



## Acuerdo No. 32 del año 2013

(Diciembre 23 de 2013)

Página 1 de 167

### **POR EL CUAL SE ADOPTA LA REVISIÓN Y AJUSTES DEL PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE MOSQUERA - CUNDINAMARCA**

El Honorable Concejo Municipal de Mosquera, en ejercicio de las atribuciones constitucionales y legales, en especial de las conferidas por la Constitución Nacional, la Ley 388 de 1997 y las demás normas legales correspondientes al Ordenamiento Territorial.

#### **CONSIDERANDO:**

Que el Municipio de Mosquera adoptó su Plan Básico de Ordenamiento Territorial, mediante Acuerdo número 01 de 2.000, el cual ha sido ajustado y modificado mediante los Acuerdos Municipales 020 de 2006 y 028 de 2009.

El presente documento es el resultado de la consultoría elaborada por la Universidad Nacional de Colombia en el proceso de revisión y ajuste al Plan Básico de Ordenamiento Territorial -PBOT 2013- del municipio de Mosquera, como un procedimiento de carácter técnico, político y jurídico establecido en la Ley 388 de 1997.

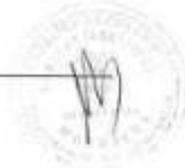
Que la Administración Municipal acometió los estudios técnicos, para la revisión y ajuste al Plan Básico de Ordenamiento Territorial de Mosquera.

Que en desarrollo de lo establecido en las normas legales vigentes, se agotaron todas las instancias de concertación y consulta (Consejo de gobierno, Corporación Autónoma Regional, Consejo Territorial de Planeación, gremios económicos, ecológicos, cívicas, juntas de acción comunal, etc.) para dar publicidad a las propuestas municipales y regionales, tal como consta en las respectivas actas y/o conceptos.

Que el señor Alcalde Municipal ha presentado a la consideración del Concejo Municipal la revisión y ajustes al Plan Básico de Ordenamiento Territorial del municipio, en cuya elaboración se han cumplido las etapas legales de concertación y de discusión.

Que los ajustes al Plan propuesto se encuentran concertados con la autoridad ambiental Corporación Autónoma Regional de Cundinamarca CAR, mediante la Resolución No.2368 de 2013.

Que de conformidad con el artículo 5 del Decreto No. 4002 de 2004 los Concejos municipales, por iniciativa del Alcalde y en el comienzo del periodo constitucional de éste, podrán revisar y ajustar los contenidos de largo, mediano o corto plazo de los Planes de Ordenamiento Territorial, siempre y cuando haya vencido la vigencia de cada uno de ellos; y que de conformidad con el artículo 6 de la misma norma, a iniciativa del Alcalde, y en cualquier momento, podrá iniciarse la modificación excepcional de alguna o algunas de las normas urbanísticas de carácter estructural o general del plan de ordenamiento, siempre y cuando se demuestren y soporten técnicamente los motivos que dan lugar a la modificación. Instrumentos a los que se hace necesario acudir teniendo en cuenta que nuestro municipio ha sufrido grandes cambios ante el acelerado crecimiento económico, industrial y poblacional.



## Acuerdo No. 32 del año 2013

(Diciembre 23 de 2013)

Página 2 de 167

Que el Artículo 40 de la Ley 1523 de 2012 (Por medio de la cual se adoptó la política nacional de gestión del riesgo de desastres y se establece el Sistema Nacional de Gestión del Riesgo de Desastres y se dictan otras disposiciones), estipulo: " Los distritos, áreas metropolitanas y municipios en un plazo no mayor a un (1) año, posterior a la fecha en que se sancione la presente ley, deberán incorporar en sus respectivos planes de desarrollo y de ordenamiento territorial las consideraciones sobre desarrollo seguro y sostenible derivadas de la gestión del riesgo, y por consiguiente, los programas y proyectos prioritarios para estos fines, de conformidad con los principios de la presente ley".

Que la armonización de los documentos de Plan de Desarrollo Nacional, Departamental y Municipal se encuentra contenida en el Plan Básico de Ordenamiento Territorial, y se establecen ejes de acción compartidos que vinculan el accionar del gobierno municipal, departamental y nacional.

### ACUERDA

**Artículo 1.** Aprobar la revisión y ajuste del Plan Básico de Ordenamiento Territorial del municipio de Mosquera, desarrollada en el Documento Técnico de Soporte elaborado por la Consultoría del Centro de Extensión de la Universidad Nacional de Colombia mediante convenio 007 de 2012 y 009 de 2013.

**Parágrafo No. 1:** Facúltese a la administración municipal, para articular las disposiciones contenidas en el presente acuerdo, con el Decreto General Reglamentario y los Decretos mediante los cuales se adoptaron cada una de las Unidades Básicas de Planeamiento.

**Parágrafo No. 2:** Finalmente se dictan otras disposiciones, contenidas en los Títulos, Subtítulos, Capítulos y Artículos que estructuran este documento. En conformidad con lo anterior, a partir de la presente revisión el PBOT del municipio de Mosquera quedará como sigue a continuación:

### PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPIO DE MOSQUERA

#### PRIMERA PARTE DISPOSICIONES GENERALES

##### Capítulo 1

Adopción de la Revisión y ajuste del Plan Básico de Ordenamiento Territorial.

**Artículo 2.** Adóptese la presente revisión del Plan Básico de Ordenamiento Territorial del municipio de Mosquera, la cual, además de constituirse en el soporte para el desarrollo territorial del municipio, se rige por las disposiciones previstas en el presente Acuerdo, los instrumentos que lo desarrollan y complementan y las normas nacionales que regulan la materia.

**Artículo 3.** El Plan Básico de Ordenamiento Territorial se define como el conjunto de objetivos, directrices, políticas, estrategias, metas, programas, actuaciones y normas





## Acuerdo No. 32 del año 2013

(Diciembre 23 de 2013)

Página 3 de 167

adoptadas para orientar y administrar el desarrollo físico del territorio y la utilización del suelo.

**Artículo 4.** Vigencia del Plan Básico de Ordenamiento Territorial. De conformidad con el Artículo 28 de la Ley 388 de 1997, modificado por el Artículo 2 de la Ley 902 de 2004, los Planes de Ordenamiento Territorial deberán definir la vigencia de sus diferentes contenidos y las condiciones que ameriten su revisión en concordancia con los siguientes parámetros:

El contenido estructural del plan tendrá una vigencia de largo plazo, que para este efecto se entenderá como mínimo el correspondiente a tres periodos constitucionales de la administración municipal, teniendo cuidado en todo caso de que el momento previsto para su revisión coincida con el inicio de un nuevo periodo de administración.

Como contenido urbano de mediano plazo se entenderá una vigencia mínima correspondiente al término de dos periodos constitucionales de la administración municipal, siendo entendido en todo caso que puede ser mayor si ello se requiere para que coincida con el inicio de un nuevo periodo de la administración.

Los contenidos urbanos de corto plazo y los programas de ejecución regirán como mínimo durante un periodo constitucional de la administración municipal, habida cuenta de las excepciones que resulten lógicas en razón de la propia naturaleza de las actuaciones contempladas o de sus propios efectos.

**Artículo 5.** Para efectos de una cabal ejecución legal, operativa, técnica, financiera y administrativa el presente Acuerdo se divide en Componentes, Títulos, Subtítulos y Capítulos complementarios e interdependientes.

**Artículo 6.** Componentes. El Plan Básico de Ordenamiento Territorial del municipio de Mosquera está integrado por tres componentes, de acuerdo con la Ley 388 de 1997 Art. 11:

El Componente General del Plan, el cual contiene los objetivos, estrategias y contenidos estructurales de largo plazo.

El Componente Rural, el cual está constituido por las políticas, acciones, programas y normas para orientar y garantizar la adecuada interacción entre los asentamientos rurales y la cabecera municipal, así como la conveniente utilización del suelo.

El Componente Urbano, el cual está integrado por las políticas, acciones, programas y normas para encauzar y administrar el desarrollo físico urbano.

### SEGUNDA PARTE COMPONENTE GENERAL

#### TITULO I. ALCANCES

**Artículo 7.** El proceso de revisión y ajuste del Plan Básico de Ordenamiento Territorial - PBOT- del municipio de Mosquera, ejecuta la adecuación del PBOT para la incorporación

Carrera 2 No 2 -68 Mosquera, Cundinamarca. Tel: 8275735.  
WEB: [www.wix.com/concejomosquera/concejomosquera](http://www.wix.com/concejomosquera/concejomosquera)  
email: [concejomosquera@yahoo.es](mailto:concejomosquera@yahoo.es)



## Acuerdo No. 32 del año 2013 (Diciembre 23 de 2013)

Página 4 de 167

de las recientes disposiciones legales expedidas por el gobierno nacional en diferentes temas de relevancia que configuran el marco de acción para establecer la posición del municipio de Mosquera, en temas de Ordenamiento Territorial como: Determinantes Ambientales, de Gestión del Riesgo, Planes Parciales, determinantes para el cambio de usos de suelos y alturas y otras relacionadas con regulación importante en cuanto a temas transversales para la región, sistemas funcionales y de servicios, equipamientos, y sistema vial, entre otros.

### Capítulo 1. Introducción

**Artículo 8.** De acuerdo con los principios legales, la revisión del Plan Básico de Ordenamiento Territorial de Mosquera se propone como objetivo fundamental constituirse en un medio para promover una mayor participación de los diferentes estamentos y de la ciudadanía en el tratamiento global de los fenómenos que afectan el desarrollo del municipio y su área de influencia. Así mismo, plantea elevar el nivel de la calidad de vida de los habitantes a través de un mayor acceso a los servicios públicos y a los equipamientos urbanos, particularmente para los grupos de más bajos ingresos.

**Parágrafo:** Otros objetivos globales son: Formular políticas, programas y proyectos para consolidar una estructura regional urbana con base en las características de las regiones y los centros urbanos que facilite el desarrollo y permita mejorar las condiciones de vida en el municipio, Orientar a la Administración Municipal para que las inversiones se realicen de forma racionalizada y coherente y se logre mejorar las condiciones generales de la producción y el bienestar de la población y Ordenar el proceso de uso y ocupación del territorio de acuerdo con las potencialidades y recursos de las regiones, los municipios y los centros urbanos.

### Capítulo 2 Determinantes de la Revisión

**Artículo 9.** Son determinantes fundamentales para la presente revisión del PBOT, adecuar diferentes temas estratégicos como: la gestión del riesgo, la clasificación de suelos, el contexto municipal, la síntesis regional, el sistema ambiental y plan vial municipal entre otros a la nueva normatividad y complementar en la conformación del expediente municipal. De igual manera se realizan ajustes en materia de contenidos y cartografía con base en los requerimientos de la Ley 388 de 1997.

### TÍTULO II. CONTEXTO REGIONAL

**Artículo 10.** La Revisión del Plan Básico de Ordenamiento Territorial de Mosquera incorpora los aspectos estratégicos del conjunto de iniciativas que han adelantado las entidades de orden nacional y departamental, así como el Distrito Capital de Bogotá, para consolidar una visión regional.

**Artículo 11.** Se constituyen en ejes y áreas estratégicas del desarrollo regional las iniciativas de ordenamiento territorial propuestas por la Gobernación del Departamento de Cundinamarca, incorporadas en el Documento Técnico de Soporte, así como la vocación



**Acuerdo No. 32 del año 2013**  
(Diciembre 23 de 2013)

Página 5 de 167

que en estas se atribuye al municipio de Mosquera dentro de la estructura funcional departamental.

**Artículo 12.** Se reconoce como Estructura Ecológica Principal Regional la establecida en el Documento Técnico de Soporte. La caracterización y análisis que se presenta en tal documento se constituye en documento oficial, guía para las intervenciones sobre el territorio.

**Artículo 13.** El PBOT del municipio de Mosquera se sujetará a lo dispuesto en la Resolución No 3194 de 2006 de la Corporación Autónoma regional de Cundinamarca CAR, por la cual se aprueba la ordenación y manejo de la cuenca hidrográfica del río Bogotá, para la conservación y protección de los recursos naturales renovables. Lo anterior implica que las actividades asociadas con el aprovechamiento y/o afectación de los recursos naturales renovables de la cuenca hidrográfica del río Bogotá que se realicen en el municipio se efectuarán conforme a lo dispuesto en el Plan de Ordenación y Manejo de la cuenca del río Bogotá.

**Artículo 14.** El Plan Básico de Ordenamiento Territorial del municipio de Mosquera adopta como infraestructura estratégica para la integración regional: a) la red de transporte de carga del aeropuerto-región según proyecto de traslado del Comando Aéreo de Transporte Militar (CATAM), al municipio de Madrid Cundinamarca y las implicaciones en el transporte regional; b) el Plan Vial de Bogotá D.C-Conectividad de Bogotá con la región; c) Las redes de transporte público para la articulación de los proyectos del Metro Ligero Urbano Regional y del Sistema Transmilenio.

**TITULO III**  
**CONTEXTO MUNICIPAL**

**Artículo 15.** El objetivo primordial de la Estructura Municipal es identificar, calificar y cuantificar los elementos articuladores más relevantes del municipio, que permiten entender su dinámica funcional y así poder proyectar con mayor racionalidad en el territorio los procesos de desarrollo.

**Parágrafo:** La Estructura Municipal se interpreta a partir del estudio analítico de sus componentes separando las partes hasta conocer los sistemas que lo conforman, a partir de elementos con niveles de jerarquía en una dinámica de interacción funcional. Entre estos componentes se encuentra la caracterización y potencialidad biofísica del territorio, el desarrollo económico y social y el desarrollo económico del municipio.

**Artículo 16.** Desarrollo Social. El análisis del desarrollo social de la población en estudio es fundamental para Plan Básico de Ordenamiento Territorial del municipio de Mosquera por cuanto determina las características especiales de la comunidad y sus eventuales necesidades en diferentes aspectos sociales, que brindaran en el Plan Básico de Ordenamiento Territorial un contexto cuantitativo y cualitativo del municipio.

**Artículo 17.** Se aprueba como documento oficial el diagnóstico sobre la dinámica poblacional del municipio de Mosquera incorporado en el Documento Técnico de Soporte actualizado para este proceso de revisión. Tal se constituye en referente técnico que contribuye a la toma de decisiones futuras respecto de otros instrumentos de planificación.



**Acuerdo No. 32 del año 2013**  
(Diciembre 23 de 2013)

Página 6 de 167

**Artículo 18.** Desarrollo económico. El análisis de los procesos de desarrollo económico de la población en estudio es fundamental para la revisión del Plan Básico de Ordenamiento Territorial del municipio de Mosquera ya que determina las características de la comunidad en cuanto a sus potencialidades existentes y futuras en los sectores de industria, servicios, agricultura y comercio.

**Artículo 19.** Mediante el presente acuerdo se adoptan como documento oficial las caracterizaciones sobre el territorio y sus potencialidades Biofísicas, el desarrollo social y la dinámica del desarrollo económico del municipio, contenidas en el Documento Técnico de Soporte actualizado para este proceso de revisión.

**TÍTULO IV**  
**MODELO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL**

**Artículo 20.** El modelo de ordenamiento y ocupación del territorio expresa la especialización de las dinámicas, actividades e infraestructuras requeridas para el logro de los objetivos estratégicos de desarrollo. El modelo de ordenamiento territorial articula tres componentes o condiciones de desarrollo territorial: 1. El desarrollo industrial de la Sabana Occidente; 2. Las presiones hacia la conurbación en los límites con Bogotá y Funza; 3. actividad urbana residencial y su relación con la región occidente.

**Artículo 21.** El objetivo del modelo de ordenamiento territorial del municipio de Mosquera es consolidar el territorio de manera equilibrada social y espacialmente, creando condiciones urbanísticas de calidad, sistemas funcionales y de servicios eficientes y adecuados a los requerimientos poblacionales y de desarrollo estratégico para el Ordenamiento Territorial del municipio, teniendo en cuenta el contexto regional.

**Artículo 22.** Adóptense como objetivos estratégicos de desarrollo del modelo de ordenamiento territorial del municipio de Mosquera los ejes económicos de productividad urbana y rural establecidos en el Documento Técnico de Soporte.

**Artículo 23.** Se constituyen en lineamientos y áreas estratégicas en el modelo de ordenamiento: 1. La estrategia de ordenamiento y sus disposiciones frente a los sistemas ambiental, funcional y de servicios; 2. El sistema de asentamientos y piezas estratégicas.

**Capítulo 1.**  
**Objetivos Estratégicos de Desarrollo**

**Artículo 24.** Los objetivos estratégicos de desarrollo expresan la visión y condiciones de desarrollo proyectadas para el Ordenamiento del territorio de Mosquera. Estos objetivos reflejan las actividades y ejes económicos de productividad sobre los cuales se sustenta el desarrollo urbano y rural en términos de actividades productivas, su articulación con las piezas estratégicas regionales e interurbanas, la infraestructura de soporte requerida y los mecanismos e instrumentos necesarios para llevar a cabo las decisiones de ordenamiento.

**Artículo 25.** Los objetivos estratégicos de desarrollo que plantea la Revisión del Plan Básico de Ordenamiento Territorial se encuentran concebidos en dos ejes: a. Eje de productividad urbana compuesto por: industria, desarrollo urbano, vivienda, equidad



## Acuerdo No. 32 del año 2013

(Diciembre 23 de 2013)

Página 7 de 167

territorial. Y b. Eje económico de productividad rural está compuesto por la producción agrícola, minería, protección ambiental.

### Capítulo 2. Políticas de Intervención y Ordenamiento Territorial.

**Artículo 26.** Las políticas de intervención y Ordenamiento Territorial estructuran la visión que plantea el municipio de Mosquera para cumplir con los lineamientos de Ordenamiento Territorial del municipio. La revisión del PBOT determina un conjunto de seis ejes básicos de las políticas de intervención y de Ordenamiento Territorial: Industria Limpia; Empleo en industria; Infraestructura y equipamientos óptimos; Dotación de Espacio Público y equipamientos; Suelos no urbanizados y Articulación de piezas y morfología urbana.

### Capítulo 3. Lineamientos y Estrategia de Intervención en el Modelo de Ordenamiento.

**Artículo 27.** La estrategia de intervención fija las acciones y actuaciones urbanísticas que se requiere adoptar, con el fin de alcanzar los objetivos de desarrollo y el modelo de ordenamiento propuesto. Incluye los lineamientos territoriales de clasificación, uso, ocupación del suelo, los elementos y piezas estratégicas, los instrumentos de planeamiento y de actuación urbanística que orientan las intervenciones sobre el territorio; así como los lineamientos de gestión y financiación, y la definición de los programas y proyectos que concretan estos propósitos.

**Artículo 28.** La estrategia de Ordenamiento establecida en la revisión del PBOT de Mosquera se orienta bajo tres elementos estructurales y complementarios: 1) La protección del medio ambiente como elemento soporte de todas las dinámicas del territorio; 2) la provisión y optimización de la infraestructura vial, servicios públicos, espacio Público y equipamientos como elementos de soporte funcional y de servicios de las relaciones urbano-rurales y urbano-regionales y 3) la articulación de asentamientos, piezas urbanas y centralidades como estrategia de integración de las actividades socio-económicas de sus habitantes.

**Parágrafo:** Estos elementos constituyen a su vez tres sistemas sobre los cuales se orienta el modelo de ocupación para el ordenamiento del territorio: 1) El Sistema Ambiental; 2) El Sistema Funcional y de Servicios; y 3) el Sistema de Asentamientos y Piezas Estratégicas; los cuales se proyectan como elementos transversales de las relaciones funcionales urbano-regionales y urbano-rurales.

**Artículo 29.** El Sistema Ambiental está constituido por las áreas o ecosistemas estratégicos para la del recurso hídrico y los elementos del suelo de protección: el sistema hídrico municipal y los corredores de protección de cauces, las áreas de protección ambiental, las áreas de amenaza y riesgo y las áreas de reserva para la localización de infraestructura vial, transporte y para la provisión de servicios públicos.

**Artículo 30.** El Sistema Funcional y de Servicios: Lo constituyen los sistemas generales de movilidad -configurado por las vías regionales, rurales y el plan vial arterial municipal-, el sistema de servicios públicos -acueducto y alcantarillado, manejo integral de residuos industriales y residuos sólidos, etc.-, y el sistema de Espacio Público configurado por la red de Espacio público y la red de Equipamientos.



## Acuerdo No. 32 del año 2013

(Diciembre 23 de 2013)

Página 8 de 167

**Artículo 31.** El Sistema de Asentamientos y Piezas estratégicas. Lo constituyen los asentamientos, piezas estratégicas -urbano-rurales- y Centralidades, que configuran los elementos base de las relaciones funcionales del territorio municipal y que cumplen un papel fundamental en la articulación de las relaciones sociales y económicas de sus habitantes. La información básica, los diagnósticos y la formulación de la estrategia de ordenamiento se precisan en los contenidos del Documento Técnico de Soporte.

**Artículo 32.** Se adopta como documento oficial la caracterización del sistema de asentamientos y piezas establecida en el Documento Técnico de Soporte.

### TITULO V. NORMAS URBANÍSTICAS

**Artículo 33.** Las actuaciones urbanísticas están referidas a las normas del Plan Básico de Ordenamiento Territorial o de los instrumentos que lo desarrollen, que asignan y autorizan aprovechamientos urbanísticos de usos y edificabilidad y las normas generales que definen la estructura urbana de soporte a tales aprovechamientos. El artículo 8 de la Ley 388 de 1997 establece que la acción urbanística del Estado está referida a las decisiones administrativas y a las actuaciones urbanísticas que les son propias, relacionadas con el ordenamiento del territorio y la intervención en los usos del suelo.

**Artículo 34.** La acción urbanística del PBOT de Mosquera se clasifica según la escala de las normas urbanísticas establecida en el artículo 15 de la Ley 388 de 1997, como a continuación sigue: Normas urbanísticas estructurales, Normas urbanísticas generales y Normas complementarias.

#### Capítulo 1 Normas urbanísticas Estructurales

**Artículo 35.** Normas urbanísticas estructurales: Son las que aseguran la consecución de los objetivos, estrategias y el modelo de ordenamiento adoptado en el PBOT. Prevalecen sobre las demás normas, en el sentido de que las regulaciones de los demás niveles no pueden adoptarse ni modificarse contraviniendo lo que en ellas se establece.

**Parágrafo:** Las normas estructurales del PBOT Mosquera incluyen, entre otras: La clasificación del suelo en urbano, rural y de expansión urbana, La identificación y caracterización de los ecosistemas de importancia ambiental del municipio, para su protección y manejo adecuados; la identificación de las zonas no urbanizables que presenten riesgos para la localización de asentamientos humanos, La localización y señalamiento de las características de la estructura funcional y de servicios; la delimitación de los espacios libres para parques y equipamientos; la identificación de las áreas de reserva y terrenos para la expansión de las infraestructuras urbanas, La identificación de las áreas y piezas estratégicas de articulación urbano-regional, urbano-rural e intraurbana; la zonificación y localización de los centros de producción, actividades terciarias y residenciales y La definición del modelo de ordenamiento y ocupación, que contenga la orientación en la ejecución de proyectos estratégicos para la conservación y protección del sistema ambiental, la optimización de la estructura funcional y de servicios y la articulación de piezas estratégicas y asentamientos.



## Acuerdo No. 32 del año 2013

(Diciembre 23 de 2013)

Página 9 de 167

**Artículo 36.** Sistemas estructurales de Planeamiento y gestión. Los instrumentos estructurales están referidos a las normas y actuaciones sobre el territorio municipal y a los lineamientos de gestión y financiación para el logro de operaciones urbanas integrales, que orientan la ocupación del territorio, la reestructuración del tejido urbano, la optimización de la infraestructura de soporte y la articulación de piezas estratégicas. Las normas estructurales son las contenidas en el Plan Básico de Ordenamiento relacionadas con el modelo de ocupación del territorio: el Sistema Ambiental, el Plan Vial, el Sistema de Espacio Público y Equipamientos, el Sistema de Servicios públicos y sus respectivos Planes Maestros de Acueducto y Alcantarillado y el Sistema de Asentamientos y Piezas estratégicas, y el modelo de gestión y financiación.

### Capítulo 2 Normas Urbanísticas Generales.

**Artículo 37.** Normas urbanísticas generales. Las normas Generales del PBOT Mosquera incluyen, entre otras:

El establecimiento de las normas aplicables a las piezas estratégicas y las Unidades Básicas de Planeamiento, relacionadas con la estrategia general de usos y la articulación con la ciudad existente, así como las características y dimensiones de los Planes Parciales y de Regularización y manejo.

El establecimiento de los criterios y procedimientos para la caracterización, delimitación e incorporación de las Unidades Básicas de Planeamiento (UBP), los Planes Parciales (PP) y los Planes de Regularización y Manejo (PRM); la definición de los procedimientos e instrumentos de gestión para orientar, promover y regular las actuaciones urbanísticas y la ejecución de proyectos estratégicos y estructurantes.

El establecimiento de las características de la Estructura funcional y de servicios de escala local o secundaria y sus correspondientes reservas o afectaciones.

**Parágrafo:** Como establece el artículo 15 de la Ley 388 de 1997, las normas generales "son aquellas que permiten establecer usos e intensidad de usos del suelo, así como actuaciones, tratamientos y procedimientos de parcelación, urbanización, construcción e incorporación al desarrollo de las diferentes zonas comprendidas dentro del perímetro urbano y suelo de expansión. Por consiguiente, otorgan derechos e imponen obligaciones urbanísticas a los propietarios de terrenos y a sus constructores, conjuntamente con la especificación de los instrumentos que se emplearán para que contribuyan eficazmente a los objetivos del desarrollo urbano y a sufragar los costos que implica tal definición de derechos y obligaciones".

### Capítulo 3. Normas Urbanísticas Complementarias.

**Artículo 38.** Pertenecen a la categoría de Normas Complementarias del PBOT Mosquera:

Las normas urbanísticas específicas o fichas reglamentarias que acompañan las Unidades Básicas de Planeamiento (UBP) y las que se expidan en desarrollo de Planes Parciales (PP) y Planes de Regularización y Manejo (PRM); dirigidas a determinar los usos específicos, intensidades de uso, cesiones obligatorias, porcentajes de ocupación,





## Acuerdo No. 32 del año 2013

[Diciembre 23 de 2013]

Página 10 de 167

tipologías de edificaciones, cuota de estacionamientos y equipamiento comunal privado, entre otras.

La localización de terrenos cuyo uso es el de vivienda de interés social y la reubicación de asentamientos humanos localizados en zonas de alto riesgo; la declaración e identificación de los terrenos e inmuebles de desarrollo o construcción prioritaria.

La priorización y semaforización para el desarrollo de los terrenos no urbanizados, localizarlos en suelo urbano y de expansión urbana.

**Parágrafo:** El artículo 15 de la Ley 388 define que las normas complementarias son aquellas "relacionadas con las actuaciones, programas y proyectos adoptados en desarrollo de las previsiones" contempladas en el PBOT. "También forman parte de este nivel normativo, las decisiones sobre las acciones y actuaciones que por su propia naturaleza requieren ser ejecutadas en el corto plazo".

### TITULO VI DOCUMENTOS DEL PLAN

**Artículo 39.** Los resultados del proceso de planificación del Ordenamiento Territorial, de acuerdo con lo establecido en el Artículo 17 del Decreto 879 de 1.998 reglamentario de la Ley 388 de 1.997, se consignan en los siguientes documentos de soporte que forman parte integrante del presente acuerdo:

1. Documento Técnico de Soporte y Expediente Municipal.
2. Planos Oficiales.
3. Memoria Justificativa.

**Artículo 40.** El Documento Técnico de Soporte actualizado para este proceso de revisión, hace parte integral de la presente norma, de acuerdo con lo establecido en el artículo 20 del Decreto 879 de 1998 reglamentario de la Ley 388 de 1997. El presente acuerdo que adopta la revisión del Plan Básico de Ordenamiento Territorial de Mosquera aprueba en toda su extensión el Documento Técnico de Soporte -DTS-. En consecuencia las determinaciones establecidas en el Documento Técnico de Soporte -DTS- se constituyen en documento oficial.

**Parágrafo:** El Documento Técnico de Soporte de la revisión del Plan Básico de Ordenamiento Territorial se refiere a la documentación de soporte para la planificación territorial del municipio en los tres componentes: general, rural y urbano sobre las cuales se soportan las definiciones y decisiones de ordenamiento que incorpora el presente Plan Básico de Ordenamiento Territorial.

**Artículo 41.** Expediente municipal. En cada sección temática del Documento Técnico de Soporte se incorporan los elementos de base del expediente municipal, los diagnósticos y la formulación de las políticas correspondientes. Así mismo se integran en el expediente municipal los documentos gráficos del Plan Básico de Ordenamiento Territorial que incorporan e ilustran todos los temas que componen el análisis especial del territorio y el modelo de ocupación adoptado. El documento técnico de soporte para la planificación territorial del municipio en los tres componentes: general, rural y urbano sobre las cuales se soportan las definiciones y decisiones de ordenamiento que incorpora el presente Plan Básico de ordenamiento territorial.





## Acuerdo No. 32 del año 2013

(Diciembre 23 de 2013)

Página 11 de 167

**Artículo 42.** El párrafo del artículo 20 del Decreto 879 de 1.998 reglamentario de la Ley 388 de 1.997, determina los alcances de los planos generales que se deben adoptar. El presente acuerdo aprueba en toda su extensión seis (6) Planos Oficiales del Plan Básico de Ordenamiento Territorial. Los Planos Oficiales del Plan Básico de Ordenamiento del municipio de Mosquera, son los siguientes:

Plano oficial 1 -Clasificación del suelo municipal-  
Plano oficial 2 -Tratamientos del suelo municipal-  
Plano oficial 3- Perímetro del suelo Urbano-  
Plano oficial 4-Tratamientos del suelo urbano y de expansión-  
Plano oficial 5- Áreas de actividad del suelo Urbano y de expansión-  
Plano oficial 6- Plan Vial Municipal-6A Plan Vial Urbano.

**Artículo 43.** Plano oficial 1: Clasificación del suelo municipal. Este plano define la clasificación del suelo municipal en: suelo urbano, rural y de expansión urbana. Al interior de estas clases podrán establecerse las categorías de suburbano y de protección, de conformidad con los criterios generales establecidos en los artículos siguientes. La clasificación del territorio en suelo de protección incorpora el señalamiento de áreas de reserva, de conservación y de protección ambiental; así como la determinación de zonas de alto riesgo para la localización de asentamientos urbanos.

**Artículo 44.** Plano Oficial 2: Tratamientos del suelo municipal. Este plano define los tratamientos del suelo asignados a cada área urbana morfológicamente homogénea. Los diversos tratamientos se han determinado con base en la clasificación de suelos. Los tratamientos determinan las características para el uso del suelo y la localización de actividades, incluyendo el señalamiento de áreas de reserva, de conservación y de protección del patrimonio histórico, cultural, arquitectónico, y ambiental. Este plano también define la estructura general del municipio a largo plazo y contiene además, los sistemas estructurantes del territorio, la infraestructura y los equipamientos básicos, así como el sistema de espacio público.

**Artículo 45.** Plano oficial 3: Perímetro del suelo Urbano. Este plano define el perímetro que delimita el área urbana con sus correspondientes puntos de coordenadas.

**Artículo 46.** Plano Oficial 4: Tratamientos del suelo Urbano y de expansión. Este plano define los tratamientos urbanísticos, los cuales definen los criterios de intervención en cada pieza urbana, orientando el desarrollo del conjunto y la actuación pública y privada. Para el Municipio de Mosquera se definieron seis tipos de tratamientos a saber:

1. Tratamiento de Suelo de Protección.
2. Tratamiento de Conservación Urbanística del Centro Histórico.
3. Tratamiento de Consolidación Urbanística.
4. Tratamiento de Mejoramiento Integral Reestructurante.
5. Tratamiento de Mejoramiento Integral Complementario.
6. Tratamiento de Renovación Urbana.
7. Tratamiento de Desarrollo en Suelo Urbano.
8. Tratamiento de Desarrollo en Suelo de Expansión.



## Acuerdo No. 32 del año 2013

(Diciembre 23 de 2013)

Página 12 de 167

**Artículo 47.** Plano Oficial 5: Áreas de actividad del suelo Urbano y de expansión. Este plano define las Áreas de actividad, las cuales caracterizan las diferentes zonas de la ciudad de acuerdo con el tipo de uso que en ellas se desarrolle y su grado de intensidad. De acuerdo a los impactos que generan cada actividad y su compatibilidad con otras, se establece la siguiente clasificación de usos y actividades para el municipio de Mosquera:

A) Áreas residenciales

1. Área Residencial Neta.
2. Área Residencial Neta en suelo de expansión.
3. Área Residencial con Comercio y Servicios.
4. Área Residencial con Comercio y Servicios en suelo de expansión.

B) Área Comercial y de Servicios.

C) Áreas Integrales.

1. Área Integral de Comercio y Servicios.
2. Área Integral de Comercio y Servicios en suelo de expansión.
3. Área Integral Mixta.
4. Área Integral Mixta en suelo de expansión.
5. Área Dotacional.
6. Área Dotacional en suelo de expansión.

**Artículo 48.** Plano oficial 6: Plan Vial. Este plano contiene el sistema de movilidad del municipio, que agrupa la red vial regional y la red vial intermunicipal, dentro del Plan Vial Municipal se tuvieron en cuenta condiciones del estado regional del sistema de movilidad urbana articula los ejes, circuitos y jerarquías viales urbanas que integran las actividades que se desarrollan dentro del ámbito urbano. El planteamiento del sistema vial municipal tiene por objeto la configuración de un sistema articulado de infraestructura vial dentro del territorial municipal. El plano oficial No. 6 se denomina como el Plan Vial Municipal, del cual se deriva el Plano Oficial No. 6A Plan Vial Urbano. Las especificaciones técnicas, normativas y justificativas del Plan Vial Municipal se encuentran en el Documento Técnico de Soporte.

**Parágrafo:** Dentro del sistema de movilidad urbana el PBOT ha planteado cinco puntos fundamentales para la conformación eficaz del sistema de movilidad urbana: Red vial regional, Plan Vial Urbano, Perfiles Urbanos, Plan Vial Urbano por UBP. El plan vial urbano está constituido por tres mallas viales jerarquizadas y relacionadas entre sí: sistema de malla vial arterial, sistema de malla vial secundaria, sistema de malla vial local. Por último, el sistema de movilidad rural está compuesto por el sistema de malla vial arterial, el cuál es el soporte de la movilidad y accesibilidad Rural. Dentro de este sistema de malla vial arterial se encuentran contempladas las vías que tienen los perfiles de vías de segundo orden. De igual manera este plano establece las afectaciones por la localización de proyectos específicos de gran importancia para la región.

### TITULO VII CLASIFICACIÓN DEL SUELO

**Artículo 49.** De acuerdo con el Artículo 30 de la Ley 388 de 1997 los planes de ordenamiento territorial clasificarán el territorio de los municipios y distritos en suelo urbano, rural y de expansión urbana. Al interior de estas clases podrán establecerse las





## Acuerdo No. 32 del año 2013

(Diciembre 23 de 2013)

Página 13 de 167

categorías de suburbano y de protección, de conformidad con los criterios generales establecidos en los artículos siguientes.

**Artículo 50.** Apruébese la clasificación del suelo establecida en el Plano Oficial No 1.

### Capítulo 1. Suelo de Protección

**Artículo 51.** De acuerdo con la Ley 388 de 1.997, artículo 15, Los Planes de Ordenamiento Territorial, se articularán a partir de tres niveles jerárquicos de normas urbanísticas: estructurales, generales y complementarias. Las normas urbanísticas de protección prevalecen sobre las demás normas, así las regulaciones de los demás niveles no pueden adoptarse ni modificarse contraviniendo lo que en ellas se establece, y su propia modificación solo puede emprenderse con motivo de la revisión general del plan o excepcionalmente a iniciativa del alcalde municipal, con base en estudios técnicos debidamente sustentados.

**Parágrafo 1:** De acuerdo con el artículo 35 de la Ley 388 de 1997, los suelos de protección están constituidos por las zonas y áreas de terreno localizadas dentro de cualquiera de las clases de clasificación de suelos, que por sus características geográficas, paisajísticas o ambientales, o por formar parte de las zonas de utilidad pública para la ubicación de infraestructuras para la provisión de servicios públicos domiciliarios o de áreas de amenaza y riesgo no mitigable para la localización de asentamientos humanos, tiene restringida la oportunidad de urbanizarse.

**Parágrafo 2:** Igualmente hacen parte del Suelo de Protección las áreas de manejo hídrico y de protección de cauces, en las cuales se incluyen las rondas de los ríos Bogotá, Balsillas, Subachoque y Bojacá, el humedal La Tingüa, la Laguna de la Herrera, la Ciénaga del Gualí, el sistema de caudales del Distrito de Riego la Ramada y el Meandro del Say.

**Parágrafo 3:** El diagnóstico de soporte de la clasificación de suelos del municipio de Mosquera se desarrolla detalladamente en el Documento Técnico de Soporte. Con el presente acuerdo se aprueba el Documento Técnico de Soporte; así mismo la incorporación de sus componentes al presente acuerdo ratifica la adopción integral de las formulaciones correspondientes al suelo de protección establecidas en el Plan Básico de Ordenamiento Territorial de Mosquera.

### Capítulo 2. Suelo Urbano (SU)

**Artículo 52.** De acuerdo con la Ley 388 de 1997 Artículo 31 Constituyen el suelo urbano, las áreas del territorio distrital o municipal destinadas a usos urbanos por el plan de ordenamiento, que cuenten con infraestructura vial y redes primarias de energía, acueducto y alcantarillado, posibilitándose su urbanización y edificación, según sea el caso. Podrán pertenecer a esta categoría aquellas zonas con procesos de urbanización incompletos, comprendidos en áreas consolidadas con edificación, que se definan como áreas de mejoramiento integral en los planes de ordenamiento territorial. Las áreas que conforman el suelo urbano serán delimitadas por perímetros y podrán incluir los centros



**Acuerdo No. 32 del año 2013**  
(Diciembre 23 de 2013)

Página 14 de 167

poblados de los corregimientos. En ningún caso el perímetro urbano podrá ser mayor que el denominado perímetro de servicios públicos o sanitarios.

**Artículo 53.** La proyección de ocupación y crecimiento urbano adoptado para el Plan Básico de Ordenamiento Territorial, plantea la consolidación de un modelo concentrado de ordenamiento, que se programa mediante la clasificación en suelo urbano de las áreas correspondientes a desarrollos urbanísticos consolidados, especialmente de industria, y las áreas proyectadas para la expansión urbana.

**Artículo 54.** Se incorpora al perímetro urbano las siguientes áreas:

Parte del área de terreno del predio identificado con el No. catastral de mayor extensión 00-00-0002-0002-00 de la Vereda Siete Trojes, área que hace parte del denominado Plan Parcial de Siete Trojes, el cual fue aprobado mediante el Decreto Municipal 116 de 2007, y que por imprecisiones cartográficas no se incluyó en el proceso de revisión del 2009. Incorporación que se encuentra georeferenciada en la planimetría oficial correspondiente. Se incorpora al perímetro urbano el denominado Plan Parcial San Jorge – Alcalá, teniendo en cuenta que fue adoptado mediante el Decreto Municipal No. 196 de 2013, incorporación que se encuentra georeferenciada en la planimetría oficial correspondiente.

**Capítulo 3.**  
**Suelo de Expansión Urbana (SEU)**

**Artículo 55.** De acuerdo con el artículo 32 de la Ley 388 de 1997, el Suelo de expansión urbana está constituido por la porción del territorio municipal destinada a la expansión urbana, que se habilitará para el uso urbano durante la vigencia del plan de ordenamiento, según lo determinen los Programas de Ejecución.

**Parágrafo:** El establecimiento de este suelo se ajustará a las previsiones de crecimiento de la ciudad y a la posibilidad de dotación con infraestructura para el sistema vial, de transporte, de servicios públicos domiciliarios, áreas libres, y parques y equipamiento colectivo de interés público o social. Dentro de la categoría de suelo de expansión podrán incluirse áreas de desarrollo concertado, a través de procesos que definan la conveniencia y las condiciones para su desarrollo mediante su adecuación y habilitación urbanística a cargo de sus propietarios, pero cuyo desarrollo estará condicionado a la adecuación previa de las áreas programadas.

**Artículo 56.** La consideración de las áreas clasificadas como de expansión urbana obedece a tres criterios específicos dentro de la estrategia de intervención urbana. a) el primero derivado de las condiciones de morfología urbana, relacionado con la intención de consolidar en el largo plazo el modelo de desarrollo urbano concentrado que se plantea como modelo de ocupación del territorio, b) el segundo derivado de la necesidad de consolidar y generar una estructura urbana más coherente y articulada mediante la implementación de los Planes Parciales y c) el tercero orientado a la consolidación de los bordes urbanos y el freno a la presión de la conurbación con Bogotá.

**Artículo 57.** Se establecen como suelo de expansión urbana las áreas a continuación señaladas, la ubicación se encuentra delimitada en los planos oficiales con los cuales se aprueba el presente Acuerdo:



**Acuerdo No. 32 del año 2013**  
(Diciembre 23 de 2013)

Identificación Planimétrica	Sector	Área (Ha)
D-E-1	Siete Trojes – San Luis	44,72
D-E-2	Siete Trojes – San Joaquín	8,96
D-E-3	Serrezuela	105,38
D-E-4	San Jorge - Novilleros	30,29
D-E-5	La Fragua – San José	47,46
D-E-6	San Jorge - Malta	46,27
D-E-7	San Francisco – Planadas	25,72
D-E-8	San Francisco - Rosales	69,78
AREA TOTAL SUELO DE EXPANSION URBANA		378,58

**Capítulo 4.**  
**Suelo Rural (SR)**

**Artículo 58.** De acuerdo con la Ley 388 de 1997 Artículo 33 El suelo Rural lo constituyen los terrenos no aptos para el uso urbano, por razones de oportunidad, o por su destinación a usos agrícolas, ganaderos, forestales, de explotación de recursos naturales y actividades análogas. La ubicación de estos suelos se precisa dentro de los planos oficiales que aprueba el presente acuerdo.

**Capítulo 5.**  
**Suelo Suburbano.**

**Artículo 59.** Constituyen esta categoría, según lo dispuesto en el Artículo 34 de la Ley 388 de 1997, las áreas ubicadas dentro del suelo rural, en las que se mezclan los usos del suelo y las formas de vida del campo y la ciudad, diferentes a las clasificadas como áreas de expansión urbana, que pueden ser objeto de desarrollo con restricciones de uso, de intensidad y de densidad, garantizando el autoabastecimiento en servicios públicos domiciliarios, de conformidad con lo establecido en la Ley 99 de 1993 y en la Ley 142 de 1994. Podrán formar parte de esta categoría los suelos correspondientes a los corredores urbanos interregionales.

**Parágrafo:** Los municipios y distritos deberán establecer las regulaciones complementarias tendientes a impedir el desarrollo de actividades y usos urbanos en estas áreas, sin que previamente se surta el proceso de incorporación al suelo urbano, para lo cual deberán contar con la infraestructura de espacio público, de infraestructura vial y redes de energía, acueducto y alcantarillado requerida para este tipo de suelo. La localización de los suelos clasificados como suburbanos se encuentra delimitada en los planos oficiales que aprueba el presente acuerdo.

**Artículo 60.** De acuerdo con la facultad concedida por el artículo 9, numeral 1, del Decreto 3600 de 2007, el Municipio de Mosquera establece como umbral máximo de suburbanización el 18% del suelo rural total. Este umbral se constituye en norma urbanística de carácter estructural.



## **TITULO VIII TRATAMIENTOS**

**Artículo 61.** Adóptense los Tratamientos como instrumento de ordenamiento territorial que permite orientar diferenciadamente la forma de intervención en el territorio. Este instrumento además de posibilitar el manejo diversificado de los usos y normas para cada área de actividad, de acuerdo con las características del área a intervenir; establece la forma que adquiere el territorio al definir los lineamientos para el uso del suelo y la localización de actividades, incluyendo el señalamiento de áreas de reserva, así como la determinación de las áreas de conservación y de protección del patrimonio histórico, cultural y ambiental.

**Artículo 62.** El PBOT del municipio de Mosquera establece las siguientes categorías de Tratamientos: a) Tratamientos en Suelo Rural. b) Tratamientos en suelo Urbano; y c) Tratamientos de Área de Reserva para infraestructura pública.

**Parágrafo:** Cuando un predio posea más de un tratamiento, predominara el tratamiento que contenga más del 50% de la extensión del predio.

### **Capítulo 1. Tratamientos En Suelo Rural.**

**Artículo 63.** Los tratamientos en suelo rural determinan las características para el uso de este tipo de suelo, así como la localización de actividades, incluyendo el señalamiento de áreas de reserva, y la determinación de las áreas de conservación y de protección del patrimonio histórico, cultural y ambiental. El PBOT del municipio de Mosquera adopta como los tratamientos para el manejo y proyección de estas áreas los definidos en el Componente rural del presente acuerdo.

### **Capítulo 2. Tratamientos En Suelo Urbano.**

**Artículo 64.** Son tratamientos en suelo urbano los instrumentos que orientan las intervenciones orientadas al manejo y la proyección de las áreas urbanas. Estos tratamientos se definen de manera específica en Componente Urbano del presente acuerdo.

### **Capítulo 3. Tratamientos en Área de Reserva para infraestructura pública.**

**Artículo 65.** Los tratamientos de Área de Reserva para infraestructura pública responden a la existencia de intervenciones cuyas características y requerimientos están definidos, pero su localización permanece indeterminada temporalmente, hasta que la Administración Municipal cuente con la información y los instrumentos técnicos suficientes para definir el área específica donde se va a intervenir, modificándose con ello los tratamientos señalados en las áreas involucradas. Los tratamientos en área de reserva para infraestructura pública están determinados en el documento técnico de soporte.





## Acuerdo No. 32 del año 2013

(Diciembre 23 de 2013)

Página 17 de 167

El propósito fundamental del Tratamiento de Área de Reserva para infraestructuras pública es dotar al municipio de la capacidad para tratar con mayor flexibilidad situaciones especiales dentro de los límites establecidos por la normatividad existente, que por su carácter no pueden ser precisadas definitivamente en el presente por diversas razones, relacionadas principalmente con la carencia de Estudios Técnicos e información suficiente que permitan adoptar decisiones definitivas. De manera específica, el Plan Básico de Ordenamiento Territorial propone la aplicación del criterio de "Tratamiento de Área de Reserva pública para infraestructura pública" para efectos de implementar a futuro cualquier tipo de Infraestructura de utilidad pública. A partir de este instrumento el municipio podrá determinar de manera preliminar áreas que posiblemente serán empleadas para el desarrollo de infraestructura sin que esto implique el establecimiento definitivo del carácter de afectación. Esto solo se determinará una vez se cuenten con los estudios técnicos que permitan verificar si el área en cuestión se constituye en la efectivamente requerida.

**Artículo 66.** La declaratoria y/o ajuste del Tratamiento de área de Reserva para infraestructura pública y su delimitación serán formalizadas por la Administración municipal, mediante el respectivo Decreto General Reglamentario del presente Acuerdo, el cual estará debidamente soportado en estudios técnicos.

### TÍTULO IX ESTRUCTURA MUNICIPAL

**Artículo 67.** A partir de una consideración sistémica, la estructura municipal de Mosquera involucra cuatro sistemas: Sistema ambiental, Sistema funcional y de servicios, Sistema de asentamientos y Sistema municipal de centralidades y equipamientos. El plano oficial No 1 establece la Clasificación del Suelo Municipal. Las directrices contenidas en dicho plano son de obligatorio cumplimiento.

#### SUBTÍTULO I Sistema Ambiental Municipal

**Artículo 68.** El sistema ambiental municipal se refiere a la red de espacios y corredores que, bajo una lógica de desarrollo sostenible y prestación de servicios ambientales, sostienen y conducen la biodiversidad y los procesos ecológicos esenciales a través del territorio en diferentes formas e intensidades de ocupación. Sistema Ambiental tanto en el ámbito urbano como en el rural, está constituido por las áreas o ecosistemas estratégicos para la conservación del recurso hídrico y los elementos del suelo de protección: el sistema hídrico municipal y los corredores de protección de cauces, las áreas de protección ambiental, las áreas de amenaza y riesgo y las áreas de reserva para la localización de infraestructura vial, transporte y para la provisión de servicios públicos.

**Parágrafo:** En concordancia con el Acuerdo 16 de 1998 de la CAR, se establecen determinantes complementarias a las establecidas por la clasificación del suelo mencionado en la Ley 388 de 1997, estas consideraciones están enfocadas al análisis del entorno regional y sus relaciones con el municipio; en este contexto, la revisión del PBOT Mosquera establece que dentro del proceso de ordenamiento territorial y especialmente en lo concerniente a suelos de protección, los Planes de Manejo ambiental que se desarrollen, deberán tener en cuenta el reconocimiento del marco estratégico de la cuenca hidrográfica del Río Bogotá y sus afluentes.



## Acuerdo No. 32 del año 2013

(Diciembre 23 de 2013)

Página 18 de 167

### Capítulo 1. Suelo de Protección

**Artículo 69.** De acuerdo con la Ley 388 de 1997, Art. 35, el suelo de protección es prevalente y estará constituido por zonas y áreas de terrenos localizados dentro de cualquier clasificación, que por sus características geográficas, paisajísticas o ambientales o por formar parte de las zonas de utilidad pública para la ubicación de infraestructuras para la provisión de servicios públicos domiciliarios, o de áreas de amenaza y riesgo no mitigable para la localización de asentamientos humanos, tenga restringida la posibilidad de ser urbanizado.

**Parágrafo:** De igual manera, los criterios establecidos por la Ley 388 de 1997 para la determinación de los suelos de protección se refuerzan con la asignación de jerarquía de Norma Estructural, Art. 15 - 1.5 para las áreas de protección y conservación de recursos naturales y paisajísticos, las que delimitan zonas de riesgo y en general, todas las que conciernen al medio ambiente, las cuales en ningún caso, salvo en el de la revisión del plan, serán objeto de modificación.

**Artículo 70.** El PBOT del municipio de Mosquera establece seis categorías de suelo de protección, tal como se precisa a continuación

- Suelos de protección ambiental.
- Suelos de protección ambiental por utilidad pública.
- Suelos de protección de zonas para la provisión de servicios públicos domiciliarios.
- Suelos de protección de las zonas de amenaza y riesgo.
- Suelo de protección del patrimonio cultural e histórico.
- Sistema de espacio público.

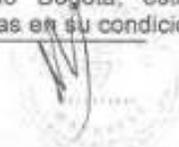
### Capítulo 2. Suelos de protección ambiental.

**Artículo 71.** Los suelos de protección ambiental del municipio de Mosquera, y en articulación a lo establecido en el POMCA, se han proyectado mediante una zonificación ambiental. La zonificación ambiental, identifica las zonas de aptitud ambiental, las cuales deben ser destinadas a la conservación, restauración, protección o producción, que permitan la sostenibilidad en el uso y aprovechamiento de los recursos naturales; por otro lado se categorizaron las zonas de desarrollo socioeconómico que le permiten al municipio hacer uso directo o indirecto, bien sea para su supervivencia, o para generar un sistema productivo para mantener su dinámica económica dentro del municipio y la región.

**Artículo 72.** Para el municipio de Mosquera han sido definidas, dentro del sistema ambiental, respecto al suelo de protección ambiental, cuatro categorías de zonificación ambiental articuladas al POMCA del río Bogotá, en este sentido, "áreas de conservación", "áreas de restauración", "áreas de protección" y "áreas de producción".

#### Subcapítulo 1 Áreas de conservación.

**Artículo 73.** Áreas de conservación: Según el POMCA del río Bogotá, estas corresponden a las zonas de aptitud ambiental que deben ser mantenidas en su condición





## Acuerdo No. 32 del año 2013

(Diciembre 23 de 2013)

Página 19 de 167

natural para garantizar el equilibrio ecológico y ambiental, para garantizar la oferta de los bienes ambientales, particularmente del recurso hídrico. Esta categoría incluye todos los humedales del municipio los cuales tendrán una ronda de protección de 50 mts de ancho, dentro de los cuales 30 mts son de ronda hidráulica, donde no se podrá realizar ningún tipo de construcción ni actividad que afecte su carácter de protección, y la franja de 20 mts adyacente que corresponden a la zona de manejo y preservación ambiental, para estas áreas únicamente se permitirán los usos establecidos en el Acuerdo 16 de 1998.

**Parágrafo.** Todos los humedales ubicados dentro del territorio del municipio de Mosquera aun cuando no están específicamente referidos, forman parte del sistema y por lo tanto tendrán el tratamiento y los condicionamientos establecidos para esta categoría.

**Artículo 74.** Para el municipio de Mosquera las áreas de conservación hacen referencia a:

- a.1 Laguna de la Herrera
- a.2 Ciénaga del Gual

**Parágrafo.** El desarrollo de las particularidades de estos elementos que conforman el sistema ambiental municipal, con respecto a las áreas de conservación, están sustentados en el componente urbano y el componente rural del DTS.

### Subcapítulo 2. Áreas de Restauración.

**Artículo 75.** De acuerdo al POMCA del río Bogotá, estas son zonas que han sido afectadas por intervenciones antrópicas y deben ser intervenidas para tratar de devolverlas a su condición natural, mediante procesos de restauración inducidos o de regeneración.

**Parágrafo.-** Dentro de esta categoría, se agrupan todas aquellas zonas identificadas en el desarrollo del estudio, e identificación, que deben ser destinadas exclusivamente a procesos de recuperación de sus suelos, estabilidad y/o mejoramiento de su capacidad de carga y de la cobertura protectora.

**Artículo 76.** El tratamiento para este elemento del sistema ambiental del municipio de Mosquera, refiere una ronda de protección de 50 mts de ancho, dentro de los cuales 30 mts son de ronda hidráulica, donde no se podrá realizar ningún tipo de construcción ni actividad que afecte su carácter de protección, y la franja de 20 mts adyacente que corresponden a la zona de manejo y preservación ambiental, la cual se destinará exclusivamente a la siembra de bosque protector y a los usos previstos en el Acuerdo 16 de 1998, con el fin de proteger la fauna tanto endémica como migratoria, según las disposiciones de la autoridad ambiental.

**Artículo 77.** Para el municipio de Mosquera las áreas de restauración hacen referencia a:  
b.1 Humedal de la Tingua.

**Parágrafo.-** El desarrollo de las particularidades de este elemento que conforma el sistema ambiental municipal, con respecto a las áreas de restauración, está sustentado en el componente urbano del DTS.





## Acuerdo No. 32 del año 2013

(Diciembre 23 de 2013)

Página 20 de 167

### Subcapítulo 3. Áreas de Protección.

**Artículo 78.** El POMCA del río Bogotá, plantea que son las áreas que por su alto valor ambiental y económico deben ser protegidas de acciones que afecten su importancia económico- ambiental. Incluye los cuerpos de agua, zonas de infraestructura social como vías de comunicación o transporte de bienes públicos.

**Artículo 79.** De acuerdo con lo establecido en el Artículo 83 del Código Nacional de Recursos Naturales Renovables, Decreto 2811 de 1974 y con las disposiciones sobre servidumbres y determinantes dispuestas en el Acuerdo 23 de 2006 de la CAR; se establecen en el municipio de Mosquera como áreas de protección de cuerpos de agua, las rondas de quebradas, vallados y humedales del sistema hídrico municipal y de los cauces de los ríos; Para estos, se ha determinado el tratamiento de ronda y conservación de cauce. Éste se aplica a las franjas de suelo ubicadas paralelamente o en la periferia de los nacimientos y cauces de agua.

**Artículo 80.** Estas franjas de protección serán medidas a partir de la periferia para nacimientos de agua sean permanentes o no, y paralela a las líneas de mareas máximas, a cada lado de los cauces de los ríos, quebradas y arroyos, sean permanentes o no y alrededor de las lagunas, ciénagas, o depósitos de agua que abastezcan represas para servicios hidroeléctricos o de riego, acueductos rurales y urbanos, o estén destinados al consumo humano, agrícola, ganadero, o la acuicultura o para uso de interés social; como se establece en la Ley 79 de 1986. En el caso de las acequias será de dos veces su ancho, como se dispone en el Decreto 1449 de 1977.

**Parágrafo.** - De esta manera los suelos de protección quedaran definidos en las rondas de los ríos del municipio de Mosquera con una ronda hidráulica de 30 metros a lado y lado del cauce y una franja adicional de 20 metros a continuación de la ronda como zona de manejo y preservación ambiental, para siembra de bosque protector o para los usos establecidos en el Acuerdo 16 de 1998 para las rondas.

**Artículo 81.** La revisión del PBOT del municipio de Mosquera Cundinamarca establece que en las zonas de Ronda del río Bogotá, río Balsillas, río Subachoque y río Bojacá, serán de 50 metros a lado y lado del cauce, tomada a partir del nivel máximo por periodo de retorno, a excepción del sector de Porvenir Río –Río Bogotá donde se establece en los 30 metros, de acuerdo con lo dispuesto con el Acuerdo 17 de 2009 de la CAR.

**Artículo 82.** Las áreas de protección también la componen los vallados del municipio de Mosquera, estos, forman parte del área delimitada por la zona de influencia de obras de infraestructura destinadas a dotar un área determinada con riego, drenaje o protección contra inundaciones, para el caso de Mosquera, algunos de estos vallados quedaron, inmersos en el área urbana, producto de su desarrollo.

**Parágrafo 1.** La identificación de los vallados en los sectores urbano y rural se presenta en el plano No. M- 19. Adicionalmente los vallados deberán ser caracterizados y definidos mediante un estudio ambiental de identificación, manejo y mantenimiento por la autoridad ambiental competente. El área de protección de los vallados se encuentra definida en el Documento Técnico de Soporte, por lo cual se adoptan las disposiciones de protección





## Acuerdo No. 32 del año 2013

(Diciembre 23 de 2013)

Página 21 de 167

contenidas en el diagnóstico del Sistema Ambiental de los componentes general, urbano y rural.

**Parágrafo 2.** Por lo anterior, es necesario considerar en esta revisión del PBOT, y según acuerdo 16 de 1998, en donde se declara un área de protección de canales principales de por lo menos 15 metros a lado y lado y para canales secundarios de por lo menos 7 metros al lado y lado, para el caso de los Vallados cuya área de protección este edificada a la entrada en vigencia del presente acuerdo, o cuenten con algún tipo de permiso, autorización y/o licencia urbanística previamente otorgados por las entidades competentes y que ya se encuentran inmersos en el suelo urbano del municipio de Mosquera, no es posible aplicar este determinante; para aquellos cuya área de protección no se encuentre edificada, ni cuenten con ningún tipo permiso, autorización y/o licencias urbanísticas otorgados por las entidades competentes, se les aplicara la correspondiente área de protección la cual estará entre 3.00 y 7.00 metros, dependiendo el ancho del respectivo vallado."

**Parágrafo 3.** De conformidad a lo establecido en el Artículo 77 del Decreto Ley 2811 de 1974, el artículo 5 del Decreto 1541 de 1978, la Ley 41 de 1993 y el Acuerdo Car No. 09 de 2006, los canales y/o vallados que se encuentren en predios privados en Áreas rurales y/o urbanas, se determinan como de Uso Público. Cuando el canal se encuentre en una área privada, el mantenimiento será realizado por los propietarios o poseedores.

**Parágrafo 4.** Los canales que se encuentran en el Sector Oriental del Municipio, especialmente en los barrios Diamante Occidental, Diamante Oriental, Villa Cety y el Lucero, no se podrán sellar, hasta tanto no se construya el Plan Maestro de Alcantarillado para este Sector.

**Artículo 83.** Para el municipio de Mosquera las áreas de protección hacen referencia a:

- c.1 Río Bogotá
- c.2 Río Balsillas
- c.3 Río Bojacá
- c.4 Río Subachoque
- c.5 Vallados

### Subcapítulo 4. Áreas de producción.

**Artículo 84.** En las zonas destinadas a actividades productivas (Agropecuarias, industriales, mineras, socioeconómicas). Se deben aplicar acciones mejoren su productividad, garantizando su sostenibilidad ambiental y económica a mediano y largo plazo. Estas áreas de producción son aquellas zonas que le permiten al municipio hacer uso directo o indirecto de los recursos naturales, bien sea para su supervivencia o para generar un sistema productivo que le conduzca a fortalecer una dinámica económica.

**Artículo 84-A.** En estas zonas se ubican principalmente las explotaciones agrícola, pecuarias, forestales, agrosilvopastoriles, piscícolas, zocriaderos y explotaciones confinadas de animales y vegetales. Involucra también todas aquellas áreas de explotaciones mineras e hidrocarburos y zonas industriales. Estas áreas permanentemente están siendo usadas e intervenidas por el hombre, reciben la mayor carga antrópica por el uso de maquinaria, químicos, agroquímicos, y otros insumos que intervienen en los sistemas productivos.



**Acuerdo No. 32 del año 2013**  
(Diciembre 23 de 2013)

Página 22 de 167

**Artículo 84-B.** Para el municipio de Mosquera las áreas de producción hacen referencia a:

- d.1 Distrito de Riego y drenaje de la Ramada
- d.2 Áreas de reserva forestal
- d.3 Áreas de restauración morfológica y rehabilitación

**Capítulo 3**  
**Suelos de protección zonas de utilidad pública.**

**Artículo 85.** Estos suelos de protección hacen referencia a las áreas aledañas a la vías que pueden ser objeto de desarrollo diferentes al uso principal de la zona respectiva, que se localizan sobre las vías de primero y segundo orden preferencialmente dentro del kilómetro adyacente al perímetro urbano de las cabeceras municipales, y de los desarrollos urbanos del enclave rural.

