



MUNICIPIO DE CHIA
MEMORIA JUSTIFICATIVA
REVISION PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL



GUILLERMO VARELA ROMERO

Alcalde

Secretaría de Planeación – Grupo de Ordenamiento Territorial

Memoria Justificativa Proyecto Revisión y Ajustes POT

Contenido

INTRODUCCIÓN 3

PROPOSITO, NECESIDAD Y CONVENIENCIA DE LA REVISION DEL PLAN.... 4

CAMBIOS SIGNIFICATIVOS EN LAS PREVISIONES SOBRE POBLACIÓN 7

APLICACIÓN DE LOS INSTRUMENTOS DE GESTION DEL SUELO..... 14

SISTEMAS DE GESTIÓN INTEGRADA PARA LA DISTRIBUCIÓN EQUITATIVA DE CARGAS Y BENEFICIOS..... 14

POLÍTICA DE GESTIÓN DEL SUELO URBANO. 15

EL CONCEPTO DE LO URBANO DENTRO DEL ORDENAMIENTO DEL TERRITORIO Y LA REVISIÓN DEL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL 15

ZONAS O ÁREAS DEL SUELO URBANO 16

DISTRIBUCIÓN DEL TERRITORIO 16

DESARROLLO URBANO..... 16

INTEGRAR LA GESTIÓN DEL RIESGO Y LA ADAPTACIÓN AL CAMBIO CLIMÁTICO AL ORDENAMIENTO TERRITORIAL, INCORPORANDO LAS DETERMINACIONES DEL DECRETO 1807 DE 2014..... 17

INFRAESTRUCTURA VIAL, NECESIDAD DE EJECUTAR PROYECTOS DE IMPACTO EN LA MOVILIDAD DE LA CIUDAD 18

LOS SISTEMAS DE TRANSPORTE PÚBLICO 19

ESPACIO PÚBLICO 20

ESTRUCTURA ECOLÓGICA PRINCIPAL..... 21

PATRIMONIO 22

ARMONIZAR EL ORDENAMIENTO DEL SUELO RURAL CON LAS DETERMINACIONES DE NORMAS NACIONALES COMO EL DECRETO 3600 DE 2007 23

ACUEDUCTO EN SUELO RURAL..... 23

SUELO DE PROTECCIÓN Y/O RIESGO 24

EJECUCION, GESTIÓN Y FINANCIACIÓN 25

INTRODUCCIÓN

La Memoria Justificativa es el documento que tiene como fundamento explicitar y concretar los asuntos sobre los cuales se cimienta la adopción del instrumento más importante del ordenamiento territorial del Municipio de Chía y señala los motivos encontrados, que justifican la necesidad de revisar y ajustar el POT vigente y establecer de manera detallada el soporte técnico de los mismos.

Cumplido el plazo de la vigencia del Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Chía, es necesario realizar su REVISION y AJUSTES. Para este propósito se han realizado un conjunto de Documentos Técnicos que permiten cumplir con las disposiciones técnicas y legales exigidas por la Norma que regula esta materia.

Se debe tener en cuenta que el proceso de la planeación territorial en Colombia es nuevo, y, que, para los municipios se estableció la obligación, y que no fue un acto de voluntad propia, de tal manera, la adopción de los Planes de Ordenamiento Territorial (Ley 388 de 1997, artículo 20 y 23), no se hizo teniendo en cuenta que la mayoría de los Municipios en Colombia para ese entonces no practicaban ningún proceso autónomo de Planeación Territorial, ni tenían Estudios Técnicos que orientaran las inversiones en su Infraestructura, no tenían herramientas Jurídicas ni Técnicas para financiar su desarrollo Territorial, y, su recurso humano carecía de una adecuada preparación para enfrentar decisiones de índole territorial, etc., aspectos que no ayudaron y provocaron por parte del Gobierno Nacional una decisión equivocada estableciendo la adopción obligatoria de estos planes. Como resultado de la primera experiencia de constituir Planes de Ordenamiento Territorial, la mayoría de los Municipios inexpertos e incapaces técnicamente de su realización, contrataron su desarrollo por medio de consultorías, casi sobre el tiempo límite que estableció la Ley para su adopción, lo que provocó la adopción de planes incompletos sin el debido conocimiento a fondo de las necesidades de los habitantes como del territorio, sin estudios de soporte, y, por consiguiente, generando planes generales insuficientes no acordes a la realidad y a la vocación de cada territorio, aspecto que caracterizó igualmente el desarrollo del Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Chía adoptado por medio del Acuerdo 17 de 2000.

Analizados los problemas anteriores y ante la necesidad de actualizar los planes, el modelo de ocupación y la normatividad vigente, se requirió revisar el Acuerdo 17 de 2000, mejorándolo en los aspectos del componente general, de los elementos estructurantes, de los componentes urbano y rural, así como de los programas de ejecución, que definitivamente no había quedado debidamente formulados en el Acuerdo 17 de 2000.

Además no se realizó un seguimiento y evaluación rigurosa del POT.

La revisión de los planes de ordenamiento territorial se prevé como una necesidad propia de la condición dinámica de las ciudades, que con el transcurrir del tiempo cambian y se van adaptando a las transformaciones de la sociedad que las habita.

La Ley 388 de 1997, en su artículo 281, establece que las revisiones de los planes de ordenamiento territorial deben sustentarse en parámetros e indicadores de seguimiento relacionados con cambios significativos en las previsiones sobre población urbana, en la dinámica de ajustes en usos o intensidad de los usos del suelo, y en la necesidad o conveniencia de ejecutar proyectos de impacto en materia de transporte masivo, infraestructuras, expansión de servicios públicos o proyectos de renovación urbana: la ejecución de macro proyectos de infraestructura regional que generen impactos sobre el ordenamiento del territorio municipal así como en la evaluación de sus objetivos y metas del respectivo plan.

La revisión del Plan y de las normas urbanísticas contenidas en el POT surgen de la necesidad de concretar mejor los objetivos y las estrategias de ordenamiento territorial del POT, que fueron muy débiles en su versión inicial, integrando el diagnostico realizado que motiva la revisión del POT vigente:

- Cambios significativos en las previsiones demográficas de la zona urbana del Municipio de Chía.
- Necesidad de integrar el sistema de transporte local con el sistema masivo regional, ante la perspectiva del tren de cercanías y la integración intermunicipal de los medios de transporte con las nuevas infraestructuras viales en proceso.
- Reacondicionar el modelo de ocupación debido a las alteraciones de las condiciones del suelo rural, debido a un importante crecimiento urbanístico no previsto y del peligro de la transformación acelerada del medio ambiente que implica modificaciones al Plan.
- Inclusión de aspectos estructurales que no habían quedado en el POT original, como lo es la falta del plan de espacio público, el plan de equipamientos colectivos, el plan de redes e infraestructura de los servicios públicos domiciliarios y de un capítulo mejor estructurado del programa de ejecuciones, gestión y financiación.

PROPOSITO, NECESIDAD Y CONVENIENCIA DE LA REVISION DEL PLAN

Es así, que después de la valoración de la aplicación del Plan de Ordenamiento Territorial durante su vigencia sobre el territorio municipal, se pudieron identificar circunstancias sociales conflictivas que se presentaron y que tan solo se hicieron visibles durante la aplicación del POT, y es así, que con esta experiencia, se tomaron decisiones dirigidas a mejorar la aplicación del Plan, esperando que estas circunstancias no se vuelvan a repetir durante la siguiente vigencia, de tal manera, para determinar las acciones urbanísticas que deben adelantarse sobre el territorio, se valoraron aquellas que consolidan la dimensión económica y espacial del modelo adoptado, el cual apunta a que se dirija a que la ciudad de Chía se afirme como una “ciudad prestadora de servicios y de conocimiento y sea menos residencial, por lo tanto deje de ser una ciudad dormitorio”.

De la misma manera, se evaluó la aplicación de los principios establecidos por la Constitución Nacional y la Ley de Ordenamiento Territorial acerca de la función social y ecológica de la propiedad y de qué manera impactaron el proceso de ordenamiento del territorio durante la vigencia del POT.

En ese mismo contexto se evaluó la aplicación del desarrollo y aplicación de los Planes Parciales y operaciones urbanas sobre el territorio a partir de la prevalencia y declaración del interés general sobre el particular, como estrategia para construir una sociedad más colectiva y menos injusta, encontrándose una limitada utilización de estos instrumentos de gestión del suelo en gran parte debido al desconocimiento de su desarrollo por parte de la Administración Municipal como de los propietarios de los predios con obligación de aplicar estas operaciones urbanas.

En otro análisis, se valoró el avance en la distribución equitativa de cargas y beneficios en las distintas acciones urbanísticas desarrolladas, determinándose que igualmente fueron escasas las acciones urbanísticas que obligaron a la aplicación y desarrollo de cargas urbanísticas, quedando las obligaciones de los particulares en manos de la administración municipal.

De tal manera, es pretensión que la Revisión del Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Chía, sea nuevamente un instrumento técnico y normativo por medio del cual se consolidan los Principios contemplados tanto en la Constitución como en la Ley de Ordenamiento Territorial, al corregir todo los enunciados anteriores.

