

# Recomendaciones al POT de Soacha

octubre de 2020

**#SOYEMPRESARIO**

# Recomendaciones: La Competitividad como eje estructurante del POT

## Facilitar las condiciones para integrar la ciudad a las nuevas tendencias

- Cambios tecnológicos
- Innovación
- Redes
- Calidad de vida
- Sostenibilidad

## Mypimes

- Facilitar la mezcla de usos del suelo
- Facilitar la ampliación de infraestructura en las empresas
- Promover el desarrollo productivo en el municipio

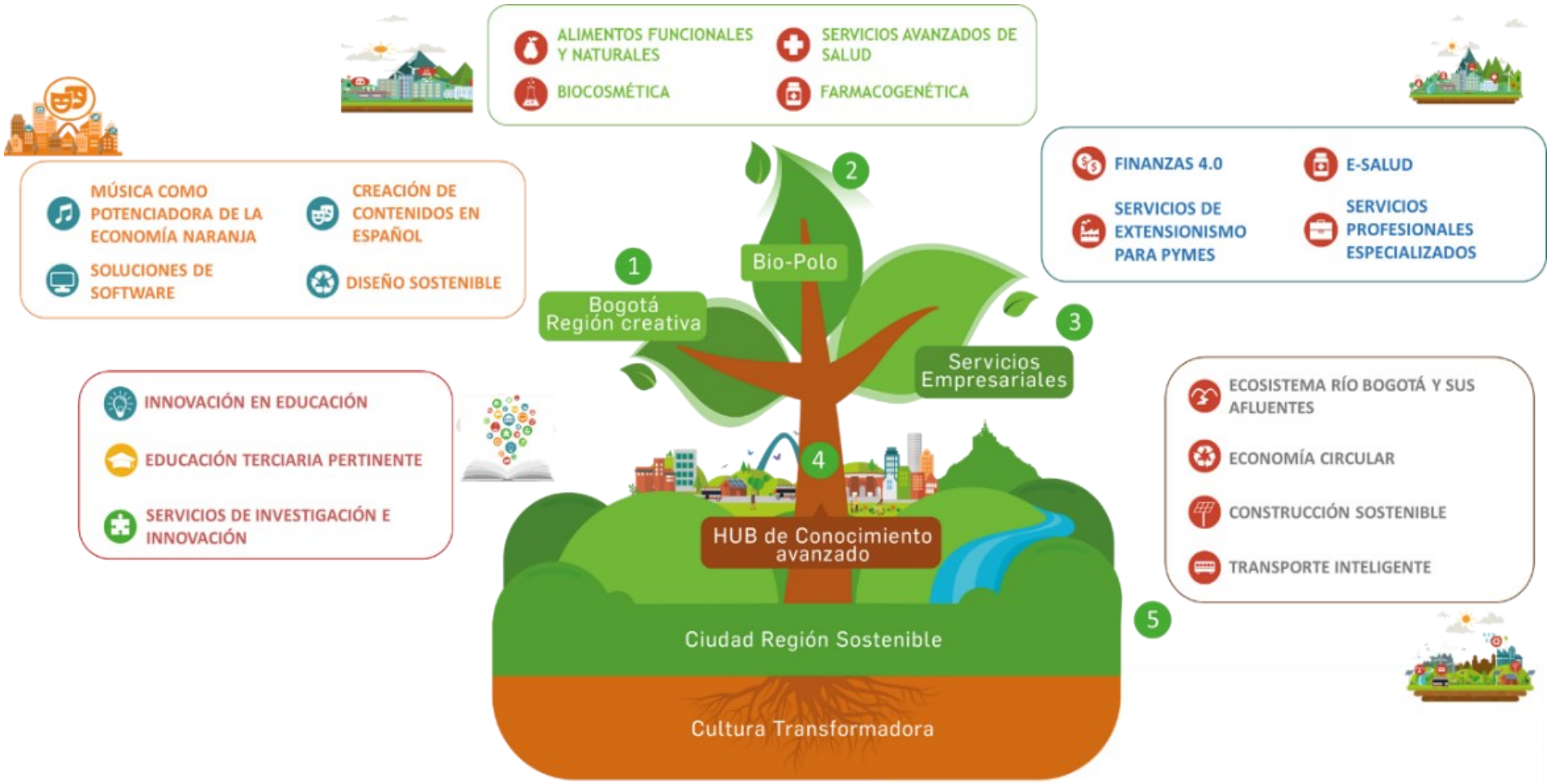


## Estructuras urbanas

- Movilidad
- Conectividad
- Nuevos usos por vocación productiva

- La claridad normativa es fundamental para la localización y gestión de la actividad productiva.
- La infraestructura y la plataforma de servicios son determinantes para ayudar a la competitividad del municipio y la región.
- El desarrollo económico y empresarial, actual y futuro de la ciudad, requiere de acciones concretas y sostenibles en el POT.