**Parágrafo 1:** El tratamiento que refiere a esta franja paralela a las vías de de primero y segundo orden, en los cuales se permiten usos complementarios de la infraestructura vial: ancho de la franja de 200 metros a partir del borde de la vía, calzada de desaceleración y parqueo, aislamiento ambiental de 15 metros a partir del borde de la calzada de desaceleración.

**Parágrafo 2:** Las vías regionales deberán contar con zonas arborizadas en el separador central y aislamientos laterales que contribuyan no sólo a mitigar externalidades negativas como el ruido y las emisiones de gases vehiculares, sino que se constituyan en corredores ambientales y elementos paisajísticos en el municipio.

**Parágrafo 3:** Tales corredores ambientales deben promover la conexión de los separadores viales, las áreas boscosas, suelos periféricos a nacimientos y cuerpos de agua y demás espacios, de manera que permitan la conectividad biológica.

**Artículo 86.** Para el municipio de Mosquera las áreas de protección de zonas de utilidad pública hacen referencia a: ejes viales regionales y municipales, corredores de protección ambiental e infraestructura para el sistema de transporte:

- a.1 Ampliación variante los puentes Mondoñedo
- a.2 Avenida longitudinal del occidente ALO
- a.3 Conexión los puentes ALO
- a.4 Proyección Avenida de las Américas
- a.5 Red vial rural
- a.6 Red vial urbana
- a.7 Terminal de transporte

**Capítulo 4**  
**Suelos de protección de zonas para la provisión de servicios públicos domiciliarios.**

**Artículo 87.** Los suelos de protección de zonas para la provisión de servicios públicos domiciliarios, se entiende como las áreas de reserva necesarias para el desarrollo de los sistemas que proveen servicios fundamentales y que deben estar por tanto, por encima de los intereses particulares en el desarrollo del suelo dentro del municipio.



**Acuerdo No. 32 del año 2013**  
(Diciembre 23 de 2013)

Página 23 de 167

**Parágrafo.** En tal sentido, corresponden a las zonas que, de acuerdo al ordenamiento que se fija para Mosquera, deben reservarse o conservarse, para la instalación o mantenimiento de infraestructura de servicios públicos, lo anterior, con el fin de prevenir riesgos a la población, en ellas no se permite la construcción de vivienda, dado que no pueden ser habitadas.

**Artículo 87-A.** Para el municipio de Mosquera las áreas de protección de zonas para la provisión de servicios públicos domiciliarios del municipio:

Infraestructura hidrosanitaria.  
Gestión integral de residuos sólidos.

**Subcapítulo 1**  
**Infraestructura Hidrosanitaria.**

**Artículo 88.** De acuerdo con el artículo 35 de la Ley 388 de 1.997, el suelo de protección está constituido por las zonas y áreas de terrenos localizados dentro de cualquier clase que, entre otras categorías, por formar parte de las zonas de utilidad pública para la ubicación de infraestructuras para la provisión de servicios públicos domiciliarios, tiene restringida la posibilidad de urbanizarse. Las áreas de utilidad pública para infraestructura por su carácter de uso y tipos de infraestructura se ubican en áreas abiertas y corredores de comunicación regional.

**Parágrafo:** Estas áreas deben tener aprobación y control especial de la autoridad municipal para verificar su correcto funcionamiento y las afectaciones al entorno. Las áreas institucionales especiales son las que por su carácter de uso y tipo de infraestructura se ubican en predios cerrados.

**Artículo 89.** Las actividades de utilidad pública para infraestructura deben cumplir las disposiciones establecidas por la Ley 491 de 1999. Las Áreas de Utilidad Pública para Infraestructura podrán declararse en cualquier categoría de tratamiento cumpliendo las disposiciones pertinentes.

**Parágrafo:** Los tratamientos flotantes tienen esta denominación por cuanto sus características y requerimientos están definidos, pero su localización permanece indeterminada. Las determinaciones de los tratamientos flotantes se concretan cuando la Administración Municipal encuentra una situación que permite ubicar de este tipo de tratamiento en un área particular. Entonces habiendo cumplido los criterios establecidos, el "Tratamiento Flotante" deja de "flotar" y se localiza mediante una modificación en los tratamientos de las áreas involucradas.

**Artículo 90.** En este aspecto y teniendo en cuenta los avances de la administración en la gestión de suelo para las siguientes instalaciones, se define su ubicación así:

- a.1 Tanque Matriz: En el predio identificado con el No. catastral 01-00-0630-0001-000.
- a.2 Tanques elevados: En los predios identificados con los Nos. catastrales 00-00-0005-0163-000, 00-00-0004-0018-000, 00-00-0002-0074-000 y 01-00-0316-0024-000.
- a.3 Pondaje: Su ubicación específica se determinara de conformidad a los estudios que para estos fines desarrolle la empresa operadora del servicio en conjunto con el Municipio.



**Acuerdo No. 32 del año 2013**  
(Diciembre 23 de 2013)

Página 24 de 167

a.4 Plantas de tratamiento: Porvenir en el predio identificado con el No. catastral 00-00-0004-0014-000. Los Puentes en el predio identificado con el No. catastral 00-00-0001-0002-000.

**Parágrafo:** Las áreas y capacidades específicas de cada una de estas instalaciones corresponderán a las establecidas por los estudios que para estos fines desarrolle la empresa operadora del servicio en conjunto con el Municipio.

**Subcapítulo 2**  
**Gestión integral de residuos sólidos.**

**Artículo 91.** La colindancia de una franja del municipio de Bojacá, demarcada por sus autoridades para uso del relleno sanitario con el área rural minera en Cerro Gordo del municipio de Mosquera, y teniendo en cuenta lo dispuesto en el Decreto 838 de 2005 y las Resoluciones No. 1390 de 2005 y 1684 de 2008, expedidas por el Ministerio de Ambiente Vivienda y Desarrollo territorial; la revisión del PBOT del municipio de Mosquera plantea la consolidación de una propuesta de carácter regional para la disposición de residuos convencionales por parte de los municipios de Bojacá y Mosquera, orientada a la ampliación y complementación del relleno sanitario Nuevo Mondoñedo.

**Parágrafo 1.-** La administración municipal reglamentará mediante Decreto, la localización de las zonas de disposición de residuos sólidos, escombreras y todo lo que de ello se derive. Para ello se tomarán los diagnósticos contenidos en el Documento Técnico de Soporte que hace parte integral del presente acuerdo.

**Parágrafo 2:** Los tratamientos de áreas de amenaza y riesgo, infraestructura sanitaria y disposición de residuos sólidos se asimilan al Tratamiento de Área de Reserva para infraestructura pública, establecidos en el presente Documento Técnico de Soporte.

**Parágrafo 3:** La valoración de áreas para el manejo y/o disposición de residuos sólidos peligrosos, será contemplada dentro de la actualización del Plan de Gestión Integral de Residuos sólidos (PGIRS), así como la valoración de áreas para la disposición de residuos sólidos convencionales; dentro de una propuesta de carácter subregional sobre el área general de Nuevo Mondoñedo y las áreas aferentes de los predios El Fute y las Ovejera, en conjunto con el Municipio de Bojaca y en la cual se incluya con precisión el asunto de la disposición de grandes volúmenes de escombros, para la cual la Corporación Autónoma Regional ha dispuesto el predio denominado Cruz Verde.

**Artículo 92.** Para el municipio de Mosquera, se han identificado 2 elementos puntuales, en torno a la gestión integral de residuos sólidos.

- b.1 Relleno sanitario Mondoñedo
- b.2 Incineradores de residuos peligrosos

**Capítulo 5.**  
**Suelo de protección de zonas de amenaza y riesgo.**

**Artículo 93.** El riesgo se define como las posibles consecuencias desfavorables económicas, sociales y ambientales que puede presentarse a raíz de la ocurrencia de un





## Acuerdo No. 32 del año 2013

(Diciembre 23 de 2013)

Página 25 de 167

evento dañino en un contexto de debilidad social y física ante el mismo, como está definido por la Guía técnica para la incorporación de gestión del riesgo en los POT.

**Artículo 93-A.** El riesgo se compone de dos elementos básicos conocidos como amenaza y vulnerabilidad. Ambos factores son interdependientes y se deben evaluar uno en relación con el otro, ya que ninguno puede concebirse de forma separada, no existe amenaza sin vulnerabilidad, ni vulnerabilidad sin amenaza. La amenaza hace referencia a la probable ocurrencia de un fenómeno, sea natural o generado por el hombre de forma no intencional, que tenga la potencialidad de generar daños y pérdidas en un contexto social, temporal y espacial determinado.

**Artículo 93-B.** Las zonas de riesgo del municipio de Mosquera se determinan al definir dentro del área de amenaza establecida, la presencia diferenciada de infraestructura, viviendas, población o bienes, considerando que el mayor riesgo se tiene donde existen los mayores grados de amenaza y la más alta presencia de bienes o personas susceptibles de afectación.

**Artículo 93-C.** La gestión correctiva del riesgo para el municipio de Mosquera, se realiza mediante la zonificación y reglamentación de las áreas ya ocupadas consideradas en alto riesgo, determinando los tratamientos a seguir de acuerdo con la posibilidad técnica, económica y social de intervenirlo o de mitigarlo, dentro de los cuales se encuentra la recuperación urbanística, el mejoramiento integral de barrios y la reubicación de familias en alto riesgo, bajo la formulación de un plan municipal de gestión del riesgo - PMGR.

**Artículo 94.** Para el municipio de Mosquera, se han identificado 2 elementos puntuales, en torno al suelo de protección por amenaza y riesgo.

Análisis base de áreas de amenaza y riesgo.

Mitigación del riesgo por inundación.

### Subcapítulo 1.

#### Análisis base de áreas de amenaza y riesgo.

**Artículo 95.** Para el municipio de Mosquera han sido definidas las siguientes áreas de amenaza y riesgo natural, las cuales se encuentran plenamente identificadas en el plano M-25 (Amenaza y Riesgo Municipal):

1. Áreas de inundación: Río Bogotá - El Porvenir, Río Bojacá - Centro poblado Los Puentes- Río Subachoque.
2. Área de amenaza por sismo
3. Área de amenaza por remoción en masa.
4. Área de amenaza y riesgo por factores tecnológicos
5. Área de Amenaza por incendios forestales

**Artículo 96.** Áreas de inundación: La mayor parte del territorio del municipio de Mosquera, está ubicado en zonas de inundación, principalmente de los ríos Bogotá y Balsillas; además el 61% de sus zonas construidas se encuentra en zonas que en 1917 figuraban como humedales y/o espejos de agua (PLEC 2011). Lo anterior significa que las fuentes de agua han perdido mucho de sus zonas de amortiguación natural y han derivado en desbordes sin control.



## Acuerdo No. 32 del año 2013

(Diciembre 23 de 2013)

Página 26 de 167

Los siguientes párrafos conforman las áreas de inundación:

**Parágrafo 1:** Río Bogotá-El Porvenir. El Área de amenaza y riesgo natural sector de Porvenir Río se ha definido de acuerdo al "Estudio hidrológico e hidráulico para la determinación de los niveles que definen el cauce natural del río en el sector comprendido entre el municipio de Soacha (Cundinamarca) – Compuertas de Alicachín – y el municipio de Villapinzón (Cundinamarca) – Nacimiento del Río de Bogotá" contratado por la CAR, el cual se convierte en el fundamento técnico básico para la determinación de la zona de ronda de protección del río Bogotá en las cuencas alta y media. El estudio muestra que parte de la zona urbana de "Porvenir" del municipio de Mosquera Cundinamarca se encuentra sobre la ronda del río Bogotá, lo cual la hace susceptible a las amenazas por inundación y que por lo tanto deben ser clasificadas como áreas de amenaza y riesgo.

**Parágrafo 2:** El Área de amenaza y riesgo natural sector de "Río Bojacá - Centro Poblado Los Puentes – Río Subachoque" se ha establecido a partir de las situaciones de riesgo presentadas en las viviendas de este centro poblado. En correspondencia con lo anterior la revisión del PBOT del municipio de Mosquera establece la necesidad de realizar con carácter prioritario los estudios correspondientes para determinar la vulnerabilidad de este Sector y las correspondientes medidas de mitigación de los riesgos identificados.

**Artículo 97.** Áreas de amenaza por sismo: La sabana de Bogotá, es una zona de gran sismicidad y por lo tanto ha tenido gran cantidad de eventos de ese tipo a lo largo de la historia; por lo tanto es previsible la ocurrencia de un evento de éste tipo en un plazo relativamente corto. Muchas de las construcciones que hoy existen en el municipio, son anteriores al último código antisísmico (PLEC 2011), esto hace que exista una gran probabilidad de que ante un evento sísmico, de regular magnitud, se presente un colapso de tipo estructural que podría generar innumerable cantidad de víctimas. Es de considerar que entre éstas construcciones se cuentan algunas que son propiedad del estado.

**Artículo 98.** Áreas por remoción en masa: El principal lugar de riesgo para éste escenario, corresponde a zonas de canteras y a laderas o terraplenes en vías; también aunque en menor medida a laderas, el municipio de Mosquera, presenta una probabilidad de ocurrencia de amenaza por remoción en masa, en las zonas anteriormente señaladas, por lo cual, se hace necesario, iniciar el proceso de formulación del Plan Municipal de Gestión del Riesgo, con el fin de generar acciones tendientes a la mitigación de estos riesgos.

**Parágrafo 1:** Cada una de las causas requiere de una acción diferente; para lo que corresponde a las canteras, se debe obligar al cumplimiento de lo dispuesto en las guías minero-ambientales expedidas por el Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible; en cuanto a las vías, se requiere gestionar el apoyo del INVIAS y/o de la Gobernación y/o de las concesiones viales que correspondan, para reforzar los taludes; en cuanto hace a laderas, se recomienda realizar un inventario de construcciones para hacer un análisis de cada una y tomar decisiones particulares.

**Parágrafo 2:** "Sector El Mirador". Se ha establecido a partir de las situaciones de riesgo presentadas en las viviendas de este centro poblado, las cuales presentan deficiencias en su estructura física que constituyen un riesgo inminente para sus pobladores, debido a las condiciones precarias de construcción. En correspondencia con lo anterior la revisión del PBOT del municipio de Mosquera establece la necesidad de realizar con carácter





## Acuerdo No. 32 del año 2013

(Diciembre 23 de 2013)

Página 27 de 167

prioritario estos estudios correspondientes para la declaratoria de emergencia de este sector y determinar los procesos de reubicación de la población, en el predio identificado como (Lote B, con área de 23.000 m<sup>2</sup> aproximadamente) del predio con la cedula catastral de mayor extensión 04-00-000-0064-0010-000, ubicado en el Sector de Puente Grande del Casco Urbano Oriental.

**Artículo 99.** Área de amenaza por riesgo tecnológico: Una amenaza por riesgo tecnológico, es aquella situación potencial dentro de una actividad, tarea u obra realizada por el hombre, asociada con el manejo de materiales peligrosos y procesos industriales, que puede ocasionar daños al hombre, al medio ambiente y a la infraestructura (FOPAE).

En los siguientes parágrafos se describen las áreas de amenaza por riesgo tecnológico:

**Parágrafo 1:** Corredores de alta tensión. La red que integra las líneas de alta tensión en el municipio de Mosquera se conforma por cinco tramos, como se precisa a continuación:

El primer tramo inicia desde el área minera de la vereda Balsillas hasta el río Bogotá al sur del Meandro del Say, y pasa en dirección occidente y oriente por las veredas Balsillas, San José y San Francisco.

El segundo tramo inicia desde la vía que conduce a Mondoñedo hasta conectarse con el primer tramo a altura del área minera, en dirección norte – sur, este tramo solo atraviesa la vereda Balsillas.

El tercer Tramo comienza desde el municipio de Madrid, cruzando de forma transversal al municipio de Mosquera hasta el municipio de Funza, atravesando en dirección occidente – oriente las Piezas Urbanas San Jorge, Terminal y Trébol.

El cuarto tramo inicia desde el predio contiguo al Club Serrezuela hasta el área de expansión norte del municipio que limita con el municipio de Funza, atravesando en suroccidente – nororiente las piezas urbanas Serrezuela, San Jorge y Terminal.

El quinto y último tramo comienza desde el club Serrezuela hasta la subestación de energía eléctrica localizada en la zona industrial de Montana, cruzando en dirección suroccidente – nororiente las piezas Urbanas Serrezuela, San Jorge y Núcleo Fundacional.

Se establece con base en el artículo 18 de la Resolución 180498 de 2005 del Ministerio de Minas y Energía, el ancho mínimo requerido de acuerdo a la clasificación establecida.

**Parágrafo 2:** Corredor Poliducto y Gasoducto. En el municipio de Mosquera, el poliducto se encuentra en paralelo a la línea del ferrocarril. Así, su radio de afectación incluye las unidades básicas de planeamiento La Estancia, El Trébol, Salesianos y Zona Franca Montana. Como fuentes de información para la determinación de estas áreas de amenaza se registran: la ubicación del gasoducto fue suministrada por la empresa Gas Natural. Por otra parte la ubicación del poliducto fue suministrada por Ecopetrol. Estos trazados han sido incorporados a la cartografía Municipal en el mapa M24. Así mismo, el gasoducto presenta trazados en las zonas urbana y rural para los cuales se establecen los correspondientes corredores de protección como zona de aislamiento.



**Acuerdo No. 32 del año 2013**  
(Diciembre 23 de 2013)

Página 28 de 167

Con base en estas consideraciones, en las zonas aledañas al poliducto se definen restricciones en materia de instalación de edificaciones de cualquier índole o cualquier actividad que signifique permanencia de seres humanos. Dichas zonas aledañas deberán permanecer despejadas y ser definidas como áreas de protección ambiental. La extensión del área de afectación del poliducto se determinará de acuerdo con la normatividad vigente.

**Parágrafo 3:** Para los sectores industriales ubicados en el municipio de Mosquera se establece como programa de acción la implementación por parte de cada una de las industrias y parques industriales de planes de contingencia y manejo de emergencias con el fin de establecer medidas de control y seguimiento. En la elaboración del Plan de Manejo y Gestión del Riesgo del municipio, se deben tener en cuenta las industrias localizadas en el municipio, esto con el fin de solicitar planes de manejo medio ambiental bien sea por vertimientos, desechos o actividad peligrosa.

**Subcapítulo 2**  
**Mitigación de riesgo por inundación.**

**Artículo 100.** La mitigación del riesgo es entendida como el conjunto de medidas de intervención prescriptiva o correctiva dirigidas a reducir o disminuir los daños y pérdidas que se puedan presentar a través de reglamentos de seguridad y proyectos de inversión pública y privada cuyo objetivo es reducir las condiciones de amenaza, cuando sea posible, y la vulnerabilidad existente.

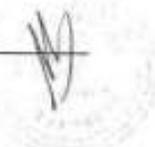
**Artículo 100-A.** El municipio de Mosquera se caracteriza por tener una topografía quebrada en la parte oriental, específicamente en la vereda Balsillas presentando cambios de elevación entre 2550 y 2850 metros. En cuanto a las demás veredas la topografía es plana, tanto así, que un modelo de curvas de nivel cada 50 metros no logra representar los cambios de elevación. Esto, es una limitante al momento de zonificar la amenaza y riesgo por inundación porque para identificar estas zonas se requiere de curvas de nivel, a un mayor nivel de detalle, aconsejablemente cada 10 metros.

**Artículo 100-B.** Para el municipio de Mosquera se delimitaron las zonas y se determinaron las categorías de amenaza y riesgo por inundación, así:

- b.1 Zona de riesgo por amenaza medio-alta.
- b.2 Zona de riesgo por amenaza media.
- b.3 Zona de riesgo por amenaza baja.
- b.4 Zona no inundable.

**Subcapítulo 1**  
**Zona de riesgo por amenaza medio-alta**

**Artículo 101.** El análisis elaborado, permitió determinar que estas, son las zonas que corresponden a áreas sometidas a una alta probabilidad de sufrir una inundación en épocas del año, en donde los niveles de precipitación y escorrentía, son elevados de forma significativa, en concordancia con las predicciones climatológicas e hidrológicas, del IDEAN.



**Acuerdo No. 32 del año 2013**  
(Diciembre 23 de 2013)

Página 29 de 167

Sumado a lo anterior, podemos agregar, que estas zonas, delimitadas como zonas de riesgo por amenaza medio-alta, presentan una alta probabilidad de ocurrencia de inundación, ya que las obras de mitigación y su infraestructura, para este caso el jarillón, no cuenta con núcleo, lo que permite argumentar, que la obra no posee una condición estructural óptima, para poder habilitar suelo, que en la actualidad esta categorizado como suelo de protección.

**Subcapítulo 2**  
**Zona de riesgo por amenaza media**

**Artículo 102.** Estas son las zonas que corresponden a áreas sometidas a una probabilidad media, de sufrir una inundación en épocas del año, en donde los niveles de precipitación y escorrentía, son tan elevados, en concordancia con las predicciones climatológicas e hidrológicas, del IDEAM.

Esta zona, en la actualidad está siendo regulada por la infraestructura del Distrito de Riego de la Ramada, cuya finalidad, es el control del caudal y de la dinámica hidráulica de la zona, con el fin de mitigar las posibles inundaciones, ubicando la zona en una área de riesgo medio de amenaza por inundación.

Las obras realizadas y proyectadas por el fondo de inversiones ambientales del río Bogotá y la CAR, no buscan habilitar desarrollo urbanísticos, ni de ningún otro tipo, con estas obras lo que se pretende, es mitigar el riesgo por inundación y la probabilidad de ocurrencia de este fenómeno, sobre el modelo de ocupación actual.

**Subcapítulo 3**  
**Zona de riesgo por amenaza baja**

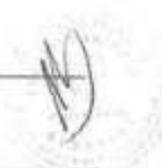
**Artículo 103.** El estudio, permitió establecer que son las zonas que corresponden a áreas sometidas a una probabilidad baja, de sufrir una inundación en épocas el año, en donde los niveles de precipitación y escorrentía, son significativos, en concordancia con las predicciones climatológicas e hidrológicas, del IDEAM.

Esta zona corresponde en su mayoría al casco urbano del municipio de Mosquera que cuenta con una infraestructura de alcantarillado y drenaje, que permite mitigar en estas épocas del año, la probabilidad de ocurrencia de una inundación, lo que permite ubicar la zona dentro del área de riesgo bajo por inundación.

**Artículo 104.** Todas las obras ejecutadas y proyectadas, en el marco de la mitigación de inundaciones, en ningún momento, pueden reducir el riesgo íntegramente.

**Subcapítulo 4**  
**Zona no inundable**

**Artículo 105.** De acuerdo al análisis realizado, estas son las zonas que corresponden a áreas sometidas a una probabilidad nula, de sufrir una inundación en épocas del año, en donde los niveles de precipitación y escorrentía, son significativos, en concordancia con las predicciones climatológicas e hidrológicas, del IDEAM.





## Acuerdo No. 32 del año 2013

(Diciembre 23 de 2013)

Página 30 de 167

Es la zona que se encuentra por encima de la cota de 2550 msnm, en donde los niveles máximos de inundación históricos y el grado de pendientes empinada, no permite la inundación de esta área, específicamente para el caso del municipio de Mosquera, se ubica en la zona del Cerro Gordo.

### Capítulo 6

#### Suelo de protección del Patrimonio Cultural e Histórico

**Artículo 106.** El patrimonio debe ser concebido como el conjunto de todos los bienes que hacen parte y construyen el territorio municipal; dichos bienes son el motivo y el fundamento de los planes que busca estructurar el ordenamiento de su territorio. El patrimonio es expresión directa, extensa y plena de la cultura. Está directamente relacionado tanto con los recursos ambientales, como con aquellos elementos y fenómenos que son producto de la interacción social. La dinámica de una cultura se decanta y concreta en el patrimonio; esa concreción es, a su vez, el sustento para la creación continua de los grupos humanos vinculados culturalmente. El patrimonio cultural es fundamental para el desarrollo de la nación a partir de sus células básicas, los municipios. La herencia patrimonial puede servir de espejo en el que se mira una sociedad consciente de sí misma, para dar luces sobre los problemas que se están afrontando y sobre el camino para resolver.

**Parágrafo 1:** Hace parte del presente acuerdo el estudio normativo y patrimonial del Núcleo Fundacional, elaborado en Julio de 2010, por el Centro de Extensión Académica de la Universidad Nacional de Colombia.

**Artículo 107.** El reconocimiento de inmuebles Patrimoniales Históricos y Culturales actuales declarados así en documento técnico de soporte, así como de los Inmuebles de Conservación declarados en el mismo acuerdo referido, se establecieron a partir del reconocimiento de su importancia ya sea histórica, cultural, arquitectónica y/o urbanística en la historia del municipio, con el propósito de que sus habitantes adquieran, reconozcan y se apropien de una identidad cultural.

**Parágrafo 1:** En el documento técnico de soporte se establece una relación de los inmuebles declarados patrimoniales en las normas referidas anteriormente.

**Parágrafo 2:** Las consideraciones específicas de cada uno de estos inmuebles (conflictos y recomendaciones) se establecerán en cada uno de los componentes correspondientes, sea Urbano y/o Rural.

#### Subcapítulo 1.

##### Modelo adoptado y propuesta.

**Artículo 108.** El modelo adoptado responde al reconocimiento de la situación actual, diagnóstico, y el planteamiento de un conjunto de estrategias en torno a los inmuebles patrimoniales y de conservación a escala MUNICIPAL, los cuales buscan articular el aspecto patrimonial del municipio de Mosquera – Cundinamarca dentro de una escala local así como en la región cercana.

Los elementos pertenecientes a la estructura ambiental principal se tratarán en el componente ambiental, allí se les dará su uso y tratamiento.





## Acuerdo No. 32 del año 2013

(Diciembre 23 de 2013)

Página 31 de 167

**Artículo 109.** El modelo plantea dos escalas de actuación los cuales conforman el sistema de edificaciones Patrimoniales Culturales e Históricas a escala Municipal: Inmuebles Patrimoniales y de Conservación Rurales. Inmuebles Patrimoniales y de Conservación Urbanos.

### Subcapítulo 2 Hallazgos arqueológicos.

**Artículo 110.** Las recomendaciones de manejo de los Bienes de Interés Cultural de tipo Arqueológico que se encuentran en El Parque Ecológico, Arqueológico y Turístico de la laguna de La Herrera y las Piedras de Usca, además de los identificados en cuarenta (40) puntos con potencial arqueológico del municipio de Mosquera, y que se encuentran registrados en el Documento Técnico de Soporte y el plano No. M 21, se realizan teniendo en cuenta las directrices normativas nacionales contenidas en la siguiente legislación.

- La Ley 1185 de 2008, Artículo 3°, que modifica el Artículo 6° de la Ley 397 de 1997: Por la cual se dictan normas sobre patrimonio cultural, fomento y estímulo a la cultura.
- Decreto 833 de 2002, que reglamenta parcialmente la Ley 397 de 1997 en materia de Patrimonio Arqueológico, numerales 8, 9 y 10 del Artículo 1° en el Capítulo 1°
- Artículo 56° del Decreto 763 de 2009 que reglamenta las intervenciones sobre áreas con potencial arqueológico, con el objetivo de preservarlo, conservarlo, investigarlo y divulgarlo de manera adecuada.

**Artículo 111.** Bajo estos parámetros el Instituto Colombiano de Antropología e Historia, ICANH, dispuso un Régimen Legal y Lineamientos Técnicos de los Programas de Arqueología Preventiva en Colombia, teniendo en cuenta que según la legislación nacional el patrimonio arqueológico no necesita una declaratoria oficial para estar protegido. En consecuencia el Decreto 763 de 2009 establece el Régimen Especial de Protección que reglamenta pautas sobre Arqueología Preventiva materializadas en programas de Arqueología Preventiva que el ICANH pone a disposición de los entes territoriales.

**Artículo 112.** Los Programas de Arqueología Preventiva tienen como objetivos prevenir y proteger las áreas arqueológicas de las intervenciones a realizar sobre el territorio que las contiene y sobre su área de influencia, y consisten en acciones de arqueología de rescate, de contrato o investigaciones arqueológicas. Aseguran el manejo preventivo de los impactos que se pueden causar al patrimonio arqueológico en el desarrollo de proyectos, y se desarrollan de acuerdo al siguiente procedimiento de desarrollo técnico.

**Artículo 113:** A partir del reconocimiento de las zonas donde se encuentran hallazgos arqueológicos, la administración municipal deberá limitar el desarrollo de proyectos de tipo urbanístico o suburbano e indicar a los organismos de control para la ejecución de estudios técnicos de delimitación y protección.

**Artículo 114:** Las recomendaciones de manejo de los Bienes de Interés Cultural de tipo Arqueológico que se encuentran en El Parque Ecológico, Arqueológico y Turístico de la





## Acuerdo No. 32 del año 2013 (Diciembre 23 de 2013)

Página 32 de 167

laguna de La Herrera y las Piedras de Usca, además de los identificados en cuarenta (40) puntos con potencial arqueológico del municipio de Mosquera, y que se encuentran registrados en el Documento Técnico de Soporte y el plano No M-21, se realizan teniendo en cuenta las directrices normativas nacionales contenidas en el Documento Técnico de Soporte.

### Capítulo 7 Sistema de Espacio Público

**Artículo 115.** . El modelo adoptado responde al reconocimiento de la situación actual, diagnóstico, y el planteamiento de un conjunto de estrategias en torno al Sistema de Espacio Público municipal, las cuales buscan articular el aspecto del Sistema de Espacio Público de Mosquera – Cundinamarca dentro de una escala local así como en la región cercana.

**Artículo 116.** . El modelo plantea tres escalas de actuación los cuales conforman el sistema de Espacio Público a escala Municipal:

Sistema de Espacio Público a escala MUNICIPAL

Sistema de Espacio Público a escala RURAL

Sistema de Espacio Público a escala URBANO

**Artículo 117.** A Continuación se detalla la estructura del modelo Propuesto:

Estructura ambiental: Los elementos correspondientes al sistema ambiental de base, los cuales por su importancia ambiental y su potencialidad en materia de turismo y espacio público deben ser concebidos como parte del Sistema de espacio Público Municipal. Los elementos identificados son:

- Laguna de la Herrera
- La Usca
- Desierto de Zabrinisky.
- Meandro del Say
- Cerro Gordo
- Ciénaga el Guali.

Ciclo rutas Regionales: Las vías de primer y segundo orden deberán contener dentro de su diseño de perfil, la inclusión de Ciclo rutas y espacio público peatonal. Esto con la finalidad de promover una movilidad en medios alternativos de transporte tales como bicicleta y demás.

**Artículo 118.** El modelo Municipal Planteado tiene como objetivos generales los siguientes:

- Reconocer el potencial en materia de espacio público que poseen algunos de los elementos de la estructura ambiental del municipio.
- Potencializar el aprovechamiento por parte de los habitantes del municipio, así como de los municipios cercanos, de estos elementos a través de su incorporación al sistema de espacio público, generando así la apropiación cultural de dichos elementos.
- Integración de los diferentes sistemas que posee el municipio a través de intervenciones de espacio público.





## Acuerdo No. 32 del año 2013

(Diciembre 23 de 2013)

Página 33 de 167

- Mejorar la situación de espacio público actual del municipio, la cual se presenta de manera deficitaria y crítica en algunos sectores.

**Artículo 119.** Las estrategias planteadas para estos objetivos se enfocan en dos frentes:

- Físico Espacial.
- Gestión Ambiental y de Espacio Público.

**Artículo 120.** En lo físico espacial las estrategias deberán contener acciones que permitan evaluar, reconocer y aprovechar los elementos de la estructura ambiental existentes en el municipio incorporadas al sistema de espacio público municipal, para tomar las decisiones de intervención a las que hubiera lugar, ya sea en Recuperación y/o adecuación para mejoramiento del espacio público.

**Artículo 121.** En el tema de Gestión Ambiental y de Espacio Público se deberán emprender acciones que permitan e incentiven el aprovechamiento de los espacios incorporados al Sistema de Espacio Público así como su apropiación por parte de los habitantes del municipio.

**Artículo 122.** Teniendo en cuenta que en la revisión del PBOT 2009, la meta establecida como índice de espacio público por habitantes era de 7 m<sup>2</sup>, meta que fue superada (606.159,13 m<sup>2</sup>), la revisión del PBOT 2013 establece como índice de espacio público 10 m<sup>2</sup> por habitante en áreas urbanas ya consolidadas. Para cumplir con este indicador el municipio requiere a nivel urbano un total de 180.421 m<sup>2</sup> de espacio público. Así mismo para las nuevas áreas de expansión y desarrollo el PBOT estable como índice 15 m<sup>2</sup> por habitante, atendiendo a lo establecido en el Decreto 1504 de 1998.

### SUBTÍTULO II Sistema de Asentamientos

**Artículo 123.** El sistema de asentamientos está conformado por las áreas urbanas, suburbanas y centros poblados.

**Artículo 124.** Áreas Urbanas. Las Áreas Urbanas son la primera categoría de análisis territorial y el componente fundamental del modelo de ocupación propuesto para el municipio. El PBOT define como áreas urbanas del Municipio de Mosquera las siguientes: Área urbana Central y Área urbana Corredor de Occidente.

**Artículo 125.** Las piezas Estratégicas configuran el elemento base que orienta las actuaciones urbanísticas sobre el territorio, por cuanto determinan las condiciones de dinámicas y áreas de actividad eficientes para la complementariedad espacial y funcional del territorio. El papel de las piezas estratégicas se establece en función del potencial ambiental, de productividad y de capacidad funcional y de servicios para soportar bien sea la regularización y/o consolidación de las actividades existentes o la implantación de nuevas funciones urbanas, que respondan a las necesidades espaciales y productivas del territorio y sus habitantes.

**Artículo 126.** Área urbana central. El área central constituye la ciudad consolidada que agrupa todas las actividades, dinámicas y usos urbanos. Actualmente presenta fuertes



**Acuerdo No. 32 del año 2013**  
(Diciembre 23 de 2013)

Página 34 de 167

restricciones de movilidad y de estructura urbana que han sido consecuencia del desarrollo predio a predio no planeado que ha caracterizado su implantación. En relación con los servicios públicos, el área urbana presenta restricciones para la densificación y expansión urbana, en razón a la falta de optimización del servicio de suministro de acueducto y alcantarillado, que con las condiciones actuales de densidades de viviendas y habitantes ha colapsado en épocas de fuertes precipitaciones, razón por la cual, las zonas consolidadas deben ser objeto de optimización de redes y los nuevos desarrollos deben ajustarse a las condiciones de factibilidad de ampliación de la capacidad instalada y la implementación de los Planes Maestros de Acueducto y Alcantarillado.

**Artículo 127.** El PBOT define cuatro piezas estratégicas que conforman el Área urbana central:

a) Núcleo Fundacional; b) El Trébol; c) Termina; d) Güail Central.

**Artículo 128.** Área urbana corredor de Occidente. El corredor de occidente agrupa las actividades de articulación regional y productividad económica municipal enfocada al desarrollo y consolidación de usos industriales, empresariales y de servicios logísticos que refuerza la conurbación Funza-Mosquera-Madrid y su relación funcional con la región sabana occidental y el Aeropuerto Eldorado. El área presenta actualmente restricciones de crecimiento y expansión en función de la casi nula prestación efectiva del servicio de alcantarillado, lo que ha generado procesos de contaminación en el Distrito de Riego la Ramada y del Río Bogotá. En relación con la movilidad, la zona no presenta hoy conflictos importantes, no obstante la implantación de nuevas industrias debe prever la articulación urbana y está condicionada a la prestación efectiva de servicio de alcantarillado y soluciones de accesibilidad y descargue de vehículos pesados.

**Artículo 129.** Para el desarrollo de las nuevas áreas en usos industriales, se deben prever las condiciones de mitigación de impactos ambientales y manejo de residuos así como los conflictos de usos que se presenta en colindancia con zonas residenciales. Para garantizar el desarrollo integral de las zonas habilitadas para el desarrollo de usos industriales, se ha previsto la implementación de los Planes Parciales como el instrumento que permite garantizar las condiciones óptimas de articulación urbana y de infraestructura de soporte, mediante la aplicación del sistema de reparto de cargas y beneficios, que permita garantizar la infraestructura requerida para la movilidad urbana y la prestación de servicios públicos, necesaria para habilitar nuevas áreas en usos mixtos, de comercio y servicios e industria.

**Artículo 130.** El Plan Básico de Ordenamiento territorial del municipio de Mosquera define tres piezas estratégicas que estructuran el Área urbana del Corredor occidente, estas son: a. Eje El Diamante - El Porvenir; b. Eje La Estancia y c. Eje de Expansión y consolidación Industrial San Jorge.

### Capítulo 1. Áreas Suburbanas.

**Artículo 131.** Áreas Suburbanas. Corresponden a esta categoría, acorde con el artículo 34 de la Ley 386, los sectores ubicados dentro del suelo rural, en las que se mezclan los Usos del suelo y las formas de vida del campo y la ciudad, que pueden ser objeto de desarrollo con restricciones de uso, de intensidad y de densidad, garantizando el autoabastecimiento en servicios públicos domiciliarios.



**Acuerdo No. 32 del año 2013**  
(Diciembre 23 de 2013)

Página 35 de 167

**Parágrafo 131-A.** El PBOT del municipio de Mosquera establece en el plano oficial No 1 que los sectores que conforman las áreas suburbanas son:

- Área Suburbana Serrezuela I (Tratamiento residencial).
- Área Suburbana Los Pinos (Tratamiento residencial).
- Área Suburbana Balsillas (Tratamiento Industrial).
- Área Suburbana Plataforma logística ALO. (Tratamiento de plataforma logística).
- Área Suburbana Institucional de Innovación Tecnológica (SENA - ICA). (Tratamiento institucional).
- Área Suburbana Vista Hermosa. (Tratamiento Industrial).
- Área Suburbana San Jorge. (Tratamiento Industrial).
- Área Suburbana San Francisco (Tratamiento de plataforma logística)

**Parágrafo 1:** Se faculta a la administración municipal de Mosquera para reglamentar mediante decretos, las áreas suburbanas mediante Unidades de Planeación Rural UPR, de acuerdo con lo establecido en los estudios técnicos correspondientes, en los términos establecidos en el Decreto 3600 de 2007.

**Parágrafo 2:** La Unidad de planificación rural del area suburbana de Balsillas, fue adoptada por el Decreto Municipal 402 de 2011.

**Parágrafo 3:** Todos los proyectos que se desarrollen dentro de suelo suburbano deberán tener los sistemas separados de Aguas Lluvias y Aguas residuales. No se permitirá ningún tipo de vertimiento de aguas residuales a los canales del Distrito de Riego y Drenaje de la Ramada DRDR.

**Subcapítulo 1.**  
**Área suburbana Serrezuela I.**

**Artículo 132.** Área Suburbana Serrezuela I. Esta área suburbana se encuentra delimitada a partir de las siguientes coordenadas.

PUNTO	ESTE	NORTE
1	980504,93800	1011575,88070
2	980423,52550	1011303,13190
3	980403,25090	1011234,54610
4	980320,88870	1011194,09910
5	980301,11990	1011096,00550
6	980363,29730	1011062,80790
7	980476,38550	1010793,34050
8	980563,07630	1010779,26370
9	981017,23110	1010658,37430
10	980334,14570	1009641,00130
11	980196,88890	1009511,37710
12	980244,78530	1009415,91890
13	980292,57670	1009371,35970
14	980245,90950	1009334,14310
15	980136,03110	1009274,36230
16	980159,19690	1009266,37270
17	982369,81010	1010894,84000
18	982154,31280	1011078,76210
19	981929,49230	1011262,41130
20	981558,32210	1010805,21400

**Artículo 133.** La revisión del PBOT del municipio de Mosquera Cundinamarca en concordancia con las consideraciones de la CAR establece para el área Suburbana RESIDENCIAL Serrezuela la siguiente normativa general: Uso Principal Actual:



## Acuerdo No. 32 del año 2013

(Diciembre 23 de 2013)

Página 36 de 167

agropecuario y forestal. Usos Compatibles: construcción de vivienda de baja densidad, corredores urbanos interregionales. Usos Prohibidos: urbano.

**Artículo 134.** De acuerdo con el artículo 34 de la Ley 388 de 1997 y el numeral 31 del artículo 31 de la Ley 99 de 1993, se establece en cuanto a la construcción de vivienda, un índice de ocupación máximo del 30%, sin perjuicio de las disposiciones que para el municipio expida la CAR. Sin embargo cuando el uso sea agropecuario y el territorio suburbano sea utilizado en ésta actividad, se preferirá a la reforestación. Los índices de edificabilidad establecidos para el área Suburbana Serrezuela I son:

- Número máximo de Vivienda x Ha. (Densidad)
  - Dispersa                      Agrupada
  - 5                                      10
- Ocupación máxima del predio (índice ocupación)
  - 15%                              30%
- Área a Reforestar con especies nativas
  - 85%                              70%
- Alturas: máximo tres pisos
- Aislamientos: 10 metros a cada lado de la construcción.

### Subcapítulo 2. Área Suburbana Los Pinos

**Artículo 135.** Área Suburbana Los Pinos. El área suburbana residencial Los Pinos se referencia con las siguientes coordenadas.

E= 983227,44 N= 1009034,01  
E= 983683,81 N= 1008567,91  
E= 983234,77 N= 1008117,43  
E= 983486,92 N= 1007853,88  
E= 983285,99 N= 1007616,77  
E= 983248,74 N= 1007653,25  
E= 982906,67 N= 1007319,66  
E= 982544,65 N= 1007604,97  
E= 981731,94 N= 1008148,71  
E= 981739,55 N= 1008410,41  
E= 981786,52 N= 1008373,62  
E= 982463,40 N= 1008694,74

**Artículo 136.** La revisión del PBOT del municipio de Mosquera Cundinamarca en concordancia con las consideraciones de la CAR establece para el área Suburbana RESIDENCIAL Los Pinos la siguiente normativa general: Uso Principal Actual: agropecuario y forestal. Usos Compatibles: construcción de vivienda de baja densidad, corredores urbanos interregionales. Usos Prohibidos: urbano.

**Artículo 137.** De acuerdo con el artículo 34 de la Ley 388 de 1997 y el numeral 31 del artículo 31 de la Ley 99 de 1993, se establece en cuanto a la construcción de vivienda, un índice de ocupación máximo del 30%, sin perjuicio de las disposiciones que para el municipio expida la CAR. Sin embargo cuando el uso sea agropecuario y el territorio





## Acuerdo No. 32 del año 2013

(Diciembre 23 de 2013)

suburbano sea utilizado en ésta actividad, se preferirá a la reforestación. Los índices de edificabilidad establecidos para el área Suburbana Serrezuela I son:

- Número máximo de Vivienda x Ha. (Densidad)
  - Dispersa Agrupada
  - 5 10
- Ocupación máxima del predio (Índice ocupación)
  - 15% 30%
- Área a Reforestar con especies nativas
  - 85% 70%
- Alturas: máximo tres pisos
- Aislamientos: 10 metros a cada lado de la construcción.

### Subcapítulo 3. Área Suburbana Balsillas,

**Artículo 138.** Área Suburbana Balsillas. Delimitación: El área suburbana Balsillas se encuentra delimitada por las siguientes coordenadas:

PUNTO	ESTE	NORTE
1	975657,08870	1011461,57050
2	975928,34670	1011226,43590
3	976182,42950	1011077,37830
4	976663,97480	1010438,86530
5	977004,29430	1010314,66590
6	977023,79830	1010410,62780
7	977121,95680	1010485,61470
8	977214,01930	1010491,87630
9	977064,47770	1010570,98020
10	977203,40050	1010683,34450
11	977175,86070	1010807,37980
12	976841,16080	1010780,81180
13	977016,56340	1010873,85060
14	977123,37730	1010962,15430
15	977111,82960	1011122,63320
16	977185,13380	1011188,89440
17	977203,46010	1011314,46860
18	977032,95440	1011294,67730
19	976966,82660	1011461,85170
20	976071,39410	1011509,65310
21	976971,01880	1011527,09580
22	977019,86250	1011611,89520
23	977137,27030	1011628,68340
24	977013,37500	1011797,72340
25	976980,15720	1011940,87560
26	976788,68390	1011951,21970
27	976698,31010	1011982,42480
28	976747,91200	1012188,70580
29	976730,36810	1012341,65040
30	976526,34700	1012581,82730
31	976597,33260	1012719,58130
32	976445,40480	1012977,64230
33	976177,20410	1013082,06650
34	976077,17750	1013005,48450
35	975803,79370	1012990,66670
36	975381,46310	1013315,80230
37	975139,03410	1013860,14050





## Acuerdo No. 32 del año 2013

(Diciembre 23 de 2013)

Página 38 de 167

**Parágrafo 1:** Los parámetros de desarrollo de esta Área Suburbana se encuentra consignados en la denominada UPR Balsillas, la cual fue adoptada por el Decreto 402 de Diciembre de 2011, y concertada ambientalmente mediante la Resolución No. 3550 del 30 de diciembre de 2011, parámetros que serán de obligatorio cumplimiento.

**Parágrafo 2:** En la colindancia con la laguna de La Herrera se ha proyectado una franja de protección y aislamiento ambiental con respecto a la laguna de la Herrera de entre 300 y 500 metros, planteada por la CAR, buscando consolidar en este sector el 50% del área con vegetación nativa y protección de humedales.

**Artículo 139.** En concordancia con el acuerdo 16 de la CAR, y el Decreto 3600 de 2007, los índices de ocupación del sector suburbano Balsillas, no podrán superar el cincuenta por ciento de ocupación (50%) cuando se trate de parques, conjuntos o agrupaciones industriales, y el resto se destinará, en forma prioritaria, a la conservación o recuperación de la vegetación nativa. En ningún caso la extensión de los parques, conjuntos o agrupaciones industriales podrá ser inferior a diez (10) hectáreas. En el caso de establecer una unidad mínima de actuación, esta no podrá ser menor a (2) hectáreas, en este caso los índices de ocupación en el sector suburbano Balsillas, no podrán superar el treinta por ciento de ocupación (30%) del área del predio y el (70%) restante se destinará, en forma prioritaria a la conservación y recuperación de la vegetación nativa.

**Parágrafo:** De acuerdo con lo anterior se establecen las siguientes directrices en materia de ocupación:

1. Ocupación máxima del predio (índice ocupación): 50% cuando se trate de parques, conjuntos o agrupaciones industriales, y el resto se destinará, en forma prioritaria, a la conservación o recuperación de la vegetación nativa
2. Área a Reforestar con especies nativas 50%
3. Ocupación máxima del predio (índice ocupación): 30% cuando se trate de unidades de actuación, y el resto se destinará, en forma prioritaria, a la conservación o recuperación de la vegetación nativa
4. Área a Reforestar con especies nativas 70%
5. Aislamientos: al interior del cerramiento del parque industrial será, por todos los costados de 10 m como mínimo, los cuales pueden ser utilizados únicamente como parqueo o zona de maniobras.  
Aislamiento sobre vías de por lo menos 15 metros
6. Alturas: hasta cuatro pisos de 3.00 metros cada uno, 14 metros a la cumbre. La doble altura se considera dos pisos.
7. Perfiles viales: Parquaderos carriles de desaceleración en las vía de carácter nacional, departamental y municipal.
8. Cesiones obligatorias del 25% del área neta urbanizable, (17% para parques y espacio público y 8% destinado a equipamiento comunal construido)

**Artículo 140.** Los usos del suelo establecidos para el área suburbana Balsillas son los siguientes:

Uso principal: Industrias con procesos en seco que no generan impacto ambiental y sanitario sobre los recursos naturales y en el área de influencia.

Usos compatibles: Industria y actividades que generan mediano impacto ambiental y sanitario sobre los recursos naturales y en el área de influencia.





## Acuerdo No. 32 del año 2013

(Diciembre 23 de 2013)

Página 39 de 167

Usos condicionado: Industrias y actividades que generan impactos ambientales que puedan ser mitigados y controlados. Se adopta la obligación para cada industria, de contar con una unidad de tratamiento de sus propios residuos, sean estos líquidos, gaseoso o sólidos.

Usos prohibidos: Vivienda, suburbanos, parcelaciones rurales y centros vacacionales y se adicionan los siguientes: Curtiembres, chircales, parques cementerios, hornos crematorios, rellenos sanitarios y tratamiento de lodos contaminados con hidrocarburos.

### Subcapítulo 4 Área Suburbana Plataforma Logística ALO

**Artículo 141.** Área Suburbana Plataforma logística ALO. Está sector se encuentra delimitado por las coordenadas contenidas en el Documento Técnico de Soporte.

E= 983811.21 N= 1004815.92  
E= 984400.89 N= 1004594.92  
E= 984658.65 N= 1004674.18  
E= 984699.17 N= 1004551.63  
E= 984379.31 N= 1004262.07  
E= 984588.41 N= 1003845.79  
E= 984461.50 N= 1003736.01  
E= 983888.75 N= 1003737.25  
E= 983484.34 N= 1004163.78

**Artículo 142.** Atendiendo a lo dispuesto en el Acuerdo No 16 de la CAR y los Decretos 3600 de 2007 y 4066 de 2008, los índices de ocupación del área suburbana ALO, no podrán superar el 30% del área del predio y el resto se destinara en forma prioritaria, a la conservación o recuperación de la vegetación nativa.

**Parágrafo:** De acuerdo con lo anterior se establecen las siguientes directrices en materia de ocupación:

1. El área mínima del predio: dos hectáreas (2) Ha
2. Ocupación máxima del predio (índice ocupación): 30%
3. Área a Reforestar con especies nativas 70%
4. Aislamientos: al interior del cerramiento del áreas será, por todos los costados de 10 m como mínimo, los cuales pueden ser utilizados únicamente como parqueo o zona de maniobras.  
Aislamiento sobre vías de por lo menos 15 metros
5. Alturas: hasta cuatro pisos de 3.00 metros cada uno. 14 metros a la cumbre. La doble altura se considera dos pisos.
6. Perfiles viales: Parqueaderos carriles de desaceleración en las vía de carácter nacional, departamental y municipal.
7. Perfiles viales: Parqueaderos carriles de desaceleración en las vía de carácter nacional, departamental y municipal.
8. Cesiones obligatorias del 25% del área neta urbanizable, (17% para parques y espacio público y 8% destinado a equipamiento comunal construido)

**Artículo 143.** Este tratamiento se aplica para el desarrollo de proyectos enfocados a la prestación de servicios con un área de construcción superior a los cinco mil metros cuadrados (5.000 m<sup>2</sup>) en suelo rural suburbano, aclarando que solo se permitirán en las





## Acuerdo No. 32 del año 2013

(Diciembre 23 de 2013)

Página 40 de 167

áreas de actividad que para estos usos hayan sido específicamente delimitadas cartográficamente en el PBOT Mosquera por medio de la respectiva Unidad de Planeación Rural UPR. La aplicación de este tratamiento estará limitada a las disposiciones que se mencionan en los Artículos 12 y 13 del Capítulo III del Decreto 3600 de 2007.

**Artículo 144.** Usos. Se establece para el área Suburbana Plataforma logística ALO la siguiente escala de usos: Uso Principal: servicios relacionados al transporte: paraderos, restaurantes, estacionamientos, hoteles, Usos Compatible: corredores viales de servicios rurales, bodegas, talleres y Usos Prohibidos: todos los relacionados con actuaciones urbanas.

### Subcapítulo 5.

#### Área suburbana Institucional de Innovación Tecnológica.

**Artículo 145.** Área Suburbana Institucional de Innovación Tecnológica (SENA – ICA). Este sector se referencia en las coordenadas contenidas en el Documento Técnico de Soporte.

E= 986359,53 N= 1011224,91  
E= 986307,32 N= 1010573,82  
E= 984800,87 N= 1010588,84  
E= 984049,91 N= 1010748,02  
E= 984491,06 N= 1011089,90

**Artículo 146.** El PBOT, atendiendo al carácter y perfil funcional del SENA y CORPOICA, clasifica como Área institucional, el sector donde operan estas entidades. Así mismo le otorga a este el tratamiento de distrito de manejo integrado dadas sus características ambientales y su ubicación estratégica en el municipio. Adicionalmente se busca conservar el uso ambiental y con esto garantizar que las instituciones presentes en la misma continúen con su labor investigativa e institucional. De acuerdo con el Acuerdo 16 de 1998 expedido por la CAR los distritos de manejo integrado se definen como áreas de protección y reserva que, con base en criterios de desarrollo sostenible, permiten ordenar, planificar y regular el uso y manejo de los recursos naturales renovables y las actividades económicas que allí se desarrollan.

**Artículo 147.** Se establecen los siguientes usos para el Área Suburbana Institucional de Innovación Tecnológica. Uso principal: Protección y preservación de los recursos naturales, Usos compatibles: Investigación, recreación contemplativa y restauración ecológica, Usos condicionados: Agropecuarios tradicionales, aprovechamiento forestal de especies foráneas y captación de aguas y Usos prohibidos: Agropecuario mecanizado, recreación masiva, parcelaciones con fines de construcción de vivienda campestre, minería y extracción de materiales de construcción.

**Artículo 148.** En concordancia con el Decreto 3600 de 2007, la normativa establecida para esta área define: a. Ocupación máxima del predio (índice ocupación): 30%, b. Área a Reforestar con especies nativas 70%, c. Aislamientos: al interior del cerramiento del área será, por todos los costados de 10 m como mínimo, los cuales pueden ser utilizados únicamente como parqueo o zona de maniobras. Aislamiento sobre vías de por lo menos 15 metros



**Acuerdo No. 32 del año 2013**

(Diciembre 23 de 2013)

d. Perfiles viales: Parquederos carriles de desaceleración en las vía de carácter nacional, departamental y municipal.

**Subcapítulo 6.**

**Área suburbana Vista Hermosa (Antes Área suburbana Minera)**

**Artículo 149.** Área Suburbana Vista Hermosa: El área suburbana Vista Hermosa está delimitada a partir las siguientes coordenadas :

PUNTO	ESTE	NORTE			
1	975881,42310	1011208,40750	44	978485,16860	1008331,13160
2	976831,06110	1010904,06350	45	978530,60560	1008288,69150
3	976967,26700	1010172,60410	46	978531,73150	1008307,12850
4	977406,00150	1010036,47170	47	978624,35610	1008364,56850
5	977863,93660	1009869,69900	48	978642,16910	1008419,94010
6	978291,82230	1010102,81200	49	978820,35660	1008463,23090
7	978629,74870	1010000,28440	50	978740,85740	1008538,37640
8	979001,01840	1010269,30770	51	978834,60790	1008603,12350
9	979475,92860	1010343,27990	52	978702,48410	1008703,43890
10	979829,71350	1010135,64110	53	978549,17300	1008817,31510
11	979887,93230	1009922,61860	54	978495,78470	1008722,87830
12	979949,39950	1009472,95770	55	978345,23550	1008761,67990
13	979970,34730	1009074,11840	56	978001,73640	1008790,56950
14	979821,82810	1008740,41200	57	978029,11210	1008862,11340
15	979557,98830	1008454,33240	58	977906,42530	1008893,44800
16	979338,27960	1008100,75810	59	977865,55100	1008971,50870
17	979063,65230	1008480,83260	60	977767,92680	1009024,73550
18	978889,49090	1008091,21050	61	977602,63450	1009002,63500
19	978633,95400	1008009,41860	62	977344,17770	1009071,13630
20	978576,59060	1007983,47600	63	977366,30280	1009030,45000
21	978407,15530	1007847,73830	64	977329,36620	1009124,63830
22	978104,40900	1007582,79770	65	977195,67640	1009058,38940
23	977978,15450	1007738,36340	66	977135,11770	1009231,69010
24	977666,75520	1007615,24500	67	976961,60610	1009291,09130
25	977615,10250	1007729,76390	68	977021,11920	1009368,57900
26	977516,31530	1007732,07720	69	977032,93250	1009459,64910
27	977464,97810	1007747,76530	70	977126,82060	1009540,82670
28	977492,91590	1007787,63990	71	977009,68500	1009710,30990
29	977626,85450	1007830,26350	72	977065,18540	1009773,45170
30	977762,97900	1007925,63700	73	976999,56140	1009808,45210
31	977849,29140	1007935,82370	74	976993,56250	1009983,45180
32	977908,32960	1007997,57310	75	976870,06400	1010107,60030
33	977961,97910	1007983,26000	76	976862,90310	1010232,89190
34	978007,66660	1008018,94710	77	976449,25610	1010497,43580
35	978140,18010	1007972,68500	78	976423,06800	1010425,38110
36	978202,46210	1007982,96650	79	976299,25540	1010387,33240
37	978158,16660	1008039,07040	80	976465,27920	1010394,29350
38	978163,41720	1008101,13280	81	976412,87810	1010173,39440
39	978190,66740	1008124,50760	82	976292,93350	1010057,34930
40	978187,46030	1008173,44500	83	976019,22270	1010704,69130
41	978285,41800	1008217,31900	84	976024,70450	1010820,63710
42	978413,85610	1008308,56760	85	975901,47810	1011064,06010
43	978431,34310	1008270,67580	86	975754,60910	1011176,83490

**Artículo 150.** Atendiendo a lo dispuesto en el Acuerdo No 16 de 1998 la CAR, los índices de ocupación del sector suburbano Vista Hermosa, no podrán superar el cincuenta por ciento de ocupación (50%) cuando se trate de parques, conjuntos o agrupaciones industriales, y el resto se destinará, en forma prioritaria, a la conservación o recuperación de la vegetación nativa. En ningún caso la extensión de los parques, conjuntos o agrupaciones industriales podrá ser inferior a diez (10) hectáreas.



**Acuerdo No. 32 del año 2013**  
(Diciembre 23 de 2013)

Página 42 de 167

**Artículo 151.** En el caso de establecer una unidad mínima de actuación, esta no podrá ser menor a (2) hectáreas, en este caso los índices de ocupación del sector suburbano Balsillas, no podrán superar el treinta por ciento de ocupación (30%).

**Parágrafo:** Atendiendo a lo anterior, se adoptan los siguientes índices de ocupación y directrices para el manejo del Área Suburbana Vista Hermosa:

1. Ocupación máxima del predio (índice ocupación): 50% cuando se trate de parques, conjuntos o agrupaciones industriales, y el resto se destinará, en forma prioritaria, a la conservación o recuperación de la vegetación nativa
2. Área a Reforestar con especies nativas 50%
3. Ocupación máxima del predio (índice ocupación): 30% cuando se trate de unidades de actuación, y el resto se destinará, en forma prioritaria, a la conservación o recuperación de la vegetación nativa
4. Área a Reforestar con especies nativas 70%
5. Aislamientos: al interior del cerramiento del parque industrial será, por todos los costados de 10 m como mínimo, los cuales pueden ser utilizados únicamente como parqueo o zona de maniobras.  
Aislamiento sobre vías de por lo menos 15 metros
6. Alturas: hasta cuatro pisos de 3.00 metros cada uno, 14 metros a la cumbre. La doble altura se considera dos pisos.
7. Perfiles viales: Parqueaderos carriles de desaceleración en las vía de carácter nacional, departamental y municipal.
8. Cesiones obligatorias del 25% del área neta urbanizable, (17% para parques y espacio público y 8% destinado a equipamiento comunal construido)

**Artículo 152.** Al estar previamente establecidas actividades industriales están tendrán que ser reguladas a través de los Planes de Manejo Ambiental y los respectivos planes de saneamiento y manejo de vertimientos en concordancia con el Acuerdo No 16 de 1998 de la CAR y el Decreto 3100 de 2003.