De la misma forma, fue necesario ajustar las Políticas y las Estrategias para que éstas fueran consecuentes con la intencionalidad del ordenamiento territorial y del modelo de ocupación. Se evaluaron los objetivos iniciales, se estableció el cumplimiento de los mismos con relación a las Políticas esbozadas y finalmente se definieron los nuevos objetivos para la vigencia de la presente Revisión del Plan de Ordenamiento Territorial. Esto implicó el cambio de las estrategias respectivas, así como de las acciones que permitirán corregir lo que no se logró durante la ejecución del primer POT.

Finalmente, se evaluó la posibilidad de mantener y/o mejorar la utilización y ocupación del espacio, mediante la regulación, la transformación y ocupación del espacio físico en el corto, mediano y largo plazo, con el propósito de que se mantenga la intencionalidad de lograr un equilibrio en el desarrollo socioeconómico, teniendo en cuenta la atención a las necesidades sociales y económicas de la población, poniéndole una especial atención a la gestión de los riesgos dirigida a la eliminación de situaciones catastróficas en el territorio, así como en la conservación y protección del ambiente.

La Revisión del POT, tuvo como base la información acumulada en la Secretaría de Planeación del Municipio de Chía, concretamente por la Oficina de Sistemas de Información, Análisis y Estadística en un principio, y por el trabajo reciente elaborado, desde su conformación, por el Grupo de Ordenamiento Territorial.

Estos estudios técnicos sintetizados en el Documento Técnico de Soporte, hacen parte integral de la Revisión de este Plan. Simultáneamente se ha incluido muchas solicitudes de la Comunidad en un ejercicio de participación con los ciudadanos del Municipio, así como con las Organizaciones Gremiales, ONGs, Centros Universitarios y Educativos, Grupos particulares de la Población (tercera edad,

juventud, etc.), Partidos Políticos, entre otros, realizando convocatorias en diferentes sitios del territorio urbano y rural, en un proceso de convocatorias en tres etapas, una primera donde se presenta el Diagnóstico, una segunda donde se recogen las inquietudes de los diferentes grupos de población y una final donde se pone a consideración la formulación.

Este proceso de Participación Ciudadana convocado por la Alcaldía Municipal y la Secretaría de Planeación permitió involucrar una gran cantidad de las recomendaciones emanadas tanto de la Población participante como por el Consejo Territorial de Planeación, la Veeduría del Plan de Ordenamiento Territorial, así como la concertación previa de los aspectos ambientales con la Corporación Ambiental Regional CAR.

En su reformulación, cuenta con un capítulo especial acerca de la identificación del potencial de Chía teniendo en cuenta su localización en la región, de sus limitados recursos naturales y ambientales, de la creciente e importante demanda social de la población y de la población que potencialmente nacerá y se ubicará en el territorio en los próximos años.

De la misma forma, el nuevo Plan de Ordenamiento Territorial parte de la necesidad de mejorar el desarrollo económico como lo han hecho Municipios vecinos aprovechando el importante desplazamiento del desarrollo industrial y de servicios que recientemente se está consolidando sobre la Sabana de Bogotá incluyendo al Municipio de Chía.

En coherencia con lo anterior, las razones que motivan la presente revisión y ajustes son las siguientes:

- Cambios significativos en el crecimiento y la composición poblacional de Chía.
- Aplicación de los instrumentos de gestión del suelo sistemas de gestión integrada para la distribución equitativa de cargas y beneficios.
- Concepto de lo urbano dentro del ordenamiento del territorio y la revisión del plan de ordenamiento territorial.
- Simplificación de normas: (Usos del suelo, normas claras para todos los tratamientos, reasignar la edificabilidad en función de la capacidad de soporte urbano de cada zona del municipio)
- Integrar la gestión del riesgo y la adaptación al cambio climático al ordenamiento territorial, incorporando las determinaciones del Decreto 1807 de 2014.
- Estructura ecológica principal.
- Infraestructura vial, necesidad de ejecutar proyectos de impacto en la movilidad de la ciudad.
- Los sistemas de transporte público.
- Espacio público.
- Patrimonio.
- Distribución del territorio.
- Desarrollo urbano.
- Suelo rural, Armonizar el ordenamiento del suelo rural con las determinaciones de normas nacionales como el Decreto 3600 de 2007.
- Acueducto en suelo rural.
- Suelo de protección y / o riesgo.
- Ejecución, gestión y financiación.

CAMBIOS SIGNIFICATIVOS EN LAS PREVISIONES SOBRE POBLACIÓN

El principal insumo en el proceso de planificacion del Ordenamiento del Territorio es la medida de su poblacion en los años de vigencia del Plan, ya que establece las pautas para la proyeccion del Suelo que se demandara en los proximos años.

Chía como centro receptor de población migrante de municipios de la sabana presenta uno de los crecimientos de población más altos del país. Analizando la población censada en los últimos 50 años, podemos observar como en la década de los ochenta llega a un crecimiento del 88% y en el último censo duplica su población.

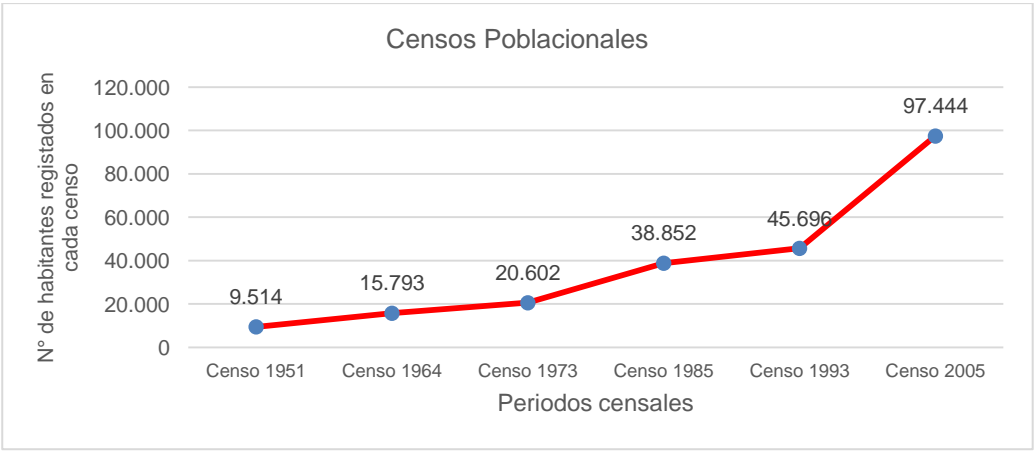


Gráfico 1. Censos Poblacionales. Fuente DANE - Censos

De igual forma a partir de los años setenta su crecimiento en el perímetro urbano aumenta considerablemente teniendo en cuenta que en la década de los cincuenta, la población se concentraba en la zona rural en un 71,64%, con los datos del censo del año 2005 su distribución geográfica se distribuye en un 75% en el suelo urbano y el resto en el suelo rural.

Tabla 1. Población censada en los últimos 50 años. Fuente DANE- Censos

Censos Poblacionales	Total	Urbana	Rural	Periodo (años)	Tasa de Crecimiento Bruto entre periodos intercensales
Censo 1951	9.514	2.698	6.816		
Censo 1964	15.793	5.655	10.138	1951 - 1964	66,00%
Censo 1973	20.602	9.355	11.247	1964 - 1973	30,45%
Censo 1985	38.852	24.709	14.143	1973 - 1985	88,58%
Censo 1993	45.696	41.632	4.064	1985 - 1993	17,62%
Censo 2005	97.444	73.087	24.357	1993 - 2005	113,24%

Analizando los datos poblacionales en periodos de 5 años y como referencia el censo de 1985, se tiene que Chía creció en un 19%, mientras el comportamiento nacional fue del 7,5% y el departamental del 8,79%, al 2005.

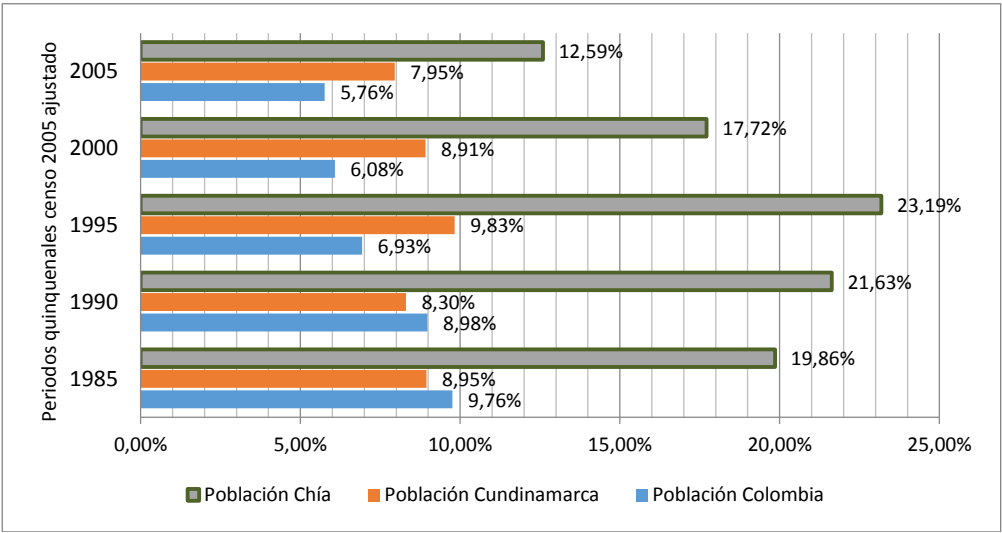


Gráfico 2. Crecimiento poblacional Municipio de Chía 1985 - 2005. Fuente DANE.

