

Observaciones y recomendaciones al POT de Fusagasugá

Julio 2019

Tus sueños son nuestra empresa



Cámara
de Comercio
de Bogotá



Componente general

El POT plantea objetivos regionales, urbanos, rurales y ambientales. De los cuales se resaltamos los siguientes:

- **Consolidar a Fusagasugá como una centralidad** de primera orden en el contexto departamental y regional, caracterizada por la prestación de **servicios administrativos, educativos, de salud y turísticos**.
- **Fortalecer las relaciones comerciales y cadena de valor** en el proceso de **transformación de la producción agropecuaria** a nivel regional y departamental.
- **Fortalecer el suelo rural con vocación agrícola-productiva** y controlar los procesos de división de la propiedad rural en unidades que no garantizan el desarrollo de actividades de producción agrícola.

Sin embargo, no se menciona la atracción, fortalecimiento y consolidación de actividades económicas relacionadas con la vocación productiva del territorio en el marco de la Estrategia de Especialización Inteligente.

Vocación productiva



Tus sueños son nuestra empresa

Iniciativas de Cluster

Bogotá Región creativa




Cluster de
Industrias creativas y
de contenidos


Cluster de
Comunicación Gráfica


Cluster de
Música


Cluster de
Joyería y bisutería


Cluster de
Prendas de vestir


Cluster de
Gastronomía


Cluster de
Cuero, calzado
y marroquinería

Bio-Polo




Cluster de
Salud


Cluster de
Lácteos


Cluster de
Cosméticos


Cluster de
Farmacéuticos

Servicios Empresariales




Cluster de
Turismo de negocios
y eventos


Cluster de
Software y TI


Cluster de
Servicios financieros


Cluster de
logística

HUB de Conocimiento avanzado



Ciudad Región sostenible




Cluster de
Energía
eléctrica


Cluster de
Construcción

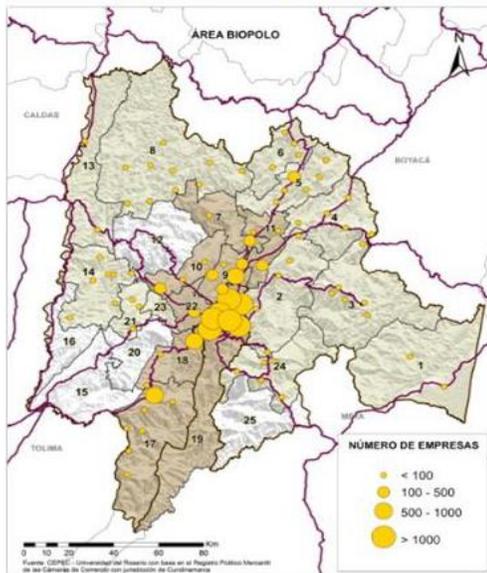
17 iniciativas *cluster*

Tus sueños son nuestra empresa

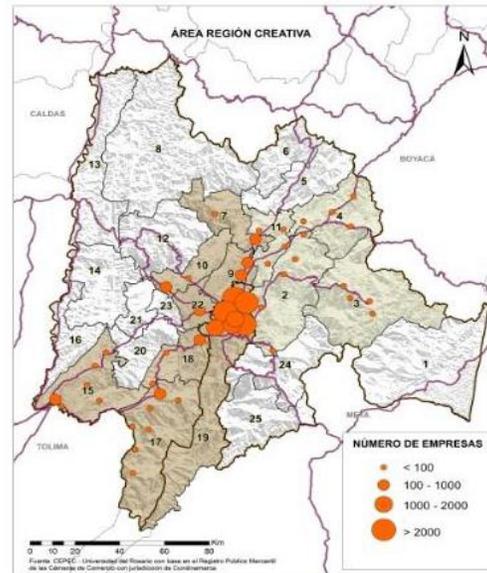
Modelo Ocupación del Territorio

Fusagasugá a diciembre de 2018 contaban con 8.117 empresas, de las cuales el 99% son pequeñas y microempresas, el 1 % son medianas y grandes empresas.

BIPOLO ANÁLISIS EMPRESARIAL



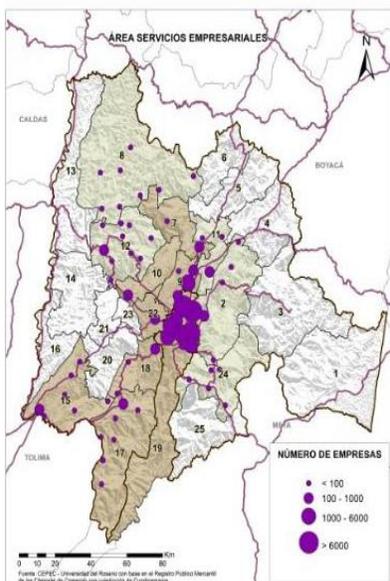
REGIÓN CREATIVA



- **Biopolo:** 37.307 empresas, de las cuales 32.203 se ubican en Bogotá y 5.104 en 7 Subregiones de Cundinamarca (25 municipios), dentro de los cuales se destacan Soacha (15,4%), **Fusagasugá (14,8%)**, Chía (14,2%), Zipaquirá (9,7%) y Cota (7,6%).
- **Región creativa:** 29.461 empresas, de las cuales 27.408 se ubican en Bogotá y 2.053 en 7 Subregiones de Cundinamarca (24 municipios), dentro de los cuales se destacan Soacha (20,3%), Chía (18,2%), **Fusagasugá (13,3%)**, Zipaquirá (12,3%) y Facatativá (9,1%).