**Parágrafo:** En la colindancia con la laguna de La Herrera se ha proyectado una franja de protección y aislamiento ambiental con respecto a la laguna de la Herrera de entre 300 y 500 metros, planteada por la CAR, buscando consolidar en este sector el 50% del área con vegetación nativa y protección de humedales

**Subcapítulo 7.**  
**Área Suburbana San Jorge**

**Artículo 153.** Área Suburbana San Jorge: Esta se encuentra delimitada a partir de las siguientes coordenadas:

E= 981160.12 N= 1013656.97  
E= 981995.50 N= 1012975.45  
E= 981455.58 N= 1012497.55  
E= 981336.52 N= 1012580.04  
E= 980692.07 N= 1011987.58  
E= 980529.14 N= 1012364.58  
E= 981116.36 N= 1012943.21  
E= 981221.53 N= 1012867.14  
E= 981270.77 N= 1012914.75



**Acuerdo No. 32 del año 2013**  
(Diciembre 23 de 2013)

E= 980832.60 N= 1013418.58

**Artículo 154.** De acuerdo con lo establecido por la CAR, mediante el Acuerdo 16 de 1998, los índices de ocupación del sector suburbano San Jorge, no podrán superar el cincuenta por ciento de ocupación (50%) cuando se trate de parques, conjuntos o agrupaciones industriales, y el resto se destinará, en forma prioritaria, a la conservación o recuperación de la vegetación nativa. En ningún caso la extensión de los parques, conjuntos o agrupaciones industriales podrá ser inferior a diez (10) hectáreas. En el caso de establecer una unidad mínima de actuación, esta no podrá ser menor a (2) hectáreas, en este caso los índices de ocupación del sector suburbano San Jorge, no podrán superar el treinta por ciento de ocupación (30%)

**Parágrafo:** Atendiendo a lo anterior, se adoptan los siguientes índices de ocupación y directrices para el manejo del Sector suburbano San Jorge:

1. Ocupación máxima del predio (índice ocupación): 50% cuando se trate de parques, conjuntos o agrupaciones industriales, y el resto se destinará, en forma prioritaria, a la conservación o recuperación de la vegetación nativa
2. Área a Reforestar con especies nativas 50%
3. Ocupación máxima del predio (índice ocupación): 30% cuando se trate de unidades de actuación, y el resto se destinará, en forma prioritaria, a la conservación o recuperación de la vegetación nativa
4. Área a Reforestar con especies nativas 70%
5. Aislamientos: al interior del cerramiento del parque industrial será, por todos los costados de 10 m como mínimo, los cuales pueden ser utilizados únicamente como parqueo o zona de maniobras.  
Aislamiento sobre vías de por lo menos 15 metros
6. Alturas: hasta cuatro pisos de 3.00 metros cada uno. 14 metros a la cumbre. La doble altura se considera dos pisos.
7. Perfiles viales: Parquederos carriles de desaceleración en las vía de carácter nacional, departamental y municipal.
8. Cesiones obligatorias del 25% del área neta urbanizable, (17% para parques y espacio público y 8% destinado a equipamiento comunal construido)

**Artículo 155.** Los usos del suelo establecidos para el área suburbana Balsillas son los siguientes: Uso principal: Industrias con procesos en seco que no generan impacto ambiental y sanitario sobre los recursos naturales y en el área de influencia, Usos compatibles: Industria y actividades que generan mediano impacto ambiental y sanitario sobre los recursos naturales y en el área de influencia, Usos condicionado: Industrias y actividades que generan impactos ambientales que puedan ser mitigados y controlados y Usos prohibidos: Vivienda, suburbanos, parcelaciones rurales y centros vacacionales.

**Subcapítulo 8.**  
**Área Suburbana San Francisco.**

**Artículo 155-A.** Área Suburbana San Francisco, está se encuentra delimitada por las siguientes coordenadas:

1 E= 987342,4814 N= 1008491,41



**Acuerdo No. 32 del año 2013**  
(Diciembre 23 de 2013)

2	E= 989422,5763 N= 1008720,85
3	E= 989177,9708 N= 1008976,83
4	E= 988810,1144 N= 1009172,13
5	E= 989267,0906 N= 1009646,17
6	E= 989018,6928 N= 1010074,71
7	E= 988633,7709 N= 1010226,4
8	E= 988064,9209 N= 1009670,83
9	E= 987367,1316 N= 1010205,54

**Artículo 155-B.** Atendiendo a lo dispuesto en el Acuerdo No 16 de la CAR y los Decretos 3600 de 2007 y 4066 de 2008, los Índices de ocupación del área suburbana San Francisco, no podrán superar el 30% del área del predio y el resto se destinara en forma prioritaria, a la conservación o recuperación de la vegetación nativa.

**Parágrafo:** Atendiendo a lo anterior, se adoptan los siguientes índices de ocupación y directrices para el manejo del Sector suburbano San Francisco:

1. Ocupación máxima del predio (índice ocupación): 50% cuando se trate de parques, conjuntos o agrupaciones industriales, y el resto se destinará, en forma prioritaria, a la conservación o recuperación de la vegetación nativa
2. Área a Reforestar con especies nativas 50%
3. Ocupación máxima del predio (índice ocupación): 30% cuando se trate de unidades de actuación, y el resto se destinará, en forma prioritaria, a la conservación o recuperación de la vegetación nativa
4. Área a Reforestar con especies nativas 70%
5. Aislamientos: al interior del cerramiento del parque industrial será, por todos los costados de 10 m como mínimo, los cuales pueden ser utilizados únicamente como parqueo o zona de maniobras.  
Aislamiento sobre vías de por lo menos 15 metros
6. Alturas: hasta cuatro pisos de 3.00 metros cada uno.14 metros a la cumbre. La doble altura se considera dos pisos.
7. Perfiles viales: Parqueaderos carriles de desaceleración en las vía de carácter nacional, departamental y municipal.
8. Cesiones obligatorias del 25% del área neta urbanizable, (17% para parques y espacio público y 8% destinado a equipamiento comunal construido)

**Artículo 155-C.** Este tratamiento se aplica para el desarrollo de proyectos enfocados a la prestación de servicios con un área de construcción superior a los cinco mil metros cuadrados (5.000 m<sup>2</sup>) en suelo rural suburbano, aclarando que solo se permitirán en las áreas de actividad que para estos usos hayan sido específicamente delimitadas cartográficamente en el PBOT Mosquera por medio de la respectiva Unidad de Planeación Rural UPR. La aplicación de este tratamiento estará limitada a las disposiciones que se mencionan en los Artículos 12 y 13 del Capítulo III del Decreto 3600 de 2007.

**Artículo 155-D.** Usos. Se establece para el área Suburbana Plataforma logística San Francisco la siguiente escala de usos: Uso Principal: servicios relacionados al transporte: paraderos, restaurantes, estacionamientos, hoteles, Usos Compatible: corredores viales de servicios rurales, bodegas, talleres y Usos Prohibidos: todos los relacionados con actuaciones urbanas.



**Acuerdo No. 32 del año 2013**  
[Diciembre 23 de 2013]

Página 45 de 167

**Parágrafo.** En la formulación de la correspondiente Unidad de Planificación Rural, se determinarán claramente los suelos de protección relacionados a los predios denominados "Pubenza, San Fernando, El Remanso y el Descanso", de conformidad con la capacidad de usos de las tierras.

**Capítulo 2.**  
**Centros poblados.**

**Artículo 156.** Centros poblados rurales. Los centros poblados constituyen una parte fundamental dentro del sistema de asentamientos rurales ya que tienen una cobertura sobre la zona rural y las veredas aledañas y en algunos casos, albergan equipamiento comunitario de nivel básico. Por tanto son centros elementales de prestación de servicios. El PBOT del municipio de Mosquera identificó tres centros poblados localizados sobre la zona rural, descritos en el Documento Técnico de Soporte 2013 así: 1). Centro poblado El Pencal; 2) Centro Poblado Parcelas; 3) Centro Poblado Los Puentes. El sector el mirador de este asentamiento deberá ser reubicado por su localización en un área de amenaza y riesgo, en cuanto al sector El Laurel de acuerdo con lo señalado en el Documento Técnico de Soporte y lo establecido en los artículos pertinentes que hacen parte de este Acuerdo, se deberán elaborar los respectivos estudios con el fin de identificar las correspondientes medidas de mitigación.

**Artículo 157.** El PBOT define como estrategia de consolidación de las áreas urbana y rural, un proceso de consolidación y limitación en el crecimiento de los centros poblados, por cuanto la expansión de los centros poblados genera transformaciones de las estructuras prediales rurales en urbanas, con altos costos en la construcción de redes de servicios e infraestructuras. De acuerdo con esto, los sectores reconocidos como centros poblados deben consolidar sus densidades y estructuras de servicios y comunicaciones, sin expandirse en el territorio. El Plan Básico de Ordenamiento Territorial estableció categorías que diferencian los centros poblados y permiten establecer sus características y necesidades de crecimiento, dentro de una estructura jerarquizada que opera como estrategia de ocupación del territorio.

**Parágrafo:** En el componente rural del presente Acuerdo se detalla la delimitación y características de los Centros Poblados localizados en el área rural.

**SUBTÍTULO III**  
**Sistema Funcional y de Servicios Municipal**

**Artículo 158.** El planteamiento de un sistema funcional y de servicios Municipal obedece a la necesidad de establecer y agrupar de manera conjunta los diferentes sistemas municipales que posibilitan el funcionamiento eficiente de todos los demás sistemas que convergen a nivel municipal, al igual que todas las dinámicas de carácter social y económicas que se presentan en el municipio de Mosquera de los cuales depende el municipio para un desarrollo territorial integrado y eficiente.

**Artículo 159.** El sistema funcional y de servicios municipal se constituye como el soporte general de todo el modelo de Ordenamiento Territorial propuesto en la revisión del PBOT. Es el sistema funcional y de servicios el que provee al municipio de la infraestructura funcional necesaria para el eficiente funcionamiento de los diferentes sistemas que se



**Acuerdo No. 32 del año 2013**  
(Diciembre 23 de 2013)

Página 46 de 167

presentan dentro de la estructura general municipal. De igual manera El sistema funcional y de servicios municipal agrupa de manera sistemática diferentes tipos de subsistemas, y presenta de manera complementaria la articulación de los elementos, jerarquías e interrelaciones que se presentan en el territorio, teniendo como finalidad la obtención de un sistema general eficiente.

**Artículo 160.** La revisión del PBOT articula el sistema funcional y de servicios agrupando:  
a) Sistema de movilidad: integrado por la Red vial Interregional, la red Vial Intermunicipal y el Tren de Cercanías; b) Sistema de servicios Públicos: este sistema reúne el sistema de Acueducto, sistema de alcantarillado, Manejo integral de residuos sólidos, Manejo integral de residuos industriales,

**Capítulo 1.**  
**Sistema de Movilidad Municipal**

**Artículo 161.** El Sistema de Movilidad Municipal está constituido por vías arteriales o de primer orden, intermunicipales o de segundo orden y veredales o de tercer orden de acuerdo a lo estipulado por la normatividad nacional. Estas categorías podrán corresponder a carreteras a cargo de la Nación, los departamentos, los distritos especiales y los municipios. El Ministerio de Transporte es la autoridad que mediante criterios técnicos, determina a qué categoría pertenecen.

**Artículo 162.** Categorías. En cumplimiento del artículo 2 de la Ley 1228 de 2008 y el decreto 1389 de 2009, que regula las zonas de reserva para carreteras de la red vial nacional, se establecen las siguientes franjas de retiro obligatorio o área de reserva o de exclusión para las carreteras que forman parte de la red vial nacional: 1. Carreteras de primer orden sesenta (60) metros, 2. Carreteras de segundo orden cuarenta y cinco (45) metros, 3. Carreteras de tercer orden treinta (30) metros.

**Artículo 163.** Plan de Movilidad. De conformidad con la ley 105 de 1993 en su capítulo V se regulan los perímetros del transporte y tránsito por carretera en el territorio colombiano, el artículo 11 hace la caracterización de los perímetros de acuerdo al transporte nacional, departamental y municipal.

**Parágrafo 1:** Perímetros de transporte: a. El perímetro del transporte nacional comprende el territorio de la Nación. El servicio nacional está constituido por el conjunto de las rutas cuyo origen y destino estén localizadas en diferentes departamentos dentro del perímetro nacional. No hacen parte del servicio nacional las rutas departamentales, municipales, asociativas o metropolitanas, b. El perímetro del transporte departamental comprende el territorio del departamento. El servicio departamental está constituido consecuentemente por el conjunto de rutas cuyo origen y destino estén contenidos dentro del perímetro departamental. No hacen parte del servicio departamental las rutas municipales, asociativas o metropolitanas y c. El perímetro del transporte distrital y municipal comprende las áreas urbanas, suburbanas y rurales y los distritos territoriales indígenas de la respectiva jurisdicción.

**Parágrafo 2:** El transporte de pasajeros entre el Distrito Capital y los municipios contiguos será organizado por las autoridades de tránsito de los dos municipios. Ellos de común acuerdo adjudicarán las rutas y su frecuencia.





## Acuerdo No. 32 del año 2013

[Diciembre 23 de 2013]

Página 47 de 167

**Artículo 164.** Jerarquías viales. El Plan Básico de Ordenamiento establece cuatro niveles de actuación: Sistema de movilidad regional, sistema de movilidad intermunicipal, sistema de movilidad urbano y Sistema de movilidad rural.

**Artículo 165.** Sistema de Movilidad Regional. El sistema de Movilidad Interregional está compuesto por Sistema de Malla Vial Arterial el cual es el soporte de la movilidad y accesibilidad Interregional. Dentro de este sistema de Malla vial Arterial se encuentran contempladas las vías que tienen los siguientes perfiles: Vías Primer Orden.

**Parágrafo No. 1:** De conformidad con el Decreto Departamental No. 00171 de 2003, se constituyen como vías de carácter Departamental, las siguientes:

Avo (anillo vial de occidente) vía que de la vía a la Mesa conduce a la Aio.  
Vía a Barro Blanco del Municipio de Bojaca  
Carrera 28 limitrofe con el Municipio de Madrid (Entrada al Charquito)  
Transversal de la Sabana

**Artículo 166.** Sistema de Movilidad Intermunicipal. El sistema de Movilidad intermunicipal está compuesto por el sistema de Malla vial arterial que soporta la movilidad y accesibilidad Intermunicipal. Dentro de este sistema de Malla vial Arterial se encuentran contempladas las vías que tienen los siguientes perfiles: Vías Segundo Orden.

**Artículo 167.** Sistema de Movilidad Urbano. El sistema de movilidad urbana se encuentra conformado por: a. vías de soporte de movilidad y accesibilidad regional y municipal, b. vías que permiten la movilidad de mediana y larga distancia y c. las vías de acceso a la ciudad de carácter zonal y barrial.

**Parágrafo:** Sistema de Movilidad Urbano. Sistema de Malla vial Arterial que tienen los siguientes perfiles: vías V1 y vías V2. Sistema de Malla vial Secundaria, donde se encuentran contempladas las vías que tienen los siguientes perfiles: vías V1a, V1b y V3 y Sistema de Malla vial Local, en este sistema se encuentran contempladas las vías que tienen los siguientes perfiles: vías V5.

**Artículo 168.** Sistema de Movilidad Rural. El sistema de Movilidad Rural está compuesto por el Sistema de Malla Vial Arterial: es el soporte de la movilidad y accesibilidad Rural. Dentro de este sistema de Malla vial Arterial se encuentran contempladas las vías que tienen los siguientes perfiles: Vías Segundo Orden

**Artículo 169.** Mediante la organización del sistema de comunicación regional y municipal, el Plan de Ordenamiento pretende aprovechar la localización estratégica del municipio dentro de la región para permitir: Una comunicación clara y directa con la escala regional y nacional, Mantener y reforzar una fluida y cómoda relación con los municipios vecinos, Un equilibrado cubrimiento vial de los diferentes sectores que componen el área municipal y la relación de éstos con el área urbana.

**Artículo 170.** Red vial Interregional. La red Vial interregional es el conjunto de vías que permiten la intercomunicación con la región, las cuales cuentan con unas especificaciones propias de su carácter regional y permitirán una eficiente prestación funcional del servicio de movilidad. Su característica principal como Red Vial se establece a partir de un



**Acuerdo No. 32 del año 2013**  
(Diciembre 23 de 2013)

Página 48 de 167

conjunto de vías que se articulan de manera complementaria en cada uno de los ejes de mayor importancia que posee la región.

**Parágrafo:** La Red Vial Regional está compuesta por las siguientes vías: Troncal de Occidente, Transversal de la Sabana, Anillo Vial de Occidente, Avenida Longitudinal de Occidente – ALO, Conexión Los Puentes – ALO, Carrera 28 limítrofe con el Municipio de Madrid (Entrada al Charquito) y Vía a Barro Blanco del Municipio de Bojaca.

**Artículo 171.** Red vial Intermunicipal. La red Vial intermunicipal es el conjunto de vías que permiten la intercomunicación con los municipios cercanos al municipio de Mosquera, las cuales cuentan con unas especificaciones propias de su carácter regional y pretenden permitir una eficiente prestación funcional del servicio de movilidad. La estructura de la Red Vial Intermunicipal es de gran importancia para la intercomunicación del municipio con los municipios cercanos de Madrid, Funza, La Mesa y Bojacá.

**Parágrafo:** La Red Vial Intermunicipal está compuesta por las siguientes vías: Interconexiones Mosquera – Funza, interconexiones barrios del Municipio.

**Artículo 172.** El proyecto de Tren ligero es un proyecto de carácter nacional, planteado de manera Interinstitucional entre Ministerio del Transporte, la Gobernación de Cundinamarca, la Alcaldía Mayor de Bogotá, los Municipios de la Sabana Centro y Occidente y Ferrovías. El proyecto plantea de manera específica la rehabilitación de las vías férreas existentes en la región sabana, permitiendo así una alternativa de movilidad para toda la región.

**Parágrafo 1:** Dentro de su proceso de planteamiento, aun en curso, el proyecto de tren ligero se contempla como un eje articulador entre la Ciudad de Bogotá y los municipios cercanos, permitiendo así una mayor eficiencia en los recorridos y en los tiempos de desplazamiento que actualmente hacen los habitantes de toda la región al interior de ella.

**Capítulo 2.**  
**Sistema de Servicios Públicos**

**Artículo 173.** El sistema de servicios públicos tiene como objetivo la racionalización y estructuración tanto de las modalidades de prestación de los diferentes servicios públicos como de sus redes de infraestructura y equipamientos, con el propósito de articular una relación directa con las propuestas y recomendaciones de las diferentes áreas del plan de ordenamiento. El desarrollo de los ejes que se encuentran descritos en el Documento Técnico de Soporte pretende contextualizar la situación en la que se encuentra el sector Urbano del municipio en cuanto a la prestación de servicios públicos y de otro lado dar respuesta por medio de determinados programas a la necesidad y demanda de la población de Mosquera. El Documento Técnico de Soporte contiene la información básica, los diagnósticos y la formulación de políticas referidas al Sistema de Servicios Públicos.

**Artículo 174.** Mediante el presente acuerdo se adoptan como documento oficial las caracterizaciones sobre el sistema de Servicios públicos contenidas en el Documento Técnico de Soporte.

**Capítulo 3**





## Acuerdo No. 32 del año 2013

(Diciembre 23 de 2013)

Página 49 de 167

### Sistema Municipal de Centralidades y Equipamientos

#### Subcapítulo 1. Centralidades

**Artículo 175.** El sistema de centralidades está conformado por el conjunto de Nodos Regionales y Municipales que presentan potencialidad ya sea por su localización o por la agrupación de equipamientos o infraestructura funcional de carácter importante como puntos generadores de estructura municipal. El modelo propuesto incluye la incorporación del Sistema de centralidades a diferentes escalas de intervención dentro del territorio.

**Artículo 176.** Las escalas de organización del sistema son las siguientes: a) Regionales; b) Municipales; c) Urbanas; d) Rurales

**Artículo 177.** Cada escala tiene por objeto cubrir las necesidades de localización de equipamientos y de prestación de servicios que requiere el municipio, haciendo diferencia de cada escala de intervención lo cual permitirá una adecuada prestación de servicios a todas las escalas.

**Artículo 178.** Centralidades Regionales. Las centralidades Regionales tienen un papel importante para la localización de equipamientos o infraestructura que articulen e integren todas las actividades previstas para el fortalecimiento económico, social y cultural del municipio.

**Artículo 179.** A nivel Regional las centralidades se clasifican de la siguiente manera: a. Estación Tren de Cercanías, b. Dotacional (Salesianos), c. Zona Innovación Tecnológica (SENA-ICA), d. Plataforma de Servicios ALO, e. Asistencia Logística Transversal de la Sabana.

**Artículo 180.** Estación Tren Ligero. Se plantea como Centralidad, la zona que se proyecte, mediante los estudios técnicos adelantados por las autoridades del orden nacional y departamental responsables del Proyecto Tren de cercanías, como estación de este sistema de movilidad, ya que tal se constituirá en un punto estratégico al permitir el acceso a este sistema y sus servicios a los habitantes de Mosquera y de otros municipios cercanos. Esta estación de tren es de escala Regional, por lo cual debe establecer un plan de implantación que permita dar la mejor respuesta de movilidad con relación a la región y a su entorno inmediato.

**Parágrafo:** Para el desarrollo del Proyecto Tren Ligero se aplicará el instrumento Tratamiento de Área de Reserva para infraestructura pública. Esta figura responde a la existencia de intervenciones orientadas al desarrollo de infraestructura de uso público, cuyas características y requerimientos están definidos, pero su localización permanece indeterminada temporalmente, hasta que la Administración Municipal cuente con la información y los instrumentos técnicos suficientes para definir el área específica donde se va a intervenir.

**Artículo 181.** Dotacional Salesianos. Se encuentra ubicada dentro de la Unidad Básica de Planeamiento Salesianos. De carácter principalmente dotacional, esta centralidad comprende la localización de equipamientos como: a. Colegio Salesianos, b. Proyecto Universidad Salesianos, c. Proyecto Biblioteca Regional, d. Proyecto Centro Cultural



**Acuerdo No. 32 del año 2013**  
(Diciembre 23 de 2013)

Página 50 de 167

Regional, e. Proyecto Centro de servicios Municipal. Esta centralidad podrá desarrollar usos alternos de Vivienda y de Comercio y servicios, siempre y cuando complementen las actividades principales de la centralidad.

**Artículo 182.** Zona de Innovación Tecnológica (SENA - UN - ICA). Se encuentra ubicada dentro de la Unidad Básica de Planeamiento Tecnológico de Innovación. Esta centralidad involucra a nivel Institucional al SENA, Universidad Nacional de Colombia (Sede Marengo) e ICA. Esta centralidad se caracterizara por la implementación de nuevas tecnologías, actividades y usos previstos tanto para el desarrollo tecnológico e Institucional así como para la preservación ambiental del municipio.

**Artículo 183.** Plataforma de servicios ALO. Se encuentra ubicada dentro del sector rural oriental 1. Esta centralidad ofrecerá servicios industriales, comerciales, complementarios al planteamiento de la Plataforma de servicios Logísticos vinculados al Proyecto de la Avenida Longitudinal de Occidente - ALO, los cuales buscan abastecer de servicios complementarios a la parte productiva y económica de la región desarrollada a través de esta vía de carácter Regional. Esta centralidad podrá desarrollar usos alternos de Industria y de Comercio y servicios, siempre y cuando complementen las actividades principales de la centralidad.

**Artículo 184.** Asistencia Logística Transversal de la Sabana. Se encuentra ubicada dentro de la Unidad Básica de Planeamiento San Jorge. Es un punto de encuentro en donde se concentraran actividades y funciones de carácter comercial que fortalezcan la economía y la productividad del sector, los cuales buscan abastecer de servicios complementarios a la parte productiva y económica de la región desarrollada a través de esta vía de carácter Regional. Esta centralidad podrá desarrollar usos alternos de Industria y de Comercio y servicios, siempre y cuando complementen las actividades principales de la centralidad.

**Artículo 185.** Centralidades Municipales. Las centralidades Municipales se caracterizan por su complejidad funcional, al estar apoyadas en la actividad comercial e industrial, combinadas en diferentes proporciones con la presencia de otro tipo de actividades (culturales, sociales, deportivas, educacionales, de bienestar social), verificándose también, la integración con equipamientos privados y públicos y eventualmente de sitios o nodos de intercambio modal del transporte de pasajeros, así también por usos residenciales que en algunos casos pueden expresarse en altas densidades de población flotante y permanente. A nivel Municipal las centralidades se encuentran agrupadas de la siguiente manera:

- a. Terminal de Transporte.
- b. Centro Fundacional.
- c. Recreativa Puente Grande.

**Artículo 186.** Terminal de Transporte: Se encuentra ubicado dentro de la Unidad Básica de Planeamiento Terminal. Es un punto potencialmente importante para el municipio ya que su infraestructura es la que posee mayor flujo de automotores de conexión entre Bogotá - Mosquera y la región, generando una pluralidad de actividades en su contexto.

**Parágrafo.** Teniendo en cuenta los problemas de movilidad y la deficiencia de espacio en el lote donde actualmente funciona el terminal, lo que dificulta la ampliación de la infraestructura física del terminal, con el presente proceso de revisión se plantea su



**Acuerdo No. 32 del año 2013**  
(Diciembre 23 de 2013)

Página 51 de 167

reubicación en el sector rural de la Vereda Siete Trojes (Identificación planimetría PO-2), en un lote cuya área mínima sea de 10.000 m<sup>2</sup>, gestión que deberá realizar el Municipio, a través de los diferentes mecanismos de gestión de suelo establecidos en las normas legales vigentes, su ubicación se encuentra propuesta en la planimetría oficial que hace parte del presente acuerdo.

**Artículo 187.** Centro Fundacional: Se encuentra ubicada dentro de la Unidad Básica de Planeamiento Centro Fundacional. Esta centralidad es de gran importancia para el municipio ya que cuenta con actividades comerciales, industriales, residenciales, mixtas y dotacionales que conforman la red principal de sistemas que organizan los intercambios regionales.

**Artículo 188.** Recreativa Puente Grande: Se encuentra ubicada dentro de la Unidad Básica de Planeamiento Porvenir. Esta zona verde se articula como un sistema que integra el verde Municipal con los espacios naturales protegidos, brinda espacios de esparcimiento y ocio dando calidad de vida al habitante.

**Artículo 189.** Centralidades Urbanas. Las centralidades urbanas están constituidas por el conjunto de nodos urbanos que presentan la potencialidad de localización de nuevos equipamientos o la configuración de sub centros zonales a partir de los equipamientos existentes de manera conjunta con la proyección de nuevos equipamientos y su complementariedad entre sí.

**Artículo 190.** Centralidad Rural. La centralidad Rural es el nodo Rural que presenta potencialidad ya sea por su localización o por sus actividades de poder establecerse a través de la agrupación de equipamientos o infraestructura funcional importante como puntos generadores de estructura Rural principal.

**Artículo 190-A.** Las centralidades Regionales tendrán un papel importante para la localización de equipamientos o infraestructura que articule e integre todas las actividades previstas para el fortalecimiento económico, social y cultural del municipio.

**Artículo 190-B.** A nivel Regional las centralidades se encuentran agrupadas de la siguiente manera:

- Estación Tren Ligero
- Dotacional (Salesianos)
- Zona Innovación Tecnológica (SENA-UNAL-ICA)
- Plataforma de Servicios ALO
- Terminal de Carga.

**Artículo 191.** Mediante el presente acuerdo se adoptan como documento oficial las caracterizaciones sobre las centralidades contenidas en el Documento Técnico de Soporte.

**Subcapítulo 2.**  
**Equipamientos**

**Artículo 192.** El sistema de Equipamientos hace parte del Sistema Municipal de Centralidades y Equipamientos, que junto al Sistema de Movilidad, Sistema de Espacio





## Acuerdo No. 32 del año 2013

[Diciembre 23 de 2013]

Página 52 de 167

Público Construido y el Sistema de Servicios Públicos Domiciliarios, busca brindar las garantías y condiciones estructurales que le permita a los ciudadanos desarrollar las acciones de su vida cotidiana en el ámbito del territorio municipal. Por lo anterior el sistema de Equipamientos aporta el desarrollo y consolidación de una oferta de servicios sociales y urbanos básicos para la ciudadanía bajo las políticas de: equidad territorial, accesibilidad garantizada, permanencia segura y estándares urbanísticos y arquitectónicos óptimos para la construcción de dichos bienes inmuebles.

**Artículo 193.** El subsistema de Equipamientos se desarrolla a partir de la aplicación de las siguientes cuatro (4) políticas: Equilibrio Territorial, Accesibilidad, Calidad de las infraestructuras y Permanencia bajo condiciones seguras.

**Artículo 194.** Mediante el presente acuerdo se adoptan como documento oficial las caracterizaciones, diagnósticos, formulaciones, políticas, programas y proyectos sobre el sistema de equipamientos presentes en el Documento Técnico de soporte.

**Parágrafo:** Los equipamientos existentes y el suelo dotacional marcado con destino al desarrollo de equipamientos futuros tendrán la condición de permanencia y se identifican en los Planos No. U41 y U54 Sistema de Equipamientos.

### TÍTULO X INSTRUMENTOS DE GESTIÓN Y ACTUACIÓN

**Artículo 195.** El Ordenamiento Territorial se enfoca en la configuración de una cadena articulada de medios y fines que orienta las intervenciones sobre el territorio. De esta manera, mientras los fines del ordenamiento lo configuran a) los objetivos estratégicos de desarrollo relacionados con la productividad urbana, rural y las relaciones funcionales regionales y b) el modelo de ordenamiento del cual se derivan los proyectos estratégicos y estructurantes de desarrollo. Los medios están enfocados a orientar las acciones sobre el territorio, a fin de lograr operaciones urbanas integrales. Para el logro de este propósito, es preciso adoptar los instrumentos de planeamiento y de gestión y financiación establecidos en la Ley 388 de 1997, a fin de garantizar las condiciones normativas, institucionales y de consecución de recursos necesarios para consolidar el modelo de desarrollo propuesto.

**Artículo 196.** Las dinámicas de desarrollo y crecimiento urbano que caracterizan a Mosquera hacen necesaria la implementación de los mecanismos de financiación y gestión establecidos en la Ley 388 de 1997, como estrategia para la gestión integral de proyectos estratégicos y estructurantes.

El modelo de gestión y financiación se soporta en el Sistema de Reparto Equitativo de Cargas y Beneficios, que tiene como objeto sufragar los costos de intervención para la reestructuración del tejido urbano en la ciudad consolidada, la obtención de suelos para el desarrollo del sistema funcional y de servicios, la consolidación de la estructura ecológica principal y el desarrollo de Vivienda de Interés Social o Interés Prioritario, así como garantizar que las nuevas áreas a desarrollar, cuenten con las condiciones de infraestructura de soporte y de articulación en relación con la ciudad consolidada.

**Artículo 197.** En desarrollo del principio constitucional de igualdad de los ciudadanos ante las normas, y el principio de ordenamiento del reparto de cargas y beneficios establecido

Carrera 2 No 2 -68 Mosquera, Cundinamarca. Tel: 8275735.

WEB: [www.wix.com/concejmosquera/concejmosquera](http://www.wix.com/concejmosquera/concejmosquera)

email: [concejmosquera@yahoo.es](mailto:concejmosquera@yahoo.es)





## Acuerdo No. 32 del año 2013 (Diciembre 23 de 2013)

Página 53 de 167

por la Ley 388 de 1997, el PBOT de Mosquera define los mecanismos que buscan garantizar que los costos del desarrollo urbano que se desprenden de la implementación del modelo de ordenamiento propuesto, sean sufragados con cargo a los beneficios derivados de las acciones y actuaciones urbanísticas; para lo cual, es necesaria la adopción de un modelo de gestión y financiación, orientado a la implementación de proyectos estratégicos y estructurantes; la financiación de infraestructura y la obtención de suelo para su desarrollo; la provisión de suelo para el desarrollo de vivienda de interés social; y la regulación del mercado del suelo y el crecimiento urbano.

**Artículo 198.** Planes Parciales y Planes de Regularización y Manejo. Los Planes parciales y los Planes de regularización y Manejo, aplicables a los suelos con tratamiento de desarrollo, ubicados tanto en suelo urbano como de expansión urbana, y los usos industriales existentes que no cuenten con las condiciones óptimas de funcionamiento y articulación urbana respectivamente, constituyen los instrumentos eje de aplicación del modelo de gestión, en razón a que su implementación garantiza la ejecución del sistema de reparto de cargas y beneficios.

### Capítulo 1. Reparto de cargas y beneficios.

**Artículo 199.** Sistema de Reparto de Cargas y Beneficios. El modelo de gestión y financiación se soporta en el Sistema de Reparto Equitativo de Cargas y Beneficios, que tiene como objeto sufragar los costos de intervención para la reestructuración del tejido urbano en la ciudad consolidada, la obtención de suelos para el desarrollo del sistema funcional y de servicios, la consolidación de la estructura ecológica principal y el desarrollo de Vivienda de Interés Social o Interés Prioritario, así como garantizar que las nuevas áreas a desarrollar, cuenten con las condiciones de infraestructura de soporte y de articulación en relación con la ciudad consolidada.

**Artículo 200.** Sistema de Reparto de Cargas y Beneficios. El sistema de reparto debe establecer la equivalencia de los beneficios que se otorgarán en función de las cargas generales imputadas para la obtención de los suelos que se encuentran en el listado de proyectos estratégicos. Los diferentes tratamientos participarán en las cargas urbanísticas derivadas del desarrollo urbano, en las proporciones que establezca la reglamentación específica, las cuales, podrán ser objeto de traslado a las áreas deficitarias y a los proyectos estratégicos identificados en el numeral anterior, los cuales contarán con una priorización, según las condiciones de desarrollo estratégico o de utilidad pública definidas en el PBOT.

### Capítulo 2. Cargas generales y locales

**Artículo 201.** El modelo de ordenamiento propuesto contempla dos escenarios de intervención: uno enfocado a la reestructuración del tejido y la morfología urbana de las zonas consolidadas y otro que fija las condiciones de desarrollo de los suelos que aun no han sido urbanizados o que no cuentan con las condiciones óptimas de infraestructura y articulación urbana.

#### Subcapítulo 1. Cargas generales



**Acuerdo No. 32 del año 2013**  
(Diciembre 23 de 2013)

**Artículo 202.** Constituyen cargas generales o estructurantes, las infraestructuras de escala urbana que deben ser implementadas con el fin de garantizar un desarrollo urbano integral y articulado al territorio. Las cargas generales las constituyen los suelos (reservas o afectaciones) y los costos de ejecución para el desarrollo de infraestructura y la provisión de vivienda de interés social, las cuales serán objeto de reparto entre los beneficiarios de dichas acciones. En concordancia con el artículo 28 del Decreto 2181 de 2006, las cargas correspondientes al costo de infraestructura vial principal y redes matrices de servicios públicos se distribuirán entre los propietarios de toda el área beneficiada de las mismas y deberán ser recuperados mediante tarifas, contribución de valorización, participación en plusvalía, impuesto predial o cualquier otro sistema que garantice el reparto equitativo de cargas y beneficios.

**Parágrafo:** Atendiendo a lo establecido en el Decreto 2181 de 2006, son cargas generales:

- Los suelos de reserva para la malla vial arterial principal y secundaria.
- Los suelos de reserva para las redes y/o infraestructura de servicios públicos.
- Los suelos pertenecientes a la estructura ecológica principal, parques y equipamientos urbanos identificados en el sistema de espacio público.
- Los suelos destinados al desarrollo de vivienda de Interés Social e Interés Prioritario.

**Artículo 203.** Participación en las Cargas Generales. Todos los tratamientos urbanísticos, participarán en las cargas generales del desarrollo urbano, aplicando las proporciones y las condiciones establecidas en la reglamentación del sistema de reparto de cargas y beneficios. En todo caso, la asignación de los aprovechamientos urbanísticos (usos y edificabilidad) contenida en las fichas reglamentarias de las Unidades Básicas de Planeación, Planes Parciales o Planes de Regularización y Manejo está condicionada a la aplicación del sistema de reparto, requisito para su autorización específica en las licencias urbanísticas.

**Artículo 204.** La participación en cargas generales, se concreta mediante la aplicación de los mecanismos contenidos en la siguiente tabla, los cuales serán aplicables en función del tratamiento urbanístico objeto de carga general y las condiciones establecidas en la reglamentación del reparto.

Tratamiento	Condiciones o mecanismo de reparto
Consolidación Urbanística	Contribución por Valorización (obras de infraestructura) y Participación en Plusvalía (incremento en el aprovechamiento del suelo en usos y/o edificabilidad).
Mejoramiento Integral	Contribución por Valorización (obras de infraestructura) y Participación en Plusvalía (incremento en el aprovechamiento del suelo en usos y/o edificabilidad), transferencias de derechos de construcción y desarrollo.
Renovación Urbana	Contribución por Valorización (obras de infraestructura) y Participación en Plusvalía (incremento en el aprovechamiento del suelo en usos y/o edificabilidad), transferencias de derechos de construcción y desarrollo.
Desarrollo	Sistema de reparto de cargas y beneficios, Participación en Plusvalía (incremento en el aprovechamiento del suelo en usos y/o edificabilidad).

**Subcapítulo 2.**





## Acuerdo No. 32 del año 2013

(Diciembre 23 de 2013)

Página 55 de 167

### Cargas locales

**Artículo 205.** Constituyen cargas locales la infraestructura urbana localizada al interior del área del Plan Parcial que debe ser implementada con el fin de garantizar una adecuada articulación al territorio. En concordancia con el artículo 27 del Decreto 2181 de 2006, las cargas locales de la urbanización serán objeto de reparto entre los propietarios de inmuebles de las unidades de actuación urbanística del Plan Parcial.

**Parágrafo 1:** Según lo establecido en el Decreto 2181 de 2006, se constituyen en cargas locales: Las cesiones y la realización de obras públicas correspondientes a redes secundarias y domiciliarias de servicios públicos de acueducto, alcantarillado, energía y teléfono y Las cesiones para parques y zonas verdes, vías vehiculares y peatonales y para la dotación de equipamientos comunitarios.

**Parágrafo 2:** De igual manera, según lo dispuesto en el Decreto 2181 de 2006, NO son consideradas cargas locales:

1. Las zonas comunes, equipamientos comunitarios y privados y otros componentes de la propiedad horizontal
2. Aquellos inmuebles que localizados al interior del plan parcial hubieren sido resultado de cesiones, afectaciones u otras obligaciones tales como:
  - Las vías, parques, zonas verdes, espacios públicos y equipamientos existentes.
  - Los inmuebles afectados en los términos del artículo 37 de la Ley 9ª de 1989 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.
  - Los inmuebles adquiridos por las entidades competentes para adelantar obras del plan vial, de infraestructura de servicios públicos domiciliarios o destinados a equipamientos públicos, que para su desarrollo deberán acogerse a la reglamentación del plan parcial.
  - Los predios que tengan licencias urbanísticas vigentes, los cuales se registrarán por las condiciones referidas en la respectiva licencia
  - Los predios que hayan ejecutado la totalidad de las obras contempladas en la licencia de urbanización y entregado y dotado las obras correspondientes.

### Capítulo 3. Cesiones

**Artículo 206.** Cesiones Públicas Obligatorias. Todos los proyectos de urbanización que se desarrollen en suelo urbano, de expansión urbana o en sectores de consolidación con déficit, derivados de la aplicación del tratamiento de desarrollo, planes parciales y/o planes de regularización y manejo, o en sectores de consolidación con déficit de espacio público; tienen la obligación de proveer las cesiones públicas (cargas locales) de vías locales, Espacio Público y equipamientos colectivos.

**Parágrafo:** Se adoptan las disposiciones contenidas en el Decreto 1469 de 2010 o la norma que lo derogue modifique o sustituya.

**Artículo 207.** Cesiones Públicas Obligatorias. Las cesiones urbanísticas obligatorias para el municipio de Mosquera, no podrán en ningún caso ser inferiores al veinticinco por ciento (25%) del área neta urbanizable y deberán destinarse de la siguiente manera: diecisiete



**Acuerdo No. 32 del año 2013**  
(Diciembre 23 de 2013)

Página 56 de 167

por ciento (17%) para parques y espacio público y ocho por ciento (8%) destinado a equipamiento comunal construido.

**Parágrafo:** En caso que el área se vea afectada por las proyecciones del plan vial establecido en el PBOT, la cesión obligatoria para parques y espacio público efectivo podrá ser del siete por ciento (7%) del área neta urbanizable y un diez por ciento (10%) podrá ser destinado para el sistema vial, lo anterior en concordancia con el artículo 37 de la Ley 388 de 1997 y el Decreto 1469 de 2010.

**Artículo 208.** Condiciones para el traslado de la obligación. Cuando el total del área de la cesión sea inferior a 2.000 m<sup>2</sup>, o cuando su ubicación sea inconveniente para el Municipio, se podrán compensar en dinero (Se destinara su valor para la adquisición de predios requeridos para la conformación del sistema de espacio público), en otros inmuebles cuya destinación sea para parques, espacio público y equipamiento o en obras con la misma destinación y que sean prioritarias para el Municipio.

**Artículo 209.** Los desarrollos industriales que se implanten en zonas principalmente industriales y/o de comercio y servicios, deberán trasladar las obligaciones de cesiones públicas a las zonas deficitarias y/o los proyectos estratégicos señalados a continuación, o eventualmente pagar su equivalente al fondo compensatorio de cesiones públicas del municipio.

**Parágrafo 1:** Los desarrollos industriales que colinden con desarrollos residenciales deberán ubicar las cesiones de parques y equipamientos al interior del proyecto, dispuestas como áreas de aislamientos y control de impactos de usos, en las proporciones y condiciones de configuración geométrica que definan los lineamientos generales para las cesiones públicas obligatorias.

**Artículo 209-A (Transitorio). CANJE DE ÁREAS DE ESPACIO PÚBLICO.** El Concejo Municipal de Mosquera, autoriza que en el Municipio de Mosquera, por el término de dos (2) años contados a partir de la adopción del presente Acuerdo, pueda realizar el canje de bienes de uso público en los términos del Decreto 1504 de 1998, siempre y cuando la materialización de esta variación genere un beneficio medible y cuantificable en el desarrollo urbano del municipio, canjeándolos por bienes de características y dimensiones equivalentes o superiores.

El canje debe efectuarse atendiendo criterios de calidad, accesibilidad y localización, entre otros, que garantice el cumplimiento de los objetivos planteados en el presente Plan Básico de Ordenamiento Territorial y las normas que lo modifiquen o sustituyan.

Se autoriza al Alcalde del Municipio de Mosquera para que expida los actos administrativos, ejecute los trámites y/o procedimientos a que haya lugar, para dar cumplimiento a lo dispuesto en el presente artículo.

**PARÁGRAFO 1.-**El canje de bienes de uso público procederá siempre que se observen los siguientes criterios:

- La Secretaría de Planeación y Ordenamiento Territorial, recibida la solicitud de canje, deberá verificar que las áreas objeto de variación, efectivamente se encuentren catalogadas como bienes de uso público y las mismas se encuentren incorporadas en el inventario del municipio.

- La Secretaría de Planeación y Ordenamiento Territorial, determinara que los bienes de uso público objeto de canje, cuenten con condiciones de





## Acuerdo No. 32 del año 2013

(Diciembre 23 de 2013)

Página 57 de 167

inconveniencia por su localización y accesibilidad, que no permitan el uso y goce efectivo de las mismas.

La Secretaria de Planeación y Ordenamiento Territorial determinara técnicamente la viabilidad de su cambio conforme lo señalado en el presente artículo transitorio, lo señalado en el Decreto 1504 de 1998 las normas que lo modifiquen, sustituyan y demás concordantes.

**PARÁGRAFO 2.-** Se autoriza al Alcalde para realizar el canje de bienes de uso público bajo los criterios antes mencionados

La formalización del canje que se ha autorizado en el presente artículo, se materializara con el proceso de escrituración y registro a favor del Municipio de Mosquera, permitiendo la incorporación del mismo al patrimonio del municipio previo cumplimiento de los trámites y/o procedimientos conforme la normatividad vigente que regula la materia.

**Artículo 210.** Áreas receptoras del traslado de cesiones de parques y equipamientos. La cesión de parques y de equipamientos podrá trasladarse a otros inmuebles en los casos requeridos, cumpliendo la equivalencia para el traslado, aplicando la siguiente fórmula:

$$Ap1= Ap2 \times (Vc1/Vc2)$$

Dónde:

Ap1 = Área de cesión a trasladar al área receptora.

Ap2 = Área de cesión generada en el Plan Parcial. Calculada sobre el área neta según la obligación de cesión establecida por uso y localización en la UPB respectiva.

Vc1 = Valor catastral del mts2 de suelo en el área receptora.

Vc2 = Valor catastral por mt2 del suelo en el Plan Parcial donde se origina la cesión.

**Parágrafo:** Este traslado deberá ejecutarse durante el primer año de vigencia de la respectiva de licencia de urbanización, y se incorporara una vez la escritura del correspondiente inmueble a ceder se encuentre registrada.

**Artículo 210-A:** En caso de que la compensación sea en dinero, se realizara de acuerdo a los avalúos respectivos, de conformidad a lo establecido en el Decreto 1420 de 1998 y al Artículo 28 de la Resolución 620 de Septiembre 23 de 2008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, o las normas que los modifiquen o sustituyan.

**Parágrafo:** Este pago deberá realizarse previo al otorgamiento de la respectiva licencia de urbanismo.

**Artículo 211.** El PBOT del municipio establece como áreas receptoras del traslado de cesiones de parques y equipamientos las siguientes:

- Unidad básica de Planeamiento Praderas: Las áreas prioritarias serán aquellas que limitan con el municipio de Funza para amortiguar el impacto de la conurbación existente entre los dos municipios.
- Unidad básica de Planeamiento Gualí Central: Las áreas prioritarias serán aquellas que limitan con el municipio de Funza para amortiguar el impacto de la conurbación existente entre los dos municipios.



**Acuerdo No. 32 del año 2013**  
(Diciembre 23 de 2013)

Página 58 de 167

- Unidad básica de Planeamiento Porvenir: Las áreas prioritarias serán aquellas que limitan con la ciudad de Bogotá para amortiguar el impacto de la conurbación latente entre los dos municipios.
- Aquellas áreas demarcadas como espacio público, parques y equipamientos demarcados en el Plano Oficial 2.
- Aquellas áreas que se consideren como proyectos estratégicos dentro de la revisión del PBOT.

**Capítulo 4.**  
**Obligación provisión VIS/VIP**

**Artículo 212.** Obligación de provisión VIS/VIP. La obligación de provisión de suelo para VIS/VIP, establecida por el Decreto 2190 de 2009, Resolución 1604 de 2009, Ley 1469 de 2011, Ley 1537 de 2012, Decreto 1310 de 2012, Decreto 2088 de 2012 y Decreto 075 de 2013. Será aplicable a todos los proyectos urbanísticos y planes parciales que se desarrollen en suelo urbano y de expansión urbana del municipio. Los porcentajes que deberán ser destinados para este fin serán calculados atendiendo al área útil de los Planes Parciales y licencias, así como a lo establecido en la norma mencionada.

**Artículo 213.** En todo caso se aplicarán las condiciones y equivalencias, establecidas en el Decreto 075 de 2013, y descritas en el artículo 11.

**Artículo 214.** Para efectos de acreditar el cumplimiento de la obligación en mención se deberá presentar como requisito para la expedición de la licencia de urbanización ante la autoridad municipal competente, la licencia o licencias de urbanización correspondientes al suelo destinado para VIP en otros proyectos, cuyo titular sea la misma persona sobre quien recae la obligación de acreditar el cumplimiento de los porcentajes de suelo destinados a VIS y/o VIP.

**Artículo 215.** Zonas receptoras de la Obligación VIS/VIP. Como zonas receptoras de la obligación VIS/VIP se establecen las áreas que tienen como área de actividad principal: RESIDENCIAL. Para el efecto el municipio podrá hacer uso de instrumentos complementarios como la Declaratoria de Desarrollo Prioritario o la delimitación de proyectos de vivienda por parte del municipio.

**Capítulo 5.**  
**Transferencia Derechos de Construcción y Desarrollo.**

**Artículo 216.** Adóptese en el Municipio de Mosquera el instrumento Transferencia de Derechos de construcción y desarrollo, el cual permiten trasladar el potencial de construcción de un predio o inmueble con tratamiento de conservación urbanística a un predio definido como receptor de los mismos.

**Parágrafo:** Las directrices y procedimientos para la implementación del instrumento Transferencia de Derechos de construcción y Desarrollo en el municipio de Mosquera deberá ser reglamentada por la Administración municipal atendiendo a lo dispuesto en el Decreto 151 de 1998.



**Acuerdo No. 32 del año 2013**  
(Diciembre 23 de 2013)

**Capítulo 6.**  
**Prelaciones.**

**Subcapítulo 1.**  
**Anuncio del Proyecto.**

**Artículo 217.** Anuncio del proyecto y Avalúos de Referencia. Se establece el Mecanismo de Anuncio de proyecto, el cual busca que en el caso de adquisición pública de suelo para el desarrollo de infraestructura, vivienda de interés social entre otros, la administración pueda congelar los precios de los terrenos mediante el anuncio del proyecto y la realización de los Avalúos de Referencia, lo que le permite obtener los suelos requeridos para el desarrollo urbano, sin que el precio incluya la plusvalía derivada de sus propias acciones.

**Artículo 218.** Dando cumplimiento a lo previsto en el Parágrafo 1 del Artículo 61 de la Ley 388 de 1997, la administración municipal de Mosquera realizará el anuncio de los proyectos urbanísticos y de los planes de ejecución de obras de infraestructura y equipamientos. Una vez realizados los anuncios de los proyectos las entidades del Municipio de Mosquera podrán exigir que se descuente del avalúo comercial que se practique para fijar el precio de los inmuebles en los procesos de adquisición de inmuebles por enajenación voluntaria, expropiación judicial y administrativa, el mayor valor que se haya generado con ocasión del anuncio del proyecto u obra que constituye el motivo de utilidad pública para la adquisición salvo en el caso en el que el propietario del suelo demuestre haber pagado la correspondiente participación.

**Parágrafo:** Con el fin de contar con un avalúo de referencia que permita fijar el precio de los inmuebles antes del anuncio o iniciación de las obras, el municipio deberá ordenar la práctica de avalúos representativos por zonas geo-económicas homogéneas presentes en la zona de programa, proyecto u obra. Estos avalúos de referencia deberán ser tenidos en cuenta por los peritos evaluadores que realicen los avalúos individuales de los inmuebles que se requieren para el desarrollo del programa, proyecto u obra como base para realizar el descuento efectivo de los mayores valores a que haya generado el anuncio de la realización del programa, proyecto u obra.

**Subcapítulo 2.**  
**Derechos de Preferencia.**

**Artículo 219.** Derecho de preferencia. El Derecho de Preferencia es una herramienta que facilita la gestión del suelo por parte del municipio para el desarrollo de un proyecto estratégico prioritario, en el cual los propietarios que decidan vender sus inmuebles, deben dar el derecho de preferencia para compra por parte de la administración, de forma tal que se pueda concretar el proyecto que motiva la compra. El derecho de preferencia aplica especialmente para los predios en los cuales se fija un área de reserva para la construcción de infraestructura de servicios públicos como redes y tanques para la optimización del servicio.

**Artículo 220.** Otros instrumentos de gestión y financiación: Los demás instrumentos como son Declaratoria de desarrollo prioritario, enajenación (voluntaria- forzosa), declaratoria de utilidad pública, interés social o desarrollo prioritario y sus motivos de declaratoria, así



**Acuerdo No. 32 del año 2013**  
(Diciembre 23 de 2013)

Página 60 de 167

como los demás instrumentos que sean necesarios implementar, serán adoptados por el PBOT del municipio de Mosquera bajo la normatividad vigente y las disposiciones que le contengan.

**TITULO XI**  
**INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO Y ACTUACIÓN.**

**Artículo 221.** El modelo de ordenamiento propuesto contempla dos escenarios de intervención: uno enfocado a la reestructuración del tejido y la morfología urbana de las zonas consolidadas y otro que fija las condiciones de desarrollo de los suelos que aun no han sido urbanizados o que no cuentan con las condiciones óptimas de infraestructura y articulación urbana.

**Artículo 222.** Los instrumentos estructurales están referidos a las normas y actuaciones sobre el territorio municipal y a los lineamientos de gestión y financiación para el logro de operaciones urbanas integrales, que orientan la ocupación del territorio, la reestructuración del tejido urbano, la optimización de la infraestructura de soporte y la articulación de piezas estratégicas. Las normas estructurales son las contenidas en el Plan Básico de Ordenamiento relacionadas con el modelo de ocupación del territorio: el Sistema Ambiental, el Plan Vial, el Sistema de Espacio Público y Equipamientos, el Sistema de Servicios públicos y sus respectivos Planes Maestros de Acueducto y Alcantarillado y el Sistema de Asentamientos y Piezas estratégicas, y el modelo de gestión y financiación.

**Artículo 223.** El Ordenamiento Territorial se constituye en una cadena articulada de medios y fines que orienta las intervenciones sobre el territorio. Los fines del ordenamiento incluyen: a) los objetivos estratégicos de desarrollo relacionados con la productividad urbana, rural y las relaciones funcionales regionales; y b) el modelo de ordenamiento del cual se derivan los proyectos estratégicos y estructurantes de desarrollo. Por su parte los medios están enfocados a orientar las acciones sobre el territorio, a fin de lograr operaciones urbanas integrales. Para el logro de este propósito, el PBOT del municipio de Mosquera adopta los instrumentos de planeamiento y de gestión y financiación establecidos en la Ley 388 de 1997, a fin de garantizar las condiciones normativas; institucionales y de consecución de recursos necesarios para consolidar el modelo de desarrollo propuesto.

**Artículo 224.** Los instrumentos de planeamiento y gestión de escala general son los mecanismos mediante los cuales se concreta la estrategia de reparto de cargas y beneficios contenida en las normas estructurales. Estos se componen por las normas generales que orientan la ocupación de porciones específicas del territorio, relacionadas especialmente con los tratamientos y los aprovechamientos urbanísticos; y se enfocan a la reestructuración y optimización de las infraestructuras y equipamientos de soporte urbano, cesiones urbanísticas, desarrollo de vivienda de interés social, obtención de suelos para Espacio Público y/o el desarrollo de infraestructura, participación en plusvalía, y transferencias de derechos de construcción y desarrollo.

**Parágrafo:** El PBOT de Mosquera reconoce los siguientes instrumentos:

- Unidades Básicas de Planeamiento
- Fichas Normativas
- Planes Parciales.



**Acuerdo No. 32 del año 2013**  
(Diciembre 23 de 2013)

Página 61 de 167

- Unidades de Planeamiento Rural
- Planes de regularización y manejo.

**Capítulo 1.**  
**Unidades Básicas de Planeamiento**

**Artículo 225.** Unidades Básicas de Planeamiento (UBP). La función de las Unidad Básica de Planeamiento es la de reconfigurar y articular el tejido urbano y la estructura existente. Aplica para áreas del suelo urbano que son objeto de consolidación o mejoramiento integral y orientan las condiciones de localización, densidad y proporción de aprovechamientos urbanísticos en función de la capacidad instalada o proyectada de infraestructura de soporte urbano.

**Parágrafo.** La administración municipal articulara las disposiciones del presente Acuerdo con los decretos por medio de los cuales se adoptaron todas y cada una de las Unidades Básicas de Planeamiento UBP.

**Capítulo 2.**  
**Fichas Normativas**

**Artículo 226.** Las fichas normativas establecen aprovechamientos urbanísticos específicos para los predios incluidos dentro de las Unidades Básicas de Planeamiento (UBP) que están referidos a usos y edificabilidades permitidas, beneficios urbanísticos, y lineamientos de su aplicación (cargas urbanísticas).

**Parágrafos:** Para las áreas y predios que son objeto de Plan de Regularización y Manejo (PRM) las fichas normativas establecen las condiciones de obligaciones urbanísticas relacionadas con la provisión de Espacio Público y equipamientos y la obligación de provisión de vivienda de interés social incluidas en el Decreto Nacional 075 de 2012, así como las condiciones de asignación de aprovechamientos urbanísticos, los cuales serán definidos en el respectivo Plan Parcial o Plan de Regularización y Manejo.

**Artículo 227.** Las fichas normativas son adoptadas mediante Decreto Reglamentario. El Concejo Municipal de Mosquera faculta a la Administración municipal, para modificar y ajustar por medio de Decretos y de conformidad a lo establecido en el presente Acuerdo, las fichas normativas de cada una de las Unidades Básicas de Planeamiento (UBP).

**Capítulo 3.**  
**Planes Parciales**

**Artículo 228.** Planes Parciales (PP). Para el desarrollo de las nuevas áreas en usos urbanos y en suelos de expansión urbana (SU y SEU) se ha previsto la implementación de los Planes Parciales como el instrumento que permite garantizar las condiciones óptimas de articulación urbana y de infraestructura de soporte, mediante la aplicación del sistema de reparto de cargas y beneficios, que permita garantizar la infraestructura requerida para la movilidad urbana y la prestación de servicios públicos, necesaria para habilitar nuevas áreas en usos residenciales, de equipamientos, comercio y servicios e industria. Los PP permiten programar y orientar el desarrollo de nuevas piezas urbanas y su articulación con



**Acuerdo No. 32 del año 2013**  
(Diciembre 23 de 2013)

la ciudad consolidada de manera integral y autosuficiente. Aplica para las áreas del suelo urbano y de expansión objeto de desarrollo o renovación urbana.

**Artículo 229.** La implementación de los Planes Parciales aplicable a los suelos con tratamiento de desarrollo, ubicados tanto en suelo urbano como de expansión urbana y los Planes de Regularización y Manejo aplicable a los usos industriales existentes que no cuentan con las condiciones óptimas de funcionamiento y articulación urbana, garantizan la aplicación del sistema de reparto de cargas y beneficios como el mecanismo para la gestión y obtención de suelos y recursos para financiar el desarrollo urbano.

**Artículo 230.** De acuerdo con los Decretos 2181 de 2006 y 4300 de 2007, la revisión del PBOT del municipio de Mosquera Cundinamarca establece que solo son objeto de planes parciales las áreas sujetas a tratamiento de desarrollo dentro del perímetro urbano y las áreas comprendidas en el suelo de expansión urbana, además de las que deban desarrollarse mediante unidades de actuación urbanística, macroproyectos u otras operaciones urbanas especiales.

**Artículo 231.** La administración municipal reglamentará mediante decreto, los Planes Parciales. Para ello se tomará como base el estudio de este tema contenido en el Documento Técnico de Soporte que hace parte integral del presente acuerdo.

**Artículo 232.** Mediante la implantación de planes parciales se busca generar las condiciones óptimas de la infraestructura de soporte tanto para los nuevos usos y densidades contemplados en el Plan Parcial como para las áreas consolidadas colindantes que presentan déficit representativo, para lo cual se debe atender a las normas generales sobre morfología y reestructuración urbana que a continuación se relacionan:

- Continuidad Vial y disposición de manzanas
- Áreas de reserva Vial, de infraestructura de Servicios públicos, Espacio Público y equipamientos
- Proyectos estratégicos
- Espacio Público, nodos de equipamientos y articulación con la estructura ambiental
- Sistema de Reparto de Cargas y Beneficios

**Subcapítulo 1.**  
**Tejido Urbano.**

**Artículo 233.** Continuidad vial y disposición de manzanas. Todos los proyectos urbanísticos deben garantizar la cesión obligatoria de la malla vial local, aplicando las condiciones de áreas óptimas de manzanas y supermanzanas. Adicionalmente deben prever la cesión del suelo para el desarrollo de la malla vial arterial y secundaria, aplicando en sistema de reparto de cargas y beneficios.

**Parágrafo:** Los perfiles de la malla vial secundaria y local es la establecida en el capítulo "Estructura Funcional y de Servicios" del componente Urbano, la cual debe cumplir las especificaciones técnicas establecidas por la Secretaría de Infraestructura o la entidad que haga sus veces. La continuidad de la malla vial arterial principal y secundaria y las áreas





## Acuerdo No. 32 del año 2013

(Diciembre 23 de 2013)

Página 63 de 167

óptimas de manzanas y supermanzanas establecidas por usos, constituyen norma de jerarquía estructural para el planteamiento urbanístico de los planes parciales.

**Artículo 234.** Los parámetros de definición del tejido urbano y su división áreas óptimas se precisan en el título XII Actuaciones urbanísticas del presente acuerdo.

### Subcapítulo 2. Planes Parciales en Suelo de Desarrollo Urbano

**Artículo 235.** En concordancia con las disposiciones del Documento Técnico de soporte la presente revisión del PBOT establece como "Áreas susceptibles de desarrollo por medio de Plan Parcial" en suelo urbano las siguientes:

PLANES PARCIALES DE DESARROLLO EN SUELO URBANO						
No.	UBP	NOM. PLAN PARCIAL	SECTORES	AREA M2	TOTAL AREAS	HECTAREAS
1	TERMINAL	PRADERAS	D-U-1	108.585	108.585	10,8585
2	LA ESTANCIA	SERREZUELITA SUR	D-U-2	87.757	87.757	8,7757
3	DIAMANTE	MANAOS	D-U-3	109.401	109.401	10,9401
4	PESQUERA	CERRITOS	D-U-4	522.508	522.508	52,2508
5	PORVENIR	PUENTE GRANDE	D-U-5	255.520	255.520	25,552
6	PORVENIR	PORVENIR	D-U-6	215.107	215.107	21,5107

AREA TOTAL PLANES PARCIALES EN SUELO URBANO	1.296.878	129,8878
---	-----------	----------

**Parágrafo.** Para efectos del desarrollo de predios urbanizables no urbanizados en suelo urbano se aplicara lo establecido en el Artículo 4 del Decreto 4065 de 2008 o la norma que lo modifique y/o sustituya.

### Subcapítulo 3. Planes Parciales en Suelo de expansión

**Artículo 236.** En concordancia con las disposiciones del Documento Técnico de soporte, la presente revisión del PBOT establece como "Áreas susceptibles de desarrollo por medio de Plan Parcial" en suelo de expansión las relacionadas en el siguiente cuadro:

Identificación Planimétrica	Sector	Área (Ha)
D-E-1	Siete Trojes – San Luis	44,72
D-E-2	Siete Trojes – San Joaquin	8,96
D-E-3	Serrezuela	105,38
D-E-4	San Jorge - Novilleros	30,29
D-E-5	La Fragua – San José	47,46
D-E-6	San Jorge - Malta	46,27
D-E-7	San Francisco – Planadas	25,72
D-E-8	San Francisco - Rosales	69,78
AREA TOTAL SUELO DE EXPANSION URBANA		378,58





## Acuerdo No. 32 del año 2013

(Diciembre 23 de 2013)

Página 64 de 167

**Parágrafo 1.-** El Área de expansión identificada como D-E-1 Siete Trojes – San Luis, se encuentra delimitada por las siguientes coordenadas:

E= 983276,53, N= 1015375,17.  
E= 983480,87, N= 1015161,42.  
E= 983355,11, N= 1014678,85.  
E= 983355,11, N= 1014585,01.  
E= 983251,68, N= 1014488,41.  
E= 982928,06 N= 1014246,82.  
E= 982660,99 N= 1014650,13.