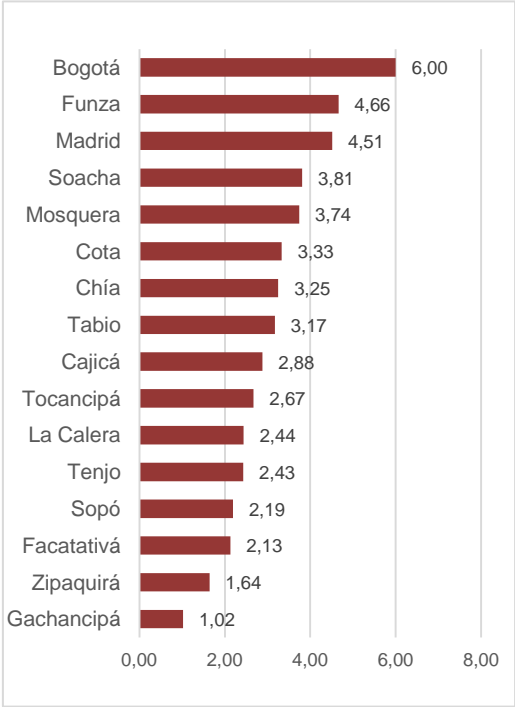
La población proyectada y certificada para el municipio de Chía al año 2013 es de 120.719, con un comportamiento creciente del 2,59% sobre los 97896 habitantes censados en el año 2005.

Tasas de Crecimiento periodos Intercensales

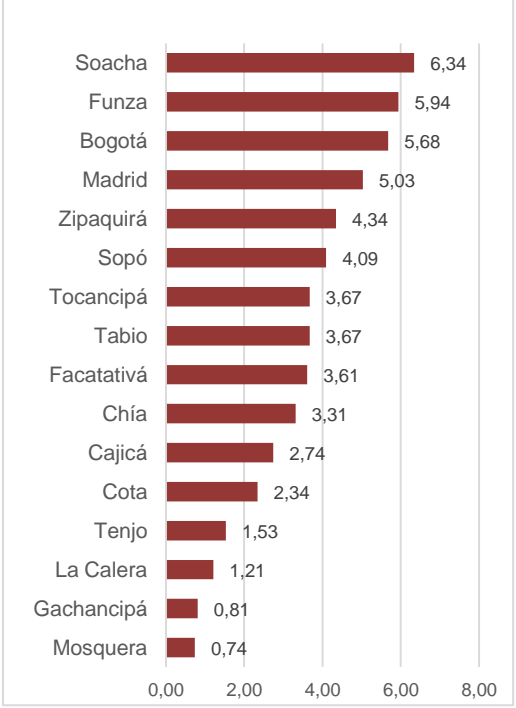
La sabana de Bogotá viene presentando grandes presiones en su desarrollo en especial los municipios colindantes con la capital de la república en sus límites norte y occidente, los cuales han presentado un crecimiento acelerado en los últimos 30 años.

Es importante tener en cuenta las dinámicas de crecimiento de los municipios circunvecinos con el Distrito Capital entre los periodos censales, con este factor se puede obtener información más precisa del comportamiento de la población regional y municipal que permita deducir factores de migración y crecimiento.

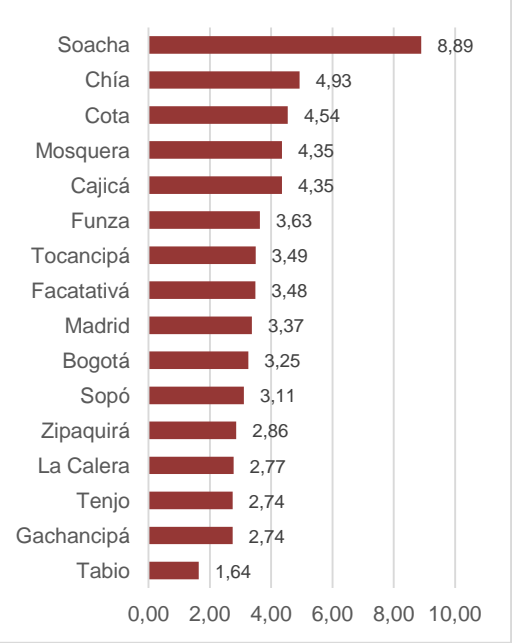
Tasas de Crecimiento 1951 – 1964
1964 – 1973



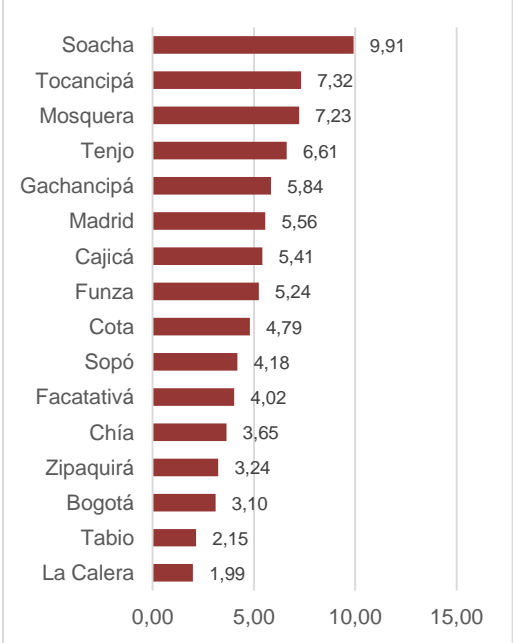
Tasas de Crecimiento



Tasas de Crecimiento 1973-1985
1985-1993



Tasas de Crecimiento



Tasas de Crecimiento 1993-2005

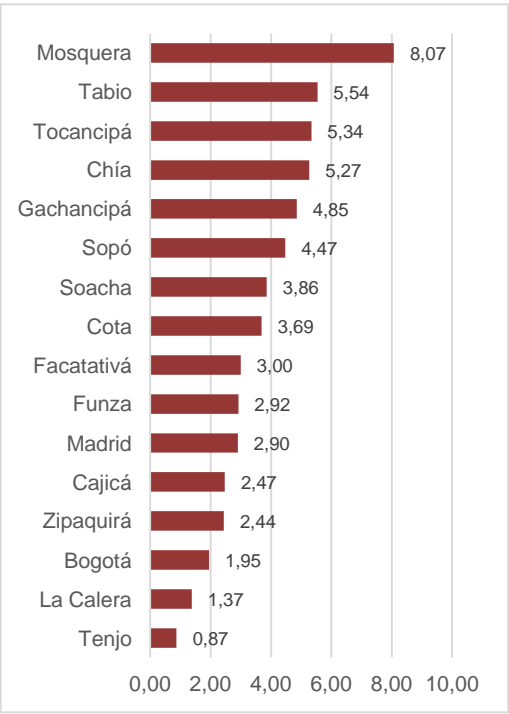


Gráfico 3. Tasa anual de crecimiento periodos intercensales 1951-2005. Fuente: DANE, Censos de población.

Analizando los crecimientos de la población en la sabana de Bogotá, incluyendo la capital de la república logramos evidenciar que Bogotá fue la ciudad que presentó su mayor crecimiento en el periodo 1951 – 1964 alcanzando un incremento medio anual del 6%, Chía presentaba un crecimiento del 3.25%, crecimiento inferior al de Funza, Madrid, Soacha, Mosquera y Cota.

En el periodo 1964 – 1973 Soacha es el municipio que presenta la mayor tasa de crecimiento poblacional, pasando de 3,8% promedio anual del período anterior a 6,3%. Bogotá disminuye su tasa de crecimiento al 5.68%, Chía presentó un leve crecimiento del 3.25% al 3.31%, donde presentan mayores tasa de crecimiento los municipios de Facatativá, Tabio, Tocancipá, Sopó, Zipaquirá, Madrid, Funza.

En el siguiente periodo intercensal (1973 – 1985) Soacha sigue presentando el mayor incremento de la población analizada llegando al 8.07% promedio anual. Chía presenta un incremento de 4.93%, siendo el segundo municipio con mayor crecimiento poblacional, seguido de los municipios de Cota, Mosquera y Cajicá con tasas superiores a 4.

Durante el periodo 1985 – 1993, Soacha presentó la mayor tasa de crecimiento de la región según datos de los censos poblacionales realizados desde el año 1951 al 2005, alcanzando un 9.91%. Chía presenta una disminución en su tasa de crecimiento, pero municipios como Funza, Cajicá, Madrid, Gachancipá, Tenjo, Mosquera, Tocancipá superaron la tasa del 5% promedio anual.

