Reunión empresarios Soacha POT
Alfagres S.A. 13 de octubre de 2010
8:30 a.m. – 11:15 a.m.

Asistentes: Jabones El Tigre, Agreminas Ltda., CDE UniMinuto, Ladrillera Santander, HV TV, CDA Rastrillantas Ltda., Alfagres, Vargas Williamson Arq., Stanton & Cía, CCB, PQP S.A., Asomissa, Asomitrans, Arenas Riomar Ltda., Coburgos, Fundación Ecológica El Porvenir, Asomuña

Antecedentes a cargo del Arq. Andrés Gaviria de la CCB.

Propuesta de la CCB sobre el proyecto de acuerdo a la fecha. Ver presentación de power point.

Revisado el DTS de 2007 se comparó con la presentación del consultor del pasado 26 de agosto de 2010. Ver anexos y memoria de reunión.

Comentarios generales: Soacha no está enmarcado en el contexto regional, pues no se visualiza su rol y requiere su articulación.

Objetivo 2 del DTS: Desarrollo **de instrumentos para la competitividad**, polo central para el desarrollo de la industria (red vial, estructura de SPD, marcos normativos ambientales y urbanísticos, marco de oportunidades para la actividad industrial), que faltó que se desarrollaran en el modelo de ordenamiento. No aparece la estructura económica.

En el **componente urbano** hay elementos que estructuran el modelo, como las fichas claves, pero no aparecen los nuevos industriales que se supone forman parte del modelo urbano.

El DTS debería hablarle a un municipio netamente industrial.

No hay una caracterización de sectores industriales promisorios, ni una categorización del tipo de industrias.

Debería haber incentivos para la actividad industrial, dentro de las políticas formuladas. El tema industrial no está reconocido como polo de desarrollo, solo figura enunciado en la política, pero no está reflejado en la norma.

El DTS requiere actualización en: Decreto 3600 de 2007, macroproyectos de vivienda, actualización cartográfica, cazucable, TM, terminal de transportes, estudios de actualización de Ingeominas sobre riesgo y amenaza, plan de ciclo rutas, PM de espacio público, entre otros.

Faltan programas, operaciones y acciones estratégicas de mediano y largo plazo que coadyuven al cumplimiento de los 5 objetivos estratégicos.

El documento aporta de manera importante en el tema ambiental, a pesar que no se conoce el tema normativo a desarrollar.

En materia de **espacio público**, contando con los déficits más altos de la región (1.55 m2/hab.) Soacha deberá definir su índice, ¿Dónde? ¿En lo rural que se puede consolidar? pero en los próximos 5 años ¿que propone el POT para el área urbana?

Sobre **Suelo rural** se deberá proponer frente al Decreto 3600, para revisar con detalle, en particular la subdivisión predial y la edificabilidad. Ejemplo, la norma permite 240.000 m2 de construcción en 20 Has de suelo rural (2.5 veces el área de construcción de Unicentro Bogotá)

La **estructura normativa**, no figura jerarquizada que permita dar un orden y una definición a los instrumentos de planeamiento según su ámbito de aplicación. Ej. Planes maestros, programas y operaciones urbanas integrales, operaciones integrales de ordenamiento, planes parciales, fichas normativas, etc. No se conocen las fichas de las zonas industriales establecidas.

Sobre el **sistema vial**, bien caracterizado, no se sabe cuáles son las que se deben ceder (%) para los planes parciales, pues como sector privado no se conocen.

Hay una propuesta para instalar un Relleno Sanitario en la cuenca occidental del Río Bogotá con acceso sobre la ALO vs. el Acuerdo 19 de 2006 que lo prohibió.

Falta definición de **equipamientos** y su clasificación en la escala urbana, zonal y vecinal.

En **Política de vivienda**, es necesario armonizar la política a la nueva del Gobierno Santos (tasas, subsidios, etc.), así como no hay definición de un frente mínimo exigible para la **subdivisión predial** de los proyectos urbanísticos.

En el **uso industrial**, el enfoque económico Art. 75 del POT de 2000 propone un reglamento de usos industriales, que realmente no lo es. No pasan de ser definiciones y normas generales que no le aportan a las decisiones del municipio. Debería definir que es una industria pesada, liviana, impacto urbanístico, ambiental, de cada actividad.

