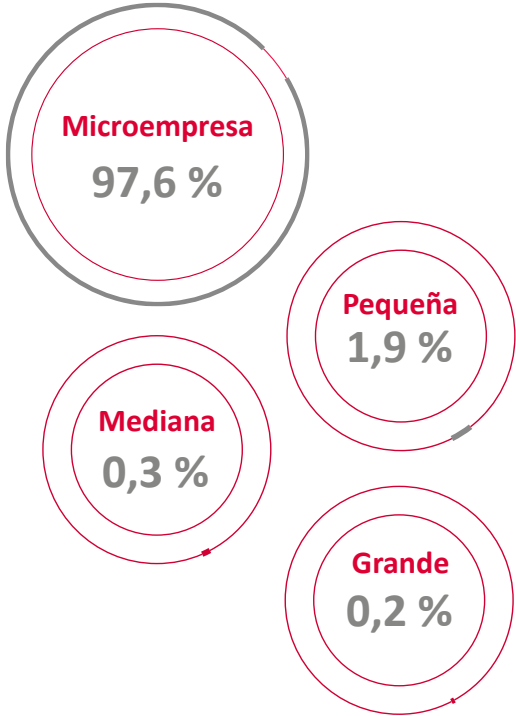
Empresas activas en el período de enero a agosto del 2025 para Soacha



Empresas Activas

Concepto	Ene - Ago 2024	Ene - Ago 2025	Variación % 2025 - 2024	Diferencia 2025 - 2024
Creadas	2.638	1.023	- 61,2%	- 1.615
Renovadas	11.055	10.546	- 4,6%	- 509
Total	13.693	11.569	-15,5	- 2.124

Soacha 12,5%
11.559



					
	P. natural	P. jurídica	Industria	Servicios	Comercio
%2025	80,2%	19,8%	14,2%	45,1%	40,7%
2024	11.132	2.561	2.023	6.324	5.346
2025	9.282	2.287	1.643	5.221	4.705
Δ %	-16,6	-10,7%	-18,8%	-17,4%	-12,0%

Las Mipymes representan el 99,8 % de las empresas activas de la jurisdicción

Fuente: Registro Mercantil, CCB. Cifras preliminares

En virtud del Decreto 2210 de 2023, que creó la Cámara de Comercio de Soacha, a partir del 20 de marzo de 2025 esta entidad inició operaciones. Esto explica la disminución en el número de registros en la Cámara de Comercio de Bogotá



Empresas activas en el período de enero a agosto del 2025 para Soacha, según sección económica



Sección	Empresas activas 2024	Empresas activas 2025	Participación 2025	Variación 2024 vs 2025
A Agricultura, ganadería, caza, silvicultura y pesca	47	34	0,3%	-27,7%
B Explotación de minas y canteras	22	23	0,2%	4,5%
C Industrias manufactureras	1.996	1.628	14,1%	-18,4%
D Suministro de electricidad, gas, vapor y aire acondicionado	3	4	0,0%	33,3%
E Distribución de agua y actividades de saneamiento ambiental	178	131	1,1%	-26,4%
F Construcción	608	473	4,1%	-22,2%
G Comercio al por mayor y al por menor; reparación de vehículos automotores	5.660	4.974	43,0%	-12,1%
H Transporte y almacenamiento	362	292	2,5%	-19,3%
I Alojamiento y servicios de comida	1.908	1.596	13,8%	-16,4%
J Información y comunicaciones	278	218	1,9%	-21,6%
K Actividades financieras y de seguros	89	60	0,5%	-32,6%
L Actividades inmobiliarias	72	67	0,6%	-6,9%
M Actividades profesionales, científicas y técnicas	447	342	3,0%	-23,5%
N Actividades de servicios administrativos y de apoyo	491	404	3,5%	-17,7%
O Administración pública y defensa; planes de seguridad social de afiliación obligatoria	3	1	0,0%	-66,7%
P Educación	260	241	2,1%	-7,3%
R Actividades artísticas, de entretenimiento y recreación	215	169	1,5%	-21,4%
S Otras actividades de servicios	733	647	5,6%	-11,7%

- En el proyecto de Acuerdo se incorporan temas de desarrollo económico y competitividad que orientan el POT (principios, objetivos, política y visión), en el componente general y rural, sin embargo, en el componente urbano no se menciona ni se desarrolla la política de consolidación y desarrollo competitivo.
- 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.
- 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.
- 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.
- 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.
- 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 en estas zonas y para contener su expansión desordenada.
- Prevé el surgimiento de nuevas actividades económicas (CIU) que no están incluidas en los usos del suelo del POT, lo cual facilitará la localización de nuevas inversiones en el municipio.
- Incluye una serie de proyectos estratégicos de movilidad de diferentes escalas (regional, urbana y rural) contenidos en sus políticas, objetivos y estrategias, que buscan fortalecer la articulación regional, impulsar la competitividad económica del municipio y el mejoramiento de la calidad de vida de sus ciudadanos.
- Promueve el mejoramiento de la calidad ambiental del municipio, a través de la reducción de actividades contaminantes, programas y proyectos de descontaminación, construcción y desarrollo de parques vinculados a la estructura ecológica principal, tratamiento y vertimiento de aguas residuales, incorporación de drenajes sostenibles, entre otros. Iniciativas que pueden generar la atracción de nuevas inversiones y el fortalecimiento de las actividades productivas existentes en el territorio.

Políticas y Directrices del Componente General (Art. 13 - 19)



- **Política de Recuperación y la Protección Ambiental**

- a) Proponer un desarrollo sostenible del suelo con criterios de calidad ambiental para la conformación espacial de la ciudad en la definición de los sistemas estructurales del territorio, el Suelo Urbano en sus diferentes tratamientos, el suelo de expansión y el Suelo Rural de protección y de desarrollo restringido.
- e) Generar y fomentar soluciones de movilidad y transporte no motorizadas y de tipo público masivo, así como una adecuada localización de los equipamientos colectivos, áreas de comercio y abastecimiento, y servicios institucionales o administrativos concebidos en función de mínimas distancias de uso.
- f) Promover escenarios de desarrollo ambiental con puesta en valor del Río Bogotá, en la medida en que se gestione su protección a partir de las disposiciones del POMCA del Río Bogotá (...), el cumplimiento de la Sentencia de Recuperación de la Cuenca del Río Bogotá, (...)

Observaciones y recomendaciones:

- Se recomienda incorporar en esta política el transporte no motorizado para el transporte de carga y distribución de mercancías, con el fin de garantizar la seguridad alimentaria y contribuir a la mitigación del cambio climático.

Política de Recuperación y la Protección Ambiental (Art. 13)



OBJETIVOS (Art. 24)

- *“Asegurar que las Áreas de Conservación y Protección Ambiental sean un determinante y referente central de los diversos tratamientos urbanísticos en zona urbana y de expansión urbana y en los suelos de desarrollo restringido consolidando las Áreas con Servicios Complementarios para el Mejoramiento del Hábitat. Así como la recuperación de la totalidad de los ecosistemas que han sido alterados y ocupados, así como la integración de los diversos elementos de protección, disfrute, conservación y desarrollo urbanístico alrededor del río Bogotá.”*



ESTRATEGIAS (Art. 35)

- g. *“Formulación, actualización, aprobación e implementación del Plan Maestro de Espacio Público integrando la propuesta de las áreas de servicio complementarios para el manejo del hábitat del modelo de ocupación.*
- h. *Formulación y ejecución de proyectos de continuidad ambiental y de espacio público entre la EEP y los sistemas de espacio público local y áreas de servicio complementarios para el manejo del hábitat del modelo de ocupación.”*



PROGRAMAS (Art. 46 - 50)

- *“PROGRAMA CONSTRUCCIÓN DEL COMPLEJO DE PARQUES DE BORDE DE LOS CERROS DEL SUR*
- *PROGRAMA DE CONSTRUCCIÓN DEL JARDIN BOTÁNICO TIERRA NEGRA.*
- *PROGRAMA DE REVERDECIMIENTO DE LA CIUDAD.*
- *PROGRAMA DE MITIGACIÓN DE LOS IMPACTOS AMBIENTALES EN LAS ZONAS INDUSTRIALES*

Observaciones y recomendaciones:

- El programa de ejecución contempla varios proyectos que plasman las estrategias planteadas para esta política y objetivo. Por ejemplo: el programa número 2 que se refiere a los servicios complementarios para el mejoramiento del hábitat contiene un subprograma específico para garantizar el cumplimiento de la estrategia g y h, denominado Megaparques de la vida, este subprograma también contempla la construcción del complejo de parques de borde de los cerros del sur.
- El programa de ejecución también plantea la construcción del Jardín Botánico Tierra Negra en su programa llamado servicios complementarios para el mejoramiento del hábitat, con un presupuesto total destinado de 6 mil 375 millones de pesos. Sin embargo, no se contempla ningún proyecto específico o presupuesto destinado en el programa de ejecución para la mitigación de los impactos ambientales en las zonas industriales, por lo anterior, se recomienda incluir un proyecto de compensaciones e incentivos para la mitigación de impactos ambientales en zonas industriales.

Políticas y Directrices del Componente General (Art. 13 - 19)



• Política de Consolidación y Desarrollo Competitivo

- a) Fomentar la modernización del corredor troncal de Transmilenio de la Autopista Sur y de la comuna Centro, mediante procesos de renovación urbana y sustitución arquitectónica y procesos de diseño urbano del espacio público.
- b) Fomentar las ventajas económicas, sociales y tecnológicas de Soacha, derivadas del crecimiento demográfico y del desarrollo de la expansión con la combinación de actividades residenciales, industriales y de logística, fortaleciendo la capacidad de la infraestructura vial y de transporte (Avenida Circunvalar de Soacha, Avenida San Marón (Sección Avenida Ciudad de Cali – ALO), Avenida Ciudad de Cali (Sección Calle 13 - ALO), Avenida Anillo Vial Tibanica), y de conectividad física.
- d) Fomentar el traslado de las actividades industriales y de logística de la Comuna Centro y del corredor urbano en torno de la troncal de Transmilenio de la Autopista Sur hacia las zonas destinadas a esta actividad en las zonas suburbanas del Municipio.
- e) Desarrollar y promover las ventajas comparativas de Soacha en virtud de la conformación de espacios de promoción turística como lo es el sector adyacente al Salto del Tequendama.
- f) Fomentar las dinámicas territoriales que vinculen e implementen el desarrollo agropecuario del Municipio de Soacha como territorio vinculante y estratégico en la región.
- g) Fomentar una adecuada mezcla de usos con el fin de dinamizar económicamente la ciudad y lograr una multifuncionalidad que permita la disminución de desplazamientos al interior del Municipio.

Observaciones y recomendaciones:

- Se recomienda definir y precisar la norma urbanística que contribuya a los procesos de transformación urbana a los que hace mención esta política
- Se alerta el traslado de las actividades industriales y de logística localizadas tradicionalmente en esos corredores de transporte.
- Se alerta que en la norma urbanística no se desarrolla la mezcla de usos que contribuyan a fortalecer y consolidar las actividades económicas existentes en el territorio.

OBJETIVOS (Art. 25)

- “Consolidar un modelo de ocupación de una ciudad que es un nodo regional, que articule y obtenga los mayores beneficios de la modernización y construcción de la infraestructura vial regional y local fomentando las ventajas económicas, sociales y ambientales de Soacha derivadas de su localización, crecimiento demográfico, modelo consolidado y la combinación de actividades residenciales, industriales y logísticas. Dicho modelo incluye la oferta de suelos para servicios administrativos, institucionales, de educación, salud y turísticos, que redireccionen las tendencias de ciudad dormitorio hacia una ciudad en la que sus habitantes encuentren la oferta necesaria para sus actividades laborales, educativas y recreativas mejorando la calidad de vida.”



ESTRATEGIAS (Art. 36)

- a. Modernización del corredor troncal de Transmilenio de la Autopista Sur y de la comuna Centro, fortalecido en procesos de renovación urbana y espacio público.
- b. Fortalecimiento de la infraestructura vial y de transporte (Avenida Circunvalar de Soacha, Avenida San Marón (Sección Avenida Ciudad de Cali – ALO), Avenida Ciudad de Cali (Sección Calle 13 - ALO), Avenida Anillo Vial Tibanica), resaltando las ventajas económicas, sociales y tecnológicas de Soacha.
- d. Gestión para el traslado de las actividades industriales y de logística de la Comuna Centro y del corredor urbano en torno de la troncal de Transmilenio de la Autopista Sur hacia las zonas destinadas a esta actividad en las zonas suburbanas del Municipio.
- e. Creación de espacios de promoción turística a nivel del territorio resaltando particularmente las potencialidades del sector adyacente al salto del Tequendama.
- f. Apoyo mediante dinámicas territoriales orientadas al desarrollo agropecuario del Municipio de Soacha como territorio vinculante y estratégico en la región.

Observaciones y recomendaciones:

- El programa de ejecución contempla varios proyectos que plasman las estrategias planteadas para esta política y objetivo. Por ejemplo: el programa número 8 que trata sobre la ocupación sostenible y desarrolla la estrategia d y f, mediante sus subprogramas Zona Suburbana Industrial y Sostenible y Ocupación Sostenible del Suelo Rural. No obstante, no se observan programas y/o proyectos específicos para las estrategias a y e.
- Adicionalmente, no se incorporó en el articulado del proyecto de Acuerdo programas priorizados para el cumplimiento de esta política.

- **Política de Movilidad Sostenible**

- a) Aumentar el cubrimiento del transporte masivo en Soacha, a través de la ampliación del Transmilenio Fases II, III y Ciudad de Cali, del Sistema Metro Línea 3 y Cable Aéreo de Soacha (...).
- c) Desarrollar la Malla Vial Arterial de alcance regional que solucione los conflictos de movilidad entre Soacha y Bogotá, sirva de complemento funcional a las condiciones de movilidad de la Autopista Sur y conecte los nuevos sectores de expansión con el centro de la ciudad, ampliando la Avenida San Marón, la Avenida Luís Carlos Galán, la Avenida Tierra Negra, la Avenida Bosatama, la Avenida Ciudad de Cali, la Avenida Las Torres y la Avenida Circunvalar de Soacha.
- d) Gestionar y coordinar las obras de extensión de la Avenida Longitudinal de Occidente -ALO- desde Soacha hasta la avenida del Centenario en Bogotá, articulando el sistema vial regional del occidente de la Sabana con el fin de conectar el tránsito de carga que circula por la vía 40 Express que conecta a Soacha con el suroccidente del país.
- e) Articular la red local en los Planes Parciales en suelos de expansión y en los tratamientos de consolidación, desarrollo y renovación urbana, de tal forma que se garantice una movilidad eficiente orientada a la reducción de tiempos y emisiones.
- f) Promover y fortalecer los sistemas de transporte público masivo, el cual se integre de manera adecuada a los proyectos de escala metropolitana, tales como las Troncales de Transmilenio, el Cable Aéreo de Soacha y las estaciones que conforman la denominada “tercera línea del Metro de Bogotá”.

Observaciones y recomendaciones:

- En el proyecto de Acuerdo y en el programa de ejecución se menciona la construcción de la troncal de la Av. Ciudad Cali pero no la estructuración, ejecución e implementación de la Fase IV de TransMilenio, se recomienda revisar y armonizar este asunto.
- Se alerta que en la política, objetivos y estrategias no se incluyen la infraestructura para el transporte de carga. Sin embargo, se deja para reglamentación posterior en el Plan de Movilidad Sostenible y Segura.