Con información de los censos de 1993 y 2005, el municipio que presentó el mayor crecimiento fue Mosquera con una tasa promedio anual del 8.07%, Chía al igual que Tabio y Tocancipá presentan tasa superiores al 5%, pero Soacha disminuye su crecimiento al 3.86%. Bogotá presenta una disminución bien importante con una tasa del 1.95%.

Zipaquirá con características de municipio cabecera de provincia presentó en promedio, una tasa de crecimiento inferior a la media de los municipios analizados.

Como se aprecia en los gráficos anteriores, el crecimiento de Chía obedece a un proceso que se está desarrollando al tiempo sobre los Municipios que se encuentran en el límite con Bogotá, mientras que la dinámica del crecimiento se pierde en la medida en que se aleja de la Capital; igualmente se aprecia que las tasas de crecimiento de los antiguos centros subregionales como lo son Zipaquirá y Facatativa reducen su crecimiento poblacional, adquiriendo mayor concentraciones Chía, Funza y Mosquera después de Soacha.

De la misma manera, Bogotá ha perdido importancia en la recepción de migrantes de otras regiones, para que ese papel hoy lo tengan los Municipios que se encuentran en su inmediato perímetro. Es así, como se puede establecer que el crecimiento de Chía tiene una mayor importancia la migración que el crecimiento de la población local.

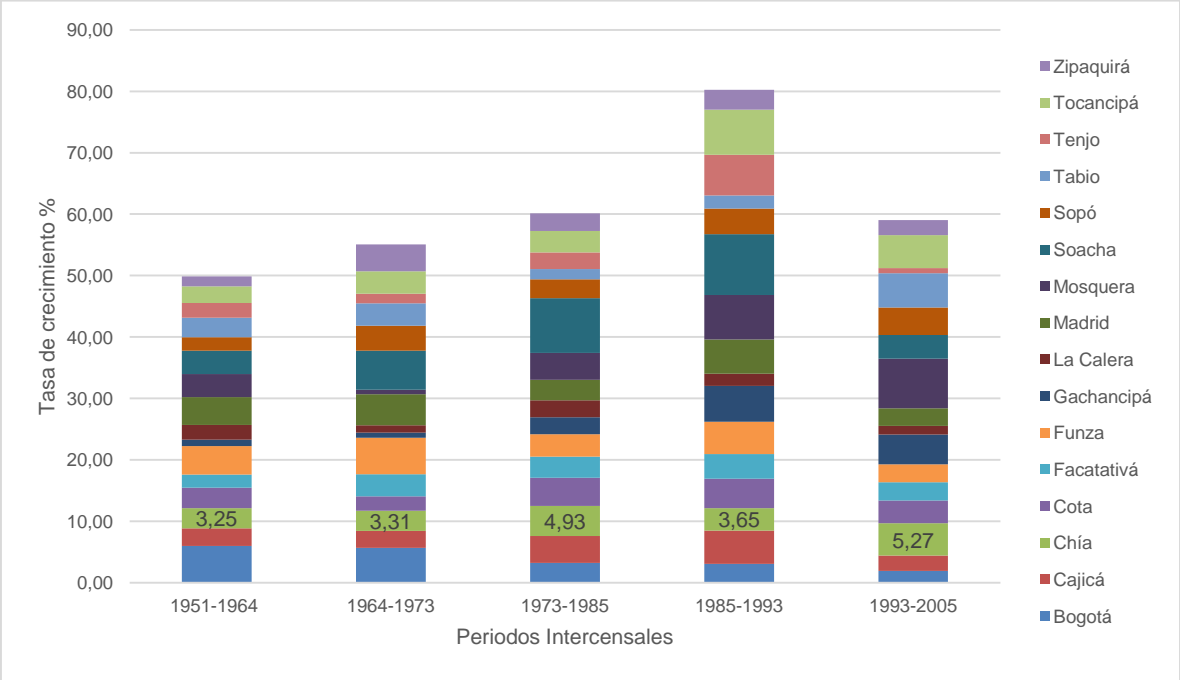


Gráfico 4. Tasas de crecimiento por periodos intercensales por Municipios. Fuente DANE Censos poblacionales

De tal manera, evaluar el comportamiento de la poblacion antes (durante el periodo 2000 / 2012) y despues (las proyecciones del DANE para el periodo 2014 / 2027) establece la posibilidad de predecir con mayor precision el escenario de crecimiento de la poblacion como del suelo que se demandara adicionalmente.

Tabla 2. Población estimada año 2000 y proyectada año 2012. Fuente DANE Censos años 1993 y 2005

	Población 2000	Población 2013	Tasa de Crecimiento 2000 vs 2012
Colombia	42.321.386	47.120.770	11,34%
Cundinamarca	2.142.260	2.598.245	21,29%
Bogotá	6.437.842	7.674.366	19,21%
Medellín	1.980.917	2.417.325	22,03%
Cali	2.161.130	2.319.655	7,34%
Chía	61.783	120.719	95,39%
Funza	51.808	72.566	40,07%
Mosquera	27.753	78.658	183,42%
Soacha	283.889	488.995	72,25%

La población estimada para el año 2000 según proyección poblacional censo 1993 para el municipio de Chía fue de 61783 habitantes y comparada con la proyectada al año 2013 según censo del 2005, se genera un incremento del 95.39%, siendo uno de los municipio que presentó mayor concentración de población despues de Mosquera.

Al realizar el mismo análisis y teniendo como referencia la población proyectada en el censo del 2005 al año 2020 y asumiendo que la tendencia de crecimiento se comportará según las proyecciones se proyecta al año 2027 obteniendo que Chía alcanzará una población cercana a los 161 mil habitantes.

Tabla 3. Población estimada al año 2027 según tendencia sobre las proyecciones al año 2020. Fuente DANE Proyección población Censo 2005

	Población 2014	Población 2027	Tasa de Crecimiento 2014 vs 2027
Colombia	47.661.368	54.649.092	14,66%
Cundinamarca	2.639.059	3.167.746	20,03%
Bogotá	7.776.845	9.108.308	17,12%
Medellín	2.441.123	2.746.341	12,50%
Cali	2.344.703	2.670.849	13,91%
Chía	123.673	161.986	30,98%
Funza	73.962	92.053	24,46%
Mosquera	80.688	107.085	32,71%
Soacha	500.097	644.042	28,78%

Estos incrementos de población no presentan picos tan altos como los comparados en las proyecciones de 1993 y del 2005, tendiendo a normalizar las tasas de crecimiento, tal como se puede apreciar en el gráfico 5.

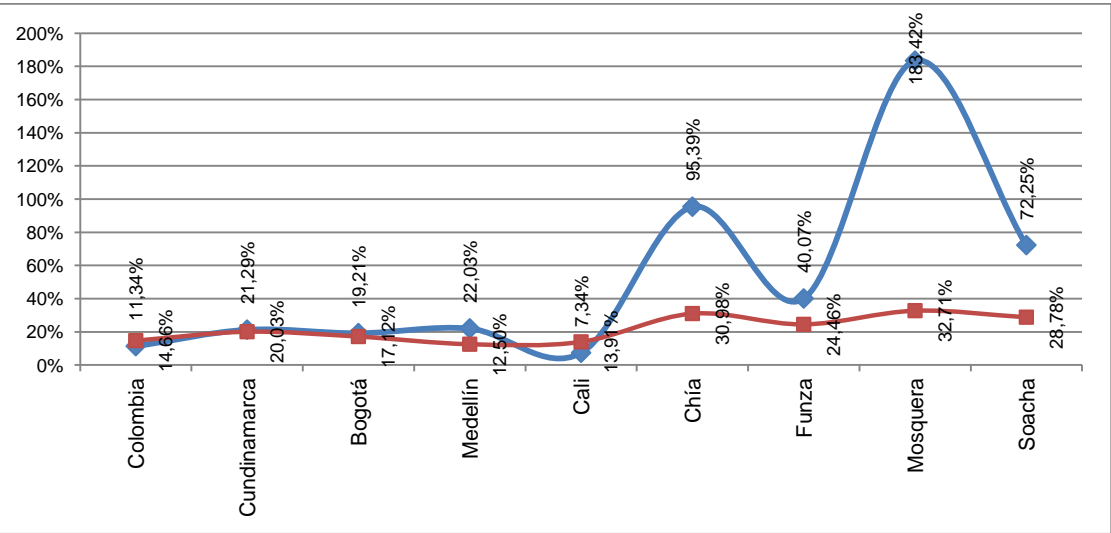


Gráfico 5: Tasas de crecimiento bruto sobre proyecciones de población años 2000, 2013, 2014 y 2027. Fuente Proyecciones de población censos de 1993 y 2005

Inicialmente es conveniente advertir que al comparar las aerofotografías durante el periodo de aplicación del POT, gran parte del crecimiento de la población se localizó en el Suelo Suburbano y Rural dispuesto para este propósito, incluso en los cerros orientales, lo que plantea una preferencia por este tipo de suelo por parte de la población migrante proveniente de Bogotá, mientras que la población

raizal crecio de manera importante en el interior y alrededor de los Centros Poblados establecidos en el POT.