**Parágrafo 2.-** El Área de expansión identificada como D-E-2 Siete Trojes – San Joaquín, se encuentra delimitada por las siguientes coordenadas:

E= 982660,99, N= 1014650,13.  
E= 982789,19, N= 1014452,49.  
E= 982586,11, N= 1014345,10.  
E= 982649,66, N= 1014244,89.  
E= 982485,81, N= 1014119,62.  
E= 982382,34, N= 1014326,11.

**Parágrafo 3.** El Área de expansión identificada como D-E-3 Serrezuela, se encuentra delimitada por las siguientes coordenadas:

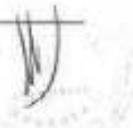
E= 981445,61, N= 1012480,03.  
E= 981825,36, N= 1011994,93.  
E= 982141,37, N= 1011491,74.  
E= 981842,20, N= 1011189,97.  
E= 980646,52, N= 1011575,01.  
E= 980733,80, N= 1011819,54.

**Parágrafo 4.-** El Área de expansión identificada como D-E-4 Serrezuela – San Jorge, se encuentra delimitada por las siguientes coordenadas:

E=982245,69 N=1012400,13.  
E=982542,21 N=1011767,68.  
E=982484,34 N=1011710,58.  
E=982497,53 N=1011697,92.  
E=982249,31 N=1011507,03.  
E=981799,76 N=1012063,41.

**Parágrafo 5.-** El Área de expansión identificada como D-E-5 La Fragua – San Jose, se encuentra delimitada por las siguientes coordenadas:

E= 982374,66, N= 1011591,85.  
E= 982756,61, N= 1011348,69.  
E= 982514,63, N= 1011173,50.  
E= 982618,94, N= 1011110,06.  
E= 983009,88, N= 1011119,91



**Acuerdo No. 32 del año 2013**  
(Diciembre 23 de 2013)

Página 65 de 167

E= 982846,32, N= 1010963,48.  
E= 982752,13, N= 1010793,57.  
E= 982570,19, N= 1010718,04.  
E= 981939,11, N= 1011249,95.

**Parágrafo 6.-** El Área de expansión identificada como D-E-6 San Jorge - Malta, se encuentra delimitada por las siguientes coordenadas:

E=980665,94 N=1011568,92.  
E=981842,20 N=1011189,97.  
E=981328,67 N=1010775,65.  
E=980512,02 N=1011383,86.

**Parágrafo 7.-** El Área de expansión identificada como D-E-7 San Francisco - Planadas, se encuentra delimitada por las siguientes coordenadas:

E= 988069,98, N= 1010674,39.  
E= 988429,20, N= 1010359,82.  
E= 988447,19, N= 1010386,98.  
E= 988630,05, N= 1010228,12.  
E= 988321,58, N= 1009974,36.  
E= 988145,59, N= 1010249,64.  
E= 987578,50, N= 1010535,10

**Parágrafo 8.-** El Área de expansión identificada como D-E-8 San Francisco - Rosales, se encuentra delimitada por las siguientes coordenadas:

E= 987268,23, N= 1010895,48.  
E= 987555,52, N= 1010552,15.  
E= 988145,59, N= 1010249,64.  
E= 988321,58, N= 1009974,36.  
E= 988053,11, N= 1009672,59.  
E= 987362,73, N= 1010211,73.  
E= 986812,63, N= 1010397,40.  
E= 987006,40, N= 1010698,61.

**Parágrafo 9.-** La localización gráfica de las áreas susceptibles de desarrollo por medio de plan parcial se encuentra señalada en el Plano Oficial No 4.

**Parágrafo 10.-** Las Áreas y delimitación establecidas en los artículos anteriormente descritos estarán sujetas a verificación según el respectivo levantamiento topográfico realizado por el promotor del Plan Parcial.

**Artículo 237.** Los desarrollos de los planes parciales se efectuarán al tenor de lo dispuesto en materia de Planes Parciales establecidas en la Ley 388 de 1997, los Decretos 2181 de 2006 y 4300 de 2007, y la demás normatividad que los contenga.

**Capítulo 4.**  
**Unidades de Planeación Rural**

Carrera 2 No 2 -68 Mosquera, Cundinamarca. Tel: 8275735.  
WEB: [www.wlx.com/concejomosquera/concejomosquera](http://www.wlx.com/concejomosquera/concejomosquera)  
email: [concejomosquera@yahoo.es](mailto:concejomosquera@yahoo.es)



**Acuerdo No. 32 del año 2013**  
(Diciembre 23 de 2013)

Página 66 de 167

**Artículo 238.** Todas las áreas suburbanas del municipio de Mosquera serán desarrolladas mediante el instrumento Unidades de Planeación Rural, el cual define los distintos tratamientos y potencialidades de utilización del suelo y las normas urbanísticas específicas sobre usos y aprovechamientos, en concordancia con lo establecido en el artículo 6 del Decreto 3800 de 2007.

**Capítulo 5.**  
**Planes de regularización y manejo**

**Artículo 239.** Planes de Regularización y manejo (PRM). Los PRM tienen por objeto mitigar los impactos generados por actividades comerciales, industriales y dotacionales. Aplica para áreas comerciales, industriales y dotacionales que fueron desarrolladas de manera ilegal o para aquellas áreas que aunque se enmarcan dentro de una licencia de construcción, no cuentan con las condiciones óptimas de articulación urbana, prestación efectiva de servicios públicos y mitigación y control de impactos urbanísticos y ambientales.

**Parágrafo:** Se faculta a la administración para la reglamentación de este instrumento.

**TITULO XII**  
**ACTUACIONES URBANÍSTICAS**

**Artículo 240.** La revisión del PBOT adopta el instrumento Actuación Urbanística, definido en el artículo No 36 de la Ley 388 de 1997 como la parcelación, urbanización y edificación de inmuebles. Las Actuaciones urbanísticas comprenden procedimientos de gestión y formas de ejecución que son orientadas por las normas estructurales, generales y complementarias contenidas en el PBOT y en los instrumentos que lo reglamenten. Por tanto se refieren a las autorizaciones específicas que se derivan de las normas urbanísticas del PBOT y que se expiden mediante Licencia urbanística.

**Capítulo 1.**  
**Actuación de Urbanización.**

**Artículo 241.** El PBOT del municipio de Mosquera adopta las siguientes consideraciones sobre actuaciones urbanísticas, atendiendo a lo dispuesto en el Artículo No. 2 del Decreto 4065 de 2008.

**Parágrafo:** El Artículo No. 2 del Decreto 4065 de 2008.

Actuación de urbanización. Comprende el conjunto de acciones encaminadas a adecuar un predio o conjunto de predios sin urbanizar para dotarlos de la infraestructura de servicios públicos domiciliarios, vías locales, equipamientos y espacios públicos propios de la urbanización que los hagan aptos para adelantar los procesos de construcción. Estas actuaciones podrán ser desarrolladas por entidades públicas o propietarios individuales de manera aislada, por grupos de propietarios asociados voluntariamente o de manera obligatoria mediante unidades de actuación urbanística o a través de formas de asociación entre el sector público y el sector privado.



**Acuerdo No. 32 del año 2013**  
(Diciembre 23 de 2013)

Página 67 de 167

**Área o predio urbanizable no urbanizado.** Son las áreas o predios que no han sido desarrollados y en los cuales se permiten las actuaciones de urbanización, o que aun cuando contaron con licencia de urbanización no se urbanizaron.

**Áreas de cesión pública obligatoria en actuaciones de urbanización en suelo urbano y de expansión urbana.** Son cargas locales de la urbanización y comprenden las áreas de terreno con destino a la construcción de redes secundarias y domiciliarias de servicios públicos, vías locales, equipamientos colectivos y Espacio Público para parques y zonas verdes que se deben transferir a los municipios y distritos para que se incorporen al Espacio Público, como contraprestación a los derechos de construcción y desarrollo que se otorgan en las licencias de urbanización.

**Disponibilidad inmediata de servicios públicos.** Es la viabilidad técnica de conectar el predio o predios objeto de la licencia de urbanización a las redes matrices de servicios públicos existentes. Los urbanizadores podrán asumir el costo de las conexiones a las redes matrices que sean necesarias para dotar al proyecto con servicios, de conformidad con lo previsto en la Ley 142 de 1994 y las normas que la adicionen, modifiquen o sustituyan.

**Predio.** Terreno o lote individualizado con un folio de matrícula inmobiliaria.

**Artículo 242.** De acuerdo con el artículo No. 1 del Decreto 75 de 2013, el PBOT del municipio de Mosquera adopta las siguientes definiciones para el desarrollo de las actuaciones urbanísticas:

**Parágrafo:** El Artículo No. 1 del Decreto 75 de 2013.

**Actuación de urbanización.** Comprende el conjunto de acciones encaminadas a adecuar un predio o conjunto de predios sin urbanizar para dotarlos de la infraestructura de servicios públicos domiciliarios, vías locales, equipamientos y espacios públicos propios de la urbanización que los hagan aptos para adelantar los procesos de construcción. Estas actuaciones podrán desarrollarse en los predios regulados por los tratamientos urbanísticos de desarrollo y de renovación urbana en la modalidad de redesarrollo.

Las citadas actuaciones se autorizan mediante las licencias de urbanización, en las cuales se concretan el marco normativo sobre usos, edificabilidad, volumetría, accesibilidad y los demás aspectos técnicos con base en los cuales se expedirán las licencias de construcción.

**Área bruta.** Es el área total del predio o predios objeto de la licencia de urbanización o delimitado(s) por un plan parcial.

**Área de actividad.** Partes del territorio de los municipios o distritos que deben ser delimitadas en la cartografía del Plan de Ordenamiento Territorial y para las cuales se estableció el régimen de usos en función de la estructura urbana definida por el modelo de ocupación del territorio. Son áreas de actividad entre otras, la residencial, comercial, de servicios, industrial, institucional o dotacional y mixta.

**Área neta urbanizable.** Es el área resultante de descontar del área bruta, las áreas para la localización de la infraestructura para el sistema vial principal y de transporte, las redes





## Acuerdo No. 32 del año 2013

(Diciembre 23 de 2013)

Página 68 de 167

primarias de servicios públicos y las áreas de conservación y protección de los recursos naturales y paisajísticos.

Área o predio urbanizable no urbanizado. Son las áreas o predios que no han sido desarrollados y en los cuales se permiten las actuaciones de urbanización, o que aun cuando contaron con licencia de urbanización no ejecutaron lo aprobado en la misma.

Área útil. Es el área resultante de restarle al área neta urbanizable, el área correspondiente a las zonas de cesión obligatoria para vías locales, espacio público y equipamientos públicos propios de la urbanización.

Predio. Terreno o lote individualizado, de propiedad privada o bien fiscal, identificado con un folio de matrícula inmobiliaria.

Tratamientos Urbanísticos. Son las determinaciones del plan de ordenamiento territorial, que atendiendo las características físicas de cada zona considerada, establecen en función de las mismas las normas urbanísticas que definen un manejo diferenciado del territorio para los distintos sectores del suelo urbano y de expansión urbana. Son tratamientos urbanísticos el de desarrollo, renovación urbana, consolidación, conservación y mejoramiento integral.

Tratamiento Urbanístico de Desarrollo. Son las determinaciones del componente urbano del plan de ordenamiento territorial o de los instrumentos que lo desarrollen y complementen que regulan la urbanización de predios urbanizables no urbanizados en suelo urbano o de expansión urbana.

Tratamiento de Renovación Urbana. Son las determinaciones del componente urbano del Plan de Ordenamiento Territorial, que están encaminadas a recuperar y/o transformar las áreas ya desarrolladas de las ciudades, entre otros fines, para, detener los procesos de deterioro físico y ambiental de los centros urbanos; promover el aprovechamiento intensivo de la infraestructura pública existente; impulsar la densificación racional de áreas para vivienda y otros usos, o garantizar la conveniente rehabilitación de los bienes históricos y culturales, todo con miras a una utilización más eficiente de los inmuebles urbanos y con mayor beneficio para la comunidad. Este tratamiento podrá desarrollarse mediante las modalidades de reactivación y redesarrollo.

Tratamiento de Renovación Urbana Modalidad de Reactivación. Corresponde a las zonas en las cuales se promueve el cambio de las estructuras construidas al interior de los predios con el fin de promover la redensificación de los sectores en que se ubican conservando la estructura o trazado de los bienes de uso público y estimulando la generación de nuevos elementos arquitectónicos y naturales de los bienes de propiedad privada tales como antejardines, fachadas, aislamientos, retrocesos y demás. Bajo esta modalidad se pueden cambiar, mantener, complementar y/o modificar los usos existentes con el fin de apoyar la redefinición del carácter del sector. Para esta modalidad, el Plan de Ordenamiento Territorial debe contener normas urbanísticas que permitan el desarrollo individual de los predios mediante licencias de construcción sin que se requiera adelantar el trámite de plan parcial.

Tratamiento de Renovación Urbana Modalidad de Redesarrollo. Corresponde a las zonas en las que se requiere efectuar la sustitución de las estructuras urbanas y arquitectónicas

**Acuerdo No. 32 del año 2013**  
 (Diciembre 23 de 2013)

Página 69 de 167

mediante procesos de reurbanización que permitan generar nuevos espacios públicos y/o privados así como una nueva definición de la normatividad urbanísticas de usos y aprovechamientos. En esta modalidad, el Plan de Ordenamiento Territorial define las directrices generales y mediante los Planes Parciales se desarrollan y complementan las determinantes previstas en el Plan de Ordenamiento Territorial. En este tratamiento se permite adelantar las actuaciones de urbanización con el fin de urbanizar nuevamente los predios.

**Viviendas de Interés Social (VIS).** Unidad habitacional que cumple con los estándares de calidad en diseño urbanístico, arquitectónico y de construcción y cuyo valor no exceda ciento treinta y cinco salarios mínimos mensuales legales vigentes (135 SMLMV). Para el tratamiento de renovación urbana se podrán definir programas y/o proyectos con un precio superior a ciento treinta y cinco salarios mínimos mensuales legales vigentes (135 SMLMV) sin exceder ciento setenta y cinco salarios mínimos legales mensuales vigentes (175 SMLMV).

**Vivienda de Interés Social Prioritaria (VIP).** Es un tipo de vivienda cuyo valor máximo será de setenta salarios mínimos legales mensuales vigentes (70 SMLMV). De conformidad con lo previsto en el parágrafo 1 del artículo 117 de la Ley 1450 de 2011, las entidades territoriales que financien vivienda en los municipios de categorías 3, 4, 5 Y 6 de la Ley 617 de 2000, sólo podrán hacerlo en Vivienda de Interés Social Prioritaria.

**Artículo 243.** Se constituyen en los parámetros para el desarrollo del Tejido urbano, los siguientes lineamientos:

**PARÁMETROS DE URBANIZACIÓN EN SECTORES DE DESARROLLO**

Descripción		Lote		Manzanas
Uso Principal	Tipología	Frente/Mt	Área/M2	Área
		Mínimo	Mínimo	Máximo
Vivienda	VIS	3,5	35	1 ha
	Unifamiliar	4	40	
	Bifamiliar	10	100	
	Multifamiliar	10	200	
Comercio	todos los casos	6	60	1 ha
Industrial	Todos los casos	10	300	ha

**DIVISIÓN PREDIAL EN SECTORES CONSOLIDADOS**

Descripción	Lote	
Unifamiliar	6	60
Bifamiliar	10	100
Multifamiliar	12	160

**INDICES DE OCUPACIÓN EN URBANIZACIÓN**

Densidades	Alta	Media	Baja	Observaciones
	máximo/Sobre	máximo/Sobre	máximo/Sobre	



**Acuerdo No. 32 del año 2013**

(Diciembre 23 de 2013)

		el área neta del predio	el área neta del predio	el área neta del predio	
Vivienda	Unifamiliar, desarrollo predio a predio	75%	75%	75%	
	Bifamiliar	a. 25% para proyectos desarrollados en predios de más de 1 ha	a. 20% para proyectos desarrollados en predios de más de 1 ha	a. 20% para proyectos de viviendas aisladas	
	Multifamiliar	a. 30 % para proyectos desarrollados en predios de más de 1Ha	a. 30 % para proyectos desarrollados en predios de más de 1 ha	a. 20% para proyectos agrupados	
Comercio	Regional	45%			1. Si el comercio es sólo en un primer piso, se podrá ocupar en un 100% el área útil del predio. El porcentaje de esta tabla se aplicará desde el segundo piso
	Municipal	50%			
	Zonal	70%			
Industrial	en todos los casos	60%			
Dotacional	En todos los casos	50%			

**Artículo 244.** Las subdivisiones prediales que no cumplan con las áreas mínimas anteriormente establecidas, y que de conformidad a estudios y soportes, se demuestren que fueron materializadas con edificaciones existentes, se legalizarán dentro de un plazo no mayor a (1) año, contado a partir de la entrada en vigencia del presente acuerdo.

**Parágrafo 1:** Las subdivisiones prediales que no cumplan con las áreas mínimas anteriormente establecidas, y que de conformidad a estudios y soportes, se demuestren que fueron materializadas con edificaciones existentes, se legalizarán dentro de un plazo no mayor a (6) meses, contados a partir de la entrada en vigencia del presente acuerdo.

**Capítulo 2.  
Actuación de Parcelación.**

**Artículo 245.** La parcelación es la actuación territorial que establece las pautas de fraccionamiento y ocupación de los desarrollos en el territorio rural. Esta acción involucra la distribución racional del territorio rural, atendiendo a los diversos usos del suelo así como a las actividades propias del desarrollo económico y social en los diferentes sectores del municipio.



**Acuerdo No. 32 del año 2013**  
(Diciembre 23 de 2013)

Página 71 de 167

**Artículo 246.** El Plan Básico de Ordenamiento Territorial ha determinado las pautas para definir la actuación de parcelación por medio del análisis de los factores físicos y socio económicos contenidos en el Documento Técnico de Soporte.

**Parágrafo:** los siguientes son los factores analizados en la actuación de parcelación.

**Características Físicas:** Las características físicas, se relacionan estrechamente con la población y el modo como está asentada en el territorio, así como su calidad de vida; de esta forma se establece el perfil del sector mediante la densidad de población, el tamaño de los predios, la cobertura de los servicios y la distribución de la infraestructura. Dichas características permiten establecer un patrón de ocupación del territorio, de forma que se puedan fijar acciones concretas para mantener o generar nuevos procesos, de acuerdo a las necesidades y posibilidades del sector.

**Características Socio – Económicas:** Las características socio – económicas relacionan la población y el territorio con los usos y actividades que se generan en cada sector, lo que permite apreciar los procesos económicos y sociales que modifican la forma de asentarse en el territorio o viceversa. Esto complementa el perfil del sector mediante el tipo de actividades, los usos del suelo y los impactos que dichos usos generan sobre el territorio.

**Artículo 247.** El Plan Básico de Ordenamiento Territorial ha definido dos tipos de parcelación. La parcelación agrícola y la parcelación para condominios:

**Parcelaciones Agrícolas:** La parcelación agrícola, consiste en fraccionar un globo de terreno para usos agropecuarios. En la parcelación con fines agrícolas el predio no es afectado por las cesiones del suelo debido a su carácter productivo, su desarrollo está condicionado a mantener el carácter rural del área, su uso principal y el globo o predio mínimo como unidad indivisible. Para este tipo de parcelaciones se manejarán las normas ambientales establecidas por la autoridad ambiental y las normas de ocupación establecidas por el Plan Básico de Ordenamiento Territorial, para cada uno de los sectores rurales del municipio.

**Parcelaciones para Condominios:** La parcelación para condominios, consiste en fraccionar un terreno del área suburbana para ser desarrollado con fines habitacionales de vivienda permanente o segunda vivienda, que son usos con características cercanas a los de urbanización, y en tal sentido se aplican cesiones y se establecen limitantes de ocupación y desarrollo. Para este tipo de parcelaciones se manejarán las normas ambientales establecidas por la autoridad ambiental y las normas de ocupación establecidas por el Plan Básico de Ordenamiento Territorial, para el área suburbana del municipio.

**Parágrafo:** Esta diferenciación se realiza para equilibrar las cargas y los beneficios que implican las distintas ocupaciones del suelo en el área rural del municipio, teniendo en cuenta que los dos tipos generan condiciones e impactos muy diferentes sobre el uso del suelo, así como sobre la estructura municipal.

**Artículo 248.** El desarrollo de la actuación territorial de parcelación se puede presentar de dos formas, como loteo individual o agrupación, descritas en el Documento Técnico de Soporte.



**Acuerdo No. 32 del año 2013**  
(Diciembre 23 de 2013)

Página 72 de 167

**Parágrafo:** a continuación se describen las características del loteo individual o agrupación.

**Loteo Individual:** El loteo individual se presenta cuando un área rural es dividida en áreas menores denominadas predios, donde solo se definen áreas individuales de uso privado, cuyo desarrollo está condicionado a mantener el carácter rural del área, su uso principal y el globo o predio mínimo como unidad indivisible. En el loteo individual se considera el desarrollo de una sola vivienda por globo de terreno o predio, cuyo porcentaje de ocupación está fijado de forma específica para cada sector del municipio.

**Agrupación:** El sistema de agrupación, consiste en el desarrollo de una o más unidades mínimas bajo la forma de conjunto o condominio, donde se definen áreas de propiedad privada individual, áreas comunales de propiedad privada y cuando por razones de ubicación sea necesario, áreas de uso público. En la agrupación también se debe mantener el carácter rural del predio, el globo o predio mínimo como unidad indivisible y un porcentaje de ocupación en espacio construido para vivienda, igual al de loteo individual fijado para cada sector, cuya aprobación estará sujeta a la potencialidad y demanda de recursos naturales así como al impacto que pueda tener en la prestación de servicios y generación de infraestructuras.

**Capítulo 3.**  
**Actuación de Edificación.**

**Artículo 249.** El PBOT del municipio de Mosquera incorpora el instrumento Actuación de Edificación, entendido como proceso que complementa la urbanización mediante la construcción de viviendas, equipamientos colectivos y todo tipo de edificaciones que permitan del desarrollo de las actividades de la ciudad.

**Parágrafo:** El Plan Básico de Ordenamiento Territorial, define la actuación de edificación en diferentes escalas, de acuerdo a las necesidades y posibilidades de cada uno de los sectores del municipio con clasificación de suelo urbano. Las especificaciones se detallarán en las fichas normativas de acuerdo a las características específicas de cada zona o UBP.

**TÍTULO XIII**  
**LICENCIAS**

**Artículo 250.** Licencias. La licencia urbanística, como establece el Decreto 1469 de 2010, "es la autorización previa, expedida por la Secretaría de Planeación Municipal, para adelantar obras de urbanización, parcelación, loteo o subdivisión de predios; de construcción, ampliación, adecuación, reforzamiento estructural, modificación, demolición de edificaciones, y para la intervención y ocupación del Espacio Público, en cumplimiento de las normas urbanísticas y de edificación adoptadas en el Plan de Ordenamiento Territorial, en los instrumentos que lo desarrollen o complementen y en las Leyes y demás disposiciones que expida el Gobierno Nacional".

**Artículo 251.** Según establece el Decreto 1469 de 2010, las modalidades de las licencias son:

a. Urbanización





**Acuerdo No. 32 del año 2013**  
(Diciembre 23 de 2013)

- b. Participación
- c. Subvención
- d. Construcción
- e. Intervención y ocupación del Espacio Público

**TITULO XIV**  
**APROVECHAMIENTOS URBANÍSTICOS**

**Artículo 252.** Beneficios o aprovechamientos Urbanísticos. Los beneficios están constituidos por los aprovechamientos en usos, edificabilidad y densidades que se asignan en las normas urbanísticas del PBOT o en los instrumentos que lo desarrollen. Los beneficios asignados por las normas pueden configurar un incremento en los precios de los terrenos, cuando tales beneficios constituyen un incremento de los aprovechamientos en relación con los asignados por las normas urbanísticas anteriores.

**Artículo 253.** Son beneficios urbanísticos los usos y las condiciones de edificabilidad asignados por las fichas reglamentarias de las Unidad Básica de Planeamiento, los Planes Parciales o los Planes de Regularización y Manejo. Se dividen en aprovechamiento medio y máximo que se autorizan según el procedimiento y las condiciones establecidas en la reglamentación del sistema de reparto de cargas y beneficios.

**Artículo 254.** Aprovechamiento Básico. El aprovechamiento básico lo constituye el área construida que resulta de la aplicación de los índices de edificabilidad asignados como aprovechamiento inicial según el uso, tipología e intensidad planteada. El aprovechamiento básico será determinado en la reglamentación del sistema de reparto de cargas y beneficios en función del aprovechamiento óptimo que soporta las cesiones y cargas públicas locales de parques, equipamientos y vías locales según el uso planteado.

**Artículo 255.** Aprovechamiento Máximo. El aprovechamiento máximo lo constituye el área construida que resulta de la aplicación del umbral máximo de edificabilidad establecido en la estrategia de ordenamiento del POT, según las zonas de densidad: baja, media o alta, identificadas en el Plano Densidades de Edificabilidad del PBOT.

**Parágrafo:** El aprovechamiento máximo se refiere al área construida máxima que resulta de aplicar los índices de ocupación y construcción establecidos en la ficha reglamentaria de la Unidad Básica de Planeamiento, Plan Parcial o Plan de Regularización y Manejo como el umbral o tope máximo de edificabilidad.

**Capítulo 1.**  
**Densidades.**

**Artículo 256.** El PBOT establece los siguientes rangos de densidad habitacional:

Densidad Habitacional/Unidades por Has			
		Mínimo	Máximo
Vivienda	Baja densidad	20	40
	Media	40	120



**Acuerdo No. 32 del año 2013**  
(Diciembre 23 de 2013)

densidad		
Alta densidad	120	200
Densidad Autorregulada	200	250

**Parágrafo 1:** Las Fichas Normativas reglamentarán la densidad permitida en cada Unidad Básica de Planeación UPB, según sus características específicas.

**Parágrafo 2:** La densidad autorregulada tendrá condiciones y parámetros especiales de desarrollo, a través de la compensación adicional de áreas de cesión y/o de la disminución de los índices básicos de ocupación, estos parámetros serán reglamentados en el Decreto general reglamentario del presente acuerdo.

**Capítulo 2.**  
**Edificabilidad**

**Artículo 257.** La actuación de edificación es el proceso que complementa la urbanización mediante la construcción de viviendas, equipamientos colectivos y todo tipo de edificaciones que permitan el desarrollo de las actividades de la ciudad. El Plan Básico de Ordenamiento Territorial, define la actuación de edificación en diferentes escalas, de acuerdo a las necesidades y posibilidades de cada uno de los sectores del municipio con clasificación de suelo urbano. La actuación de edificación se relaciona directamente con los programas de densidades e incorporación de viviendas, asentamiento de industrias y equipamientos diseñados para MOSQUERA.

**Artículo 258.** La actuación de edificación en el Plan Básico de Ordenamiento Territorial de Mosquera se define con base en dos grupos de pautas articulados a partir de los siguientes parámetros: Patrones y normas arquitectónicas y Normas constructivas.

**Artículo 259.** El Plan Básico de Ordenamiento Territorial define patrones y normas arquitectónicas que determinan la configuración espacial de la actuación de edificación. Estos patrones y normas se presentan tanto de manera general como de manera específica para cada uno de los sectores urbanos y rurales del Municipio. La actuación de edificación define las normas que permitan acceder a una vivienda digna, con un mínimo de calidad de vida, por esto el Plan Básico de Ordenamiento Territorial definió las Unidades Mínimas de Edificación bajo los siguientes parámetros:

- Alturas.
- Índice de Ocupación.
- Índice de construcción.
- Aislamientos.

**Parágrafo:** Las especificaciones de cada uno de estos parámetros se desarrollan en los subcapítulos siguientes.

**Artículo 260.** En los predios receptores de transferencias de Derechos de construcción y desarrollo se podrá construir la totalidad de la edificabilidad asignada por la Unidad Básica de Planeamiento o el Plan Parcial, más la edificabilidad adicional por concepto de transferencia que le señale la normativa urbanística específica.



**Acuerdo No. 32 del año 2013**  
(Diciembre 23 de 2013)

**Parágrafo:** Con relación a procesos de relocalización o traslado de la industria, serán predios receptores aquellos localizados en áreas de actividad en que se pueda desarrollar o consolidar la actividad industrial, cumpliendo las condiciones de implantación o regularización del uso, determinadas por la norma establecida en el Plan de Regularización y Manejo o Plan Parcial correspondiente. En todo caso, los derechos representativos de edificabilidad y desarrollo que se asignen para este fin, deben articularse con el sistema de reparto de cargas y beneficios, a fin de hallar la equivalencia de las cargas asumidas por el traslado de industria.

**Subcapítulo 1.**  
**Alturas**

**Artículo 261.** El PBOT propone la adopción de una reglamentación de alturas de edificación para efectos de garantizar una ocupación racional del suelo urbano y unos perfiles de vías y espacios urbanos armónicos y coherentes. Se entiende como altura de edificación la distancia vertical entre el nivel oficial de la calzada y el nivel máximo de la cubierta del último piso.

Se establece para el municipio de Mosquera el siguiente rango de alturas:

	MÍNIMO	MÁXIMO
Baja	1 piso	3 pisos
Mediana	4 pisos	5 pisos
Alta	6 pisos	8 pisos
Autoregulada	9 pisos	12 pisos

**Parágrafo:** El rango de altura autorregulada tendrá condiciones y parámetros especiales de desarrollo, a través de la compensación adicional de áreas de cesión y/o de la disminución de los índices básicos de ocupación, estos parámetros serán reglamentados en el Decreto general reglamentario del presente acuerdo.

**Subcapítulo 2.**  
**Índice de ocupación**

**Artículo 262.** EL índice de ocupación es la proporción máxima de área útil que se puede ocupar con edificaciones y estacionamientos en el primer piso. El PBOT del municipio de Mosquera establece el siguiente índice de ocupación:

Densidad		Alta máximo/Sobre el área neta del predio	Media máximo/Sobre el área neta del predio	Baja máximo/Sobre el área neta del predio
Vivienda	Unifamiliar, desarrollo predio a predio	75%	75%	75%
	Bifamiliar	a. 85% para proyectos desarrollados en	a. 60% para proyectos desarrollados en	a. 50% para proyectos de viviendas





**Acuerdo No. 32 del año 2013**

(Diciembre 23 de 2013)

		predios menores a 1 ha	predios menores a 1 ha	aisladas	
	Multifamiliar	a. 70% para proyectos desarrollados en predios menores a 1Ha	a. 70% para proyectos desarrollados en predios menores a 1 ha	a. 50% para proyectos de viviendas aisladas	1. Si el comercio es sólo en un primer piso, se podrá ocupar en un 100% el área útil del predio. El porcentaje de esta tabla se aplicará desde el segundo piso
	Regional	45%			
	Municipal	50%			
	Zonal	70%			
Industrial	en todos los casos	50%			

**Subcapítulo 3.  
Índice de Construcción**

**Artículo 263.** El Índice de construcción es la cifra que multiplicada por el área neta del lote o terreno, da como resultado el área máxima permitida para construir. Fluctúa según la densidad asignada para la zona en la cual se ubica el desarrollo. Este índice se regirá por las correspondientes fichas Normativas para cada zona de tratamiento.

**Subcapítulo 4.  
Aislamientos**

**Artículo 264.** EL PBOT del municipio de Mosquera incorpora la figura de los Aislamientos, que se refiere a las áreas de terreno alrededor de las edificaciones que se deben mantener libres como parte integral de la forma de la ciudad y el territorio, que influyen directamente la calidad de dichas edificaciones así como en la calidad de vida de los habitantes. Los aislamientos se consideran en dos grupos, los aislamientos de vivienda y las franjas ambientales, descritos en el Documento Técnico de Soporte.

**Parágrafo:** A continuación se describen los aislamientos definidos en el Documento Técnico de Soporte.

- a) Los Aislamientos de Vivienda: Son exigidos como antejardines, patios o aislamientos laterales, de tal forma que se puedan generar edificaciones con un mínimo de calidad espacial para la ciudad y para sí mismas.
- b) Las Franjas Ambientales: Son aislamientos especiales generados de acuerdo al uso, tratamiento y tipo de edificación que se desarrolle en los diversos sectores del municipio, cuyo principal fin es la reforestación y ampliación de la malla ambiental en el municipio. Estas franjas deben ser tratadas bajo las normas estipuladas la Autoridad ambiental competente y el Plan Básico de Ordenamiento Territorial.





**Acuerdo No. 32 del año 2013**

(Diciembre 23 de 2013)

**Artículo 265.** Los aislamientos mínimos en las diversas modalidades son fijados por el Plan Básico de Ordenamiento Territorial en las normas específicas de edificación para cada sector del municipio, las cuales se reglamentaran a través de las fichas normativas.

RANGOS		TIPOLOGÍA INMOBILIARIA		AISLAMIENTOS	
2,5 ML	Módulo comercial	Urbano	Urbano		
10 ML	Módulo de oficinas	Urbano	Urbano		
Según la licencia para uso de los inmuebles	Módulo de vivienda	Urbano	Urbano		
3 ML	Módulo de vivienda	Urbano	Urbano		
10 ML	Módulo de vivienda	Urbano	Urbano		
Según la licencia para uso de los inmuebles	Módulo de vivienda	Urbano	Urbano		
4 ML	Módulo de vivienda	Urbano	Urbano		
10 ML	Módulo de vivienda	Urbano	Urbano		
30 ML	Módulo de vivienda	Urbano	Urbano		
	No aplica en primer piso, si en los pisos superiores el uso es diferente. Para uso comercial exclusivo aplica 6 ml	Urbano	Urbano		
10 ML		Urbano	Urbano		
50 ML		Urbano	Urbano		

**Capítulo 3.  
Estacionamientos.**

**Artículo 266.** Los requerimientos de estacionamientos al interior de cada predio se establecen según la actividad a que esté dirigida la urbanización y la construcción, mediante concepto previo de clasificación de uso por parte de Planeación Municipal.

**Artículo 267.** Las Fichas Normativas reglamentan los rangos que se establecen para la disposición de Estacionamientos.



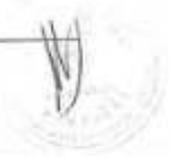


**Acuerdo No. 32 del año 2013**  
(Diciembre 23 de 2013)

Sistema Clasificación de Usos						
		Resolución	Fecha	Descripción		
1	Zona de servicios	Resolución	10 de febrero	10 de marzo	En zona de servicios se permite el uso residencial unifamiliar de hasta 3 viviendas por lote y 3 viviendas.	1. En todas las zonas de servicios se permite el uso residencial unifamiliar de hasta 3 viviendas por lote y 3 viviendas.
		Resolución	10 de febrero	10 de marzo	No aplica	
		Resolución	10 de febrero	10 de marzo	No aplica	
		Resolución	10 de febrero	10 de marzo	No aplica	
2	Zona de servicios	Resolución	10 de febrero	10 de marzo	En zona de servicios se permite el uso residencial unifamiliar de hasta 3 viviendas por lote y 3 viviendas.	1. En todas las zonas de servicios se permite el uso residencial unifamiliar de hasta 3 viviendas por lote y 3 viviendas.
		Resolución	10 de febrero	10 de marzo	No aplica	
		Resolución	10 de febrero	10 de marzo	No aplica	
		Resolución	10 de febrero	10 de marzo	No aplica	
		Resolución	10 de febrero	10 de marzo	No aplica	
		Resolución	10 de febrero	10 de marzo	No aplica	
		Resolución	10 de febrero	10 de marzo	No aplica	
		Resolución	10 de febrero	10 de marzo	No aplica	
		Resolución	10 de febrero	10 de marzo	No aplica	
		Resolución	10 de febrero	10 de marzo	No aplica	
3	Zona de servicios	Resolución	10 de febrero	10 de marzo	En zona de servicios se permite el uso residencial unifamiliar de hasta 3 viviendas por lote y 3 viviendas.	1. En todas las zonas de servicios se permite el uso residencial unifamiliar de hasta 3 viviendas por lote y 3 viviendas.
		Resolución	10 de febrero	10 de marzo	No aplica	
		Resolución	10 de febrero	10 de marzo	No aplica	
		Resolución	10 de febrero	10 de marzo	No aplica	
4	Zona de servicios	Resolución	10 de febrero	10 de marzo	En zona de servicios se permite el uso residencial unifamiliar de hasta 3 viviendas por lote y 3 viviendas.	1. En todas las zonas de servicios se permite el uso residencial unifamiliar de hasta 3 viviendas por lote y 3 viviendas.
		Resolución	10 de febrero	10 de marzo	No aplica	
		Resolución	10 de febrero	10 de marzo	No aplica	
		Resolución	10 de febrero	10 de marzo	No aplica	

**TITULO XV  
CLASIFICACIÓN DE USOS**

**Artículo 268.** Adóptese en la presente revisión del PBOT del Municipio de Mosquera las siguientes categorías de Usos para comercio y servicios.





**Acuerdo No. 32 del año 2013**

(Diciembre 23 de 2013)

Categorización del comercio	Subcategorización del comercio	Tipo de comercio	Área de actividad donde se puede aplicar	Área de Aplicación	Aplicación en Altura	Observaciones
Comercio de carácter regional	1.1 Comercio de alimentos	1.1.1 Alimentos que requieren refrigeración, área de venta, refrigeración	Áreas de comercio y servicios Áreas de venta refrigeradas con electricidad y gas Áreas de refrigeración con electricidad y gas	Áreas de refrigeración y congelación en altura Áreas de refrigeración y congelación en altura Áreas de refrigeración y congelación en altura		1. Solo se pueden instalar mediante plan de implementación 2. Solo se pueden instalar mediante plan de implementación 3. Solo se pueden instalar mediante plan de implementación
		1.1.2 Alimentos que no requieren refrigeración	Áreas de comercio y servicios Áreas de venta refrigeradas con electricidad y gas Áreas de refrigeración con electricidad y gas	Áreas de refrigeración y congelación en altura Áreas de refrigeración y congelación en altura Áreas de refrigeración y congelación en altura		1. Solo se pueden instalar mediante plan de implementación 2. Solo se pueden instalar mediante plan de implementación 3. Solo se pueden instalar mediante plan de implementación
	1.2 Alimentos que no requieren refrigeración	1.2.1 Alimentos que no requieren refrigeración (pan, papas, pastas, etc.)	Áreas de comercio y servicios Áreas de venta refrigeradas con electricidad y gas Áreas de refrigeración con electricidad y gas	Áreas de refrigeración y congelación en altura Áreas de refrigeración y congelación en altura Áreas de refrigeración y congelación en altura		1. Solo se pueden instalar mediante plan de implementación 2. Solo se pueden instalar mediante plan de implementación 3. Solo se pueden instalar mediante plan de implementación
		1.2.2 Alimentos que no requieren refrigeración (carne, pollo, pescado, etc.)	Áreas de comercio y servicios Áreas de venta refrigeradas con electricidad y gas Áreas de refrigeración con electricidad y gas	Áreas de refrigeración y congelación en altura Áreas de refrigeración y congelación en altura Áreas de refrigeración y congelación en altura		1. Solo se pueden instalar mediante plan de implementación 2. Solo se pueden instalar mediante plan de implementación 3. Solo se pueden instalar mediante plan de implementación

Comercio Municipal	1.1 Alimentos y sustratos para área de venta	1.1.1 Productos agrícolas, frutas, hortalizas, flores, plantas, aves, animales en venta, etc.	Áreas de comercio y servicios Áreas de venta refrigeradas con electricidad y gas Áreas de refrigeración con electricidad y gas	Áreas de refrigeración y congelación en altura Áreas de refrigeración y congelación en altura Áreas de refrigeración y congelación en altura	En altura En altura En altura	1. Solo se pueden instalar mediante plan de implementación 2. Solo se pueden instalar mediante plan de implementación 3. Solo se pueden instalar mediante plan de implementación
		1.1.2 Productos de panadería, pastelería, etc.	Áreas de comercio y servicios Áreas de venta refrigeradas con electricidad y gas Áreas de refrigeración con electricidad y gas	Áreas de refrigeración y congelación en altura Áreas de refrigeración y congelación en altura Áreas de refrigeración y congelación en altura	En altura En altura En altura	1. Solo se pueden instalar mediante plan de implementación 2. Solo se pueden instalar mediante plan de implementación 3. Solo se pueden instalar mediante plan de implementación
		1.1.3 Productos de carnicería, etc.	Áreas de comercio y servicios Áreas de venta refrigeradas con electricidad y gas Áreas de refrigeración con electricidad y gas	Áreas de refrigeración y congelación en altura Áreas de refrigeración y congelación en altura Áreas de refrigeración y congelación en altura	En altura En altura En altura	1. Solo se pueden instalar mediante plan de implementación 2. Solo se pueden instalar mediante plan de implementación 3. Solo se pueden instalar mediante plan de implementación

Comercio Vecinal	1.1 Ventas con área de venta	1.1.1 Alimentos y sustratos de primera necesidad (frutas, verduras, panadería, carnes, etc.)	Áreas de comercio y servicios Áreas de venta refrigeradas con electricidad y gas Áreas de refrigeración con electricidad y gas	Áreas de refrigeración y congelación en altura Áreas de refrigeración y congelación en altura Áreas de refrigeración y congelación en altura	En altura En altura En altura	1. Solo se pueden instalar mediante plan de implementación 2. Solo se pueden instalar mediante plan de implementación 3. Solo se pueden instalar mediante plan de implementación
	1.2 Ventas sin área de venta	1.2.1 Alimentos y sustratos de primera necesidad (frutas, verduras, panadería, carnes, etc.)	Áreas de comercio y servicios Áreas de venta refrigeradas con electricidad y gas Áreas de refrigeración con electricidad y gas	Áreas de refrigeración y congelación en altura Áreas de refrigeración y congelación en altura Áreas de refrigeración y congelación en altura	En altura En altura En altura	1. Solo se pueden instalar mediante plan de implementación 2. Solo se pueden instalar mediante plan de implementación 3. Solo se pueden instalar mediante plan de implementación

**Acuerdo No. 32 del año 2013**  
(Diciembre 23 de 2013)

**Artículo 269.** En las fichas normativas adoptadas y ajustadas mediante los respectivos decretos, se reglamentaran los usos para cada UBP, según sus características específicas.

**Artículo 270. USOS AREAS DE ACTIVIDAD VIVIENDA.** El PBOT establece las siguientes clasificaciones de usos por áreas de actividad.

**Área Residencial Neta:**

- Uso principal: Vivienda.
- Usos complementarios:

Vivienda

Salas de belleza, sastrería, agencias de lavanderías y tintorerías, fotocopias, floristerías, remontadoras de calzado y heladerías. Alquiler de videos, servicios de Internet, servicios de telefonía.

Chance, lotería en línea, juegos electrónicos de habilidad y destreza en pequeño formato. Artículos y comestibles de primera necesidad (Fruterías, confiterías, panaderías, lácteos, carne, salsamentaria, ranchos, bebidas, droguerías, perfumerías, misceláneas, ferreterías).

- Usos prohibidos: Todos los demás usos no especificados como uso principal o complementario

**Áreas residenciales con comercio y servicios:**

(Sin restricción de localización)

- Uso principal: Vivienda.
- Usos complementarios:

Vivienda

Restaurantes, comidas rápidas y oficinas de banquetes.

Salas de belleza, sastrería, agencias de lavanderías y tintorerías, fotocopias, floristerías, remontadoras de calzado, cafeterías, heladerías y elaboración de artesanías.

Alquiler de videos, servicios de Internet, servicios de telefonía.

Chance, lotería en línea, juegos electrónicos de habilidad y destreza en pequeño formato. Artículos y comestibles de primera necesidad (Fruterías, confiterías, panaderías, lácteos, carne, salsamentaria, ranchos, licores, bebidas, droguerías, perfumerías, misceláneas, ferreterías).

- Usos prohibidos: Todos los demás usos no especificados como uso principal y/o complementario.

**Áreas residenciales con comercio y servicios:**

(Sobre Vías de la malla vial Arterial) y/o (Vías principales)

- Uso principal: Vivienda.





**Acuerdo No. 32 del año 2013**  
(Diciembre 23 de 2013)

Página 81 de 167

**- Usos complementarios:**

**Vivienda**

Restaurantes, comidas rápidas y oficinas de banquetes.

Salas de belleza, sastrería, agencias y plantas de lavanderías y tintorerías, fotocopias, floristerías, remontadoras de calzado, cafeterías, heladerías y elaboración de artesanías.

Alquiler de videos, servicios de Internet, servicios de telefonía.

Chance, lotería en línea, juegos electrónicos de habilidad y destreza en pequeño formato, billares.

Artículos y comestibles de primera necesidad (Fruterías, confiterías, panaderías, lácteos, carne, salsamentaria, ranchos, licores, bebidas, droguerías, perfumerías, misceláneas, ferreterías).

Sucursales de bancos, corporaciones, casa de cambio, cooperativas y cajeros automáticos.

Oficinas especializadas de finca raíz, asesores inmobiliarios.

Oficinas especializadas en: informática, contabilidad, mercadeo, publicidad, agencias de empleo, laboratorios de revelado y copias.

Agencias de viajes, asociaciones gremiales, gimnasios, spas, centros estéticos, veterinarias, ventas de mascotas, consultorios médicos y odontológicos, servicios de venta de telefonía fija y celular, viveros, laboratorios fotográficos, reparación de artículos eléctricos, vidrierías.

Discotecas, tabernas y bares.

Productos alimenticios, bebidas, equipos profesionales, fotografía, calzado, productos en cuero, ropa, artículos deportivos, productos eléctricos, cacharrerías, ferreterías, ópticas, lámparas, muebles, medicinas, cosméticos, estéticos, metales y piedras preciosas, cristalería, juguetería, anticuarios, producción y venta de artesanías, artículos para el hogar, acabados y decoración, artículos y comestibles de primera necesidad: fruterías, panaderías, lácteos, carnes, salsamentarias, rancho licores, bebidas, droguerías, perfumerías, papelerías, librerías, lencería, viveros, cortinas, discos, pinturas, mascotas. Autopartes, repuestos y bocelería para automotores, juegos localizados de suerte y azar.

Servicios de máquinas dobladoras

Parqueaderos

Talleres de Ornamentación, ebanistería

- Usos prohibidos: Todos los demás usos no especificados como uso principal y o complementario

**Áreas residenciales con comercio y servicios:**

(En vías de la malla vial Regional e intermunicipal)

- Uso principal: Vivienda.

- Usos complementarios:

**Vivienda**

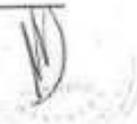
Restaurantes, comidas rápidas y oficinas de banquetes.

Salas de belleza, sastrería, agencias y plantas de lavanderías y tintorerías, fotocopias, floristerías, remontadoras de calzado, cafeterías, heladerías y elaboración de artesanías.

Alquiler de videos, servicios de Internet, servicios de telefonía.

Chance, lotería en línea, juegos electrónicos de habilidad y destreza en pequeño formato.

Artículos y comestibles de primera necesidad (Fruterías, confiterías, panaderías, lácteos, carne, salsamentaria, ranchos, licores, bebidas, droguerías, perfumerías, misceláneas, ferreterías).





## Acuerdo No. 32 del año 2013

(Diciembre 23 de 2013)

Página 82 de 167

Sucursales de bancos, corporaciones, casa de cambio, cooperativas y cajeros automáticos.

Oficinas especializadas de finca raíz, asesores inmobiliarios.

Oficinas especializadas en: informática, contabilidad, mercadeo, publicidad, agencias de empleo, laboratorios de revelado y copias.

Agencias de viajes, asociaciones gremiales, gimnasios, spas, centros estéticos, veterinarias, ventas de mascotas, consultorios médicos y odontológicos, servicios de venta de telefonía fija y celular, viveros, laboratorios fotográficos, reparación de artículos eléctricos, vidrierías.

Discotecas, tabernas y bares.

Productos alimenticios, bebidas, equipos profesionales, fotografía, calzados, productos en cuero, ropa, artículos deportivos, productos eléctricos, cacharrerías, ferreterías, ópticas, lámparas, muebles, medicinas, cosméticos, estéticos, metales y piedras preciosas, cristalería, juguetería, anticuarios, producción y venta de artesanías, artículos para el hogar, acabados y decoración, artículos y comestibles de primera necesidad: fruterías, panaderías, lácteos, carnes, salsamentarias, rancho licores, bebidas, droguerías, perfumerías, papelerías, librerías, lencería, viveros, cortinas, discos, pinturas, mascotas.

Autopartes, repuestos y bocelería para automotores, juegos localizados de suerte y azar.

Estaciones de llenado de combustible, estaciones de servicios completos y venta de combustibles y gases.

Edificaciones que agrupan tiendas, salas de cine, restaurantes.

Hipermercados.

Tiendas por departamentos (ropa, hogar, electrodomésticos).

Almacenes de materiales de construcción, ferreterías, alimentos, ropa.

Servicio de Maquinas dobladoras, talleres de ornamentación, ebanistería, carpintería

metálica y de madera.

Hoteles

- Usos prohibidos: Todos los demás usos no especificados como uso principal y o

complementario

**Artículo 271. USOS AREAS DE ACTIVIDAD COMERCIO Y SERVICIOS.** El PBOT establece como Áreas de Actividad Comercio y Servicios las siguientes categorías, con sus respectivos usos:

### Áreas de Comercio y Servicios: (Sin restricción de localización)

- Uso principal: Comercio.

- Usos complementarios:

Sucursales de bancos, corporaciones, casa de cambio, cooperativas y cajeros automáticos.

Oficinas especializadas de finca raíz, asesores inmobiliarios.

Oficinas especializadas en: informática, contabilidad, mercadeo, publicidad, agencias de empleo, laboratorios de revelado y copias.

Oficinas de atención al cliente en los servicios descritos en este mismo ítem.

Hospedajes y hoteles.

Restaurantes, comidas rápidas y oficinas de banquetes.

Agencias de viajes, asociaciones gremiales, gimnasios, spas, centros estéticos, veterinarias, ventas de mascotas, consultorios médicos y odontológicos, servicios de venta





**Acuerdo No. 32 del año 2013**  
**(Diciembre 23 de 2013)**

Página 83 de 167

de telefonía fija y celular, viveros, laboratorios fotográficos, reparación de artículos eléctricos, vidrierías.

Centros de convenciones y salas de entretenimiento, estudios de grabación.

Salas de concierto y exposiciones, auditorios cines, salas de audiovisuales, clubes sociales, edificaciones de estudios de televisión, casinos.

Alquiler de videos, servicios de Internet, servicios de telefonía.

Escuelas de baile, billares, boleras, juegos de habilidad y destreza y electrónicos de habilidad y destreza, juegos localizados de suerte y azar.

Talleres de ornamentación, servicios de máquinas dobladoras, cortadoras, torno, tipografía y litografía, carpintería metálica y de madera.

Servitecas, centros de diagnóstico automotriz, talleres de mecánica y electromecánica, monta llantas, lavaderos de carro y cambiadores de aceite.

Discotecas, tabernas y bares.

Productos alimenticios, bebidas, equipos profesionales, fotografía, calzado, productos en cuero, ropa, artículos deportivos, productos eléctricos, cacharrerías, ferreterías, ópticas, lámparas, muebles, medicinas, cosméticos, estéticos, metales y piedras preciosas, cristalería, juguetería, anticuarios, producción y venta de artesanías, artículos para el hogar, acabados y decoración, artículos y comestibles de primera necesidad: fruterías, panaderías, lácteos, carnes, salsamentarias, rancho licores, bebidas, droguerías, perfumerías, papelerías, librerías, lencería, viveros, cortinas, discos, pinturas, mascotas. Autopartes, repuestos y bocelería para automotores, juegos localizados de suerte y azar. Artículos y comestibles de primera necesidad (Fruterías, confiterías, panaderías, lácteos, carne, salsamentaria, ranchos, licores, bebidas, droguerías, perfumerías, misceláneas, ferreterías.

Parqueaderos y lavaderos de vehículos

- Usos prohibidos: Todos los demás usos no especificados como uso principal o complementario.

**Áreas de Comercio y Servicios: (Sobre Vías de la maila vial Arterial)**

- Uso principal: Comercio.

- Usos complementarios:

Sucursales de bancos, corporaciones, casa de cambio, cooperativas y cajeros automáticos.

Oficinas especializadas de finca raíz, asesores inmobiliarios.

Oficinas especializadas en: informática, contabilidad, mercadeo, publicidad, agencias de empleo, laboratorios de revelado y copias.

Oficinas de atención al cliente en los servicios descritos en este mismo ítem.

Hospedajes y hoteles.

Restaurantes, comidas rápidas y oficinas de banquetes.

Agencias de viajes, asociaciones gremiales, gimnasios, spas, centros estéticos, veterinarias, ventas de mascotas, consultorios médicos y odontológicos, servicios de venta de telefonía fija y celular, viveros, laboratorios fotográficos, reparación de artículos eléctricos, vidrierías.

Centros de convenciones y salas de entretenimiento, estudios de grabación.

Salas de concierto y exposiciones, auditorios cines, salas de audiovisuales, clubes sociales, edificaciones de estudios de televisión, casinos.

Alquiler de videos, servicios de Internet, servicios de telefonía.

Escuelas de baile, billares, boleras, juegos de habilidad y destreza y electrónicos de habilidad y destreza, juegos localizados de suerte y azar.



**Acuerdo No. 32 del año 2013**  
(Diciembre 23 de 2013)

Página 84 de 167

Talleres de ornamentación, servicios de máquinas dobladoras, cortadoras, torno, tipografía y litografía, carpintería metálica y de madera,  
Servitecas, centros de diagnóstico automotriz, talleres de mecánica y electromecánica, montallantas, lavaderos de carro y cambiadores de aceite.

Discotecas, tabernas y bares.

Productos alimenticios, bebidas, equipos profesionales, fotografía, calzado, productos en cuero, ropa, artículos deportivos, productos eléctricos, cacharrerías, ferreterías, ópticas, lámparas, muebles, medicinas, cosméticos, estéticos, metales y piedras preciosas, cristalería, juguetería, anticuarios, producción y venta de artesanías, artículos para el hogar, acabados y decoración, artículos y comestibles de primera necesidad: fruterías, panaderías, lácteos, carnes, salsamentarias, rancho licores, bebidas, droguerías, perfumerías, papelerías, librerías, lencería, viveros, cortinas, discos, pinturas, mascotas. Autopartes, repuestos y bocelería para automotores, juegos localizados de suerte y azar.

Artículos y comestibles de primera necesidad (Fruterías, confiterías, panaderías, lácteos, carne, salsamentaria, ranchos, licores, bebidas, droguerías, perfumerías, misceláneas, ferreterías.

Estaciones de llenado de combustible, estaciones de servicios completos y venta de combustibles y gases, parqueaderos.

Agencias y plantas de lavanderías

- Usos prohibidos: Todos los demás usos no especificados como uso principal o complementario.

**Áreas de Comercio y Servicios:** (En vías de la malla vial Regional e intermunicipal)

- Uso principal: Comercio

- Usos complementarios:

Sucursales de bancos, corporaciones, casa de cambio, cooperativas y cajeros automáticos.

Oficinas especializadas de finca raíz, asesores inmobiliarios.

Oficinas especializadas en: informática, contabilidad, mercadeo, publicidad, agencias de empleo, laboratorios de revelado y copias.

Oficinas de atención al cliente en los servicios descritos en este mismo ítem.

Hospedajes y hoteles

Restaurantes, comidas rápidas y oficinas de banquetes.

Agencias de viajes, asociaciones gremiales, gimnasios, spas, centros estéticos, veterinarias, ventas de mascotas, consultorios médicos y odontológicos, servicios de venta de telefonía fija y celular, viveros, laboratorios fotográficos, reparación de artículos eléctricos, vidrierías.

Centros de convenciones y salas de entretenimiento, estudios de grabación.

Salas de concierto y exposiciones, auditorios cines, salas de audiovisuales, clubes sociales, edificaciones de estudios de televisión, casinos.

Alquiler de videos, servicios de Internet, servicios de telefonía.

Escuelas de baile, billares, boleras, juegos de habilidad y destreza y electrónicos de habilidad y destreza, juegos localizados de suerte y azar.

Talleres de ornamentación, servicios de máquinas dobladoras, cortadoras, torno, tipografía y litografía, carpintería metálica y de madera.

Servitecas, centros de diagnóstico automotriz, talleres de mecánica y electromecánica, montallantas, lavaderos de carro y cambiadores de aceite.

Discotecas, tabernas y bares.





## Acuerdo No. 32 del año 2013

(Diciembre 23 de 2013)

Página 85 de 167

Productos alimenticios, bebidas, equipos profesionales, fotografía, calzado, productos en cuero, ropa, artículos deportivos, productos eléctricos, cacharrerías, ferreterías, ópticas, lámparas, muebles, medicinas, cosméticos, estéticos, metales y piedras preciosas, cristalería, juguetería, anticuarios, producción y venta de artesanías, artículos para el hogar, acabados y decoración, artículos y comestibles de primera necesidad: fruterías, panaderías, lácteos, carnes, salsamentarias, rancho licores, bebidas, droguerías, perfumerías, papelerías, librerías, lencería, víveres, cortinas, discos, pinturas, mascotas. Autopartes, repuestos y bocelaría para automotores, juegos localizados de suerte y azar. Artículos y comestibles de primera necesidad (Fruterías, confiterías, panaderías, lácteos, carne, salsamentaria, ranchos, licores, bebidas, droguerías, perfumerías, misceláneas, ferreterías.

Estaciones de llenado de combustible, estaciones de servicios completos y venta de combustibles y gases.

Edificaciones que agrupan tiendas, salas de cine, restaurantes.

Hipermercados.

Tiendas por departamentos (ropa, hogar, electrodomésticos).

Almacenes de materiales de construcción, ferreterías, alimentos, ropa.

- Usos prohibidos: Todos los demás usos no especificados como uso principal o complementario.

**Artículo 272. USOS AREAS DE ACTIVIDAD INTEGRALES.** El PBOT establece como Áreas de Actividad Integrales, las siguientes categorías, con sus respectivos usos:

**Área Integral de Comercio y Servicios:** (Sin restricción de localización)

- Uso principal: Comercial.

- Usos complementarios:

Bodegas de almacenamiento, correos, reparación, celaduría.

Oficinas de atención al cliente en los servicios descritos en este mismo ítem.

Hospedajes y hoteles.

Restaurantes, comidas rápidas y oficinas de banquetes.

Centros de convenciones y salas de entretenimiento, estudios de grabación.

Salas de concierto y exposiciones, auditorios cines, salas de audiovisuales, clubes sociales, edificaciones de estudios de televisión, casinos.

Talleres de ornamentación, servicios de máquinas dobladoras, cortadoras, torno, tipografía y litografía, carpintería metálica y de madera.

Servitecas, centros de diagnóstico automotriz, talleres de mecánica y electromecánica, montallantas, lavaderos de carro y cambiadores de aceite.

Discotecas, tabernas y bares.

Bodegas:

Construcciones donde se lleven a cabo transformación de productos y materias primas.

Industria metalúrgica, industria papelera, industria química, industria de cloro y plantas de PVC, industria de fertilizantes.

Productos alimenticios, bebidas, equipos profesionales, fotografía, calzado, productos en cuero, ropa, artículos deportivos, productos eléctricos, cacharrerías, ferreterías, ópticas, lámparas, muebles, medicinas, cosméticos, estéticos, metales y piedras preciosas, cristalería, juguetería, anticuarios, producción y venta de artesanías, artículos para el hogar, acabados y decoración, artículos y comestibles de primera necesidad: fruterías, panaderías, lácteos, carnes, salsamentarias, rancho licores, bebidas, droguerías,





## Acuerdo No. 32 del año 2013

(Diciembre 23 de 2013)

Página 86 de 167

perfumerías, papelerías, librerías, lencería, viveres, cortinas, discos, pinturas, mascotas. Autopartes, repuestos y bocelería para automotores, juegos localizados de suerte y azar.  
- Usos prohibidos: Todos los demás usos no especificados como uso principal o complementario.

### Área Integral de Comercio y Servicios: (Sobre Vías de la malla vial Arterial)

- Uso principal: Comercial.  
- Usos complementarios:  
Bodegas de almacenamiento, correos, reparación, celaduría,  
Oficinas de atención al cliente en los servicios descritos en este mismo ítem.  
Hospedajes y hoteles.  
Restaurantes, comidas rápidas y oficinas de banquetes.  
Centros de convenciones y salas de entretenimiento, estudios de grabación.  
Salas de concierto y exposiciones, auditorios cines, salas de audiovisuales, clubes sociales, edificaciones de estudios de televisión, casinos.  
Talleres de ornamentación, servicios de máquinas dobladoras, cortadoras, torno, tipografía y litografía, carpintería metálica y de madera.  
Servitecas, centros de diagnóstico automotriz, talleres de mecánica y electromecánica, montallantas, lavaderos de carro y cambiadores de aceite.  
Discotecas, tabernas y bares.  
Bodegas.  
Construcciones donde se den los últimos pasos de la cadena logística y que produzcan residuos sólidos y líquidos contaminados con productos químicos.  
Construcciones donde se lleven a cabo transformación de productos y materias primas.  
Industria metalúrgica, industria papelera, industria química, industria de cloro y plantas de PVC, Industria de fertilizantes.  
Productos alimenticios, bebidas, equipos profesionales, fotografía, calzado, productos en cuero, ropa, artículos deportivos, productos eléctricos, cacharrerías, ferreterías, ópticas, lámparas, muebles, medicinas, cosméticos, estéticos, metales y piedras preciosas, cristalería, juguetería, anticuarios, producción y venta de artesanías, artículos para el hogar, acabados y decoración, artículos y comestibles de primera necesidad: fruterías, panaderías, lácteos, carnes, salsamentarías, rancho licores, bebidas, droguerías, perfumerías, papelerías, librerías, lencería, viveres, cortinas, discos, pinturas, mascotas. Autopartes, repuestos y bocelería para automotores, juegos localizados de suerte y azar.  
Estaciones de llenado de combustible, estaciones de servicios completos, venta de combustibles y gases y parqueaderos.  
- Usos prohibidos: Todos los demás usos no especificados como uso principal o complementario.