OBJETIVOS (Art. 26)

- “Desarrollar y consolidar la malla vial Nacional de primer y segundo orden, regional y arterial municipal, para consolidar un modelo de desarrollo económico, social y ambiental equilibrado, que reduzca los tiempos de movilidad local, hacia Bogotá y del centro del país hacia el suroccidente, reduciendo costos y emisiones en los sistemas de transporte público, particular y de carga. Avanzar en procesos de consolidación 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 como medida de apoyo para la mitigación y adaptación al cambio climático:
 - c) Generar un sistema que conecte el Suelo Urbano con el sistema vial nacional y el subsistema vial del Distrito Capital, referenciada sobre la Autopista Sur y las avenidas Ciudad de Cali, Longitudinal de Occidente -ALO-, Terreros y San Marón.
 - d) Construir una Malla Vial Intermedia que sirva de soporte y referencia a los ámbitos barriales de Soacha y soporten el sistema de transporte público local.”



ESTRATEGIAS (Art. 37)

- Formulación de los instrumentos de planificación sectorial, tales como el Plan de Movilidad Sostenible, así como otros instrumentos que den directrices sobre el diseño particular y las especificaciones técnicas de los proyectos de infraestructura vial y de espacio público.
- Construir una red arterial jerarquizada que conecte el Suelo Urbano con el sistema vial nacional y el sistema vial del Distrito Capital, referenciada sobre la Autopista Sur y las avenidas Ciudad de Cali, Longitudinal de Occidente -ALO-, Terreros y San Marón.
- Construir una Malla Vial Intermedia que sirva de soporte y referencia a los ámbitos barriales de Soacha y soporten el sistema de transporte público local.
- Construcción, ampliación y adecuación de la Malla Vial Arterial, Malla Vial Intermedia, local y terciaria proyectada y existente, priorizando las intervenciones en la Avenida San Marón, la Avenida Luis Carlos Galán, la Avenida Tierra Negra, La Avenida Bosatama, La Av. Ciudad de Cali, la Avenida Las Torres y la Avenida Circunvalar de Soacha.
- Gestión para la implementación del Sistema de Transporte Público Masivo, el cual tendrá como ejes fundamentales para su implementación las Troncales del Sistema de Transporte Masivo Transmilenio, la formulación del proyecto de cable aéreo y las disposiciones sobre la extensión de la Tercera Línea del Metro de Bogotá.
- Terminar el diseño y construcción de las Fases II y III de la troncal de Transmilenio de la autopista Sur en la actual administración y los diseños y construcción de la troncal de la avenida Ciudad de Cali en la primera fase de desarrollo del suelo de expansión.
- Construir un corredor troncal de Transmilenio en la avenida Ciudad de Cali, que enlace con el mismo corredor en la localidad de Bosa del Distrito Capital

Observaciones y recomendaciones:

- El programa de ejecución contempla varios proyectos que materializan todas las estrategias planteadas para esta política y objetivo. Por ejemplo: el programa número 4 que se refiere a la Movilidad Sostenible: Vial y de Transporte, desarrolla la estrategia del literal a. mediante el subprograma instrumentos de Planificación Sectorial.

- **Política de Hábitat y Provisión de Vivienda Integral**

- a) Promover la solución de la vivienda en forma integral, garantizando el soporte de infraestructura básica en servicios públicos, sistema vial y de transporte, espacio público y los complementos funcionales de la actividad residencial como comercio, servicios y equipamientos.
- b) Generar proyectos de vivienda de inclusión social con mixtura de estratos orientados a la sostenibilidad financiera de los proyectos a largo plazo y a obtener mayores ingresos para el Municipio.
- c) Promover soluciones alternativas de vivienda en proyectos de renovación urbana, que comprenda la sustitución de edificaciones en la ciudad construida y la readecuación y actualización arquitectónica de viviendas, tendientes a la densificación y consolidación del área urbana actual.
- d) Promover Planes Parciales con obligaciones de cesión de espacio público que garanticen por lo menos 6 metros cuadrados por habitante en el área de desarrollo directo y promover medidas de compensación para incrementar el espacio público efectivo en el área total del Municipio priorizando las áreas definidas como suelos de servicios complementarios para el mejoramiento del hábitat.
- e) Generar como determinante para la formulación de Planes Parciales, las áreas definidas como suelos de servicios complementarios para el mejoramiento del hábitat como prioritarias para cesiones de espacio público.
- f) Controlar e impedir el desarrollo de asentamientos informales, mediante la adquisición de áreas de Servicios Complementarios para el Mejoramiento del Hábitat a través de instrumentos de gestión y financiación del suelo como cesiones compensaciones y plusvalía.
- i) Promover programas para el mejoramiento de la vivienda campesina existente en el Municipio.

Observaciones y recomendaciones:

- No se evidencia en el programa de ejecución ningún proyecto o presupuesto específico que permita cumplir con la provisión de suelo urbanizado para la nueva vivienda de interés social y prioritario.

Política de Hábitat y Provisión de Vivienda Integral (Art. 16)



OBJETIVOS (Art. 27)

- “Promover una forma de ocupación residencial de Soacha que no solo atienda las necesidades de vivienda de interés prioritario y vivienda de interés social sino que esté orientada a incentivar la ocupación con vivienda no VIS y al mejoramiento integral de las existentes en el Suelo Urbano y Rural a partir del aumento del espacio público soportado principalmente en las Áreas con Servicios Complementarios para el Mejoramiento del Hábitat, en los sistemas de transporte masivo, en la infraestructura de transporte y de movilidad sostenible y en la distribución equitativa en la oferta de equipamientos.”



ESTRATEGIAS (Art. 38)

- a. “Fomento y promoción de la solución de la vivienda en forma integral, garantizando el soporte de infraestructura básica en servicios públicos, sistema vial y de transporte, espacio público y los complementos funcionales de la actividad residencial como comercio, servicios y equipamientos.
- b. Generación de proyectos de vivienda de inclusión social con mixtura de estratos orientados a la sostenibilidad financiera de los proyectos a largo plazo y a obtener mayores ingresos para el Municipio.
- c. Gestión de las cesiones de espacio público de los Planes Parciales para garantizar por lo menos seis metros cuadrados por habitante (6 m2/hab) en el área de desarrollo directo y promover medidas de compensación para incrementar el espacio público efectivo en el área total del Municipio, priorizando las áreas definidas como suelos de servicios complementarios para el mejoramiento del hábitat.
- d. Mejorar el cubrimiento e índice de espacio público por habitante, con el fin de garantizar el adecuado nivel de vida de los ciudadanos y estructurar las condiciones morfológico-funcionales del conjunto de la ciudad (...)
- e. “(…) iniciar el desarrollo y construcción de proyectos de espacio público de alcance metropolitano, entre estos el parque urbano La Chucua, el cual forma parte de la primera fase de desarrollo del suelo de expansión y su materialización es determinante urbanística de los Planes Parciales.”
- f. Generar una base normativa que permita el aprovechamiento económico del espacio público por medio de la empresa pública del municipio, como un mecanismo de gestión y financiación para su administración, mantenimiento y generación.



PROGRAMAS (Art. 54)

- “PROGRAMA DE PROVISION DE SUELO URBANIZADO PARA VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL Y PRIORITARIO”

Observaciones y recomendaciones:

- Se recomienda realizar las simulaciones urbanísticas, arquitectónicas, económicas y financieras para definir la norma urbanística incluyendo el esquema de cargas y beneficios establecido en el POT, todo ello para garantizar el cierre financiero de los proyectos.

Política de Hábitat y Provisión de Vivienda Integral (Art. 16)



OBJETIVOS (Art. 27)

- “Promover una forma de ocupación residencial de Soacha que no solo atienda las necesidades de vivienda de interés prioritario y vivienda de interés social sino que esté orientada a incentivar la ocupación con vivienda no VIS y al mejoramiento integral de las existentes en el Suelo Urbano y Rural a partir del aumento del espacio público soportado principalmente en las Áreas con Servicios Complementarios para el Mejoramiento del Hábitat, en los sistemas de transporte masivo, en la infraestructura de transporte y de movilidad sostenible y en la distribución equitativa en la oferta de equipamientos.”



ESTRATEGIAS (Art. 38)

- q. Elevar los niveles de calidad de vida, mediante una adecuada oferta de equipamientos de educación, de cultura, de recreación, deporte y esparcimiento, de administración, de bienestar social y de salud, complementados con servicios que permitan la libertad de culto, el abastecimiento de alimentos y servicios funerarios y de cementerios.
- r. Garantizar la cobertura equitativa de equipamientos necesarios en las áreas de desarrollo y en la ciudad consolidada con el fin de contribuir a la mejora de la convivencia ciudadana y los usos residenciales, comerciales, productivos y administrativos en los niveles vecinales, zonales, urbanos y regionales, convirtiéndolos en núcleos de integración social y territorial.
- s. Permitir un mayor y mejor aprovechamiento del suelo y edificaciones con uso dotacional, promoviendo la multifuncionalidad en la prestación de los servicios sociales y básicos, la combinación y mezcla con usos complementarios y aumentando sus condiciones de edificabilidad.
- t. Integrar la ruralidad brindando accesibilidad a los servicios de los equipamientos dando cobertura a nivel municipal y dotando los Centros Poblados en el marco del mejoramiento integral.”



PROGRAMAS (Art. 54)

- “PROGRAMA DE PROVISION DE SUELO URBANIZADO PARA VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL Y PRIORITARIO”

Observaciones y recomendaciones:

- El programa de ejecución contempla varios proyectos que materializan las estrategias planteadas para esta política y su objetivo. Por ejemplo, el programa número 2, denominado “Servicios complementarios para el mejoramiento del hábitat”, desarrolla la estrategia a. mediante el subprograma “Espacio público para el mejoramiento del hábitat”. Para las demás estrategias, los programas y proyectos se presentan de manera general e implícita, lo que significa que no se mencionan directamente, pero se entiende que su desarrollo contribuye al cumplimiento del objetivo y, por ende, de la política. Tal es el caso de la construcción de diferentes parques, entre ellos el Parque Urbano La Chucua, o la adquisición de predios con el fin de generar más espacio público.

• Política de Servicios Públicos Domiciliarios

- a) Articular las inversiones en renovación de redes y ampliación de las coberturas a los instrumentos de planeamiento, a los proyectos regionales, con el fin mejorar la capacidad de los sistemas existentes y garantizar una óptima prestación a los habitantes actuales y futuros.
- b) Realizar un inventario detallado de redes de acueducto, alcantarillado de aguas residuales y lluvias, tanques, estaciones de bombeo y sistemas de tratamiento de agua potable y residual, que permita proveer un servicio de calidad al perímetro del área urbana y de expansión (...).
- c) Establecer como determinante en la formulación de Planes Parciales la entrega de las redes de servicios públicos al Municipio o a la empresa de servicios públicos del Municipio como condición previa para la entrada en operación o entrega de las edificaciones resultantes en las correspondientes manzanas. (...) Igualmente, a partir del inventario detallado de redes de acueducto, alcantarillado de aguas residuales y lluvias, tanques, estaciones de bombeo y sistemas de tratamiento de agua potable y residual, gestionar la entrega al Municipio de aquella infraestructura que se haya considerado como carga general. Cuando en otros artículos de este mismo POT se haga referencia a la entrega de las redes de servicios públicos, se entenderá que se refiere a lo dispuesto en este literal.
- d) Exigir para las zonas de Tratamiento de Desarrollo en zona urbana y de expansión urbana soluciones de tratamiento de aguas residuales de forma temporal, mientras entra en operación el sistema de tratamiento de aguas residuales de Canoas, evitando el aumento de carga contaminante al Río Bogotá, dando cumplimiento a las órdenes de sentencia proferida sobre este cuerpo hídrico.
- e) Articular los planes de inversión de las ESP con el plan de desarrollo municipal en el marco del modelo de ocupación propuesto y la programación del suelo de expansión y de las zonas con Tratamiento de Desarrollo, renovación urbana y consolidación.
- k) Adelantar una gestión integral de residuos sólidos aumentando el porcentaje de manejo adecuado de los residuos orgánicos, a través de una planta de aprovechamiento, así como optimizar los otros residuos mediante la creación de estaciones de clasificación y aprovechamiento – ECAS y su posterior integración dentro de la cadena productiva industrial. De esta forma se reduce la presión sobre el relleno regional de Nuevo Mondoñedo.
- l) Generar dentro del modelo de ocupación del territorio un sitio adecuado para la disposición y aprovechamiento de los Residuos Sólidos de Construcción y Demolición (RCD), y residuos de aparatos eléctricos y electrónicos (RAEE) en cumplimiento de la norma nacional.
- m) Generar lineamientos y proyectos para la soterración de las redes de distribución de energía existentes y como determinantes para los nuevos desarrollos.

Observaciones y recomendaciones:

- Esta política promueve la economía circular optando por mecanismos de aprovechamiento y gestión integral de los residuos para reducir su impacto en la disposición final.

Política de Servicios Públicos Domiciliarios (Art. 17)



OBJETIVOS (Art. 28)

- “Garantizar que las zonas de expansión y las áreas urbanizables no urbanizadas, cuenten con la viabilidad y disponibilidad de los servicios de acueducto, alcantarillado y aseo como requisito para la implementación de los instrumentos de planificación intermedia, así como regularizar y optimizar estos servicios en las zonas atendidas por la EAAB denominadas Ciclo I y las áreas de abastecimiento con carrotanque. Con respecto al tratamiento de aguas residuales asegurar que los vertimientos de los nuevos desarrollos cumplan con los parámetros que garanticen los objetivos de calidad del agua del Río Bogotá, hasta la construcción y entrada en operación de la PTAR Canoas. Integralmente, se busca aumentar el aprovechamiento de residuos orgánicos e inorgánicos.”



ESTRATEGIAS (Art. 39)

- a. Garantizar los lineamientos normativos para el desarrollo de infraestructuras y actividades de servicios públicos a nivel municipal.
- d. Actualización, reformulación, construcción, y en general gestión, de los instrumentos de planificación sectorial propios del sistema, entre los cuales se encuentran el Plan Maestro de Acueducto y Alcantarillado, así como los diversos Planes de Saneamiento y Manejo de Vertimientos, en el marco de la consecución de recursos en el nivel regional y nacional.
- e. Establecer como determinante para los Planes Parciales la ejecución de las obras descritas en las viabilidades de las empresas de servicios públicos de tal forma que se garantice la oferta hídrica en el marco de las concesiones de agua otorgadas.
- f. Garantizar las obras de saneamiento de aguas residuales en expansión urbana conforme a los objetivos del POMCA del Río Bogotá y la Sentencia del río Bogotá del Consejo de Estado.
- m. Promoción de la articulación de los planes de inversión de las ESP con el Plan de Desarrollo Municipal, en el marco del modelo de ocupación propuesto y la programación del suelo de expansión y de las zonas con tratamiento de desarrollo, renovación urbana y consolidación.
- n. Establecer como determinante para la formulación de Planes Parciales la entrega de las redes de servicios públicos al Municipio o a la empresa de servicios públicos del Municipio como condición previa para la entrada en operación de las edificaciones resultantes en las correspondientes manzanas. Dichas obras deberán ejecutarse en vigencia de la correspondiente licencia de urbanización

Observaciones y recomendaciones:

- El programa de ejecución contempla varios proyectos que materializan las estrategias planteadas para esta política y su objetivo. Por ejemplo, el programa número 5, denominado “*Servicios públicos*”, desarrolla la estrategia d. mediante el subprograma “*Acueducto*”. Para las demás estrategias, los programas y proyectos se presentan de manera general e implícita, lo que significa que no se mencionan directamente, pero se entiende que su desarrollo contribuye al cumplimiento del objetivo y, por ende, de la política. Tal es el caso de las estrategias e. y n que se encuentran materializados en el subprograma “*Alcantarillado Sanitario y Pluvial (PTAR y Emisarios)*”.
- No se incorporó en el articulado del proyecto de Acuerdo programas priorizados para el cumplimiento de esta política.