Esto demostraría el crecimiento durante el periodo del POT de una población semejante a la que existía antes del mismo.

Cuadro de Crecimiento de la Población según Censos DANE y proyección de los mismos

	Total	Urbana	Rural
Población Censo 1993	45.696	41.632	4.064
Población al inicio del POT 2000 ¹	61.783	56.522	5.261
Población Censo 2005	97.444	73.087	24.357
Población proyectada 2012 ²	117.786	91.689	26.097

El crecimiento durante el periodo 2000 / 2012 arroja una tasa de crecimiento mayor que la de Bogotá, que la del Departamento de Cundinamarca y que la de Colombia, lo que demuestra tener el territorio de Chía una dinámica mayor que el promedio nacional o inclusive que las de las ciudades más importantes del guardadas las proporciones necesarias.

Población nacida en Chía en el periodo 2000 / 2012
Población total incrementada en Chía en el periodo 2000 / 2012

Con estas cifras, bien puede afirmarse que la Sabana de Bogotá y en especial los Municipios que tienen límite con Bogotá durante el próximo periodo de vigencia del POT mantendrá importantes tasas de crecimiento poblacional.

A lo anterior, vale la pena añadir que el agotamiento de la tierra legal urbanizable en Bogotá y la eliminación del desarrollo urbano de la zona norte de Bogotá en la revisión de su Plan de Ordenamiento, ha provocado un aumento de la demanda de tierra en la Sabana de Bogotá, lo que está generando y generara un incremento de nuevo suelo urbano para proyectos de vivienda inclusive en Municipios un poco más alejados de la capital como Zipaquirá, El Rosal, Madrid y Facatativa.

Tan solo se prevé una disminución de las tasas de crecimiento poblacional que demandan por casa (cada vez más pequeña y más costosa), para aumentar la demanda de apartamentos en altura que incrementara con mayor densidad la población que se localizara en los próximos años en el territorio de Chía.

Es importante aclarar que la población de Chía no crece a esa tasa debido principalmente al crecimiento natural de su población raizal, sino que es el resultado de una constante migración desde Bogotá, que tuvo su inicio desde la década de los años 90's, situación que con el transcurso del tiempo se ha incrementado por 2 razones en especial:

¹ Tomado de: Proyecciones_municipales_1995_2005_CENSO_1993.pdf. Consultado en: <http://190.25.231.249/metadatos/index.php/catalog/149>
² Tomado de: Series de proyecciones municipales por área2005_2020.xls. Consultado en: http://www.dane.gov.co/index.php?option=com_content&view=article&id=75&Itemid=72

- a. El agotamiento del Suelo legal urbanizable de Bogotá (con su respectivo encarecimiento), y
- b. Un deterioro de las condiciones de habitabilidad de Bogotá comparativamente con las buenas condiciones de vida de Chía.

A lo anterior se suma la migración paralela de ciertas actividades de Bogotá hacia Chía, como Colegios y Universidades, Centros Comerciales, Centros de Salud, Centros Profesionales entre otros servicios, que han incrementado de manera importante la población diaria dentro de la ciudad, siendo esta situación aún mayor en los fines de semana, donde se calcula que recibe la ciudad entre unos cuarenta a cincuenta mil visitantes.

Estas cifras superan cualquier previsión realizada en el año 2.000, que obliga a tomar decisiones urgentes e importantes con respecto a las estrategias que son necesarias para evitar el colapso de la ciudad y el desmejoramiento de la calidad de vida de la población actual como de la futura.

APLICACIÓN DE LOS INSTRUMENTOS DE GESTION DEL SUELO SISTEMAS DE GESTIÓN INTEGRADA PARA LA DISTRIBUCIÓN EQUITATIVA DE CARGAS Y BENEFICIOS

El Municipio de Chía al revisar el Plan de Ordenamiento Territorial en el marco de lo determinado en este sentido por la Ley 388 de 1997, de igual manera analiza el Componente Urbano revisando, evaluando y adoptando un conjunto de acciones político – administrativas relativas a mantener los aspectos positivos, corrigiendo los aspectos que deben mantenerse pero que requieren ser revisados o actualizados para su adecuado desarrollo y eliminar aquellos aspectos que no pudieron ser aplicados por diversas razones identificadas.

Uno de los aspectos a corregir es el hecho de la carencia de un Modelo de Ocupación específico para el Suelo Urbano, pues, el anterior Plan de Ordenamiento no estableció las características estructurantes que debía contener cada uno de los Suelos, las cuales encauzarían y orientarían las acciones estratégicas para que en la zona urbana al cabo de cada una de las fases de desarrollo del POT generara.

En este sentido, el componente de Espacio Público, que es el que moldea el tipo de ciudad, careció de un Plan como tal, sin embargo gran parte del desarrollo del articulado del anterior POT se dedicó a establecer la normatividad urbanística de los predios privados dejando sin orientación el desarrollo de la ciudad pública, sin tener la posibilidad de orientar la acción de lo público sobre el territorio.

De tal manera, se hace necesario, que el presente Plan de Ordenamiento establezca con carácter obligatorio y estructurante los componentes del Espacio Público que deberán adelantarse al interior del Suelo Urbano.

REPARTO DE CARGAS Y BENEFICIOS

Dentro de las políticas de gestión del suelo se encuentra el Reparto de Cargas y Beneficios, el cual está dirigido a reducir las inequidades propias del desarrollo y a financiar los costos del desarrollo urbano con cargo a sus directos beneficiarios,

mediante instrumentos como la contribución de valorización, las tarifas de servicios públicos domiciliarios, la participación del Estado en las plusvalías derivadas de la acción urbanística y los distintos mecanismos de compensación y de transferencia de derechos de construcción y desarrollo, para lograr la articulación de los objetivos del ordenamiento territorial que serán aplicables con los instrumentos, entre los que se encuentran 15 herramientas, tales como los Planes Parciales, las unidades de actuación urbanística, los procesos de reajustes de terrenos, los derechos de referencia, entre otros instrumentos para alcanzar los objetivos del ordenamiento bajo las condiciones técnicas, jurídicas, económico - financieras y de diseño urbanístico que permiten la generación de los soportes necesarios para nuevos usos urbanos o para la transformación de los espacios urbanos previamente existentes, asegurando condiciones de habitabilidad y de protección de la Estructura Ecológica municipal, de conformidad con las previsiones y políticas del Plan de Ordenamiento Territorial, al adoptarse las presentes modificaciones del POT

POLÍTICA DE GESTIÓN DEL SUELO URBANO.

En Chía se ha presentado un tipo de urbanización de carácter disperso que ha llevado a que se desestimulen las actividades agrícolas como consecuencia de los elevados costos de oportunidad de la renta del suelo. Dentro de la ocupación del suelo la industria ocupa un 6% del área y los cultivos de flores ocupaban a 2005 un 32.8%, según Cámara de Comercio de Bogotá (2005), esta última actividad es la que mayor cantidad de tierras en el área rural hasta esa fecha estaba demanda en el municipio.

Con el fin de alcanzar condiciones de desarrollo urbano equitativo y equilibrado, que induzcan a una mejor calidad de vida de los habitantes del Municipio, se pretende generar mecanismos que permitan regular el mercado, evitar la especulación del suelo, el deterioro ambiental y el déficit de infraestructura de servicios públicos, y además de manera concertada programar, coordinar y establecer las condiciones de articulación con la acción privada, para asegurar que en los procesos de incorporación de suelo que impliquen transformaciones representativas, generen las infraestructuras, equipamientos y espacios públicos libres requeridos para las actividades y usos urbanos correspondientes.

EL CONCEPTO DE LO URBANO DENTRO DEL ORDENAMIENTO DEL TERRITORIO Y LA REVISIÓN DEL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

El desarrollo urbano del Municipio se ha venido expandiendo en forma dispersa y desarticulada dentro de la estructura urbana, careciendo la dotación de espacio público (equipamientos, parques, etc.), creando en los últimos años deficiencia en control urbanístico y por ende, limitando un proceso vial estructurante y coherente, articulado al municipio, esto a generando conflictos por inexistencia de alternativas viales además del déficit, deterioro y desarticulación entre los distintos componentes del espacio público y ocupación ilegal del mismo.

Por ello dentro de la propuesta, se plantea Asignación de Tratamiento Urbanístico, donde un predio o un conjunto de predios, pretenda desarrollarse y se vean

afectados por alguno de los componentes, deberán extraerse la porción del predio afectada para el desarrollo del Sistema Estructural de Espacio Público.

ZONAS O ÁREAS DEL SUELO URBANO

Con relación a la evolución del Desarrollo Urbano, el Municipio de Chía, hoy cuenta con dos zonas urbanas, una que corresponde al casco urbano original, y otra que es consecuencia de la legalización de los terrenos de un predio rural que fue sometido a una invasión por la década de los años 70's. y para evitar que se siga presionando el suelo rural donde se ha venido desarrollando gran parte del desarrollo urbanístico durante la vigencia del anterior POT (acuerdo 17 del 2000), se propone dentro del nuevo Modelo de Ocupación ampliar la zona urbana existente la cual incluye la unión física de los 2 perímetros urbanos existentes en el anterior POT, incorporando las zonas Suburbanas existentes que separaban dichas zonas urbanas de Perímetro Urbano, Perímetro Urbano Mercedes de Calahorra, Zona de Expansión Urbana 2.000-2012 con un Total Zona Urbana existente de 623.36 hectáreas.

