



PROYECTO DE REVISIÓN GENERAL Y AJUSTE DEL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE CHÍA –CUNDINAMARCA

Concepto del Consejo Territorial de Planeación
Marzo 18 de 2016

“No hay ninguna receta que garantice el éxito en materia de desarrollo. Pero sí hay por lo menos dos afirmaciones ciertas: si el desarrollo se encuentra en nuestro futuro, no será con las ideas del pasado que lo alcanzaremos; si el desarrollo es un producto de la propia comunidad, no serán otros sino sus propios miembros quienes lo construyan”

BOISIER, Sergio.

Teorías y metáforas sobre el desarrollo territorial. CEPAL: Santiago de Chile, 1999.

CONSEJO TERRITORIAL DE PLANEACIÓN
MUNICIPIO DE CHIA
2016

Baquero Hortúa Blanca Mery	Sector Víctimas del Conflicto Armado
Bayer Tamayo Enrique	Sector Educativo (Educación Privada)
Bonilla Vidales Edgar	Sector Profesionales (Independientes)
Castro Ibarra Mario	Sector Cultural (Artistas)
Castro Ortiz Nelson	Sector social (Deporte)
Cifuentes Campos Cupertino	Sector Comunitario (Etnias)
Gómez Tovar Carmen Rosa	Sector social (Salud)
Martínez Carlos Eduardo	Sector Económico (Empresarios)
Niño Figueroa José Alberto	Sector Económico (Comercio)
Pantoja Noguera Jaime Gilberto	Sector Educativo (Educación Oficial)
Parra Neira Luis Fernando	Sector Comunidad (JAC. Urbana)
Rincón Martínez Alirio	Sector Pensionados
Rincón Moreno Luz Marina	Sector Ecológico

MESA DIRECTIVA

Mario Castro Ibarra
Presidente CTP

Luis Fernando Parra Neira
Vicepresidente CTP

Carmen Rosa Gómez
Secretaria General

Tabla de contenido

INTRODUCCIÓN	5
I. PRIMERA PARTE. LOS ANTECEDENTES: LA FORMULACIÓN DE LA REVISIÓN DEL POT, EL PROCESO DE CONCERTACIÓN Y SOCIALIZACIÓN.	7
1. Creación del GOT 2013.....	7
2. Socialización del RE-POT y primer intento de radicar ante la CAR.....	7
3. Concertación de Asuntos Ambientales con la CAR	8
4. La revisión general y ajustes del POT del Municipio de Chía al Consejo Territorial de Planeación.	12
5. La entrega de los documentos de revisión y ajustes del POT de Chía al CTP, para su concepto.	13
6. Conclusiones Primera parte	14
II. SEGUNDA PARTE. SOBRE LOS DOCUMENTOS DE SOPORTE PARA LA REVISIÓN GENERAL Y AJUSTES DEL POT DE CHIA.	17
Memoria Justificativa:	17
2. Documento de Seguimiento y Evaluación:.....	18
3. Documento Técnico de Soporte -DTS-	20
4. Documento Resumen.....	22
5. Estudio Análisis de Riesgos.....	22
6. Acta de Concertación con la CAR.	23
7. Cartografía.....	24
8. Conclusiones Segunda Parte	26
III. TERCERA PARTE. SOBRE EL PROYECTO DE ARTICULADO PARA REVISION GENERAL Y AJUSTES DEL POT DE CHIA.....	28
1. Considerandos.....	28
2. Título I. Componente General.....	29
3. Título II. Componente Urbano	34
4. Título III. Componente Rural	37
5. Título IV. Instrumentos para el Ordenamiento Territorial	42
6. Conclusiones Tercera Parte.....	42
IV. CUARTA PARTE: CONCLUSIONES SOBRE LA PROPUESTA DE REVISIÓN GENERAL Y AJUSTES AL POT DE CHIA.....	49
1. Sobre la propuesta y el proceso de concertación	49

Concepto Consejo Territorial de Planeación - Chía

2. Sobre los documentos de soporte	50
3. Sobre la propuesta de articulado para revisión general y ajustes del POT.....	51
• Misión Visión	51
• Componentes estructurales	51
• Visión Regional	52
• Modelo de Ocupación	52
• Expansión Urbana	54
V. QUINTA PARTE: CONCEPTO DEL CTP SOBRE LA PROPUESTA DE REVISIÓN GENERAL Y AJUSTES AL POT DE CHIA	56
ANEXO No. 1 MARCO NORMATIVO DE REFERENCIA PARA ELABORACION DEL CONCEPTO DEL CTP	57
ANEXO No. 2 Mapas	60

CONCEPTO

SOBRE LA REVISIÓN GENERAL Y AJUSTES AL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE CHIA, ADOPTADO MEDIANTE ACUERDO No. 017 de 2000”

INTRODUCCIÓN

El presente documento se elabora con el objeto de dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 24 de la Ley 388 de 1997 “Instancias de Concertación y Consulta”, numeral 3, que señala: *“Una vez revisado el proyecto por las respectivas autoridades ambientales y metropolitanas, en los asuntos de su competencia, se someterá a consideración del Consejo Territorial de Planeación, instancia que deberá rendir concepto y formular recomendaciones dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes”*. También, con el propósito de hacer observaciones y aportar reflexiones a la administración municipal, al Concejo Municipal y a la ciudadanía en general sobre el tema de ordenamiento territorial desde una perspectiva integral, en el marco del desarrollo sostenible del municipio y teniendo en cuenta el cambio climático.

Este documento está compuesto por 5 partes, a saber: *Primera*: los antecedentes, que contextualizan la formulación, concertación y socialización de la propuesta de revisión y ajustes del POT con la autoridad ambiental CAR y a nivel local, con el CTP. *Segunda*: Los resultado del análisis y estudio de los documentos soporte de la revisión, que forman parte integral de la propuesta y ayudan a explicar y a entender como la propuesta de la revisión da respuesta a la realidad municipal, desde una perspectiva territorial. *Tercera*: El análisis propiamente dicho del proyecto de articulado de la revisión del POT. *Cuarta*: las conclusiones. Y *Quinta* el concepto del CTP sobre la propuesta de revisión.

I.-PRIMERA PARTE. LOS ANTECEDENTES: LA FORMULACIÓN DE LA REVISIÓN DEL POT, EL PROCESO DE CONCERTACIÓN Y SOCIALIZACIÓN

- 1. Creación del GOT 2013*
- 2. Socialización del RE-POT y primer intento de radicar ante la CAR:*
- 3. Concertación de Asuntos Ambientales con la CAR*
- 4. La revisión general y ajustes del POT del Municipio de Chía al Consejo Territorial de Planeación.*
- 5. La entrega de los documentos de revisión y ajustes del POT de Chía al CTP, para su concepto.*
- 6. Conclusiones Primera Parte*

I. PRIMERA PARTE. LOS ANTECEDENTES: LA FORMULACIÓN DE LA REVISIÓN DEL POT, EL PROCESO DE CONCERTACIÓN Y SOCIALIZACIÓN.

La revisión del POT de Chía ha pasado por diversas etapas:

1. Creación del GOT 2013

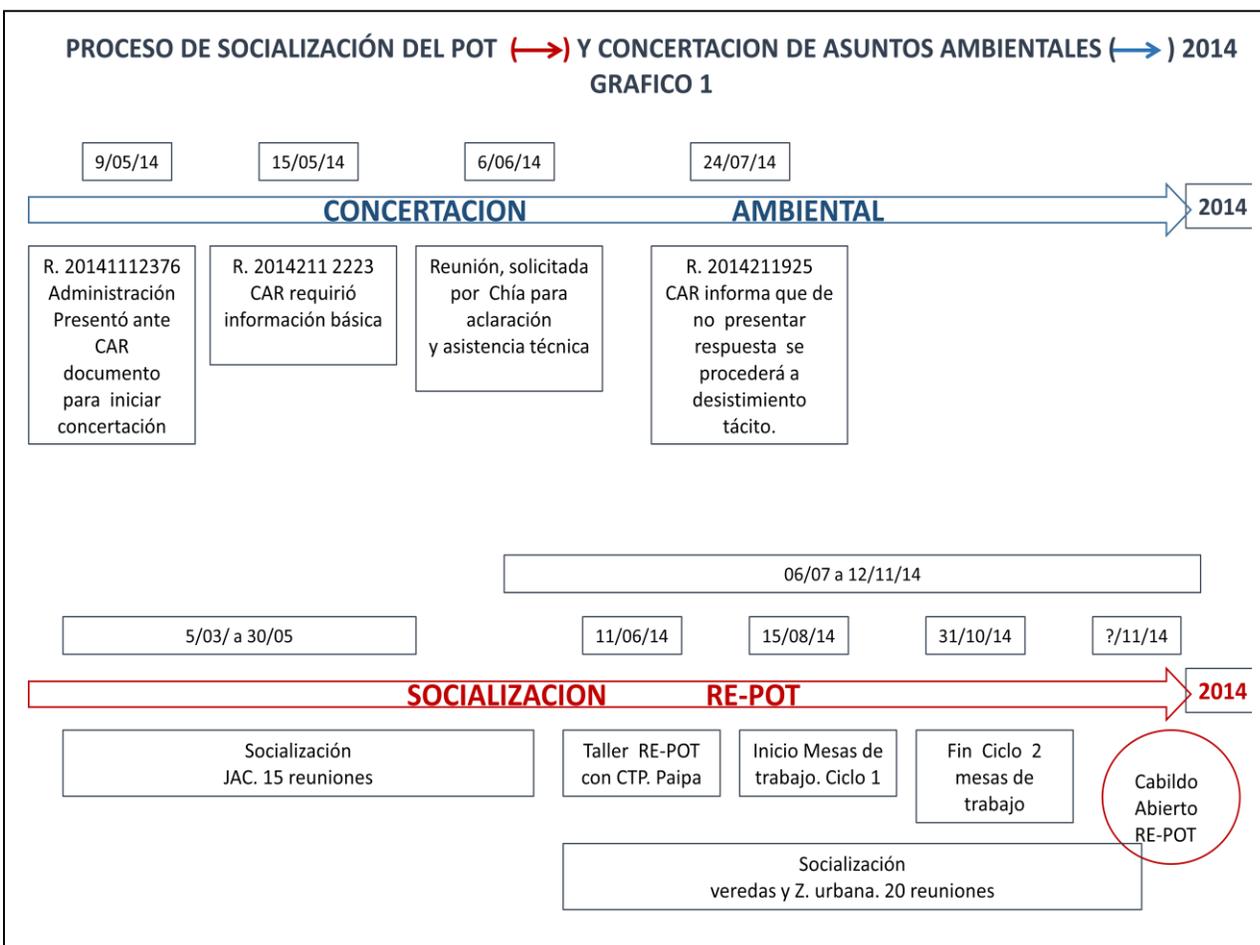
Bajo la administración Varela y hacia 2013 se conformó el GOT o Grupo de Ordenamiento Territorial, integrado por un equipo joven y pujante de funcionarios que hicieron buenos esfuerzos, construyeron un diagnóstico y elaboraron una propuesta de revisión del POT. Propuesta cuyo articulado, documentos y mapas fueron radicados por la administración en dos y más oportunidades ante la CAR y entregados al CTP quien revisó dichos documentos.

2. Socialización del RE-POT y primer intento de radicar ante la CAR

Una vez el GOT logró completar y organizar los documentos requeridos para revisar el POT, los radicó ante la CAR, por primera vez en mayo de 2014. Este intento terminó en desistimiento tácito ante la falta de respuesta del municipio a los primeros requerimientos que hizo la CAR.

Entre tanto la administración, lanzó durante el 2014, con la oficina de participación, una estrategia intensa de socialización de la propuesta (al menos 50 sesiones). Los participantes expusieron y debatieron en diferentes escenarios, hasta llegar a las Mesas de Trabajo de Santa Rita y al Cabildo Abierto impulsado por el Concejo Municipal, a finales de 2014. Fue tan dinámica la participación que surgen 2 grupos de Veeduría Ciudadana al RE-POT y se crea un grupo denominado Sociedad Civil de Chía, que aún hace esfuerzos para no extinguirse ante la indiferencia oficial.

Durante las socializaciones, el equipo del GOT estableció consensos en varios temas puntuales del ordenamiento. Sin embargo, en muchísimos casos no se vieron recogidos en el articulado, generando malestar entre los participantes y la ciudadanía, que vieron llegar, por segunda vez, la propuesta ante la CAR sin que se sintiera y percibiera solidez, coherencia y sobre todo legitimidad en la misma, ya que no representaba el sentir de los ciudadanos sobre el ordenamiento territorial de Chía. (Ver gráfico 1).



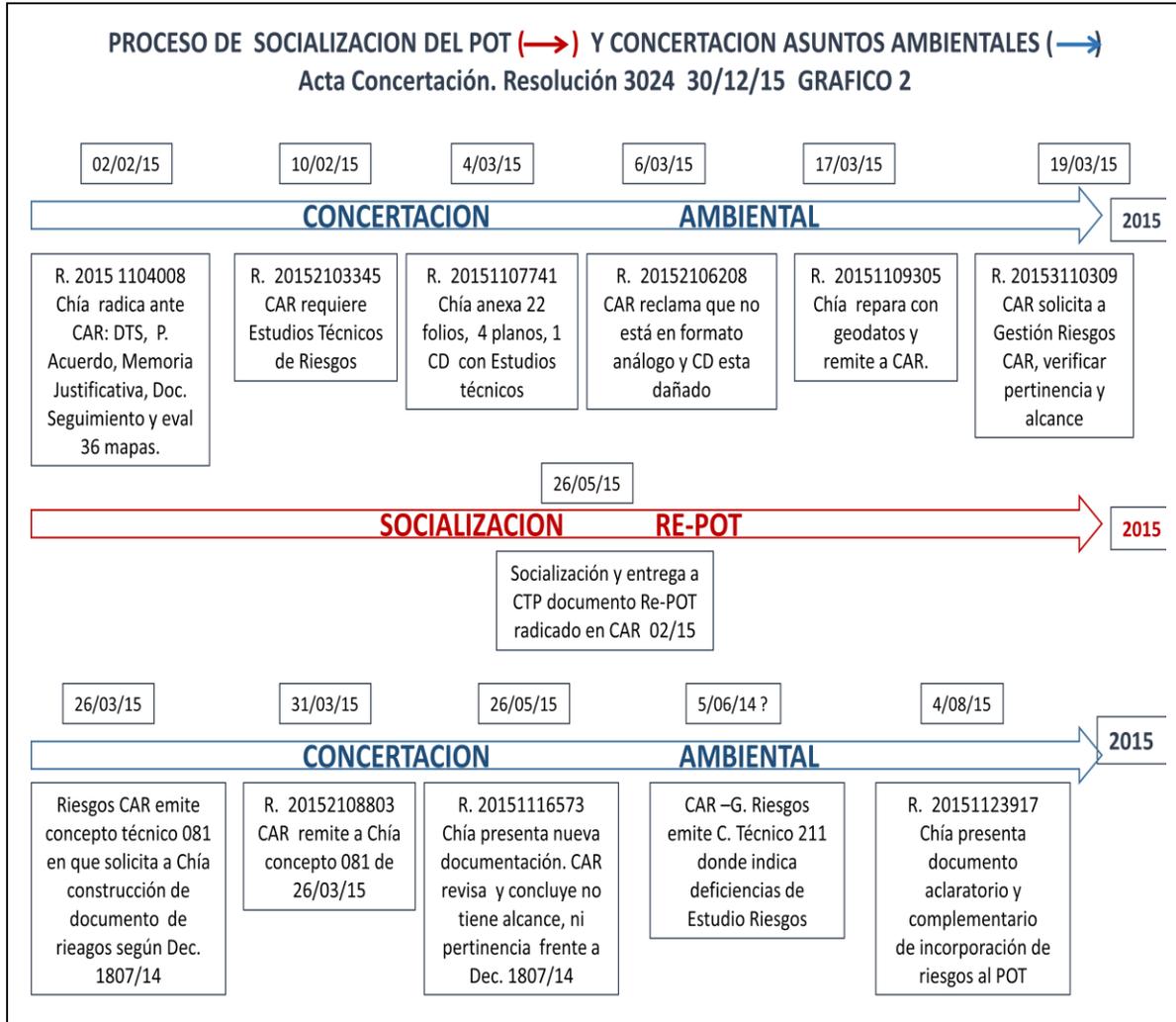
3. Concertación de Asuntos Ambientales con la CAR

Esta etapa se desenvuelve durante el 2015, año en que predomina el esfuerzo por la concertación de asuntos ambientales con la CAR. Este camino fue tortuoso y signado el inexplicable y silencioso desmonte del equipo original del GOT y por la ausencia de información y socialización de la administración, sobre avances del proceso, de cara a los ciudadanos.