Vocación productiva

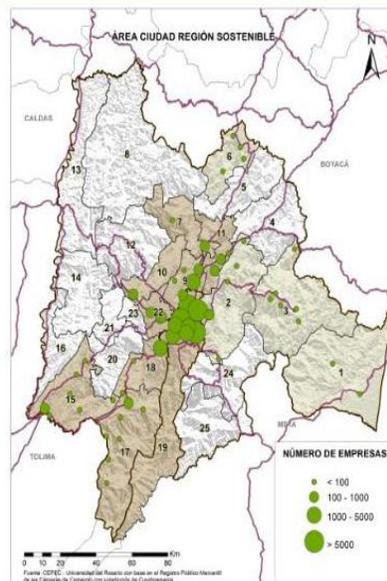
SERVICIOS EMPRESARIALES



HUB DE CONOCIMIENTO AVANZADO



REGIÓN SOSTENIBLE



- **Servicios empresariales:** 73.884 empresas, de las cuales 69.076 se ubican en Bogotá y 4.808 en 7 Subregiones de Cundinamarca (25 municipios), dentro de los cuales se destacan Chía (21,9%), Soacha (15%), Zipaquirá (11,8%), **Fusagasugá (10,6%)** y Facatativá (8%).
- **Hub del conocimiento avanzado:** 1.565 empresas, de las cuales 1.436 se ubican en Bogotá y 129 en 7 Subregiones de Cundinamarca (14 municipios), dentro de los cuales se destacan Chía (20,9%), Soacha (12,4%), Zipaquirá (10,9%), Facatativá (9,3%) y Madrid (8,5%).
- **Región Sostenible:** 63.396 empresas, de las cuales 56.329 se ubican en Bogotá y 7.067 en 8 Subregiones de Cundinamarca (33 municipios), dentro de los cuales se destacan Soacha (17,9%), Chía (14,3%), **Fusagasugá (9,2%)**, Zipaquirá (8,4%) y Cajicá (7%).

Políticas

- POT plantea **políticas de integración y planeación regional**, sin embargo no incorpora la visión regional construida en el marco del CIT.
- También una **política de desarrollo económico** y algunas estrategias tales como: Aprovechar las **oportunidades del desarrollo de actividades industriales**, conformación de esquemas de asociación, **logística, abastecimiento y distribución de la producción** del municipio y la región permitirán la proyección al mediano y largo plazo de fuentes de empleo que garanticen el acceso a calidad de vida; ii) **impulsar y adecuar zonas turísticas** en el territorio y iii) aprovechar las **oportunidades de desarrollo económico que permiten los corredores viales regionales, departamentales y nacionales**, las cuales la entidad comparte. Sin embargo, como se mencionó anteriormente no menciona el fortalecimiento, consolidación y atracción de las actividades económicas relacionadas con las áreas y nichos de la Estrategia de Especialización Inteligente, su enfoque en el tema económico está basado en la vocación productiva tradicional del municipio.

Políticas

- Así mismo, establece **políticas de movilidad, el espacio público, equipamientos, ambiental, etc.** Sin embargo, en las estrategias se **plantea la formulación de planes maestros de los soportes urbanos**, los cuales a su vez se plantean como proyectos en el programa de ejecución para el largo plazo. Ante lo anterior, la entidad recomienda establecer en el POT los contenidos mínimos a tener en cuenta en la reglamentación, fijar los tiempos para la formulación en el marco ese corto plazo y articular dichos planes entre ellos y con la norma urbanística y la institucionalidad, con el fin de evitar contradicciones en su aplicación.
- Igualmente, plantea una **política de ciudad compacta** cuyas estrategias están enfocadas en el desarrollo de los suelos de expansión, **reglamentar la figura de los planes parciales**, promover procesos de renovación, consolidación y conservación urbana en áreas estratégicas de la ciudad consolidada. Sin embargo, frente a estos últimos el articulado no desarrolla los tratamientos, ni las normas urbanísticas. Ante lo anterior, se recomienda desarrollar estos temas que son fundamentales para realizar las intervenciones en el territorio.

Políticas

- Frente al desarrollo de los **suelos de expansión se plantean 5 planes parciales**: Las Quintas, Xochimilco y Santa María y Borde Norte con 532 hectáreas, Loma Linda con 34 hectáreas para actividades institucionales e industriales y Cucharal urbano con 40 hectáreas para actividades comerciales de alto impacto e industriales. **Para un total de 606 hectáreas.**
- En cuanto a la **renovación urbana el POT plantea 2 planes parciales**: Los Curos y 5 Quebradas con **181 hectáreas.**
- Sin embargo, el programa de ejecución dentro de las acciones (programa) señala “**reglamentar adecuadamente la figura de los Planes Parciales** como una estrategia planificación y gestión de suelo” y como proyecto “implementación de instrumentos de gestión del territorio” **en el mediano plazo**, lo cual indica que la ejecución de dichos planes se realizarían en el largo plazo del POT. Ante lo anterior, se recomienda revisar los tiempos de ejecución de esta propuesta ya que para el desarrollo de los suelos de expansión y renovación es fundamental el instrumento de plan parcial. Así como también, revisar la necesidad de desarrollar 787 hectáreas de suelo en los próximos 12 años para localizar nuevos usos, garantizando la infraestructura de soporte (equipamientos, servicios públicos, transporte público, entre otros).

Políticas

- Además, plantea una **política de movilidad cuyas estrategias están enfocadas a la movilidad de personas** y no menciona el transporte de carga, el cual es fundamental para consolidar el municipio como un nodo de desarrollo regional. En ese sentido, se recomienda que, la política del componente general del POT contemple una visión integral y se estructure como un sistema que articula tanto lo urbano como lo regional, lo rural, el transporte de carga, los diferentes modos de transporte de pasajeros y la infraestructura complementaria (paraderos, patios, estaciones, entre otros).
- Así mismo, una **política de espacio público**, resaltando dentro de sus estrategias la de “**generar alternativas para la ubicación de las ventas informales** con condiciones adecuadas y buscando promover las tradiciones y valores culturales propios de la ciudad”, ya que esta ha sido una problemáticas identificadas por los empresarios del municipio desde hace varios años. Sin embargo, no es claro en el articulado donde se van a localizar, ya que en el programa de ejecución no hay un proyecto físico al respecto. En ese sentido, se recomienda incorporar en los proyectos intervenciones territoriales que permitan para dar solución a dicha problemática. Ejemplo: relocalización en centros comerciales, entre otros.