Zonas Normativas Urbanas, Se incorporan las mismas establecidas en el Acuerdo 17 de 2.000, Sin embargo, se modifica la llamada Área Industrial liviana de Medio y Bajo Impacto Ambiental (AMI), a una nueva denominación como ÁREA DE USO MULTIPLE (AUM), en la medida que la denominada Área Industrial liviana de Medio y Bajo Impacto Ambiental (AMI) se encuentra en el interior de la Zona Urbana, dentro de una Zona Residencial lo cual es objeto a reglamentar.

DISTRIBUCIÓN DEL TERRITORIO

El Municipio de Chía a partir del año 2000 se estableció su Plan de Ordenamiento Territorial, el cual determino los Usos del Suelo, organizando la espacialización de las actividades económicas, sociales, y de infraestructura. De la misma manera, estableció las zonas que deberían ser protegidas y conservadas desde el punto de vista Ambiental.

DESARROLLO URBANO

Con relación a la evolución del Desarrollo Urbano, el Municipio de Chía, hoy cuenta con dos zonas urbanas, una que corresponde al casco urbano original, y otra que es consecuencia de la legalización de los terrenos de un predio rural que fue sometido a una invasión por la década de los años 70's.

Esta particularidad, estableció una anormalidad en términos de organización territorial, pues en vez de crecer el desarrollo urbano compacto como ha sucedido en la mayoría de los Municipios de la Sabana de Bogotá, se caracterizó un crecimiento disperso de baja densidad que a esta altura ha venido consolidándose, en una especie de zona rural densamente poblada, en medio de las zonas urbanas establecidas. Pero adicionalmente ante la pérdida del carácter campesino de los Suelos Rurales, se provocó un cambio de la utilización del Suelo Agropecuario, por el desarrollo de la vivienda de todo tipo, en la medida en que la actividad agropecuaria perdía rentabilidad y atractivo para su desarrollo.

INTEGRAR LA GESTIÓN DEL RIESGO Y LA ADAPTACIÓN AL CAMBIO CLIMÁTICO AL ORDENAMIENTO TERRITORIAL, INCORPORANDO LAS DETERMINACIONES DEL DECRETO 1807 DE 2014

Teniendo en cuenta el incremento de los desastres naturales en el país motivados por el Cambio Climático Global, el Gobierno Nacional estableció la Ley 1523 de 2012 y el Decreto 1807 de 2014, en los que plantea un cambio de la estrategia al trazar la necesidad de producir Planes Municipales de Gestión del Riesgo de Desastres, dirigidos a garantizar la efectividad y articulación de los procesos de conocimiento del riesgo, de reducción del riesgo y de manejo de desastres de manera preventiva y no esperar que estos sucedan, aspecto que el Plan de Ordenamiento del Municipio de Chía carece y debe implementar, tal como lo determina el artículo 14, que establece que se deberá integrar en la planificación del desarrollo local, acciones estratégicas y prioritarias en materia de gestión del riesgo de desastres, especialmente, a través de los planes de ordenamiento territorial, de desarrollo municipal o distrital y demás instrumentos de gestión pública, situación que el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Chía carece.

Es importante observar que el POT vigente buscaba acciones para preservar, recuperar y proteger la Estructura Ecológica del Municipio, así como su recurso forestal e hídrico, el suelo y el subsuelo, la flora y fauna, y en general, los recursos naturales, con el ánimo de que su atención repercutiera en la disminución de los riesgos de origen socio-natural.

Sin embargo el conjunto de las medidas de desarrollo urbanístico autorizadas bajo la normatividad (ambigua del POT) que se adelantaron paralelamente durante la vigencia del Plan permitieron la urbanización parcial de los Cerros Orientales y el descuido de los Cerros Occidentales donde se provocaron escenarios de riesgo por deslizamiento en las Veredas de Cerca de Piedra y Fonquetá.

Por otro lado, el desarrollo urbano permitido en las cercanías de las riberas de los ríos Bogotá y Frío evidenció unas nuevas zonas de riesgo por efecto de inundación o manejo inadecuado de la infraestructura de las Redes de Servicios Públicos, que tampoco fueron debidamente valoradas por el POT de manera adecuada, por donde se introdujo el Río Frío provocando anegaciones parciales en el sector urbano.

Mientras que en el Río Bogotá la situación fue diferente, pues cuando en el año 2011 se produjo la temporada invernal, se inundaron 1.845 predios que se vieron afectados por el evento natural, de los cuales 1.455 son urbanos y 390 rurales que corresponden a un 6.63% del total de predios del Municipio. Esta situación de hecho, provocó una sensación de imprevisión en especial en la cercanía de los centros poblados. Lo que exige un replanteamiento de la forma ligera como se tomó la actividad natural de las corrientes de agua que atraviesan el territorio, y, obligan a un conjunto de decisiones nuevas y estratégicas que permitan eliminar o minimizar el efecto de este riesgo sobre las zonas desarrolladas.

No sobra advertir que con respecto al riesgo generado por incendios forestales en los cerros orientales y occidentales tampoco se estableció ningún tipo de acciones para controlar las conflagraciones, donde el factor de desarrollo urbanístico en los Cerros incrementó el riesgo.

INFRAESTRUCTURA VIAL, NECESIDAD DE EJECUTAR PROYECTOS DE IMPACTO EN LA MOVILIDAD DE LA CIUDAD

El Municipio de Chía a pesar de contar con 268 Km de vías, actualmente enfrenta grandes dificultades en la movilidad en todo su territorio, debido a la falta de un Plan Vial y un Plan de Transporte municipal articulado, que en el POT vigente no se incluyó.

Por esta razón (la falta de un Plan Vial) no hay continuidad en las vías urbanas ni rurales, lo que impide una fácil conectividad y accesibilidad de gran parte de la población del Municipio de manera adecuada con el casco urbano y entre los mismos territorios rurales.

Por otra parte, la falta de la fijación de perfiles a partir de la realidad, ha impedido implementar de manera adecuada los perfiles propuestos sobre las secciones viales existentes, impidiendo un apropiado desarrollo vial de la ciudad en paralelo al crecimiento poblacional y urbanístico.

Al realizar un inventario de las vías exclusivas para Bicicletas se observa que de los 268 km de vías con los que cuenta el territorio solo el 6% cuentan con Ciclo rutas, lo que equivale a 15 Km, siendo este medio de transporte uno de los más utilizados por la población, lo que plantea una contradicción de la selección de obras que fueron identificadas en el POT vigente.

Por otra parte, el estudio para el desarrollo de un Plan de Movilidad realizado por la Universidad Militar Nueva Granada en el año 2010, arrojó como dato importante que el 21% de las personas que se movilizan en el municipio lo hacen en Bicicleta, siendo éste el principal sistema de transporte utilizado, lo que requiere darle la importancia respectiva dentro del Plan Vial del Municipio.

Igualmente, la falta de un señalamiento de la necesidad de Vías Arterias y Secundarias diferenciadas de las vías locales, ha impedido construir una red jerarquizada de vías que permita mejorar la funcionalidad de la ciudad. Y si esto es grave para la ciudad, lo es más para el contexto del territorio Municipal, que al no reconocer su condición de “transito regional del tráfico pesado”, no está preparada para que se atienda de manera apropiada la demanda regional que hoy hace tránsito por todo el territorio del Municipio.

En los 12 últimos años el municipio de Chía adelantó estudios previos de algunos corredores viales necesarios para mejorar la movilidad del Municipio, de la misma manera adelantó la construcción de algunas vías locales que no sumaron más de

4.8 km, sin embargo, dentro de estos 4.8 km no se ejecutaron los proyectos viales de vías que atravesaran la ciudad o que permitieran descongestionar las vías principales existentes como la Av. Pradilla, necesarias para permitir mejorar conectividad de la Ciudad con la región como lo son las Troncales propuestas en el POT: Troncal del Peaje, Troncal de Caldaica y la Troncal de Cataluña que no tuvieron ningún desarrollo, ni siquiera a nivel de Estudios de Ingeniería.

De la misma forma, la Av. Pradilla, única vía de conexión de la Ciudad con la Autopista Norte, tampoco fue ampliada, cumpliendo más de 30 años con la misma sección a pesar de que durante los últimos 10 años el tráfico regional se ha incrementado por esta vía de manera importante, lo que ha provocado el inicio de dificultades de movilidad, especialmente por la mezcla y presencia del tráfico regional en las vías locales.

Finalmente el conjunto de medidas que recientemente se han tomado en Bogotá (incluyendo la Revisión de su POT) ha impactado de manera negativa el tránsito en la región, al descartar un Plan de Integración Vial con la Región que lo circunda, a pesar del conocimiento del aumento de los atascos de tráfico en todos los accesos de la Capital, lo que ha provocado una importante desarticulación entre Bogotá y la Sabana que tiende a incrementarse con la eliminación de la Avenida Longitudinal de Occidente - ALO - que para el Municipio de Chía, sentenció el paso del tráfico regional de Bogotá por el territorio de Chía.