Una primera fase de esta etapa transcurre entre la radicación de documentos el 2/02/15 (segunda radicación) hasta el 31 de marzo, cuando a través de concepto 081, la CAR solicita a la administración que construya un documento de riesgos según Decreto 1807 de 2014. Dos meses después, el 26 de mayo de 2015, la Secretaría de Planeación presenta nueva

Concepto Consejo Territorial de Planeación - Chía

documentación. La CAR revisa y concluye que ésta “...no contiene los alcance, pertinencia, ni las especificaciones mínimas establecidas en el Decreto 1807/14...”¹. (Ver gráfico 2).



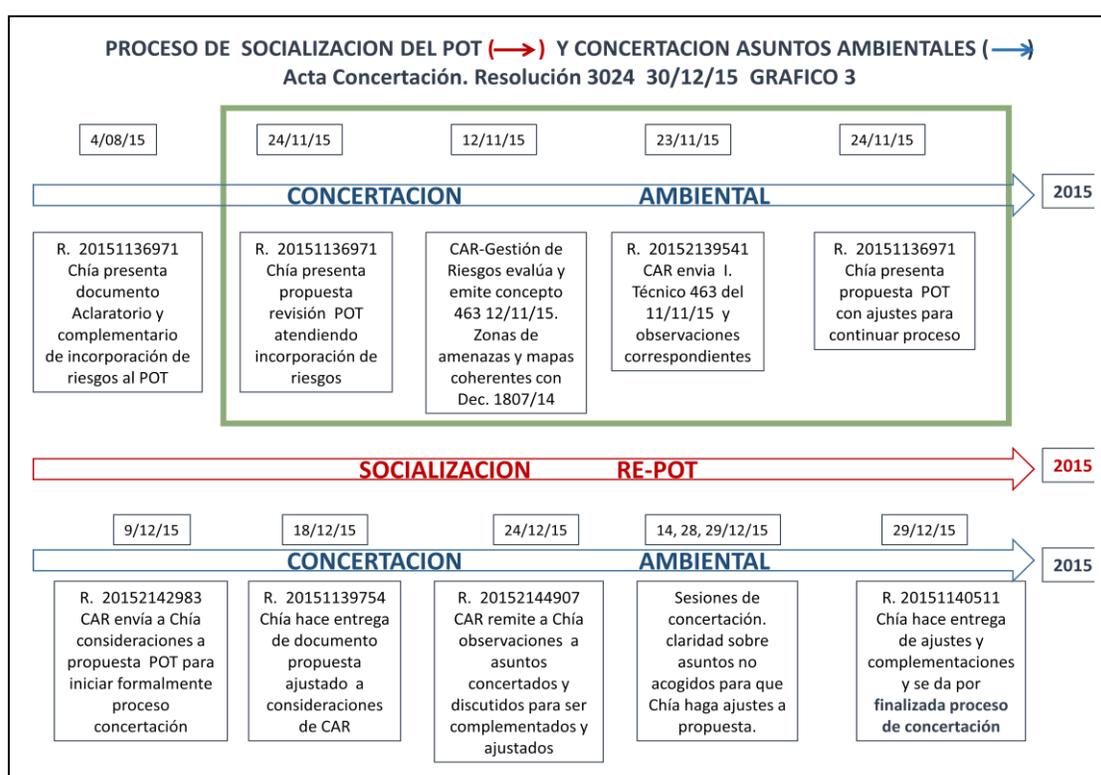
Hasta el 4 de agosto del 2015, la administración presenta aclaración y complementación de estudio de riesgos. 3 meses después, el 24 de noviembre de 2015, la CAR acepta la propuesta. Se cruzan las fechas de los comunicados entre CAR y la administración. En los considerandos (22) del Proyecto de Acuerdo se expresa que el municipio radicó el 24 de noviembre un documento que la CAR contesta 12 días antes, es decir, el 12 de noviembre.

Así mismo, no está claro quien complementó este estudio de riesgos que ya había tenido serias objeciones de parte de la CAR, ya que como se anotó atrás el grupo GOT se había disuelto.

¹ CAR Resolución 3024 de 30 de diciembre de 2015.

Concepto Consejo Territorial de Planeación - Chía

El Acta de Concertación lo reseña en el siguiente orden: a principios de agosto la Administración presenta documento aclaratorio y complementario sobre el tema de riesgos. 3 meses después 24 de noviembre de 2015, el municipio de Chía presenta una propuesta revisión del POT atendiendo incorporación de riesgos, la CAR elabora concepto 463 del 11 de noviembre favorable y lo remite al municipio el 23 de noviembre de 2015. Y el acta de concertación repite: el 24 de noviembre el Municipio de Chía presenta una propuesta a fin de continuar el proceso. Una de dos: o están trastocadas las fechas o el Municipio de Chía presento propuesta (1) un día después de recibir observaciones a través del concepto favorable 463 del 11 de noviembre, remitido al municipio el 23 de noviembre. A partir de ahí se acelera la concertación entre el 18 y 30 de diciembre. (Ver gráfico 3).



El 9 de diciembre, la CAR envía consideraciones al municipio para *...“iniciar formalmente el proceso de concertación..”*, 8 días más tarde Chía entrega documento de propuesta ajustado. El 24 de diciembre, la CAR remite observaciones a asuntos concertados y 28 y 29 de diciembre se realizan sesiones finales de concertación para discutir sobre los asuntos no acogidos por el Municipio de Chía, para incorporarlos en el ajuste. El mismo 29 de diciembre, el Municipio de Chía hace entrega de los ajustes y complementaciones y se da por terminada la concertación. El acta correspondiente se firma el 30 de diciembre de 2015. La CAR y el municipio concertan un documento el 28 de diciembre, que es de 130 páginas y que le deja a la Administración Municipal infinidad de tareas y documentos por entregar,

estudios por llevar a cabo, tal como se desprende de una lectura lenta y juiciosa de dicha concertación. Sin embargo, el municipio, sin un grupo de trabajo conocido, sin director de planeación, sorprende a todo el mundo, excepto a la misma CAR y entrega el 29 de diciembre la respuesta a todas las solicitudes y requerimientos de la concertación. Todos los estudios que se solicitaron, entre otros, aquellos sobre los que se observaba *“...la propuesta municipal no tiene ni el alcance, la pertinencia ni los contenidos que se requieren...”*, *“...el municipio debe adelantar los estudios aplicando la metodología de análisis para cada uno de los fenómenos amenazantes y a la escala de trabajo que se precisa para la zona urbana, expansión urbana y rural”....”*...*que respecta al tema del cambio climático, la propuesta municipal además de hacer una mención general, no aborda ni técnica ni legalmente acciones para su incorporación en el POT”....”* Y finaliza el documento diciendo que **“PREVIO A LA FIRMA DE LA RESOLUCION DE CONCERTACION EL MUNICIPIO DEBERÁ AJUSTAR Y PRESENTAR LOS DOCUMENTO (SIC) OBJETO DE LA PRESENTE CONCERTACION”**.

De manera impensable, sin grupo conocido de trabajo serio y ya disuelto, el MUNICIPIO en tan solo 24 horas o menos, ENTREGA un documento que ajusta, aclara, determina y anexa los documentos solicitados en la concertación. Y un día después, LA CAR ha estudiado, analizado y concluido que en dicho documento están aclaradas y sustentadas todos los ajustes solicitados y emite la RESOLUCION DE APROBACION DE LA CONCERTACION DEL POT. El CTP ha pedido reiteradamente dicho documento a la administración municipal y en respuesta allegada al CTP dice... *“ que están contenidos en el Proyecto de Acuerdo que fue remitido a ustedes (al CTP) el pasado 8 de febrero de 2016....”*. Es decir no existe tal documento.

En contraste, la administración no vuelve a realizar socialización alguna y la información sobre el proceso con la CAR, nunca llega, generando gran incertidumbre y especulaciones entre los ciudadanos.