Políticas

- Entre otras políticas, plantea la de **gestión del territorio que hace referencia a los instrumentos de planeación, gestión y financiación**, los cuales se describen más adelante en el articulado. Sin embargo, en los instrumentos de planificación señalan entre otros los macroproyectos y los planes de regularización y manejo, pero estos en el capítulo de instrumentos no se mencionan. Ante lo anterior, se recomienda incorporarlos y desarrollarlos en el capítulo de instrumentos.
- Finalmente, propone una **política de control urbano**, cuyas estrategias están encaminadas a: “Aplicar la zonificación de usos, garantizando que no existan incompatibilidades en los usos designados, establecer las acciones para la recuperación y uso adecuado del espacio público, capacitar a la comunidad en el cumplimiento de la Ley 1801 de 2016 “Código Nacional de Policía y Convivencia”, las cuales son acciones enfocadas al ejercicio de las instituciones del municipio, por ejemplo: la primera estrategia mencionada es una acción que adelanta la secretaría de planeación del municipio antes de expedir una licencia de construcción. Por lo anterior, se recomienda revisar la pertinencia de incluir dicha política con las estrategias, programas y proyectos planteados en la propuesta de POT.

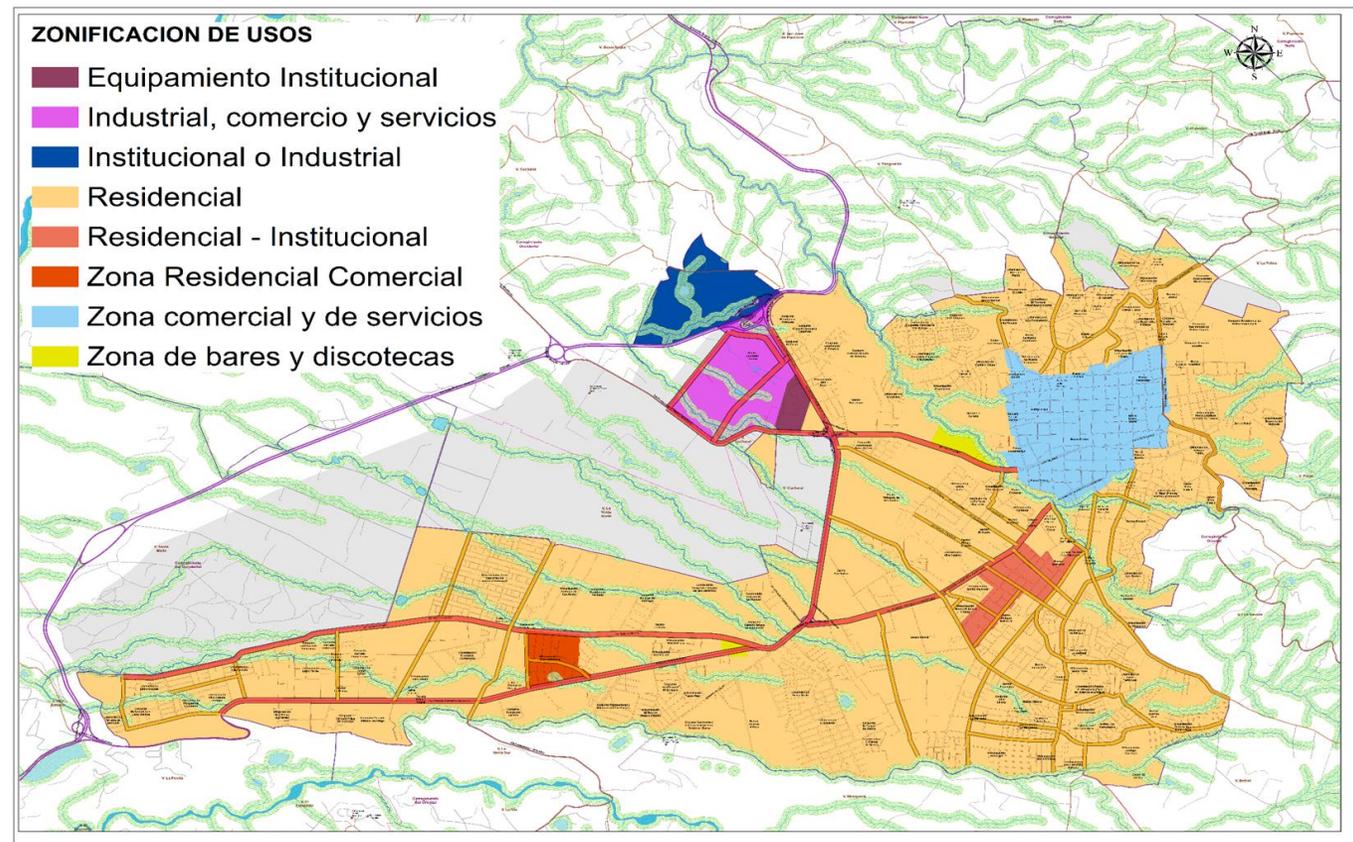
Patrimonio

- El POT propone frente al capítulo de patrimonio que **“El inventario patrimonio cultural de Bienes de Interés Cultural (BIC) estará a cargo de la Secretaría de Cultura o quien haga sus veces a través de la elaboración de estudios técnicos, socio culturales, antropológicos, financieros y de memoria histórica, necesarios para la elaboración del inventario de posibles candidatos a BIC de interés cultural, patrimonio del municipio de Fusagasugá, de acuerdo a los lineamientos establecidos por el Ministerio de Cultura, los cuales deben desarrollarse en el corto plazo del inicio de la vigencia del presente Acuerdo municipal”**. También que **“El municipio requiere que en el corto plazo del presente Acuerdo se conforme el Comité Técnico Municipal de Patrimonio”**. Ante lo anterior, se recomienda establecer condiciones de transición para realizar intervenciones en BIC que contribuyan al desarrollo de usos de comercio y servicios, mientras se realizan los estudios, se crea la institucionalidad y se reglamenta o establece la norma urbanística del tratamiento de conservación, ya que el POT aunque lo señala en el plano de tratamiento, este no la desarrolla en el articulado.