### Área Integral de Comercio y Servicios: (En vías de la malla vial Regional e intermunicipal)

- Uso principal: Comercial.  
- Usos complementarios:  
Bodegas de almacenamiento, correos, reparación, celaduría.  
Oficinas de atención al cliente en los servicios descritos en este mismo ítem.  
Hospedajes, centros de rehabilitación.  
Restaurantes, comidas rápidas y oficinas de banquetes.  
Centros de convenciones y salas de entretenimiento, estudios de grabación.





## Acuerdo No. 32 del año 2013

(Diciembre 23 de 2013)

Página 87 de 167

Salas de concierto y exposiciones, auditorios cines, salas de audiovisuales, clubes sociales, edificaciones de estudios de televisión, casinos.

Talleres de ornamentación, servicios de máquinas dobladoras, cortadoras, torno, tipografía y litografía, carpintería metálica y de madera.

Servitecas, centros de diagnóstico automotriz, talleres de mecánica y electromecánica, montallantas, lavaderos de carro y cambiadores de aceite.

Discotecas, tabernas y bares.

Bodegas.

Construcciones donde se lleven a cabo transformación de productos y materias primas.

Industria metalúrgica, industria papelera, industria química, industria de cloro y plantas de PVC, industria de fertilizantes.

Productos alimenticios, bebidas, equipos profesionales, fotografía, calzado, productos en cuero, ropa, artículos deportivos, productos eléctricos, cacharrerías, ferreterías, ópticas, lámparas, muebles, medicinas, cosméticos, estéticos, metales y piedras preciosas, cristalería, juguetería, anticuarios, producción y venta de artesanías, artículos para el hogar, acabados y decoración, artículos y comestibles de primera necesidad: fruterías,

panaderías, lácteos, carnes, salsamentarias, rancho licores, bebidas, droguerías, perfumerías, papelerías, librerías, lencería, viveres, cortinas, discos, pinturas, mascotas.

Autopartes, repuestos y bocelería para automotores, juegos localizados de suerte y azar.

Estaciones de llenado de combustible, estaciones de servicios completos y venta de combustibles y gases.

Edificaciones que agrupan tiendas, salas de cine, restaurantes.

Hipermercados.

Tiendas por departamentos (ropa, hogar, electrodomésticos).

Almacenes de materiales de construcción, ferreterías, alimentos, ropa.

Servicios de máquinas dobladoras.

- Usos prohibidos: Todos los demás usos no especificados como uso principal o complementario.

### Área Integral Mixta: (Sin restricción de localización)

- Uso principal: Comercial.

- Usos complementarios:

Vivienda

Restaurantes, comidas rápidas y oficinas de banquetes

Salas de belleza, sastrería, agencias de lavanderías y tintorerías, fotocopias, floristerías, remontadoras de calzado, cafeterías, heladerías y elaboración de artesanías.

Alquiler de videos, servicios de Internet, servicios de telefonía.

Chance, lotería en línea, juegos electrónicos de habilidad y destreza en pequeño formato.

Artículos y comestibles de primera necesidad (Fruterías, confiterías, panaderías, lácteos, carne, salsamentaria, ranchos, licores, bebidas, droguerías, perfumerías, misceláneas, ferreterías).

Sucursales de bancos, corporaciones, casa de cambio, cooperativas y cajeros automáticos.

Oficinas especializadas de finca raíz, asesores inmobiliarios.

Oficinas especializadas en: informática, contabilidad, mercadeo, publicidad, agencias de empleo, laboratorios de revelado y copias.

Oficinas de atención al cliente en los servicios descritos en este mismo ítem.

Hospedajes.



## Acuerdo No. 32 del año 2013

(Diciembre 23 de 2013)

Página 88 de 167

Agencias de viajes, asociaciones gremiales, gimnasios, spas, centros estéticos, veterinarias, ventas de mascotas, consultorios médicos y odontológicos, servicios de venta de telefonía fija y celular, viveros, laboratorios fotográficos, reparación de artículos eléctricos, vidrierías.

Centros de convenciones y salas de entretenimiento, estudios de grabación.

Salas de concierto y exposiciones, auditorios cines, salas de audiovisuales, clubes sociales, edificaciones de estudios de televisión, casinos.

Escuelas de baile, billares, boleras, juegos de habilidad y destreza y electrónicos de habilidad y destreza, juegos localizados de suerte y azar.

Talleres de ornamentación, servicios de máquinas dobladoras, cortadoras, tomo, tipografía y litografía, carpintería metálica y de madera.

Servitecas, centros de diagnóstico automotriz, talleres de mecánica y electromecánica, montallantas, lavaderos de carro y cambiadores de aceite.

Discotecas, tabernas y bares.

Productos alimenticios, bebidas, equipos profesionales, fotografía, calzado, productos en cuero, ropa, artículos deportivos, productos eléctricos, cacharrerías, ferreterías, ópticas, lámparas, muebles, medicinas, cosméticos, estéticos, metales y piedras preciosas, cristalería, juguetería, anticuarios, producción y venta de artesanías, artículos para el hogar, acabados y decoración, artículos y comestibles de primera necesidad: fruterías, panaderías, lácteos, carnes, salsamentarias, rancho licores, bebidas, droguerías, perfumerías, papelerías, librerías, lencería, viveres, cortinas, discos, pinturas, mascotas. Autopartes, repuestos y bocelería para automotores, juegos localizados de suerte y azar.

Artículos y comestibles de primera necesidad (Fruterías, confiterías, panaderías, lácteos, carne, salsamentaria, ranchos, licores, bebidas, droguerías, perfumerías, misceláneas, ferreterías.

Bodegas de almacenamiento, correos, reparación, celaduría.

Oficinas de atención al cliente en los servicios descritos en este mismo ítem.

Bodegas.

Construcciones donde se den los últimos pasos de la cadena logística y que produzcan residuos sólidos y líquidos contaminados con productos químicos.

Construcciones donde se lleven a cabo transformación de productos y materias primas.

Industria metalúrgica, industria papelera, industria química, industria de cloro y plantas de PVC, industria de fertilizantes.

- Usos prohibidos: Todos los demás usos no especificados como uso principal o complementario.

### Área Integral Mixta: (Sobre Vías de la malla vial Arterial)

- Uso principal: Comercial.

- Usos complementarios:

Vivienda

Restaurantes, comidas rápidas y oficinas de banquetes.

Salas de belleza, sastrería, agencias de lavanderías y tintorerías, fotocopias, floristerías, remontadoras de calzado, cafeterías, heladerías y elaboración de artesanías.

Alquiler de videos, servicios de Internet, servicios de telefonía.

Chance, lotería en línea, juegos electrónicos de habilidad y destreza en pequeño formato.

Artículos y comestibles de primera necesidad (Fruterías, confiterías, panaderías, lácteos, carne, salsamentaria, ranchos, licores, bebidas, droguerías, perfumerías, misceláneas, ferreterías).





**Acuerdo No. 32 del año 2013**  
(Diciembre 23 de 2013)

Sucursales de bancos, corporaciones, casa de cambio, cooperativas y cajeros automáticos.

Oficinas especializadas de finca raíz, asesores inmobiliarios.

Oficinas especializadas en: informática, contabilidad, mercadeo, publicidad, agencias de empleo, laboratorios de revelado y copias.

Agencias de viajes, asociaciones gremiales, gimnasios, spas, centros estéticos, veterinarias, ventas de mascotas, consultorios médicos y odontológicos, servicios de venta de telefonía fija y celular, viveros, laboratorios fotográficos, reparación de artículos eléctricos, vidrierías.

Discotecas, tabernas y bares.

Productos alimenticios, bebidas, equipos profesionales, fotografía, calzado, productos en cuero, ropa, artículos deportivos, productos eléctricos, cacharrerías, ferreterías, ópticas, lámparas, muebles, medicinas, cosméticos, estéticos, metales y piedras preciosas, cristalería, juguetería, anticuarios, producción y venta de artesanías, artículos para el hogar, acabados y decoración, artículos y comestibles de primera necesidad: fruterías, panaderías, lácteos, carnes, salsamentarias, rancho licores, bebidas, droguerías, perfumerías, papelerías, librerías, lencería, viveres, cortinas, discos, pinturas, mascotas. Autopartes, repuestos y bocelería para automotores, juegos localizados de suerte y azar.

Sucursales de bancos, corporaciones, casa de cambio, cooperativas y cajeros automáticos.

Oficinas de atención al cliente en los servicios descritos en este mismo ítem.

Hospedajes.

Agencias de viajes, asociaciones gremiales, gimnasios, spas, centros estéticos, veterinarias, ventas de mascotas, consultorios médicos y odontológicos, servicios de venta de telefonía fija y celular, viveros, laboratorios fotográficos, reparación de artículos eléctricos, vidrierías.

Centros de convenciones y salas de entretenimiento, estudios de grabación.

Salas de concierto y exposiciones, auditorios cines, salas de audiovisuales, clubes sociales, edificaciones de estudios de televisión, casinos.

Escuelas de baile, billares, boleras, juegos de habilidad y destreza y electrónicos de habilidad y destreza, juegos localizados de suerte y azar.

Talleres de ornamentación, servicios de máquinas dobladoras, cortadoras, torno, tipografía y litografía, carpintería metálica y de madera.

Servitecas, centros de diagnóstico automotriz, talleres de mecánica y electromecánica, montallantas, lavaderos de carro y cambiadores de aceite.

Estaciones de llenado de combustible, estaciones de servicios completos y venta de combustibles y gases.

Bodegas de almacenamiento, correos, reparación, celaduría.

Oficinas de atención al cliente en los servicios descritos en este mismo ítem.

Discotecas, tabernas y bares.

Bodegas.

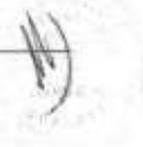
Construcciones donde se lleven a cabo transformación de productos y materias primas.

Industria metalúrgica, industria papelera, industria química, industria de cloro y plantas de PVC, Industria de fertilizantes.

- Usos prohibidos: Todos los demás usos no especificados como uso principal o complementario.

**Área Integral Mixta:** (En vías de la malla vial Regional e intermunicipal)

- Uso principal: Comercial.





## Acuerdo No. 32 del año 2013

(Diciembre 23 de 2013)

Página 90 de 167

### - Usos complementarios:

#### Vivienda

Restaurantes, comidas rápidas y oficinas de banquetes.

Salas de belleza, sastrería, agencias de lavanderías y tintorerías, fotocopias, floristerías, remontadoras de calzado, cafeterías, heladerías y elaboración de artesanías.

Alquiler de videos, servicios de Internet, servicios de telefonía.

Chance, lotería en línea, juegos electrónicos de habilidad y destreza en pequeño formato.

Artículos y comestibles de primera necesidad (Fruterías, confiterías, panaderías, lácteos, carne, salsamentaria, ranchos, licores, bebidas, droguerías, perfumerías, misceláneas, ferreterías).

Sucursales de bancos, corporaciones, casa de cambio, cooperativas y cajeros automáticos.

Oficinas especializadas de finca raíz, asesores inmobiliarios.

Oficinas especializadas en: informática, contabilidad, mercadeo, publicidad, agencias de empleo, laboratorios de revelado y copias.

Agencias de viajes, asociaciones gremiales, gimnasios, spas, centros estéticos, veterinarias, ventas de mascotas, consultorios médicos y odontológicos, servicios de venta de telefonía fija y celular, viveros, laboratorios fotográficos, reparación de artículos eléctricos, vidrierías.

Discotecas, tabernas y bares.

Productos alimenticios, bebidas, equipos profesionales, fotografía, calzado, productos en cuero, ropa, artículos deportivos, productos eléctricos, cacharrerías, ferreterías, ópticas, lámparas, muebles, medicinas, cosméticos, estéticos, metales y piedras preciosas, cristalería, juguetería, anticuarios, producción y venta de artesanías, artículos para el hogar, acabados y decoración, artículos y comestibles de primera necesidad: fruterías, panaderías, lácteos, carnes, salsamentarias, rancho licores, bebidas, droguerías, perfumerías, papelerías, librerías, lencería, viveres, cortinas, discos, pinturas, mascotas. Autopartes, repuestos y bocelería para automotores, juegos localizados de suerte y azar.

Oficinas de atención al cliente en los servicios descritos en este mismo ítem.

Hospedajes.

Centros de convenciones y salas de entretenimiento, estudios de grabación.

Salas de concierto y exposiciones, auditorios cines, salas de audiovisuales, clubes sociales, edificaciones de estudios de televisión, casinos.

Escuelas de baile, billares, boleras, juegos de habilidad y destreza y electrónicos de habilidad y destreza, juegos localizados de suerte y azar.

Talleres de ornamentación, servicios de máquinas dobladoras, cortadoras, tomo, tipografía y litografía, carpintería metálica y de madera.

Servitecas, centros de diagnóstico automotriz, talleres de mecánica y electromecánica, montallantas, lavaderos de carro y cambiadores de aceite.

Estaciones de llenado de combustible, estaciones de servicios completos y venta de combustibles y gases.

Bodegas de almacenamiento, correos, reparación, celaduría.

Oficinas de atención al cliente en los servicios descritos en este mismo ítem.

Centros de convenciones y salas de entretenimiento, estudios de grabación.

Servitecas, centros de diagnóstico automotriz, talleres de mecánica y electromecánica, montallantas, lavaderos de carro y cambiadores de aceite.

Discotecas, tabernas y bares...

Bodegas.

Construcciones donde se den los últimos pasos de la cadena logística y que produzcan residuos sólidos y líquidos contaminados con productos químicos.



## Acuerdo No. 32 del año 2013

(Diciembre 23 de 2013)

Página 91 de 167

Construcciones donde se lleven a cabo transformación de productos y materias primas. Industria metalúrgica, industria papelerera, industria química, industria de cloro y plantas de PVC, industria de fertilizantes.

Edificaciones que agrupan tiendas, salas de cine, restaurantes.

Hipermercados.

Tiendas por departamentos (ropa, hogar, electrodomésticos).

Almacenes de materiales de construcción, ferreterías, alimentos, ropa.

**Parágrafo 1:** Los usos de: Discotecas, tabernas, bares, talleres de ornamentación, servicios de máquinas dobladoras, cortadoras, torno, tipografía, litografía, carpintería metálica, carpintería de madera, parqueaderos, juegos de habilidad y destreza (Campos de Tejo), juegos electrónicos, juegos localizados de suerte y azar, y cualquier uso que se considere de mediano o alto impacto; permitidos en las áreas de actividad anteriormente descritas, quedarán condicionados a su localización exacta, a la proximidad con instituciones educativas, al cumplimiento de los horarios definidos, a la mitigación de los impactos generados por el uso específico, al cumplimiento de las normas establecidas por la Secretaría de Gobierno, la Secretaría de Medio Ambiente y Desarrollo Agropecuario, la Secretaría de Salud, la Car y la Secretaría de Planeación.

**ARTICULO 272-A:** Los usos de: Discotecas, tabernas, bares, talleres de ornamentación, servicios de máquinas dobladoras, cortadoras, torno, tipografía, litografía, carpintería metálica, carpintería de madera, parqueaderos, juegos de habilidad y destreza (Campos de Tejo), juegos electrónicos, juegos localizados de suerte y azar, y cualquier uso que se considere de mediano o alto impacto; que a la fecha de entrada en vigencia del presente acuerdo se encuentren funcionando en áreas no permitidas por el presente acuerdo, podrán seguir funcionando; siempre y cuando cumplan con las siguientes condiciones:

- a) Que el establecimiento se encuentre ubicado a nivel del primer piso.
- b) Que el establecimiento se encuentre ubicada a una distancia mínima de 100 metros a la redonda, de instituciones educativas, de equipamientos públicos y/o de edificaciones religiosas.
- c) Que no tenga antecedentes de incumplimiento de las normas legales vigentes, especialmente de las contenidas en la ley 232 de 1995 o la norma que la modifique, sustituya o derogue.
- d) Que el establecimiento cumpla con todas las normas vigentes para este tipo de actividades especialmente las contenidas en la ley 232 de 1995 y las que se refieran a:
  - e) Ruido
  - f) Horarios
  - g) Salubridad
  - h) Sayco y Acympro
  - i) Ambiental
  - j) Para el caso de juegos electrónicos o de habilidad y destreza, que no se permita el ingreso de menores de 14 años.

**PARAGRAFO 1:** El incumplimiento de lo anterior será objeto de revocatoria del respectivo concepto de uso del suelo por parte de la administración municipal.

**PARAGRAFO 2:** El uso de frigoríficos en el Municipio, queda condicionado al cumplimiento previo del Decreto Departamental No. 0064 de 2010 y a la viabilidad



**Acuerdo No. 32 del año 2013**  
(Diciembre 23 de 2013)

Página 92 de 167

expedida por la Aerocivil, entre otros aspectos por la evaluación riesgo derivada de la eventual presencia de aves carroñeras, respecto de las operaciones aeronáuticas.

**TITULO XVI**  
**PROYECTOS ESTRATÉGICOS**

**Artículo 273.** Espacio Público, nodos de equipamientos y articulación con la estructura ambiental. El sistema de Espacio Público se configura mediante la consolidación de elementos de Espacio Público y nodos de equipamientos que se articulan a la estructura ambiental mediante la disposición de ejes ambientales y paisajísticos, que a su vez articulan las relaciones funcionales de las diferentes piezas urbanas, a través de recorridos peatonales y ciclo rutas. La consolidación del sistema de Espacio Público y equipamientos depende en buena medida de la coordinación y la orientación en la implantación de los planes parciales y la disposición de las cesiones públicas obligatorias de parques y equipamientos.

**Artículo 274.** *Proyectos estratégicos.* El PBOT del municipio de Mosquera adopta los Proyectos estratégicos y lineamientos generales para la consolidación del sistema de espacio público establecidos en el Documento Técnico de Soporte, el cual se constituye en documento oficial.

**TITULO XVII**  
**BANCO DE TIERRAS Y FONDO DE COMPENSACIÓN DE CESIONES PÚBLICAS**

**Artículo 275.** Para el manejo de compensación de cesiones y gestión de suelo para parques, espacio público y equipamiento; crease y otórguese facultades a la administración municipal para su reglamentación: a) El banco de Tierras Municipal, y b) El Fondo compensatorio de Equipamiento Urbano.

**Capítulo 1.**  
**Banco de Tierras.**

**Artículo 276.** El PBOT del municipio de Mosquera prevé la organización de un Banco de Tierras, atendiendo a lo establecido por la Ley 9 de 1.989, que facilite al municipio la compra, venta, permuta o hipoteca de propiedades y agilice estas acciones destinadas a lograr el bienestar común. Este se constituirá por el conjunto de inmuebles y suelos del municipio y operará de manera articulada al Fondo compensatorio de Equipamiento urbano.

**Artículo 277.** Los Bancos de Tierra son los encargados de adquirir, por enajenación voluntaria, expropiación o extinción del dominio, los inmuebles necesarios para cumplir con los siguientes propósitos, de acuerdo con lo establecido por los artículos 10 y 70 de la Ley 09/89:

- Ejecuciones de Planes de vivienda de interés social.
- Preservación del patrimonio cultural, incluidos el histórico y el arquitectónico en zonas urbanas y rurales.





**Acuerdo No. 32 del año 2013**  
(Diciembre 23 de 2013)

Página 93 de 167

- Constitución de zonas de reserva para el desarrollo y crecimiento futuro de las ciudades.
- Constitución de zonas de reserva para la protección del medio ambiente y de los recursos hídricos.
- Provisión de espacios públicos urbanos.
- Legalización de títulos en urbanizaciones de hecho o ilegales.
- Reubicación de asentamientos humanos ubicados en sectores de alto riesgo y rehabilitación de inquilinatos.
- Ejecución de proyectos de integración o readecuación de tierras.

**Artículo 278.** Según la Ley 09 de 89, artículo 71, el mandato legal el patrimonio de los Bancos de Tierras estará constituido por:

- Los inmuebles urbanos y sub urbanos que adquiera a cualquier título
- Los bienes vacantes que se encuentren dentro de su jurisdicción.
- Las donaciones que reciba.
- El rendimiento de sus propias inversiones
- Los terrenos ejidales, los cuales perderán su carácter de tales al ingresar al patrimonio de los Bancos.
- Los aportes, apropiaciones y traslados que les efectúen otras entidades públicas.

**Artículo 279.** Atendiendo a lo dispuesto en la legislación a favor de los Bancos de Tierra, el derecho de preferencia en la enajenación de los inmuebles que según el Plan de Desarrollo aparezcan ubicados en las zonas destinadas por los Concejos a los fines específicos establecidos artículos 10 y 73 de la Ley 09/89. En virtud de dicho derecho, los propietarios que tengan la intención de enajenar sus inmuebles deberán, por una sola vez, ofrecerlos en primer lugar a los Bancos de Tierra. Los representantes legales de los Bancos de Tierra deberán determinar, con el visto bueno de sus Juntas Directivas, presididas personalmente por el Alcalde y mediante resolución motivada, los inmuebles precisos respecto de los cuales se ejercerá el derecho de preferencia.

**Artículo 280.** El precio de compra del inmueble y las condiciones de pago se sujetarán a las disposiciones del Capítulo III de la Ley 09/89, la Ley 388 de 1997 y demás normas aplicables y vigentes sobre la materia. Los Bancos de Tierra dispondrán de un plazo de tres (3) meses contados desde la fecha de recepción de la oferta para ejercer su derecho de preferencia, y un plazo adicional de seis (6) meses para perfeccionar la transacción.

**Artículo 281.** Los Municipios o sus entidades descentralizadas podrán asociarse con otras entidades públicas y con los particulares, por iniciativa de cualesquiera de éstos, para desarrollar áreas no desarrolladas previstas en el Plan de Desarrollo, mediante el sistema de reajuste de tierras, que consiste en englobar diversos lotes de terreno para luego subdividirlos en forma más adecuada y dotarlos de obras de infraestructura urbana básica, tales como vías, parques, redes de acueducto, alcantarillado, energía eléctrica y teléfonos. También podrán adelantar proyectos de integración inmobiliaria en zonas, áreas e inmuebles clasificadas como de urbanización y redesarrollo, con el objeto de reunir o englobar distintos inmuebles para subdividirlos y desarrollarlos, construirlos o renovarlos y enajenarlos.

**Artículo 282.** En los proyectos de reajuste de tierras y de integración inmobiliaria el pago del precio de venta, de la indemnización en el evento de la expropiación y de las utilidades





## Acuerdo No. 32 del año 2013

(Diciembre 23 de 2013)

Página 94 de 167

o participaciones que reciba el propietario del inmueble, se efectuará preferiblemente con los lotes resultantes de la subdivisión, provistos de la infraestructura urbana básica, o en inmuebles construidos dentro del proyecto respectivo.

**Artículo 283.** El pago del precio de compraventa o indemnización por expropiación así como los costos totales necesarios para la ejecución de los proyectos podrán ser pagados con bonos o títulos valores emitidos para el efecto, redimibles con el producto de la venta de los lotes o inmuebles resultantes.

**Artículo 284.** El valor de los inmuebles se determinará de conformidad con lo establecido por la Ley 9 de 1989, la Ley 388 de 1997, y demás normas aplicables.

### Capítulo 2.

#### Fondo compensatorio de Equipamiento urbano.

**Artículo 285.** En el marco de maximizar el aprovechamiento de las cesiones públicas para equipamiento público debe primar el principio de calidad de las edificaciones, y este solo es posible si el área de las cesiones ofrece las condiciones urbanísticas apropiadas para desarrollar un equipamiento de servicios sociales o servicios urbanos básicos de manera coherente con los estándares urbanísticos y arquitectónicos definidos para cada uno de ellos.

**Artículo 285-A.** En el evento en que luego de realizar el proceso de definición de las necesidades en materia de equipamientos del Plan Parcial de Desarrollo, Renovación Urbana, o desarrollo urbanístico, existan cesiones menores a 2.000 m<sup>2</sup> de área esta podrá ser compensada en valor equivalente en dinero al Fondo de compensación de cesiones públicas para equipamientos.

**Artículo 285-B.** El pago en dinero al Fondo por parte del responsable del Plan Parcial de Desarrollo, Renovación Urbana o desarrollo urbanístico no podrá ser inferior al valor comercial del área (m<sup>2</sup>) de suelo que debieron ser entregados como cesión pública para equipamiento público, contabilizándose el equipamiento a que haya lugar.

**Artículo 286.** El municipio deberá reglamentar por medio de acto administrativo motivado, el responsable de la administración de dicho fondo y la destinación de sus recursos, que no podrá ser otra que la inversión en mejoramiento, construcción o dotación de equipamientos públicos de servicios sociales, servicios urbanos básicos o equipamientos polifuncionales.

## TITULO XVIII INSTRUMENTOS TRIBUTARIOS

### Capítulo 1. Predial

**Artículo 287.** Impuesto Predial. La estrategia de gestión debe fortalecer la orientación en la destinación del recaudo del impuesto predial, de manera que coincida con la ejecución de los proyectos estratégicos establecidos para el Ordenamiento Territorial. Se debe actualizar el catastro municipal y el inventario de actividades y usos urbanos, con el fin de fijar las tarifas nominales en función del nuevo modelo de ordenamiento.



## Acuerdo No. 32 del año 2013

(Diciembre 23 de 2013)

Página 95 de 167

### Capítulo 2. Valorización

**Artículo 288.** Valorización. La valorización constituye el instrumento base para la aplicación del sistema de reparto de cargas y beneficios en la ciudad consolidada, objeto de los tratamientos urbanísticos de consolidación y mejoramiento integral. Aplica para la ejecución de obras de infraestructura, especialmente las relacionadas con la optimización de las redes de servicios públicos y la reestructuración del tejido urbano, a partir de la ejecución del plan vial.

Dada la importancia que reviste este instrumento se debe potenciar su implementación en el municipio de Mosquera, a partir de la revisión de su actual funcionamiento, ampliando y ajustando su ámbito de actuación en función modelo de ordenamiento Territorial propuesto en la presente revisión del PBOT.

### Capítulo 3. Plusvalía.

**Artículo 289.** Participación en Plusvalía. Todos los terrenos beneficiarios de acciones urbanísticas que representen un beneficio por el incremento en el aprovechamiento del suelo en usos o edificabilidad, y sobre los cuales se identifique un incremento en los precios del suelo, serán objeto de participación en plusvalía.

**Artículo 290.** La estimación, liquidación, cobro y administración del instrumento de Plusvalía en el municipio de Mosquera se regirá por lo establecido en el Acuerdo municipal 25 de 2008, o la norma que lo modifique y sus respectivos decretos reglamentarios.

#### Subcapítulo 1 Generadores de Plusvalía.

**Artículo 291.** Generadores de plusvalía. La presente revisión del PBOT del municipio de Mosquera, establece como zonas generadoras de plusvalía las concebidas por la incorporación de suelo rural a suelo de expansión urbana o la consideración de parte del suelo rural como suelo suburbano.

**Artículo 292.** El Concejo Municipal de Mosquera delega en la Administración del municipio el cumplimiento de la obligación establecida en el Artículo 246 del Acuerdo 025 de 2008 o la norma que lo modifique, referente a la identificación de predios individuales y las áreas objeto de Plusvalía, con base en todos los hechos generadores establecidos en la norma. Para el efecto, la administración municipal producirá y ejecutará los estudios y actos administrativos correspondientes.

**Artículo 293.** Además de las anteriores la presente revisión, establece como zonas generadoras de plusvalía las que en aplicación de las fichas normativas, generen la autorización de un mayor aprovechamiento del suelo en edificación, bien sea elevando el índice de ocupación o el índice de construcción, o ambos a la vez.

### TERCERA PARTE





**Acuerdo No. 32 del año 2013**  
(Diciembre 23 de 2013)

**COMPONENTE RURAL**

**Artículo 294.** El componente rural del Plan de Ordenamiento territorial es un instrumento para garantizar la adecuada interacción de los asentamientos rurales y la cabecera municipal, así como la conveniente utilización del suelo rural y las actuaciones públicas tendientes al suministro de infraestructuras y equipamientos básicos para el servicio de la población rural.

**Artículo 295.** Con el fin de garantizar el desarrollo sostenible del suelo rural en los procesos de formulación, revisión y/o modificación de los Planes de Ordenamiento Territorial, la política marco de ordenamiento rural, determinara las directrices que presiden la organización del espacio rural y su integración funcional a la vida social, económica y cultural del municipio. En consonancia con el capítulo II del Decreto 3600 de 2007. La organización territorial del área rural, propuesta en la revisión del PBOT Mosquera, contempla cinco aspectos fundamentales: 1) Clasificación de suelos del área rural; 2) Estructura Rural dividida en Sistema Ambiental Rural y Sistema Funcional y de Servicios Rural; 3) Sistema de Sectores y Asentamientos Rurales; 4) Sistema de Equipamientos y Centralidad Rural; Áreas de Planeación Rural; 5) Tratamientos en áreas rurales.

**Artículo 296.** El Documento Técnico de Soporte contiene la información básica, los diagnósticos y la formulación del componente rural para el Ordenamiento Territorial. La aprobación del Documento Técnico de Soporte y la incorporación de sus componentes al presente acuerdo ratifican la adopción integral de las formulaciones correspondientes al Componente Rural y su intervención para Ordenamiento Territorial en el Plan Básico de Ordenamiento Territorial de Mosquera, en consecuencia, las determinaciones establecidas en el Documento Técnico de Soporte son documento oficial.

**TITULO I**  
**ESTRUCTURA RURAL**

**Artículo 297.** Los sistemas estructurantes del Ordenamiento Territorial están conformados por los elementos físicos, naturales o construidos más determinantes que articulan el territorio municipal. A partir de una consideración sistémica, la revisión del PBOT Mosquera, involucra cuatro sistemas que articulan la estructura rural del municipio. Tales son: a. Sistema Ambiental, b. Sistema Funcional y de Servicios, c. Sistema de Sectores y Asentamientos y d. Sistema de centralidad y equipamientos

**SUBTÍTULO I.**  
**Sistema Ambiental Rural**

**Artículo 298.** El sistema ambiental rural del Municipio de Mosquera reconocido en esta revisión del PBOT se encuentra reglamentado en el componente general del presente acuerdo. Así mismo el diagnóstico, características y delimitación de este sistema está incorporado en el Documento Técnico de Soporte, el cual se constituye en documento oficial.

**SUBTÍTULO II.**  
**Sistema Funcional y de Servicios Rural**





## Acuerdo No. 32 del año 2013

(Diciembre 23 de 2013)

Página 97 de 167

**Artículo 299.** El sistema funcional y de servicios rural está constituido por los Sistemas Generales de Movilidad (configurado por las vías regionales, rurales y el plan vial arterial municipal), el Sistema de Servicios Públicos (acueducto y alcantarillado, manejo integral de residuos industriales y residuos sólidos, etc.), y el Sistema de Espacio Público configurado por la red de Espacio público y la red de Equipamientos.

### Capítulo 1.

#### Sistema de Movilidad Rural.

**Artículo 300.** El planteamiento del sistema vial municipal rural tiene por objeto la configuración de un sistema articulado de infraestructura vial dentro del territorio municipal. Los beneficios de este planteamiento son múltiples en los órdenes económico y social, una mayor accesibilidad de las áreas rurales tanto a la cabecera municipal como a los ejes interregionales significará la apertura de nuevos escenarios para el desarrollo agrícola e industrial, el acceso a los mercados de un mayor volumen de productos y un mayor cubrimiento del equipamiento comunitario instalado tanto en la cabecera municipal como en los centros poblados.

**Artículo 301.** La articulación de este planteamiento requirió analizar el estado actual del sistema de vías y transporte, estableciendo a nivel de carreteras vías locales y regionales, las obras necesarias para lograr tanto la integración del municipio al departamento, como la integración interior del propio territorio municipal. El Documento Técnico de Soporte contiene la información básica, los diagnósticos y la formulación del tema de Movilidad Rural para la intervención y Ordenamiento Territorial.

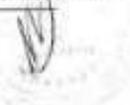
**Artículo 302.** Sistema de Malla Vial Arterial: es el soporte de la movilidad y accesibilidad Rural. Este sistema se enmarca como parte de la siguiente categorización establecida por el PBOT del municipio de Mosquera:

- A) Sistema de Movilidad Regional - Sistema de Malla Vial Arterial: es el soporte de la movilidad y accesibilidad Regional.
- B) Sistema de Movilidad Intermunicipal- Sistema de Malla Vial Arterial: es el soporte de la movilidad y accesibilidad Intermunicipal.
- C) Sistema de Movilidad Rural- Sistema de Malla Vial Arterial: es el soporte de la movilidad y accesibilidad Rural.

**Artículo 303.** Mediante la organización del sistema de comunicación regional y municipal, el Plan de Ordenamiento pretende aprovechar la localización estratégica del municipio dentro de la región para permitir: Una comunicación clara y directa con la escala regional y nacional, Mantener y reforzar una fluida y cómoda relación con los municipios vecinos y Un equilibrado cubrimiento vial de los diferentes sectores que componen el área rural y la relación de éstos con el área urbana.

#### Subcapítulo 1. Red Vial Regional.

**Artículo 304.** Red vial Regional. La red Vial Regional es el conjunto de vías que permiten la intercomunicación con la región, las cuales cuentan con especificaciones propias de su carácter regional y permitirán una eficiente prestación funcional del servicio de movilidad.



## Acuerdo No. 32 del año 2013

(Diciembre 23 de 2013)

Página 98 de 167

Su característica principal como Red Vial se establece a partir de un conjunto de vías que se articulan de manera complementaria en cada uno de los ejes de mayor importancia que posee la región.

**Artículo 305.** Los perfiles viales se establecen como los parámetros técnicos para la construcción de las vías del municipio de manera técnica y eficiente, con la finalidad de contribuir al mejoramiento de los sistemas que componen la malla vial rural. Para las vías de primer y segundo orden, se deberán cumplir las disposiciones contenidas en la Ley 1228 de 2008 y sus decretos reglamentarios.

**Artículo 306.** La Red Vial Regional está compuesta por seis vías, las que se enumeran a continuación hacen parte del componente rural:

- Anillo Vial de Occidente - AVO.
- Avenida Longitudinal de Occidente – ALO.
- Proyección Avenida de La Américas.
- Avenida Tomás Cipriano de Mosquera (Limite Casco Urbano Oriental)
- Carrera 24 (Vialímite con el Municipio de Madrid)
- Vía a Barro Blanco (A Bojaca)
- Trocal de Occidente
- Transversal de la Sabana

**Artículo 307.** Las vías de intervención de la red vial Regional: Troncal de occidente, vía transversal de la Sabana y la proyección de la Avenida de las Américas se encuentran descritas a en el Documento Técnico de Soporte por lo tanto son adoptadas mediante el presente acuerdo.

**Parágrafo 1:** La Vía Troncal de occidente es una vía de carácter regional y nacional y se encuentra catalogada como una vía tipo VPO. Esta Vía está planteada como un eje de comunicación nacional en sentido oriente – occidente, la cual conecta el centro del país con el occidente del mismo.

**Parágrafo 2:** De conformidad a lo establecido en el Artículo 4 del Decreto Nacional 2776 de 2010, el paso de la denominada Troncal de Occidente por el Municipio de Mosquera, se constituye como un paso urbano existente en toda su longitud, por lo que el Municipio regulará este paso con las respectivas restricciones normativas, de uso, movilidad y tránsito.

**Parágrafo 3:** La Vía Transversal de la sabana es una vía de carácter regional y se encuentra catalogada como una vía tipo VPO., Esta Vía está planteada como un eje de comunicación regional en sentido Norte – Sur, y comunica de manera directa desde el municipio de Chía a Bogotá a través de la Calle 80 con los municipios de Funza, Mosquera, La Mesa.

**Parágrafo 4:** La proyección de la Avenida de las Américas, es el tramo inicia en el límite suroriental del municipio, a la altura del Río Bogotá, pasando por la vereda San Francisco y paralela a la ronda de protección del Río Bogotá hasta la intersección con la Avenida Tomás Cipriano de Mosquera.



## Acuerdo No. 32 del año 2013

(Diciembre 23 de 2013)

Página 99 de 167

**Artículo 308.** Las vías de intervención de la red vial Regional: vía los puentes-Mondoñedo, la Avenida Longitudinal de Occidente y la Avenida Tomas Cipriano de Mosquera se encuentran descritas a en el Documento Técnico de Soporte por lo tanto son adoptadas mediante el presente acuerdo.

**Parágrafo 1:** Actualmente la Vía Los Puentes – Mondoñedo constituye una vía de carácter regional y se encuentra catalogada como una vía tipo VPO, la cual permite la conexión entre el municipio de Mosquera y el municipio de La mesa, además de ello se constituye un eje importante de conexión entre las áreas de expansión del municipio con las áreas urbanas centrales y el área rural.

**Parágrafo 2:** La Vía Avenida Longitudinal de Occidente – ALO es una vía de carácter regional y se encuentra catalogada como una vía tipo VPO, la cual se encuentra planteada como una vía que permitirá darle solución de manera periférica a la ciudad de Bogotá en materia de tráfico de carga y de esta manera mejorar de manera eficiente la conectividad regional.

**Parágrafo 3:** La avenida Tomas Cipriano de Mosquera, Parte del Rio Bogotá en el Barrio El Porvenir II, bordea la zona de expansión hasta los barrios Sabana y Planada, continua bordeando el casco urbano central hasta el barrio El Diamante.

**Artículo 309.** Las vías de intervención de la red vial Regional: constituyen un eje fundamental de la integración regional, el cual se encuentra descrito en el Documento Técnico de Soporte por lo tanto son adoptadas mediante el presente acuerdo.

### Subcapítulo 2. Red Vial Rural

**Artículo 310.** Red Vial Rural. El sistema de Movilidad Rural comprende las vías de penetración a las áreas rurales del municipio, permitiendo así su comunicación eficiente con las zonas urbanas del mismo y a los principales ejes viales de la región.

**Artículo 311.** Sistema de Malla Vial Arterial Rural: es el soporte de la movilidad y accesibilidad Rural. Dentro de este sistema de malla vial se encuentran contempladas las vías que tienen los siguientes perfiles: Vías Segundo Orden. Aunque este perfil vial comprende como especificaciones Aislamientos y Estacionamientos entre otros, será prioritaria la construcción de las calzadas, mientras que para las demás especificaciones se hará la reserva y afectación una vez se establezcan futuros desarrollos en las áreas rurales que se puedan presentar.

**Artículo 312.** Los perfiles viales se establecen como los parámetros técnicos para la construcción de las vías del municipio de manera técnica y eficiente, con la finalidad de contribuir al mejoramiento de los sistemas que componen la malla vial rural. Dentro de la red vial rural se utilizarán perfiles de vías de segundo orden, de acuerdo al uso del suelo y la necesidad del lugar, en el Documento Técnico de Soporte se precisa las características técnicas que se adoptan para cada perfil.

**Parágrafo.** Se desarrollará un plan vial agresivo pero sobre las bases de la permeabilidad vial, amplitud, progreso, paisajismo y ornato, que genere una mejor calidad de vida y una



## Acuerdo No. 32 del año 2013

(Diciembre 23 de 2013)

Página 100 de 167

ciudad más amable. Para ello se declaran de uso público, la totalidad de las vías rurales y urbanas, tanto las existentes como las planteadas en el Plan vial.

### **Capítulo 2. Sistema de Servicios Públicos Rurales.**

**Artículo 313.** El sistema de servicios públicos tiene como objetivo la racionalización y estructuración tanto de las modalidades de prestación de los diferentes servicios públicos como de sus redes de infraestructura y equipamientos. El Documento Técnico de Soporte contiene la información básica, los diagnósticos y la formulación sobre el Sistema de Servicios Públicos Rurales.

**Parágrafo 1:** Escombreras. En las áreas deterioradas donde se lleven a cabo procesos de recomposición morfológica podrán establecerse escombreras, previo concepto de la autoridad ambiental, siempre y cuando la recuperación de escombros contribuya a la restauración ecológica, estas áreas serán objeto de valoración y definición detallada en la Unidad de Planificación Rural (UPR), Plan de Gestión Integral de Residuos Sólidos (PGIRS), o los instrumentos de manejo ambiental correspondientes según sea el caso.

**Parágrafo 2:** Para la implementación gradual del proceso relacionado y mientras se cuenta con los estudios respectivos, únicamente podrán funcionar las escombreras que cuenten con los respectivos permisos de la Autoridad ambiental y hasta donde la capacidad de recibo técnico de escombros y material de excavación lo permita el área correspondiente.

**Parágrafo 3:** Los titulares de las licencias de urbanización, parcelación, construcción e Intervención de y ocupación de espacio público, deben disponer los escombros o material de excavación en las escombreras oficialmente autorizadas por el Municipio, luego de su caracterización, valoración, tratamiento y aprovechamiento, sin cambiar la condición hidráulica del área objeto de desarrollo con el fin de evitar factores de deterioro ambiental en los predios de su entorno.

**Parágrafo 4:** Mediante el presente acuerdo se adoptan como documento oficial el diagnóstico y las caracterizaciones sobre el sistema de servicios públicos rurales, contenidas en el Documento Técnico de Soporte.

### **SUBTÍTULO III Sistema de Sectores Rurales**

**Artículo 314.** El sistema de sectores rurales propuesto en la revisión del PBOT de Mosquera, contempla dos niveles de articulación. En primer lugar, los sectores rurales y en segundo lugar las áreas rurales, que como instrumento de planificación de escala intermedia constituyen la herramienta de análisis, articulación y desarrollo de las políticas generales del PBOT, especialmente con las dinámicas sectoriales, actuando como un instrumento de planificación que desarrolla la normatividad propuesta en el nivel de detalle requerido, consecuente con las condiciones de cada lugar, permitiendo hacer una mejor inversión de recursos e infraestructura atendiendo realmente los requerimientos de la comunidad.



## Acuerdo No. 32 del año 2013

(Diciembre 23 de 2013)

Página 101 de 167

**Artículo 315.** Para desarrollar y precisar las condiciones de ordenamiento de áreas específicas del suelo rural a escala intermedia, el Plan Básico de Ordenamiento Territorial delimitó áreas para la totalidad del suelo rural teniendo en cuenta, los siguientes aspectos: a) La división veredal; b) La red vial y de asentamientos existentes; c) La estructura ecológica principal; d) La disposición de las actividades productivas; e) Las cuencas hidrográficas, cerros y planicies u otros elementos geográficos.

**Parágrafo:** En correspondencia con lo anterior el PBOT establece una primera categoría de articulación y análisis territorial compuesta por tres sectores del municipio:

1. Sector oriental.
2. Sector nororiental.
3. Sector occidental.

**Artículo 316.** Mediante el presente acuerdo se adoptan como documento oficial las caracterizaciones y diagnósticos presentes en el Documento técnico de soporte sobre los tres sectores mencionados en el artículo anterior.

Capítulo 1.  
Sector Oriental

**Artículo 317.** El sector oriental está integrado por las áreas San José 1, San José 2 de la vereda San José y la vereda San Francisco. Limita al norte con la vía perimetral Diamante - Porvenir. Al oriente y al sur con el Río Bogotá y al occidente con el Río Balsillas. Cuenta con un área aproximada de 50.506.118 m<sup>2</sup>

**Parágrafo:** La revisión del PBOT Mosquera propone que el sector oriental se constituya a partir de la agrupación de cuatro áreas que son:

- Área San José 1
- Área San José 2
- Área institucional
- Área San Francisco

**Artículo 318.** Área San José 1. Esta área rural se localiza sobre el costado suroccidental del municipio. Limita al norte con predios que conforman el área San José 2 y predios que conforman el área rural Institucional. Al oriente con predios que conforman el área rural Institucional y el área rural San Francisco. Al sur con el Río Bogotá. El área rural San José 1, tiene una extensión de 21.990.606 m<sup>2</sup>

**Artículo 319.** En el área rural San José 1, se encuentran localizados los siguientes asentamientos y la propuesta de localización del área de desarrollo suburbano:

- Centro Poblado Parcelas
- Condominio Los Pinos
- Plataforma Logística ALO.

**Artículo 320.** Área San José 2. Esta se ubica sobre el costado noroccidental del municipio. Limita al norte con la vía perimetral Diamante -Porvenir. Al oriente con predios que conforman el área rural Institucional y con predios que conforman el área rural San





## Acuerdo No. 32 del año 2013

(Diciembre 23 de 2013)

Página 102 de 167

José 1. Al sur con predios que conforman el área rural San José 1 y parte del Río Balsillas. Al occidente con el Río Balsillas y con la vía perimetral Diamante – Porvenir, sector Serrezuela. El área rural San José 2, tiene una extensión de 7.067.219 m<sup>2</sup>

**Artículo 321.** Área Institucional SENA, ICA, UNAL. Esta área está localizada en la zona central del municipio. Limita al norte con la vía perimetral Eje tecnológico y de innovación. Al oriente con predios que conforman el área rural San Francisco. Al sur con predios que conforman el área rural San José. Al occidente con predios que conforman el área rural San José 1 y San José 2. El área Institucional SENA, ICA, UNAL, tiene una extensión de 7.132.170 m<sup>2</sup>

**Artículo 322.** Área San Francisco. Está localizada sobre el costado sur oriental del municipio. Limita al norte con la vía perimetral Diamante - Porvenir. Al oriente con el Río Bogotá. Al sur con El Río Bogotá. Al occidente con predios que conforman el área Institucional SENA, ICA, UNAL y con predios que conforman el área rural San José 1. El área San Francisco tiene una extensión de 14.316.102 m<sup>2</sup> y tiene acceso por la vía Troncal de occidente y por la perimetral Diamante - porvenir.

### Capítulo 2. Sector Noroccidental

**Artículo 323.** El sector noroccidental está compuesto por tres áreas localizadas de forma dispersa, entre el suelo urbano y el suelo de expansión propuesto para el municipio así:

- Área rural Siete Trojes
- Área rural San Jorge
- Área rural Los Puentes.

**Artículo 324.** Área rural Siete Trojes. El suelo rural Siete trojes, tiene una extensión de 618.395m<sup>2</sup>. Limita al norte con el municipio de Madrid. Al oriente con el municipio de Funza. Al sur con zona de expansión urbana del municipio de Mosquera y al occidente con predios que conforman el área urbana central del municipio de Mosquera.

**Artículo 325.** Área rural San Jorge. El suelo rural localizado en la vereda San Jorge, tiene una extensión de 373.506 m<sup>2</sup>. Limita al norte con el municipio de Madrid. Al oriente con la vía Troncal de occidente. Al sur con predios que conforman el área urbana corredor de occidente y al occidente con el Río Subachoque.

**Artículo 326.** Área rural Los Puentes. El suelo rural localizado en la vereda San Jorge, tiene una extensión de 223.894m<sup>2</sup>. Limita al norte con el área suburbana Serrezuela. Al oriente con el área suburbana Serrezuela. Al sur con el centro poblado Los Puentes y al occidente con el Río Subachoque.

### Capítulo 3. Sector occidental

**Artículo 327.** El sector occidental. Está integrado por la vereda Balsillas. Limita al norte con el Río Bojacá. Al oriente con el Río Balsillas. Al sur con el municipio de Soacha. Al occidente con el municipio de Bojacá. Cuenta con un área aproximada de 37.936.440 m<sup>2</sup>



## Acuerdo No. 32 del año 2013

(Diciembre 23 de 2013)

Página 103 de 167

**Artículo 328.** El sector occidental se caracteriza por presentar pendientes fuertes en la mayor parte de su extensión, donde se desarrollan actividades de extracción de recursos naturales no renovables de interés económico para el municipio como son las canteras, en donde permanentemente se extraen materiales para la construcción con preferencia para el suministro a la capital de la República. El inadecuado manejo de la extracción de materiales, genera en la actualidad conflictos relacionados con el deterioro significativo al medio ambiente.

**Artículo 329.** La revisión del PBOT Mosquera propone que el sector occidental se constituya partir de la agrupación de tres áreas que son:

- a. Área Laguna de La Herrera
- b. Área Minera
- c. Área Cerro gordo.

**Artículo 330.** Área Laguna de La Herrera El área Laguna de La Herrera, está localizada al costado Noroccidental del municipio. Limita al norte y al oriente con el Río Bojacá. Al sur y al occidente con la vía a la Mesa. El área Laguna de La Herrera, tiene una extensión de: 7.732.323m<sup>2</sup>.

**Artículo 331.** Área Minera. Está localizada sobre el costado occidental del municipio. Limita al norte con la vía a Mondoñedo, al oriente con el Río Bojacá y la vía a la Mesa, al sur con predios del área rural Cerro Gordo. Al occidente con el municipio de Bojacá. El área Minera tiene una extensión de 16.523.360 m<sup>2</sup>

**Artículo 332.** Para mitigar el daño ambiental que causa la extracción de materiales de cantera, la revisión del PBOT propone un traslapo en los tratamientos que aplican en el área, que en suma permitirán lograr una mayor racionalidad y coherencia en el desarrollo de los de explotación, permitiendo a su vez la rehabilitación integral del territorio.

**Artículo 333.** Área Cerro Gordo. El Área Cerro Gordo, está localizada sobre el costado suroccidental del municipio. Limita al norte con predios que conforman el área rural Minera. Al oriente con el Río Balsillas. Al sur con el Río Bogotá y el municipio de Soacha. Al occidente con el municipio de Bojacá. El área Minera cuenta con un área de 13.680.757 m<sup>2</sup>.

Cerro Gordo, se caracteriza por ser el área rural con menor intervención humana en su extensión y mejores condiciones ambientales que las áreas que conforman el sector occidental del municipio, con importancia ecológica significativa, ya que alberga diferentes ecosistemas de flora y fauna propia de suelos desérticos. A la altura de la cuenca del río Bojacá presenta un grado de erosión moderado por causas atribuidas a la deforestación, talas, quemas, transformación del suelo y fenómenos de heladas. Esta problemática implica pérdida de suelos productivos y agotamiento de la capa vegetal.

### SUBTÍTULO IV Centralidad y Equipamientos Rurales

**Artículo 334.** La centralidad Rural se define como el Nodo Rural que presenta potencialidad, tanto por su localización como por las actividades que agrupa, para el



## Acuerdo No. 32 del año 2013

(Diciembre 23 de 2013)

Página 104 de 167

instaurarse como centralidad a través de la agrupación de equipamientos o infraestructura funcional importante como punto generador de estructura Rural principal.

### Capítulo 1. Centralidad Rural

**Artículo 335.** La centralidad rural está conformada por El Centro Poblado Los Puentes, la cual estará determinada por las necesidades específicas de las zonas rurales y de la población aferente. Esta centralidad ha sido diseñada de tal manera que en proporción con los centros poblados ubicados en el área rural, se encuentre un nodo o centralidad en el que se desarrollen usos compatibles en materia institucional. Dependiendo de las características propias de las zonas rurales, esta centralidad podrá albergar diferentes usos, siempre y cuando cumplan con la atender la demanda de prestación de servicios de la población.

**Parágrafo:** Mediante el presente acuerdo se adopta como oficial la caracterización establecida en el Documento Técnico de Soporte sobre la centralidad rural Los puentes.

### Capítulo 2. Equipamientos Rurales

**Artículo 336.** El desarrollo del modelo plantea la formación de un sistema de equipamientos articulados como un conjunto de espacios y edificios destinados a proveer a los ciudadanos servicios sociales de carácter formativo, cultural, educativo, de salud, de culto, deportivo y recreativo y de bienestar social y prestar apoyo funcional a la administración pública y a los servicios urbanos básicos del municipio. Son objetivos del sistema de equipamientos.

**Artículo 337.** Acciones Prioritarias. De acuerdo con el Documento Técnico de soporte se constituyen en acciones prioritarias en el Componente Rural un conjunto de recomendaciones establecidas como prioritarias para el mantenimiento y desarrollo de los equipamientos rurales de servicios sociales, urbanos básicos y otros.

## TITULO II TRATAMIENTO SUELO RURAL

**Artículo 338.** La política de tratamiento en áreas rurales involucra de manera específica tratamientos para cada una de las clasificaciones de suelo establecidas de acuerdo con las determinaciones del capítulo IV de la ley 388 de 1997 y el Acuerdo 016 de 1997 (Car).

**Artículo 339.** Las áreas rurales como instrumento de planificación de segundo nivel constituyen la herramienta de análisis, comprensión y articulación de las políticas generales del PBOT, especialmente con las dinámicas sectoriales, actuando como un instrumento en el cual se aplican los tratamientos pertinentes en el nivel de detalle requerido, dependiendo del nivel de complejidad de cada sector, en relación directa con las áreas de actividad identificadas.

**Artículo 340.** La política de tratamiento en áreas rurales involucra de manera específica tratamientos para cada una de las clasificaciones de suelo establecidas, de acuerdo con las determinaciones, del capítulo IV de la Ley 388 de 1997.



## Acuerdo No. 32 del año 2013

(Diciembre 23 de 2013)

Página 105 de 167

**Artículo 341.** Para el efecto, la política de tratamiento de áreas rurales adopta una sectorización normativa del suelo rural que comprende cuatro categorías a saber:

- a. Tratamiento de suelos de protección.
- b. Tratamiento del suelo rural.
- c. Tratamiento del suelo sub-urbano.
- d. Tratamiento suelos de expansión.

**Artículo 342.** Usos del suelo. Los usos del suelo, definidos mediante el Artículo 2.8 del Decreto 4065 de 2008 como la destinación asignada al suelo por el Plan de Ordenamiento Territorial o los instrumentos que lo desarrollen o complementen de conformidad con las actividades que se puedan desarrollar sobre el mismo; en el caso del territorio rural del municipio de Mosquera se relacionan principalmente con la agricultura, la ganadería, las actividades de extracción de recursos naturales, y áreas destinadas a la conservación o protección del medio ambiente.

**Artículo 343.** Categorías de usos. Para efectos de la determinación de usos de las diversas funciones, en el área rural, se distinguen cuatro categorías de uso: Uso principal, Usos compatibles, Usos restringidos, Usos prohibidos

**Artículo 344.** Uso principal. Es el uso deseable que coincide con la función específica de la zona y que ofrece las mayores ventajas desde los puntos de vista del desarrollo sostenible.

**Artículo 345.** Usos compatibles. Son aquellos que no se oponen al principal y concuerdan con la potencialidad, productividad y protección del suelo y demás recursos naturales conexos.

**Artículo 346.** Usos condicionados. Son aquellos que presentan algún grado de incompatibilidad con el uso principal y ciertos riesgos ambientales controlables por la autoridad ambiental o por el municipio.

**Artículo 347.** Usos prohibidos. En esta categoría se ubican aquellos incompatibles con el uso principal de una zona, con los propósitos de preservación ambiental o de planificación y, por consiguiente, entrañan graves riesgos de tipo ecológico y/o social.

### Capítulo 1. Suelos de Protección.

**Artículo 348.** La revisión del PBOT del municipio de Mosquera Cundinamarca en concordancia con las consideraciones de la CAR y con la "revisión y ajuste de los documentos técnicos existentes del humedal Meandro del SAY de acuerdo con lo establecido en la resolución 157 de 2004 y la resolución No 196 de 2006 emitidas por el ministerio de ambiente vivienda y desarrollo territorial" la cuales establece que de acuerdo con los lineamientos establecidos por la resolución 196 de 2006 del Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial y teniendo en cuenta que la zonificación está orientada al manejo que se debe implementar para lograr la recuperación del Humedal Meandro del SAY, su límite legal fue definido como zona de recuperación ambiental. En





## Acuerdo No. 32 del año 2013

(Diciembre 23 de 2013)

Página 106 de 167

este sentido la Revisión del PBOT del municipio de Mosquera Cundinamarca dentro de la clasificación del suelo municipal, y en concordancia con los estudios técnicos y el Acuerdo No 16 de 1998 de la CAR de Cundinamarca, establece para el Humedal Meandro del SAY la clasificación de protección, con el fin de garantizar la recuperación ambiental de esta zona y su importancia ecológica.

**Artículo 349.** Las áreas de conservación y protección se deben restringir de cualquier clase de acción antrópica. La importancia de reconocer áreas naturales protegidas, se establece en relación con la posibilidad que estas ofrecen de garantizar una serie de servicios ambientales necesarios para lograr el desarrollo sostenible del territorio. Entre ellos podemos citar: Conservación de los recursos naturales, La conservación de la biodiversidad biológica, Protección de cuencas hidrográficas, Protección de suelos, control de erosión y sedimentación y protección de obras civiles., Protección de recursos genéticos, Provisión de espacios para la investigación, Provisión de facilidades para la educación ambiental, Fomento de actividades turísticas

**Artículo 350.** Para desarrollar y precisar las condiciones de ordenamiento de áreas específicas del suelo rural a escala intermedia, el Plan Básico de Ordenamiento Territorial establece delimitar en áreas específicas del suelo rural, Unidades de Planeación Rural (UPR). Este instrumento permitirá aplicar las directrices para el Ordenamiento Territorial, así como el desarrollo de proyectos específicos en el área rural, en concordancia con el artículo 6 del Decreto 3600 de 2007.

**Parágrafo 1:** Las UPR definirán: el sistema de espacios públicos, el sistema vial, los sistemas de aprovisionamiento de los servicios públicos de agua potable y saneamiento básico. Así mismo también podrán incluir la definición de los distintos tratamientos y potencialidades de utilización del suelo y las normas urbanísticas específicas sobre usos y aprovechamientos.

**Parágrafo 2:** Los lineamientos generales con relación a la formulación de Unidades de Planificación Rural, serán ajustados y articulados con el contenido del presente Acuerdo

### Capítulo 2. Distrito de adecuación de tierras

**Artículo 351.** Se constituyen en Distrito de Adecuación de Tierras las zonas de influencia de obras de infraestructura destinadas a dotar un área determinada con riego, drenaje o protección contra inundaciones con el propósito de aumentar su productividad agropecuaria, en concordancia con el Acuerdo 16 de la CAR.

**Artículo 352.** En el Municipio de Mosquera hacen parte de la categoría Distrito de Adecuación de Tierras, las áreas comprendidas dentro del denominado Distrito de Riego y drenaje de La Ramada. Para los fines de gestión y manejo, esta área se organizará bajo un régimen de normas y reglamentos que regulen la utilización de los servicios, el manejo, la conservación de las obras y protección y defensa de los recursos naturales.

**Parágrafo.** La delimitación de las áreas clasificadas como Distrito de adecuación de tierras se encuentra especificada en el Plano oficial No 2.

## Acuerdo No. 32 del año 2013

(Diciembre 23 de 2013)

Página 107 de 167

**Artículo 353.** Para propiciar el mejoramiento del complejo hídrico del Distrito de Riego y drenaje de la Ramada se establece ronda de quince metros -15m- a lado y lado para los canales principales y siete metros -7m- a lado y lado para los secundarios.

**Artículo 354.** Las categorías de usos establecidos para los Distritos de Adecuación de Tierras son: Uso principal: Agropecuarios tradicionales, semi-intensiva o semi-mecanizados y agroindustriales. Uso compatible: Forestales. Uso condicionado: Institucionales de tipo rural, instituciones educativas, clubes y centros vacacionales y Usos prohibidos: Industriales, loteo con fines de construcción de vivienda y minería.

### Capítulo 3.

#### Áreas susceptibles de actividades Mineras.

**Artículo 355.** En concordancia con el Acuerdo 16 de la CAR, las áreas susceptibles de actividades mineras hacen referencia a las actividades mineras de materiales de construcción y agregados, y de manera más general, a la explotación de otros minerales. También considera las actividades conexas, la distribución, el depósito en centros de acopio y actividades en boca de mina. Este tratamiento se aplica a los polígonos mineros que se localizan en el Área rural Minera en el sector occidental del municipio, establecidos por las autoridades minera y ambiental, dentro de los límites fijados en los artículos 34 y 35 de la Ley 685 de 2001. Para efectos de la aplicación del artículo 37 de la Ley 685 de 2001 y del Decreto 0934 de Mayo 9 de 2013, se entenderá que la autoridad ambiental es el Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible, las Corporaciones Autónomas Regionales, las de Desarrollo Sostenible y los Distritos Espaciales de acuerdo con lo establecido en la Ley 768 de 2002 o quien haga sus veces y la autoridad minera o concedente, la Agencia Nacional de Minería o quien haga sus veces.

**Parágrafo 1:** El desarrollo de actividades mineras en el polígono minero determinado en el Plano Oficial No.1, que se encuentren catalogadas paralelamente como suelo de protección o conservación, no podrá desarrollar nuevas actividades mineras. Las actividades ya establecidas limitarán su desarrollo en el corto y mediano plazo, implementando PMA para la recuperación del suelo de protección o conservación.