Fue precipitada la concertación, pero lo relevante de esta etapa es que entre agosto y diciembre de 2015, en desarrollo de tal concertación, el documento de revisión presentado, al que se le estaba incorporando el componente de riesgos, sufre un cambio sustancial en su esencia, enfoque y contenido (baste comparar las 2 propuestas, sobre el Modelo de Ocupación), se elaboró una nueva propuesta. Es un nuevo POT, diferente al anterior, con una cartografía totalmente cambiada a la que se había entregado y socializado con el CTP y la comunidad en múltiples ocasiones. El nuevo POT es y contiene la mitad del articulado, no coincide en su estructura y desarrollo con el anterior. Esto a espaldas de los ciudadanos, un documento inconsulto, en un momento en que el Grupo GOT se había debilitado al máximo,

había cambio de dirección e interinidad en la Secretaría de Planeación. La nueva versión, esa sí de Revisión General y Ajustes al POT, fue concertada con la CAR mediante la Resolución 3024 de 2015, del 30 de diciembre.

4. La revisión general y ajustes del POT del Municipio de Chía al Consejo Territorial de Planeación.

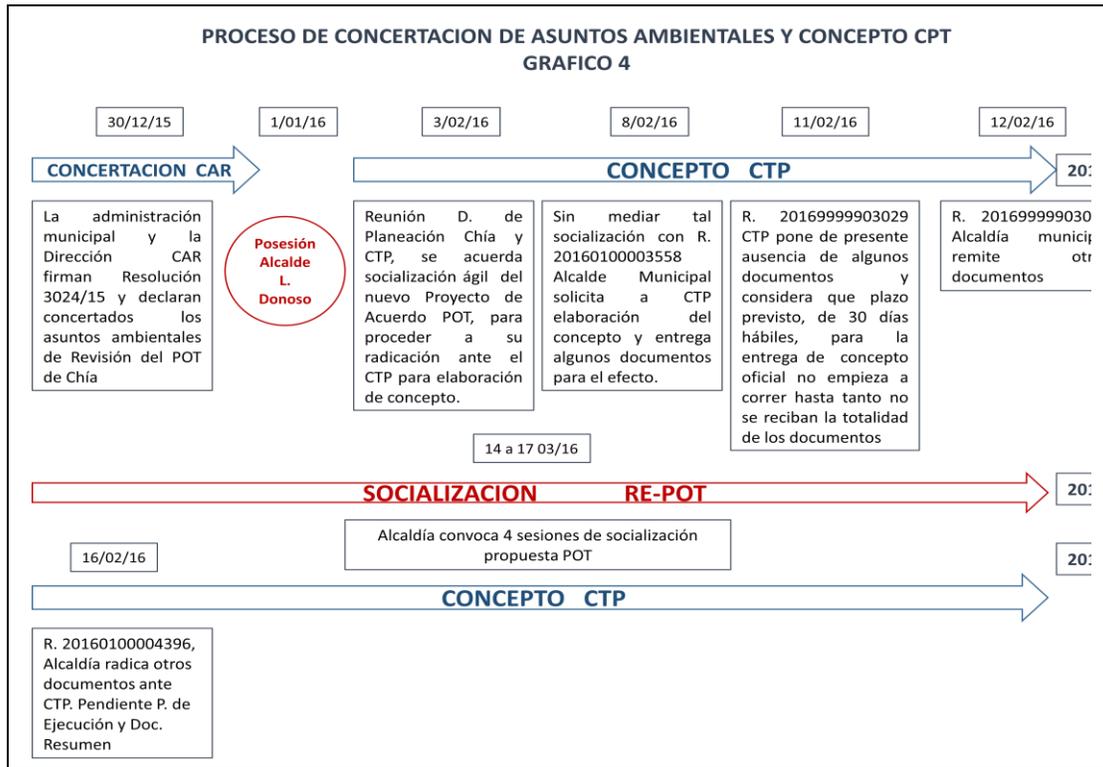
La carrera por la concertación no terminó ahí. Seguidamente, el 8 de febrero, recién terminada la posesión del nuevo alcalde, en plena instalación de un nuevo equipo de gobierno local, sin mediar socialización de la nueva propuesta del POT con los ciudadanos y sin tiempo para realizar un análisis detenido de la propuesta por los funcionarios de la administración, se remite al CTP, entregando parcialmente los documentos que conforman la propuesta integral de revisión general y ajustes del POT, incumpliendo lo establecido en el art. 9 del Decreto 4002 de 2004. Se solicita a esta instancia de participación, proceda a elaborar y presentar su concepto en los 30 días hábiles siguientes. Se procedió en contravía de la norma y reglas vigentes establecidas en la Ley 388 de 1997 art. 22 y 24.

“Artículo 22º.- De la participación comunal en el ordenamiento del territorio.En el curso de la formulación y concertación de los planes de ordenamiento territorial, las organizaciones cívicas debidamente reconocidas de dichos agrupamientos de barrios o veredas, a través de mecanismos democráticos que aseguren la representatividad de los elegidos, podrán designar representantes para que transmitan y pongan a consideración sus propuestas sobre los componentes urbano y rural del plan”. Ley 388 de 1997.

- El art. 24, numeral 4 indica:

“Artículo 24º.- Instancias de concertación y consulta.....

4. Durante el período de revisión del plan por la Corporación Autónoma Regional, o la autoridad ambiental correspondiente, la Junta Metropolitana y el Consejo Territorial de Planeación, la administración municipal o distrital solicitará opiniones a los gremios económicos y agremiaciones profesionales y realizará convocatorias públicas para la discusión del plan, incluyendo audiencias con las juntas administradoras locales, expondrá los documentos básicos del mismo en sitios accesibles a todos los interesados y recogerá las recomendaciones y observaciones formuladas por las distintas entidades gremiales, ecológicas, cívicas y comunitarias del municipio, debiendo proceder a su evaluación, de acuerdo con la factibilidad, conveniencia y concordancia con los objetivos del plan. Igualmente pondrán en marcha los mecanismos de participación comunal previstos en el artículo 22 de esta Ley



5. La entrega de los documentos de revisión y ajustes del POT de Chía al CTP, para su concepto.

El CTP, luego de una reunión el 3 de febrero con el Director de Planeación del municipio, en la que se acordó realizar una ágil socialización del nuevo documento del proyecto de acuerdo del POT, previa a su entrega formal al CTP para iniciar la elaboración del concepto, recibió, sorpresivamente y sin tal socialización, de parte del señor Alcalde Municipal, el 8 de febrero (comunicación DOT 0088-2015, radicado 20160100003558), una primera parte de los documentos base para elaborar tal concepto. En los días siguientes y luego de solicitar toda la información, fueron llegando de manera graneada otros documentos, sin que a la fecha se haya completado su entrega. Veamos:

Concepto Consejo Territorial de Planeación - Chía

Radicación de documentos de Revisión y ajustes del POT al CTP de Chía		
Fecha	Documentos allegados	Documentos faltantes
8 de febrero de 2015	<p><i>1. CD que contiene:</i></p> <p><i>i) Proyecto de Acuerdo 176 página.</i></p> <p><i>ii) Cartografía de Formulación.</i></p> <p style="padding-left: 40px;"><i>General (9 planos)</i></p> <p style="padding-left: 40px;"><i>Rural (6 planos)</i></p> <p style="padding-left: 40px;"><i>Urbano (10 planos)</i></p> <p><i>iii) Acta de Concertación</i></p> <p><i>2. Resolución 3024 de 2015 (4 folios 8 pag.)</i></p>	<p>1. Documento Técnico de Soporte.</p> <p>2. Memoria Justificativa</p> <p>3. Seguimiento y Evaluación</p> <p>4. Documento resumen</p> <p>5. Plan de Ejecución</p> <p>6. Estudio análisis de Riesgos</p>
12 febrero de 2015	<p><i>1 CD que contiene:</i></p> <p><i>Documento Técnico de Soporte</i></p> <p><i>Memoria justificativa</i></p> <p><i>Cartografía diagnóstico</i></p>	<p>1. Seguimiento y Evaluación</p> <p>2. Documento Resumen</p> <p>3. Plan de Ejecución</p>
16 de febrero de 2015	<p><i>1 CD que contiene:</i></p> <p><i>i) Análisis de Riesgos</i></p> <p><i>ii) Documento Seguimiento y Evaluación</i></p> <p><i>Aparte el plan de ejecución</i></p>	<p>1. Documento Resumen</p>

Esta forma de abordar la concertación con el CTP, mediante la entrega graneada y parcial de los documentos soportes de la propuesta de revisión, constriñe el proceso en las instancias locales, al obstaculizar la realización de un análisis completo, más amplio e, integral por parte del Consejo, de conformidad con el art. 9 del Decreto 4002 de 2004.