# Vocación productiva

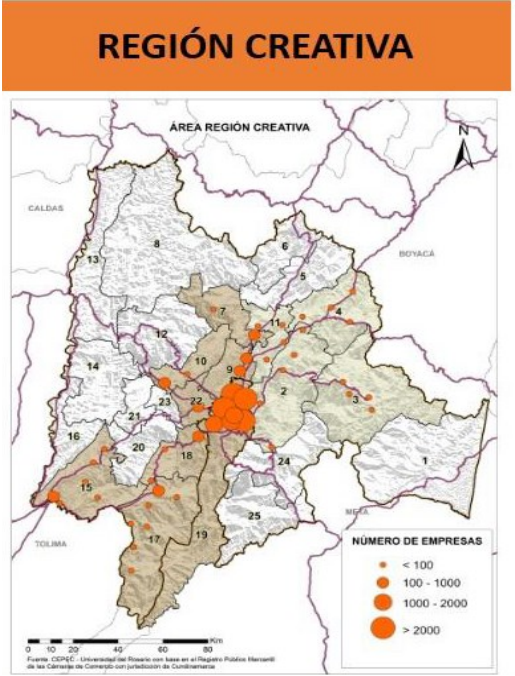


Fuente: Comisión Regional de Competitividad de Bogotá Cundinamarca – Secretaría Técnica CCB (2017).

# Modelo Ocupación del Territorio

Soacha a diciembre de 2018 contaban con 16.465 empresas, de las cuales el 99% son pequeñas y microempresas, el 1 % son medianas y grandes empresas.

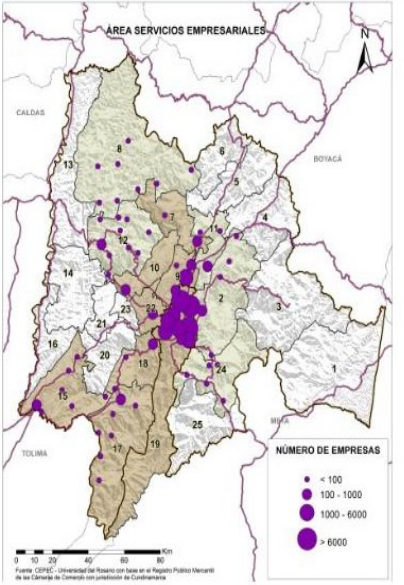
- **Biopolo:** 37.307 empresas, de las cuales 32.203 se ubican en Bogotá y 5.104 en 7 Subregiones de Cundinamarca (25 municipios), dentro de los cuales se destacan **Soacha (15,4%)**, Fusagasugá (14,8%), Chía (14,2%), Zipaquirá (9,7%) y Cota (7,6%).
- **Región creativa:** 29.461 empresas, de las cuales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



# Modelo Ocupación del Territorio

- **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%).