**Parágrafo 2:** De conformidad a lo establecido en el Artículo 4 de la Resolución No. 222 de 1994, el polígono minero establecido para el Municipio de Mosquera, se establece como:

Zona D: Está situada dentro del área de jurisdicción de los municipios de Mosquera y Bojacá, y delimitada dentro de las siguientes coordenadas planas y cotas, definidas en la plancha 227-IV-C del I.G.A.C., y que acompañan la Resolución en mención:

Punto X Y  
1 1.007.300 972.900  
2 1.008.000 973.450  
3 1.007.600 973.750

Del punto 3 al 4, hacia el Suroriente, la línea de unión es la cota de 2.600 m. s. n. m.

4 1.007.000 975.100  
5 1.005.450 976.325  
6 1.007.225 976.600



## Acuerdo No. 32 del año 2013

(Diciembre 23 de 2013)

Página 108 de 167

7 1.008.000 978.475

Del punto 7 al 8, hacia el Oriente, la línea de unión es la cota de 2.600 m. s. n. m.

8 1.003.700 978.975

9 1.003.400 976.900

**Parágrafo 3.** Al estar previamente establecidas actividades mineras colindantes con áreas de protección, están deberán proveer un aislamiento o área de amortiguación contra las áreas de protección definidas para la Vereda Balsillas la cual tendrá que ser regulada a través de los Planes de Manejo Ambiental y los respectivos planes de saneamiento y manejo de vertimientos en concordancia con el Acuerdo No 16 de 1998 de la CAR y el Decreto 3100 de 2003.

### Capítulo 4.

#### Características especiales de tratamientos en áreas rurales

**Artículo 356.** El proceso de aplicación de tratamientos en áreas rurales normalmente se desarrolla de manera específica para cada área de tratamiento, sin embargo se presentan dos situaciones especiales que involucran diferentes tratamientos o dinámicas particulares: a. Traslazo de tratamientos, b. Tratamiento en área de reserva para infraestructura pública.

**Artículo 357.** La revisión del PBOT Mosquera plantea una dinámica especial para el sector de actividad minera que involucra tres tratamientos rurales: Tratamiento en Áreas Forestales Productoras-Protectoras, Tratamiento en Áreas susceptibles de actividades Mineras e Industriales y tratamiento en Áreas de Restauración Morfológica y Rehabilitación.

**Parágrafo:** La aplicación de los tratamientos propuestos para la actividad minera se ajustará a lo establecido en Resolución 1197 de 2004, expedida por el Ministerio de Ambiente y Desarrollo territorial MAVDT, por medio del cual se establecen las zonas compatibles con la minería de materiales de construcción y de arcillas en la sabana de Bogotá.

**Artículo 358.** El tratamiento de Áreas Forestales Productoras-Protectoras, es el tratamiento base de la totalidad del área Minera, en paralelo, se encuentran delimitados polígonos para la explotación, para los cuales aplica el tratamiento de Áreas susceptibles de Actividades Mineras e Industriales, acción que necesariamente genera deterioro del suelo, por lo cual la revisión del PBOT Mosquera propone un traslazo de tratamientos que, permitiendo el desarrollo de la actividad licenciada, permita recuperar de manera integral las áreas afectadas, por medio de la aplicación del tratamiento de Áreas de Restauración Morfológica y Rehabilitación.

**Artículo 359.** El Traslazo inicia con la aplicación del tratamiento de Área Forestal Productora-Protectora a la totalidad del área denominada Área de Actividad Minera, localizada en el sector Occidental del Municipio, exceptuando los polígonos identificados con licencia para el desarrollo de la actividad minera e industrial.

**Artículo 360.** Una vez se aplique el tratamiento de Área Forestal Productora-Protectora se deben identificar los polígonos licenciados para el desarrollo de la actividad minera a los





## Acuerdo No. 32 del año 2013

(Diciembre 23 de 2013)

Página 109 de 167

cuales se aplicara independientemente el tratamiento de Áreas Susceptibles de Actividades Mineras e Industriales. Terminado el ciclo de explotación, según el tiempo determinado por la respectiva licencia, se deberá realizar la correspondiente recuperación del suelo y la capa vegetal, mediante la aplicación del tratamiento de Restauración Morfológica y Rehabilitación.

**Artículo 361.** Verificada la aplicación adecuada del proceso de recuperación, la oficina de planeación municipal declarara para el área, el tratamiento inicial base del área, que en este caso es Área Forestal Productora-Protectora, terminando así un ciclo en el cual, se permite el desarrollo de las actividades económicas importantes para el municipio sin perjuicio de las condiciones ambientales del área rural.

**Artículo 362.** Las medidas dirigidas a la prevención, control, mitigación, protección, recuperación o compensación de los impactos que se generen durante las actividades extractivas, se deben presentar dentro de una serie de componentes y programas que conforman el Plan de Manejo Ambiental -PMA-. Estos componentes son el resultado del análisis de la evaluación de impactos y responden adecuadamente a cada una de las actividades definidas para el proyecto. A su vez se recomienda al municipio verificar el estado actual de los planes de manejo ambiental de las licencias mineras aprobadas, con el fin de garantizar la protección del suelo productivo en área rural.

### Capítulo 5.

#### Distrito de Conservación de suelos Tibaitatá

**Artículo 363.** El Distrito de Conservación de Suelos de Tibaitatá se encuentra delimitado por las siguientes coordenadas:

PTO	ZONA	POINT X	POINT Y
1	Tibaitata	984900,87	1010588,84
2	Tibaitata	986307,32	1010573,82
3	Tibaitata	986757,09	1010416,56
4	Tibaitata	986626,64	1008000,00
5	Tibaitata	986526,48	1007031,29
6	Tibaitata	986149,06	1006798,52
7	Tibaitata	985932,51	1007004,63
8	Tibaitata	973989,04	1024827,44
9	Tibaitata	974234,33	1025232,30
10	Tibaitata	974306,86	1025659,83
11	Tibaitata	973934,88	1025669,94
12	Tibaitata	973716,35	1025645,73
13	Tibaitata	984900,79	1009706,47
14	Tibaitata	984210,88	1009987,58

**Artículo 364.** En concordancia con el Acuerdo No 16 de 1998 la Corporación Autónoma Regional de Cundinamarca -CAR-, los distritos de conservación de suelos, son aquellas áreas cuyos suelos han sufrido un proceso de deterioro, ya sea natural o antrópico, diferente de la explotación minera, que justifican su recuperación con el fin de rehabilitarlos para integrarlos a los suelos de protección natural o de producción.

**Artículo 365.** Mediante Acuerdo No: 20 de 2008, la Corporación Autónoma Regional de Cundinamarca establece que el área que comprende el Centro de Investigación Tibaitatá de CORPOICA, se incluye dentro de la categoría de Distrito de Conservación de suelos,

Carrera 2 No 2 -68 Mosquera, Cundinamarca. Tel: 8275735.

WEB: [www.wix.com/concejomosquera/concejomosquera](http://www.wix.com/concejomosquera/concejomosquera)

email: [concejomosquera@yahoo.es](mailto:concejomosquera@yahoo.es)



**Acuerdo No. 32 del año 2013**  
(Diciembre 23 de 2013)

Página 110 de 167

para lo cual se establecen los siguientes usos: Uso principal: Conservación y restauración ecológica, Usos compatibles: Actividades agrosilvopastoriles, Usos condicionados:

Agropecuarios Institucionales, recreación general, vías de comunicación e infraestructura de servicios y Usos prohibidos: Aquellos que generen deterioro de la cobertura vegetal o fenómenos erosivos: quemas, tala rasa, rocería, minería, industria y usos urbanos.

**Artículo 366.** Se definen como Zonas de Reserva Forestal, de acuerdo con lo establecido en el Acuerdo No 16 de 1998, aquellas áreas de propiedad pública o privada destinadas al mantenimiento o recuperación de la vegetación nativa protectora. En el municipio de Mosquera se establece un área forestal protectora así, cuya ubicación y delimitación se encuentra en el plano oficial No 2. La finalidad de esta área es exclusivamente la protección de suelos, agua, flora, fauna, diversidad biológica, recursos genéticos y otros recursos renovables.

**Parágrafo:** De conformidad a la resolución 76 de 1977 se establece como áreas de reserva forestal protectora, los sistemas ambientales con alturas superiores a 2650 mts sobre el nivel del mar.

**Artículo 367.** Las categorías de usos delimitadas para el Área forestal protectora son: Uso principal: Conservación de flora y recursos conexos, Usos compatibles: Recreación contemplativa, rehabilitación ecológica e investigación controlada, Usos condicionados: Infraestructura básica para el establecimiento de los usos compatibles, aprovechamiento persistente de productos forestales secundarios y Usos prohibidos: Agropecuarios, industriales, urbanísticos, minería, institucionales y actividades como talas, quemas, caza y pesca.

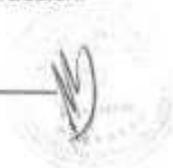
**Capítulo 6.**  
**Áreas Institucionales Marengo y SENA**

**Artículo 368.** Dadas las instituciones presentes en esta área, SENA y CORPOICA, ésta ha sido considerada como un área institucional. A esta área se le otorga el tratamiento de distrito de manejo integrado dadas sus características ambientales y su ubicación estratégica en el municipio. Adicionalmente se busca conservar el uso ambiental y con esto garantizar que las instituciones presentes en la misma continúen con su labor investigativa e institucional. En concordancia con el Acuerdo 16 de 1998 expedido por la CAR los distritos de manejo integrado se definen como áreas de protección y reserva que, con base en criterios de desarrollo sostenible, permiten ordenar, planificar y regular el uso y manejo de los recursos naturales renovables y las actividades económicas que allí se desarrollan.

**Parágrafo:** Se establecen los siguientes usos: Uso principal: Protección y preservación de los recursos naturales, Usos compatibles: Investigación, recreación contemplativa y restauración ecológica. Usos condicionados: Agropecuarios tradicionales, aprovechamiento forestal de especies foráneas y captación de aguas, Usos prohibidos: Agropecuario mecanizado, recreación masiva, parcelaciones con fines de construcción de vivienda campestre, minería y extracción de materiales de construcción.

**Capítulo 7.**  
**Centros Poblados**

Carrera 2 No 2 -68 Mosquera, Cundinamarca. Tel: 8275735.  
WEB: [www.wix.com/concejomosquera/concejomosquera](http://www.wix.com/concejomosquera/concejomosquera)  
email: [concejomosquera@yahoo.es](mailto:concejomosquera@yahoo.es)





**Acuerdo No. 32 del año 2013**

(Diciembre 23 de 2013)

**Artículo 369.** Los centros poblados se definen como aquellas concentraciones de población que generan actividades complementarias tales como comercio y equipamientos, y que además tienen el carácter de cabeceras veredales, lo cual les hace parte fundamental de la dinámica político administrativa del territorio municipal.

**Parágrafo.** La Administración Municipal mediante ficha normativa definirá los parámetros de desarrollo y consolidación de los centros poblados.

**Subcapítulo 1.  
Centro Poblado Los Puentes.**

**Artículo 370.** EL centro Poblado Los Puentes se referencia a partir de las siguientes coordenadas descritas:

PTO	ZONA	POINT_X	POINT_Y
1	LOS PUENTES	980027,81960	1009598,05760
2	LOS PUENTES	980036,65440	1009587,13350
3	LOS PUENTES	980045,67030	1009575,04350
4	LOS PUENTES	980057,54410	1009557,74640
5	LOS PUENTES	980120,43050	1009520,91870
6	LOS PUENTES	980113,11460	1009523,62370
7	LOS PUENTES	980154,14570	1009541,08130
8	LOS PUENTES	980255,66230	1009733,58510
9	LOS PUENTES	980135,70330	1009815,87210

**Artículo 371.** Teniendo en cuenta que el Centro Poblado -Los Puentes-EL Laurel se encuentra localizado en un área de amenaza y riesgo por inundación, la revisión de PBOT Mosquera restringe la localización de nuevos usos, equipamientos e infraestructuras, y mantiene su carácter de suelo rural, sin definir áreas de expansión. Se establece la prioridad de realizar estudio específico que precise el nivel de amenaza y riesgo y las correspondientes obras de mitigación del riesgo para este centro poblado.

**Subcapítulo 1.  
Centro Poblado Parcelas.**

**Artículo 372.** EL centro Poblado Parcelas se referencia a partir de las siguientes coordenadas descritas:

PTO	ZONA	POINT_X	POINT_Y
1	PARCELAS	981596,84160	1007217,36150
2	PARCELAS	981745,10830	1007015,51960
3	PARCELAS	982038,85740	1007201,30940
4	PARCELAS	981893,45150	1007393,56830

**Artículo 373.** Al Centro Poblado Parcelas se les aplica la normativa descrita: El centro poblado Parcelas, está localizado en la parte central del municipio, al costado oriental de



## Acuerdo No. 32 del año 2013

(Diciembre 23 de 2013)

Página 112 de 167

la vía Los puentes – ALO dentro del Área rural San José 1. El área que ocupa corresponde a 85.364. m2. Tiene un carácter residencial y una vocación agrícola, por estar ubicado cerca a la parte aluvial del río Balsillas, con suelos que presentan niveles aptos de fertilidad. La altura de las viviendas es de un piso y su altura máxima permitida será de dos pisos, no tiene equipamientos dotacionales y no presenta cobertura de servicios públicos.

**Artículo 374.** En el Centro Poblado Parcelas la revisión del PBOT plantea anexar al territorio un área aproximada de 40.000 m2 hacia el costado occidental, para la localización de equipamiento básico, espacio público y la proyección de una vía que mejore las condiciones espaciales actuales sin generar la expansión desarticulada del asentamiento.

**Artículo 375.** Se fijan normas para el control de las actuaciones de subdivisión predial rural, entendidas como proceso por el cual un lote matriz se subdivide en predios de menor área en función de los usos del suelo. Al adelantar este proceso, los lotes resultantes individualmente cumplirán con la norma referida al tamaño mínimo de predio establecido por la revisión y formulación del PBOT Mosquera, que en este caso y en concordancia con el Decreto 097 de 2006, será la Unidad Agrícola Familiar – UAF -con el fin de evitar fraccionamientos que afecten la estructura rural del municipio. De acuerdo con lo establecido en la Ley 160 de 1994, la Unidad Agrícola Familiar (UAF), se define como la unidad básica de producción agrícola, pecuaria-forestal cuya extensión, conforme a las condiciones agroecológicas de la zona permite a la familia residente remunerar su trabajo y disponer de un excedente capitalizable que coadyuva en el fortalecimiento de su patrimonio.

**Artículo 376.** El área mínima de los lotes para parcelaciones en el suelo rural es la siguiente: Parcelaciones rurales productivas Área Neta: UAF Y Parcelaciones rurales recreativas (Uso condicionado) Área Neta: 2.500 m2.

**Artículo 377.** En materia de servicios públicos en el Centro Poblado de Parcelas la revisión del PBOT del municipio de Mosquera, en concordancia con las disposiciones de la CAR de Cundinamarca, hace las siguientes especificaciones que se encuentran en el Documento Técnico de Soporte: a) El centro Poblado Parcelas no cuenta con la prestación del servicio de acueducto por medio de redes de servicios; b) la prestación del mismo se hace por medio de carro tanques. c) El abastecimiento de agua potable se debe hacer por medio de una conexión directa del acueducto de Bogotá. Estableciendo dos alternativas:

- Conexión desde la línea actual de abastecimiento de la sabana de occidente
- Conexión desde la zona de Bosa que colinda con el municipio de Mosquera.

De ninguna manera es recomendable para este tipo de centros poblados pequeños la explotación de pozos profundos y el tratamiento de agua potable por qué se vuelve muy oneroso para la comunidad.

**Artículo 378.** Los usos establecidos para el centro poblado Parcelas son los siguientes: Usos Pr.ncipales: Recreación activa y pasiva; comercial de vereda, comercial de insumos agropecuarios, comercial agropecuario y comercial minorista, dotacional administrativo, dotacional de seguridad, dotacional de culto, dotacional de educación, dotacional de salud y asistencial; y residencial concentrado; Usos compatibles: Ecoturismo, agrícola,





## Acuerdo No. 32 del año 2013

(Diciembre 23 de 2013)

residencial campesino y residencial de baja densidad.; Usos condicionados: Pecuario, agroforestal, forestal protector, forestal protector-productor forestal productor, agroindustrial y Usos Prohibidos; Son prohibidos los usos definidos que no estén señalados como principales compatibles o condicionados.

**Parágrafo:** Los usos condicionados se someten a las siguientes consideraciones: El uso pecuario quedan condicionados al manejo de olores y vertimientos y a los criterios de localización con respecto a la vivienda, establecidos en las normas ambientales y sanitarias vigentes y El uso agroindustrial se condiciona a la aprobación, por parte de la autoridad ambiental, de un plan de manejo ambiental.

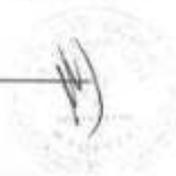
### Subcapítulo 2. Centro Poblado Pencal.

**Artículo 379.** EL centro Poblado Pencal se referencia a partir de las siguientes coordenadas descritas:

PTO	ZONA	POINT_X	POINT_Y
1	PENCAL	975755,03050	1011309,85250
2	PENCAL	975803,18610	1011275,86610
3	PENCAL	975872,24320	1011200,32870
4	PENCAL	975868,67520	1011195,25970
5	PENCAL	975707,92620	1011154,22230
6	PENCAL	975702,37020	1011157,77230
7	PENCAL	975701,53460	1011197,81730

En materia de servicios públicos en el Centro Poblado de Pencal, la revisión del PBOT del municipio de Mosquera Cundinamarca, atendiendo a los requerimientos de la CAR hace las siguientes especificaciones que se encuentran en el Documento Técnico de Soporte: a) El centro Poblado El Pencal no tiene servicio de acueducto a través de redes de servicios; b) la prestación del mismo se hace por medio de carro tanques; c) El abastecimiento de agua potable se debe hacer por medio de una conexión directa del acueducto de Bogotá. Estableciendo dos alternativas: Conexión desde la línea actual de abastecimiento de la sabana de occidente y Conexión desde la zona de Bosa que colinda con el municipio de Mosquera. De ninguna manera es recomendable para este tipo de centros poblados pequeños la explotación de pozos profundos y el tratamiento de agua potable por qué se vuelve muy oneroso para la comunidad.

**Artículo 380.** Los usos establecidos para el centro poblado Pencal son los siguientes: Usos Principales: Recreación activa y pasiva; comercial de vereda, comercial de insumos agropecuarios, comercial agropecuario y comercial minorista, dotacional administrativo, dotacional de seguridad, dotacional de culto, dotacional de educación, dotacional de salud y asistencial; y residencial concentrado, Usos compatibles: Ecoturismo, agrícola, residencial campesino y residencial de baja densidad, Usos condicionados: Pecuario, agroforestal, forestal protector, forestal protector-productor forestal productor, agroindustrial y Usos Prohibidos: Son prohibidos los usos definidos que no estén señalados como principales compatibles o condicionados.



## Acuerdo No. 32 del año 2013

(Diciembre 23 de 2013)

Página 114 de 167

**Parágrafo:** Los usos condicionados se someten a las siguientes consideraciones: El uso pecuario quedan condicionados al manejo de olores y vertimientos y a los criterios de localización con respecto a la vivienda, establecidos en las normas ambientales y sanitarias vigentes. El uso agroindustrial se condiciona a la aprobación, por parte de la autoridad ambiental, de un plan de manejo ambiental.

### Capítulo 8. Tratamientos en suelo sub-urbano.

**Artículo 381.** Las áreas de suelo sub-urbano pueden ser objeto de desarrollo con restricciones de uso, intensidad y densidad, garantizando el auto-abastecimiento en servicios públicos domiciliarios, de acuerdo a lo establecido en las Leyes No 99 de 1993, No 142 de 1994 y el Decreto 3600 de 2007.

**Artículo 382.** Dentro de esta clasificación y de acuerdo con el diagnóstico efectuado, la revisión del PBOT Mosquera se propone la aplicación de los siguientes tratamientos en el suelo clasificado como suburbano: a. Residencial en suelo Suburbano, b. Industrial en suelo suburbano y c. Plataforma Logística ALO.

#### Subcapítulo 1. Tratamiento residencial en suelo suburbano.

**Artículo 383.** Residencial en suelo Suburbano. En los suelos suburbanos se define una unidad mínima de actuación con el correspondiente señalamiento de los índices máximos de ocupación y construcción, los tratamientos y usos principales, compatibles, condicionados y prohibidos. De igual forma, la identificación y delimitación de las áreas destinadas a vivienda campestre, con la definición de las normas urbanísticas de parcelación, de conformidad con las disposiciones que al efecto se señalan en el Decreto 097 de 2006 o las normas que lo adicionen, modifiquen o sustituyan.

**Artículo 384.** Tratamiento Residencial suburbano. Este tratamiento tendrá en cuenta la localización prevista para los equipamientos de salud, educación, bienestar social, cultural y deporte.

**Artículo 385.** Área Suburbana Residencial Los Pinos. El área suburbana residencial Los Pinos se referencia con las coordenadas descritas en el Documento Técnico de Soporte.

**Artículo 386.** Área Suburbana Residencial Serrezuela I. Esta área suburbana se encuentra delimitada a partir de las coordenadas descritas en el Documento Técnico de Soporte.

#### Subcapítulo 2. Tratamiento Industrial en suelo suburbano.

**Artículo 387.** Industrial en suelo suburbano. Pertenecen a esta clasificación las áreas dedicadas al desarrollo Industrial en suelo rural que pueden convertirse en áreas receptoras de industrias de transformación, la reglamentación con relación a las condiciones básicas para la localización de usos industriales en suelo rural suburbano se efectuará según lo dispuesto en el Decreto 3.600 de 2007 y el artículo 5 del Decreto 4066 de 2008. Según el capítulo III, Art. 13 del Decreto 3.600 de 2007, la regulación y



**Acuerdo No. 32 del año 2013**  
(Diciembre 23 de 2013)

Página 115 de 167

otorgamiento de licencias para los usos industriales en suelo rural suburbano sólo se permitirá en las áreas de actividad que para estos usos hayan sido específicamente delimitadas en el plan de Ordenamiento Territorial o en las unidades de planificación rural y sólo se autorizará bajo alguna de las siguientes modalidades: 1. La unidad mínima de actuación para usos industriales, 2. Los parques, agrupaciones o conjuntos industriales.

**Artículo 388.** Los índices de ocupación no podrán superar el treinta por ciento (30%) del área del predio en el caso de la unidad mínima de actuación o el cincuenta por ciento (50%) cuando se trate de parques, conjuntos o agrupaciones industriales, y el resto se destinará, en forma prioritaria, a la conservación o recuperación de la vegetación nativa. Sin perjuicio del cumplimiento de las demás determinantes de que trata este decreto, el ancho máximo de los corredores viales suburbanos, cuyo uso exclusivo sea industrial, será de 500 metros medidos desde el borde de la vía. En ningún caso la extensión de los parques, conjuntos o agrupaciones industriales podrá ser inferior a diez (10) hectáreas.

**Artículo 389.** De esta forma la localización de usos industriales en suelo rural suburbano requiere de una clasificación que tenga en cuenta el impacto ambiental y urbanístico que produce y que establezca su compatibilidad respecto de los demás usos permitidos en suelo suburbano. La solicitud de licencias para el desarrollo de usos industriales estará sujeta a lo dispuesto en el artículo 13 del Decreto 3600 de 2007. En ningún caso, las actividades industriales en suelo suburbano o rural podrán localizarse en suelos de alta capacidad agrologica, en áreas o suelos protegidos, ni en el área de influencia de desarrollos residenciales aprobados o áreas verdes destinadas a usos recreativos.

**Artículo 390.** Este tratamiento es propuesto por la revisión del PBOT Mosquera para el área suburbana Balsillas, localizada sobre el sector occidental del municipio. Se referencia a partir del punto que intercepta el perímetro municipal con la vía Mondoñedo, punto con coordenadas E= 975319,96 N=1013227,60. Continúa en dirección suroriente hasta el punto que intercepta la vía Mondoñedo y la ronda de protección de la Laguna de La Herrera. Continúa delimitando el borde de la Laguna en dirección noroccidente hasta el punto con coordenadas E= 976555,61 N=1012677,68. Continúa en dirección noroccidente delimitando la ronda de protección del Río Bojacá hasta el punto de origen.

**Artículo 391.** Plataforma Logística ALO. Puede aplicarse para el desarrollo de proyectos comerciales y de servicios con un área de construcción superior a los cinco mil metros cuadrados (5.000 m<sup>2</sup>) en suelo rural suburbano, solo se permitirán en las áreas de actividad que para estos usos hayan sido específicamente delimitadas cartográficamente en el PBOT Mosquera o en la UPR. La aplicación de este tratamiento estará limitada a las disposiciones que se mencionan en el Art. 12 del Capítulo III del Decreto 3600 de 2007.

**Artículo 392.** Este tratamiento es propuesto por la revisión del PBOT Mosquera para el área suburbana denominada Plataforma Logística ALO, localizada sobre el sector sur occidental del municipio. Se referencia a partir del punto con coordenadas E= 983457,34 N= 1004138. Continúa en dirección suroriental bordeando la ronda de protección del Río Bogotá, en una extensión aproximada de 2.5 km cruzando la vía ALO hasta el punto con coordenadas E= 984606,65 N= 1004644,36. Continúa en dirección occidental en línea quebrada hasta el punto con coordenadas E=983800,47 N= 1004797,60. Continúa en dirección suroccidente hasta el punto de origen.

**Capítulo 9.**

Carrera 2 No 2 -68 Mosquera, Cundinamarca. Tel: 8275735.  
WEB: [www.wix.com/concejomosquera/concejomosquera](http://www.wix.com/concejomosquera/concejomosquera)  
email: [concejomosquera@yahoo.es](mailto:concejomosquera@yahoo.es)



**Patrimonio Cultural e Histórico Rural**

**Artículo 393.** El patrimonio debe ser concebido como el conjunto de todos los bienes que hacen parte y construyen el territorio municipal; dichos bienes son el motivo y el fundamento de los planes que busca estructurar el ordenamiento de su territorio. El patrimonio es expresión directa, extensa y plena de la cultura.

**Artículo 394.** El modelo plantea contener a los inmuebles patrimoniales y de conservación en suelo Rural, en un solo grupo de actuación, donde los inmuebles puedan articularse de manera efectiva, proveyendo al municipio de un grupo de inmuebles propicios tanto para la recreación pasiva, contemplativa y/o turística, incrementando de esta manera tanto la apropiación cultural de los mismos por parte de los habitantes del municipio, así como de visitantes de los municipios cercanos así como la oferta de espacios públicos y/o recreativos para el municipio.

**Artículo 395.** El PBOT realiza un consolidado de la totalidad de los inmuebles declarados como patrimoniales a nivel RURAL, de acuerdo al reconocimiento establecido en el acuerdo No. 020 del año 2006 y/o en el Decreto 053 del 10 de Abril de 2007. La relación de estos inmuebles se relaciona a continuación:

**INMUEBLES PATRIMONIALES Y DE CONSERVACIÓN RURALES\***

Alamedas:	Hacienda Malta (c)
Haciendas	Hacienda El Trasval. (c) Hacienda El Diamante (c) Hacienda La Holanda (c) Hacienda El Novillero (c) Hacienda Pesquera (c)
Plazas de Toros	Plaza de Toros Pueblito Español (c) Plaza de Toros Vista Hermosa(c)

**CUARTA PARTE  
COMPONENTE URBANO**

**Artículo 396.** Atendiendo a lo establecido en el artículo 11 de la Ley 388 de 1997, el PBOT del municipio de Mosquera integra un componente urbano, el cual está constituido por el conjunto de políticas acciones, programas y normas para encauzar y administrar el desarrollo físico urbano.

**Artículo 397.** El componente urbano del PBOT del Municipio de Mosquera es, de acuerdo con el artículo 13 de la Ley 388 de 1997, el instrumento para la administración del desarrollo y la ocupación del espacio físico clasificado como suelo urbano y suelo de expansión urbana, que integra políticas de mediano y corto plazo, procedimientos e instrumentos de gestión y normas urbanísticas.



## Acuerdo No. 32 del año 2013

(Diciembre 23 de 2013)

Página 117 de 167

### TÍTULO I CLASIFICACIÓN DEL SUELO Y PERÍMETRO URBANO

**Artículo 398.** En el componente urbano se establecen la clasificación del suelo y el perímetro urbano como elementos determinantes para el control y racionalización de desarrollo físico en el área urbana.

**Artículo 399.** La consideración de las áreas clasificadas como de expansión urbana obedece a tres criterios específicos dentro de la estrategia de intervención urbana. a) El primero se deriva de las condiciones de morfología urbana, relacionado con la intención de consolidar en el largo plazo el modelo de desarrollo urbano concentrado que se plantea como modelo de ocupación del territorio, b) El segundo se deriva de la necesidad de consolidar y generar una estructura urbana más coherente y articulada mediante la implementación de los Planes Parciales y c) El tercero se orienta a la consolidación de los bordes urbanos y el freno a la presión de la conurbación con Bogotá.

#### Capítulo 1 Perímetro Urbano

**Artículo 400.** Mediante el presente acuerdo se aprueba el plano oficial No 3, que establece el perímetro del suelo urbano. Las directrices contenidas en dicho plano son de obligatorio cumplimiento.

**Artículo 401.** El perímetro Urbano está constituido por una línea virtual, de carácter continuo que determina la diferenciación entre áreas urbanas y rurales. A continuación se encuentra la descripción detallada del perímetro urbano:

**PUNTO 1.** Punto con coordenadas E = 980962.57, N = 1013859.21, está localizado sobre la intersección de la vía perimetral Mosquera – Madrid y la vía Troncal de Occidente. Continúa en dirección sur – oriental por la vía Troncal de Occidente, en una longitud aproximada de 928.74 metros hasta el punto 2.

**PUNTO 2.** Punto con coordenadas E = 981995.70, N = 1012975.67, está localizado sobre la intersección de la vía Troncal de Occidente y el vértice de los linderos correspondiente a los predios con código de sector 25473000000010009 y 25473000000010008. Continúa en dirección sur – Occidental sobre la división predial, en una longitud aproximada de 721.61 metros hasta el punto 3.

**PUNTO 3.** Punto con coordenadas E = 9814558.45, N = 1012497.19, está localizado sobre la intersección de la vía Troncal de Occidente y el vértice de los linderos correspondiente a los predios con código de sector 25473000000010009 y 25473000000010008. Continúa en dirección Nor-Occidental por la vía Troncal de Occidente, en una longitud aproximada de 144.81 metros hasta el punto 4.

**PUNTO 4.** Punto con coordenadas E = 981336.60 N = 1012580.13 está localizado sobre la intersección de la vía Troncal de Occidente y el vértice de los linderos correspondiente a los predios con código de sector 25473000000010008 y 25473010000780014. Continúa en dirección sur – occidental sobre los linderos de los predios con código de sector 25473000000010008 y 25473010000780014, en una longitud aproximada de 891.55 metros hasta el punto 5.

**PUNTO 5.** Punto con coordenadas E = 980680.17 N = 1011976.81, está localizado sobre el vértice que intercepta los linderos correspondiente a los predios con código de sector 25473000000010008 y 25473010000010009. Continúa en dirección sur – oriental sobre los





## Acuerdo No. 32 del año 2013

(Diciembre 23 de 2013)

Página 118 de 167

linderos de los predios con código de sector 2547300000010008 y el Río Subachoque en una longitud aproximada de 180.33 metros hasta el punto 6.

**PUNTO 6.** Punto con coordenadas E = 980699.38 N = 1011824.41 está localizado sobre la intersección de los linderos correspondiente a los predios con código de sector 2547300000010008 y 25473010000010018. Continúa en dirección Nor- oriental entre predios 2547300000010008 y 25473000000010006, en una longitud aproximada de 1005.06 metros hasta el punto 7.

**PUNTO 7.** Punto con coordenadas E = 981445.51, N = 1012480.24 entre el vértice de los linderos correspondiente a los predios con código de sector 25473000000010008 y 25473010000780006. Continúa en dirección sur - oriental sobre los linderos de los predios con código de sector 25473000000010006 y 25473010000010008, en una longitud aproximada de 546.79 metros hasta el punto 8.

**PUNTO 8.** Punto con coordenadas E = 981799.82, N = 1012063.48, está localizado sobre el vértice de los linderos correspondiente a los predios con código de sector 25473000000010006, 25473010000010007 y 25473000000010008 Continúa en dirección Nor - oriental sobre los linderos de los predios con código de sector 25473000000010007 y 25473010000010008 en una longitud aproximada de 558.30 metros hasta el punto 9.

**PUNTO 9.** Punto con coordenadas E = 982246.41, N = 1012398.54, está localizado sobre la intersección de la vía Troncal de Occidente y el vértice que intercepta los linderos de los predios con código de sector 25473010000010007 y 25473000000010008 Continúa en dirección sur - oriental sobre la vía Troncal de Occidente y el lindero de los predios con código de sector 25473010000010007, en una longitud aproximada de 714.33 metros hasta el punto 10.

**PUNTO 10.** Punto con coordenadas E = 982542.67 N = 1011768.56 está localizado sobre el vértice que intercepta los linderos de los predios con código de sector 25473010000010007 y 25473000000010001. Continúa en dirección sur occidental sobre los linderos de los predios con código de sector 25473010000010007 en una longitud aproximada de 81.11 metros hasta el punto 11.

**PUNTO 11.** Punto con coordenadas E = 982468.63, N = 1011697.02 está localizado sobre el vértice que intercepta los linderos de los predios con código de sector 25473010000010007 y 25473000000010005. Continúa en dirección sur - oriental sobre los linderos de los predios con código de sector 25473010000010007 y 25473000000010005, en una longitud aproximada de 18.28 metros hasta el punto 12.

**PUNTO 12.** Punto con coordenadas E = 982463.32 N = 1011681.74 está localizado sobre la intersección de la vía a Mondoñedo y el vértice que intercepta los linderos de los predios con código de sector 25473010000050048 Continúa en dirección sur - occidental sobre la Vía a Mondoñedo y el vértice que intercepta los linderos de los predios con código de sector 25473010000050048, en una longitud aproximada de 166.01 metros hasta el punto 13.

**PUNTO 13.** Punto con coordenadas E = 982374.72, N = 1011592.31, está localizado sobre la intersección de la vía a Mondoñedo y el vértice que intercepta los linderos de los predios con código de sector 25473010000050048 y 25473010000050163 Continúa en dirección sur - oriental sobre los linderos de los predios con código de sector 25473010000050048 y 25473010000050163, en una longitud aproximada de 483.33 metros hasta el punto 14.

**PUNTO 14.** Punto con coordenadas E = 982756.67 N = 1011348.77, está localizado sobre el vértice que intercepta los linderos de los predios con código de sector 25473010000050048 y 25473000000050163. Continúa en dirección sur - occidental sobre los linderos de los predios con código de sector 25473010000050048 y 25473000000050163, en una longitud aproximada de 292.98 metros hasta el punto 15.





## Acuerdo No. 32 del año 2013

(Diciembre 23 de 2013)

Página 119 de 167

**PUNTO 15.** Punto con coordenadas E = 982583.14, N = 1011223.46, está localizado sobre el vértice que intercepta los linderos de los predios con código de sector 25473010000050048 25473010000050870 y 25473000000050163. Continúa en dirección sur oriental sobre los linderos de los predios con código de sector 25473010000050048 y 25473000000050870, en una longitud aproximada de 38.16 metros hasta el punto 16.

**PUNTO 16.** Punto con coordenadas E = 982614.27, N = 1011101.25, está localizado sobre el vértice que intercepta los linderos de los predios con código de sector 25473010000050048 y 25473010000050870. Continúa en dirección sur oriental sobre la división predial de los predios en mención, en una longitud aproximada de 908.54 metros hasta el punto 17.

**PUNTO 17.** Punto con coordenadas E = 983508.83, N = 1011086.87, está localizado sobre el vértice que intercepta los linderos de los predios con código de sector 25473010000050048 25473010000050870 y 25473010000050798. Continúa en dirección nororiental sobre los linderos de los predios con código de sector 25473010000050048 y 25473000000050078 en una longitud aproximada de 81.48 metros hasta el punto 18.

**PUNTO 18.** Punto con coordenadas E = 983566.84 N = 1011144.78 está localizado sobre el vértice que intercepta los linderos de los predios con código de sector 25473000000050048 25473000000050078 y 25473000000050798. Continúa en dirección sur – oriental sobre los linderos de los predios con código de sector 25473000000050048 25473000000050078 y 25473000000050798, en una longitud aproximada de 153.94 metros hasta el punto 19.

**PUNTO 19.** Punto con coordenadas E = 983687.18, N = 1011048.67, está localizado sobre el vértice que intercepta los linderos de los predios con código de sector 25473000000050798 Y 25473000000050079. Continúa en dirección suroriental sobre los linderos de los predios con código de sector 25473000000050798 y 25473000000050098, 25473000000050613, 25473000000050076 en una longitud aproximada de 454 metros hasta el punto 20.

**PUNTO 20.** Punto con coordenadas E = 984049.37, N = 1010749.39, está localizado sobre el vértice que intercepta los linderos de los predios con código de sector 25473000000050076, 25473000000050798 y 25473000000050011. Continúa en dirección nororiental sobre los linderos de los predios con código de sector 25473000000050076 y 25473000000050011, en una longitud aproximada de 559.82 metros hasta el punto 21.

**PUNTO 21.** Punto con coordenadas E = 984491.11, N = 1011089.96, está localizado sobre la intersección de la vía Troncal de Occidente y el vértice que intercepta los linderos correspondientes a los predios con código de sector 25473000000050076 y 25473000000050011. Continúa en dirección nororiental por la vía Troncal de Occidente, en una longitud aproximada de 868,47 metros hasta el punto 22.

**PUNTO 22.** Punto con coordenadas E = 985353.66, N = 1011146.36, está localizado sobre la intersección de la vía Troncal de Occidente y el vértice que intercepta los linderos correspondientes a los predios con código de sector 25473000000050050 y 25473000000050009. Continúa en dirección nororiental sobre la troncal de occidente, en una longitud aproximada de 167,60 metros hasta el punto 23.

**PUNTO 23.** Punto con coordenadas E = 985521.95, N = 1011162.54, está localizado sobre el vértice que intercepta los linderos de los predios con código de sector 25473000000050071, 25473000000050008 y la vía Troncal de Occidente. Continúa en dirección nororiental por la vía Troncal de Occidente, en una longitud aproximada de 840,82 metros hasta el punto 24.

**PUNTO 24** Punto con coordenadas E = 986359.70, N = 1011229.53, está localizado sobre la intersección de la vía Troncal de Occidente y el vértice que intercepta los linderos correspondientes a los predios con código de sector 25473000000050008 y





## Acuerdo No. 32 del año 2013

(Diciembre 23 de 2013)

Página 120 de 167

25473040001260015. Continúa en dirección sur – occidental sobre el lindero del predio 25473000000050008 y los predios urbanos contiguos a éste, en una longitud aproximada de 652,93 metros hasta el punto 25

**PUNTO 25** Punto con coordenadas E = 98624.19, N = 1010547.47, está localizado sobre el vértice que intercepta los linderos de los predios con código de sector 25473040000040042 y 25473000000050008. Continúa en dirección sur – oriental sobre los linderos de los predios con código de sector 25473000000040076, 25473000000050008 y los predios urbanos contiguos a estos, en una longitud aproximada de 513,25 metros hasta el punto 26

**PUNTO 26.** Punto con coordenadas E = 986798.71, N = 1010375.74, está localizado sobre el vértice que intercepta los linderos de los predios con código de sector 25473000000040076, 25473000000040075 y 25473040000080015. Continúa en dirección nor – oriental sobre el lindero del predio 25473000000040075 y los predios urbanos contiguos a éste, en una longitud aproximada de 368,96 metros hasta el punto 27

**PUNTO 27** Punto con coordenadas E = 987006.44, N = 1010698.68, está localizado sobre el vértice que intercepta los linderos de los predios con código de sector 54730000000040075 y 25473040000080002. Continúa en dirección nor – oriental sobre los linderos de los predios con código de sector 25473000000040075, 25473040000080016 y 25473040000080017, en una longitud aproximada de 123,25 metros hasta el punto 28

**PUNTO 28** Punto con coordenadas E = 987107.96 N = 1010758.94, está localizado sobre el vértice que intercepta los linderos de los predios con código de sector 25473000000040075 y 25473040000750001. Continúa en dirección nor – oriental sobre los linderos de los predios con código de sector 25473000000040075 y 25473040000750001, en una longitud aproximada de 208,61 metros hasta el punto 29

**PUNTO 29.** Punto con coordenadas E = 987249.33, N = 1010879.38, está localizado sobre el vértice que intercepta los linderos de los predios con código de sector 25473040000080018, 25473000000040075 y la Transversal 1E. Continúa en dirección sur – oriental sobre los linderos del predios con código de sector 25473000000050798 y la Transversal 1E, en una longitud aproximada de 472,78 metros hasta el punto 30

**PUNTO 30** Punto con coordenadas E = 787532.20, N = 1010548.25, está localizado sobre el vértice que intercepta los linderos de los predios con código de sector 25473000000040075, 25473000000040029 y 25473040000150053. Continúa en dirección nor – oriental sobre los linderos de los predios con código de sector 25473000000040075, 25473000000040029, 25473000000041034, 25473000000041035, 25473000000041036, 25473000000041045, 25473000000041048, 25473000000041078, y los predios urbanos contiguos a los predios en mención, en una longitud aproximada de 517,89 metros hasta el punto 31

**PUNTO 31** Punto con coordenadas E = 988042.99, N = 1010873.79 está localizado sobre el vértice que intercepta los linderos de los predios con código de sector 25473000000041036 y 25473040000190002. Continúa en dirección sur – oriental en línea quebrada sobre los linderos del predios con código de sector 25473000000041029, 25473000000041026, 25473000000040031, 25473000000041081, 25473000000040030, 25473000000040036, 25473040000640010, 25473040000640011 y los predios urbanos contiguos a los predios en mención, en una longitud aproximada de 1055,48 metros hasta el punto 32

**PUNTO 32** Punto con coordenadas E = 988817.77, N = 1010014.63, está localizado sobre el vértice que intercepta los linderos de los predios con código de sector 25473040000640009 y 25473000000040030. Continúa en dirección oriental sobre los linderos de los predios con código de sector 25473040000640009 y 25473000000040030, en una longitud aproximada de 55,07 metros hasta el punto 33





## Acuerdo No. 32 del año 2013

(Diciembre 23 de 2013)

Página 121 de 167

**PUNTO 33.** Punto con coordenadas E = 988960.38, N = 1010012.55, está localizado sobre el vértice que intercepta los linderos de los predios con código de sector 25473040000640009 y 25473000000040030. Continúa en dirección nor - oriental sobre los linderos de los predios con código de sector 25473040000640009 y 25473000000040030, en una longitud aproximada de 126,69 metros hasta el punto 34

**PUNTO 34** Punto con coordenadas E = 989018.63, N = 10140081.12, está localizado sobre el vértice que intercepta los linderos de los predios con código de sector 25473040000640009 y 25473000000040030. Continúa en dirección sur oriental sobre los linderos de los predios con código de sector 25473000000040030, 25473040000640620, 25473040000640016, 25473040000640242, 25473040000640014, y los predios urbanos contiguos que limitan por el norte de los predios en mención, en una longitud aproximada de 680,98 metros hasta el punto 35

**PUNTO 35** Punto con coordenadas E = 989325,88, N = 1009560,19, está localizado sobre el vértice que intercepta los linderos de los predios con código de sector 25473000000040014 y la corriente de agua del río Bogotá. Continúa en dirección aguas arriba de la corriente de agua del río Bogotá, en una longitud aproximada de 1973,03 metros hasta el punto 36

**PUNTO 36.** Punto con coordenadas E = 989451.80, N = 1011050.55, está localizado sobre el vértice que intercepta los límites de la corriente de agua del río Bogotá y la coordenada norte, N = 1010999,33. Continúa en dirección de sur - occidental, en línea quebrada sobre los linderos de los predios con código de sector 25473040001190060 y demás predios que le prosiguen hasta el predio 25473040000640020, en una longitud aproximada de 552,28 metros hasta el punto 37

**PUNTO 37** Punto con coordenadas E = 988910,55, N = 1011040,31, está localizado sobre el vértice que intercepta el lindero del predio con código de sector 25473040000640020 y la coordenada este, E = 988930,76. Continúa en dirección nor - occidental sobre los linderos de los predios con código de sector 25473040000640020, y los que le prosiguen hasta el predio 25473040000180024, en una longitud aproximada de 593,79 metros hasta el punto 38

**PUNTO 38** Punto con coordenadas E = 988521,02, N = 1011368,62, está localizado sobre el vértice que intercepta el lindero del predio con código de sector 25473040000180024 y la coordenada este, E = 988533,73. Continúa en dirección nor - occidental sobre los linderos de los predios con código de sector 25473040000180024, y los que le prosiguen hasta el predio 25473040000150100, en una longitud aproximada de 241,65 metros hasta el punto 39

**PUNTO 39** Punto con coordenadas E = 986504,87, N = 1011243,76, está localizado sobre el vértice que intercepta el lindero del predio con código de sector 25473040000150100 y la vía Troncal de Occidente. Continúa en dirección sur - occidental sobre los linderos de la vía Troncal de Occidente y los predios con código de sector 25473040000150100, y los que le prosiguen hasta el predio 25473010000360034, en una longitud aproximada de 2083,03 metros hasta el punto 40

**PUNTO 40** Punto con coordenadas E = 986253,55, N = 1011243,02, está localizado sobre el vértice que intercepta el lindero del predio con código de sector 25473010000360034 y el límite municipal con Funza. Continúa en dirección norte sobre los linderos de los predios con código de sector 25473010000360034, 25473010000360033, 25473010000360032, y el límite municipal con Funza, en una longitud aproximada de 404 metros hasta el punto 41.

**PUNTO 41.** Punto con coordenadas E = 986228,82, N = 1011643,61, está localizado sobre el vértice que intercepta el lindero del predio con código de sector 25473010000360032 y la ciénaga del Gualí. Continúa en dirección occidental sobre los

Carrera 2 No 2 -68 Mosquera, Cundinamarca. Tel: 8275735.

WEB: [www.wix.com/concejmosquera/concejmosquera](http://www.wix.com/concejmosquera/concejmosquera)

email: [concejmosquera@yahoo.es](mailto:concejmosquera@yahoo.es)

## Acuerdo No. 32 del año 2013

(Diciembre 23 de 2013)

Página 122 de 167

linderos de la ciénaga del Guali y el predio con código de sector 254730100003790096, en una longitud aproximada de 1074,12 metros hasta el punto 42.

**PUNTO 42.** Punto con coordenadas E = 985210,82, N = 1011637,98, está localizado sobre el vértice que intercepta el lindero del predio con código de sector 25473010003790096 y la ciénaga del Guali. Continúa en dirección oriental el lindero del mismo predio, en una longitud aproximada de 64,39 metros hasta el punto 43.

**PUNTO 43.** Punto con coordenadas E = 985271,93, N = 1011656,70, está localizado sobre el vértice que intercepta el lindero del predio con código de sector 25473010003790096 y la ciénaga del Guali. Continúa en dirección nor – occidental en línea quebrada sobre los linderos de los predios con código de sector 25473010003790096, 25473010003790056, 25473010003790001, 25473010003790062, 25473010003790030, 25473010003790060 y 25473010003790037, en una longitud aproximada de 473,69 metros hasta el punto 44.

**PUNTO 44.** Punto con coordenadas E = 985000,43, N = 1012042,27, está localizado sobre el vértice que intercepta el lindero del predio con código de sector 25473010003790037 y el límite municipal con Funza. Continúa en dirección sur – occidente en línea quebrada sobre los linderos de los predios con código de sector 25473010003790037, 25473010003790036, 25473010003790035, 25473010003790002, 25473010003790031, 25473010003790003, 25473010003790004, 25473010003790007, y 25473010003790008 en una longitud aproximada de 81,19 metros hasta el punto 45.

**PUNTO 45.** Punto con coordenadas E = 984939,53, N = 1011988,62, está localizado sobre el vértice que intercepta los linderos de los predios con código de sector 25473010003790008 y 25473010003790007. Continúa en dirección nor – occidental en línea quebrada sobre los linderos de los predios con código de sector 25473010003790008, y los que le prosiguen finalizando en el vértice que intercepta los predios 25473010001650012, 25473010001650013 y la vía Transversal de Occidente, en una longitud aproximada de 636,59 metros hasta el punto 46.

**PUNTO 46.** Punto con coordenadas E = 984568,68, N = 1012455,66, está localizado sobre el vértice que intercepta los linderos de los predios con código de sector 25473010001650012, 25473010001650013 y la vía Transversal de Occidente. Continúa en dirección nor – oriental en línea quebrada sobre los linderos de los predios con código de sector 25473010001650013, 25473010001570044, 25473010001370007, 25473010001370008, 25473010001370009, 25473010001370010, 25473010003270001 y el límite municipal con Funza, en una longitud aproximada de 114,65 metros hasta el punto 47.

**PUNTO 47.** Punto con coordenadas E = 984665,17, N = 1012517,37, está localizado sobre el vértice que intercepta el lindero del predio con código de sector 25473010003270001, la vía Transversal de la Sabana y el límite municipal con Funza. Continúa en dirección nor – occidental en línea quebrada sobre los linderos de los predios con código de sector 25473010003270001, y los que le prosiguen finalizando en el vértice que intercepta el predio 25473010000450007, y el límite municipal con Funza, en una longitud aproximada de 384,92 metros hasta el punto 48.

**PUNTO 48.** Punto con coordenadas E = 984426,95, N = 1012819,52, está localizado sobre el vértice que intercepta los linderos de los predios con código de sector 25473010000450007 y el límite municipal con Funza. Continúa en dirección nor – oriental en línea quebrada sobre los linderos de los predios con código de sector 25473010000450007 y los que le prosiguen finalizando en el vértice que intercepta el predio 25473010000480012 y el límite municipal con Funza, en una longitud aproximada de 174,81 metros hasta el punto 49.





## Acuerdo No. 32 del año 2013

(Diciembre 23 de 2013)

Página 123 de 167

**PUNTO 49.** Punto con coordenadas E = 984567,18, N = 1012907,68, está localizado sobre el vértice que intercepta el linderos del predio con código de sector 25473010000480012 y el límite municipal con Funza. Continúa en dirección nor – occidental en línea quebrada sobre los linderos de los predios con código de sector 25473010000480012, y los que le prosiguen finalizando en el vértice que intercepta el predio 25473010002480032, y el límite municipal con Funza, en una longitud aproximada de 809,84 metros hasta el punto 50.

**PUNTO 50.** Punto con coordenadas E = 984084,75 N = 1013488,39, está localizado sobre el vértice que intercepta los linderos de los predios con código de sector 25473010002480032 y el límite municipal con Funza. Continúa en dirección sur – oriental en línea quebrada sobre los linderos de los predios con código de sector 25473010002480032 y los que le prosiguen finalizando en el vértice que intercepta los predios 25473010002420041, 25473010002420042 y el límite municipal con Funza, en una longitud aproximada de 129,44 metros hasta el punto 51.

**PUNTO 51** Punto con coordenadas E = 983985,96, N = 1013409,93, está localizado sobre el vértice que intercepta los linderos de los predios con código de sector 25473010002420041, 25473010002420042 y el límite municipal con Funza. Continúa en dirección nor – occidental en línea quebrada sobre los linderos de los predios con código de sector 25473010002420042, y los que le prosiguen finalizando en el vértice que intercepta el predio 25473010006260001, y el límite municipal con Funza, en una longitud aproximada de 174,29 metros hasta el punto 52.

**PUNTO 52.** Punto con coordenadas E = 983893,67 N = 1013549,78, está localizado sobre el vértice que intercepta el lindero del predio con código de sector 25473010006260001 y el límite municipal con Funza. Continúa en dirección nor – oriental en línea quebrada sobre los linderos de los predios con código de sector 25473010006260001, 25473010006260002 y el límite municipal con Funza, en una longitud aproximada de 276,85 metros hasta el punto 53.

**PUNTO 53.** Punto con coordenadas E = 984119,89, N = 1013709,37, está localizado sobre el vértice que intercepta el lindero del predio con código de 25473010006260002 y el límite municipal con Funza. Continúa en dirección nor – occidental en línea quebrada sobre los linderos de los predios con código de sector 25473010006260002, y los que le prosiguen finalizando en el vértice que intercepta el predio 25473010004740001 y el límite municipal con Funza, en una longitud aproximada de 443,07 metros hasta el punto 54.

**PUNTO 54.** Punto con coordenadas E = 983860,50 N = 1014054,61, está localizado sobre el vértice que intercepta el lindero del predio con código de sector 25473010004740001 y el límite municipal con Funza. Continúa en dirección sur – occidental en línea quebrada sobre los linderos de los predios con código de sector 25473010004740001, y los que le prosiguen finalizando en el vértice que intercepta los predios 25473010004740026, 25473010004620002 y el límite municipal con Funza, en una longitud aproximada de 186,20 metros hasta el punto 55.

**PUNTO 55.** Punto con coordenadas E = 983708,96 N = 1013947,07, está localizado sobre el vértice que intercepta los linderos de los predios con código de sector 25473010004740026, 25473010004620002 y el límite municipal con Funza. Continúa en dirección nor – occidental en línea quebrada sobre los linderos de los predios con código de sector 25473010005260001, y los que le prosiguen finalizando en el vértice que pasa por el lindero del predio 25473010002760014 y el límite municipal con Funza, en una longitud aproximada de 182,37 metros hasta el punto 56.

**PUNTO 56.** Punto con coordenadas E = 983809,04 N = 1014054,61, está localizado sobre el vértice que intercepta el lindero del predio con código de sector 25473010002760014 y el límite municipal con Funza. Continúa en dirección nor – oriental

Carrera 2 No 2 -68 Mosquera, Cundinamarca. Tel: 8275735.

WEB: [www.wix.com/concejamosquera/concejamosquera](http://www.wix.com/concejamosquera/concejamosquera)

email: [concejamosquera@yahoo.es](mailto:concejamosquera@yahoo.es)



## Acuerdo No. 32 del año 2013

(Diciembre 23 de 2013)

Página 124 de 167

en línea recta sobre el lindero del predio en mención y el límite municipal con Funza, en una longitud aproximada de 116,98 metros hasta el punto 57.

**PUNTO 57.** Punto con coordenadas E = 983706,30 N = 1014164,63, está localizado sobre el vértice que intercepta el lindero del predio con código de sector 25473010002760014, y el límite municipal con Funza. Continúa en dirección nor – occidental en línea quebrada sobre los linderos de los predios con código de sector 25473010002760014, 25473010002760015 25473010002760019, y el límite municipal con Funza, en una longitud aproximada de 209,37 metros hasta el punto 58.

**PUNTO 58.** Punto con coordenadas E = 983590,04, N = 1014338,74, está localizado sobre el vértice que intercepta los linderos de los predios con código de sector 25473010002760015, 25473010002760019 y el límite municipal con Funza. Continúa en dirección nor – oriental en línea recta sobre el lindero del predio con código de sector 25473010002760019 y el límite municipal con Funza, en una longitud aproximada de 51,32 metros hasta el punto 59.

**PUNTO 59.** Punto con coordenadas E = 983631,30, N = 1014369,25, está localizado sobre el vértice que intercepta el lindero del predio con código de sector 25473010002760019, y el límite municipal con Funza. Continúa en dirección nor – occidental en línea recta sobre el lindero del predio en mención, y el límite municipal con Funza, en una longitud aproximada de 65,50 metros hasta el punto 60.

**PUNTO 60.** Punto con coordenadas E = 983599,04, N = 1014426,25, está localizado sobre el vértice que intercepta el lindero del predio con código de sector 25473010002760019 y el límite municipal con Funza. Continúa en dirección nor – oriental en línea recta sobre el lindero del predio en mención y el límite municipal con Funza, en una longitud aproximada de 81,51 metros hasta el punto 61.

**PUNTO 61.** Punto con coordenadas E = 983663,88, N = 1014475,64, está localizado sobre el vértice que intercepta el lindero del predio con código de sector 25473010002760019, y el límite municipal con Funza. Continúa en dirección nor – occidental en línea quebrada sobre el lindero del predio en mención, y el límite municipal con Funza, en una longitud aproximada de 226,08 metros hasta el punto 62.

**PUNTO 62.** Punto con coordenadas E = 983562,06, N = 1014661,97, está localizado sobre el vértice que intercepta el lindero del predio con código de sector 25473010002760019 y el límite municipal con Funza. Continúa en dirección sur – oriental en línea quebrada sobre el lindero del predio en mención y el límite municipal con Funza, en una longitud aproximada de 174,01 metros hasta el punto 63.

**PUNTO 63.** Punto con coordenadas E = 983427,31, N = 1014588,44, está localizado sobre el vértice que intercepta el lindero del predio con código de sector 25473010002760019, y el límite municipal con Funza. Continúa en dirección nor – occidental en línea recta sobre el lindero del predio en mención, y el límite municipal con Funza, en una longitud aproximada de 55,76 metros hasta el punto 64.

**PUNTO 64.** Punto con coordenadas E = 983392,36, N = 1014631,87, está localizado sobre el vértice que intercepta el lindero del predio con código de sector 25473010002760019 y el límite municipal con Funza. Continúa en dirección sur – occidental en línea recta sobre los linderos de los predios con código de sector 25473010002760019 y 25473000000020116, en una longitud aproximada de 194,92 metros hasta el punto 65.

**PUNTO 65.** Punto con coordenadas E = 983234,40, N = 1014518,88, está localizado sobre el vértice que intercepta los linderos de los predios con código de sector 25473010002760019, 25473000000020116. Continúa en dirección sur – oriental en línea recta sobre el lindero del predio con código de sector 25473010002760019 y 25473000000020074 en una longitud aproximada de 37,65 metros hasta el punto 66.





## Acuerdo No. 32 del año 2013

(Diciembre 23 de 2013)

**PUNTO 66.** Punto con coordenadas E = 983251,44, N = 1014488,41, está localizado sobre el vértice que intercepta los linderos de los predios con código de sector 25473010002760019, 25473000000020074 y 25473010002760018. Continúa en dirección sur – occidental en línea quebrada sobre los linderos de los predios con código de sector 25473000000020074, 25473010002760018, 25473010006070085 y 25473010006070064, en una longitud aproximada de 405,66 metros hasta el punto 67.

**PUNTO 67.** Punto con coordenadas E = 982927,81, N = 1014246,83, está localizado sobre el vértice que intercepta los linderos de los predios con código de sector 25473000000020074, 25473010006070064 y 25473010006070063. Continúa en dirección nor – oriental en línea quebrada sobre los linderos de los predios con código de sector 25473000000020074, 25473010006070063, 25473010006070060 y 25473010006070059 en una longitud aproximada de 248,15 metros hasta el punto 68.

**PUNTO 68.** Punto con coordenadas E = 982788,95, N = 1014452,49, está localizado sobre el vértice que intercepta los linderos de los predios con código de sector 25473010006070059, 25473000000020074 y 25473000000020002. Continúa en dirección sur – occidental en línea recta sobre el predio con código de sector 25473000000020002, en una longitud aproximada de 173,39 metros hasta el punto 69.

**PUNTO 69.** Punto con coordenadas E = 982629,24, N = 1014385,35, está localizado sobre el vértice que intercepta los linderos de los predios con código de sector 25473000000020002 y 25473010006070055. Continúa en dirección sur – occidental en línea quebrada sobre los linderos de los predios con código de sector 25473000000020002, 25473010006070055, 25473010006070054, 25473010006070053 y 25473010006070052 en una longitud aproximada de 59,17 metros hasta el punto 70.

**PUNTO 70.** Punto con coordenadas E = 982585,87, N = 1014345,10, está localizado sobre el vértice que intercepta los linderos de los predios con código de sector 25473010006070052 y 25473000000020002. Continúa en dirección sur – oriental en línea quebrada sobre los linderos de los predios con código de sector 25473010006070052, 25473010006070048 y 25473010006070047, en una longitud aproximada de 120,17 metros hasta el punto 71.

**PUNTO 71.** Punto con coordenadas E = 982649,50, N = 1014244,97 está localizado sobre el vértice que intercepta los linderos de los predios con código de sector 25473010006070035 y 25473000000020002. Continúa en dirección sur – occidental sobre el lindero del predio con código de sector 25473000000020002, en una longitud aproximada de 212,96 metros hasta el punto 72.

**PUNTO 72.** E: 982485,65 N: 1014119,71 está localizado sobre el vértice que intercepta los linderos de los predios con código de sector 25473000000020268 y 25473000000020002. Continúa en dirección Nor Occidental sobre el lindero del predio con código de sector 25473000000020002 25473000000020268 25473000000020255 25473000000020258, en una longitud aproximada de 561,58 metros hasta el punto 73.

**PUNTO 73.** E: 982247,06 N: 1014580,22 está localizado sobre el vértice que intercepta los linderos de los predios con código de sector 25473000000020258 y 25473000000020002. Continúa en dirección Nor Occidental sobre el lindero del predio con código de sector 25473000000020002, en una longitud aproximada de 155,17 metros hasta el punto 74.

**PUNTO 74.** E: 982182,15 N: 1014513,76 Está localizado sobre un punto del predio con código de sector 25473000000020002. Continúa en dirección Nor Occidental sobre el lindero del predio con código de sector 25473000000020002, en una longitud aproximada de 62,83 metros hasta el punto 75.