Articulación Regional

- El POT plantea el enfoque de “Fusagasugá integrada a la región”, respecto a lo cual establece la participación del municipio en instancias como la Comisión Regional de Competitividad, el Comité de Integración Territorial, CIT, y la iniciativa Región Vida.
- En materia de articulación e integración regional, se propone lo siguiente:
 - Incluir la visión de desarrollo futuro de la región Gran Sabana Región Capital, construida por actores regionales en el marco del Comité de Integración Territorial, CIT
 - Incorporar los proyectos priorizados de alcance regional:
 - En **infraestructura vial y movilidad**: Ampliación de la vía San Miguel – Fusagasugá - Anillo vial que conecte la Subregión con la Provincia de Sumapaz y el Suroccidente del país (que incluya ciclo carril); proyecto de seguridad vial regional; conformación de autoridad de movilidad y transporte regional; red de ciclo rutas regionales
 - En **medio ambiente**: Recuperación hidráulica, paisajística y ambiental de la cuenca del río Bogotá; protección del sistema hídrico: compra de predios de nacimientos de agua en Pasca; recuperación y conservación de páramos; concertación y localización de una escombrera regional; planta de aprovechamientos de residuos sólidos
 - En **equipamientos para la equidad**: Centro subregional de salud en Fusagasugá; proyecto de espacio público adecuado y seguro
 - En **productividad e innovación**: Centro de Acopio Regional para productos agropecuarios; rutas turísticas sostenibles regionales, integradas a la oferta turística de Bogotá; portafolio de proyectos relacionados con las áreas de especialización inteligente y las vocaciones productivas regionales

Componente Urbano



Fuente: POT. Fusagasugá, 2019.

Política de Renovación Urbana

- El POT con la política de renovación urbana **“busca facilitar la construcción de nuevos equipamientos y servicios urbanos** estratégicos para el desarrollo social y económico del Municipio mediante la delimitación de áreas específicas de renovación urbana”. En los lineamientos establece entre otros: “incrementar en el mediano y largo plazo la cantidad de equipamientos culturales, sociales, deportivos, educativos y de salud...”. Lo anterior está más relacionado con la política de equipamientos que el POT también contempla que con la renovación urbana. En ese sentido, se recomienda revisar el objetivo de la renovación urbana en el municipio y establecer estrategias que contribuyan a dicho propósito.
- Esta misma política entre otros lineamientos propone **“promover a partir del corto plazo la conservación del casco fundacional y el área central tradicional de Fusagasugá como un nodo de actividad urbana,** con una oferta equilibrada de usos y actividades, la renovación y recuperación de sus espacios públicos y la articulación de los inmuebles y lugares representativos de la ciudad con valor patrimonial”. Lo cual es contradictorio con la renovación urbana que según la norma nacional está enfocada a intervenir áreas deterioradas o de oportunidad. Ante lo anterior, se recomienda revisar.
- Por otro lado, aclarar la diferencia entre la política y las estrategias de renovación urbana y la de redensificación, ya que genera confusión.

Movilidad

- La política de movilidad urbana está enfocada a **“promover el uso de medios alternativos de movilidad como la bicicleta, favorecer la seguridad vial y garantizar el libre desplazamiento de los peatones”**. Sin embargo, se recomienda incluir en dicha política el componente de transporte de carga y transporte público. Así mismo, se recomienda revisar lo siguiente:
 - Frente a los proyectos de peatonalización y construcción de ciclorrutas, definir en el corto plazo los proyectos.
 - Se hace referencia a racionalizar el tráfico de carga con origen y destino en la ciudad de Fusagasugá y su conexión con la región, sin embargo, no se establece el cómo, tampoco cuales son los corredores permitidos para carga, que se tiene previsto en términos de infraestructura logística, zonas de actividad de carga, abastecimiento, así mismo, no define los componentes para el tráfico de carga (bahías de parqueo, zonas de cargue y descargue, entre otros).
 - Se debe definir en el presente proyecto de acuerdo el área destinada para parqueo, mantenimiento y adecuación del parque automotor de transporte público, así como las condiciones mínimas para su desarrollo.

Movilidad

- El POT plantea la ejecución de proyectos mediante APP de la siguiente manera “**podrá adelantar proyectos de interés mediante los esquemas de APP para financiar el desarrollo y operación de infraestructuras y equipamientos**”. Frente a lo anterior, se recomienda ampliar su alcance y establecer que el municipio de Fusagasugá podrá adelantar proyectos mediante los esquemas de las APP de acuerdo con lo definido en el ámbito de aplicación establecido en la ley 1508 de 2012 y demás normativa, la cual hace referencia al diseño y construcción de infraestructura y servicios asociados, o su construcción, reparación, mejoramiento o equipamiento.
- Se recomienda incluir las APP en los instrumentos de financiación, ya que no los menciona.