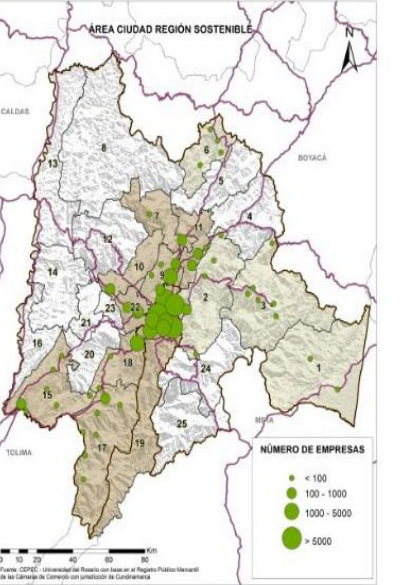
SERVICIOS EMPRESARIALES



HUB DE CONOCIMIENTO AVANZADO



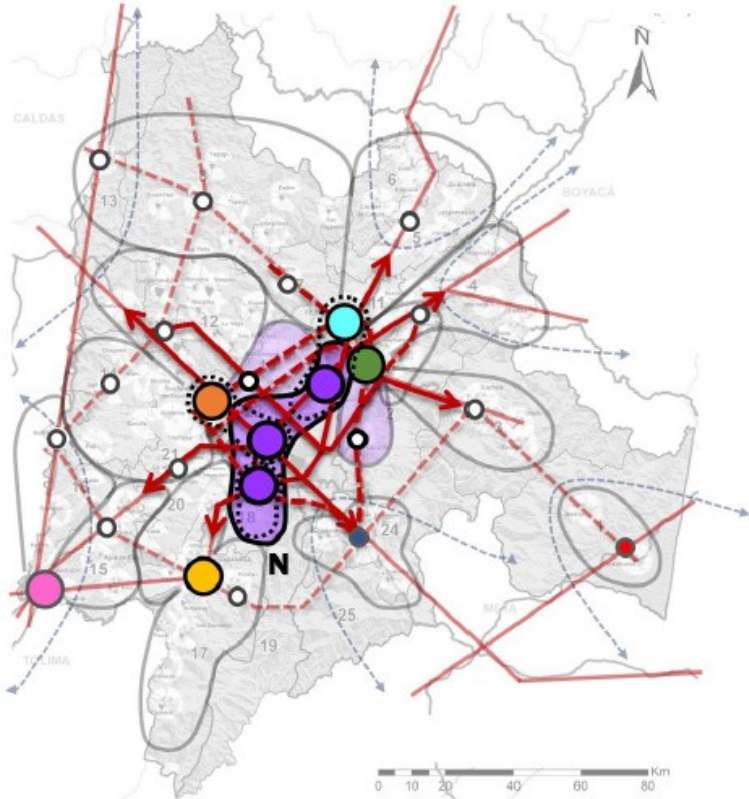
REGIÓN SOSTENIBLE



# Modelo Ocupación del Territorio

Modelo basado en plataformas territoriales funcionales. Objetivos: Articular el ordenamiento territorial con la espacialización de la EEI, fortalecer los nodos regionales y subregionales, identificar proyectos de infraestructura que conecten las diferentes zonas y proponer lineamientos de ordenamiento que contribuyan a fortalecer y consolidar las actividades económicas.

**Zona Centro: Nodo Regional Soacha, Mosquera/Funza y Chía.** Deberán ofrecer el soporte a empresas de las otras plataformas de las demás zonas, especialmente en Hub de Conocimiento Avanzado, Región Creativa y Servicios Empresariales. El fortalecimiento en Hub de Conocimiento Avanzado debe tener potencial regional y, en este caso, concentrar parte de su enfoque en Región Sostenible y Biopolo, por ser de especial interés respecto al Río Bogotá y a la actividad más generalizada en la región. Esta Zona, se constituye en el motor de la EEI, por lo cual, su fortalecimiento debe ir orientado a consolidar y especializar, incluso a incorporar nuevas áreas.



Énfasis productivo: alimentos funcionales y naturales, creación de contenidos en español y servicios de investigación.