- **Política de Ocupación de los Suelos Urbanos y de Expansión Urbana**

- a) Conservar las características generales de ocupación de la ciudad compacta y densa, ordenada en función de los componentes de la estructura ecológica, las áreas definidas como suelos de servicios complementarios para el mejoramiento del hábitat, la red vial arterial, los corredores de transporte masivo y de los componentes de escala urbana y zonal del Sistema de Espacio Público.
- b) Consolidar, en todas las clases de suelo, las características de localización de las actividades urbanas de la ciudad tradicional, mediante una adecuada mezcla de los usos residenciales, dotacionales, comerciales y de servicios, reduciendo la movilidad y como medida de mitigación y adaptación al cambio climático.
- c) Generar la necesaria continuidad espacial de las redes viales arterial y local y de los componentes del Sistema de Espacio Público, entre las zonas urbanas consolidadas de Soacha y las áreas de expansión o renovación urbana.
- d) Promover el desarrollo de los Planes Parciales de expansión y de renovación urbana, de tal forma que las condiciones funcionales de la ciudad, en la extensión de las redes de infraestructura, de transporte y de localización de equipamientos, se fortalezca en forma eficiente y económica.

Observaciones y recomendaciones:

- Se alerta que en la norma urbanística no se refleja la mezcla de usos prevista en la directriz b. del Art. 18. Por lo anterior, se recomienda revisar y ajustar la norma del componente urbano sobre usos e intensidades de usos para materializar estas directrices.

Política de Ocupación de los Suelos Urbanos y de Expansión Urbana (Art. 18)



OBJETIVOS (Art. 29)

- “Generar un modelo de ocupación ordenado del territorio, atendiendo el crecimiento poblacional exponencial de Soacha con la programación de los suelos de expansión, el desarrollo de zonas urbanizables no urbanizadas, la consolidación de sectores atendiendo su vocación actual y la promoción de la renovación urbanística mediante instrumentos de gestión y financiación acompañados de macroproyectos de impacto como son los sistemas de transporte masivo..”
- Propender por una distribución de espacio público, equipamiento, comercio y servicios más eficiente para atender las necesidades asociadas al mejoramiento del hábitat de la población del Municipio.
- Proponer soluciones urbanísticas de planificación y gestión de las áreas conurbadas con Bogotá y el Municipio de Sibaté, con soluciones de continuidad y control urbanístico.”



ESTRATEGIAS (Art. 40)

- a. Consolidación, en todas las clases de suelo, de las características de localización de las actividades urbanas de la ciudad tradicional, mediante una adecuada mezcla de los usos residenciales, dotacionales, comerciales y de servicios, reduciendo la movilidad y como medida de mitigación y adaptación al cambio climático.
- b. Construcción de las redes viales arterial y local y de los componentes del Sistema de Espacio Público, entre las zonas urbanas consolidadas de Soacha y las áreas de expansión o renovación urbana.
- c. Establecer el desarrollo estratégico de los Planes Parciales de expansión y de renovación urbana, de tal forma que las condiciones funcionales de la ciudad, en la extensión de las redes de infraestructura, de transporte y de localización de equipamientos, se fortalezca en forma eficiente y económica.
- e. Formulación de una Cartilla de Espacio Público que garantice la armonización del diseño urbano en el municipio de Soacha.

Observaciones y recomendaciones:

- En el programa de ejecución no se define ningún proyecto o presupuesto específico que garantice la mezcla de usos y por lo tanto la estrategia a. no se cumple.
- El programa de ejecución contempla varios proyectos que materializan las estrategias planteadas para esta política y su objetivo. Por ejemplo, el programa número 4, denominado “Movilidad Sostenible: Vial y de Transporte”, desarrolla la estrategia b. a través del subprograma nombrado “Adecuación de Malla Vial Arterial existente”, en el cual se destina un presupuesto de más 1 billón de pesos para tal fin.
- La estrategia e. si tiene contemplado proyectos específicos para su materialización, por ejemplo el programa 8 denominado “Ocupación Sostenible” contempla a través de su subprograma llamado “Ocupación sostenible del suelo urbano” la elaboración de la cartilla de espacio público. Sin embargo, para la estrategia c. no se observa claramente los proyectos asociados para su desarrollo.
- No se incorporó en el articulado del proyecto de Acuerdo programas priorizados para el cumplimiento de esta política.

Políticas y Directrices del Componente General (Art. 13 - 19)



- **Política de Ocupación y Desarrollo Sostenible del Suelo Rural**

- b) Consolidar y modernizar la producción agropecuaria en los suelos rurales, permitiendo el desarrollo de usos agroindustriales, mejorando el sistema vial que los conecta con los centros urbanos y fortaleciendo los medios de comercialización de los productos campesinos.
- c) Consolidar el distrito minero aprovechando los potenciales económicos y sociales para el Municipio y la oferta frente a las demandas de Bogotá y su región más próxima, (...)
- d) Determinar áreas suburbanas industriales con el fin de recuperar esta vocación frente a la región, así como compatibilizarlas con el uso logístico aprovechando la concentración de flujos de transporte con la construcción de la ALO, de la ampliación de la doble calzada Soacha-Girardot y de la avenida Ciudad de Cali.
- e) Condicionar el desarrollo del área suburbana de Canoas a la formulación de Unidades de Planificación Rural (UPR) para garantizar una programación del suelo Suburbano y una sostenibilidad en términos de la oferta de recursos naturales.
- f) Consolidar los Centros Poblados en su función territorial de conformidad con sus características de Suelo Rural, mejorando la calidad de la vivienda y los servicios públicos, en especial, los servicios de los acueductos rurales y la conectividad con el entorno rural y el Suelo Urbano del Municipio.
- g) Promover la actividad turística en el Suelo Rural a partir de los atractivos naturales, patrimoniales, arqueológicos y culturales.

Observaciones y recomendaciones:

- Se reconoce la importancia de establecer una nueva área suburbana industrial, dado que, es una oportunidad para la atracción de nuevas inversiones. Sin embargo, en la norma urbanística se establece la obligación de trasladar las actividades industriales que están sobre las zonas con tratamiento de renovación urbana hacia esta área, creando con ello un riesgo de pérdida de la actividad productiva consolidada en el municipio y del empleo formal que esta genera. En tal sentido, se recomienda establecer incentivos, compensaciones y un período de transición adecuado, para el traslado de estas actividades económicas minimizando los riesgos antes señalados.

Política de Ocupación y Desarrollo Sostenible del Suelo Rural (Art. 19)



OBJETIVOS (Art. 30)

- “Proteger los suelos rurales destinados a las actividades agropecuarias de los procesos intensivos de urbanización mediante el estudio y desarrollo cuidadoso de formas de ocupación de alta densidad, equilibradas y sostenibles, y de procesos acotados y específicos de suburbanización con actividades de empleo y de explotación minera.”



ESTRATEGIAS (Art. 41)

- “Implementación del modelo de ocupación propuesto delimitando claramente los usos actuales en las zonas de borde de los suelos de protección (...)”
- Modernización y consolidación de la producción agropecuaria en los suelos rurales, permitiendo el desarrollo de usos agroindustriales mejorando el sistema vial que los conecta con los centros urbanos y fortaleciendo los medios de comercialización de los productos campesinos.
- Consolidación del distrito minero aprovechando los potenciales económicos y sociales para el Municipio y la oferta frente a las demandas de Bogotá y su región más próxima.
- Delimitación de áreas suburbanas industriales con el fin de recuperar esta vocación frente a la región, así como compatibilizarlas con el uso logístico aprovechando la concentración de flujos de transporte con la construcción de la ALO, de la ampliación de la doble calzada Soacha-Girardot y de la avenida Ciudad de Cali.
- Condicionamiento del área suburbana de Canoas a la formulación de Unidades de Planificación Rural (UPR) para garantizar una programación del suelo Suburbano y una sostenibilidad en términos de la oferta de recursos naturales.
- Consolidación de los Centros Poblados Altos de la Cruz, Chacua y El Charquito, en su función territorial de conformidad con sus características de Suelo Rural, mejorando la calidad de la vivienda y los servicios públicos, en especial, los servicios de los acueductos rurales y la conectividad con el entorno rural y el Suelo Urbano del Municipio.
- Promoción y fomento de la actividad turística en el Suelo Rural a partir de los atractivos naturales, patrimoniales, arqueológicos y culturales.”



PROGRAMAS (Art. 64 - 66)

- “PROGRAMA DE FORTALECIMIENTO DE LA PRODUCCIÓN AGROPECUARIA
- PROGRAMA DE MEJORAMIENTO DEL HABITAT Y LA VIVIENDA RURAL.
- PROGRAMA DE PROMOCIÓN TURISTICA DEL SUELO RURAL DEL MUNICIPIO.

Observaciones y recomendaciones:

- La implementación del modelo de ocupación propuesto no es una estrategia y por tanto no puede definirse dentro de los programas y proyectos, toda vez que es el fin mismo del ordenamiento territorial concretar su modelo de ocupación.
- El programa de ejecución contempla varios proyectos que materializan las estrategias planteadas para esta política y su objetivo. Por ejemplo, el programa número 8, denominado “Ocupación sostenible”, desarrolla la estrategia b. a través del subprograma nombrado “Ocupación sostenible en suelo rural”, adicionalmente esta en línea con los programas priorizados del artículo 64 del proyecto de Acuerdo.
- Adicionalmente en relación con la estrategia g. referente a la promoción y el fomento de la actividad turística solo se incorporan los subprogramas “Medidas de mitigación de Gases de Efecto Invernadero” y el de “Mega parques de la vida”, entre otros. Se recomienda incorporar proyectos que permitan concretar el programa de promoción turística.

La competitividad y el desarrollo económico como eje de los POT



Competitividad
global

Competitividad
urbana
y regional

Competitividad
meso o local

Modelo de ocupación del territorio:

- Clasificación del suelo: urbano, expansión urbana, rural, suburbano y de protección.
- Soportes: ambiental y de mejoramiento del hábitat, patrimonial, las operaciones estratégicas y los sistemas estructurantes:
 - Sistema de movilidad sostenible: sistema vial y de transporte
 - Sistema de servicios públicos domiciliarios
 - Sistema de espacio público
 - Sistema de equipamientos

Regional: Visión regional y subregional y directrices de articulación urbano regional

Estrategia normativa

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

Programas y proyectos

- Es importante **precisar la estrategia normativa para fortalecer y consolidar las vocaciones productivas y de futuro del municipio.**
- **La generación de incentivos normativos** que permitan ampliar el tejido productivo actual y atraer nuevas inversiones.
- La **infraestructura de movilidad y servicios** son fundamentales para la **competitividad y al desarrollo económico** del municipio y la región.
- **Generar seguridad jurídica y facilitar la aplicación de la norma** por parte de los ciudadanos y empresarios.
- **La simplificación normativa y de trámites** es fundamental para **facilitar, atraer y retener la inversión.**

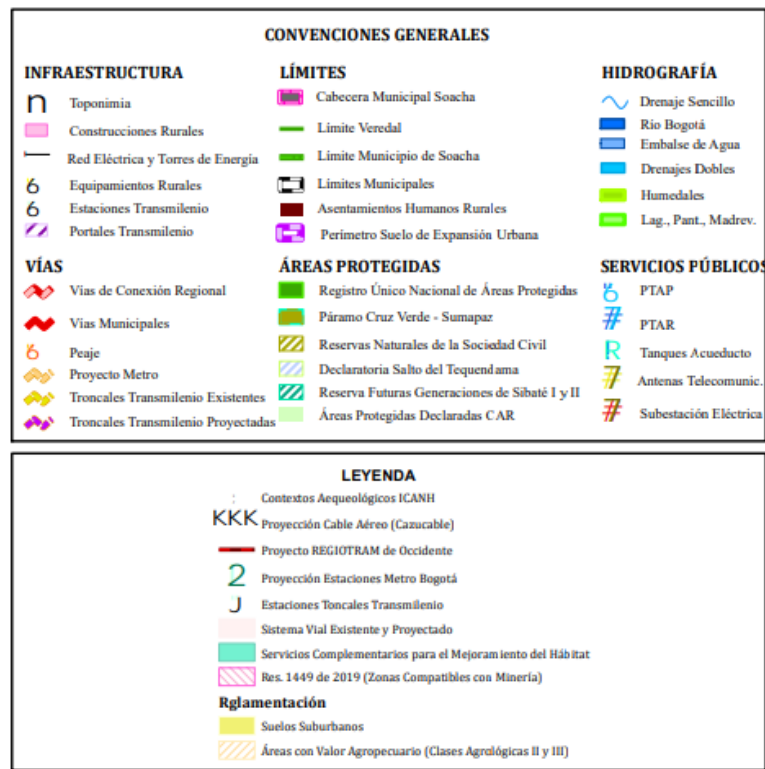
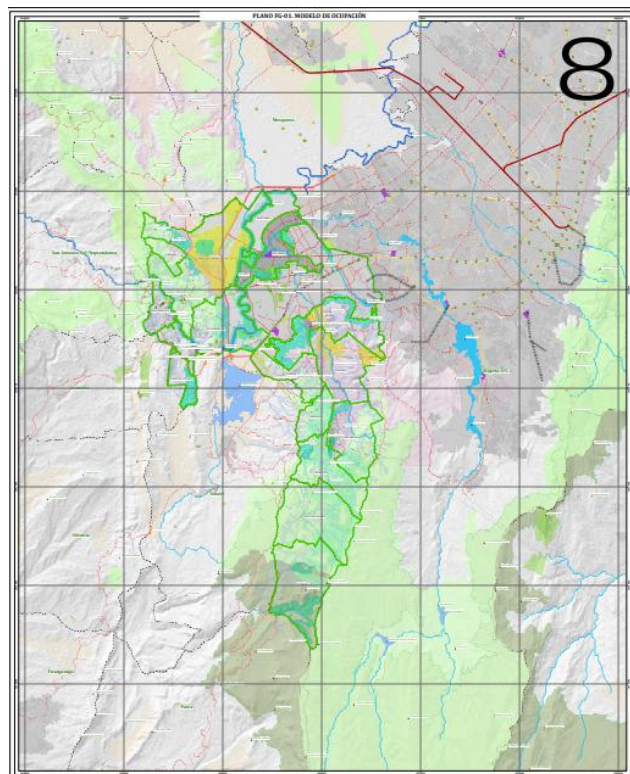
Concordancia del contenido del POT



Observaciones y recomendaciones:

- No es claro cómo se concretan las políticas, objetivos y estrategias en las Operaciones Estratégicas que forman parte del modelo de ocupación territorial.
- El POT no incorpora lineamientos para la formulación de los Planes Zonales, instrumentos que adoptan las operaciones estratégicas.
- No hay claridad como se articulan las Operaciones Estratégicas con los Programas Priorizados para cada una de las políticas.