Espacio Público

- La política de espacio “busca que el municipio de Fusagasugá promueva el desarrollo de comportamiento cívico entorno al papel del espacio público como ámbito de integración social y factor determinante para la proyección de Fusagasugá”. Entre otros lineamientos se resalta la **“implementar un programa municipal para la recuperación de los espacios públicos invadidos”**. Sin embargo, no establece ni las normas, ni las condiciones para ello y el proyecto planteado en el programa de ejecución es la “reubicación de vendedores ambulantes y rehabilitación de zonas verdes” que como se mencionó anteriormente no indica ni donde ni cómo se reubicarán. Ante lo anterior, se recomienda profundizar la propuesta.
- En los lineamientos y normas para parques urbanos, el POT establece que “El Instituto Deportivo y Recreativo de Fusagasugá IDERF **elaborará la cartilla de lineamientos de diseño de parques urbanos**, en desarrollo de los conceptos y definiciones previstos en el presente artículo, **la cual será adoptada mediante Acto Administrativo en el corto plazo”**. Ante lo anterior, se recomienda establecer los contenidos mínimos de dicha cartilla y fijar los tiempos para su reglamentación en el proyecto de acuerdo.
- Finalmente, propone **crear el Comité Técnico del Sistema de Espacio Público**, el POT indica sus integrantes, pero no define sus objetivos y funciones. Por lo anterior, se recomienda detallar con mayor profundidad la propuesta y articular y coordinar las decisiones de este comité con otros comités, con el fin de facilitar las intervenciones a realizar en el espacio público.

Equipamientos

- El Componente de Equipamiento Colectivo “contiene las decisiones y lineamientos relativos al suelo con **destinación de uso dotacional, los equipamientos existentes y proyectados, así como sus servicios sociales**”. Sin embargo, no indica a que hace referencia con los equipamientos colectivos. En cuanto a las escalas de los **equipamientos colectivos y servicios sociales**, como el uso **dotacional**, no corresponde con las de la clasificación de los uso del suelo (vivienda, comercio, servicios, **institucional** e industrial), lo cual genera confusión y en ese sentido se recomienda revisar y realizar los ajustes respectivos. Así como también aclarar si es uso es dotacional o institucional.
- El POT indica que los servicios sociales de escala zonal son: Educación; Salud; Cultura, Recreación y Deporte; Culto; Seguridad Ciudadana, Defensa y Justicia; Administración pública y atención a la ciudadanía y servicios funerarios. En ese sentido, no el claro cuales son los servicios que prestan los equipamientos colectivos anteriormente mencionados.

Equipamientos

- El POT propone planes maestros de equipamientos y establece frente a ello lo siguiente: “La Administración Municipal en cabeza de la Secretaría de Planeación **adelantará en el mediano plazo** conjuntamente con las entidades responsables de cada servicio **el estudio específico que permita determinar estándares urbanísticos e indicadores que permitan la programación efectiva de los requerimientos de suelo y unidades de servicio** necesarias para atender los diferentes sectores en cada una de las escalas urbanas. La formulación de un plan maestro de equipamientos está orientado a la realización de un trabajo interdisciplinario para atender las necesidades que surgen entorno a: Educación; Cultura; Salud; Seguridad y convivencia ciudadana; Instalaciones deportivas y recreativas y **Plan maestro de turismo**”.
- Ante lo anterior, se recomienda establecer lineamientos y condiciones normativas mínimas para facilitar y promover la localización de los equipamientos en el territorio, lo cual contribuirá al logro de las políticas de corto, mediano y largo plazo del POT. Ejemplo: “la prestación de **servicios administrativos, educativos, de salud y turísticos**”.

Usos urbanos

- El POT define los usos por tipo de establecimientos e indica que “Para efectos de racionalización del ordenamiento urbano las actividades de la comunidad y los correspondientes usos del suelo se clasificarán con base en **cuatro actividades básicas**”. Sin embargo, **son cinco las actividades planteadas**: Vivienda (unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar), Comercio (tipo 1, 2 y 3), servicios (tipo 1, 2, 3 y especiales), industrial e institucional (tipo 1 y 2), éste último se confunde con los equipamientos, como se menciono anteriormente. Además, menciona que “cada una de las actividades básicas descritas anteriormente se clasificará en grupos afines para efectos de reglamentar sus patrones de ocupación y localización”. Lo cual, también es confuso. Ante lo anterior se recomienda revisar y ajustar.
- Frente a la Industria el POT lo define así: “Esta tipología industrial se define cuanto, a la utilización de equipos, personal, tecnología, áreas de sus instalaciones y volúmenes de producción; puede presentar interacciones con el ambiente superiores a los estándares de la vivienda y con aspectos urbanísticos”. Ante lo anterior, se recomienda definir a qué industrias hace referencia, cuales son sus categorías y parámetros para desarrollarla en el territorio.
- En cuanto a la clasificación de los comercios y servicios, se recomienda dejar un párrafo que permita actividades económicas nuevas que hoy no hay en el territorio y que por avances en la tecnología puedan localizarse tales como: Centro de materiales, parques científicos y de innovación, video juegos, entre otros.

Usos urbanos

- El POT establece que “la asignación de usos del suelo urbano se relaciona con el modelo de ciudad compacta, la relación de los usos promueve el mejoramiento de los estándares de calidad de vida. Basado en conformar una ciudad competitiva, articulada, equitativa y sostenible. Esta normativa incorpora los determinantes ambientales, la gestión del riesgo, el espacio público y las principales determinantes del ordenamiento”. Clasifica los usos del suelo como **principal, compatible, condicionado y prohibido** por zonas: **Residencial, Residencial Institucional, Residencial Comercial, Comercial y de Servicios, Industrial, Comercial y de Servicios Especiales**, entre otras. Ante lo anterior, se recomienda dar claridad al uso industria, porque como se mencionó anteriormente, no ha sido definido. Así como también, establecer las condiciones que deben cumplir los usos condicionados para localizarse en las diferentes zonas, ya que en la propuesta del POT no se establecen. Ejemplo:

Zona Industrial, Comercial y de Servicios Especiales	
Uso Principal	Industria definida, comercio y servicios especial 3
Uso Compatible	comercio y servicios especial 1 y 2
Uso Condicionado	No aplica
Uso Prohibido	Casas de lenocinio, tolerancia etc, lo no mencionados

Zona Comercial y de Servicios	
Uso Principal	Comercio y servicios tipo 1 y 2, institucional 1
Uso Compatible	Comercio y servicios tipo 3, Vivienda unifamiliar, bifamiliar, multifamiliar, institucional 1
Uso Condicionado	Comercio y servicios tipo 1 y 2, institucional 1
Uso Prohibido	Los no mencionados