**PUNTO 75.** E: 982142,39 N:1014790,74 localizado sobre un punto del predio con código de sector 25473000000020002. Continúa en dirección Nor – occidental sobre el lindero





## Acuerdo No. 32 del año 2013

(Diciembre 23 de 2013)

Página 126 de 167

del predio con código de sector 25473000000020002, en una longitud aproximada de 196.19 metros hasta el punto 76.

**PUNTO 76.:** E: 982287.71 N=1014897.57 está localizado sobre el vértice que intercepta los linderos de los predios con código de sector 25473000000020234 y 25473000000020002. Continúa en dirección Nor Occidental sobre el lindero de los predios mencionados anteriormente, en una longitud aproximada de 127.52 metros hasta el punto 77.

**PUNTO 77.** E: 982207.21 N: 1014986.90 está localizado sobre el vértice que intercepta los linderos de los predios con código de sector 25473000000020234 y 25473000000020002. Continúa en dirección Sur Occidental sobre el lindero de los predios mencionados anteriormente y el límite con el Municipio de Madrid en una longitud aproximada de 1716.84 metros hasta el punto 1.

**Parágrafo:** Adóptese el perímetro urbano detallado en el Documento Técnico de Soporte y el Plano oficial No. 3, como la delimitación del municipio.

### TITULO II ESTRUCTURA URBANA

**Artículo 402.** A partir de una consideración sistémica, la estructura urbana del municipio de Mosquera involucra cuatro sistemas: el sistema ambiental y de espacios públicos y de patrimonio, el sistema funcional y de servicios, el sistema de asentamientos y el sistema municipal de centralidades y equipamientos.

**Parágrafo:** a continuación se describen los sistemas que componen la estructura urbana:

- a) Sistema ambiental y de espacios públicos y de patrimonio: Constituido por las áreas o ecosistemas estratégicos para la conservación del recurso hídrico y los elementos del suelo de protección: el sistema hídrico municipal y los corredores de protección de cauces, las áreas de protección ambiental, las áreas de amenaza y riesgo y las áreas de reserva para la localización de infraestructura vial, transporte y para la provisión de servicios públicos
- b) Sistema funcional y de servicios: Constituido por los sistemas generales de movilidad, el sistema de servicios públicos y el sistema de Espacio Público.
- c) Sistema de asentamientos. Constituido por los asentamientos, piezas estratégicas urbano-rurales y las centralidades, que a su vez configuran los elementos base de las relaciones funcionales, sociales y económicas del territorio municipal.
- d) Sistema municipal de centralidades y equipamientos: Constituido por el sistema de centralidades urbanas de carácter dotacional y por el conjunto de equipamientos urbanos, establecidos como las infraestructuras encargadas de prestar los servicios dotacionales de Educación, Salud, Cultura, Recreación y deporte, Servicios sociales, Seguridad Prevención y emergencia y los Servicios especiales.

#### Capítulo 1. Sistema Ambiental urbano

**Artículo 403.** El sistema ambiental urbano del Municipio de Mosquera reconocido en esta revisión del PBOT se encuentra reglamentado en el componente general del presente acuerdo. Así mismo el diagnóstico, características y delimitación de este sistema está



## Acuerdo No. 32 del año 2013

(Diciembre 23 de 2013)

Página 127 de 167

incorporado en el Documento Técnico de Soporte, el cual se constituye en documento oficial.

### Capítulo 2 Sistema de Espacio Público urbano.

**Artículo 404.** El sistema de Espacio Público lo componen los parques, plazas, alamedas y demás elementos naturales y construidos definidos en la legislación nacional y sus reglamentos. Estos espacios deberán estar constituidos en red, para que se constituyan en su conjunto como un sistema de Espacio Público articulado de manera complementaria con los demás sistemas que componen la estructura Municipal, Rural y Urbana.

**Artículo 405.** La localización del sistema de Espacio Público deberá priorizarse en las zonas más deficitarias del municipio. Sin embargo en los elementos o zonas que se complementen con los elementos que pertenecen a la estructura ambiental principal, serán contenidos como proyectos de Espacio Público prioritarios. Las áreas de influencia se establecen de manera complementaria a los parques plazas, plazoletas. La articulación de estos elementos se hará a través de alamedas o ciclo rutas en las áreas que se puedan generar, en ese sentido serán en la planteadas en su mayoría en las zonas de desarrollo.

**Artículo 406.** Se establece como objetivo proporcionar al municipio con un estándar de 10m<sup>2</sup> de Espacio Público por Habitante en áreas urbanas consolidadas. Para las nuevas áreas de expansión el estándar será establecido en 15m<sup>2</sup> por habitante según lo establecido en el Decreto 1504.

**Artículo 407.** La estructura del modelo urbano de Espacio Público está conformada por los siguientes elementos: 1. Estructura ambiental, 2. Ciclo Rutas Locales, 3. Alamedas, 4. Parques zonales, 5. Proyectos especiales

**Artículo 408.** Estructura ambiental: Los elementos correspondientes a la Malla ambiental de base, los cuales por su importancia ambiental y su potencialidad en materia de turismo y Espacio Público deben ser concebidos como parte del Sistema de espacio Público Urbano. Los establecidos son:

Los descritos en la estructura ambiental municipal que se encuentren en la escala Urbana. Ejes ambientales: se deben establecer como ejes ambientales las vías que por su diseño y capacidad puedan incluir arborización en sus separadores o en los diseños de Espacio Público peatonales.

Parques en zona urbana que por su caracterización ambiental y paisajística tengan una relevancia ecológica importante.

**Artículo 409.** Ciclo Rutas Locales: Actualmente se encuentran tramos de ciclo ruta en las UPB El Trébol y Poblado. Se debe realizar una articulación de los tramos de ciclo vías existentes con las posibilidades de proyección de nuevos tramos.

**Artículo 410.** Las UPB que presentan una potencialidad física de establecer nuevos tramos de ciclo vías son: Terminal, Praderas, Salesianos, Gúall Central y Porvenir. En estas UPB la construcción de nuevas vías debe contemplar la inclusión de los tramos necesarios y considerados según estudios técnicos a realizar. Así mismo debe tenerse en

## Acuerdo No. 32 del año 2013

(Diciembre 23 de 2013)

Página 128 de 167

cuenta la continuidad con los tramos existentes, siempre en benéfico de la estructura de Espacio público Urbana.

**Artículo 411.** Alamedas. La construcción de alamedas que aporten al sistema de Espacio Público Urbano a nivel peatonal, deberán establecerse de manera prioritaria en los diseños de los perfiles viales proyectados. Así mismo deberán articularse con el sistema de equipamientos, facilitando una mejor prestación de los servicios que ambos sistemas ofrecen. Las UPB que presentan una potencialidad física de establecer nuevos tramos de alamedas son: Terminal, Praderas, Salesianos, Güali Central y Porvenir.

**Parágrafo:** En las UPB donde por el desarrollo urbano que antecede este PBOT, no existe la posibilidad de establecer nuevas alamedas, se establece como prioridad la defensa del Espacio Público existente, en busca del bienestar y la calidad de vida de los habitantes que en estos sectores residen.

**Artículo 412.** Parques zonales: Para establecer las necesidades de suelo para proveer al municipio del Espacio Público necesario, se ha realizado el estudio preliminar por UPB, relacionando el número de habitantes actual y el Espacio Público existente para cada una.

El Documento Técnico de Soporte contiene la información básica, los diagnósticos y la formulación sobre el Espacio Público en relación con la estrategia de intervención del modelo de ordenamiento.

**Artículo 413.** Proyectos estratégicos. Los proyectos estratégicos que se contemplan son:

Parque integral Sector Noriental

Plan Integral Sector Puente Grande

Obtención de suelo para Espacio Público a través de los instrumentos de gestión y financiación en las UPB deficitarias establecidas anteriormente.

Ciénaga el Güali.

**Artículo 413-A.** De conformidad a lo establecido en el Artículo 5 del Decreto Ley 1504 de 1998, por medio de la cual se reglamenta el manejo del espacio público en los planes de ordenamiento territorial, a través del presente acuerdo se declaran como elementos constitutivos artificiales o contruidos del espacio público los cerramientos en especial los de los predios ubicados en áreas urbanizables no urbanizados y los localizados en áreas urbanizables no contruidos.

**Parágrafo 1:** Facúltese a la administración municipal para que un término perentorio, se reglamente el cerramiento de los predios relacionados en el artículo 413-A y a su vez se impongan las respectivas sanciones a los propietarios de los predios que mediante visita de inspección ocular realizada por la Secretaria de Planeación y por la Secretaria de Medio Ambiente, se compruebe que no garantizan las condiciones de higiene, salubridad, mantenimiento y seguridad de los respectivos predios.

**Parágrafo 2:** El Documento Técnico de Soporte, como documento oficial que se aprueba mediante el presente Acuerdo, incorpora la caracterización y detalle de los proyectos mencionados.

### Capítulo 3

Carrera 2 No 2 -68 Mosquera, Cundinamarca. Tel: 8275735.

WEB: [www.wix.com/concejomosquera/concejomosquera](http://www.wix.com/concejomosquera/concejomosquera)

email: [concejomosquera@yahoo.es](mailto:concejomosquera@yahoo.es)





## Acuerdo No. 32 del año 2013

(Diciembre 23 de 2013)

Página 129 de 167

### Patrimonio Cultural e Histórico Urbano

**Artículo 414.** El patrimonio debe ser concebido como el conjunto de todos los bienes que hacen parte y construyen el territorio municipal; dichos bienes son el motivo y el fundamento de los planes que busca estructurar el ordenamiento de su territorio. El patrimonio es expresión directa, extensa y plena de la cultura. Está directamente relacionado tanto con los recursos ambientales, como con aquellos elementos y fenómenos que son producto de la interacción social. La dinámica de una cultura se decanta y concreta en el patrimonio; esa concreción es, a su vez, el sustento para la creación continua de los grupos humanos vinculados culturalmente. El patrimonio cultural es fundamental para el desarrollo de la nación a partir de sus células básicas, los municipios. La herencia patrimonial puede servir de espejo en el que se mira una sociedad consciente de sí misma, para dar luces sobre los problemas que se están afrontando y sobre el camino para resolver.

**Artículo 415.** Las escalas de actuación que conforman el sistema de edificaciones Patrimoniales Culturales e Históricas a escala Municipal son: a. Inmuebles Patrimoniales y de Conservación RURALES y b. Inmuebles Patrimoniales y de Conservación URBANOS.

**Artículo 416.** La estructuración de los inmuebles patrimoniales y de conservación, obedece tanto a su condición URBANA, así como a las características tipológicas de dichos inmuebles. Estas características deberán tenerse en cuenta como la base conceptual, tanto para la adopción de tratamientos establecidos posteriormente, así como en el enfoque estratégico para su aprovechamiento.

**Artículo 417.** Los inmuebles patrimoniales y de conservación contenidos dentro del suelo Urbano, requieren de un enfoque en la exaltación de su valor Patrimonial frente a habitantes del municipio, así como de visitantes de los municipios cercanos. Los inmuebles patrimoniales y de conservación, que se encuentran en suelo Urbano, podrán incluirse como elementos significativos del Sistema de Espacio Público.

**Artículo 418.** Son objetivos del modelo para el patrimonio cultural e histórico urbano:  
Reconocer los inmuebles patrimoniales y de conservación que posee el municipio a escala URBANA.

Recuperación tanto en el aspecto físico como cultural de cada uno de los inmuebles patrimoniales y de conservación a escala URBANA, como elementos particulares, como también en su conjunto.

Integración de los inmuebles patrimoniales y de conservación a escala URBANA al Sistema de Espacio Público dentro del marco del modelo territorial propuesto.

Propiciar escenarios de Gestión Patrimonial que logren involucrar a la población del municipio, así como a la de los municipios cercanos, en procesos de apropiación tanto de los inmuebles patrimoniales y de conservación a escala URBANA, así como de los de identidad cultural que ellos poseen.

**Artículo 419.** Las estrategias de actuación para el patrimonio cultural e histórico urbano se enfocan en dos frentes: Físico Espacial y Gestión Patrimonial.

**Artículo 420.** En lo físico espacial las estrategias deberán contener acciones que permitan evaluar y reconocer los inmuebles patrimoniales y de conservación existentes en el





## Acuerdo No. 32 del año 2013

(Diciembre 23 de 2013)

Página 130 de 167

municipio a escala URBANA, para tomar las decisiones de intervención a las que hubiera lugar, ya sea en Recuperación, Restauración y/o conservación.

Parágrafo: Las acciones propuestas son:

- Generación y/o Consolidaciones de la Cartografía y Planimetría referente al tema patrimonial del municipio a escala URBANA.
- Estudios técnicos a cargo del municipio y/o dependencia correspondiente, que permitan una evaluación general del patrimonio arquitectónico y urbanístico del municipio a escala URBANA.
- Recuperación, Restauración y/o conservación de los inmuebles patrimoniales y de conservación existentes a escala URBANA. Se deberán generar acciones a partir de la norma urbanística que permitan la consecución de las mismas.

**Artículo 421.** En Gestión Patrimonial se deberán emprender acciones que permitan e incentiven la conservación de los inmuebles patrimoniales y de conservación existentes a escala URBANA, así como el aprovechamiento y la apropiación cultural de los mismos. Tanto como el modelo URBANO propuesto así como las Estrategias y recomendaciones obedecen al reconocimiento de la Situación actual de los inmuebles patrimoniales y de conservación, existentes así como de su intervención como SISTEMA.

Parágrafo: Las acciones propuestas son:

- La Creación y/o fortalecimiento de la Junta de Patrimonio Urbano la cual se encuentra planteada en el DECRETO 0053 DEL 10 DE ABRIL DE 2007. La cual se plantea especialmente como asesora técnica y estudios mejoramiento del sector patrimonial del municipio.
- La creación de campañas y programas que resalten la importancia de los inmuebles patrimoniales y de conservación existentes, generando así una apropiación cultural de dichos inmuebles así como de la identidad cultural que representan.
- Creación de políticas que impulsen y fortalezcan el aspecto patrimonial del municipio y de los inmuebles patrimoniales y de conservación existentes, proyectándolos hacia un aprovechamiento turístico y de Espacio Público municipal de los mismos.
- Incorporación al sistema educativo municipal de cátedras que impulsen y generen actitudes de apropiación cultural de los inmuebles patrimoniales y de conservación existentes, así como de los aspectos culturales ancestrales que son propios del municipio de Mosquera – Cundinamarca, entre las comunidades académicas municipales, haciendo un especial énfasis en los niños y jóvenes.
- Se deberán establecer y aplicar los instrumentos de gestión y financiación a que haya lugar para crear una debida implementación de las acciones urbanísticas necesarias que conlleven al fortalecimiento y recuperación de los inmuebles patrimoniales y de conservación existentes.

**Artículo 422.** El PBOT realiza un consolidado de la totalidad de los inmuebles declarados como patrimoniales a nivel URBANO, de acuerdo al reconocimiento establecido en el acuerdo No. 020 del año 2006 y/o en el Decreto 0053 del 10 de Abril de 2007. La relación



**Acuerdo No. 32 del año 2013**  
(Diciembre 23 de 2013)

Página 131 de 167

de los inmuebles patrimoniales y de conservación urbanos se realiza en el Documento Técnico de Soporte.

**INMUEBLES PATRIMONIALES Y DE CONSERVACIÓN URBANOS**

Centro Histórico	La totalidad de las 16 manzanas del casco central del municipio Edificaciones restantes del centro Histórico no consideradas de conservación de estilo
Colegios	Colegio Salesiano Colegio La Merced Colegio Sagrados Corazones
Inmuebles Únicos	Iglesia Estación del Tren Casona Centro Comercial Villanueva

Fuente: Universidad Nacional de Colombia. Revisión PBOT Municipio de Mosquera a partir de datos del Ac. No. 026 del año 2009 y del Dec. 053 del 10 de abril de 2007.

**Artículo 423.** Actuaciones Prioritarias a desarrollar. Las siguientes acciones son consideradas prioritarias para la implementación del PBOT del municipio de Mosquera:

Se debe realizar una generación y consolidación cartográfica oficial de los inmuebles patrimoniales y de conservación existentes a escala URBANA, la cual permita su ubicación exacta dentro del municipio, con la finalidad de establecer con claridad las posibilidades que presentan dichos inmuebles como conjunto de ser concebidos como un sistema patrimonial municipal.

Se debe realizar una generación y consolidación planimétrica oficial de cada uno de los inmuebles patrimoniales y de conservación existentes a escala URBANA, la cual permita la evaluación y caracterización patrimonial de cada uno de ellos, con la finalidad de establecer las modificaciones de las cuales hayan sido objeto y las cuales puedan o no, comprometer su condición patrimonial y/o arquitectónica original. Además de ello la planimetría generada deberá proveer información del estado físico ACTUAL de cada uno de los inmuebles.

Se deben realizar los estudios TÉCNICOS de cada uno de los inmuebles declarados patrimoniales y de conservación existentes a escala URBANA con la finalidad de establecer la conveniencia o no de dichas declaratorias.

Así mismo para los inmuebles que puedan tener la declaratoria de patrimoniales y/o de conservación en el futuro, deberán contar con estudios Técnicos Preliminares que permitan evaluar la conveniencia de dichas declaratorias.

Los inmuebles a escala URBANA que se encuentran en un deterioro primario o avanzado, deberán ser objeto de las intervenciones necesarias que permitan conservar su condición patrimonial, histórica, cultural y arquitectónica, evitando así la pérdida de la identidad



## Acuerdo No. 32 del año 2013

(Diciembre 23 de 2013)

Página 132 de 167

cultural que cada uno de estos inmuebles poseen. Estas intervenciones deben ser de carácter prioritario.

Se debe llevar a cargo por parte del municipio un seguimiento y control de los inmuebles patrimoniales y de conservación existentes a escala URBANA con el fin de detectar a tiempo las acciones que puedan poner en riesgo su condición patrimonial, histórica, cultural y/o arquitectónica, y generar las acciones necesarias para mitigar dichos riesgos. Así mismo el municipio siempre deberá velar por el bienestar y la conservación del patrimonio tangible e intangible generando las políticas y/o programas que considere necesarios.

Se deberán generar políticas de aprovechamiento turístico que permitan difundir de manera colectiva la importancia cultural y de identidad que los inmuebles patrimoniales y de conservación existentes a escala URBANA poseen. Estas políticas deberán darse de manera local y regional.

Se deberán establecer y aplicar los instrumentos de gestión y financiación a que haya lugar para crear una debida implementación de las acciones urbanísticas necesarias que conlleven al fortalecimiento y recuperación de los inmuebles patrimoniales y de conservación existentes a escala URBANA.

Se deberá reglamentar la transparencia de derechos de constitución para consecución de bienes raíces.

**Artículo 424.** Proyectos estratégicos. El Documento Técnico de soporte del PBOT del municipio de Mosquera define los siguientes proyectos estratégicos para el Patrimonio Cultural e Histórico Urbano: a. Realización de las fichas técnicas de levantamiento y seguimiento de cada uno de los inmuebles patrimoniales y de conservación existentes a escala URBANA y b. Empezar las acciones de recuperación y restauración del colegio La Merced, con el fin de habilitarlo en su totalidad y darle el aprovechamiento patrimonial e institucional necesario para el municipio.

### SUBTÍTULO I.

#### Sistema Funcional y de Servicios Urbanos

**Artículo 425.** El sistema funcional y de servicios Urbanos es la agrupación de los diferentes servicios Urbanos en materia funcional con los que cuenta el municipio, y los cuales merecen una intervención especial dentro del Ordenamiento Territorial, debido esto a la gran importancia que poseen de manera conjunta en la consecución de aspectos que van desde el mejoramiento de la calidad de vida, hasta una mayor oportunidad de productividad industrial y comercial que pueda poseer el municipio dentro de sus Áreas Urbanas.

**Artículo 426.** A nivel Urbano el sistema funcional y de servicios agrupa tres componentes: a. Sistema de Movilidad Urbana, b. Infraestructura de Transporte, c. Sistema de servicios públicos.

### Capítulo 1.

#### Sistema de Movilidad Urbana



## Acuerdo No. 32 del año 2013

(Diciembre 23 de 2013)

Página 133 de 167

**Artículo 427.** El sistema de movilidad urbana articula los ejes, circuitos y jerarquías viales urbanas que con mayor seguridad, continuidad y comodidad integren las actividades que se desarrollan dentro del ámbito urbano, donde el peatón, la bicicleta y el automóvil pueden recorrer la zona urbana mediante espacios propios para cada uno de ellos.

**Artículo 428.** Dentro del Sistema de movilidad urbana el PBOT establece cinco (5) componentes fundamentales para la conformación eficaz del sistema de movilidad urbana, ellas son: a. Red Vial Regional, b. Plan Vial Urbano, c. Perfiles Urbanos, d. Plan Vial Urbano por Unidad Básica de Planeamiento, e. Tren de ligero.

**Artículo 429.** La red Vial Regional es el conjunto de vías que facilitan la intercomunicación con la región, sus características geométricas y secciones transversales están diseñadas para el desplazamiento de un volumen superior de vehículos. Estas vías cuentan con unas especificaciones propias de su caracterización y se constituyen en los ejes principales para la prestación funcional del servicio de movilidad. Su característica principal como red vial se establece a partir de la articulación complementaria de un conjunto de vías en cada uno de los ejes de mayor importancia que posee la Región. Dentro de la escala municipal las vías que se encuentran y tienen implicaciones propias de dicha escala son:

- Troncal de Occidente.
- Transversal de la Sabana.
- Anillo Vial de Occidente.
- Avenida Longitudinal de Occidente – ALO.
- Proyección Avenida de La Américas.
- Avenida Tomás Cipriano de Mosquera.

### Subcapítulo 1. Plan Vial Urbano

**Artículo 430.** El plan vial urbano se define como el sistema conformado por los sistemas de comunicación viales. Pueden caracterizarse por su tamaño o por la calidad y cantidad de tráfico que se desplaza a través de ellas.

**Artículo 431.** El presente Acuerdo aprueba el Plano Oficial seis (6), que establece el Plan Vial Urbano. Las directrices contenidas en dicho plano son de obligatorio cumplimiento.

**Artículo 432.** El Plan Vial Urbano está constituido por tres (3) mallas viales jerarquizadas y relacionadas complementariamente entre sí.

Sistema de Malla vial Arterial: es el soporte de la movilidad y accesibilidad municipal y regional. Dentro de este sistema se encuentran contempladas las vías que tienen los siguientes perfiles: vías V1 y V2.

Sistema de Malla vial Secundaria: articula operacionalmente los subsistemas de la Malla Vial Arterial, permite la movilidad de mediana y larga distancia como articulación a escala urbana. Dentro de este sistema se encuentran contempladas las vías que tienen los siguientes perfiles: vías V1a, V1b y V3.



## Acuerdo No. 32 del año 2013

(Diciembre 23 de 2013)

Página 134 de 167

Sistema de Malla vial Local: constituida como las vías de menor jerarquía las cuales permiten el acceso y fluidez al Municipio a escala zonal y barrial. La malla Vial Local, establece el acceso a las zonas vivienda. Dentro de este sistema se encuentran contempladas las vías que tienen los siguientes perfiles: vía V5, V5a, V5b.

**Artículo 433.** Mediante este Acuerdo se adopta el Plan vial que corresponde al Plano oficial No 6 y No. 6A, el cual establece los alineamientos generales de las vías, el tipo y perfiles correspondientes. Atendiendo a estos requerimientos la Administración municipal de Mosquera, a partir de los estudios técnicos correspondientes, queda facultada para establecer, ajustar y declarar las afectaciones y las acciones pertinentes para la gestión y la ejecución de las obras.

### Subcapítulo 2. Perfiles viales

**Artículo 434.** Plan vial por Unidad Básica de Planeamiento. La red vial urbana se describe dentro de cada Unidad Básica de Planeamiento, con sus respectivos límites y tramos que la componen, detallando el tratamiento que tiene cada una. El Documento Técnico de Soporte considerado documento oficial contiene la información básica, los diagnósticos y la formulación del Plan vial por Unidad Básica de Planeamiento.

**Artículo 435.** Los perfiles viales se establecen como los parámetros técnicos para la construcción de las vías del municipio de manera técnica y eficiente, con la finalidad de contribuir al mejoramiento de los sistemas que componen la malla vial urbana.

**Parágrafo 1:** Dentro de la malla vial urbana se utilizarán perfiles de vías de acuerdo al uso del suelo y la necesidad del lugar, los perfiles establecidos son:

Malla Vial Arterial Urbana: Perfil V1 – 25 mts y Perfil V2 – 22 mts.

Malla Vial Secundaria Urbana: Perfil V1a – 19 mts., Perfil V1b – 15 mts. Y Perfil V3 – 18 mts.

Malla Vial Local Urbana: Perfil V5 – 13 mts; Perfil V5a – 12 mts y Perfil V5b – 8 mts.

**Parágrafo:** En el Documento Técnico de Soporte se realiza la especificación de los perfiles viales antes descritos.

### Subcapítulo 3. Articulación Sistemas de Movilidad y Proyecto Tren Ligero.

**Artículo 436.** El proyecto de Tren de Ligero es un proyecto de carácter nacional, planteado de manera Interinstitucional entre Ministerio del Transporte, la Gobernación de Cundinamarca, la Alcaldía Mayor de Bogotá, los Municipios de la Sabana Centro y Occidente y Ferrovías. El proyecto plantea de manera específica a nivel urbano la rehabilitación de las vías férreas existentes, permitiendo así una alternativa de movilidad para toda la región y al mismo tiempo una oportunidad para el municipio de Mosquera y sus habitantes en el casco Urbano.

**Artículo 437.** Para el proyecto Tren Ligero la revisión y formulación del PBOT ha previsto la necesidad de cuatro (4) intersecciones en el municipio de Mosquera en su parte urbana, las cuales se harán de acuerdo con las especificaciones técnicas previstas para las intersecciones según el proyecto, y buscarán garantizar la conectividad permanente de la

Carrera 2 No 2 -68 Mosquera, Cundinamarca. Tel: 8275735.

WEB: [www.wix.com/concejomosquera/concejomosquera](http://www.wix.com/concejomosquera/concejomosquera)

email: [concejomosquera@yahoo.es](mailto:concejomosquera@yahoo.es)





## Acuerdo No. 32 del año 2013

(Diciembre 23 de 2013)

Página 135 de 167

zona Urbana Central. Las intersecciones planteadas son: a. Tres Esquinas, b. Transversal de la Sabana, c. Las Palmas, d. Montana.

**Artículo 438.** Tres esquinas. Este sector contempla la intersección de la Línea Férrea con la Vía Funza en el sector de Tres Esquinas, este punto contempla la intersección de estas dos vías y además las implicaciones que se puedan presentar en la Unidad Básica de Planeamiento de La Estancia.

**Parágrafo.-** Con el fin de habilitar el acceso de los predios localizados en el corredor comercial y de servicios, que se encuentra ubicado en el Sector Norte de la Troncal de Occidente a partir del Sector de Tres Esquinas, se deberá habilitar una calzada de servicio paralela a la Vía Férrea, la cual se localizará a partir del aislamiento obligatorio del corredor férreo, y que tendrá un ancho entre 10 y 15 metros. Su trazo y demás especificaciones estarán sujetas a los estudios y diseños que para tal fin elaboren las entidades competentes.

**Artículo 439.** Intersección Transversal de La Sabana. En este sector se contempla realizar la intersección de la Línea Férrea con la Vía Transversal de la Sabana. Este nodo contempla la confluencia de estas dos vías ambas de carácter regional, lo cual supone unas características de intervención adecuadas a esta escala.

**Artículo 440.** Las Palmas. Este sector contempla la intersección de la Línea Férrea con la Vía Las Palmas, este punto plantea la intersección de estas dos vías ambas de carácter Urbano. Esta intersección presupone la definición de conectividad urbana, pues la Avenida Las Palmas funciona como arteria para toda el Área Urbana central.

**Artículo 441.** Intersección Montana. Este sector contempla la intersección de la Línea Férrea con la Carrera 13a, este punto contempla la intersección de estas dos vías ambas de carácter Urbano.

### Capítulo 2. Infraestructura de Transporte

**Artículo 442.** La infraestructura de Transporte es el conjunto de servicios que prestan de manera funcional la plataforma logística en materia de movilidad y transporte para el municipio y la región.

**Artículo 443.** La infraestructura de transporte de carácter regional deberá presentar soluciones y alternativas en materia de movilidad a escala de la región reconociendo las características de la movilidad y las implicaciones que deben tener los planteamientos a esta escala. Estas soluciones deben ser planteadas para pasajeros y para carga en el marco de dar una alternativa y una estructura del modelo de Ordenamiento Territorial planteado en términos de productividad y movilidad eficiente en pro de una mayor competitividad del municipio.

**Parágrafo.** Teniendo en cuenta los problemas de movilidad y la deficiencia de espacio en el lote donde actualmente funciona el terminal, lo que dificulta la ampliación de la infraestructura física del terminal, con el presente proceso de revisión se plantea su reubicación en el sector rural de la Vereda Siete Trojes (Identificación planimetría PO-2), en un lote cuya área mínima sea de 10.000 m<sup>2</sup>, gestión que deberá realizar el Municipio, a

Carrera 2 No 2 -68 Mosquera, Cundinamarca. Tel: 8275735.

WEB: [www.wix.com/concejomosquera/concejomosquera](http://www.wix.com/concejomosquera/concejomosquera)

email: [concejomosquera@yahoo.es](mailto:concejomosquera@yahoo.es)





## Acuerdo No. 32 del año 2013

(Diciembre 23 de 2013)

Página 136 de 167

través de los diferentes mecanismos de gestión de suelo establecidos en las normas legales vigentes, su ubicación se encuentra propuesta en la planimetría oficial que hace parte del presente acuerdo.

**Artículo 444.** El diagnóstico consignado en el Documento técnico de soporte plantea la adecuación de instalaciones existentes que se proyectan como la estructura logística para dar solución a los problemas de movilidad existentes actualmente en el municipio mediante el desarrollo de infraestructura en transporte. Los componentes de la adecuación de la infraestructura de transporte se encuentran en el Documento Técnico de Soporte el cual se considera documento oficial contiene la información básica, los diagnósticos y la formulación de la infraestructura de Transporte del componente urbano.

### Capítulo 3. Sistema de Servicios Públicos

**Artículo 445.** El sistema de servicios públicos tiene como objetivo la racionalización y estructuración tanto de las modalidades de prestación de los diferentes servicios públicos como de sus redes de infraestructura y equipamientos.

**Artículo 446.** El Documento Técnico de Soporte, considerado como documento oficial, contiene la información básica, y presenta el diagnóstico detallado y la formulación del Sistema de Servicios Públicos del componente urbano.

**Artículo 447.** Acciones prioritarias para el Sistema de Acueducto. El Documento Técnico de soporte del PBOT reconoce que la deficiencia que se presenta en la capacidad de almacenamiento del servicio de acueducto requiere la implementación de acciones inmediatas. Se propone anticipar la realización de obras de ampliación de redes y capacidad de bombeo en etapas y se plantea que no se concentren las obras de la primera etapa, para el mejoramiento del suministro, en la zona Montana. Se debe incluir progresivamente la puesta en marcha anticipada de la segunda etapa, llevando a cabo por lo menos la prestación del servicio a la mitad del volumen estimado para esta etapa.

**Artículo 448.** Alcantarillado. El alcantarillado es la evacuación de las aguas provenientes de la utilización del agua potable y la escorrentía de la lluvia. Existen dos clases de alcantarillado, en primer lugar el alcantarillado pluvial, el cual se encarga de canalizar el agua proveniente de la lluvia las cuáles son llevadas por medio de una red a unos vertimientos específicos. En segundo término se encuentra el alcantarillado de aguas residuales, el cual recoge el agua después de su uso, en cada edificación; posteriormente es enviada a una red en la cual se conduce a unas plantas de tratamiento para su posterior vertimiento a la fuente receptora. Por último se encuentra el alcantarillado combinado, el cuál funciona captando indiscriminadamente el agua proveniente de las edificaciones y de la escorrentía pluvial.

**Artículo 449.** Acciones prioritarias para el Servicio de Alcantarillado. El Documento Técnico de Soporte del PBOT propone completar la separación de las redes sanitarias y pluviales, así como eliminar mediante interceptores los vertimientos de aguas residuales directos de los sectores de Maipore y Rubí presentados en la Ciénaga Güali. Igualmente el sector del Diamante Oriental, el Diamante Occidental y Villa Cety – Pieza Urbana Diamante – El Porvenir - . Las demás acciones prioritarias requeridas se encuentran



## Acuerdo No. 32 del año 2013

(Diciembre 23 de 2013)

Página 137 de 167

contempladas en el Documento Técnico de Soporte, el cual se constituye en documento oficial, aprobado mediante documento oficial.

**Artículo 450.** Acciones prioritarias Alcantarillado de Aguas Lluvias. En el sector central zona centro Colonial la inundación se presenta en la zona de la estación de bombeo la C.A.R. llegando hasta el carril Norte de la concesión vial en el carril Mosquera – Facatativá. Como solución el Plan maestro de Alcantarillado indicó el bombeo a un Ponderaje canal con posterior re-bombeo al Río Subachoque. La solución debe combinarse con la implementación de la separación de aguas residuales y pluviales, con énfasis en el centro colonial. Con la aprobación del vertimiento del vallado sobre la Avenida Las Palmas hacia Ciénaga del Gúall, mitiga la evacuación del sector central en la estación de bombeo C.A.R. Las demás acciones prioritarias requeridas se encuentran contempladas en el Documento Técnico de Soporte.

**Artículo 451.** Acciones Prioritarias Servicio Público de Energía. La Administración Municipal, previo estudio técnico, adelantara un plan piloto de subterranización de redes eléctricas, acorde con la ingeniería moderna.

**Artículo 452.** Residuos Sólidos. La Gestión Integral de Residuos es el conjunto de operaciones y disposiciones encaminadas a dar a las basuras y residuos producidos, el destino global más adecuado desde el punto de vista ambiental, de acuerdo con sus características, volumen, procedencia, costos de tratamiento, posibilidades de recuperación, aprovechamiento, comercialización y disposición final.

**Artículo 453.** Residuos Industriales. En lo que respecta a residuos peligrosos e industriales para el municipio de Mosquera, el servicio es prestado por varias entidades especializadas según el residuo y la industria, cada empresa cuenta con una entidad que presta el servicio de tratamiento de los residuos sólidos dependiente de los requerimientos de cada entidad.

### SUBTÍTULO II. Sistema de áreas y Piezas Urbanas

**Artículo 454.** El modelo propuesto para el municipio de Mosquera, contempla la propuesta de tres niveles de articulación territorial, con el fin de tener una visión holística de la construcción del espacio urbano partiendo del análisis del sistema de asentamientos. Así, encontramos en primer lugar, el sistema de asentamientos, con su correspondiente clasificación en áreas urbanas, suburbanas y centros poblados; cada una de estas clasificaciones está compuesta por piezas urbanas que a su vez, se componen por las denominadas Unidades Básicas de Planeamiento (UBP), que como instrumento de planificación de tercer nivel constituyen la herramienta de análisis, comprensión y articulación de las políticas generales del PBOT, especialmente con las dinámicas sectoriales. Este instrumento desarrolla la norma urbanística propuesta en el nivel de detalle requerido, consecuente con las condiciones de cada sector de la ciudad, permitiendo hacer una mejor inversión de recursos e infraestructura atendiendo realmente los requerimientos de la comunidad.

### Capítulo 1. Sistema de piezas urbanas.





## Acuerdo No. 32 del año 2013

(Diciembre 23 de 2013)

Página 138 de 167

**Artículo 455.** Las piezas urbanas constituyen el segundo nivel de articulación y análisis territorial propuesto para el municipio; se definen por porciones del territorio que integran el área urbana y se diferencian entre sí por la intensidad y distribución de los usos sobre su tejido, las formas en que estos se manifiestan y la dinámica que generan en relación con su localización geográfica. Las piezas urbanas surgen como una construcción transversal que se determina por el análisis de variables desde diferentes escalas de estudio con el fin de comprender mejor el territorio.

### Subcapítulo 1. Piezas Área Urbana Central

**Artículo 456.** El Documento técnico de soporte propone configurar el área urbana central a partir de la agrupación de cuatro (4) piezas estratégicas que son: Núcleo Fundacional, Terminal, El Trébol, Güalí Central

**Artículo 457.** Pieza Urbana Núcleo Fundacional. La pieza denominada Núcleo Fundacional cuenta con un área de 591.944 m<sup>2</sup>., localizada en la parte Noroccidental del municipio. Limita al norte con el trazado Tren de cercanías y la calle 3. Al oriente con trazado Tren de cercanías y la transversal de la sabana. Al sur con la variante Troncal de Occidente y al occidente con la variante Troncal de Occidente.

**Artículo 458.** Pieza Urbana Terminal. La Pieza Urbana Terminal está localizada al costado Noroccidental del municipio. Limita al norte con la vía perimetral Mosquera – Madrid y la calle 9. Hacia el oriente se ubica la carrera 22, la calle 9H y la carrera 21. Hacia el costado inferior se encuentra la perimetral Mosquera – Funza y la carrera 18. Hacia el Sur esta parte de la calle 9 y de la carrea 13 A. Pasando después a la calle 4 hasta la carrera 3 que luego se conecta con la calle 3. Al Occidente limita con la avenida Troncal de Occidente.

**Artículo 459.** Pieza Urbana El Trébol. La pieza urbana El Trébol está localizada al costado Noroccidental del municipio y se delimita así: Al norte por la carrera 18. Hacia el oriente: la vía perimetral Mosquera – Funza. Hacia el sur con la Troncal de Occidente. Por el Occidente: La vía férrea, junto con la carrera 13 a y la calle 9.

**Artículo 460.** Pieza urbana Güalí central. La pieza urbana Güalí Central está localizada en la zona Central del municipio. Limita al norte con la Transversal de la Sabana. Al oriente con la vía perimetral Mosquera - Funza. Al Sur y al occidente con la Ciénaga del Güalí.

**Artículo 461.** El Documento Técnico de Soporte presente en detalle las características de cada una de las piezas urbanas que articulan el área urbana central del municipio de Mosquera. Tal caracterización es aprobada mediante el presente acuerdo como documento oficial.

### Subcapítulo 2. Piezas Área Eje Troncal de Occidente

**Artículo 462.** El Documento Técnico de Soporte define para el Área correspondiente al eje Troncal de Occidente, cuatro piezas estratégicas que son: La Estancia, Eje Diamante





## Acuerdo No. 32 del año 2013

(Diciembre 23 de 2013)

Página 139 de 167

El Porvenir, Eje Tecnológico y de Innovación y Eje de Expansión y consolidación Industrial San Jorge.

**Artículo 463.** Pieza urbana La Estancia. La pieza denominada La Estancia, se localiza en la parte Central del municipio. Limita al norte con la Ciénaga del Gualí. Hacia el oriente el límite administrativo del municipio de Funza. Hacia el costado se encuentra la Troncal de Occidente. Hacia el occidente con la variante troncal de Occidente y la Transversal de la Sabana.

**Artículo 464.** Pieza urbana Diamante - El Porvenir. La pieza denominada Diamante - El Porvenir, está localizada en la parte Oriental del municipio. Limita al norte con la Troncal de Occidente. Al oriente con el río Bogotá. Hacia el occidente limita con los predios del I.C.A.

**Artículo 465.** La pieza denominada La Fragua, esta localiza sobre la vía Troncal de Occidente. Limita al norte con la Troncal de Occidente. Al oriente con El área Suburbana Tecnológico de Innovación. Hacia el sur con El área Rural San José 2. Hacia el occidente: limita la vía Los Puentes Mondoñedo.

**Artículo 466.** Mediante el presente Acuerdo se aprueban las caracterizaciones elaboradas en el Documento Técnico de soporte sobre las piezas urbanas que conforman el área urbana, Eje troncal de occidente.

### Capítulo 2. Sistema de Centralidades Urbanas

**Artículo 467.** El sistema de centralidades está conformado por el conjunto de Núcleos urbanos que presentan potencialidad ya sea por su localización o por sus actividades de poder establecerse a través de la agrupación de equipamientos o infraestructura funcional importante como puntos generadores de estructura urbana principal.

**Artículo 468.** Los equipamientos urbanos deberán estar articulados dentro de un sistema complementario con el sistema de Espacio Público, y deberán proveer la estructura para una eficiente prestación de los servicios institucionales.

**Artículo 469.** Las centralidades son el conjunto de Nodos Municipales, Urbanos y/o Rurales que presentan potencialidad ya sea por su localización o por sus actividades de poder establecerse a través de la agrupación de equipamientos o infraestructura funcional importante como puntos generadores de estructura Municipal principal.

**Artículo 470.** El modelo propuesto incluye la incorporación del Sistema de centralidades a diferentes escalas de intervención dentro del territorio. Las escalas de organización de este sistema son las siguientes: a. Regionales, b. Municipales, c. Urbanas, d. Rural.

**Artículo 471.** Escala del sistema de centralidades. Cada sistema tiene por objeto cubrir las necesidades de localización de equipamientos y de prestación de servicios que requiere el municipio, haciendo diferencia en cada escala de intervención lo cual permitirá una adecuada prestación de servicios a todas las escalas. El Documento Técnico de Soporte el cual se considera documento oficial contiene la información básica, los



## Acuerdo No. 32 del año 2013

(Diciembre 23 de 2013)

Página 140 de 167

diagnósticos y la formulación de políticas referidas a la escala del sistema de centralidades.

**Artículo 472. Regionales.** Las centralidades regionales tendrán un papel importante para la localización de equipamientos o infraestructura que articule e integre todas las actividades previstas para el fortalecimiento económico, social y cultural del municipio y la Región.

**Artículo 473. Municipales.** Las centralidades Municipales se caracterizan por su complejidad funcional, al estar apoyadas en la actividad comercial e industrial, combinadas en diferentes proporciones con la presencia de otro tipo de actividades - culturales, sociales, deportivas, educacionales, de bienestar social-, verificándose también, la integración con equipamientos privados y públicos y eventualmente de sitios o nodos de intercambio modal del transporte de pasajeros, así también por usos residenciales que en algunos casos pueden expresarse en altas densidades de población flotante y permanente.

**Artículo 474. Urbanas.** Las centralidades urbanas están constituidas por el conjunto de nodos urbanos que presentan la potencialidad de localización de nuevos equipamientos o la configuración de sub-centros zonales a partir de los equipamientos existentes de manera conjunta con la proyección de nuevos equipamientos y su complementariedad entre sí. Las centralidades urbanas proyectadas se proyectan como solución al déficit en la prestación de los servicios que presentan cada una de las zonas y el municipio en general.

**Artículo 475.** La localización de cada una de estas centralidades estará determinada por la posibilidad de una eficiente localización según las características de Movilidad de la zona, proyección de la prestación de servicios públicos, y la necesidad de la conformación de la centralidad en comparación con las densidades poblacionales presentadas y proyectadas.

**Artículo 476.** Los usos compatibles con estas centralidades serán de carácter institucional, sean estas oficiales o privadas, siempre y cuando cumplan con la demanda de la prestación del servicio requerida por cada zona en específico. Sin embargo los usos prioritarios deberán ser de uso institucional Educativo, Recreativo y Deportivo, Salud, Cultural o demás servicios que sean requeridos para el mejoramiento institucional y de calidad de vida de los habitantes.

**Artículo 477.** Se plantean cinco (5) centralidades de carácter urbano en el Municipio de Mosquera, las cuales están determinadas por las necesidades específicas de cada zona y de su la población aferente. Estas centralidades han sido generadas de tal manera que en proporción con cada Unidad Básica de Planeamiento que contenga características mayoritariamente residenciales exista la localización de una centralidad que se desarrolle con los usos compatibles descritos anteriormente, sin embargo dependiendo de las características propias de cada zona, estas centralidades podrán albergar diferentes usos, siempre y cuando cumplan con atender la demanda de prestación de servicios de la población.

**Artículo 478.** A nivel Urbano las centralidades se encuentran agrupadas de la siguiente manera en relación a su Unidad Básica de Planeamiento:

## Acuerdo No. 32 del año 2013

(Diciembre 23 de 2013)

Página 141 de 167

UBP Poblado - Dalco	(Roberto Velandía)
UBP Praderas	(Roberto Velandía)
UBP Trébol	(Glorieta Central)
UBP Gualí Central	(El Ruby)
UBP Diamante	(Diamante Occidental)

**Artículo 479.** Centralidad UBP POBLADO-DALCO. Localizada dentro de la Unidad Básica de Planeamiento de Praderas, pero que por su escala atenderá de manera directa la prestación de servicios a ambas UBP, esta centralidad se encuentra determinada por la localización del Colegio Roberto Velandía ya construido, la construcción del colegio Nuevo milenio y el planteamiento del Parque de carácter municipal Nuevo Milenio.

**Parágrafo:** La consolidación de estos equipamientos y su articulación con el sistema de Espacio Público Urbano, permitirá establecer esta centralidad como un referente urbano en materia de servicios educativos, recreacionales y deportivos, así como el beneficio para la población de esta Unidad Básica de Planeamiento y su población aferente.

**Artículo 480.** Centralidad UBP PRADERAS. Localizada dentro de esta Unidad Básica de Planeamiento esta centralidad se encuentra determinada por la localización del Colegio Roberto Velandía ya construido, la construcción del colegio Nuevo milenio y el planteamiento del Parque de carácter municipal Nuevo Milenio.

**Parágrafo:** La consolidación de estos equipamientos y su articulación con el sistema de Espacio Público Urbano, permitirá establecer esta centralidad como un referente urbano en materia de servicios educativos, recreacionales y deportivos, así como el beneficio para la población de esta Unidad Básica de Planeamiento y su población aferente.

**Artículo 481.** Centralidad UBP TRÉBOL: Localizada dentro de esta Unidad Básica de Planeamiento esta centralidad se encuentra determinada por la localización de una zona recreativa central al interior de la urbanización El Trébol.

**Parágrafo:** La consolidación de esta zona así como la posibilidad de establecer en la misma zona algún(os) equipamientos constituye un potencial en materia de prestación del servicio para esta Unidad Básica de Planeamiento y su población aferente.

**Artículo 482.** Centralidad UBP GUALI CENTRAL: Localizada dentro de esta Unidad Básica de Planeamiento esta centralidad se encuentra determinada por la localización de la Escuela el Ruby y la posibilidad de aprovechamiento de algunos predios de propiedad del municipio, con el fin de complementar la prestación de servicios en esta Unidad Básica de Planeamiento.

**Parágrafo:** Así mismo esta centralidad deberá mejorar sus condiciones de accesibilidad y su articulación con el sistema de Espacio Público, a través de las acciones urbanísticas que sean necesarias, debido a que presenta un déficit importante en estos dos temas. La consolidación de esta zona así como la posibilidad de establecer en la misma zona algún(os) equipamientos constituye un potencial en materia de prestación del servicio para esta Unidad Básica de Planeamiento y su población aferente.





## Acuerdo No. 32 del año 2013

(Diciembre 23 de 2013)

Página 142 de 167

**Artículo 483.** Centralidad UBP EL DIAMANTE: Localizada dentro de esta Unidad Básica de Planeamiento esta centralidad se encuentra determinada por la localización del centro de Salud y la estación de Policía el Diamante.

**Parágrafo:** La consolidación de esta zona así como la posibilidad de establecer en la misma zona algún(os) equipamientos en materia recreacional y deportivo constituye un potencial en materia de prestación del servicio para esta Unidad Básica de Planeamiento y su población aferente.

### Capítulo 3. Equipamientos urbanos.

**Artículo 484.** El desarrollo del modelo de equipamientos urbanos plantea aquellos localizados en suelo urbano del municipio que por lo tanto deben ser evaluados y planeados de acuerdo a unas condiciones urbanísticas y arquitectónicas propias del área urbana, y establecer las relaciones pertinentes con el Subsistema de Movilidad y el Subsistema de Espacio Público Construido, en el marco del Sistema Funcional y Servicios. Pueden ser de servicios sociales y de servicios urbanos básicos.

**Artículo 485.** El sistema de equipamientos está compuesto por: equipamientos sociales y equipamientos de servicios urbanos básicos.

**Artículo 486.** El Documento técnico de Soporte del PBOT señala como acciones del sistema de equipamientos: a. Establecer las relaciones necesarias entre el Sistema de Equipamiento actual y el deseado y los demás sistemas funcionales del Plan Básico de Ordenamiento Territorial y garantizar el papel articulador que los diferentes tipos de organizaciones tienen en la organización social del municipio, b. Determinar los parámetros y criterios necesarios para la producción del suelo público a través de la inversión directa o por medios de las cesiones obligatorias de los procesos de urbanización, c. Elaborar planes de reordenamiento físico de las zonas marginales con la localización y dimensionamiento de las edificaciones dotacionales, d. Vincular a los ciudadanos y administradores en la planeación, desarrollo y control de los equipamientos, e. Orientar la localización de los equipamientos privados y públicos por medio de un régimen normativo específico, consecuente con la dinámica económica del municipio, f. Programar sistemáticamente las inversiones públicas y orientar la inversión privada para establecer políticas de localización y cubrimiento coherente con las particularidades del territorio, con el fin de lograr un conjunto funcional convenientemente articulado.

**Parágrafo:** Mediante el presente acuerdo se adoptan como documento oficial las caracterizaciones, diagnósticos, formulaciones, políticas, programas y proyectos sobre el sistema de equipamientos presentes en el Documento Técnico de soporte.

### Subcapítulo 1. Equipamientos de Servicios Sociales.

**Artículo 487.** Los equipamientos de servicios sociales son aquellos que prestan los servicios de: educación, salud, cultura, bienestar social, deportivo-recreativo y culto.

**Artículo 488.** Modelo de Equipamientos de Servicios Sociales adoptado y propuesta. El Documento Técnico de soporte determina que el modelo adoptado responde al



## Acuerdo No. 32 del año 2013

(Diciembre 23 de 2013)

Página 143 de 167

reconocimiento de la situación actual, diagnóstico, y el planteamiento de un conjunto de estrategias en torno al mejoramiento de los equipamientos.

**Artículo 489.** Mejoramiento físico de los equipamientos existentes deberá ser considerado como prioritario, entendiéndose que los riesgos o deterioros que presentan algunas infraestructuras, representan un riesgo para los estudiantes en general.

### Subcapítulo 2. Equipamientos de Servicios Básicos Urbanos.

**Artículo 490.** Los equipamientos de servicios urbanos básicos son aquellos que prestan los servicios de: seguridad ciudadana, servicios de justicia y prevención y atención de emergencias, servicios funerarios y de cementerio, sedes de la administración pública, abastecimiento y seguridad alimentaria, y recepción, atención, rehabilitación, cuidado e investigación de fauna y flora.

**Parágrafo.** Para dar cumplimiento a lo establecido en la Resolución 1447 de 2009, es necesario realizar una evaluación específica sobre la infraestructura del Cementerio, con el fin de determinar las condiciones sanitarias y ambientales y sus respectivas acciones o correcciones.

**Artículo 491.** Modelo de Equipamientos de Servicios Básicos Urbanos adoptado y propuesta. El Documento Técnico de soporte determina que el modelo adoptado responde al reconocimiento de la situación actual, diagnóstico, y el planteamiento de un conjunto de estrategias en torno al mejoramiento de los equipamientos.

**Artículo 492.** Mejoramiento físico de los equipamientos existentes deberá ser considerado como prioritario, entendiéndose que los riesgos o deterioros que presentan algunas infraestructuras, representan un riesgo para los estudiantes en general.

## TÍTULO III TRATAMIENTO DEL SUELO URBANO.

### SUBTÍTULO 1. Tratamientos

**Artículo 493.** Los tratamientos determinan las características para el uso del suelo urbano y la localización de actividades, incluyendo el señalamiento de áreas de reserva, así como la determinación de las áreas de conservación y de protección del patrimonio histórico, cultural y ambiental.

**Artículo 494.** Mediante el presente acuerdo aprueba el Plano Oficial No 4, que establece los tratamientos del suelo urbano. Las directrices contenidas en dicho plano son de obligatorio cumplimiento.

**Artículo 495.** Para la definición del tipo de tratamiento que se aplica a las diferentes zonas del área urbana y de expansión, se parte de la premisa de entender la ciudad como un hecho histórico que se consolida en una serie de sectores diferenciados entre sí y que tienen un potencial de desarrollo clave para la construcción de un modelo de ocupación planificado. Son además una forma de representación sencilla que permite la





## Acuerdo No. 32 del año 2013

(Diciembre 23 de 2013)

Página 144 de 167

comprensión de la complejidad urbana partiendo del análisis de su estado actual, sus conflictos y potencialidades y su proyección a futuro. Estos son los insumos de partida para definir el grado de intervención en la ciudad.

**Artículo 496.** Los tratamientos urbanísticos definen los criterios de intervención en cada pieza urbana, orientando el desarrollo del conjunto y la actuación pública y privada. Para el municipio de Mosquera se definieron seis tipos de tratamientos a saber:

1. Tratamiento de Suelo de Protección.
  2. Tratamiento de Conservación Urbanística del Centro Histórico.
  3. Tratamiento de Consolidación Urbanística.
  4. Tratamiento de Mejoramiento Integral
    - a) Tratamiento de Mejoramiento Integral Reestructurante.
  - b) Tratamiento de Mejoramiento Integral Complementario.
5. Tratamiento de Renovación Urbana.
6. Tratamiento de Desarrollo.
  - a) Tratamiento de Desarrollo en Suelo Urbano.
  - b) Tratamiento de Desarrollo en Suelo de Expansión.

### Subcapítulo 1.

#### Tratamiento de Suelo de Protección

**Artículo 497.** El Tratamiento de suelo de protección se aplica en sectores que por sus condiciones ambientales y/o ecológicas poseen unas características las cuales requieren ser valoradas y protegidas. Son suelos de importancia regional enmarcados dentro del suelo urbano los cuales deberán protegidos y establecidos como suelos de protección.

### Subcapítulo 2.

#### Tratamiento de Conservación Urbanística del Centro Histórico (C)

**Artículo 498.** El tratamiento de conservación se aplica en sectores o inmuebles que por sus condiciones históricas y arquitectónicas tiene unas características que requieren ser valoradas, protegidas y recuperadas. Son elementos altamente representativos de la evolución de la cultura arquitectónica y urbanística de la ciudad. Con el fin de garantizar la memoria urbana y el patrimonio del municipio, estos sectores o inmuebles requieren ser mantenidos bajo los parámetros en que fueron desarrollados rescatando sus cualidades ambientales y paisajísticas.

**Parágrafo:** Este tratamiento contiene las siguientes categorías: a) Conservación Urbanística; b) Conservación; c) Monumental y d) Conservación puntual.

**Artículo 499.** Conservación urbanística (CU): aplica a zonas que deben mantener o recuperar sus valores ambientales y urbanos relevantes, trazado vial, Espacio Público, división predial y el ambiente urbano y paisajístico.

**Artículo 500.** Conservación monumental (CM): Se refiere a las edificaciones, sectores o espacios públicos considerados como bienes de "Interés Cultural de la Nación", cuyo tratamiento y procedimientos de protección se basan en las disposiciones nacionales estipuladas en la Ley 397 de 1997.





## Acuerdo No. 32 del año 2013

(Diciembre 23 de 2013)

Página 145 de 167

**Artículo 501.** Conservación puntual (CP): Categoría referida a edificaciones singulares inventariadas que se caracterizan por poseer elementos relevantes de arquitectura, independientemente de su estilo o época constructiva, las cuales deberán mantenerse o recuperarse. En estos inmuebles se permiten obras de consolidación estructural, recuperación, adecuación, ampliación y reformas. Se localizan en cualquier sector de la ciudad, independientemente del tratamiento urbanístico determinado para el mismo.

### **Subcapítulo 3. Tratamiento de Consolidación Urbanística (CO)**

**Artículo 502.** El tratamiento de Consolidación Urbanística se aplica en sectores en condiciones aceptables pero que podrían afianzar su condición urbana en conformidad con las tendencias que presenta y en base a directrices generales orientados a la consolidación de usos de suelo, valores urbanísticos, ambientales y paisajísticos corrigiendo el déficit actual y proyectando las demandas a futuro. Propicia la generación de dotaciones de Espacio Público, infraestructura y equipamientos.

**Artículo 503.** El objetivo de este tratamiento es cualificar, mantener y ordenar el desarrollo urbanístico, de acuerdo con los requerimientos del sector respectivo. Se aplica en aquellos sectores dotados de Espacio Público, infraestructura y equipamientos suficientes y de buena calidad, en los cuales la generación de las nuevas dotaciones que se requieran por el proceso de re densificación tales como espacios públicos u otras infraestructuras, se logrará principalmente mediante mecanismos de cesiones individuales.

### **Subcapítulo 4. Tratamiento de Mejoramiento Integral (MI)**

**Artículo 504.** El tratamiento de Mejoramiento Integral se aplica a aquellos sectores del suelo urbano con características de desarrollo incompleto y parcial, presentan un urbanismo y dotación incompletos, con deficiencias en cuanto a accesibilidad, prestación de servicios públicos, equipamientos y zonas recreativas, que requieren de acciones que garanticen la consolidación de su proceso de desarrollo.

**Artículo 505.** El tratamiento de Mejoramiento Integral contiene las siguientes categorías: a) Mejoramiento Integral Reestructurante; y b) Mejoramiento Integral Complementario.

**Artículo 506.** El Tratamiento de Mejoramiento Integral Reestructurante se aplica cuando existe una intervención que amerite un cambio fuerte, por ejemplo la intervención de predios por afectaciones de proyección en infraestructura.

**Artículo 507.** El Tratamiento de Mejoramiento Integral Complementario se aplica a sectores catalogados como de desarrollo incompleto con condiciones aceptables en su desarrollo urbano; requieren de acciones complementarias de los espacios requeridos para el uso público y equipamiento comunal, infraestructura vial y de servicios públicos apropiada, y en general de las obras que garanticen un mejoramiento urbano del territorio.

### **Subcapítulo 5. Tratamiento de Renovación Urbana (RU)**



## Acuerdo No. 32 del año 2013

(Diciembre 23 de 2013)

Página 146 de 167

**Artículo 508.** El tratamiento de Renovación Urbana se aplica a sectores del suelo urbano que cumplen un papel determinante en la conformación del modelo de ocupación al que apunta el PBOT municipal; se orienta a sectores que han sufrido procesos de deterioro ambiental, físico y social, generando conflictos; a su vez cuentan con un potencial en cuanto a localización estratégica e infraestructura física. Para lograr su optimización requieren la aplicación de acciones urbanísticas integrales que generen transformaciones Estructurantes de intensificación, diversificación y adecuado uso del suelo, para la recuperación de la ciudad, enfocadas en la generación del Espacio Público, la rehabilitación de los bienes históricos y culturales y a los aprovechamientos de todos sus potenciales físicos y sociales. Este tratamiento promueve el uso de instrumentos de carácter asociativo a través de la implementación de planes parciales, permitiendo también el desarrollo predio a predio hasta la implementación del plan.

**Artículo 509.** Es condición esencial del tratamiento de Renovación Urbana, la búsqueda y aplicación de mecanismos que hagan atractiva y promuevan la gestión asociativa de proyectos, vía la formulación de planes parciales, que garanticen la planificación integral por sectores y posibiliten la utilización de unidades de actuación urbanística, cooperación entre participantes u otras herramientas dirigidas al reparto equitativo de cargas y beneficios, y la generación de unidades prediales más eficientes que permitan mayores aprovechamientos y mejores dotaciones.

### Subcapítulo 6. Tratamiento de Desarrollo (D)

**Artículo 510.** El tratamiento de Desarrollo se aplica para aquellas áreas del suelo urbano no urbanizadas y para la totalidad de las áreas de expansión, con el fin de regular la incorporación de nuevos terrenos al proceso de urbanización y realizar las acciones de urbanización y adecuación, cesiones y dotaciones con base en los parámetros de trazado urbano para contribuir a la consolidación futura de sectores urbanos con excelente calidad.

**Artículo 511.** El requisito para el desarrollo de los predios localizados en las zonas con tratamiento de Desarrollo que se establece es la elaboración y aprobación del correspondiente Plan Parcial.

**Artículo 512.** El Tratamiento de Desarrollo se aplica a predios localizados en suelo de expansión que no cuentan con infraestructura de servicios ni accesibilidad. Es requisito para su desarrollo la elaboración previa de un plan parcial que abarca la totalidad del área delimitada. Los planes parciales podrán adelantarse por iniciativa pública, privada o mixta y establecerán los instrumentos normativos de gestión, financiación y asociación para garantizar su desarrollo.

**Artículo 513.** Las condiciones específicas y sus determinantes serán establecidas en las fichas normativas específicas para cada área ya sea urbana o de suelo de expansión. Tales serán expedidas mediante Decreto reglamentario.

### TITULO IV. ÁREAS DE ACTIVIDAD



## Acuerdo No. 32 del año 2013

(Diciembre 23 de 2013)

Página 147 de 167

**Artículo 514.** Mediante el presente Decreto se aprueba el Plano Oficial No 5, que establece los las áreas de actividad del suelo urbano. Las directrices contenidas en dicho plano son de obligatorio cumplimiento.

**Artículo 515.** Las Áreas de actividad caracterizan las diferentes zonas de la ciudad de acuerdo con el tipo de uso que en ellas se desarrolle y su grado de intensidad. De acuerdo a los impactos que producen cada actividad y su compatibilidad con otras, se establece la siguiente clasificación de usos y actividades para el municipio de Mosquera:

A) Áreas residenciales

1. Área Residencial Neta.
2. Área Residencial Neta en suelo de expansión.
3. Área Residencial con Comercio y Servicios.
4. Área Residencial con Comercio y Servicios en suelo de expansión.