Con base en los impactos que genera la industria, algunas deberán irse en un plazo máximo de 3 años (relocalización) pero no se señalan mecanismos, incentivos o instrumentos para facilitar y motivar la decisión de las empresas. Ver numeral 3.5.2.4 del DTS.

En los **tejidos industriales** con tratamiento de mejoramiento integral parques industriales de Cazucá y Bosatama, se deben establecer tiempos límites para motivar en el corto y mediano plazo, el cambio de usos de vivienda a comercio o servicios.

Para los tejidos industriales se deben proponer incentivos a la innovación e instalación de empresas con base tecnológica e industrias limpias.

Para los **complejos industriales** en suelo rural deberá estarse atento en función del Decreto 3600 de 2007.

¿Queremos establecer industria en suelo rural?

Las **tipologías industriales** a que hace referencia el DTS es decir, tipos I, II y III no permiten asignar la norma urbanística en función del impacto ambiental, social o urbanístico puesto que solo se definen por sus características y por su tamaño.

La **renovación urbana** debe avanzar en su definición superando el concepto de obsolescencia y deterioro y proyectándose como una forma de actuar en zonas de oportunidad con el beneficio del desarrollo de instrumentos, herramientas y mecanismos muy poderosos que motiven la inversión público-privada.

La renovación urbana no sólo está relacionada al deterioro y/o la obsolescencia, sino como oportunidad, como beneficio que se otorga, pues en contrario deteriorará el precio de la tierra.

La asignación del tratamiento de renovación sin la garantía de la institucionalidad y la base normativa suficiente para su gestión puede ser contraria al fin perseguido.

Sobre el **Tratamiento de Desarrollo**, menciona 2 formas: con **Plan Parcial**, no se definen criterios para permitir conformación de globos de terreno menores a los exigidos (20 Has rural y 10 Has urbano) cuando físicamente no sea posible cumplir con la dimensión mínima exigida; y en **Desarrollo Progresivo**, se refiere a la VIS y VIP. Sin embargo la política de vivienda no considera la "vivienda industrial" como una tipología propia de un Municipio Industrial, a la cual se debería garantizar un marco normativo específico.

Sobre la **Edificabilidad**, la metodología es novedosa pero no se conoce el resultado de esta aplicación de modelos (en las fichas normativas).

Operaciones integrales: habrá 4, se refieren hacia dónde se van a dirigir los recursos y proyectos, pues operarán el modelo. Es dónde debe ponerse la atención. Ninguna de ellas es para la industria pero define un programa integral de mitigación de los impactos ambientales en las áreas industriales.

La no definición de **operaciones estratégicas** en las áreas industriales es otra evidencia de que el POT requiere mayor desarrollo normativo y conceptual para fortalecer la actividad industrial en Soacha, atraer más inversión privada y orientar los recursos y acciones públicas.

Comentarios de los asistentes:

1. Se hace evidente que no se tiene en cuenta al sector empresarial en las decisiones del municipio.

2. Acciones a favor: retomar toda vez definido el documento propuesta del sector privado, el vínculo con la Comisión 2ª del Concejo municipal y compartir la información entre los empresarios, para que se pronuncien sobre los comentarios expuestos.

3. Por experiencia de la interventora del municipio, en asocio con las otras firmas homólogas: Tobón y PNUD en el proceso de revisión y ajuste de 2007, ha habido mucho discurso y poco resultado de parte de la firma consultora. El sector privado no debe ser un requisito de socialización.

4. El sector minero también ha sido desconocido y proponen presentarle al consultor propuestas concretas, no comentarios, dónde se puedan discutir con los interlocutores del municipio. El DTS hace referencia a esta actividad minera en 2 párrafos. ¿Qué pasa con el uso del suelo post minería? No se desconocen los impactos ambientales de esta actividad a través del tiempo.

5. Los comentarios presentados serán convertidos en propuestas por la CCB y presentados a los interesados en la 2ª reunión el próximo 20 de octubre, también en Alfagres S.A., donde se estructurará el documento final que será presentado a la Secretaría de Planeación. Copias de dicho documento se radicarán en la Personería, Contraloría, CAR, CCOT, CTP y Gobernación de Cundinamarca- Secretaría de Planeación y Secretaría Especial para Soacha.