Normatividad

- El POT realiza una descripción de normatividad para proyectos de vivienda y urbanísticos “Las áreas donde se puede desarrollar vivienda en Fusagasugá se encuentran divididas en dos áreas. Como se delimito en el plano UR-11-Mapa Normativo para vivienda. Para cada una de las áreas se han generado las siguientes disposiciones normativas”. Sin embargo, el POT no desarrolla la normatividad para usos de comercio, servicios e industria en el resto de la ciudad. Ante lo anterior, se recomienda incorporar la norma urbanística para todos los usos del suelo en el municipio. Ejemplo:

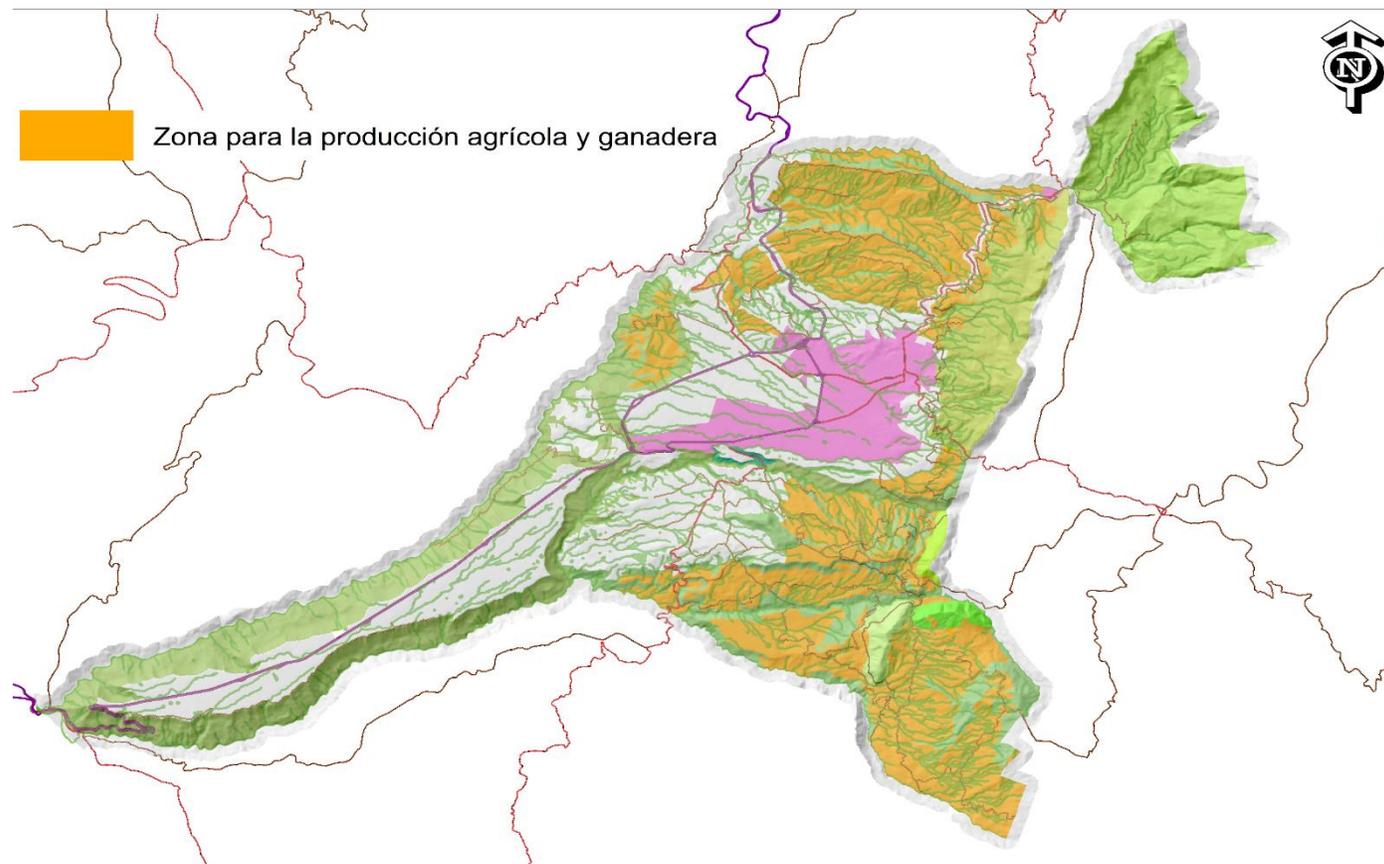
NORMATIVIDAD PARA DESARROLLOS URBANÍSTICOS Y CONSTRUCCIÓN DE COMERCIO E INSTITUCIONAL SECTOR 1		
NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES	SUBSECTOR 1-A	SUBSECTOR 1-B
ÁREA MÍNIMA DEL LOTE	De 72 m2 hasta 144 m2	144 m2 en adelante
CESIONES PUBLICAS OBLIGATORIAS	Predios cuya área bruta sea igual o superior a 1000 m2, debe destinarse	Predios cuya área bruta sea igual o superior a 1000 m2, debe destinarse

Normatividad

- El POT establece una normatividad para estacionamientos en proyectos de vivienda y urbanísticos, en los dos sectores mencionados anteriormente. Sin embargo, el POT no desarrolla el cuadro normativo para estacionamientos de proyectos comerciales tipo 1, 2 y 3, de servicios tipo 1, 2, 3 y especiales y para usos industriales para toda la ciudad. Ante lo anterior, se recomienda revisar el tema.

USO	PRIVADO	PUBLICO
Estacionamientos vehiculares comercio e institucional sectores 1 y 2	1 POR CADA 100 M2	1 POR CADA 100 M2
Estacionamientos para motocicletas comercio e institucional sectores 1 y 2	2 POR CADA 100 M2	1 POR CADA 100 M2
Estacionamientos para bicicletas en sectores 1 y 2	1 POR CADA 100 M2	1 POR CADA 100 M2

Componente Rural



Fuente: POT. Fusagasugá, 2019.