Modelo de ocupación del territorio



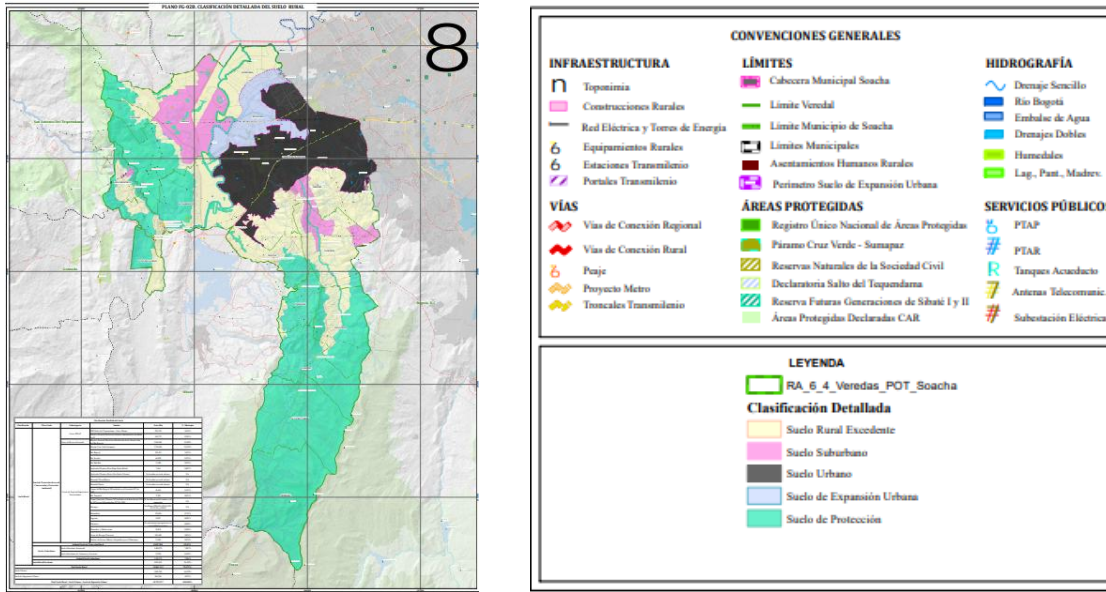
Componentes del modelo (Art. 101)

- **Soporte ambiental y de mejoramiento del hábitat**
- **Soporte patrimonial**
- **Sistemas estructurantes:**
 - Sistema de movilidad sostenible: sistema vial y de transporte
 - Sistema de servicios públicos domiciliarios
 - Sistema de espacio público
 - Sistema de equipamientos
- **Operaciones estratégicas:** Operaciones de alto impacto vinculadas a los corredores viales: (artículo 67-71)
 - Autopista Sur
 - Avenida Ciudad de Cali
 - Avenida Longitudinal de Occidente
 - Avenida Perimetral Soacha – Distrito Minero.

Observaciones y recomendaciones:

- En relación con el componente de soporte patrimonial, se recomienda revisar la pertenencia de incluirla como parte del modelo, toda vez que en el POT solo se mencionan 2 BIC nacionales y la identificación y posterior declaración de BIC municipales queda para la implementación del POT
- Se alerta que en el POT no se incluye una lista previa de bienes susceptibles a ser declarados de interés cultural municipal, sin embargo, el proyecto de Acuerdo establece la posibilidad de que en cualquier momento los inmuebles sean declarados BIC, lo cual genera inseguridad jurídica.
- No es claro cómo las operaciones estratégicas que se proponen en el POT van a concretar el modelo de ocupación propuesto.

El POT de Soacha cuenta con la clasificación del suelo



Clasificación de suelo Art. 76

- Suelo urbano: 3.005.559 Ha
- Suelo de expansión urbana: 856.559 Ha
- Suelo rural: 14.861.113 Ha.
- Total: 18.723.227 Ha.

En suelo rural hay además las siguientes categorías:

- Protección y conservación ambiental (Art. 81)
- Suburbano industrial
- Suburbano comercio y servicios
- En suelo urbano hay las siguientes categorías:

Suelo urbano: 3.005.559 Ha

- Suelo de expansión urbana: 856.559 Ha
- Suelo rural: 14.861.113 Ha.
- Total: 18.723.227 Ha

Observaciones y recomendaciones:

- No se incluyen los anexos al proyecto de Acuerdo con los polígonos correspondientes a cada clase y categoría de suelo.
- Se alerta sobre la incorporación de una programación del suelo de expansión urbana con el fin de ser ejecutados de manera estratégica garantizando el acceso vial y los servicios públicos (Art. 79) y teniendo en cuenta los sectores definidos en el mapa FU-02A (Art. 383). Lo anterior, limita las posibilidades de formular planes parciales en la totalidad del suelo de expansión y genera inseguridad jurídica. Se recomienda precisar la metodología, el procedimiento, las condiciones y responsables para hacer la programación del suelo y el instrumento a través del cual se adoptará.
- Se alerta que el parágrafo 2 del Artículo 78 señala que para efectos catastrales y tributarios los predios se consideran urbanos con la sola expedición de la licencia de urbanismo, contraviniendo lo establecido en las normas nacionales que orientan la materia, que definen que se considera suelo urbano cuando efectivamente se han ejecutado las obras autorizadas en esta licencia.

El POT de Soacha incorpora una visión y unas directrices de articulación urbano regional



“Artículo 9. ARTICULACIÓN URBANA REGIONAL. La articulación de Soacha con la región busca cumplir con la siguiente visión regional y subregional:

1. **Visión Regional.** En el 2039, el área de influencia de Soacha será una región más equitativa, interconectada, armonizada y con mejor calidad de vida de sus habitantes, determinada por la integración y optimización de las potencialidades de cada Municipio y a través de una gestión articulada de sus recursos naturales, dinámica económica a partir del fortalecimiento de la industria, parámetros innovadores e inteligentes, movilidad, usos del suelo, educación, cultura y atractiva turística.

Adicional a lo anterior, la apuesta regional de Soacha es brindar un entorno con altos parámetros de hábitat y de calidad de vida, que atienda la dinámica poblacional que recibe gracias a su localización estratégica.

Así mismo, con el fin de garantizar la ejecución de planes y programas de desarrollo integral y la prestación oportuna y eficiente de los servicios a cargo del Modelo Asociativo consagrado en el Artículo 325 de la Constitución Política de Colombia, Soacha estará armonizado y trabajará en conjunto con los municipios y el distrito que hagan parte de la Región Metropolitana, lo anterior teniendo en cuenta que el Municipio ya hace parte de esta mediante el Acuerdo Regional 002 de 2024 “Por medio del cual se admite el ingreso del municipio de Soacha a la Región Metropolitana Bogotá - Cundinamarca” con autorización previa del Concejo Municipal mediante Acuerdo Municipal 7 del 29 de abril de 2024 “Por medio del cual se autoriza el ingreso del Municipio de Soacha a la Región Metropolitana Bogotá – Cundinamarca y se dictan otras disposiciones”.

1. **Visión Subregional (subregión sur).** En el 2039 la Región Bogotá - Cundinamarca se habrá consolidado como un territorio sostenible, equitativo y productivo, interconectado e integrado regionalmente, líder en movilidad, turismo, cultura y preservación del medio ambiente gracias a su modelo de desarrollo socioeconómico, basando sus procesos en la educación de calidad, la generación de redes productivas, la innovación y el desarrollo tecnológico, todo ello para contribuir a elevar los estándares de calidad de vida de la población.”

Observaciones y recomendaciones:

- Se alerta que en el proyecto de Acuerdo no se incluyen políticas, objetivos, estrategias y/o proyectos priorizados específicos sobre la integración regional, no obstante, se reconoce que existen de forma general e implícita algunos lineamientos regionales dentro de las políticas de recuperación y protección ambiental, consolidación y desarrollo competitivo y movilidad.

El POT de Soacha incorpora una visión y unas directrices de articulación urbano regional



“Artículo 11. DIRECTRICES PARA CUMPLIR CON LA VISIÓN REGIONAL Y TERRITORIAL DE SOACHA. Con el fin de dar cumplimiento a la visión territorial del POT se deberán cumplir con las siguientes directrices:

1. *Construir un ordenamiento en la perspectiva regional, asumiendo el rol territorial que la ciudad ha generado en la aglomeración urbana de la Sabana y de la Región Central.*
3. *Consolidar la infraestructura de servicios públicos domiciliarios, garantizando la cobertura requerida para cumplir con los planes de expansión de actividades residenciales y de comercio y servicios que demanda el Municipio y la región.*
4. *Consolidar la infraestructura vial y de transporte, de acuerdo con su rol como nodo articulador del sur y suroccidente del País y del Departamento con el entorno urbano de la Sabana de Bogotá.*
5. *Incrementar el cubrimiento y la calidad de los sistemas de espacio público y de equipamientos sociales en forma equilibrada e incluyente.*
6. *Consolidar, reactivar y afianzar al Municipio como un polo de desarrollo industrial y agroindustrial, generando una plataforma de actividades industriales y logísticas, que aproveche la situación geográfica, la ampliación de la doble calzada Soacha-Girardot, la construcción de la avenida Longitudinal de Occidente entre el río Bogotá y la avenida del Centenario en Bogotá y su articulación con los ejes interregionales.*
7. *Afianzar las actividades comerciales, de servicios y educativas en el Municipio, fortaleciendo su rol como centro periférico del suroccidente de la Sabana, mediante el desarrollo de los sistemas vial y de transporte masivo, previstos en los planes de ordenamiento de Soacha y del Municipio Capital.*
8. *Incentivar el desarrollo turístico con proyección nacional y global en torno del paisaje natural y el arte rupestre precolombino, a través de un uso adecuado de los recursos naturales, el aprovechamiento de las riquezas paisajísticas, ambientales y de biodiversidad.*
9. *Afianzar y consolidar el liderazgo del Municipio como principal núcleo regional de explotación minera y de industria asociada a la minería, propiciando el aumento de la inversión, la explotación racional y sostenible y el incremento del empleo.*
10. *Armonizar y garantizar la ejecución de los planes y programas de desarrollo integral y prestación oportuna y eficiente de los servicios a cargo de la Región Metropolitana.”*

Observaciones y recomendaciones:

- Se alerta que no se identifican programas y proyectos para la materialización de las directrices 6 y 7 de este artículo, considerando la importancia de estas actividades productivas presentes en el territorio. Por lo anterior, se recomienda incorporarlos para concretar el modelo de ciudad propuesto desde perspectiva regional.

El POT de Soacha propone diferentes áreas de actividad y usos del suelo



Área de Actividad (Artículo 324):

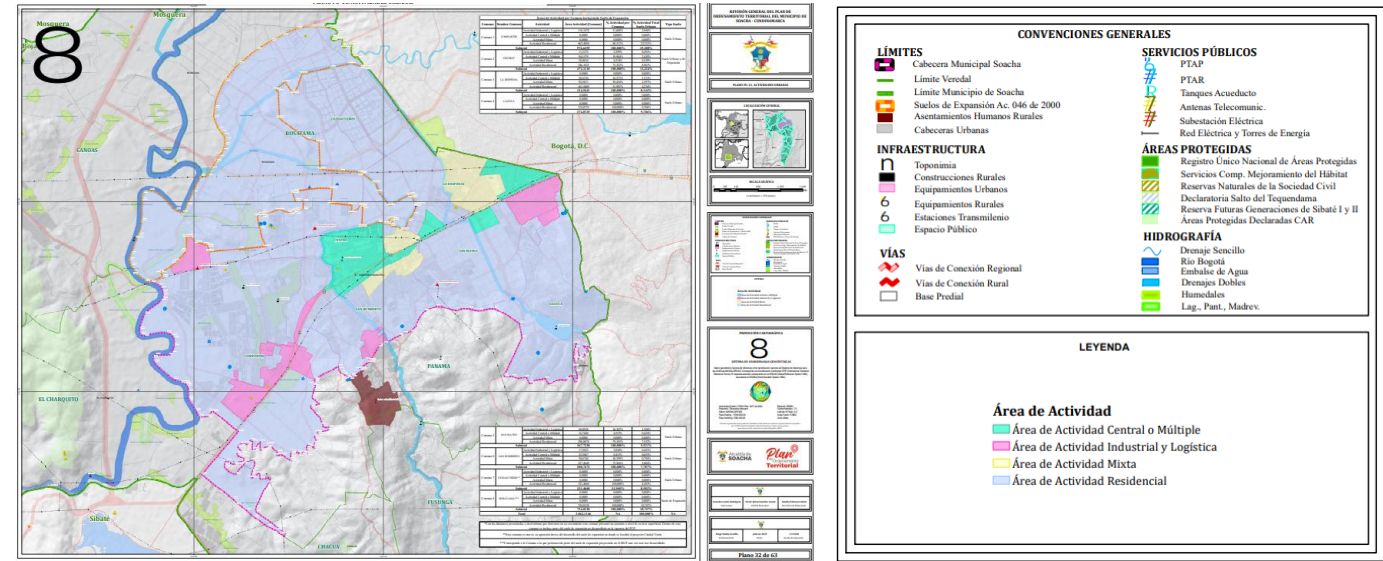
- Residencial
- Mixta
- Central o múltiple
- Industrial y logística

Usos del Suelo (Artículo 325):

- Residencial (Unifamiliares, bifamiliares – trifamiliares, multifamiliar o de complejos habitacionales). Art. 327.
- Comercio y servicios (Comercio y Servicios Básicos - regional, urbana, zonal y local -, Grandes Superficies Comerciales y de Servicios – urbana y regional -, Comercio de Productos al por Mayor y de Comercio Cualificado - regional, urbana, zonal y local -. Servicios Turísticos y de Hospedaje - regional, urbana, zonal y local -, Servicios de Oficinas - regional, urbana, zonal y local -, Comercio y servicios Vehiculares - regional, urbana, zonal y local - Servicios Especiales - urbana, zonal y local -, Servicios de Alto Impacto, Servicios Logísticos - regional, urbana, zonal y local-). Art. 329 – 338.
- Industrial (artesanal – 1, 2 y 3 -, bajo impacto – 1, 2 y 3 - , mediano impacto – 1, 2 y 3 -, y alto impacto – 1, 2 y 3). Art. 339 – 343.
- Dotacional (regional, urbana, zonal y local) Art. 328.

Categorización de los usos específicos urbanos (Art. 346):

- Principal
- Compatible o Complementario
- Condicionado o Restringido
- Prohibido



Observaciones y recomendaciones:

- Se recomienda incorporar las definiciones establecidas en la norma nacional Decreto 1077 de 2015, como por ejemplo el uso compatible o complementario (Art. 346).
- Se recomienda precisar a que se refiere con servicios vehiculares, con el fin de facilitar su aplicación en el municipio (venta de vehículos, montallantas, estaciones de servicios, cambio de aceite, talleres de mecánica, entre otros), ya que los impactos en el entorno son diferentes y pueden desarrollarse en la misma escala.
- Para el desarrollo de los usos industriales el POT propone la autodeclaración ante las autoridades ambientales y sanitarias. Además, para la industria de mediano y alto impacto deberá obtener el concepto previo de la autoridad ambiental y de la secretaría de ambiente, sin establecer el procedimiento y tiempos de respuesta o el plazo para dicha reglamentación. Se recomienda la simplificación de trámites que contribuyan la atracción de la inversión en el municipio.