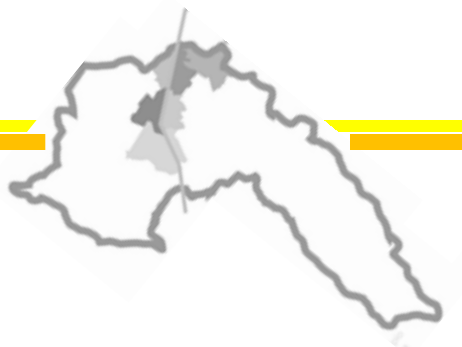
# Mesas de trabajo – insumos POT Soacha

PLAN DE TRABAJO POT SOACHA					CRONOGRAMA													
ACTIVIDADES		INFORMACIÓN BASE	PARTICIPANTES	FECHA	MAY	JUN	JUL	AGO	SEP	OCT	NOV	DIC						
1	MESA TECNICA: Proyección poblacional, suelo de expansión y necesidades de vivienda	Proyecciones poblacionales contrastada con la oferta de vivienda y suelo de expansión (Camacol).	CAMACOL, AMARILO, PGP, MVCT, PROBOGOTÁ y Asesores Alcaldía	20/05/20														
	Documento compilatorio (PBR)			27/05/20														
2	MESA TECNICA: Visión regional y competitividad	Estudio huella Urbana (IDOM) interacciones regionales (Camilo Santamaría), visión CIT (Mauricio Molina), Matriz Regional FRB (Patricia Gonzalez)	IDOM, Camilo Santamaría, CIT, Gobernación, CAMACOL, AMARILO, PGP, Cámara y Comercio, PROBOGOTÁ y Asesores Alcaldía	27/05/20														
	Documento compilatorio (PBR)			3/06/20														
3	MESA TECNICA: Componente ambiental, riesgo, espacio público y EEP	Determinantes legales y ambientales e indicadores OUR (Camacol), condición riesgo (CAR) y como integrar áreas de riesgo con espacio público (Amarillo)	CAMACOL, AMARILO, PGP, experto invitado, PROBOGOTÁ y Asesores Alcaldía	3/06/20														
	Documento compilatorio (PBR)			10/06/20														
4	MESA TECNICA: Sistema de movilidad y transporte	Planteamiento inicial de Movilidad (POT), articulación TM y aperturas viales.	TM, Cámara y Comercio, CAMACOL, AMARILO, PGP, PROBOGOTÁ y Asesores Alcaldía	10/06/20														
	Documento compilatorio (PBR)			17/06/20														
5	MESA TECNICA: Norma urbana, tratamientos y áreas de oportunidad	Consideraciones de norma a incorporar (CAMACOL, AMARILO Y PGP)	CAMACOL, AMARILO, PGP, PROBOGOTÁ y Asesores Alcaldía	17/06/20														
	Documento compilatorio (PBR)			24/06/20														
6	MESA TECNICA: Proyectos estratégicos e instrumentos de gestión y financiación	Consideraciones a incorporar (CAMACOL, AMARILO Y PGP)	CAMACOL, AMARILO, PGP, PROBOGOTÁ y Asesores Alcaldía	24/06/20														
	Documento compilatorio (PBR)			1/07/20														

Mesas de trabajo adelantadas entre mayo y junio en alianza con ProBogotá



# REVISIÓN Y AJUSTE AL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE SOACHA



## Mesa Tematica No. 1

Miércoles 20 de mayo de 2020  
21 asistentes

### Objetivo:

Discutir temas relacionados con la metodología a utilizar en el POT para proyección poblacional, suelo de expansión requerido y necesidades de vivienda. Lo anterior a partir de las dos (2) presentaciones:

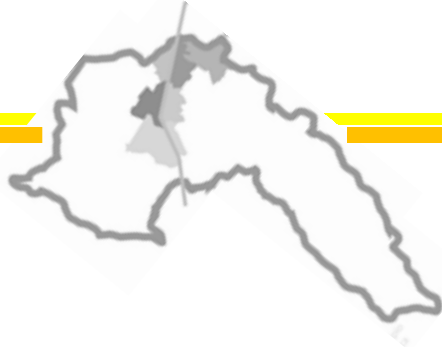
1. Importancia del mercado edificador en Soacha - Cundinamarca (Camacol B&C ) y necesidades de habilitación de suelo para atender la necesidad de vivienda requerida en el municipio.
2. Reflexiones sobre habilitación de suelo en Soacha (Camacol B&C )  
Demanda mínima de 55.726 hogares.