B) Área Comercial y de Servicios.

C) Áreas Integrales

1. Área de Comercio y Servicios.
2. Área Integral de Comercio y Servicios en suelo de expansión.
3. Área Integral Mixta.
4. Área Integral Mixta en suelo de expansión.

D) Áreas Dotacionales

1. Área Dotacional.
2. Área Dotacional en suelo de expansión.

### Subcapítulo 1. Área Residencial.

**Artículo 516.** Se considera como área residencial o uso residencial aquellas áreas previstas para uso predominantemente de vivienda como lugar de habitación, desarrollada mediante unidades unifamiliares, de acuerdo a sus características, estratificación, tamaño de los lotes, volumetría existente, intensidad de usos y densidad habitacional. Esta área, a su vez se divide en: a) Residencial neta; y b) Residencial delimitada.

**Artículo 517.** Área Residencial neta: esta definición se aplica cuando la vivienda no comparte un uso distinto al residencial.

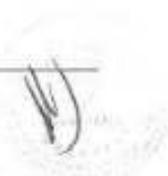
**Artículo 518.** El área residencial neta en el suelo de expansión: esta definición se aplica cuando la vivienda no comparte un uso distinto al residencial. Esa tarea de actividad aplica en el suelo de expansión.

**Artículo 519.** Área Residencial delimitada con comercio y servicios: en este caso encontramos que la actividad central es la residencial complementada por actividades comerciales de bajo impacto.

**Artículo 519-A.** Área residencial con comercio y servicios en el suelo de expansión. En este caso se encuentra que la actividad central es la residencial complementada por actividades comerciales. Esa tarea de actividad aplica en el suelo de expansión.

### Subcapítulo 2. Área Comercial y de Servicios.

Carrera 2 No 2 -68 Mosquera, Cundinamarca. Tel: 8275735.  
WEB: [www.wix.com/concejomosquera/concejomosquera](http://www.wix.com/concejomosquera/concejomosquera)  
email: [concejomosquera@yahoo.es](mailto:concejomosquera@yahoo.es)



**Acuerdo No. 32 del año 2013**  
(Diciembre 23 de 2013)

**Artículo 520.** El tratamiento de área de actividad Comercial y de servicios puede aplicarse a las áreas destinadas al intercambio de bienes y servicios y desarrollo de actividades mercantiles. Para la clasificación de los establecimientos, se tendrá en cuenta el impacto urbanístico y ambiental entre los que se encuentra intensidad de flujo peatonal y vehicular que genere, requerimientos de estacionamientos y áreas de cargue y descargue, magnitud del área requerida, impacto social y ambiental negativo en cuanto a ruidos y olores que pueden producirse, riesgo a la salud y/o seguridad a los habitantes. El área de actividad Comercial y de servicios, a su vez se divide en: a. Comercial de bajo impacto, b. Comercial de alto impacto.

**Artículo 521.** Comercial bajo impacto: Son entre otras, las áreas de actividad que albergan ventas e intercambios de bienes y productos de uso básico y alimentos al detal para consumo diario en pequeñas superficies.

**Artículo 522.** Comercial de alto impacto: Son entre otras, las áreas de actividad que albergan ventas e intercambios de bienes en gran escala o haciendo uso de la infraestructura de grandes superficies. Así como también la prestación de servicios que generan contaminación ambiental o deterioro de la infraestructura física de la ciudad.

**Subcapítulo 3.**  
**Áreas Integrales**

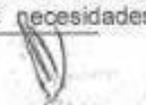
**Artículo 523.** Las Áreas integrales son aquellas áreas previstas para usos predominantes de Comercio y Servicios como actividad principal, pero que pueden albergar integralmente diferentes usos teniendo en cuenta el impacto urbanístico y ambiental así como las necesidades específicas de cada área. Las áreas integrales se clasifican a su vez en cuatro categorías: a) Área Integral de Comercio y Servicios; b) Área integral de comercio y servicios en suelo de expansión; c) Área Integral Mixta; y d) Área integral mixta en suelo de expansión.

**Artículo 524.** Área Integral de Comercio y Servicios: Es el área de actividad destinada a la transformación y comercialización de materias primas. Para los efectos de la clasificación de los establecimientos industriales se consideran las siguientes aspectos: Tamaño de la Industria, soporte administrativo en sus instalaciones, clases de productos a elaborar e Impacto urbanístico. Con base en lo anterior los usos industriales para el municipio de Mosquera; se clasifican en 2 categorías: Industrial de Alto Impacto e Industrial Empresarial

**Artículo 525.** Industrial de alto impacto: se aplica a aquellos establecimientos dedicados a la explotación y transformación de materia prima, generando residuos perjudiciales al medio ambiente.

**Artículo 526.** Industrial empresarial: Actividades industriales de pequeña escala, que no requieren grandes instalaciones ni maquinarias, o en las que prevalece el soporte administrativo en sus instalaciones, administradas bajo el concepto de pequeña y mediana empresa, y que no producen molestias significativas en su entorno inmediato.

**Artículo 527.** Área Integral Mixta: Es el área de actividad destinada principalmente a la transformación y comercialización de materias primas. Sin embargo sus actividades podrán ser combinadas, dándole el carácter de mixto según sean las necesidades



## Acuerdo No. 32 del año 2013

(Diciembre 23 de 2013)

Página 149 de 167

específicas de cada área teniendo en cuenta el impacto urbanístico y ambiental de las que puedan ser efecto. Las condiciones específicas y sus determinantes serán establecidas en las fichas normativas específicas para cada área ya sea urbana o de suelo de expansión.

**Artículo 528.** Área Integral Mixta en suelo de expansión: esta definición se aplica en las áreas donde por sus características se podrán establecer distintos tipos de actividades.

### Subcapítulo 4. Área Dotacional

**Artículo 529.** El área dotacional se aplica a aquellas áreas con equipamientos urbanos requeridos para la prestación de los servicios sociales, educativos, asistenciales, económicos, administrativos, entre otros, fundamentales para el funcionamiento de la población. De acuerdo a su magnitud e impacto. Este tipo de actividad es muy compleja ya que se deben considerar las actividades que guardan relación con los servicios de bienestar general y de atención a la comunidad con coberturas que se van desde el ámbito local, hasta el ámbito urbano e incluso, metropolitano; muchos de estos servicios han dejado de ser prestados exclusivamente por el sector oficial y cada vez más se ofrecen desde el sector privado.

## TÍTULO V. UNIDADES BÁSICAS DE PLANEAMIENTO (UBP)

**Artículo 530.** El modelo propuesto en el Documento técnico de soporte para el municipio de Mosquera, contempla la propuesta de tres niveles de articulación territorial, con el fin de tener una visión holística de la construcción del espacio urbano a partir del análisis del sistema de asentamientos, con sus dinámicas de uso y ocupación del suelo urbano y de expansión, con un análisis transversal que va desde la escala micro- predio a predio – hasta la identificación y propuesta del modelo de ocupación.

**Artículo 531.** Las Unidades Básicas de Planeamiento como instrumento de planificación de tercer nivel constituyen la herramienta de análisis, comprensión y articulación de las políticas generales del PBOT, especialmente con las dinámicas sectoriales, actuando como un instrumento en el cual se aplica la norma urbanística propuesta en el nivel de detalle requerido, dicha normativa se define partiendo de la asignación de uno o más tratamientos urbanísticos, dependiendo del nivel de complejidad de cada sector, en relación directa con las áreas de actividad identificadas, consecuente con las condiciones de cada sector de la ciudad, permitiendo hacer una mejor inversión de recursos e infraestructura atendiendo realmente los requerimientos de la comunidad.

**Artículo 532.** Para cada Unidad Básica de Planeamiento, se genera con el desarrollo de la ficha reglamentaria una norma urbanística o ficha reglamentaria, con base en el análisis actual del territorio y en la proyección de su desarrollo futuro. Tales fichas reglamentarias, se dirigen a determinar los usos específicos permitidos, intensidades de uso, cesiones obligatorias, porcentajes de ocupación, tipologías de edificaciones, cuota de estacionamientos y equipamiento comunal privado, entre otras, respondiendo a las condiciones específicas de cada sector.

**Artículo 533.** Las fichas normativas serán aprobadas mediante Decreto Reglamentario. El Concejo Municipal de Mosquera faculta a la Administración municipal, para reglamentar





## Acuerdo No. 32 del año 2013

(Diciembre 23 de 2013)

Página 150 de 167

por medio de Decretos, las fichas normativas de cada una de las Unidades Básicas de Planeamiento (UBP), en los seis meses posteriores a la aprobación de la presente revisión.

**Artículo 534.** Las siguientes son las Unidades Básicas de Planeación que se incorporan dentro de los instrumentos de planeamiento en el Plan Básico de Ordenamiento Territorial, las cuales fueron adoptadas por los respectivos decretos municipales, y deberán estar articuladas a las disposiciones del presente acuerdo:

UBP ZONA FRANCA – MONTANA  
UBP TERMINAL  
UBP POBLADO  
UBP PRADERAS  
UBP SALESIANOS  
UBP NÚCLEO FUNDACIONAL  
UBP EL TRÉBOL  
UBP GUALÍ CENTRAL  
UBP LA ESTANCIA  
UBP DIAMANTE  
UBP PESQUERA  
UBP PORVENIR  
UBP SIETE TROJES  
UBP SERREZUELA  
UBP LA FRAGUA  
UBP SAN FRANCISCO

### Capítulo 1.

#### UBP Zona Franca – Montana.

**Artículo 535.** Esta Unidad Básica de Planeamiento, está localizada al costado Occidental del municipio. Limita al norte con límites administrativos del municipio de Madrid. Al oriente con zona rural y de expansión del municipio de Mosquera y el barrio El Poblado por la calle 9 y parte de la 10. Al sur con los barrios Villa Marcela y Salesianos y al occidente con la vía variante Troncal de Occidente y la Carrera 3. La UBP Zona Franca-Montana, cuenta con un área de 2.515.296 m<sup>2</sup>.

**Artículo 536.** Áreas de actividad. Con base en el análisis de usos existentes y las tendencias de ocupación de los predios libres para el desarrollo de la UBP zona Franca – Montana, se propone la delimitación de áreas de actividad industrial y una tendencia de desarrollo de predios disponibles para el mismo fin.

**Artículo 537.** Tratamientos. Con base en el análisis de usos, alturas y áreas de actividad de la UBP Zona Franca Montana, se propone la articulación de polígonos para la aplicación de tratamientos de desarrollo y mejoramiento integral restructurante y complementario.

### Capítulo 2.

#### UBP Terminal.

## Acuerdo No. 32 del año 2013

(Diciembre 23 de 2013)

Página 151 de 167

**Artículo 538.** La Unidad Básica de Planeamiento Terminal, está localizada sobre el costado Noroccidental del municipio. Limita al norte con parte de suelo de expansión del municipio de Mosquera y con el municipio de Funza, al oriente con el municipio de Funza, al sur con los barrios Praderas de Mosquera y el Poblado y al occidente con la Calle 9 y parte del suelo de expansión urbana del municipio. La UBP Terminal, cuenta con un área de 652.748 m<sup>2</sup>.

**Artículo 539.** Áreas de Actividad. Con base en el análisis de usos existentes y las tendencias de ocupación de los predios libres para el desarrollo de la UBP Terminal, se propone la delimitación de áreas de actividad residencial neta y con áreas delimitadas de comercio y servicios. Hacia el sector del Terminal de transportes se identifica una zona con predios libres para el desarrollo con una tendencia a la prestación de servicios comerciales y hacia el costado accidental una tendencia netamente industrial.

**Artículo 540.** Tratamientos. Con base en el análisis de usos, alturas y áreas de actividad de la UBP Terminal, se propone la articulación de polígonos para la aplicación de tratamientos de desarrollo en sus diferentes modalidades y de consolidación urbanística.

### Capítulo 3. UBP Dalco - Poblado

**Artículo 541.** UBP DALCO - POBLADO. Esta Unidad Básica de Planeamiento se localiza sobre el costado Occidental del municipio. Limita al norte con la Carrera 14 y la calle 10. Al oriente con los límites de la UBP praderas. Al sur con el cruce entre la calle 10 y la Carrera 3 y al Occidente con la calle 10. La UBP Dalco- El Poblado, cuenta con un área de 597.458 m<sup>2</sup>.

**Artículo 542.** Áreas de Actividad. Con base en el análisis de usos existentes y las tendencias de ocupación de los predios libres para el desarrollo de la UBP Dalco - El Poblado, se propone la delimitación de áreas de actividad residencial neta y con áreas delimitadas de comercio y servicios. Así como también una tendencia de predios disponibles para el mismo fin.

**Artículo 543.** Tratamientos. Con base en el análisis de usos, alturas y áreas de actividad de la UBP Dalco – Poblado, se propone la articulación de polígonos para la aplicación de tratamientos de desarrollo en sus diferentes modalidades, de consolidación urbanística, de mejoramiento integral y de renovación urbana.

### Capítulo 4. UBP Praderas

**Artículo 544.** La Unidad Básica de Planeamiento Praderas, está localizada sobre el costado Noroccidental del municipio. Limita al norte y al oriente con el municipio de Funza, al sur con la Avenida Las Palmas y el barrio El Cabrero. Al occidente con la urbanización El Poblado, Altos de San Juan, San Teimo. La UBP Praderas, cuenta con un área de 591.347 m<sup>2</sup>.

**Artículo 545.** Áreas de Actividad. Con base en el análisis de usos existentes y las tendencias de ocupación de los predios libres para el desarrollo de la UBP Praderas, se



**Acuerdo No. 32 del año 2013**  
(Diciembre 23 de 2013)

Página 152 de 167

propone la delimitación de áreas de actividad residencial neta y con áreas delimitadas de comercio y servicios, además de un área de infraestructura dotacional.

**Artículo 546.** Tratamientos. Con base en el análisis de usos, alturas y áreas de actividad de la UBP Praderas, se propone la articulación de cinco polígonos para la aplicación de tratamientos de desarrollo en sus diferentes modalidades, de consolidación urbanística, de mejoramiento integral y de renovación urbana.

**Capítulo 5.**  
**UBP Salesianos**

**Artículo 547.** La UBP Salesianos, se encuentra localizada al costado Occidental del municipio. Limita al norte con el barrio La Cumbre, al oriente con los barrios Quimisul, El Carmen y la Av. Las Palmas, al sur con el trazado Tren de Cercanías y al occidente con la Carrera 10 y el barrio El dorado. La UBP Salesianos, cuenta con un área de 509.280 m<sup>2</sup>.

**Artículo 548.** Áreas de Actividad. Con base en el análisis de usos existentes y las tendencias de ocupación de los predios libres para el desarrollo de la UBP Salesianos, se propone la delimitación de áreas de actividad residencial neta y con áreas delimitadas de comercio y servicios. Hacia el costado sur encontramos un área de infraestructura dotacional y una tendencia al desarrollo de predios libres por plan parcial.

**Artículo 549.** Tratamientos. Con base en el análisis de usos, alturas y áreas de actividad de la UBP Salesianos, se propone la articulación de polígonos para la aplicación de tratamientos de desarrollo en sus diferentes modalidades, de consolidación urbanística y de mejoramiento integral.

**Capítulo 6.**  
**UBP Núcleo Fundacional**

**Artículo 550.** La UBP Núcleo Fundacional, está localizada al costado Occidental del municipio. Limita al norte con el trazado Tren de cercanías y la calle 3. Al oriente con trazado Tren de cercanías y la Carrera 5E. Al sur y al Occidente con la variante transversal de occidente. La UBP Núcleo Fundacional, cuenta con un área de 811.983 m<sup>2</sup>.

**Artículo 551.** Áreas de Actividad. Con base en el análisis de usos existentes y las tendencias de ocupación de los predios libres para el desarrollo de la UBP Núcleo Fundacional, se propone la delimitación de áreas de actividad residencial neta y con áreas delimitadas de comercio y servicios, así como zonas mixtas que combinan vivienda y actividades comerciales. Hacia el costado suroriental encontramos áreas de infraestructura dotacional y Espacio Público.

**Artículo 552.** Tratamientos. Con base en el análisis de usos, alturas y áreas de actividad de la UBP Núcleo Fundacional, se propone la articulación de polígonos para la aplicación de tratamientos de desarrollo, de consolidación urbanística y de renovación urbana.

**Capítulo 7**  
**UBP Trébol**



## Acuerdo No. 32 del año 2013

(Diciembre 23 de 2013)

Página 153 de 167

**Artículo 553.** La UBP Trébol, está localizada al costado occidental del municipio. Limita al norte con la Carrera 3. Al oriente con la perimetral Funza y los barrios La cabaña y Porvenir centro. Al sur con La Ciénaga del Guali, y la Carrera 5. Y al occidente con el trazado del ferrocarril. La UBP Trébol, cuenta con un área de 796.956 m<sup>2</sup>.

**Artículo 554.** Áreas de Actividad. Con base en el análisis de usos existentes y las tendencias de ocupación de los predios libres para el desarrollo de la UBP Trébol, se propone la delimitación de áreas de actividad residencial neta y con áreas delimitadas de comercio y servicios, así como zonas mixtas que combinan vivienda y actividades comerciales. Hacia el costado suroriental encontramos áreas de infraestructura dotacional y Espacio Público.

**Artículo 555.** Tratamientos. Con base en el análisis de usos, alturas y áreas de actividad de la UBP Trébol, se propone la articulación de polígonos para la aplicación de tratamientos de desarrollo, de consolidación urbanística y de renovación urbana.

### Capítulo 8. UBP Guali Central

**Artículo 556.** La UBP Guali Central, está localizada en la zona central del municipio. Limita al norte con la Carrera 5, al oriente con el municipio de Funza, al sur con la Ciénaga del Guali. Al occidente con la Ciénaga del Guali y en la Carrera 5. La UBP Guali Central, cuenta con un área de 843.063 m<sup>2</sup>.

**Artículo 557.** Áreas de Actividad. Con base en el análisis de usos existentes y las tendencias de ocupación de los predios libres para el desarrollo de la UBP Guali Central, se propone la delimitación de áreas de actividad residencial neta y áreas delimitadas de comercio y servicios sobre la franja occidental y un área netamente industrial. La tendencia de desarrollo de esta UBP se centra en la consolidación de vivienda e industria configurando, en lo posible bordes de mitigación de impactos.

**Parágrafo:** Las industrias que se encuentren instaladas en esta zona, además de cumplir con las normas ambientales de la Corporación Autónoma Regional CAR, y las de la Secretaría de Medio Ambiente y Desarrollo Agropecuario, deberán demostrar con los respectivos soportes y a través de estudios técnicos que no generan ningún tipo de impacto al medio ambiente, ni a la población circundante, para poder continuar funcionando.

**Artículo 558.** Tratamientos. Con base en el análisis de usos, alturas y áreas de actividad de la UBP Guali Central, se propone la articulación de polígonos para la aplicación de tratamientos de consolidación urbanística, desarrollo y mejoramiento integral en sus modalidades restructurante y complementario.

### Capítulo 9. UBP Estancia

**Artículo 559.** La UBP la Estancia, está localizada en la parte central del municipio. Limita al norte con la ciénaga del Guali, al oriente con el municipio de Funza, al sur con trazado Troncal de Occidente, al occidente con la Carrera 5. La UBP la Estancia, cuenta con un área de 1.072.410 m<sup>2</sup>

**Acuerdo No. 32 del año 2013**  
(Diciembre 23 de 2013)

Página 154 de 167

**Artículo 560.** Áreas de Actividad. Con base en el análisis de usos existentes y las tendencias de ocupación de los predios libres para el desarrollo de la UBP la Estancia, se propone la identificación de áreas de actividad industrial y un área de actividades recreativas por la presencia del club La Estancia.

**Parágrafo:** Las industrias que se encuentren instaladas en esta zona, además de cumplir con las normas ambientales de la Corporación Autónoma Regional CAR, y las de la Secretaría de Medio Ambiente y Desarrollo Agropecuario, deberán demostrar con los respectivos soportes y a través de estudios técnicos que no generan ningún tipo de impacto al medio ambiente, ni a la población circundante, para poder continuar funcionando.

**Artículo 561.** Tratamientos. Con base en el análisis de usos, alturas y áreas de actividad de la UBP La Estancia, se propone la articulación de polígonos para la aplicación de tratamientos de consolidación urbanística y desarrollo.

**Capítulo 10.**  
**UBP Diamante**

**Artículo 562.** La UBP El Diamante, está localizada sobre el costado oriental del municipio. Limita al norte con la vía Troncal de occidente, al oriente con la transversal 1. Al sur con la vía proyectada Tomas Cipriano de Mosquera y al occidente con la Carrera 4. La UBP El Diamante, cuenta con un área de 611.087 m2.

**Artículo 563.** Áreas de Actividad. Con base en el análisis de usos existentes y las tendencias de ocupación de los predios libres para el desarrollo de la UBP El Diamante, se propone la delimitación de áreas de actividad netamente residencial, con una tendencia al uso de predios libres para el desarrollo con el mismo fin.

**Parágrafo:** Las industrias que se encuentren instaladas en esta zona, además de cumplir con las normas ambientales de la Corporación Autónoma Regional CAR, y las de la Secretaría de Medio Ambiente y Desarrollo Agropecuario, deberán demostrar con los respectivos soportes y a través de estudios técnicos que no generan ningún tipo de impacto al medio ambiente, ni a la población circundante, para poder continuar funcionando.

**Artículo 564.** Tratamientos. Con base en el análisis de usos, alturas y áreas de actividad de la UBP Diamante, se propone la articulación de dos polígonos para la aplicación de tratamientos de consolidación urbanística y desarrollo.

**Capítulo 11.**  
**UBP Pesquera**

**Artículo 565.** La UBP Pesquero, está localizada al Oriente del municipio. Limita al norte con la vía Troncal de Occidente, al oriente con la Transversal 1. Al sur con la vía proyectada Tomas Cipriano de Mosquera. Al occidente con zona rural del municipio y predios en desarrollo. La UBP Pesquero, cuenta con un área de 762.898 m2.



**Acuerdo No. 32 del año 2013**  
(Diciembre 23 de 2013)

Página 155 de 167

**Artículo 566.** Áreas de Actividad. Con base en el análisis de usos existentes y las tendencias de ocupación de los predios libres para el desarrollo de la UBP Pesquero, se propone la delimitación de áreas de actividad residencial y de usos industriales. La tendencia de los predios libres para el desarrollo es la ocupación de usos comerciales y de servicios por su cercanía a la vía Troncal de Occidente.

**Parágrafo:** Las industrias que se encuentren instaladas en esta zona, además de cumplir con las normas ambientales de la Corporación Autónoma Regional CAR, y las de la Secretaría de Medio Ambiente y Desarrollo Agropecuario, deberán demostrar con los respectivos soportes y a través de estudios técnicos que no generan ningún tipo de impacto al medio ambiente, ni a la población circundante, para poder continuar funcionando.

**Artículo 567.** Tratamientos. Con base en el análisis de usos, alturas y áreas de actividad de la UBP Pesquero, se propone la articulación de polígonos para la aplicación de tratamientos de consolidación urbanística y desarrollo.

**Capítulo 12.**  
**UBP Porvenir**

**Artículo 568.** La UBP Porvenir, esta Unidad está localizada al oriente del municipio. Limita al norte con el municipio de Funza, al oriente con el Río Bogotá, al sur con una vía de carácter rural y predios rurales del municipio y al oriente con el barrio Managua. La UBP Porvenir, cuenta con un área de 1.607.503 m<sup>2</sup>.

**Artículo 569.** Áreas de Actividad. Con base en el análisis de usos existentes y las tendencias de ocupación de los predios libres para el desarrollo de la UBP Porvenir. Se propone la delimitación de áreas de actividad residencial, de comercio y servicios y de usos industriales. Con una tendencia al desarrollo de usos industriales.

**Artículo 570.** Tratamientos. Con base en el análisis de usos, alturas y áreas de actividad de la UBP Porvenir, se propone la articulación de polígonos para la aplicación de tratamientos de consolidación urbanística desarrollo y mejoramiento integral.

**Capítulo 13.**  
**UBP Siete Trojes**

**Artículo 571.** La UBP Siete Trojes, está localizada hacia el sector Noroccidental del municipio de Mosquera. Limita al norte con zona rural del municipio. Al oriente con la vía perimetral Mosquera Funza. Hacia el sur con la UBP Terminal. Hacia el occidente predios del área rural del municipio y la UBP Zona Franca- Montana. La UBP Siete Trojes cuenta con un área de 536.998 m<sup>2</sup>.

**Artículo 572.** Áreas de Actividad. Con base en el análisis de usos existentes y las tendencias de ocupación de los predios libres para el desarrollo de la UBP Siete Trojes, la revisión del PBOT Mosquera propone la delimitación de áreas de actividad residencial y en menor proporción un uso comercial y de servicios.



## Acuerdo No. 32 del año 2013

(Diciembre 23 de 2013)

Página 156 de 167

**Artículo 573.** Tratamientos. Con base en el análisis de usos, alturas y áreas de actividad de la UBP Siete Trojes, se propone la articulación de polígonos para la aplicación de tratamientos de desarrollo.

### Capítulo 14. UBP La Fragua

**Artículo 574.** La UBP denominada La Fragua, está localizada hacia el sector Occidental del municipio. Limita al a norte con la Troncal de Occidente. Al oriente con límites del predio de la Universidad Nacional. Hacia el sur con la vía proyectada Tomas Cipriano de Mosquera. Hacia el occidente limita con los predios del área de expansión urbana Serrezuela. La UBP La Fragua, cuenta con un área de 1.228.740m<sup>2</sup>

**Artículo 575.** Áreas de Actividad. Con base en el análisis de usos existentes y las tendencias de ocupación de los predios libres para el desarrollo de la UBP La Fragua, se propone la delimitación de áreas de actividad industrial y en menor proporción un uso comercial y de servicios con una tendencia al desarrollo industrial.

**Artículo 576.** Tratamientos. Con base en el análisis de usos, alturas y áreas de actividad de la UBP La Fragua, se propone articular polígonos para la aplicación de tratamientos de consolidación urbanística y desarrollo integral.

### Capítulo 15. UBP Serrezuela

**Artículo 577.** La UBP Serrezuela, está localizada hacia el sector Occidental del municipio. Limita al a norte con la variante Troncal de Occidente. Al oriente con la vía Mondoñedo y parte de la variante troncal de occidente. Hacia el sur con límites con la zona suburbana residencial Serrezuela. Hacia el occidente con parte del río Subachoque y predios del área rural del municipio. La UBP Serrezuela cuenta con un área de 2.226.499 m<sup>2</sup>.

**Artículo 578.** Áreas de Actividad. Con base en el análisis de usos existentes y las tendencias de ocupación de los predios libres para el desarrollo de la UBP Serrezuela, se propone la delimitación de áreas de actividad Residencial neta y área integral mixta.

**Artículo 579.** Tratamientos. Con base en el análisis de usos, alturas y áreas de actividad de la UBP San Jorge, se propone la articulación de polígonos para la aplicación de tratamientos de consolidación urbanística y desarrollo integral.

### Capítulo 16. UBP San Francisco

**Artículo 580.** La UBP San Francisco, está localizada hacia el sector Oriental del municipio de Mosquera. Limita al a norte con la vía perimetral Diamante- Porvenir. Al oriente con zona de protección. Hacia el sur con la vía perimetral rural. Hacia el occidente con predios que conforman la UBP Diamante. La UBP San Francisco cuenta con un área de 342.532 m<sup>2</sup>.



## Acuerdo No. 32 del año 2013

(Diciembre 23 de 2013)

Página 157 de 167

**Artículo 581.** Áreas de Actividad. Con base en el análisis de usos existentes y las tendencias de ocupación de los predios libres para el desarrollo de la UBP Siete Trojes, la revisión del PBOT Mosquera propone la delimitación de áreas de actividad residencial y en menor proporción en uso comercial y de servicios configurando los bordes de mitigación de impactos.

**Artículo 582.** Tratamientos. Con base en el análisis de usos, alturas y áreas de actividad de la UBP Siete Trojes, se propone la articulación de polígonos para la aplicación de tratamientos de desarrollo.

### QUINTA PARTE. PROGRAMA DE EJECUCIÓN

**Artículo 583.** DEFINICIÓN. De conformidad al Artículo 18 de la Ley 388 de 1997, "el Programa de Ejecución define con carácter obligatorio, las actuaciones sobre el territorio previstas en el Plan de Ordenamiento Territorial, que serán ejecutadas durante el periodo de la correspondencia administración Municipal o Distrital, de acuerdo con lo definido en el correspondiente Plan de Desarrollo, señalando las prioridades, la programación de actividades, las entidades responsables y los recursos respectivos.

**Parágrafo 1:** El programa de ejecución se integrará al Plan de Inversiones, de tal manera que conjuntamente con éste será puesto a consideración del concejo por el alcalde, y su vigencia se ajustará a los períodos de las administraciones municipales y distritales.

**Parágrafo 2:** Dentro del programa de ejecución se definirán los programas y proyectos de infraestructura de transporte y servicios públicos domiciliarios que se ejecutarán en el periodo correspondiente, se localizarán los terrenos necesarios para atender la demanda de vivienda de interés prioritario y/o social en el municipio y las zonas de mejoramiento integral, señalando los instrumentos para su ejecución pública o privada. Igualmente se determinarán los inmuebles y terrenos cuyo desarrollo o construcción se consideren prioritarios. Todo lo anterior, atendiendo las estrategias, parámetros y directrices señaladas en el plan de ordenamiento."

**Artículo 584.** ANÁLISIS FINANCIERO. La estimación del presente programa de ejecución se hará teniendo como fuentes de información principal para el caso de los ingresos el análisis histórico del comportamiento de los mismos en el municipio, igualmente se tiene como referencia el Plan Plurianual de inversiones aprobado en el Plan de Desarrollo 2012 – 2015 "Gobierno siempre en marcha: Mosquera ciudad de oportunidades" y correspondientes a las vigencias 2013 y 2014 en consecuencia con el periodo de gobierno por ejecutar de la actual administración municipal.

**Parágrafo:** Se consideran como fuentes principales para financiar los diferentes programas y proyectos los recursos propios del municipio, representados básicamente en sus ingresos corrientes, las transferencias a través del Sistema General de participaciones, los recursos por valorización que estarán encaminados a la cofinanciación del Sistema Vial y de Transporte, la plusvalía, cofinanciación de proyectos por parte del gobierno departamental y nacional y otras fuentes de financiación como los recursos establecidos por la ley 99 al medio ambiente y contribuciones privadas o de otro orden.





## Acuerdo No. 32 del año 2013

(Diciembre 23 de 2013)

Página 158 de 167

**Artículo 585. PROGRAMAS Y PROYECTOS A EJECUTAR.** Con base en lo anterior, de conformidad al Plan de Desarrollo Municipal y al documento técnico de soporte del Plan Básico de Ordenamiento Territorial, se establecieron como prioritarias las siguientes actuaciones sobre el Municipio.

### PROYECTOS PRIORITARIOS

#### POLÍTICA DE FOMENTO Y GESTION AMBIENTAL. Proyectos Prioritarios

Recuperación de la Ciénaga del Guali. Mosquera dentro de su ámbito territorial posee parte del Humedal del Guali dentro del área urbana, este elemento de la estructura ecológica principal actualmente está desarticulado de la estructura urbana razón por la cual no se han dado procesos de apropiación y el municipio no ha logrado integrarlo al proceso de urbanización. Se hace necesario que la estructura urbana integre este elemento de la estructura ecológica principal de manera clara a través del proceso de urbanización.

Se plantea la recuperación ambiental, el saneamiento hídrico y la reforestación en un área de 60.000 mts., pertenecientes a la ronda de conservación, con especies nativas de la Ciénaga del Guali, declarando esta zona como de manejo especial, tratándola técnica y conjuntamente entre los municipios que están afectados por su contaminación y desecación con plantas de tratamiento desde las bocatomas y demás medidas pertinentes como se establece en el plan.

A través del programa Ecosistemas Estratégicos y Biodiversidad del Plan de desarrollo Gobierno Siempre en Marcha – Mosquera Ciudad de Oportunidades, se busca igualmente involucrar a las Industrias aledañas tanto a la Ciénaga del Guali como de la Laguna de la Herrera, a las actividades y proyectos promovidos por el Municipio que buscan la recuperación de las rondas protectoras de estos dos cuerpos de agua.

Conservación Laguna de La Herrera. Con base a lo establecido en el Acuerdo CAR No 21 de 2009 es necesario con los condicionamientos técnicos establecidos en este documento iniciar de manera intensa la conservación de la Laguna, a través de proyectos de reforestación y protección de las franjas mínimas establecidas.

Humedal de las Tingúa. Es necesario delimitar cartográficamente el espejo de agua y la ronda de protección de este importante humedal que hace parte del área de influencia del distrito de riego la ramada, y realizar las acciones necesarias para su recuperación y protección. A este al respecto la CAR le informo al Municipio que esta Corporación suscribió con la firma Planeación Ecológica Ltda, el contrato No. 921 de 2012, cuyo objeto es "Delimitación y caracterización biofísica de setenta (70) humedales priorizados en la jurisdicción de la Car, incluyendo la determinación de la cota de máxima inundación y su correspondiente área de protección", contrato que se encuentra en ejecución y en donde se incluye al Humedal La Tingúa como uno de los 70 ecosistemas de humedal a delimitar y caracterizar.

Otro programa consiste en la verificación de la legalidad minera (título minero de Ingeominas) y cumplimiento del plan de manejo ambiental de las receberas que operan en el Municipio promoviendo el desarrollo ambiental sostenible así como las compensaciones a que haya lugar.





## Acuerdo No. 32 del año 2013

(Diciembre 23 de 2013)

Página 159 de 167

**Prioridad.** El programa de ejecución considera que el desarrollo de esta actuación debe tener una prioridad alta en razón a su carácter ambiental.

**Entidad Responsable.** El desarrollo de esta actuación estará a cargo de la Secretaría de Medio Ambiente y Desarrollo Agropecuario.

### **POLÍTICA DEL SISTEMA DE INFRAESTRUCTURA VIAL Y DE TRANSPORTE. Proyectos Prioritarios**

Ampliar la malla vial en un 7,14% beneficiando a la población del casco urbano y del sector rural del municipio de Mosquera.

Recuperar cerca de 35.000 m<sup>2</sup> de pavimentos, entre nuevos, reconstruidos y parcheos a lo largo y ancho de la jurisdicción del municipio. Se busca, entre otros, lograr los siguientes beneficios: Continuar con la recuperación del espacio público y las vías del municipio; Colaborar con el mejoramiento de la calidad de vida de los habitantes del sector, que en la actualidad sufre las consecuencias del mal estado de la vía; aumentar el patrimonio del municipio mejorando su infraestructura vial; cumplir con la meta establecida en el plan indicativo de la secretaría relacionado con la ampliación de la malla vial y el mantenimiento y señalización de la misma.

Beneficiar a 3000 Mosquerunos con la construcción de espacio público y mantenimiento de ciclorutas.

Promover y gestionar los proyectos y recursos necesarios, para la ejecución de obras viales y de conectividad regional, en conjunto con la Nación, Departamento, Distrito y demás Municipios colindantes.

**Prioridad.** El programa de ejecución considera que el desarrollo de estas actuaciones debe tener una prioridad alta en razón a su carácter.

**Entidad Responsable.** El desarrollo de estas actuaciones estarán a cargo de la Secretaría de Infraestructura y Servicios Públicos y de la Secretaría de Planeación y Ordenamiento Territorial.

### **POLÍTICA DEL SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS Y ESPACIO PÚBLICO. Proyectos Prioritarios a Escala Urbana**

Realizar los estudios y diseños necesarios para la construcción de dos (2) Centros de Desarrollo Integral en el municipio durante el cuatrienio buscando la descentralización la oferta Institucional de la Alcaldía Municipal.

Realizar los estudios, diseños y construcción de un (1) CAME (Centro de Atención Municipal Especializado) durante el cuatrienio 2012-2015 para atender trámites y servicios de la población mosqueruna.

Construir 3.000 m<sup>2</sup> de andenes, alamedas y demás obras de urbanismo que garanticen la recuperación del espacio público durante el cuatrienio de gobierno.

La construcción, dotación y operación de la E.S.E. María Auxiliadora garantizará una nueva infraestructura física, dotación biotecnológica y médica para el hospital que se

Carrera 2 No 2 -68 Mosquera, Cundinamarca. Tel: 8275735.

WEB: [www.wix.com/concejomosquera/concejomosquera](http://www.wix.com/concejomosquera/concejomosquera)

email: [concejomosquera@yahoo.es](mailto:concejomosquera@yahoo.es)

## Acuerdo No. 32 del año 2013

(Diciembre 23 de 2013)

Página 160 de 167

merece Mosquera que permitirá suplir la demanda insatisfecha actual de los servicios de salud y su proyección, acorde a las estadísticas actuales en la prestación de servicios de salud, al crecimiento demográfico e industrial del municipio y de la región, permitiendo la integralidad, continuidad, seguridad y oportunidad en la atención de los usuarios que acuden a la institución y que hagan parte de los diferentes regímenes del Sistema General de Seguridad Social en Salud.

Construcción de al menos tres (3) Instituciones Educativas: 1) Colegio Siete Trojes (La Armonía), 2) Colegio a ubicarse en el área de cesión para equipamiento del proyecto urbanístico Ciudad de los Puertos, 3) Ampliación Nuevo Milenio, 9 aulas, 4) Colegio La Unidad, a ubicarse en el área de cesión para equipamiento del proyecto urbanístico Campiñas de San Gabriel y 5) Colegio El Ruby a ubicarse en el área de cesión para equipamiento del proyecto urbanístico Reserva de Mallorca.

Construcción del Centro Acuático que permita encausar la demanda de población que manifiesta la necesidad de acceder a procesos de formación en natación y ofrecer dentro del municipio en condiciones técnicas adecuadas, procesos de formación, recreación y terapia acordes a las expectativas de cada grupo de interés identificado, así se satisficieran los requerimientos de escuela de natación.

Construcción del Parque Integral Sector Puente Grande. Ubicado en el Casco Urbano Oriental del Municipio, colindando con los Barrios Porvenir I y II, con un área aproximada de 30.000 m<sup>2</sup>, pretende igualmente solucionar la ausencia de espacio público y de equipamiento de este Sector. El diseño definido por el Municipio, plantea la construcción de Canchas Múltiples, juegos infantiles, senderos peatonales, zonas verdes, ciclorutas, y la construcción de un Jardín Infantil.

Construcción de la Sub estación de policía, a construirse en el área de cesión para equipamiento del proyecto denominado Praderas de Mosquera II, que busca garantizar la Seguridad y tranquilidad pública, fundamentadas en la prevención, investigación y control de delitos y contravenciones, que generen condiciones para que la comunidad ejerza sus derechos y libertades públicas.

Prioridad. El programa de ejecución considera que el desarrollo de estas actuaciones debe tener una prioridad alta en razón a su carácter.

Entidad Responsable. El desarrollo de estas actuaciones estará a cargo de la Secretaría de Infraestructura y Servicios Públicos, de la Secretaría de Educación, de la Secretaría de Deporte y Recreación y de la Secretaría de Gobierno.

### **POLÍTICA DEL SISTEMA DE INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS PÚBLICO. Proyectos Prioritarios**

Gestionar la construcción de 1300 metros lineales de alcantarillado durante el cuatrienio de gobierno con el fin de dar solución a sectores específicos del sector noroccidente del municipio de Mosquera

Construcción de alcantarillado para mínimo cien (100) Predios del Sector el Charquito en el Municipio de Mosquera durante el cuatrienio

## Acuerdo No. 32 del año 2013

(Diciembre 23 de 2013)

Página 161 de 167

Ampliar la Capacidad de Bombeo de Aguas Lluvias en mínimo 1800 litros por segundo durante el cuatrienio en el Municipio de Mosquera para beneficiar a toda la población Mosqueruna

Al finalizar el cuatrienio de gobierno, contar con el 100% de la Construcción de la Estación de Bombeo de Aguas Negras y Lluvias en la zona centro del municipio

Al finalizar el cuatrienio de gobierno, contar con el 100% de la Construcción del Canal Novillero con descarga al río Subachoque para evacuar oportunamente las aguas lluvias, prevenir las inundaciones en la zona centro y realizar la separación de las aguas negras y lluvias.

Gestionar la entrega y posterior optimización de los sistemas de alcantarillados de los sectores Diamante Oriental, Diamante Occidental, EL Lucero, Porvenir, Sabana y Planadas, en el marco del Plan de Saneamiento y Manejo de Vertimientos (PSMV), y en el marco del Plan Maestro de Alcantarillado para este Sector.

Elaborar estudios y diseños para (1) Proyecto de Alcantarillado Rural durante el cuatrienio con el fin de viabilizar ante otras entidades, recursos para su ejecución

Poner en funcionamiento tres (3) equipos de bombeo mejorando el Sistema de Bombeo Aguas Lluvias del sector Sabana en beneficio de la población de este sector durante el cuatrienio

Beneficiar a 5000 habitantes del municipio de Mosquera, especialmente en los sectores Zona Centro, Puentes, Parcelas, Los Pinos, El Pencal con la construcción de una etapa de la red de acueducto veredal que conecte la Zona Centro con las veredas definidas.

Construcción un (1) de tanque de 1.000 m<sup>3</sup> para el aumento de presión en sector occidente, para mejorar las condiciones de prestación del servicio a cerca de 24.000 personas durante el cuatrienio de gobierno.

Poner en funcionamiento en cuatro (4) sectores Porvenir Río 1 y 2, Planadas y Sabana la red de agua potable con las respectivas verificaciones, corrección de fallas y puesta en marcha durante el cuatrienio.

Garantizar la adecuada prestación del servicio de acueducto al sector de Porvenir Río, Sabana y Planadas, optimizando y garantizando los recursos para la financiación de la operación a través de la instalación de 800 micromedidores durante el cuatrienio.

Alcanzar la cobertura con calidad y eficiencia del 100% (18.949) de los predios urbanos con servicio de aseo durante el cuatrienio, buscando garantizar el mejoramiento de las necesidades básicas de la población mosqueruna.

Aumentar al 65% (400) de los predios en la zona rural con la prestación del servicio de aseo con calidad y eficiencia, principalmente en los Sectores de Parcelas, Pencal y Playón durante el cuatrienio de gobierno

2012-2015



## Acuerdo No. 32 del año 2013

(Diciembre 23 de 2013)

Página 162 de 167

Realizar la actualización, implementación y seguimiento del (1) Plan de Gestión Integral de Residuos Sólidos - PGIRS durante el cuatrienio con el fin de implementar estrategias para la disposición y manejo adecuado de los Residuos Sólidos generados en el municipio, contribuyendo al mejoramiento de la Salud Pública.

Elaborar un (1) Estudio Previo Técnico para la ejecución de un plan piloto de subterranización (canalización) de redes Eléctricas en un sector del municipio de acuerdo al Artículo 451 del PBOT y actualizar el Inventario de Alumbrado Público durante el cuatrienio de gobierno.

Prioridad. El programa de ejecución considera que el desarrollo de estas actuaciones debe tener una prioridad alta en razón a su carácter.

Entidad Responsable. El desarrollo de estas actuaciones estará a cargo de la Secretaría de Infraestructura y Servicios Públicos, la empresa EAMOS y la Empresa Hydros Mosquera, para efectos del PGIRS este estará a cargo de la Secretaría de Medio Ambiente y desarrollo Agropecuario.

### **POLÍTICA DE ASENTAMIENTOS Y VIVIENDA. Proyectos Prioritarios**

Diseñar y gestionar en el cuatrienio, un (1) proyecto de reubicación para las familias en Zona de Alto Riesgo atendiendo principalmente a las familias de los sectores Porvenir I, II, Sabana y Los Puentes (Sector El Mirador) del Municipio de Mosquera.

Construcción Proyecto de Interés Prioritario denominado Senderos de Siete Trojes. El proyecto se encuentra ubicado en el Casco Urbano Central del Municipio, en el costado nor occidental, goza de una ubicación estratégica, rodeado de centros educativos de mediana escala, de equipamiento urbanos, y se enmarca dentro de una malla vial adecuada para su futuro desarrollo

El proyecto contempla dentro de su desarrollo, la construcción de 500 apartamentos, zonas verdes, equipamiento comunal, zonas de parqueo, áreas recreativas, senderos peatonales en conjunto cerrado. Va enfocado a las familias Mosquerunas de bajos estratos que aún no poseen vivienda y adicionalmente cumplan con los requisitos establecidos.

Dentro de este marco, el Municipio tiene contemplado dentro de su Plan de Desarrollo, gestionar y ejecutar 1 plan de mejoramiento de vivienda y 1 plan de embellecimiento de fachadas, los cuales estarían dirigidos a la población de bajos ingresos y especialmente a los barrios con tratamiento de mejoramiento integral.

Prioridad. El programa de ejecución considera que el desarrollo de estas actuaciones debe tener una prioridad alta en razón a su carácter.

Entidad Responsable. El desarrollo de estas actuaciones estará a cargo de la Secretaría de Planeación y Ordenamiento Territorial.

### **POLÍTICA DE ÁREAS DE RIESGO Y AMENAZA. Proyectos Prioritarios**

De acuerdo con la ley 388 de 1997, art 35, el suelo de protección es prevaleciente y estará constituido por zonas y áreas de terrenos localizados dentro de cualquier clasificación, que





## Acuerdo No. 32 del año 2013

(Diciembre 23 de 2013)

Página 163 de 167

por sus características geográficas, paisajísticas o ambientales, o por formar parte de las zonas de utilidad pública para la ubicación de infraestructura para la provisión de servicios públicos domiciliarios, o de áreas de amenaza y riesgo no mitigable, para la localización de asentamiento humanos, tenga restringida la posibilidad de ser urbanizado.

El Artículo 41° de la Ley 1523 de 2012 establece que los organismos de planificación nacionales, regionales, departamentales, distritales y municipales, seguirán las orientaciones y directrices señalados en el plan nacional de gestión del riesgo y contemplarán las disposiciones y recomendaciones específicas sobre la materia, en especial, en lo relativo a la incorporación efectiva del riesgo de desastre como un determinante ambiental que debe ser considerado en los planes de desarrollo y de ordenamiento territorial, de tal forma que se aseguren las asignaciones y apropiaciones de fondos que sean indispensables para la ejecución de los programas y proyectos prioritarios de gestión del riesgo de desastres en cada unidad territorial.

El riesgo se define como las posibles consecuencias desfavorables económicas, sociales y ambientales que puede presentarse a raíz de la ocurrencia de un evento dañino en un contexto de debilidad social y física ante el mismo, como está definido por la Guía técnica para la incorporación de gestión del riesgo en los POT.

Para poder desarrollar sus acciones, la gestión del riesgo requiere: (i) conocer y monitorear el riesgo, (ii) determinar su nivel potencial de afectación (espacial y temporal), (iii) evaluar las medidas apropiadas para: corregirlo (mitigación), evitarlo (prevención), y asumirlo (preparativos para emergencias, mecanismos de seguros y de transferencia), y (iv) el diseño de las acciones de respuesta, rehabilitación y de reconstrucción.

Las zonas de riesgo del municipio de Mosquera se determinan al definir dentro del área de amenaza establecida, la presencia diferenciada de infraestructura, viviendas, población o bienes, considerando que el mayor riesgo se tiene donde existen los mayores grados de amenaza y la más alta presencia de bienes o personas susceptibles de afectación.

La gestión correctiva del riesgo para el municipio de Mosquera, se realiza mediante la zonificación y reglamentación de las áreas ya ocupadas consideradas en alto riesgo, determinando los tratamientos a seguir de acuerdo con la posibilidad técnica, económica y social de intervenirlo o de mitigarlo, dentro de los cuales se encuentra la recuperación urbanística, el mejoramiento integral de barrios y la reubicación de familias en alto riesgo, bajo la formulación de un plan municipal de gestión del riesgo - PMGR.

Se establecen las siguientes directrices para la zonificación del suelo de protección de las zonas de amenaza y riesgo del municipio:

Usos principales: Son usos principales la conservación de suelos y la restauración de la vegetación adecuada para la protección de los mismos, la conservación de fauna con de especies endémicas y en peligro de extinción, investigación y educación ambiental.

Usos compatibles: Son usos compatibles la rehabilitación forestal y ecológica, la recreación pasiva o contemplativa y la investigación.

Usos condicionados: Son usos condicionados la captación de aguas o incorporación de vertimientos, siempre y cuando no afecten el cuerpo de agua ni se realice sobre los nacimientos. Construcción de infraestructura de apoyo para actividades de recreación,



## Acuerdo No. 32 del año 2013

(Diciembre 23 de 2013)

Página 164 de 167

embarcaderos, puentes, y obras de adecuación, desagüe de instalaciones de acuicultura y extracción de material de arrastre.

Usos prohibidos: Se prohíben los siguientes usos agropecuarios, Industriales, urbanos y suburbanos, loteo y construcción de viviendas, minería, disposición de residuos sólidos, tala y rocería de la vegetación. Igualmente se consideran como tal todos los no previstos como usos principales, compatibles o condicionados y aquellos que le sean contrarios.

Reubicación de viviendas ubicadas sobre la Ronda del Rio Bogotá, barrios Porvenir I y II. Dentro del Plan de Desarrollo Municipal 2012-2015 "Gobierno Siempre en Marcha – Mosquera Ciudad de Oportunidades", se encuentra planteado el programa MENOR RIESGO, MAYOR CALIDAD DE VIDA, el cual busca un proyecto para la reubicación de las familias ubicadas en zonas de riesgo, especialmente en la ronda del río.

Con base en lo anterior el Municipio en el año 2007, adquirió los predios denominados Sectores 1, 2, 3 y 4, entre los cuales suman un Área Total de 16.217 m<sup>2</sup>, y se desengloban del predio de mayor extensión identificado con el No. catastral 04-00-0064-0003-000, ubicado en el Casco Urbano Oriental del Municipio.

En los predios en mención se planteaba el desarrollo urbanístico para la solución de 120 unidades de vivienda de interés social, dirigidas única y exclusivamente para la población ubicada sobre la ronda del Rio Bogotá, de los Barrios Porvenir I y II Sector.

Pese a lo anterior y después de una valoración de la localización de estos predios, y teniendo en cuenta la emergencia invernal por la que el Municipio de Mosquera atravesó en los años 2010 y 2011, se dio la necesidad de replantear la localización del proyecto de reubicación de estas familias, en parte (Lote B, con área de 23.000 mt<sup>2</sup> aproximadamente) del predio identificado con la cédula catastral 04-00-000-0064-0010-000, ubicado en el Sector de Puente Grande del Casco Urbano Oriental, a 500 mts aproximadamente de la ronda del Rio Bogotá. Predio sobre el cual ya se han adelantado los correspondientes diseños urbanísticos y arquitectónicos y donde igualmente se pretende reubicar la población ubicada en el sector denominado el Mirador por encontrarse en zona de riesgo por remoción en masa.

Adicionalmente a lo anterior el Municipio en conjunto con la Corporación Autónoma Regional de Cundinamarca CAR, firmo el Convenio Interadministrativo 1042 DE 2013, con un plazo de ejecución de 2 años y cuyo objeto es el aporte de recursos administrativos, técnicos, tecnológicos, físicos y financieros que cada entidad está en capacidad de aportar dentro del marco de competencias con el fin de desarrollar el proceso de reasentamiento involuntario de poseedores o propietarios, asentados en la zona de ronda de la fuente hídrica Rio Bogotá a la altura del Sector El Porvenir del Municipio de Mosquera, Cundinamarca

En el predio en mención, igualmente se pretende ubicar a la población ubicada en el Sector El Mirados del centro poblado Los Puentes, teniendo en cuenta que se encuentra en zona del Alto riesgo por remoción en masa.

Teniendo en cuenta que el Centro Poblado -Los Puentes- se encuentra localizado en un área de amenaza y riesgo por inundación, la revisión de PBOT Mosquera restringe la localización de nuevas viviendas, y mantiene su carácter de suelo rural, sin definir áreas de expansión. Se establece la prioridad de realizar el estudio específico que precise el





## Acuerdo No. 32 del año 2013

(Diciembre 23 de 2013)

Página 165 de 167

nivel de amenaza y riesgo y las correspondientes obras de mitigación de este centro poblado.

Se establece igualmente como proyecto prioritario la actualización del Plan Municipal de Gestión del Riesgo.

**Prioridad.** El programa de ejecución considera que el desarrollo de estas actuaciones debe tener una prioridad alta en razón a su carácter.

**Entidad Responsable.** El desarrollo de estas actuaciones estará a cargo de la Corporación Autónoma Regional CAR, y del Municipio de Mosquera.

### **POLÍTICA DE INMUEBLES DE DESARROLLO PRIORITARIO. Proyectos Prioritarios.**

**Ampliación Empresa Social del Estado (ESE).** Debido al incremento poblacional reciente la demanda en salud ha sobrepasado la posibilidad de oferta a través de la ESE María Auxiliadora, única IPS Pública en el municipio, lo que requiere de manera prioritaria la construcción de una nueva sede acorde a las necesidades presentes y futuras de la población de Mosquera, ubicada en todos los sectores del Municipio, especialmente aquellos cuyo tratamiento es de mejoramiento integral.

El municipio cuenta con un inmueble apropiado para tal fin y determinará los mecanismos de financiación priorizando los recaudados por la participación en la plusvalía, en cualquiera de las formas de pago descritas en el Artículo 84 de la Ley 388 de 1997; adicionalmente pueden incluir aportes privados y de cofinanciación del gobierno nacional y los demás que resulten del estudio detallado que realizará el municipio.

**Prioridad.** El programa de ejecución considera que el desarrollo de estas actuaciones debe tener una prioridad alta en razón a su carácter.

**Entidad Responsable.** El desarrollo de estas actuaciones estará a cargo de la Secretaría de Infraestructura y Servicios Públicos, de la Secretaría de Salud, de la Secretaría de Planeación y Ordenamiento Territorial y de la Empresa Social del Estado María Auxiliadora.

### **SEXTA PARTE OTRAS DISPOSICIONES**

**Artículo 586.** En caso que se presenten indeterminaciones en el articulado del presente Acuerdo, y/o ausencia de normas exactamente aplicables a una situación o de contradicciones en la normativa urbanística, de conformidad con el artículo 102 de la Ley 388 de 1997, la facultad de interpretación le corresponde a la autoridad de planeación, la cual emitirá sus conceptos mediante circulares que tendrán el carácter de doctrina para la interpretación de casos similares.

**Artículo 587. RÉGIMEN DE TRANSICIÓN.** Las solicitudes de licencias de Urbanismo y Construcción serán tramitadas y resueltas con fundamento en las normas vigentes en el momento de su radicación, tal y como lo establece el parágrafo del Artículo 16 del Decreto 1469 de 2010.



## Acuerdo No. 32 del año 2013

(Diciembre 23 de 2013)

Página 166 de 167

**Artículo 588.** Cuando una licencia pierda su vigencia por vencimiento del plazo o de la prórroga, el interesado deberá solicitar una nueva licencia, ante la misma autoridad que la expidió, ajustándose a las normas urbanísticas vigentes al momento de la nueva solicitud.

**Parágrafo 1.** Sin embargo, si las normas urbanísticas vigentes al momento de la expedición de la licencia vencida hubieren sido modificadas, el interesado podrá, por una sola vez, solicitar que la nueva licencia para concluir las obras iniciadas, se le conceda con base en la misma norma con la que se otorgó la licencia vencida, siempre y cuando el proyecto mantenga las condiciones originales con que fue aprobado inicialmente y que no haya transcurrido un término mayor a treinta (30) días hábiles entre el vencimiento de la licencia y la solicitud de la nueva licencia.

**Parágrafo 2.** El constructor o el urbanizador, manifestará bajo la gravedad de juramento que el inmueble se encuentra en cualquiera de las siguientes situaciones:  
En el caso de las licencias de urbanismo, que las obras de la urbanización se encuentren ejecutadas en un cincuenta por ciento (50%).  
En el caso de las licencias de construcción por unidades independientes estructuralmente, que por lo menos la mitad de las unidades constructivas autorizadas, cuenten como mínimo con el cincuenta por ciento (50%) de la estructura portante o el elemento que haga sus veces.  
En el caso de las licencias de construcción de una edificación independiente estructuralmente, que se haya construido por lo menos el cincuenta por ciento (50%) de la estructura portante o el elemento que haga sus veces.

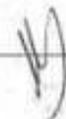
**Artículo 589.** Las disposiciones del presente acuerdo rigen a partir de su publicación y:

1. Derogan expresamente las disposiciones que le sean contrarias
2. Modifica expresamente el contenido de los siguientes artículos del acuerdo 028 de 2009: 1, 4, 9, 17, 19, 40, 42, 48, 54, 56, 67, DEL 70 AL 105, 107, DEL 109 AL 122, 131, 132, DEL 138 AL 140, 142, 145, 149, 151, 154, 156, 163, 165, 167, 170, 190, DEL 192 AL 194, DEL 206 AL 210, DEL 212 AL 215, 225, 226, 227, 228, 235, 236, 239, 242, 243, 256, 261, DEL 269 AL 272, 274, 275, 285, 290, 291, 292, 293, DEL 305 AL 308, 333, DEL 335 AL 338, 341, 350, 355, 363, 366, 370, 372, 377, 379, 386, 401, 406, 413, 433, 435, 438, 443, DEL 465 AL 590.
3. Adiciona los artículos: 84-A, 84B, 87-A, 93-A, 93-B, 93-C, 100-A, 100-B, 131-A, 155-A, 155-B, 155-C, 155-D, 190-A, 190-B, 209-A, 210-A, 272-A, 285-A, 285B Y 413-A.
4. Suprime los artículos: Del 591 al 611

**Artículo 590.** VIGENCIA. La presente revisión del PBOT entra en vigencia a partir de la promulgación del presente acuerdo.

### PUBLIQUESE Y CUMPLASE

Dado por el Honorable Concejo Municipal de Mosquera, Cundinamarca, a veintitrés (23) días del mes de diciembre del año dos mil trece (2013).





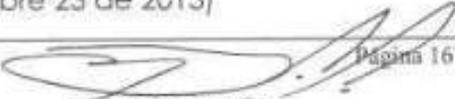
**Acuerdo No. 32 del año 2013**

(Diciembre 23 de 2013)

Página 167 de 167

  
EL PRESIDENTE

NELSON BERNARDO TORRES ACEVEDO

  
EL SECRETARIO

RAFAEL IGNACIO MONTOYA H.

El suscrito Secretario General del Concejo Municipal de Mosquera se permite certificar que el presente acuerdo sufrió sus debates reglamentarios, en la COMISIÓN PRIMERA PERMANENTE los días, Diciembre 5, diciembre 6, diciembre 7, diciembre 9 y el día 10 de diciembre de 2013 donde se APROBO EN PRIMER DEBATE y en Sesión Plenaria los días, diciembre 14, Diciembre 16, diciembre 17, diciembre 18, diciembre 20 y el día 23 de diciembre de 2013 en donde se APROBO EN SEGUNDO DEBATE.

  
\_\_\_\_\_  
**Secretario General del Concejo Municipal**

Presentado por: Nicolás García Bustos, Alcalde Municipal

Ponentes: Concejales - Carlos Eduardo Rodríguez Suarez - Comisión Primera



**INFORME SECRETARIAL**

Mosquera - Cundinamarca, al Despacho del Señor Alcalde el Acuerdo No. 32 de fecha Diciembre 23 de 2013, proveniente del Concejo Municipal "POR EL CUAL SE ADOPTA LA REVISIÓN Y AJUSTES DEL PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE MOSQUERA - CUNDINAMARCA".

**LUIS HERNÁN ZAMBRANO HERNÁNDEZ**  
**SECRETARIO DE GOBIERNO Y PARTICIPACIÓN COMUNITARIA**

Alcaldía de Mosquera - Cundinamarca, veintisiete (27) de Diciembre de dos mil trece (2013)

Visto el informe secretarial que antecede, así como el contenido del Acuerdo No. 32 de fecha Diciembre 23 de 2013, proveniente del Concejo Municipal, "POR EL CUAL SE ADOPTA LA REVISIÓN Y AJUSTES DEL PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE MOSQUERA - CUNDINAMARCA", en uso de mis facultades legales, y en especial las que confiere la Ley 1551 de 2012, **SANCIONO** el Acuerdo No. 32 de 2013, por encontrarse ajustado a la Constitucional Nacional y a la Ley

**PUBLIQUESE Y CÚMPLASE**

**NICOLÁS GARCÍA BUSTOS**  
**Alcalde Municipal**

**CONSTANCIA DE PUBLICACIÓN**

El suscrito Secretario de Gobierno y Participación Comunitaria de la Alcaldía Municipal de Mosquera - Cundinamarca, **HACE CONSTAR**, que de conformidad a lo establecido en el artículo 81 de la Ley 136 de 1994, se **PUBLICA** el Acuerdo No. 32 de fecha Diciembre 23 de 2013, hoy **veintisiete (27) de Diciembre de dos mil trece (2013)** a partir de las ocho (8.00) de la mañana.

**LUIS HERNÁN ZAMBRANO HERNÁNDEZ**  
**SECRETARIO DE GOBIERNO Y PARTICIPACIÓN COMUNITARIA**

Revisó: Freddy Castro Ochoa Hernández  
Elaboró: Diego Cajamarca  
V° B°: Richar Guzmán