El POT de Soacha propone la mitigación de impactos



Comercio y Servicios					
Usos		Áreas de Actividad			
		Residencial	Mixta	Central o múltiple	Industrial y Logística
Comercio y Servicios Básicos	Local	CC	CC	CC	CC
	Zonal	CR MU1 C2	CR C2	CR C2	CR C2
	Urbano	CR MU1 MU2 C1	CR MU1 MU2 C1	CR MU1 MU2 C1	CR MU1 MU2 C1
Comercio al por mayor y cualificado	Local	CC	CC	CC	CC
	Zonal	X	CR C2	CR C2	CR C2
	Urbano	X	CR MU1 MU2 C1	CR MU1 MU2 C1	CR MU1 MU2 C1
Grandes superficies comerciales y de servicios	Urbano	X	CR	P	CR
	regional	X	X	P	CR
Servicios Turísticos y de Hospedaje	Local	CC	P	P	X
	Zonal	CR MU1 C2	CR C2	CR C2	X
	Urbano	X	CR MU1 C1	CR MU1 C1	X
Servicios de Oficinas	Regional	X	CR MU1 C1	CR MU1 C1	X
		CC	P	P	CC
		CR MU1 C2	CR C2	CR C2	CR C2
Comercio y Servicios Vehiculares		X	CR MU1 C1	CR MU1 C1	CR MU1 C1
		X	CR MU1 C1	CR MU1 C1	CR MU1 C1
	Local	CR MU2 MA2 MA3 MA4 MA6 MA7 C2 C3	P MA2 MA4 MA6 C2 C3	P MA1 MA4 MA6 C2 C3	CC MA1 MA4 MA5 MA6 C2 C3
	Zonal	CR MU2 MA2 MA3 MA4 MA6 MA7 C2 C3	CR MU2 MA2 MA4 MA6 C2 C3	CR MU2 MA1 MA4 MA5 MA6 C2 C3	CR MU2 MA1 MA4 MA5 MA6 C2 C3
	Urbano	X	CR MU2 MU3 MA2 MA4 MA5 MA6 C1	CR MU2 MU3 MA1 MA4 MA5 MA6 C1	CR MU2 MU3 MA1 MA4 MA5 MA6 C1
	Regional	X	X	CR MU2 MU3 MA2 MA4 MA5 MA6 C1	CR MU2 MU3 MA1 MA4 MA5 MA6 C1
Servicios Especiales	Local	CR MU1 MA2 MA3 MA4 MA6 MA7 C4 C5	CR MU1 MA2 MA6 MA7 C4	CR MU1 MA1 MA6 MA7 C4	CR MU1 MA1 MA6 MA7 C4

Comercio y Servicios					
Usos		Áreas de Actividad			
		Residencial	Mixta	Central o múltiple	Industrial y Logística
	Zonal	X	CR MU1 MA2 MA6 MA7 C2 C4	CR MU1 MA1 MA6 MA7 C2 C4	CR MU1 MA1 MA3 MA6 MA7 C2 C4
	Urbano	X	CR MU1 MA2 MA6 MA7 C1	CR MU1 MA1 MA6	CR MU1 MA1 MA3
Servicios de Alto Impacto			CR MU1 MU2 MA2 C1 C4 C6	CR MU1 MU2 MA1 C1 C4 C6	X
Servicios Logísticos	Local	CR MU2 C2 C8	CR MU2 MU3 C2 C8	CR MU2 MU3 C2 C8	CR MU2 MU3 C2
	Zonal	CR MU2 MU3 C2 C8	CR MU2 MU3 C2 C8	CR MU2 MU3 C2 C8	CR MU2 MU3 C2 C8
	Urbano	X	CR MU2 MU3 C1 C8	CR MU2 MU3 C1 C8	CR MU2 MU3 C1 C7 C8
	Regional	X	CR MU2 MU3 C1 C8	CR MU2 MU3 C1 C8	CR MU2 MU3 C1 C7 C8
P: Principal, CC: Compatible o Complementario, CR: Condicionado o Restringido, X: Prohibido					
Mitigación Ambiental:					
MA1: Control de ruido MA2: Insonorización interior MA3: Aislamiento de la actividad MA4: Áreas de amortiguamiento MA5: Aislamiento de la actividad MA6: Control de olores MA7: Adecuada localización del uso					
Mitigación Urbana:					
MU1: Zonas de transición MU2: Operación completa en el interior MU3: Requiere estudio de movilidad					
Condiciones					
C1		Solo se permite sobre vías de perfil construido mayor a 25 m.			
C2		Solo se permite con frente a elementos de la Malla Vial Arterial, Intermedia y Local.			
C3		Solo se permiten los Centros de Diagnóstico Automotor, estaciones de servicios de combustible, electrolinerías y servitecas, sobre vías con perfil construido mayor a 25 m.			
C4		Estar a no menos de 200 m de equipamientos educativos y de salud.			
C5		Se prohíben los campos tejo, gallerías, discotecas, cabarets o clubes nocturnos.			
C6		Debe localizarse a no menos de 200 m de actividad residencial.			
C7		Se requiere plan de implantación.			
C8		Debe tener zona de carga y descarga.			

Mitigación Urbanística				
Circulación Peatonal	MU1	Zonas de Transición	Se deberá prever de zonas de transición descubiertas en el acceso principal con el fin de garantizar la no ocupación de los andenes y espacio público con aglomeraciones, filas, zonas de espera o puestos de control. De no ser posible generar el área de transición, se deberá disponer de un espacio en primer piso para este fin. El área descubierta puede cubrirse hasta un 30% con materiales livianos para la protección de los peatones. El tamaño de la zona de transición debe corresponder al área mayo que resulte entre el 5% del área del uso propuesto o el 8% del área útil del predio. El diseño del área debe tener características de plazoleta con hasta el 20% de superficie con elementos naturales como empedrados o arborización sin que estos interfieran con la libre circulación peatonal.	
Movilidad	MU2	Operación Completa en el Interior	Las operaciones vehiculares y maniobras deben realizarse dentro del predio, sin generar afectación a la movilidad ni colas sobre las vías ni el espacio públicos. No se permite en ningún caso generar bahías de estacionamiento anexas a las vías públicas. No se permite ninguna clase de estacionamiento sobre vías públicas, exceptuando las que defina la empresa pública de Soacha como aprovechamiento del espacio público.	
	MU3	Requiere estudio de movilidad	Debido a los altos impactos urbanos a la movilidad se requiere la realización de un estudio de movilidad, tránsito y transporte que permita mitigar los impactos proyectados por la materialización del uso. Estos serán evaluados por	

Observaciones y recomendaciones:

- Se recomienda incorporar en el cuadro de usos y áreas de actividad la escala regional del comercio y servicios básicos y del comercio al por mayor y cualificado. Además, las escalas de los servicios de oficina, con el fin de poderse localizar en el territorio.
- Se recomienda revisar la pertinencia del desarrollo de planes de implantación para los usos logísticos en el área de actividad industrial y logística.
- Se recomienda revisar las acciones de mitigación de impactos, para que los mismos se desarrollen entre usos del suelo en áreas de actividad mixtas, central o múltiple.
- Se recomienda definir el tiempo de la reglamentación de los procedimientos, criterios de evaluación y tiempos de respuesta por parte de la secretaria de planeación y ordenamiento territorial y de la secretaria de movilidad para la aprobación de los estudios de movilidad.

El POT de Soacha propone la mitigación de impactos



Comercio y Servicios					
Usos		Áreas de Actividad			
		Residencial	Mixta	Central o múltiple	Industrial y Logística
C9	Solo aplican equipamientos de seguridad, atención a emergencias y educación asociada a la industria y logística.				
Industria					
Usos		Áreas de Actividad			
		Residencia l	Mixta	Central o múltiple	Industrial y Logística
Artesanal	T1 < 500 m²	CC	CC	CC	P
	T2 500 a 4.000 m²	X	CR C2	CR C2	CR C2
	T3 > 4.000 m²	X	X	X	CR MU2 C1
De bajo impacto ambiental y urbanístico	T1 < 500 m²	CR	CC	CC	P
	T2 500 a 4.000 m²	CR MU1 MU2 MA2 MA3 C2	CR MA1 MA4 MA6 C2	CR MA1 MA4 MA6 C2	CR MU2 MU3 MA1 MA4 MA6 C2
	T3 > 4.000 m²	X	X	X	CR MU2 MU3 MA1 MA4 MA6 C1
De mediano impacto ambiental y urbanístico	T1 < 500 m²	CR MU1 MA2 MA3	CC	CC	CR MA1 MA4 MA5 MA6 MA7
	T2 500 a 4.000 m²	X	CR MA1 MA4 MA6 MU2 MU3 C2	CR MA1 MA4 MA6 MU2 MU3 C2	CR MA1 MA4 MA5 MA6 MA7 MU2 MU3 C2
	T3 > 4.000 m²	X	X	X	CR MA1 MA4 MA5 MA6 MA7 MU2 MU3 C1
De alto impacto ambiental y urbanístico	T1 < 500 m²	X	X	X	CR MA1 MA4 MA5 MA6 MA7
	T2 500 a 4.000 m²	X	X	X	CR MA1 MA4 MA5 MA6 MA7 MU2 MU3 C2
	T3 > 4.000 m²	X	X	X	CR MA1 MA4 MA5 MA6 MA7 MU2 MU3 C1
P: Principal, CC: Compatible o Complementario, CR: Condicionado o Restringido, X: Prohibido					
Mitigación Ambiental: MA1: Control de ruido		Mitigación Urbana: MU1: Zonas de transición MU2: Operación completa en el interior MU3: Requiere estudio de movilidad			

Comercio y Servicios				
Usos	Áreas de Actividad			
	Residencial	Mixta	Central o múltiple	Industrial y Logística
MA2: Insonorización interior MA3: Aislamiento de la actividad MA4: Áreas de amortiguamiento MA5: Aislamiento de la actividad MA6: Control de olores MA7: Adecuada localización del uso				
Condiciones				
C1	Solo se permite sobre vías de perfil construido mayor a 25 m.			
C2	Solo se permite con frente a elementos de la Malla Vial Arterial, Intermedia y Local.			
C3	Solo se permiten los Centros de Diagnóstico Automotor, estaciones de servicios de combustible, electrolinerías y servitecas, sobre vías con perfil construido mayor a 25 m.			
C4	Estar a no menos de 200 m de equipamientos educativos y de salud.			
C5	Se prohíben los campos tejo, galleras, discotecas, cabarets o clubes nocturnos.			
C6	Debe localizarse a no menos de 200 m de actividad residencial.			
C7	Se requiere plan de implantación.			
C8	Debe tener zona de cargue y descargue.			
C9	Solo aplican equipamientos de seguridad, atención a emergencias y educación asociada a la industria y logística.			

Dotacional					
Tipología	Áreas de Actividad				
	Residencial	Mixta	Central o múltiple	Industrial y Logística	
T1 < 500 m²	CR MU1 MA2 MA3	CR MU1 MA2	CR MU1 MA1	CR MU1 MA1 C9	
T2 500 a 4.000 m²	CR MU1 MU2 MA3 C2	CR MU1 MU2 MA2 C2	CR MU1 MU2 MA1 C2	CR MU1 MU2 MA1 C1 C9	
T3 > 4.000 m²	CR MU1 MU2 MA2 MA3 C1	CR MU1 MU2 MA2 C1	CR MU1 MU2 MA1 C1	CR MU1 MU2 MA1 C1 C9	
P: Principal, CC: Compatible o Complementario, CR: Condicionado o Restringido, X: Prohibido					
Mitigación Ambiental MA1: Control de ruido MA2: Insonorización interior MA3: Aislamiento de la actividad MA4: Áreas de amortiguamiento MA5: Aislamiento de la actividad			Mitigación Urbana MU1: Zonas de transición MU2: Operación completa en el interior MU3: Requiere estudio de movilidad		

Observaciones y recomendaciones:

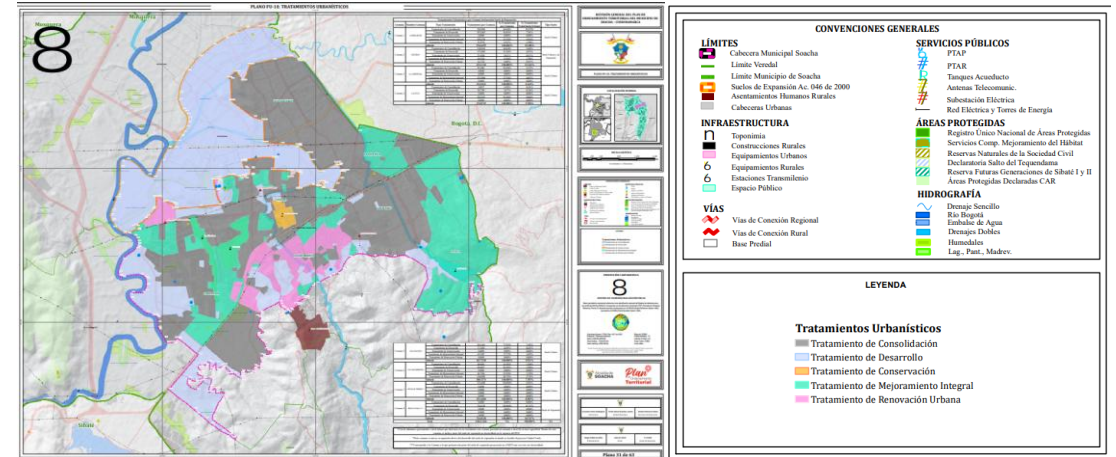
- La industria artesanal tipo 1 se permite en todas las áreas de actividad, para su consolidación y localización, se recomienda que en las normas urbanísticas de todos los tratamientos se permita en los primeros pisos de las edificaciones de las diferentes áreas de actividad.
- El uso dotacional se permite en todas las áreas de actividad, sin embargo, es un uso condicionado en todas las escalas, lo cual puede desincentivar el reconocimiento de los existentes y la localización de nuevos en el municipio. Se recomienda revisar, ya que dentro de los objetivos del POT está el acercar los servicios a los ciudadanos.