### CONCLUSIONES

- El corredor de la Autopista Sur tiene el mercado inmobiliario más importante después de Bogotá según el análisis entre lanzamientos, iniciaciones y ventas; la participación en las unidades de vivienda del corredor sur es del 42% donde Soacha aporta el 90.3% con una vocación VIS ( 9.200 unidades por año).
- Los factores a tener en cuenta para calcular la necesidad de vivienda son: Crecimiento poblacional, recomposición de los hogares, producción de vivienda informal y el déficit de vivienda.
- Para determinar la necesidad de habilitación de suelo deberán complementar las cifras del DANE con, la metodología MVCT a partir de estudios de la Universidad de New York que considera las densidades promedio en ciudades del mundo y la generación de vivienda requerida, e incorporar un un factor diferencial a partir de la metodología de las aglomeraciones. (Montenegro 2007).
- Hubo reflexiones sobre el cambio en las dinámicas sociales del territorio, como pasar de obreros a empleados, lo cual genera un comportamiento diferente en el mercado de vivienda y desarrollo del territorio.
- Es importante la articulación entre Soacha y Bogotá con vías como la ALO Sur, o la Av. Ciudad de Cali. Elementos que se vuelven estructurantes en el desarrollo para garantizar un adecuado comportamiento en el territorio.
- Hay un déficit de espacio público, vías locales y arteriales y equipamientos para lo cual se deben integrar al POT herramientas que permitan generar nuevo espacio público y equipamientos, no sólo por Planes Parciales sino también por gestión de la administración local.
- Al definir los suelos de expansión es importante que se tenga en cuenta su impacto en la economía local y el valor del suelo para la toma de decisiones del POT Soacha.



# REVISIÓN Y AJUSTE AL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE SOACHA



Mesa Tematica No. 2

Miércoles 27 de mayo de 2020  
27 asistentes

### Objetivo:

Discutir temas relacionados con las dinámicas de expansión urbana a escala regional y sus externalidades sobre el municipio de Soacha, así como las oportunidades económicas del municipio, fruto de los distintos análisis realizados por la Cámara de Comercio de Bogotá. Lo anterior a partir de 3 presentaciones:

1. Estudio de crecimiento y evolución de la huella urbana para Bogotá Región. (IDOM)
2. POT de Soacha, análisis regional. (Arq. Camilo Santamaria) visión del modelo regional del POT, los proyectos a tener en cuenta, la dinámica del suroccidente de Bogotá, el análisis de equipamientos de Soacha, la potencial vocación de industria, logística y zonas francas y los aportes de los planes parciales y macroproyectos de vivienda.
3. Competitividad y planeación regional (Cámara de Comercio de Bogotá)

### CONCLUSIONES

- A nivel regional, en los últimos 6 años, se han ocupado 1.500 ha de espacios protegidos y 1.900 ha de suelos agrológicos, las redes de servicios públicos se encuentran cerca a su capacidad máxima, y hay un manejo desarticulado de las aguas residuales, empleo está centralizado, Red vial desarticulada e insuficiente. Importancia de la planificación regional con enfoque sostenible para revertir la tendencia a partir de las vocaciones del territorio.
- Alrededor de Soacha, los suelos agrológicos son de nivel 5 y 6, Solo alrededor de la ALO se encuentran unos pequeños espacios con suelos tipo 2 y 3. Soacha tiene el potencial de expandirse desde su actual límite urbano hacia el Río Bogotá, sin afectar suelos de importancia agrológica.
- Proyectos a tener en cuenta: Estaciones de Transmilenio en la Av. Ciudad de Cali; ALO sur, importante corredor de movilidad que será la puerta de entrada de la carga de Buenaventura; Av. Circunvalar de Oriente, vía que permitiría conectar el túnel de la Vía al Llano con la Av. Terreros; Av. Dagoberto García, vía que conecta Corabastos con Soacha; Av. Guayacanes, importante corredor del suroccidente de Bogotá, que conectaría el sector de la ciudadela El Porvenir con Ciudad Verde; y Potencial punto de descentralización de Corabastos en el cruce de la Av. Indumil con la Vía a Mondoñedo.
- Oportunidad por localización de un parque industrial (1.000 has), de Soacha a lado y lado de la ALO.
- Es necesario equilibrar la ciudad planificada con la no planificada. Equiparar la ciudad informal. La relación de EP en suelo planificado y ocupado informalmente es de 21% y 5.2%
- Se destaca la importancia de proyectos como el de Ciudad Verde a la hora de generar equipamientos y espacio público para el municipio. (57.1 has)
- Se evidencia la necesidad de incorporar instrumentos de captura de valor al POT, con el fin de fomentar el desarrollo equilibrado del territorio.