Por otra parte, la migración de una gran cantidad de Empresas de toda clase que se encontraban en Bogotá o que se iban a localizar en la Capital, pero que finalmente se han

ubicado en los últimos 10 años en Tocancipá, Cota, Funza, Mosquera y Madrid, han creado otro corredor de transporte, que al no tener que ingresar a Bogotá atraviesan el territorio de Chía, utilizando las escasas vías existentes, lo que implica y exige un rápido replanteamiento del sistema vial existente en búsqueda de un adecuado ordenamiento vial en la Sabana, pero en especial de Chía, que adicionalmente, de ser corredor del transporte regional, se ha convertido en Centro o Ciudad de Servicios de la región por la presencia de una gran cantidad de Actividades que en cierta forma “relevantan” a Bogotá en esta función, convirtiendo a Chía en destino de gran parte de la población de la región que busca solucionar algún tipo de servicios que posee localizada Chía, en vez de desplazarse hasta Bogotá.

LOS SISTEMAS DE TRANSPORTE PÚBLICO

Se requiere que dentro de la Revisión se incluya términos puntuales que deben dar cumplimiento a las políticas de nivel nacional contenidas en los documentos CONPES y la ley 1083 de 2006, la cual por competencia del ordenamiento del territorio debe ser tenida en cuenta dentro de los documentos que hacen parte de la revisión del Plan de Ordenamiento Territorial, para garantizar que a futuro en el municipio se genere la conectividad en el territorio y la articulación entre las

diferentes dependencias para dar cumplimiento a estas normas de mayor jerarquía.

ESPACIO PÚBLICO

Los predios destinados para el Espacio Público de los habitantes de Chía en la vigencia del POT del año 2.000, sumaban un área total de 1.258.583.84 m2 (125.85 Has), para una población horizonte del POT de 102.000 Hab. (Artículo 43.2).

Aunque en el POT del año 2.000, se contemplaban los lineamientos del decreto 1504 de 1998, donde se plantea un mínimo de 15 m2 por habitante, las determinantes que se plantean en el Acuerdo 17 de 2.000, no pudieron alcanzarse debido a dos factores, el primero que la exigencia normativa en las Cesiones Tipo A, no fueron lo suficientemente estrictas, permitiendo que, por ejemplo, se hicieran pagos al Banco Inmobiliario sobre el 70 % del costo de la Cesión, y segundo que los predios determinados para ser afectados como Espacio Público no contaban con un Plan de Financiamiento claro, hecho que se ve reflejado en el desarrollo al que se vieron sometidos algunos de estos predios, como se mencionó.

Como se mostró anteriormente, para el año 2013 se estima que la población de Chía oscila alrededor de los 134.286 habitantes, lo que supone la necesidad de un área de espacio público efectivo de 201 Has; teniendo en cuenta que el inventario de espacio público existente dio como resultado 33.22 Has, el déficit existente es de aproximadamente 168,21 Has.

Tabla 2. Hectáreas Adquiridas Espacio Público Efectivo Chía 2013

AREA (HAS)	POBLACIÓN (HAB)	M2/HAB	DEFICIT M2/HAB
33,22	134.286,00	2,47	12,53

Adicionalmente las áreas existentes a la fecha destinadas para Espacio Público a cargo del Municipio se encuentran desarticuladas, y en lugares no adecuados para su uso, pues el Plan de Ordenamiento Territorial, no estableció un Plan para este propósito, y los predios no fueron comprados o adquiridos a partir de una determinación previa como lo podría ser un Plan de Espacio Público.

Los pocos predios señalados en la cartografía del Plan de Ordenamiento Territorial para el Espacio Público no se afectaron ni se registró su afectación en la Oficina de Registro de Instrumentos de Públicos al carecer de instrucciones precisas tanto para su identificación, como la especificación de su uso, por lo que muchos de estos hoy se encuentran con desarrollos.

En la revisión del POT es necesario establecer la articulación del Espacio Público con áreas en proporción a las densidades establecidas o planteadas en el futuro, en predios que garanticen su adecuada utilización por parte de la Comunidad quien lo requiere en la suficiente cantidad y calidad.

Además, el horizonte del POT en población para el año 2031 es de 400.000 habitantes, por lo tanto, se van a requerir por lo menos 500 hectáreas adicionales que deben ser previstas con carácter inmediato a fin de poder reservar estos terrenos para garantizar el espacio público requerido (que hoy no se encuentran reservadas en el POT vigente), en caso contrario se correría el riesgo, de que la Ciudad continúe creciendo sin el Espacio Público necesario.

ESTRUCTURA ECOLÓGICA PRINCIPAL

Durante la vigencia del POT como ya se advirtió se permitieron procesos de transformación de los cerros orientales, permitiéndose la construcción de condominios de viviendas y por consiguiente nuevas vías que generaron cicatrices para el desarrollo de esa actividad. Debido a su alto valor paisajístico y ambiental, los territorios de ladera han sido ocupados por viviendas de tipo condominio, que se localizaron alrededor de las pocas viviendas perteneciente a los raizales de estos sitios.

Como aspecto paradójico, el POT categorizó este suelo de los Cerros Orientales y Occidentales como de protección, bajo las modalidades de zona de bosque protector (ZBP) y como zona de reserva forestal protectora (ZRFP), sin embargo dentro de los usos condicionados permitidos en estas zonas la posibilidad de la construcción de vivienda en condominio campestre, lo cual es un contrasentido.

El Municipio cuenta con un área de 8.023,53 Ha, de las cuales 2.609,99 Ha es área de reserva equivalente al 32.53% del área total; por lo que se concluye que el 67.47% se encuentra intervenido en su mayoría por desarrollos urbanísticos aislados o en conjunto, así como por agro sistemas (cultivos, potreros) disminuyendo los nutrientes presentes en el suelo.

Esta área se distingue por el proceso creciente de expansión de condominios de vivienda campestre de estrato alto, que han contribuido en la alteración del paisaje, generando el cambio de superficies forestales por prados y suelos desnudos, así como la tala del bosque protector y la empradización en áreas de recarga acuífera. Y aunque la actividad agropecuaria es casi nula, aún se encuentran algunas áreas de cultivos, en las zonas bajas de los cerros, esta intervención antrópica conlleva a Fenómenos de Remoción en Masa, causando deterioro del ecosistema y pérdida de cobertura vegetal; de igual forma se ha perdido conectividad entre los cerros orientales y occidentales disminuyendo la capacidad de regulación y caudal básico de las micro cuencas existentes (perdida del potencial hídrico).

Teniendo en cuenta la ocupación de los cerros y las contradicciones normativas del POT para las zonas de protección de los cerros, se hace necesario que la Normatividad Urbanística existente en el POT se deba revertir en especial toda aquella que le sea contraria a la reglamentación establecida por el Ministerio del Medio Ambiente a través de las Resoluciones 511 y 755 de 2012.

PATRIMONIO

"El Patrimonio Cultural de la Nación está constituido por todos los bienes materiales, las manifestaciones inmateriales, los productos y las representaciones de la cultura que son expresión de la nacionalidad colombiana, tales como la lengua castellana, las lenguas y dialectos de las comunidades indígenas, negras y creoles, la tradición, el conocimiento ancestral, el paisaje cultural, las costumbres y los hábitos, así como los bienes materiales de la naturaleza mueble e inmueble a los que se les atribuye, entre otros, especial interés histórico, artístico, científico, estético, o simbólico en ámbitos como el plástico, arquitectónico, urbano, arqueológico, lingüístico, sonoro, musical, audiovisual, fílmico, testimonial, documental, literario, bibliográfico, museológico o antropológico", según la ley 1185 de 2008, por la cual se modifica y adiciona la ley 397 de 1997- Ley General del Cultura y se dictan otras disposiciones.

Por todo lo anterior se hace necesario la creación de un Capítulo sobre la ley y norma Patrimonial que justifique y apoye las acciones de los Planes de Desarrollo instaladas por las siguientes administraciones aplicadas a todo el territorio del Municipio de Chía.

Concerniente a las políticas públicas de patrimonio establecidas por la ley 1185 de 2008 y las mismas que queden insertas en este acuerdo, será deber de la administración municipal velar por el seguimiento y ejecución de las mismas, siendo parte de los Planes de Desarrollo Municipal vigentes a este acuerdo, los cuales deberán incluir programas y acciones que garanticen su cumplimiento.

Siendo consecuentes con lo planteado en el acuerdo 017 del 2000 sobre el tema Patrimonial, para la revitalización, consolidación, restauración y conservación del Patrimonio Histórico, Cultural, Urbanístico y Arquitectónico del Municipio de Chía, se continua con el proceso implementando la modificación a la ley 397 del 1997 con la ley 1185 de 2008.