Políticas

- El POT plantea una política de desarrollo económico rural la cual consiste en “generar acciones que contribuyan al **desarrollo productivos de las actividades agropecuarias**, fortalecer la cadena de distribución y mejorar los procesos productivos”. La CCB resalta esta política al igual que sus estrategias, entre las cuales menciona las siguientes: i) generar en el corto plazo los **espacios adecuados de distribución para la producción agropecuaria**, generando estrategias de transporte colaborativo entre los pequeños productores para disminuir los costos; ii) disponer en el mediano plazo de un **centro de acopio de alcance regional**, como centro de negocios agropecuarios, entre otros.
- Los mismo que la política de movilidad rural, cuyas estrategias están encaminadas a “consolidar la malla vial rural, garantizando la conectividad con el área urbana y la región”. Sin embargo, se recomienda se establecer el nivel mínimo de intervención en términos de infraestructura, para lo cual se propone por ejemplo la implementación de placas huellas en dichas vías.

Usos de suelo

- El POT establece los siguientes usos del suelo rural: habitacionales (Vivienda del Propietario en suelo agropecuario y del propietario existentes en suelos de protección y unifamiliar dispersa), comerciales y de servicios (3 grupos), recreacionales (activa y pasiva o contemplativa) e institucionales. Sin embargo, no se definen los usos agroindustriales y piscícolas y estos sólo se mencionan en las áreas de corredores viales suburbanos y en los centros poblados, como uso condicionado y no se indican las condiciones que debe cumplir para localizarse en el territorio. Ante lo anterior, se recomienda desarrollar la norma urbanística para todos los usos del suelo con el fin de evitar vacíos jurídico en su implementación.

Usos Corredor Vial Suburbano de Primer Orden – Tramo 1	
Uso Principal	Servicios de ruta, Paradores, restaurantes y estacionamientos.
Usos Compatible	Comercio rural grupo 1,2 y 3, ciclo-rutas, Infraestructura para hospedaje, centros recreacionales y vacacionales, estaciones de servicio y terminales de transportes.
Usos Condicionados	Industrial, institucional rural, agroindustria, centros de diagnóstico automotriz.
Usos Prohibidos	Los no mencionados.

Programa ejecución

- El programa de ejecución contempla acciones estratégicas (programas) y proyectos. De estos últimos, que generen intervenciones sobre el territorio se mencionan los siguientes: el centro de acopio, la nueva terminal de transporte, centro de servicios y desarrollo agroindustrial, centro de manejo integral de residuos, entre otros. Sin embargo, también menciona como proyectos de corto, mediano y largo plazo para la política de desarrollo económico y de integración regional: actividades de fortalecimiento para la generación de empleo, formulación de planes maestros de servicios públicos, plan de zonas turísticas, desarrollo económico de corredores nacionales y hasta locales, programas de ecoturismo y agroturismo, los cuales en algunos casos son objeto de reglamentación como es el caso de los planes y cuyos contenidos mínimos y tiempos para su reglamentación deberían contemplarse en el POT y hay otros que no son proyectos sino acciones que podrían adelantar el municipio en el marco de otro tipo de instrumento como en una política pública sectorial o en el plan de desarrollo.
- En cuanto a la política de movilidad plantea como programas como la “formulación del plan maestro de movilidad”, “establecer los perfiles viales adecuados para facilitar la movilidad vehicular”, entre otros y como proyecto “el plan maestro de movilidad” e “implementar perfiles viales del POT”, para el corto y mediano plazo. En ese sentido, se recomienda establecer los contenidos mínimos y tiempos para su reglamentación.

Instrumentos

- Los instrumentos de planeación, gestión y financiación son descriptivos, no establecen los procedimientos para su implementación y algunos serán objeto de reglamentación como por ejemplo la unidades de planeamiento zonal y no indican los contenidos mínimos ni fija los tiempos para dicha reglamentación. Ante lo anterior, se recomienda desarrollar los instrumentos con mayor detalle y articularlos con el modelo de ciudad propuesto.
- Instrumentos de planeación: plan parcial, unidad de actuación urbanística, plan de mejoramiento y regularización, planes especiales de protección y unidad de planeamiento rural. Frente a los planes parciales el POT establece directrices, dentro de los cuales señala que “los planes parciales **también podrán ser aplicables para complementar la planificación de las localidades en el caso de los distritos**, cuando así lo señalare el Plan de Ordenamiento Territorial, **evento en el cual se denominará planes locales**”. Sin embargo, Fusagasugá no es Distrito y los planes locales no están relacionados en los instrumentos de planeación del POT anteriormente mencionados, por lo anterior, se recomienda revisar o eliminar dicho texto.

Instrumentos

- El POT plantea como instrumentos de gestión del suelo los siguientes: Reajuste de tierras o integración inmobiliaria, cooperación entre partícipes, compensaciones, declaratoria de desarrollo y construcción prioritaria, banco inmobiliario, **adquisición de suelo por metro de utilidad pública**, enajenación forzosa, enajenación voluntaria y expropiación, **zonas geoeconómicas homogéneas**, afectación por obra pública, **gestión de cargas y beneficios, definición de los beneficios** y de los criterios para su distribución, entrega anticipada de cesiones y bonos de reforma urbana. Se recomienda indicar cuando de aplica reajuste de tierras y cuando la integración inmobiliaria, porque ambos tienen la misma función generar una nueva configuración predial.
- Las zonas geoeconómicas homogéneas el POT las define como “**el mapa constitutivo** de las zonas homogéneas físicas **con valores unitarios similares** en cuanto a su precio, según las condiciones del mercado inmobiliario, las cuales servirán de referencia para: Liquidar las obligaciones urbanísticas,...”. Se recomienda revisar porque no es un instrumento por si solo, se utiliza para liquidar la plusvalía.
- El reparto de cargas y beneficio es un principio de la Ley 388 y no un instrumento, en ese sentido se recomienda definir y aclarar las cargas generales, cargas locales y los beneficios, ya que “los costos asociados a la formulación y gestión del Plan Parcial” no son cargas generales según la ley.