# REVISIÓN Y AJUSTE AL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE SOACHA

Mesa Tematica No. 2

Miércoles 27 de mayo de 2020  
27 asistentes



CONTINUACION CONCLUSIONES

Especialización inteligente Bogotá Cundinamarca. Según el estudio adelantado por la CCB con otros aliados, el municipio de Soacha concentra empresas con vocación productiva en:

- Biopolo: 15.4% de las empresas relacionadas con alimentos funcionales en la región se encuentran en Soacha
- Servicios empresariales, alto volumen en extensión de pymes, servicios profesionales especializados y sector financiero
- Región sostenible: 15% de las empresas se encuentran en Soacha
- Economía circular, construcción sostenible, Soacha concentra el 20.3% de las empresas a nivel regional
- Hub de conocimiento avanzado. 12.4% de las empresas se encuentran en Soacha
- Región Creativa: 20.3%. es una concentración significativa. El municipio tiene el mayor potencial en este sector

Para capitalizar estas oportunidades, Soacha debe desarrollar fortalezas y ventajas competitivas en las áreas a priorizar, especializarse científica y tecnológicamente, creando una masa crítica productiva y un mayor dinamismo empresarial.

Soacha contaba con 14.905 a diciembre de 2019. 81% personas naturales y 14% SAS. En tamaño, el 98% son micro, casi el 2% medianas y un pequeño porcentaje medianas y grandes.

La CCB se comprometió con la alcaldía de Soacha en impulsar el desarrollo turístico municipal.

# REVISIÓN Y AJUSTE AL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE SOACHA

## Mesa Tematica No. 3

Miércoles 3 de junio de 2020  
27 asistentes



### Objetivo:

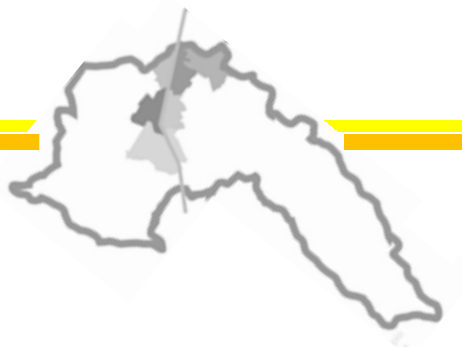
Analizar temas relacionados con la Estructura Ecológica Principal, Espacio Público y Gestión del riesgo en Soacha, a partir de las (3) presentaciones preparadas:

1. Inclusión y gestión de riesgo en Soacha (Secretaría de Planeación del municipio de Soacha)
2. El municipio de Soacha y su Estructura Ecológica principal (Camacol)
3. Cómo integrar áreas de riesgo con espacio publico: caso de estudio (AMARILO )