Esta nueva propuesta presenta las diferentes clasificaciones de Patrimonio Cultural, con sus definiciones y localizaciones, además de la presentación de una LICBIC (Lista de Candidatos a Bienes de Interés Cultural) georeferenciados en el territorio del Municipio de Chía.

ARMONIZAR EL ORDENAMIENTO DEL SUELO RURAL CON LAS
DETERMINACIONES DE NORMAS NACIONALES COMO EL DECRETO 3600
DE 2007

El Suelo Rural en los últimos 12 años de aplicación del POT ha sufrido una importante transformación consistente en la pérdida de las condiciones que caracterizan al Agro, y al hecho del crecimiento Urbanístico que se ha dado sobre Bogotá en los últimos 30 años, el cual ha demandado más territorio para urbanizar, impactado el territorio rural de la mayoría de los Municipios vecinos a la Capital.

Es así, que los únicos terrenos rurales que recibieron menor impacto por la demanda de suelo urbanizable son los ubicados en los Cerros Orientales y Occidentales, aunque por disposición del POT se permitieron el desarrollo parcial de los mismos, causando importantes daños sobre el ecosistema de montaña del Municipio.

ACUEDUCTO EN SUELO RURAL

El servicio de acueducto en el municipio de Chía se presta por varias empresas, como son: EMSERCHIA, quienes compran el agua en bloque a la E.A.A.B. abasteciendo a gran parte de la población urbana y rural, por otro lado, hay empresas privadas como organizaciones comunitarias que ofrecen el servicio de abastecimiento de agua a través de licencias otorgadas por la CAR al interior de una reserva forestal protectora-productora.

Se analizó la prestación del servicio con respecto al agua de consumo humano y la que se utiliza para producción, en particular la agropecuaria.

En la siguiente tabla se presentan los datos de porcentaje de población según el lugar de abastecimiento de agua para alimentación (o de consumo humano) por veredas, ésta indica la calidad de agua a la que puede acceder la población rural.

Tabla 3. Porcentaje de población por lugar de abastecimiento de agua para tomar los alimentos

DESCRIPCIÓN	C.PIEDRA	FAGUA	TIQUIZA	FONQUE	FUSCA	Y/BUENA
Acueducto	93.6	95.8	97	95.6	79	81.3
Río manantial	0	0.2	0	0	5.2	10.1
Pozo sin bomba, aljibe barreno agua lluvia	0.9	0.2	0	0.3	2.0	4.2
Pozo con bomba	0.6	0.9	0.2	0.1	7.2	1.6
Carro tanque	0.4	0	0	0	0	0
Pila pública u otra fuente	4.5	2.8	2.8	3.9	6.6	2.7

Se puede deducir de los datos presentados, que la población rural tiene acceso a acueducto en un porcentaje no menor al 80%; y que el mayor déficit en cubrimiento poblacional de acueducto lo presenta Fusca con 79%, compensado con pozos con bomba. En la vereda Yerbabuena es de gran importancia el agua superficial de río o manantial más que en otras veredas, ya que al menos un 10% depende de ésta para preparar sus alimentos.

El segundo tipo de acceso más común es por medio de pila pública u otra fuente en el sector rural en general, aunque en Fusca el segundo tipo de acceso es por medio de pozo con bomba y es poco común el abastecimiento de agua con carro tanques en el sector rural en general.

Se puede concluir que para la población rural, en particular de las veredas de Fusca y Yerbabuena el agua lluvia es de gran importancia, dificultando el acceso al recurso en las épocas secas, por falta de vegetación boscosa que regule parte del ciclo hidrológico.

Dentro de los procesos productivos, el agua es un insumo fundamental y generalmente escaso, así que es de gran importancia obtener información acerca de las fuentes que se utilizan para el abastecimiento en las actividades productivas, en la siguiente tabla se presenta la procedencia del riego por porcentaje de predios.

Tabla 4. Procedencia del riego por porcentaje de predios

DESCRIPCIÓN	CERCA DE PIEDRA	FAGUA	FONQUETA	FUSCA	TIQUIZA	YERBABUENA
Río	0,0	2,0	0,0	16,0	0,0	0,0
Pozo	13,8	8,6	1,0	20,0	8,6	9,8
Lluvia	56,6	55,0	94,2	12,0	68,6	73,8
Acueducto	24,8	33,1	4,8	48,0	22,9	11,5
Otro	4,85	1,3	0,0	4,0	0,0	4,9

Existe una problemática importante respecto al aprovisionamiento del recurso agua a nivel regional, lo que ha conllevado a pensar en la posibilidad de establecer un Acueducto Regional.

SUELO DE PROTECCIÓN Y/O RIESGO

El Suelo que por parte del POT se estableció como de PROTECCIÓN de igual manera durante estos últimos 11 años, sufrió de un importante deterioro en la medida que fue invadido por el desarrollo urbanístico de baja densidad, especialmente en parte de los Cerros Orientales.

De la misma forma, se presentó una alteración de los Recursos Naturales que contenían estas zonas de Protección, viéndose reflejada en el acercamiento de la urbanización que se desarrolló sobre las rondas de los ríos, entrando en conflicto

los ríos con la población de Chía, y en especial, con las actividades económicas nuevas que se han localizado en los últimos años.

EJECUCION, GESTIÓN Y FINANCIACIÓN

En el Acuerdo 17 de 2000, no quedo específicamente el tema de gestión y financiación, razón por la cual aunque se incluyeron algunos proyectos de vías, de equipamiento, de colegios, no se encuentra la programación o cronograma de las inversiones a través de las administraciones que correspondía desarrollar en el POT vigente, por esto se requiere en esta revisión al Plan de Ordenamiento Territorial, incluir el plan de inversiones y un capítulo de gestión y financiación para ejecutar lo que quedo pendiente del plan anterior, así como los nuevos proyectos incluidos en la revisión.

El hecho de no haber dejado explícitamente el periodo de ejecución y la fuente de financiación hizo que no se efectuaran en su totalidad los proyectos u obras que habían quedado por realizar, es así que para darle más seguridad tanto jurídica como financiera se incorporará al acuerdo el plan de inversiones y las posibles fuentes de financiación, para que haga parte integral del cuerpo del acuerdo, de tal forma que se obligue a las administraciones de turno a cumplir con la programación que les corresponda según tiempos de ejecución, además de la consecución de recursos o la utilización de los mecanismos de financiación que la ley permite.

Por lo anterior se financiaran las grandes obras a través de cargas y beneficios como: Cesiones urbanísticas obligatorias a cargo de los propietarios del suelo; Componente de gestión del suelo en los planes parciales y gestión asociada, unidades de actuación urbanística, reajustes de terrenos; Porcentajes obligatorios y calificación de suelo para VIS y VIP, derecho de preferencia; Participación en Plusvalía y contribución por valorización; Bonos de derechos de construcción; Los derechos transferibles de construcción y desarrollo, entre otros, que una vez revisado el Acuerdo vigente no se tuvieron en cuenta o mínimamente, como la plusvalía y las cesiones, no obstante la ley permite los mecanismos mencionados para disminuir el gasto de inversión, ya que sabemos que los presupuestos municipales no son lo suficientemente boyantes para atender los gastos recurrentes, la ejecución de las inversiones podrán ser financiadas con los aprovechamientos urbanísticos producidos por los procesos de desarrollo urbano, de tal forma que el presupuesto cubra los demás gastos.

Estos instrumentos tienen como fin servir de soporte a la ejecución de las actuaciones urbanísticas que se implementen por parte de los particulares, así como buscar hacer efectivo el principio de distribución equitativa de cargas y beneficios y establecer mecanismos de financiación a partir de los incrementos del precio del suelo ocasionados por los procesos de urbanización, estos instrumentos son obligaciones urbanísticas a cargo de los propietarios de inmuebles, como condición para el otorgamiento de derechos urbanísticos.

Por otra parte y como requerimiento de la comunidad, se debe crear una oficina con profesionales idóneos que gestione recursos internacionales o nacionales, esto debido a que hay entes no gubernamentales, que financian grandes obras requeridas por la comunidad y lo hacen como cooperación o a través de convenios interadministrativos, para el desarrollo de algunos sectores, como infraestructura en colegios, entre otros

TABLAS

Tabla 1. Población censada en los últimos 50 años. Fuente DANE- Censos 7

Tabla 2. Población estimada año 2000 y proyectada año 2012. Fuente DANE
Censos años 1993 y 2005..... 11

Tabla 3. Población estimada al año 2027 según tendencia sobre las proyecciones
al año 2020. Fuente DANE Proyección población Censo 2005 12

GRAFICOS

Gráfico 1. Censos Poblacionales. Fuente DANE - Censos 7

Gráfico 2. Crecimiento poblacional Municipio de Chía 1985 - 2005. Fuente DANE.8

Gráfico 3. Tasa anual de crecimiento periodos intercensales 1951-2005. Fuente:
DANE, Censos de población..... 10

Gráfico 4. Tasas de crecimiento por periodos intercensales por Municipios. Fuente
DANE Censos poblacionales 11

Gráfico 5: Tasas de crecimiento bruto sobre proyecciones de población años 2000,
2013, 2014 y 2027. Fuente Proyecciones de población censos de 1993 y 2005
..... 12