El POT de Soacha propone la siguiente estrategia normativa



Tratamientos Urbanísticos (Art 349):

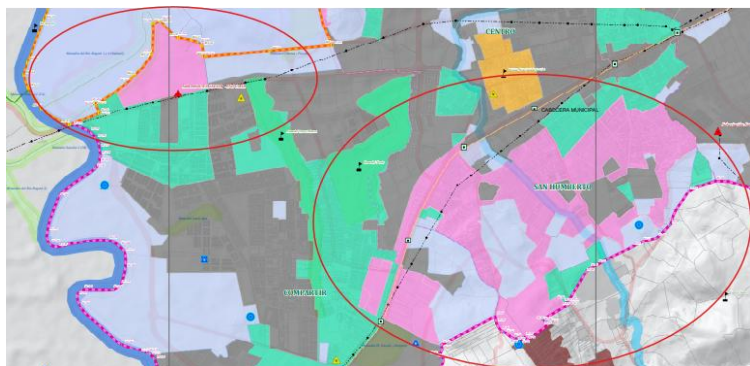
- Tratamiento de Desarrollo (Art. 356 y subsiguientes)
- Tratamiento de Renovación Urbana (Art. 399 y 400)
 - Tratamiento de Renovación Urbana en la Modalidad de Redesarrollo.
 - Tratamiento de Renovación Urbana en la Modalidad de Reactivación.
 - Tratamiento de Renovación Urbana en la Modalidad de Revitalización.
- Tratamiento de Consolidación (Art. 418)
- **Tratamiento de Conservación (Art. 413)**
- Tratamiento de Mejoramiento Integral (Art. 424)



Observaciones y recomendaciones:

- Incorporar las definiciones de los tratamientos urbanísticos, de acuerdo a lo señalado en el Decreto Nacional 1232 del 2020. Ejemplo de ello el Tratamiento Urbanístico de Desarrollo.
- En el Art. 362, se establece "*b. En el Tratamiento de Desarrollo en Suelo Urbano el 100% de las áreas de cesión de equipamiento colectivos se podrán trasladar o compensar en los términos establecidos en el presente POT y previo concepto favorable de la Secretaría de Planeación y Ordenamiento Territorial.*" Se recomienda establecer el procedimiento, criterios de evaluación y tiempos de respuesta para la obtención por parte de los empresarios y ciudadanos de dicho concepto. Además, establecer el plazo para expedir esta reglamentación.
- Socializar las modelaciones urbanísticas, arquitectónicas, financieras y económicas que garanticen el cierre financiero de los proyectos con las normas señaladas en el POT para cada uno de los tratamientos urbanísticos.
- Establecer el responsable y plazo para la declaratoria de los BIC del municipio e incorporar las normas aplicables para el desarrollo de dichos predios. Adicionalmente, se recomienda incorporar de acuerdo a los niveles de intervención el Alto del Tequendama y La Casona ya que no se menciona. También, se sugiere generar lineamientos para articular los PEMP con el POT.
- En el tratamiento de consolidación se recomienda incluir normas urbanísticas que contribuyan a generar primeros pisos activos, no sólo en plataformas como lo prevé el POT y con ello promover la mezcla de usos o usos mixtos, en cumplimiento a lo señalado en las políticas del componente general.
- Revisar el Art. 423 ya que hace referencia al reconocimiento de edificaciones en el tratamiento de renovación urbana y no al de consolidación que es al que se refiere ese capítulo.

El POT de Soacha propone Renovación Urbana en sus diferentes modalidades



CONVENCIONES GENERALES	
LÍMITES	SERVICIOS PÚBLICOS
Cabecera Municipal Soacha	PTAP
Límite Veredal	PTAR
Límite Municipio de Soacha	Tanques Acueducto
Suelos de Expansión Ac. 046 de 2000	Antenas Telecomunic.
Asentamientos Humanos Rurales	Subestación Eléctrica
Cabeceras Urbanas	Red Eléctrica y Torres de Energía
INFRAESTRUCTURA	ÁREAS PROTEGIDAS
Toponimia	Registro Único Nacional de Áreas Protegidas
Construcciones Rurales	Servicios Comp. Mejoramiento del Hábitat
Equipamientos Urbanos	Reservas Naturales de la Sociedad Civil
Equipamientos Rurales	Declaratoria Salto del Tequendama
Estaciones Transmilenio	Reserva Futuras Generaciones de Sibate 1 y II
Espacio Público	Áreas Protegidas Declaradas CAR
VÍAS	HIDROGRAFÍA
Vías de Conexión Regional	Drenaje Sencillo
Vías de Conexión Rural	Río Bogotá
Base Predial	Embalse de Agua
	Drenajes Dobles
	Humedales
	Lag., Pant., Madrev.

LEYENDA

Tratamientos Urbanísticos

- Tratamiento de Consolidación
- Tratamiento de Desarrollo
- Tratamiento de Conservación
- Tratamiento de Mejoramiento Integral
- Tratamiento de Renovación Urbana

Observaciones y recomendaciones:

- Revisar el parágrafo 4 del Art. 400 modalidades del tratamiento de renovación urbana que indica lo siguiente: *"Se podrán desarrollar Planes Parciales en Tratamiento de Renovación Urbana en Modalidad Reactivación por iniciativa de los propietarios siempre y cuando cumpla las condiciones de áreas mínima de planes parciales establecidas en el presente plan."*, lo anterior, debido a que es contradictorio a lo indicado en la norma nacional Decreto 1232 del 2020, el cual señala en la modalidad de reactivación que *"el POT- debe contener normas urbanísticas que permitan tanto el desarrollo de uno o varios predios mediante licencias de construcción sin que se requiera adelantar el trámite de Plan Parcial."*
- Revisar el parágrafo 2 del Art. 403 relacionado con las normas de volumetría aplicables al tratamiento de renovación urbana por reactivación y revitalización sin plan parcial que indica lo siguiente: *"Las condiciones para el reparto de cargas y beneficios para este Tratamiento de Renovación Urbana por Reactivación o Revitalización, serán las establecidas en los Decretos que adoptan las Operaciones Estratégicas que incluyen este tratamiento."*, lo cual no aplica para el caso de RU en modalidad de reactivación.
- En el Art. 407 se establecen las condiciones mínimas aplicables al tratamiento de renovación urbana en la modalidad de redesarrollo, se recomienda incorporar las condiciones mínimas aplicables a la modalidad de revitalización para su implementación a través de los planes parciales.
- Se alerta que el POT plantea establecer acuerdos con las Empresas Prestadoras de Servicios Públicos para la renovación y ampliación de redes matrices y la construcción de redes locales, así como también, para el mejoramiento y construcción de la malla vial principal de acuerdo a lo indicado en el Art. 408 relacionado con las cargas urbanísticas para los planes parciales de renovación urbana.
- Revisar lo indicado en el Art. 410 relacionado con la viabilidad de desarrollo de inmuebles con tratamiento de renovación urbana en redesarrollo sin que medie el plan parcial, lo cual es contradictorio con lo indicado en la norma nacional Decreto 1232 del 2020 que señala lo siguiente: *"En esta modalidad, desde el Plan de Ordenamiento Territorial -POT- se definen las directrices generales del tratamiento, que constituyen determinantes para la formulación del Plan o Planes Parciales a través del cual se desarrolla dicho tratamiento."*
- Se alerta que el tratamiento de renovación urbana no cuenta con la cartografía en la que se evidencié las zonas en las que se aplicarán las distintas modalidades de dicho tratamiento.

El POT de Soacha propone la siguiente estrategia normativa rural

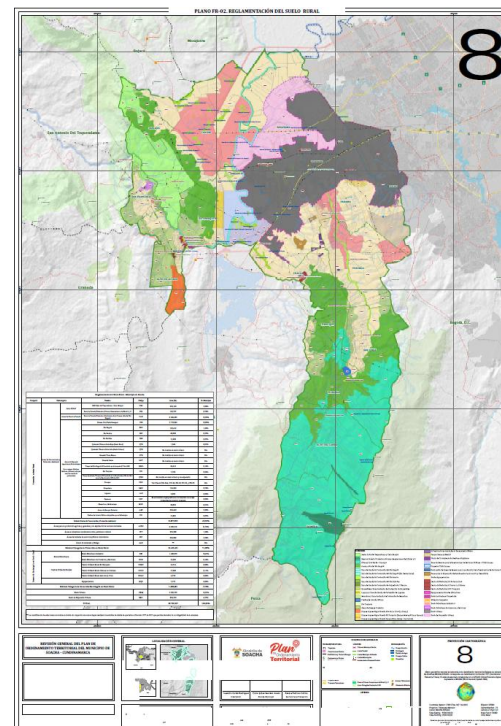


Usos del Suelo (Artículo 450):

- Agrícolas
- Pecuario de Pastoreo y Confinados Pecuarios
- Agroindustrial.
- Forestales de Protección o Producción
- Minería e industria asociada a la minería
- Residencial (Vivienda Rural Dispersa o Campesina y Vivienda Unifamiliar – Bifamiliar – Trifamiliar)
- Dotacionales
- Comerciales y de servicios (comercio y servicios básicos, comercio y servicios al automóvil, servicios turísticos y de hospedaje - agroturismo, ecoturismo y etnoturismo -, comercio al por mayor y cualificado, grandes superficies de comercio y servicios, servicios de oficinas y servicios logísticos y servicios especiales)
- Industriales y de logística o transformación posindustrial (industria de alta contaminación ambiental, industria de base, industria de bienes de producción e industria de bienes de consumo)

Categorización de los usos específicos del suelo rural (Art. 451):

- Principal
- Compatible o Complementario
- Condicionado o Restringido
- Prohibido



NOMBRE	
Sector Salto del Tequendama y Cerro Manjui	Infraestructuras Asociadas al Saneamiento Básico
Reserva Forestal Protectora Futuras Generaciones de Sibate I y II	Parque Tecnológico
Páramo Cruz Verde - Sumapaz	Planta de Tratamiento de Residuos Orgánicos
Cuenca Alta del Río Bogotá	Zona de Reserva para Infraestructura de Servicios Públicos - PTAR Canoas
Zona de Ronda de Protección del Río Bogotá	Proyecto PTAR Canoas
Zona de Ronda de Protección del Río Bogotá (Sin Declaratoria)	Substracción de Áreas de Reserva para Localización de Infraestructura de Servicios Públicos
Zona de Ronda de Protección del Río Soacha	Zonas para la disposición de Residuos de Construcción y Demolición
Zona de Ronda de Protección del Río Balillitas	Suelos Agropecuarios
Zona de Ronda de Protección de la Quebrada Tibanica	Centro Poblado Rural Alto de La Cruz
Humedales y Zona de Ronda de Protección de Humedales	Centro Poblado Rural Chacra La Cabrera
Lagunas y Zona de Ronda de Protección de Lagunas	Centro Poblado Rural El Charquito
Meandros y Zona de Ronda de Protección de Meandros	Equipamientos Rurales Educativos
Predios de Interés Hídrico	Nodo Institucional Planificado
Río Tunjuelo	Vivienda Campesina
Áreas de Bosque Protector	Suelo Suburbano Industrial
Parque Arqueológico Vereda Alto de La Cruz (La Poma)	Suelo Suburbano de Comercio y Servicios
Parque Arqueológico Vereda El Charquito (Parque Metropolitano Canoas)	Suelo Urbano
Parque Arqueológico Vereda Panamí (San Mateo - Santa Rita)	Suelo de Expansión Urbana

Observaciones y recomendaciones:

- El POT no incorpora la cartografía de usos del suelo rural. La planimetría publicada para consulta contempla 12 mapas relacionados con la división político administrativa, la reglamentación (elementos que conforman el modelo) la clasificación de los suelos rurales, las unidades de planificación rural, los centros poblados y el asentamiento del alto de la Florida, entre otros.

El POT de Soacha propone la siguiente estrategia normativa rural



Artículo 458. ÁREAS PARA LA PRODUCCIÓN AGRÍCOLA Y GANADERA DE TIPO INTENSIVO. Comprende los suelos de alta capacidad agrológica, caracterizados por un relieve plano o moderadamente ondulado, sin erosión, suelos profundos y sin peligro de inundación, en los cuales se pueden implantar sistemas extensivos de riego y drenaje con usos agropecuarios de alta intensidad, definidos de la siguiente manera:

- Uso Principal.** Agropecuario mecanizado o altamente tecnificado y forestal. Se debe dedicar como mínimo el 10% del predio para uso forestal protector para promover la formación de la malla ambiental.
- Usos Compatibles o Complementario.** Infraestructura para distritos de adecuación de tierras, vivienda dispersa o campesina. Se permite agroindustria, centros de acopio asociados al uso principal. Se pueden localizar invernaderos y construcciones complementarias con una ocupación máxima del 30% del área del predio y destinar franjas de protección forestal en todo el perímetro de sección mínima de 5.00m. Se permiten las tipologías de vivienda rural dispersa y campesina.
- Usos Condicionados o Restringido.** Cultivos de flores, agroindustria, granjas avícolas, cunículas y porcinas, minería a cielo abierto y subterránea, siempre y cuando cuente con un título minero vigente y se encuentren dentro del polígono minero definido en la Resolución 1499 de 2018 o la norma que la modifique o sustituya. Se permite el uso destinado a comercio y servicios básicos, así como el agroturismo, etnoturismo y ecoturismo, hasta máximo un área construida de 500 m².
- Usos Prohibidos.** Todos los demás no permitidos como Principal, Compatible o Complementario o Condicionado o Restringido.

Artículo 462. ÁREAS DE PRODUCCIÓN MINERA E INDUSTRIA ASOCIADA A LA MINERÍA. Se refiere a las áreas del Suelo Rural cuya destinación es la producción minera de elementos materiales de construcción, agregados pétreos y arcillas, delimitadas por la concesión de títulos mineros otorgados por la Agencia Nacional de Minería, licencia ambiental y plan de manejo ambiental. Se identifican en el Plano DR-08B Zonas Mineras y Áreas Compatibles con la Minería y se encuentran al interior del polígono minero de acuerdo con lo establecido en Resolución 1499 de 2018 del Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible, o la norma que la modifique o sustituya.

Los predios en los cuales actualmente no se está desarrollando la actividad de explotación minera y hasta que culmine la vigencia del título minero y/o cualquiera de sus prorrogas podrán desarrollar los siguientes usos:

- Usos Compatibles o Complementario.** Se permite el uso agropecuario intensivo o semi-intensivo y forestal productivo o protector. Un mínimo del 15% del predio debe estar dedicado a este uso. Agroindustria, cultivos de flores, granjas avícolas, cunículas o porcinas, minería (siempre que cuente con un título minero vigente y se encuentren dentro del polígono minero definido en la Resolución 1499 de 2018), recreación general, vías de comunicación e infraestructura de servicios, comercio local, ecoturismo, turismo arqueológico, agricultura comercial con las siguientes condiciones: Invernaderos y construcciones complementarias con una ocupación máxima del 20% del área del predio; franjas de protección forestal en todo el perímetro de sección mínima de 5.00 m.

Artículo 459. ÁREAS PARA LA PRODUCCIÓN AGRÍCOLA Y GANADERA DE TIPO SEMI-INTENSIVO. Son aquellas áreas con suelos de mediana capacidad agrológica; caracterizadas por un relieve de plano a moderadamente ondulado, profundidad efectiva de superficial a moderadamente profunda, con sensibilidad a la erosión, pero que pueden permitir una mecanización controlada o uso semi-intensivo, definidos de la siguiente manera:

- Uso principal.** Agropecuario tradicional a semi-mecanizado y forestal. Se debe dedicar como mínimo el 15% del predio para uso forestal protector – productor para promover la formación de la malla ambiental.
- Usos Compatibles o Complementario.** Infraestructura para Distritos de Adecuación de tierras, granjas avícolas o cunículas y vivienda dispersa o campesina, agroindustria y centros de acopio asociados al uso principal.
- Usos Condicionados o Restringido.** Agroindustria, cultivos de flores, granjas avícolas, cunículas o porcinas, minería, siempre y cuando cuente con un título minero vigente y se encuentren dentro del polígono minero definido en la Resolución 1499 de 2018, la norma que la modifique o sustituya. Se permite el uso destinado a comercio y servicios básicos, así como el agroturismo, etnoturismo y ecoturismo, hasta máximo un área construida de 500 m².
- Usos Prohibidos.** Todos los demás no permitidos como Principal, Compatible o Complementario o Condicionado o Restringido.

Observaciones y recomendaciones:

- Incorporar las condiciones para el desarrollo de los usos condicionados, por ejemplo, para el desarrollo de agroindustria, cultivo de flores, granjas avícolas, cunículas y porcinas en las áreas para la producción agrícola y ganadera de tipo intensivo y semi-intensivo.
- Precisar a que se refiere la recreación general y la agricultura comercial.
- Definir las condiciones normativas para el desarrollo de la recreación general, la agricultura comercial, el comercio local y la infraestructura para el ecoturismo y turismo arqueológico, ya que el POT solo menciona el índice de ocupación del 20% del área del predio y una franja de protección forestal.
- Revisar los usos complementarios en el área de producción minera e industria asociada a la minería, ya que las vías de comunicación y los servicios públicos son infraestructuras de soportes no usos del suelo.