### CONCLUSIONES

- Sobre la gestión de riesgo en Soacha, aún hay dos estudios pendientes de revisión por parte de la CAR que son los estudios del cambio climático e incendios forestales. Próximamente el Municipio recibirá las observaciones pertinentes (15 días).
- La Estructura Ecológica Principal es fundamental en la toma de decisiones como elemento de superior jerarquía y ordenadora del territorio que debe estar armonizada con el POMCA. Es destacable el hecho de que 90% de suelo urbano coinciden con la categoría de uso múltiple (según POMCA), pero se debe revisar la categoría de suelo de expansión porque el 21 % esta en áreas protegida (según POMCA).
- Sobre la armonización entre POT Y POMCA, se resalta la clasificación e incorporación adecuada de las rondas como parte de la Estructura Ecológica Principal, así como las zonas de protección, áreas de riesgo y figuras ambientales que conforman esta estructura.
- Es necesario que el POT incorpore y adopte el régimen de transición para facilitar los procesos de licenciamiento y acciones urbanísticas. (POT-POMCA)
- Sobre el manejo de residuos: Es Importante definir a través del POT áreas para disposición de residuos en armonía con lo dispuesto en el Decreto 472, y que correspondan a las zonas de mayor actividad edificadores para evitar impactos ambientales mayores.
- Se considera importante incorporar en el análisis para el POT: las disposiciones nacionales en cuanto al acotamiento de ronda, la armonización del lenguaje y requisitos y competencias de las autoridades municipales para la aprobación de permisos. Así como los problemas ambientales en la cuenca media y alta del Río Soacha donde la condición ambiental es crítica.
- Gran reto: La ciudad informal.

# REVISIÓN Y AJUSTE AL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE SOACHA



## Mesa Tematica No. 4

Miércoles 10 de junio de 2020  
21 asistentes

### Objetivo:

Discutir los temas relacionados con las infraestructuras para la movilidad y el transporte del municipio de Soacha, desde los planteamientos del POT 2019 del entramado vial del municipio, pasando por el proyecto de Fase II y III de Transmilenio, para finalizar con la propuesta de extensión de la Av. Ciudad de Cali hasta la ALO Sur.

1. Componente de movilidad - proyecto POT 2019 (Secretaría. De Planeación Soacha)
2. Fase II y III de Transmilenio Soacha (TM)
3. Extensión de la Av. Ciudad de Cali en el Municipio de Soacha. (AMARILO)

### CONCLUSIONES

- El sistema de movilidad del POT 2019 plantea una serie de propuestas robustas con combinación multimodal con lo cual se obtiene un equilibrio en la movilidad del municipio. El reto es la gestión de los proyectos y la financiación de los mismo y articular el desarrollo urbano alrededor de estas vías
- En el articulado debe incorporarse los instrumentos que permitan posibilitar estos proyectos
- Dentro de las alternativas se encuentra la desconexión la autopista sur pasando a la ALO y la Av. Ciudad de Cali la carga, facilitando conexiones con las áreas de producción de Bogotá
- El proyecto fase II y III de Transmilenio estaría listo para 2023, con una estimación de usuarios de 400.000 a 2024.
- Articular las troncales en sentido longitudinal con un sistema de alimentación interno, que permita reducir el número de validaciones diarias para acceder a transporte público masivo.
- Se plantea un robusto sistema de ciclo rutas, que recoge ciclo rutas de los planes parciales y las existentes, generando una mejor red, permitiendo suplir necesidades de movilidad en el municipio
- Algunas características del proyecto Transmilenio fase II y III, permite ver como las estaciones pueden generar dinámicas interesantes en el municipio para incorporar proyectos TOD.
- La adopción del POT es fundamental para abrir la troncal de la av. Ciudad de Cali y la posibilidad de un nuevo patio taller TM.

# REVISIÓN Y AJUSTE AL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE SOACHA



## Mesa Tematica No. 5

Miércoles 17 de junio de 2020

17 asistentes

### Objetivo:

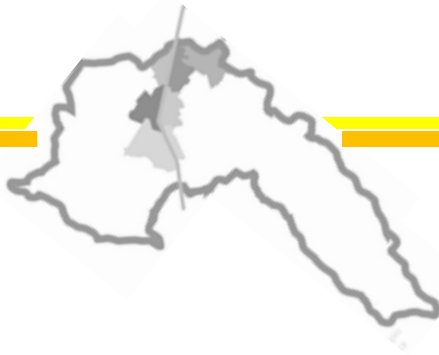
Discutir temas relacionados con los Proyectos Estratégicos y Norma Urbana, a partir de las presentaciones de Probogotá sobre el “DOFA y Orientaciones Estratégicas en el territorio Soacha y Sibaté” y la presentación de Camacol sobre Norma Urbana.