6. Conclusiones Primera parte

Para esta primera parte se concluye lo siguiente:

- *El actual documento de propuesta de Revisión General y Ajustes al POT de Chía es un documento nuevo, distinto al que se radicó en febrero de 2015. Es nuevo en su extensión, organización y contenido. Al amparo de estar ajustándolo en el tema de la incorporación del riesgo, cambio el modelo de ocupación, eje central estructurante de las categorías del suelo, su uso, actividades y norma urbanística. (Ver Anexo No. 2. mapas sobre el Modelo de Ocupación, versión de revisión de febrero 2015 y versión actual 2016).*
- *La concertación, se hizo de espaldas al municipio. Durante el 2014 cuando se estaba construyendo la propuesta presentada en febrero 2015 ante la CAR, la administración municipal convocó y realizó numerosos eventos de socialización. Una vez presentada ante la CAR y en particular en la última fase de la concertación hubo hermetismo sobre el avance y cambios que se estaban generando. En efecto, la administración no desplego ninguna acción de difusión y participación comunal para dar a conocer el nuevo enfoque de ordenamiento del territorio que se estaba construyendo, en contra de lo establecido en la norma.*
- *La nueva administración, continuó con la carrera de la concertación, ahora frente al CTP. Entregando una propuesta inconsulta entre los ciudadanos, en contra de la naturaleza misma del Consejo, que por ser una instancia participativa debe recoger entre los ciudadanos informados, sus impresiones y percepciones para plasmarlas en dicho concepto.*
- *Adicionalmente, ha llevado a cabo un proceso irregular, al entregar ante el CTP, de forma parcial y graneada los documentos de la propuesta, restringiendo así la oportunidad para el desarrollo de un trabajo completo e integral y de cara a los ciudadanos.*
- *Ahora de manera remedial y apresurada, la administración municipal está convocando 4 sesiones de socialización del POT para ser desarrolladas entre el 14 y 17 de marzo de 2016.*

II.- SEGUNDA PARTE

SOBRE LOS DOCUMENTOS DE SOPORTE PARA LA REVISIÓN GENERAL Y AJUSTES DEL POT DE CHIA.

- 1. Memoria Justificativa*
- 2. Documento de Seguimiento y Evaluación*
- 3. Documento Técnico de Soporte –DTS-*
- 4. Documento Resumen*
- 5. Estudio Análisis de Riesgos*
- 6. Acta de Concertación de la CAR*
- 7. Cartografía*
- 8. Conclusiones Segunda Parte*

II. SEGUNDA PARTE. SOBRE LOS DOCUMENTOS DE SOPORTE PARA LA REVISIÓN GENERAL Y AJUSTES DEL POT DE CHIA.

Al respecto, los Decretos 4002 de 2004 y el Decreto 1077 de 2015, establecen lo siguiente²:
(Ver más amplia información en Anexo No. 1)

“Decreto 4002 Artículo 9º. Documentos. *El proyecto de revisión del POT o de alguno de sus contenidos deberá acompañarse, por lo menos, de los siguientes documentos y estudios técnicos, sin perjuicio...:*

- a) Memoria justificativa indicando con precisión, la necesidad, la conveniencia y el propósito de las modificaciones que se pretenden efectuar. Adicionalmente, se anexará la descripción técnica y la evaluación de sus impactos sobre el POT vigente;*
- b) Proyecto de Acuerdo con los anexos, planos y demás documentación requerida para la aprobación de la revisión;*
- c) Documento de seguimiento y evaluación de los resultados obtenidos respecto de los objetivos planteados en el POT vigente.*

Decreto 1077de 2015. Artículo 2.2.2.1.2.3.1 Proceso de planificación. *Los resultados del proceso de planificación del ordenamiento territorial se consignarán en los siguientes documentos, que formarán parte integrante del Plan:*

- 1. Documento técnico de soporte.*
- 2. Documento resumen, y*
- 3. Acuerdo que adopta el Plan”*

Memoria Justificativa:

Debe indicar con precisión, la necesidad, la conveniencia y el propósito de las modificaciones que se pretende efectuar con la revisión y ajustes del POT (Dec. 4002 de 2004.art. 9)

El documento de Memoria Justificativa entregado como soporte, es un documento extenso (223 páginas) que se asimila al Documento Técnico de Soporte -DTS- y de hecho toma muchas páginas del DTS de la propuesta presentada por Chía a la CAR el 2/02/15, pero en este caso la llama Memoria Justificativa.

² Para mayor claridad puede verse Anexo No. 1. Marco Normativo de referencia para elaboración del CTP de Chía.

En esta Memoria Justificativa, la alusión que se hace a la necesidad y conveniencia de modificación del POT dice: *“El tipo de revisión que se realizara es general estructural por vencimiento de la vigencia del largo plazo del Acuerdo 017 del 2000 y se justifica en (1) las necesidades de actualización a las normas de orden nacional expedidas en los últimos años, (2) los retos que plantea la actual transformación del territorio municipal, (3) los posibles efectos asociados al escenario tendencial y, (4) las necesidades y expectativas planteadas en los talleres de participación ciudadana”*.

Hace un recorrido por las características y problemas de la Estructura Ecológica del municipio, incorpora buena parte del texto del documento de análisis de riesgos, presenta el tema de usos del suelo, de infraestructura, espacio público y equipamientos comunales y ligeramente habla de la plusvalía. Es básicamente un análisis sectorial, un diagnóstico que no aterriza en conclusiones que puedan configurarse como soporte para los derroteros de una formulación coherente, base para el articulado del proyecto de acuerdo. Hace un análisis muy pobre acerca de las dinámicas demográficas y proyecciones de población de Chía, para sustentar el crecimiento de zona urbana y zonas de expansión, solo acoge las proyecciones DANE, no aborda el cuello de botella de la movilidad y no se atreve a plantear una sola conclusión utilizando esta información. Pasa por toda esta problemática local sin articular el análisis de cada uno de estos temas y problemas de la realidad municipal, con los puntos que plantea para justificar la revisión y sustentar la necesidad, sobre la conveniencia de revisar el POT (Acuerdo 017 de 2000).

En conclusión, es un esfuerzo desperdiciado, para justificar la revisión del POT, pero sobre todo para darle principio de realidad a la propuesta de revisión del POT. Además, se ha encontrado que no siempre el documento está en la misma dirección que señala el proyecto de articulado, con lo cual a veces la razón de la revisión no conduce a la revisión, o la revisión no encuentra el soporte que la justifique. En nuestro concepto, este documento no tiene el alcance que requiere para justificar con precisión la conveniencia de revisión y ajustes del POT.

2. Documento de Seguimiento y Evaluación:

Debe presentar los resultados obtenidos respecto de los objetivos planteados en el Plan de Ordenamiento Territorial vigente sobre el territorio, durante el tiempo de su vigencia. (Dec. 4002 de 2004)

Este documento corresponde al mismo documento entregado en febrero de 2015 por la administración, pero intervenido hasta la página 38 aproximadamente (con correcciones

Concepto Consejo Territorial de Planeación - Chía

introducidas en colores distintos a los del texto original), incluyendo en éstas notas opiniones y juicios opuestos a lo que contiene y sostiene el documento original. La segunda mitad del documento no sufre ninguna modificación, tampoco las conclusiones. Veamos un par de ejemplos:

Ubicación del texto	Documento Seguimiento y Evaluación del POT. Presentado en Feb. 2015	Documento Seguimiento y Evaluación del POT. Presentado en feb. 2016 al CTP. Texto nuevo introducido como corrección, subrayado
<p>Literal F. LA CORRESPONDENCIA DE LOS CONTENIDOS DEL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL. Segundo párrafo</p>	<p>“El Plan de Ordenamiento Territorial de Chía del año 2000 se ajusta en todas sus partes a lo consagrado en la Ley 388 de 1997, cumple con las determinantes y la identificación de temas que refiere la norma, es decir cada componente, de acuerdo a la forma como fue estructurado en los documentos técnicos de soporte, menciona y describen las acciones Estructurales como Estructurantes del Municipio. Aunque en los documentos del POT hay un análisis extenso (no profundo) de cada tema, éste se expresa en términos más cualitativos y menos cuantitativos.”</p> <p>“4. Una cuarta parte que determinan las características básicas, dimensiones y localización de los sistemas estructurantes del territorio municipal, tanto en su parte urbana como rural, y describe, sus respectivos planes, programas y proyectos para su desarrollo: el plan vial y de transporte, los planes para cada uno de los servicios públicos domiciliarios, el plan del espacio público y su articulación con el sistema de soporte ambiental municipal, la estructura y la localización de equipamientos colectivos y los programas de vivienda necesarios para atender la demanda municipal.”</p>	<p>“El Plan de Ordenamiento Territorial de Chía <u>del año 2000</u> se ajusta en todas sus partes a lo consagrado en la Ley 388 de 1997, cumple con las determinantes y la identificación de temas que refiere la norma, es decir cada componente, de acuerdo a la forma como fue estructurado, <u>sin embargo no fue claro</u> en los documentos técnicos de soporte <u>ni tampoco se menciona</u> y <u>se describen</u> las acciones Estructurales <u>ni</u> Estructurantes del Municipio. Aunque en los documentos del POT hay un análisis extenso (no profundo) de cada tema, éstos son pobres en términos más cualitativos y menos cuantitativos”</p> <p>“4. Una cuarta parte que determinan las características básicas, dimensiones y localización de los sistemas estructurantes del territorio municipal, tanto en su parte urbana como rural, <u>sin embargo no</u> describe, <u>es meramente un enunciado así como de sus respectivos</u> planes, programas y proyectos para su desarrollo: el plan vial y de transporte <u>es meramente un enunciado así</u> como los planes para cada uno de los servicios públicos domiciliarios, el plan del espacio público <u>no existe</u> y su articulación con el sistema de soporte ambiental municipal, la estructura y la localización de equipamientos colectivos <u>es un enunciado</u> y los programas de vivienda necesarios para atender la demanda municipal, <u>brillan por su ausencia.”</u></p>
<p>G. ANALISIS DE SUFICIENCIA. Párrafo 1</p>	<p>“El Plan de Ordenamiento Territorial de Chía cumple con la mayor parte de los requerimientos de la Ley 388 de 1997 y el Decreto reglamentario 879 de 1998. De</p>	<p>“El Plan de Ordenamiento Territorial de Chía cumple con la mayor parte de los requerimientos de la Ley 388 de 1997 y el Decreto reglamentario 879 de 1998. De acuerdo con la forma como se</p>

Concepto Consejo Territorial de Planeación - Chía

	acuerdo con la forma como se abordaron los temas en los documentos técnicos, menciona o describe acciones estructurales como estructurantes del Municipio.	abordaron los temas en los documentos técnicos, <u>no se</u> menciona o <u>describe tanto de manera profunda, o con estudios complementarios las</u> acciones estructurales como estructurantes <u>que debió adelantar</u> el Municipio <u>en cada plazo fijado.”</u>
--	--	---

En conclusión, con este documento tal como está presentado, no se sabe si la actual propuesta de revisión hizo un seguimiento y evaluación del POT vigente sobre el territorio de Chía. Pareciera que no. Lo que sí hizo, fue unas correcciones parciales, sobre el documento original, que muestran su desacuerdo total con las opiniones del documento original, pero que en las carreras de la concertación, no logra terminar y decide entregarlo a medias sin terminar y mediocrementemente corregido. Por esta razón, en nuestro concepto no cumple su propósito: evaluar el impacto del Acuerdo 017/2000 sobre el territorio del municipio, en los 14 años de vigencia.

Ante este despropósito, cabe preguntarse dos cosas: i) la actual administración está consciente del reto que significa impulsar un proceso de concertación y aprobación de una propuesta de revisión del POT, sin tener claridad del impacto que sobre el territorio tuvo el POT, ¿qué busca ajustar? ii) ¿Cómo la CAR, en la concertación, acepta tal despropósito y vacío?

Esto lleva a cuestionar y ubicar grandes interrogantes sobre la validez que pueda tener tal documento como soporte para la revisión y ajustes al POT.

3. Documento Técnico de Soporte -DTS-

Contiene el desarrollo, la descripción y la aplicación de los distintos procesos técnicos empleados para la formulación del Plan. *“Incluirá como mínimo las siguientes partes: (Dec. 1077 de 2015 Artículo 2.2.2.1.2.3.2)*

- 1. La planificación, referida a la planificación territorial del municipio o distrito en los tres (3) componentes,..*
- 2. Los planos generales, que corresponden a los documentos gráficos del POT.....*
- 3. La gestión y financiación, que contiene la formulación y adopción de los instrumentos, y procesos de implementación del Plan.*
- 4. El programa de ejecución, que define con carácter obligatorio las actuaciones que se realizarán en el corto plazo por parte de la administración municipal.....”*

Revisado el DTS presentado por la administración municipal, frente a este referente, como soporte de la propuesta de revisión general y ajustes, se concluye que no cumple con las

especificaciones establecidas por la norma. Se trata de otro diagnóstico general, semejante al que se hace en la Memoria Justificativa, sin ninguna conclusión, con pocos datos de soporte y escasos mapas, con excepción del capítulo de Estructura Ecológica Principal y de riesgos, donde repite (copia) el diagnóstico del documento de análisis de riesgos. No refiere ni respalda el tema sobre el modelo de ocupación y está completamente ausente el tema de instrumentos de financiación y procesos para la implementación del Plan. Igualmente pobre todo el tema sobre suelo urbano, necesidades y soportes para áreas de expansión. No tiene un programa de ejecución que defina las prioridades y haga una planeación de actividades con las entidades responsables y los recursos respectivos, como lo exige el decreto que lo regula.

Nuevamente se trata de un trabajo desperdiciado como soporte de la propuesta del POT, pero en particular para aterrizar dicha propuesta dentro de la realidad local. A la luz del decreto que lo regula, cumple en un grado mínimo, lo que permite concluir que no tiene el alcance, ni el desarrollo requerido para llegar a ser un documento técnico de soporte. Frente a él, cabe repetir las preguntas formuladas respecto del documento anterior.

3.1. Merece mención especial un componente que debe tener el DTS, es el **Programa de Ejecución**. En este caso, el DTS no trae Programa de Ejecución, ni siquiera introduce el tema. El Programa de Ejecución que entrega la administración con la revisión del POT, lo presenta en una plancha de Excel, desarticulado del DTS, sin soportes y fuentes de financiación claras y definidas, sin criterios que permitan clarificar las prioridades de inversión. No lo llama Programa de Ejecución, sino PRESUPUESTO DE INVERSION PROYECTOS DE LA REVISION DEL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL 2016-2027

Para el año 2016 aparece como un rubro de inversiones aparte del presupuesto ordinario y que en términos de cifras se estima que comprende del orden del 50% del presupuesto ordinario, lo cual indica claramente que con recursos propios será imposible de llevar a cabo. Así establece unos montos, que no están justificados para cada año y completa una propuesta de inversión, por cuatrienios hasta el 2027, sin saberse si busca comprometer vigencias futuras, lo que no resultaría muy ortodoxo y planificado.

Frente a estos montos tan elevados del programa de ejecución contrasta la preocupación que existe ante un posible detrimento patrimonial o minusvalía de predios, entre particulares y empresas que se verían afectados por las decisiones de la propuesta de revisión del POT, de establecer determinadas categorías y usos de suelo en zonas del municipio, por ejemplo en torno de la Autopista norte, zona con amplias expectativas comerciales y de renta ante las tendencias de desarrollo del corredor vial del norte de Bogotá. Este detrimento puede estar generado por la ausencia de cesiones tipo A

(calculadas a priori en cerca de 100 hectáreas) y por la reducción de pago de licencias de construcción, así como demandas contra el municipio por la afectación a predios de gran potencial de desarrollo al ser convertidos en zonas de agricultura semintensiva. Esto en una zona como la mencionada donde no se registran suelos de capacidad agrológica II y III.

4. Documento Resumen.

Debe ser un compendio o memoria explicativa sobre la propuesta del POT, que sirva como medio de divulgación y socialización para la ciudadanía. Debe contener una explicación didáctica de los objetivos, estrategias y políticas del Plan, así como las principales líneas de acción surgidas de sus diagnósticos, de forma tal que presenten sintéticamente los problemas a resolver y las propuestas para la organización del territorio urbano y rural. A la fecha, la administración no ha entregado este documento soporte de la revisión del POT, para elaborar el concepto. Luego, realmente queda la duda si adicionalmente sería o no entregado a la CAR?