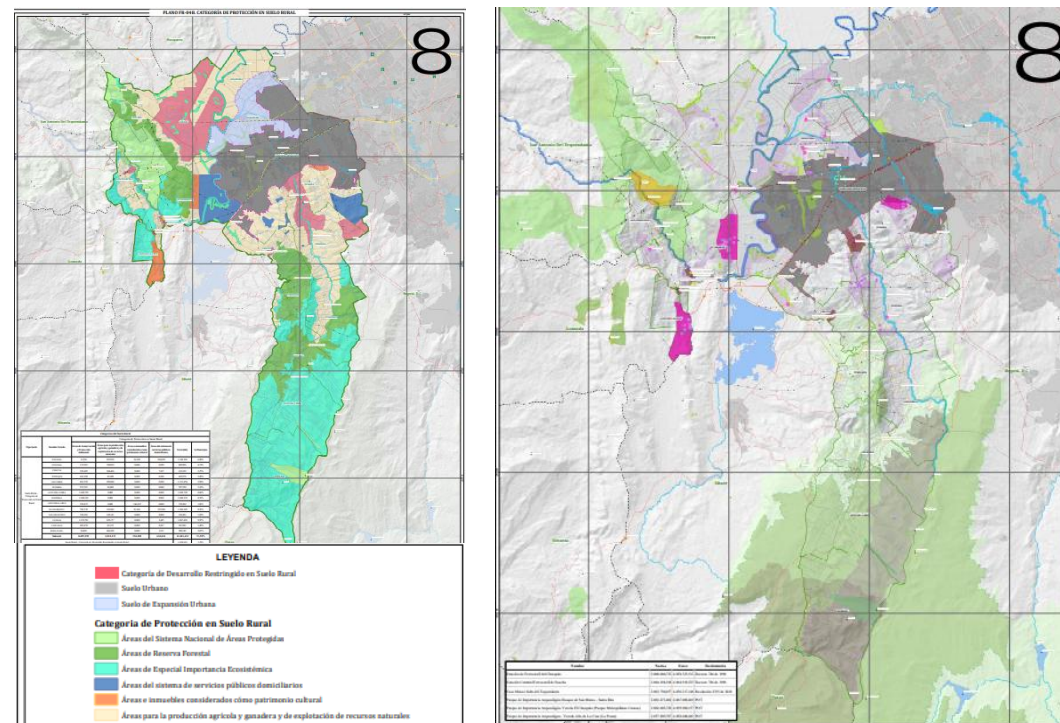
El POT de Soacha propone la siguiente estrategia normativa rural



Artículo 463. **NORMAS DE EDIFICABILIDAD EN ÁREAS DE PRODUCCIÓN MINERA.**

Las normas de edificabilidad de las áreas con producción minera son las siguientes:

- La ocupación del predio dedicado a la minería a cielo abierto será la establecida en el instrumento de manejo y control ambiental.
- En el caso de no haberse establecido norma al respecto, un mínimo del 15% del predio debe estar dedicado al uso forestal protector o productor.
- En el caso de plantas industriales de transformación asociadas a la minería o plantas de aprovechamiento, el índice de ocupación máximo de las áreas construidas será del 30% del área útil. El índice de ocupación máximo de áreas duras destinadas al estacionamiento, al cargue y descargue y al almacenamiento de materias primas o productos, será del 20% del área útil.
- Altura Máxima: la altura máxima será de dos pisos para el uso principal y de cinco pisos para usos complementarios.
- Aislamientos contra predios vecinos y entre edificaciones: las edificaciones se deberán aislar una distancia equivalente a la mitad de la altura total, con un mínimo de 5,00 m y contra con asilamiento contra predios vecinos de mínimo 10 metros.



Subcapítulo 3. Cultural

ÁREAS E INMUEBLES CONSIDERADOS COMO PATRIMONIO CULTURAL

Artículo 465. ÁREAS E INMUEBLES CONSIDERADOS COMO PATRIMONIO CULTURAL. Incluye, entre otros, los sitios históricos y arqueológicos y las construcciones o restos de ellas que hayan sido declarados como bienes de interés cultural en los términos de la Ley 397 de 1997 y las normas que la adicionen, modifiquen o sustituyan. Se encuentran espacializados en el Plano FG-05 Patrimonio Material.

Parágrafo 1. Las Áreas e Inmuebles Considerados como Patrimonio Cultural al constituirse como Sistema Estructurante se encuentran definidos en el Componente General Título III Componentes del Modelo de Ocupación Capítulo II Soporte Patrimonial.

Observaciones y recomendaciones:

- Se propone revisar las condiciones para el desarrollo de usos complementarios en el área de producción minera, ya que en las normas de edificabilidad del Art. 463 se mencionan otras normas que no corresponden, ejemplo, un índice máximo de ocupación del 30% y en el Art. 462 se indica que es del 20%.
- Precisar las áreas e inmuebles como patrimonio cultural tanto en el suelo rural, como en el suelo urbano.

El POT de Soacha propone la siguiente estrategia normativa rural – suelo suburbano



Artículo 474. CONDICIONES PARA LA HABILITACIÓN DE USOS EN EL SUELO SUBURBANO INDUSTRIAL. El uso industrial, comercial o de servicios permitido en esta clase de suelo, solo podrá ser desarrollado en predios o en conjunto de predios que cuente con su frente mayor directo a vías de primer y segundo orden del sistema vial nacional y regional que se encuentren construidas.

Parágrafo 1. El suelo suburbano industrial que corresponde al polígono de la vereda Canoas queda condicionado a la formulación de Unidades de Planificación Rural (UPR) definidas en el plano FR-06. Unidades de Planificación Rural.

Artículo 481. PAGO COMPENSATORIO PARA ACCEDER AL ÍNDICE DE OCUPACIÓN MÁXIMO. Se podrá acceder del índice de ocupación básico al máximo en los términos establecidos en el Artículo 368 del presente POT, mediante un pago compensatorio en dinero o en especie que consiste en:

- a. Por cada punto de índice de ocupación (0,01) se deberá ceder suelo para espacio público y-o equipamientos o pagar su equivalente en avalúo comercial a una fiducia que cree el Municipio para tal fin. El proceso de asignación del índice de ocupación adicional se deberá reglamentar en una Resolución de la Secretaría de Planeación y Ordenamiento Territorial. No se podrán otorgar licencias con índice de ocupación adicional al básico sino se ha cumplido con la compensación.

Observaciones y recomendaciones:

- Se recomienda definir las directrices para la formulación de las Unidades de Planeamiento Rural – UPR y establecer el procedimiento, el responsable y el plazo para su formulación y adopción, lo anterior, con el fin de facilitar la habilitación de usos en el suelo suburbano industrial.
- Se recomienda precisar los permisos ambientales a los que hace referencia el parágrafo 3 del Art. 474 *"Para los usos condicionados en el suelo suburbano industrial es obligatorio el cumplimiento de los permisos ambientales a que haya lugar"* y las normas que deben cumplir dichos usos, con el fin de contar con una norma clara, coherente y suficiente que facilite su aplicación por parte de los empresarios.
- Se recomienda establecer el plazo para la reglamentación del pago compensatorio para acceder al índice de ocupación máximo. Lo anterior, con el fin de facilitar su aplicación por parte de los empresarios.

El POT de Soacha propone la siguiente estrategia normativa rural – centros poblados y equipamientos



Artículo 484. USOS PERMITIDOS EN LOS CENTROS POBLADOS. El régimen de usos aplicables de los núcleos de población de los Centros Poblados es el siguiente:

- **Uso Principal.** Residencial para vivienda unifamiliar, bifamiliar y trifamiliar.
- **Usos Compatibles o Complementarios.** Dotacionales para equipamientos de tipo rural y Comercio y servicios básicos hasta un máximo 300 m².
- **Usos Condicionados o Restringidos. Agroindustrial:** solo se permiten centros de acopio del sector agropecuario.
- **Usos Prohibidos.** Aquellos usos que no estén permitidos como Principales, Compatibles o Complementarios o Condicionados o Restringidos.

Artículo 497. LINEAMIENTOS PARA EQUIPAMIENTO RURALES. Se establecen los siguientes lineamientos para los procesos de licenciamiento de Equipamientos Rurales:

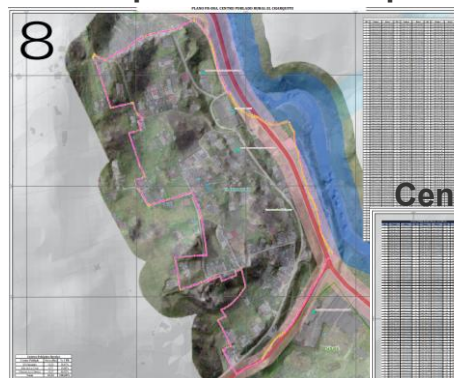
- La localización de la construcción de equipamientos en suelo rural podrá autorizarse siempre que se compruebe que no exista la posibilidad de formación de un núcleo de población, de conformidad con la localización prevista para estos usos.

Artículo 499. NORMAS PARA LA CONSTRUCCIÓN DE EQUIPAMIENTOS REGIONALES. Las normas que deberán cumplirse para la construcción de equipamientos regionales son las siguientes:

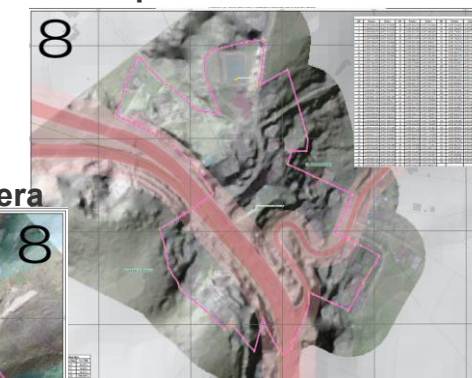
- a. Índice máximo de ocupación: 0.3
- b. La altura máxima será de 3 pisos o 11,4 metros, con una altura máxima por piso de 3.8.
- c. Aislamiento entre edificaciones: 5 metros
- d. Aislamiento entre predios: 5 metros
- e. Aislamiento contra las vías: 5 metros.

Parágrafo 1. Los equipamientos de escala regional deberán contar para la habilitación del uso con un estudio de tránsito aprobado por la Secretaria de Movilidad y Tránsito de conformidad con la reglamentación que expida el alcalde municipal y deberá cumplir con todas las medidas de mitigación incluidas las cesión y construcción de vías públicas.

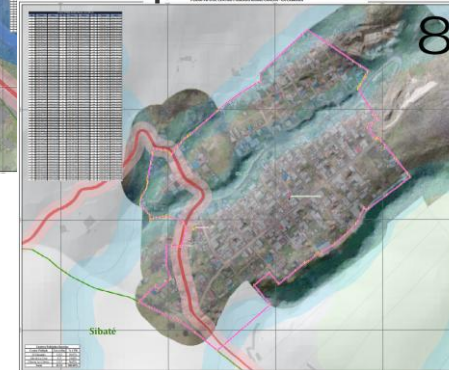
Centro poblado el Charquito



Centro poblado Alto de la Cruz



Centro poblado el Cabrera



Observaciones y recomendaciones:

- Se propone definir las condiciones para el desarrollo de usos condicionados, ya que el POT no los menciona.
- Se recomienda revisar los lineamientos para los equipamientos rurales, ya que no es claro lo indicado en el Art. 497.
- Se recomienda definir y precisar a qué equipamientos regionales se aplicarán las normas establecidas en el Art.499.
- Se sugiere revisar la pertinencia de la exigencia de un estudio de tránsito para la localización de los equipamientos regionales en el suelo rural, al igual que definir el procedimiento, criterios o lineamientos y tiempos de respuesta para la obtención de dicho estudio por parte de la Secretaría de Movilidad del municipio.

El POT de Soacha propone los siguientes instrumentos de planificación del suelo (Art. 212)

A. Planes Maestros de los Sistemas Estructurantes. (Art. 213) 1. Plan de Movilidad Sostenible y Segura (Art. 215). 2. Plan Maestro de Acueducto y Alcantarillado (Art. 216). 3. Plan de Saneamiento y Manejo de Vertimientos (Art. 217). 4. Plan de Gestión de Residuos Sólidos (PGIRS) (Art. 218). 5. Plan Maestro de Espacio Público (Art. 219). 6. Plan Maestro de Equipamientos (Art. 220).	B. Instrumentos de Planificación Intermedia del Ordenamiento Territorial (Art. 221): 1. Planes Parciales (Art. 222). 2. Unidades de Planeamiento Rural (UPR) (Art. 229). 3. Planes Zonales (Art. 230). 4. Planes de Mejoramiento Integral de Asentamientos (Art. 231).	C. Instrumentos de Planeación Ambiental. 1. Planes de Manejo Ambiental (PMA) (Art. 232). 2. Planes de Manejo de Recuperación y Restauración Ambiental (PMRRA) (Art. 233).	D. Instrumentos de Planeación para la Mitigación de Impactos. 1. Esquema de Implantación de la Infraestructura de Transporte (Art. 234). 2. Plan de mitigación (Art. 235).
--	---	--	---

Observaciones y recomendaciones:

- Se alerta que no es claro cuales son los lineamientos para formular y adoptar las operaciones estratégicas (Art. 72), cuando estas se pueden formular a través de diferentes instrumentos de planificación :
 - En suelo urbano: Macroproyectos, actuaciones urbanas integrales, planes zonales, planes parciales o adopción de normas urbanísticas por Decreto.
 - En suelo de expansión: Planes Parciales.
 - En suelo rural: Unidades de Planeamiento Rural (UPR) o normas urbanísticas adoptadas por Decreto.
- Se alerta que se incluye en el Art. 153 los Planes Especiales de Manejo y Protección municipal para garantizar la preservación y sostenibilidad de los BICs del municipio. Sin embargo, en ellos instrumentos de planeación no se mencionan.
- En el título 4 sobre instrumentos de planificación no se incluye el Plan de implantación para equipamientos. Sin embargo, el Art. 318 establece como exigencia este instrumento para localizar los nuevos cementerios; además el parágrafo 1 del Art. 473 también lo exige para localizar cementerios y servicios funerarios. Adicionalmente, la referencia de dicho parágrafo es el Plan de Mitigación Art. 235, lo cual a su vez es confuso.
- Se alerta que el Art. 227 establece que en las cargas generales de los planes parciales se incluya la restauración y reforzamiento estructural de los inmuebles de interés cultural, desconociéndose hasta el momento cuales son los BIC del municipio y cual es el costo previsto para la ejecución de estas obras, generando inseguridad jurídica de la norma.
- El parágrafo 1 del Art. 227 señala que los valores del suelo para las cargas urbanísticas deben ser estimados como suelo rural, sin embargo, no diferencia si se trata de suelos urbanos o de expansión urbana o de el tratamiento de desarrollo y renovación urbana. Se recomienda estimar el valor del suelo con base en los valores catastrales que se aproximan a la clasificación del suelo, teniendo en cuenta la destinación económica del predio.