1. DOFA Soacha-Sibaté y orientacione estratégicas (ProBogotá y Cámara de Comercio de Bogotá)
2. Observaciones a la norma urbana POT Soacha 2019 (Camacol)

### CONCLUSIONES

- Se pone en evidencia algunas problemáticas del territorio: falta de estructura urbana, conectividad regional, minería y ocupación ilegal, y sistema de transporte público.
- Entre las oportunidades identificadas están: la localización estratégica, la industria como detonante de empleo, la generación de vivienda con oportunidad en la creciente población del municipio y los hitos arqueológicos y ambientales.
- Se presenta como principal reto la búsqueda de oportunidades inmediatas para la generación de empleo donde la industria juega un papel importante. La industria enfrenta una problemática normativa que debe ser subsanada, teniendo en cuenta su potencial.
- Se reiteraron temas sobre la importancia de determinar con claridad en el POT los % de cargar urbanísticas y la necesidad de revisar instrumentos que propicien la construcción y ejecución de equipamientos.
- El Ministerio de Vivienda destacó la dificultad de incorporar áreas mínimas en vivienda en el POT, la importancia de los Bienes de Interés Cultural BIC en el ordenamiento del territorio, planteo la posibilidad de incluir centralidades en suelo de expansión en proyectos como Ciudad Verde 2, y resaltó la importancia de hacer coincidir la prestación de servicios públicos en los suelos de expansión.
- El reto en movilidad y el mejoramiento integral de barrios es fundamental para el desarrollo del territorio.

# REVISIÓN Y AJUSTE AL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE SOACHA



Mesa Tematica No. 6

Miércoles 24 de junio de 2020  
23 asistentes

**Objetivo:**

Discutir temas relacionados con los instrumentos de financiación para hacer posible el desarrollo urbano del municipio de Soacha, a partir de 3 ejes temáticos: la incidencia tributaria y la plusvalía; los instrumentos de financiación planteados en el POT de 2019, específicamente el reparto de cargas y beneficios y la valoración del suelo ambiental.

1. Incidencia de la carga tributaria local sobre la actividad edificadora (Camacol)
2. Observaciones instrumentos de financiación POT de Soacha 2019 (Camacol)
3. Valoración económica ambiental (Camacol)

**CONCLUSIONES**

- La importancia de la actualización catastral como herramienta clave para el municipio en cuanto al recaudo, y la necesidad de incluir en el POT la herramienta para ajustes cartográficos.
- Se resaltó la importancia de incluir instrumentos como el reparto equitativo de cargas y beneficios, plusvalía y financiación de equipamientos. Sobre el reparto, se hicieron sugerencias sobre como vincular además de espacio público, vías y redes, cargas generales y la definición de una única unidad de medida que permita hacer los cálculos adecuadamente.
- Es necesario identificar en espacio público y suelo de protección posibles receptores de cargas. Se debe tener una línea base que permita proponer nuevos instrumentos bajo la claridad de las necesidades municipales.
- Es necesaria una norma dinámica donde el aumento de la densidad se canjee por cargas adicionales y que esto permita una adaptación a las necesidades de la ciudad
- Incentivos para la financiación de equipamientos, como una necesidad del municipio mediante aplicación de edificabilidades adicionales, teniendo claridad que esto debe quedar reglamentado en el POT, incorporando los términos, jerarquías y elementos indispensables para su ejecución.
- Valorar la posibilidad de aplicar cargas al suelo con valor ambiental. Para ello, se sugiere la identificación de las zonas generadoras y receptoras en el POT.

#SOYEMPRESARIO

Gracias