6. Se comentó que en el barrio Ciudad de Quito a la empresa Incomad, la CAR le dijo en oficio que debe suspender su actividad, basados en el tiempo de actividad y vigencia del actual POT: 10 años. En igual sentido a una empresa de arena silícea ubicada detrás de San Mateo.

7. De acuerdo con el veedor de la CGR el TM viene hasta la Calle 22: CC Unisur y allí se reduce, pues no comprarán predios para continuar con el perfil ampliado, que inicialmente se consideraba en 2005 (Autosur y Vía férrea), lo que afectará la economía local y nacional. Este taponamiento, que es la 2ª etapa del trazado en Soacha, *asfixiará* la actividad económica actual.

8. Conocer el estudio de prefactibilidad de Zona Franca y/o Parque industrial a cargo de Araujo Ibarra & Asociados.

9. Asomissa, Asomitrans y el veedor de la CGR para TM, Arq. Álvaro Cabezas propondrán el desarrollo vial (recuperación de la Av. Terreros, perimetral, otras) para ser incluidas en el POT, reconociéndoles el tráfico pesado y que a su vez opere como vía variante (Av. Terreros).

10. La CCB circulará el texto del Derecho de Petición en interés general para revisión y complemento por los interesados, para tener el DTS de 2010 con todos los anexos técnicos y normativos.

11. No aparecen las zonas forestales declaradas, sujetas de exención tributaria especial, por lo que Granja Ecológica El Porvenir hará la propuesta para su inclusión en el documento de los empresarios.

12. Para aclaración se anexa:

Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial

DECRETO NUMERO 3641 DE 2009
(Septiembre 22)

Por el cual se modifica parcialmente el Decreto 3600 de 2007, modificado por el Decreto 4066 de 2008.

El Ministro del Interior y de Justicia de la República de Colombia, Delegatario de funciones presidenciales conforme al Decreto número 3542 del 16 de septiembre de 2009, en ejercicio de sus facultades constitucionales y legales, en especial las que le confiere el numeral 11 del artículo 189 de la Constitución Política y en desarrollo de las Leyes 99 de 1993, 142 de 1994 y 388 de 1997,

DECRETA:

Artículo 1°. Subróguese el parágrafo transitorio del artículo 14 del Decreto 3600 de 2007 modificado por el artículo 5° del Decreto 4066 de 2008, el cual quedará de la siguiente manera:

"**Parágrafo transitorio.** En los planes de ordenamiento territorial se deberá definir la clasificación de los usos industriales, teniendo en cuenta el impacto ambiental y urbanístico que producen y estableciendo su compatibilidad respecto de los demás usos permitidos. Mientras se adopta dicha clasificación, la solicitud de licencias deberá acompañarse del concepto favorable de la

autoridad municipal o distrital competente, sobre la compatibilidad del uso propuesto frente a los usos permitidos en este tipo de áreas.

"Si al 10 de diciembre de 2010 el concejo municipal o distrital, o el alcalde, según sea el caso, no ha adoptado en el plan de ordenamiento territorial la clasificación de usos industriales de que trata este parágrafo, no se podrán expedir licencias urbanísticas para usos industriales".

Artículo 2°. *Vigencia*. El presente decreto rige a partir de la fecha de su publicación, y subroga el parágrafo transitorio del artículo 14 del Decreto 3600 de 2007, modificado por el artículo 5° del Decreto 4066 de 2008.

Publíquese y cúmplase.

Dado en Bogotá, D. C., a 22 de septiembre de 2009.

FABIO VALENCIA COSSIO

El Viceministro de Vivienda y Desarrollo Territorial, encargado de las funciones del Despacho del Ministro de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial,

Luis Felipe Henao Cardona.

Nota: Este documento fue tomado directamente de la versión PDF del Diario Oficial 47.483 del viernes 25 de septiembre del 2009 de la Imprenta Nacional (www.imprenta.gov.co)

--
WALTER OCAMPO GUTIÉRREZ
Director Ejecutivo
Km. 1 vía a Silvania. Planta de Eternit Colombiana S.A.
Zona Industrial El Muña. Sibaté.- Cund. Colombia
Telefax: 57-1-7198849
Cel: 315-4742305
www.asomuna.org