El POT de Soacha propone los siguientes instrumentos de gestión del suelo ☸ (Art. 528)

A. Para garantizar el reparto equitativo de cargas y beneficios:

- Unidades de Actuación Urbanística (Art. 529).
- Unidades de Gestión de los Planes Parciales (Art. 531).
- Aporte por aumento de edificabilidad en las actuaciones urbanísticas (Art. 532).
- Cesiones obligatorias, su traslado o pago en dinero (Arts. 366, 370, 390, 528).

B. Para intervenir la morfología urbana y la estructura predial:

- Reajuste de suelos (Art. 528).
- Integración inmobiliaria (Art. 528).
- Cooperación entre partícipes (Art. 528).

C. Para facilitar la adquisición de inmuebles:

- Anuncio del proyecto (Art. 533).
- Afectaciones para futuras expropiaciones (Art. 543).
- Derecho de preferencia (Arts. 535, 536).
- Enajenación voluntaria (Arts. 528, 539, 540).
- Expropiación administrativa y/o judicial (Arts. 528, 540, 541).

D. Para dinamizar el desarrollo de sectores inactivos:

- Declaratoria de desarrollo y construcción prioritaria (Art. 537).
- Declaratoria de habilitación y uso de edificaciones (Art. 538).

Observaciones y recomendaciones:

- Se recomienda incluir los instrumentos que garanticen la protección de los moradores y de las actividades productivas en zonas que serán objeto de desarrollo de obras públicas, de operaciones estratégicas y/o de procesos de renovación en sus distintas modalidades.
- Se recomienda precisar el alcance de la reglamentación del instrumento de declaratoria de desarrollo y construcción prioritaria (Art. 537). Aunque el artículo designa a la Secretaría de Planeación y a EPUXUA como responsables del seguimiento y de adelantar el proceso de venta forzosa, sin embargo, no detalla el procedimiento administrativo específico para ejecutar dicha venta.
- Se alerta que en los instrumentos de gestión no se incluyen los Distritos Especiales de Mejoramiento y Organización del Espacio Público – DEMOES, sin embargo, el Art. 204 prevé su reglamentación durante los próximos 2 años a partir de la entrada en vigencia del POT.
- Se recomienda realizar las modelaciones urbanísticas, arquitectónicas, económicas y financieras de las exigencias de la norma y de las cargas urbanísticas con el fin de garantizar el cierre financiero de los proyectos.

El POT de Soacha propone los siguientes instrumentos de financiación del suelo

- Incremento futuro de predial en áreas desarrolladas (Art. 552).
- Participación en la Plusvalía (Art. 553).
- Emisión de Títulos de Deuda Pública (Art. 554).
- Asociaciones Público-Privadas (Art. 555).
- Certificados de Derechos de Construcción y Desarrollo (Art. 556).
- Contribución por Valorización (Art. 557).
- Derecho de Superficie de la Infraestructura de Transporte (Art. 558).
- Traslado y Compensación de Obligaciones (Art. 559).
- Fondos para Pagos Compensatorios y Participación en Plusvalía (Art. 560).
- Instrumentos para la provisión de vivienda de interés social y prioritario (Subsidios y reinversión de plusvalía) (Art. 561).

Observaciones y recomendaciones:

- Se alerta que el título 2 del libro 5 del proyecto de Acuerdo correspondiente a instrumentos de financiación no incorpora el aprovechamiento económico del espacio público. Sin embargo, en el Art. 38 está previsto este instrumento como parte de las estrategias de hábitat y provisión de vivienda integral y en el Art. 203 se establece la obligatoriedad de reglamentar este instrumento.
- Si bien se plantea la creación de 5 fondos de compensación, se recomienda que el Artículo 560 defina el contenido de la reglamentación de cada fondo y como mínimo precise: a) Criterios técnicos y objetivos para la priorización de proyectos a financiar, b) Mecanismos de rendición de cuentas pública y anual sobre los recursos recaudados y ejecutados, y c) Procedimientos para la liquidación y pago de las compensaciones, asegurando que los recursos se reinviertan en las zonas que presentan los mayores déficits, en concordancia con los objetivos del POT.
- Para garantizar la ejecución de las operaciones estratégicas, se recomienda establecer que las cargas urbanísticas o recursos generados por ellas serán invertidas en el ámbito de reparto de la correspondiente operación estratégica.

Temas objeto de reglamentación



- Formulación de instrumentos de planificación sectorial, como el **Plan de Movilidad Sostenible** (Art. 37, a; Art. 156, Par.; Art. 215).
- Formulación de una **Cartilla de Espacio Público** (Art. 40, e).
- Condicionamiento del desarrollo del área suburbana de Canoas a la **formulación de Unidades de Planificación Rural (UPR)** (Art. 41, e; Art. 145, e; Art. 229; Art. 471, Par. 1; Art. 473, Par. 1).
- Establecimiento por la Alcaldía de un proyecto de **incentivos** para procesos de urbanización que promuevan VIP (Art. 54, b, 3).
- **Reglamentación por Decreto del Alcalde** para acciones del Programa de Fortalecimiento de la Producción Agropecuaria si se requiere (Art. 64, Par. 1).
- **Reglamentación por Decreto del Alcalde** para acciones del Programa de Promoción Turística del Suelo Rural si se requiere (Art. 66, Par. 2).
- Formulación de **lineamientos generales** de la Operación Estratégica Autopista Sur para adopción por Decreto, y formulación de **planes zonales** (Art. 72, Par. 1).
- Proceso de actualización del POT **mediante Resolución** (Secretaría de Planeación) si estudios determinan inexistencia de humedal (Art. 121, Par. 2).
- Establecimiento de **mecanismos de compensación** (ej. transferencia de derechos) y **plan de incentivos tributarios** para protección del patrimonio (Art. 144).
- Coordinación para expedición y/o **actualización del Plan Maestro de Acueducto y Alcantarillado** en corto plazo (Art. 165, Par. 5; Art. 172, a; Art. 177, a; Art. 216).
- Expedición por el Alcalde en corto plazo de normas para **reglamentar localización, instalación y regularización de infraestructura de telecomunicaciones**, incluyendo cobro por uso de espacio público y compensación por altura (Art. 197, Par. 2).
- **Expedición en 2 años de condiciones urbanísticas** para normalización/regularización de estaciones radioeléctricas existentes (Art. 197, Par. 3).
- Formulación y adopción del **Plan Maestro de Espacio Público** en corto plazo (Art. 198, Par. 1; Art. 301; Art. 407, i).
- **Reglamentación** de la utilización y aprovechamiento económico de bienes de uso público (Art. 203).
- **Reglamentación** de los Distritos Especiales de Mejoramiento y Organización del Espacio Público – DEMOES (Art. 204)
- Formulación y adopción **por Decreto del Plan Maestro de Equipamientos** en corto plazo (Art. 220; Art. 317, Par. 1).
- **Reglamentación por el Alcalde (en 1 año) del procedimiento** para entrega de zonas de cesión y **2 años** para la construcción y dotación de las áreas de cesión (Art. 310, Par. 1, Par 2).
- **Reglamentación por el Alcalde (en 2 años y 3 años)** para la adopción de un programa de mantenimiento, dotación y administración de parques (Art. 311)
- Potencial **reglamentación por el Alcalde de incentivos urbanísticos** para construcciones sostenibles (Art. 355, Par. 1).
- **Reglamentación por Decreto del Alcalde** de adquisición de suelo mediante derechos de edificabilidad para obras específicas (Art. 375, Par. 1).
- **Reglamentación por el Alcalde (en 6 meses) del procedimiento** para cumplimiento de aporte por edificabilidad adicional mediante traslado o construcción (Art. 376, Par. 2).
- **Reglamentación por el Alcalde (en 6 meses) del procedimiento y condiciones** para compensación de cesiones de equipamiento por construcción (Art. 391, Par. 3).
- Potencial **reglamentación por el Alcalde de incentivos urbanísticos** para provisión de VIS y VIP (Art. 551, Par. 1).
- **Reglamentación por la Secretaría de Planeación del proceso** de asignación de índice de ocupación adicional en Suelo Suburbano Industrial (Art. 481, a).
- **Reglamentación por la Secretaría de Movilidad de términos** para estudios de demanda/tránsito para grandes proyectos rurales (Art. 475, Par. 4).
- **Reglamentación por el Alcalde de normas necesarias** para aplicación de instrumentos y procedimientos de gestión (Art. 567).

Observaciones y recomendaciones:

- Se recomienda en todos los casos de la reglamentación definir los responsables y el plazo para expedición. Además, se propone reglamentar estos aspectos en el menor tiempo posible para asegurar la implementación del Plan de Ordenamiento Territorial. Para ello se sugiere definir un cronograma de reglamentación que tenga en cuenta las necesidades del sector empresarial y las prioridades para la concreción del modelo de ocupación territorial..

Temas objeto de implementación



- **Actualización, reformulación, construcción y gestión** de instrumentos de planificación sectorial (PMAA, PSMV) (Art. 39, d).
- **Realización de estudios necesarios** para identificar espacios, actores, condiciones y costos para el programa de Agricultura Urbana (Art. 49, a, 1).
- **Formulación y ejecución** de proyectos de continuidad ambiental y de espacio público (Art. 35, h). (Implementación de proyecto/Planeación)
- **Seguimiento al cumplimiento** de la obligación de destinación de suelo para VIP (Art. 54, a, 3). (Gestión/Monitoreo)
- **Realización de estudio** de capacidad de carga de elementos naturales para programas de ecoturismo (Art. 66, c). (Implementación de estudio - apoya desarrollo económico/turismo)
- **Actualización de planos oficiales** mediante Resolución de la Secretaría de Planeación basada en actos administrativos o ejecución de obras (Art. 569). (Gestión/Actualización de instrumento de planeación)
- **Precisión de la cartografía oficial** basada en estudios de detalle (Art. 7, Par. 1). (Gestión/Ajuste de instrumento de planeación)

Observaciones y recomendaciones:

- Se recomienda en todos los casos definir los responsables y el plazo para la implementación de los temas anteriormente mencionados.

Alertas y recomendaciones finales al proyecto de Acuerdo del POT de Soacha



1. Para concretar la política de Consolidación y Desarrollo Competitivo, con sus objetivos y estrategias, se recomienda adicionar en el Artículo 45 un Programa Integral Prioritario relacionado con el Desarrollo Económico y la Competitividad que contenga proyectos y acciones sobre los siguientes asuntos:
 - Implementación de sistemas de transporte de carga que utilicen energías limpias, incluyendo bicicletas y triciclos como soluciones de última milla.
 - Implementación de estrategia e incentivos para que en los proyectos productivos existentes se incluyan nuevas tecnologías que disminuyan el impacto en el medio ambiente (con energías renovables, sistemas de optimización y reducción de consumo de agua, disminución y manejo adecuado de residuos sólidos, tratamiento y reutilización de aguas residuales, disminución de material particulado, etc).
 - Aplicación de mecanismos e incentivos para garantizar la protección de las actividades productivas que sean impactadas negativamente por obras públicas, operaciones estratégicas y proyectos de renovación urbana.
 - Incentivos y compensaciones para facilitar el traslado de actividades industriales actuales a la zona suburbana industrial.
 - incentivos al desarrollo de infraestructuras para actividades productivas en suelo rural tales como instalaciones logísticas especializadas, plantas de transformación de alimentos y agroindustria, centros de acopio agrícolas y artesanales, entre otros.
2. 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. Asimismo se recomienda incorporar los proyectos identificados en los Acuerdos Técnicos de Ordenamiento Territorial concertados en el marco del Comité de Integración Territorial (Acuerdo 01 de 2019 de la Asamblea General y el proyecto concertado en 2025 que próximamente se adoptará).
3. Establecer en el articulado que La Secretaría de Planeación y Ordenamiento Territorial será la entidad encargada de coordinar la reglamentación e implementación del POT con el propósito de garantizar el cumplimiento de los plazos, así como la consistencia y coherencia de la norma para facilitar su aplicación por parte de los empresarios y ciudadanos en general.
4. Revisar las definiciones que provienen de normas nacionales que se establecen en el articulado correspondan exactamente a lo dispuesto en las Leyes y Decretos Nacionales para evitar contradicciones que generen inseguridad en las normas aplicables e impidan la implementación ágil del POT.
5. Se alerta que el POT no define los plazos, incentivos, compensaciones y las normas de transición para el traslado de las actividad industrial que se encuentran localizadas en la autopista Sur costado occidental.

Alertas y recomendaciones finales al proyecto de Acuerdo del POT de Soacha



7. Se alerta que aunque la actividad turística se menciona en las políticas, objetivos y estrategias, sin embargo, en las normas urbanísticas, programas, subprogramas y proyectos no se evidencian como se van a materializar esta actividad económica en el territorio.
8. Se presenta una contradicción entre la norma establecida en el literal a1 del artículo 573 (Régimen de Transición) y el párrafo 1 del artículo 72 sobre planes parciales que cuentan con Resolución de Viabilidad antes de la entrada en vigencia del POT. Se sugiere eliminar el párrafo del artículo 72 por cuanto es contrario a lo dispuesto en los artículos 27 y 29 de la Ley 2079 de 2021.
9. Se alerta que el párrafo 1 del Art. 168 es contrario a lo previsto en el artículo 37 de la ley 9 de 1989, ya que establece que los predios "afectados" para ser destinados a infraestructura de servicios públicos "podrán" ser adquiridos, en tanto la Ley obliga a la adquisición de dichos predios en el plazo establecido para la afectación (hasta por 6 años). Por lo tanto, se recomienda revisar el mencionado artículo 168 y ajustarlo a lo previsto en la Ley.
10. Se alerta que el Art. 229 del proyecto de POT otorga a la Secretaría de Planeación y Ordenamiento Territorial la competencia discrecional de exigir la formulación de las UPR, sin incluir los criterios y directrices que tendrá en cuenta esta Secretaría para delimitar dichas UPR y definir los lineamientos de ocupación territorial que se deben tener en cuenta para la formulación de estos instrumentos.
11. El título III de Libro V del POT se denomina "*Programa de Ejecución*" al igual que el documento en Excel publicado por la administración municipal.. De acuerdo con lo establecido en el Decreto Nacional 1232 de 2020, compilado en el Decreto Nacional 1077 de 2015, este Título y el documento en Excel se deben denominar "*Programas y Proyectos*", toda vez que el Programa de Ejecución corresponde a la articulación del POT con los proyectos del Plan Plurianual de Inversiones de los Planes de Desarrollo Municipal (Art. 18 de la Ley 388 de 1997).
12. Se recomienda incluir indicadores que permitan medir los resultados del POT en temas de crecimiento económico, inversión y generación de empleo tales como número de empresas que permanecen en el sitio, número de nuevas empresas que se localizan en el municipio, número de empresas que se trasladan a las nuevas zonas, número de empresas que se van del municipio, entre otros. Así mismo, se recomienda incorporar en la tabla de Excel la línea base que se tendrá en cuenta para cada uno de los indicadores establecidos.
13. Se recomienda incorporar el sistema de seguimiento y evaluación señalado en el Decreto 1232 de 2020 y los requerimientos para su implementación.



Gracias

#Somos Llaves

Síguenos en: [!\[\]\(0b9e2e386fe163003656c0c1fc02970c_img.jpg\)](#) [!\[\]\(fcf2723f73bbddd541234264054b310f_img.jpg\)](#) [!\[\]\(5f60ca620ce621d230b81ec2174473ae_img.jpg\)](#) [!\[\]\(ff83bb9cfef63fe99e7b513c34cb2d5f_img.jpg\)](#) [!\[\]\(1ad93172b34c9e68aba58b0ac0aaa486_img.jpg\)](#)