De otra parte, nos preocupa el criterio y desinformación de la Alcaldía cuando al solicitar este documento, al respecto expresa: *“...adicionalmente en lo relacionado con el programa de ejecución y el documento resumen, se está a la espera de los ajustes que surtan del proceso de revisión ante el Concejo Municipal, para proceder a su consolidación y entrega final, los cuales harán parte del expediente del proceso de revisión general y ajustes al POT del municipio”*

5. Estudio Análisis de Riesgos.

El documento recibido por el CTP para este tema no corresponde a un estudio convencional. Se trata de un documento denominado *“Ajustes al POT Municipio de Chía”*, cuya tabla de contenidos reúne los puntos de análisis de riesgos que seguramente sirvieron para destrabar la concertación del POT ante la CAR y alimentar el proyecto de articulado en este tema.

Vale resaltar que en el articulado en el capítulo 5 *“De las Amenazas y Riesgos”* se copian textualmente unas páginas de este documento en el componente general, pero en el resto se aprecia una participación muy pobre del tema de riesgos para la revisión del POT.

No aparecen explícitamente las zonas de riesgo en la zona urbana y en la zona rural del municipio, ni se incorporan en los mapas. Solo se hace referencia en dos párrafos a lo siguiente: (Ver artículos 31 al 34. p. 41-46 del PA).

“Parágrafo Primero: *El documento de Gestión del Riesgo Anexo 2, hace parte del presente acuerdo.*

Parágrafo Segundo: *Para efectos de su ordenamiento, las áreas de riesgo se consideran suelos de protección”.*

6. Acta de Concertación con la CAR.

Documento interesante, que termina siendo de ficción, por qué la concertación se inició sobre la base del documento presentado en febrero 2 de 2015 y terminó con un documento nuevo, en los comentarios del acta se entrelazan las correspondientes a las dos versiones de la revisión, sin hacer claridad si la concertación hace relación al anterior paquete de documentos o al que fue elaborado sin saber por quiénes, juntando sus soportes y demás y que denominamos la nueva versión actual.

En todo caso, se señala que el 29 de diciembre, día final de la concertación, la administración municipal hizo entrega de todos los ajustes y complementaciones y sobre esa base se firmó la concertación. Sin embargo, en el Acta, se encuentran casos preocupantes como los siguientes:

Acta de Concertación pág. 34: *“La Corporación reitera que las áreas de expansión urbana propuestas deben replantear teniendo en cuenta los siguientes aspectos:*

Las áreas propuestas se encuentran clasificadas según los estudios de capacidad del suelo de clases agrológicas II y III, el cual según el numeral 4, del artículo 4 del Decreto 3600 de 2007, son suelos de protección y por lo tanto tienen restringida la posibilidad de urbanizarse y desarrollarse y no pueden ser objetos de expansión en esta propuesta, más aún cuando el municipio presenta en el perímetro urbano 107.763 hectáreas con tratamiento de desarrollo”.

“Concertación: El municipio acepta las consideraciones de la Corporación y define las clases de suelo según lo establecido por la Ley 388 de 1997 y el Decreto Reglamentario 3600 de 2007 para la definición de las zonas de expansión urbana el municipio establece las áreas adyacentes al perímetro delimitado como casco urbano central...”. Esto se reitera nuevamente en la pág. 57 del Acta de concertación.

Sin embargo, al revisar las áreas de expansión propuestas, se observa que siguen correspondiendo a suelos de capacidad agrológica II y III, suelos de protección y por tanto restringidas a la urbanización. ¿No se acogió el municipio de Chía a lo concertado con la CAR? ¿O la CAR avaló la propuesta municipal?

Entonces, se acude a los documentos de soporte para encontrar argumentaciones y justificaciones sobre esos temas, pero no se encuentra nada al respecto. Igual sucede con las áreas de vivienda de la zona suburbana localizadas en suelos agrológicos II y III. Cabe preguntarse, para qué y cómo fue la concertación. ¿Por qué si el municipio no está de acuerdo, con la observación de la CAR, lo manifiesta y se acoge a las excepciones de ley sustentando las razones para la expansión o para la vivienda en zona suburbana?

Así, a lo largo del acta de concertación la administración se compromete a dar cumplimiento a los compromisos que establece la CAR. Muchos de ellos no se ven aún reflejados en la propuesta de articulado actual, por lo que cabe preguntarse: ¿cuándo debe cumplir el municipio sus compromisos de concertación con la CAR?, más cuando en la Resolución 3024 del 30 de diciembre de 2015, se señala: (pág. 6)

“Los días 14 y 28 de diciembre de 2015 se realizan las sesiones de concertación entre el municipio y la Corporación del proceso en las cuales se dio claridad en cada uno de los asuntos y consideraciones ambientales al Proyecto de Revisión General del POT y que no fueron acogidos en los documentos finales remitidos por la administración municipal de Chía, esto con el fin que el municipio realice los ajustes de la propuesta de la revisión general del POT del municipio”.

Y al día siguiente,..” el municipio mediante radicado CAR No. 201521140511 del 29/12/15 hace entrega de los ajustes y complementos solicitados en las sesiones de concertación a la propuesta de revisión y ajustes al Plan de Ordenamiento territorial con lo cual se da por finalizada el proceso de concertación con la autoridad ambiental”. En este marco, el Acta de Concertación resulta ser un documento de ficción.

7. Cartografía

CARTOGRAFÍA	Revisar	Incluir
Plano CG-02	<p>Explicar que representa zona en blanco.</p> <p>Incluir explícitamente corredor biológico y área que le corresponde</p> <p>No se registran humedales de sector occidental: identificados y reconocidos por la Secretaría de Ambiente: chucua Fagua y Cajicá. Mientras que al oriente se ubican varios sin nombre propio y sin que se conozca su reconocimiento por parte de alguna autoridad ambiental.</p>	<p>Hacer un plano específico con zona de riesgos por distinto concepto.</p> <p>Señalar zonas de riesgos para asentamientos humanos.</p> <p>Incluir plano con zonas agrológicas específicas.</p>

Concepto Consejo Territorial de Planeación - Chía

	<p>Diferenciar en texto zona de reserva de la Cuenca Alta del río Bogotá, de la reserva forestal protectora productora (achurado de no achurado en verde).</p> <p>Resguardo no debe estar dentro de mapa de EEP, ya que no pertenece a esta categoría de protección. Pasarlo al CG-08</p>	
Plano CG-03	<p>Poco ilustrativo, muy pobre.</p> <p>Las líneas de las convenciones no corresponden con las del mapa</p>	
		<p>El plano que refleje el programa de ejecución, con programas y proyectos de infraestructura de transporte y servicios públicos domiciliarios que se ejecutarán en el período correspondiente; las zonas de mejoramiento integral; así como los inmuebles y terrenos cuyo desarrollo o construcción se consideren prioritarios (Dec. 879/98. parágrafo</p>
Plano CG -07	<p>Las áreas de reserva hídrica no tienen estudios. ¿Qué capacidad de reserva genera? ¿Cuánto de esa reserva puede recibir de metros cúbicos de agua? Eso en ¿cuánto tiempo se llena en crecidas? ¿Por qué no son continuas y generan verdaderos reservorios? ¿Será que esas áreas son represas de verdad? ¿Cómo se demarcan para que dichas reservas no se difuminen a lo largo y ancho del municipio? ¿Qué capacidad tienen cada una y sumadas?</p>	

8. Conclusiones Segunda Parte

Las conclusiones obtenidas luego de la revisión de cada uno de los documentos y de un análisis de su conjunto, son las siguientes:

- *Hay un divorcio, una separación entre el articulado y los documentos de soporte de la propuesta del POT. Los documentos se han presentado como soporte del POT, pero poco o nada tienen que ver con el articulado. No tienen datos, series, análisis, argumentos, planteamientos que propongan, debatan, justifiquen, sustenten el porqué de las propuestas del POT. Solo se trata de textos generales que apenas alcanzan a contener unos diagnósticos descriptivos, descontextualizados, sectoriales y sin perspectiva territorial. Por eso lucen vacíos, planos, desconectados, desarticulados entre sí, sin alcance y profundidad para armar e interpretar una imagen de la realidad territorial del municipio en sus distintas dimensiones, para a partir de ahí formular y proyectar una imagen deseada. Esta característica los hace perder validez, calidad y profundidad como documentos soportes de la propuesta del POT.*
- *Se ha encontrado que no siempre los documentos están en la misma dirección que señala el proyecto de articulado, con lo cual puede afirmarse que la razón de la revisión no conduce a la revisión, o la revisión no encuentra el soporte que la justifique.*

III.- TERCERA PARTE.