Instrumentos

- El POT plantea como instrumentos de financiación los siguientes: valorización, plusvalía, impuesto de delineación urbana, transferencia de derechos de construcción, cesiones urbanísticas y transferencia de cesiones, **gestión asociada y reparto equitativo de cargas y beneficios, creación del banco de suelo e inmobiliario** y fondos de compensación. Se recomienda revisar la gestión asociada y reparto equitativo de cargas y beneficios, ya que no es claro.
- Frente a la creación del banco de suelo e inmobiliario el POT indica que “será la entidad de gestión para concretar y administrar los inmuebles fiscales. Se deberá crear el Fondo De Desarrollo Municipal, el cual se constituirá y reglamentará con el objetivo de almacenar y ordenar los recursos recaudados en materia de impuesto de delineación urbana, etc., que permita desarrollar la infraestructura pública municipal, establecida en la ley 388 de 1997”. Se recomienda indicar cómo va a operar, aclarar cuál sería la destinación de estos recursos y la diferencia de este banco con el banco inmobiliario mencionado en los instrumentos de gestión.
- Finalmente, frente a la creación de una “institucionalidad en el ordenamiento territorial con autonomía administrativa y que cuente con recursos propios, destinada al desarrollo urbanístico, con una estrategia de gestión orientada a la aplicación efectiva de los instrumentos de gestión territorial”, se recomienda revisar para evitar duplicidad en las funciones que debe ejercer la Secretaría de Planeación del municipio.

Régimen de transición

- El Artículo 298 que hace referencia al Régimen de Transición establece que **“Facúltese al alcalde Municipal para que en un lapso no superior a doce (12) meses contados a partir de la entrada en vigencia del presente POT, expida todos los decretos reglamentarios esenciales para la implementación y dinamización del presente instrumento de desarrollo territorial. Mientras la Administración Municipal expide las normas que este Acuerdo se autoriza, estarán en vigencia las normas actuales, siempre y cuando no sean contrarias a las establecidas en el presente POT”**. Ante lo anterior, se recomienda que el POT desarrolle los contenidos requeridos, con el fin de generar estabilidad jurídica y reducir los niveles de incertidumbre.

Conclusiones

- Es un POT descriptivo, no es clara su estructura, ejemplo: se repiten las política y estrategias en el componente general y en el urbano y luego éstas se vuelven programa y proyectos en el programa de ejecución.
- No cuenta con una estrategia normativa, las normas urbanísticas no son claras para realizar intervenciones en el territorio. No establece áreas de actividad que permitan identificar las vocaciones del territorio, tampoco desarrolla los tratamientos sólo menciona la conservación, la renovación y el desarrollo de manera aislada. No establece normas de edificabilidad para el desarrollo comercial, servicios e industrial. Se menciona la mitigación de impactos para los usos del suelo rural, pero no los desarrolla.
- El POT será objeto de reglamentación posterior (estudios, planes maestros, cartilla de lineamientos de parques urbanos, Comités, entre otros) sin tiempos ni lineamientos claros.

Ante lo anterior, se recomienda revisar y desarrollar con mayor detalle en el articulado la norma urbanística, ya que esto permitirá el fortalecimiento y consolidación de las actividades económicas ubicadas en el territorio y la localización de nuevas que contribuyan al desarrollo económico y al modelo de ciudad propuesto para el municipio.

Inquietudes del sector empresarial

Los empresarios una vez revisada la propuesta del POT plantean las siguientes inquietudes:

- El municipio no es agrícola, pero si es centro de mercadeo y comercialización de alimentos, para lo cual requiere el desarrollo del tema de logística y la agro transformación.
- Centralidad de una región de Sumapaz que produce alimentos.
- Promover la educación, la salud y los demás servicios para el adulto mayor, como dinamizadores de empleo y de la economía local.
- Retos de la integración regional: movilidad, manejo de residuos sólidos, preservación de la estructura ecológica principal, vocaciones productivas para ser más competitivos y en ese sentido la agroindustria, el turismo, cluster para el adulto mayor son las actividades potenciales de la región del Sumapaz y esto no se ve reflejado en el POT.

Inquietudes del sector empresarial

- Proyecciones de servicios públicos frente al crecimiento y desarrollo propuesto en el POT.
- No se evidencia el fortalecimiento de la avicultura como una actividad económica tradicional del municipio.
- Hay que definir si se mantiene el micro fraccionamiento de la tierra para casas de recreo o no.
- Fusagasugá cuenta con urbanizaciones informales (tres esquinas, la negrita) y este tema no se contempla en el POT.
- No se evidencia una propuesta clara para Chinauta para atraer nuevas actividades y desarrollo.
- No se mencionan a los viveristas ni se menciona el ornato para el municipio.
- Es fundamental dar solución a la movilidad urbana, ya que solo cuenta con dos vías arterias y no hay vías paralelas alternas, lo cual afecta la competitividad de la ciudad.

Inquietudes del sector empresarial

- Es necesario generar propuestas para los bordes de la ciudad.
- Se plantea un porcentaje de zonas verdes públicas para los nuevos desarrollo en los sectores 1 y 2, pero no en la ciudad consolidada.
- Resaltan los estudios de amenaza y riesgos, el de patrimonio cultural construido elaborados y proyectos como el parque del agua.
- El POT propone en zonas de alto y mediano riesgos tres zonas de expansión 2, 3 y 4 en el costado oriental.
- Falta de una visión holística en el POT a través del cual se identifique un horizonte común.
- El Patrimonio natural y cultura construido como atractivo del turismo, tema que se menciona, pero no se desarrolla.
- El POT deja muchos vacíos y preocupa su implementación por parte de las curadurías urbanas.
- La participación debe ser en todas las etapas del POT.