SOBRE EL PROYECTO DE ARTICULADO PARA REVISION GENERAL Y AJUSTES DEL POT DE CHIA

- 1. Considerandos*
- 2. Título I. Componente General.*
- 3. Título II. Componente Urbano*
- 4. Título III. Componente Rural*
- 5. Título IV. Instrumentos para el Ordenamiento Territorial*
- 6. Conclusiones Tercera Parte*

III. TERCERA PARTE. SOBRE EL PROYECTO DE ARTICULADO PARA REVISION GENERAL Y AJUSTES DEL POT DE CHIA

A diferencia de la versión anterior³ de 311 páginas y 377 artículos, el actual tiene 175 páginas y 193 artículos. El documento actual supera en buena medida los problemas de estructuración, organización, redacción y claridad, aunque aparece muy genérico, hasta el punto que se podría decir que puede servir para ser aplicado entre cualquiera de los municipios de Sabana Centro, por ejemplo Cajicá.

En el documento actual del articulado hay claridad sobre el tipo de revisión que se está abordando frente al Acuerdo 017 de 2000. Es una “Revisión General y Ajustes al POT del municipio de Chía”. El anterior decía: “Por el cual se revisa el POT del municipio de Chía”.

1. Considerandos

Numeral 21, expresa: *“Que durante el período de revisión del Plan de Ordenamiento Territorial por la Corporación Autónoma Regional y el Consejo Territorial de Planeación, la Administración Municipal solicito opiniones a los gremios económicos y agremiaciones profesionales y realizo convocatorias públicas para la discusión del Plan, incluyendo...”*. Tal consulta para solicitar opiniones a los gremios económicos, agremiaciones profesionales... para discutir el Plan, no se ha cumplido hasta el momento. Apenas en la semana del 14 al 17 de marzo la administración está convocando a los sectores y veredas para la socialización.

Numeral 29. expresa *“Que la consulta ciudadana e interinstitucional fue incluida en todas las etapas del proceso de planificación del ordenamiento territorial, como consta en los soportes respectivos que hacen parte del presente proyecto de acuerdo, conforme a lo previsto en el artículo 24 de la Ley 388 de 1997”*. Esta afirmación carece de sustento probatorio toda vez que el POT que se concertó nunca fue sometido al escrutinio público ni al CTP, nunca se socializo el documento de riesgos, ni los conceptos de la CAR rechazándolo en múltiples ocasiones. Tampoco se conoció por la comunidad, ni por el CTP, el documento técnico de soporte y ahora aparece todo concertado entre el municipio y la CAR, a espaldas de toda la comunidad.

³ La versión anterior de revisión del POT corresponde a la radicada en la CAR para concertación de los asuntos ambientales, en febrero de 2015, y entregado al CTP un par de meses después.

2. Título I. Componente General.

Abarca 5 capítulos y contiene en este orden los principios, las políticas, los objetivos y las estrategias del POT, así como la clasificación del suelo, las áreas de protección y el tema de amenazas y riesgos.

Capítulo 1. Marco Estratégico

Principios del Ordenamiento y Objetivos Generales. Se recomienda que después de los Principios que constituyen las reglas fundamentales que guían la implementación del POT a lo largo de su vigencia, se ubiquen los objetivos, luego si las políticas y estrategias. Las políticas orientan la toma de decisiones para alcanzar los objetivos, por ello estos, deben anteceder las políticas y estrategias.

Objetivos Generales del POT. No hay un objetivo contundente, una idea fuerza, hay varios planteamientos flojos. Qué es lo que quiere este POT??? Compactar suelo urbano y rescatar el rural. Proteger cerros y en sabana cuerpos de agua y otros importantes. Transformar vocación de suelos incluyendo la agropecuaria, servicios y conocimiento. Hay uno muy importante al que se debe dar más fuerza y es encontrar una fuente alternativa de abastecimiento de agua, a través de convenios con otros municipios. Puede convertirse en objetivo fuerza.

Políticas. Entre las políticas hay varios planteamientos que corresponden más a la formulación de objetivos que de políticas, por ejemplo: la 1-d, 2-b, 2-d, 3-a, 3-b, 3-c, 3-d, 4-a, 4-b, 4-c, 5-b. Sin embargo, lo importante es i) revisar y aclarar algunos lineamientos de política planteados e ii) incluir lineamientos de políticas que están ausentes, a saber:

i) Revisar, aclarar:

1-e, dice: *“Articular el Modelo de Ocupación urbano-regional (¿cuál es este?) a las amenazas y vulnerabilidades que representan riesgo para su desarrollo e implementación”*. ¿Van a desarrollar e implementar las amenazas y vulnerabilidades?

5-b. *“La identificación y georreferenciación de las áreas amenaza, vulnerabilidad y riesgos”*. Se pregunta: ¿esto no fue lo que ya hizo la administración con el Estudio de Riesgos, aprobado por la CAR, para ser incorporado en la Revisión General y Ajustes al POT? El documento de Riesgos señala en su primera parte este propósito, así:

“En este documento se pretende abordar la primera fase de la Gestión del Riesgo para el Municipio de Chía, cuyo enfoque contempla la Identificación y Evaluación del riesgo,

mediante la elaboración de los mapas de riesgo por inundación, remoción en masa, avenida torrencial e incendios.”⁴ ¿Se cumplió?

ii) Incluir:

- *En los lineamientos de la política de desarrollo económico incluir algún planteamiento en relación con el tema de producción agropecuaria. Hay referencias en las estrategias, pero el tema está ausente en la política.*
- *Formular qué se quiere con la política financiera, no hay ninguna propuesta definida allí.*

VISIÓN. Frente a la VISION, planteamos 3 observaciones: Esta dice:

*“Chía, centro histórico y territorio de paz, privilegiado por su ubicación estratégica en el entorno regional, será en 2030 un municipio educador, turístico y cultural, basado en un desarrollo competitivo, sustentable y sostenible, con liderazgo y acciones conjuntas regionales, **buscando la generación de espacios verdes** y condiciones ambientales óptimas para el desarrollo del municipio, expresado en mejores niveles de calidad de vida de sus habitantes; **desde lo ambiental, el municipio realizara todas las acciones encaminadas a la protección de la cuenca alta del Rio Bogotá, al saneamiento del mismo y del Río Frío y será impulsador de políticas de preservación, reforestación y recuperación de áreas protegidas; se integrara en asociaciones de orden regional con el objetivo de realizar un ordenamiento del municipio con visión de territorio (??)”***

i) La **visión** define las metas que pretendemos conseguir en el futuro y se formula en términos de lo que será el municipio en el 2030. La primera parte cumple con la definición, aunque dice *“**buscando la generación de espacios verdes...**”*, debería referirse a cual es la meta a lograr en 2030.

ii) En la segunda parte (resaltado) deberá expresar los resultados que se espera se hayan logrado para el horizonte 2030 y no las actividades que se realizaran para lograrlo.

iii) Ultimo renglón: No se entiende que significa...” *realizar un ordenamiento del municipio con visión de territorio*”. ¿?

iv) Se habla de un municipio educador, turístico y cultural, pero no se ven propuestas de las áreas dotacionales, ni de servicios que deberían estar ubicadas en vías principales, donde se desenvuelve la actividad turística, la gastronomía, lo cultural, el sector educativo.

⁴ Ajustes al POT Municipio de Chía. p. 1-8

Tampoco plantea alternativas o ayudas de ninguna índole para que estos sectores tengan algunas ventajas competitivas por encima de la industria, el comercio y las oficinas.

v) Hay una Visión sin Misión? Debe formularse para que se establezca con meridiana claridad el rol del municipio frente al logro de la visión.

Marco Estratégico de Cuenca. Debe ser más explícito el planteamiento, en el sentido de señalar que Chía forma parte, hace parte de la Cuenca Alta del Río Bogotá, ese es su contexto regional y como tal utilizará ese marco estratégico en el tema de protección y manejo de su EEP y en su perspectiva de sostenibilidad, así como para relacionarse, integrarse y articularse con los entes territoriales inmersos en ese contexto.

Cap. 2. Componente General de la clasificación del suelo

Para que gane claridad, coherencia y consistencia este capítulo del documento, se recomienda:

i) Incluir con sus definiciones las 5 clases de suelo que se trabajan en el POT: Rural, Urbano, Expansión, Suburbano y Protección. Apenas se ubican 3.

ii) Delimitar a través de coordenadas las mismas clases de suelo definidas

iii) Citar en cada caso y como respaldo, los mapas que ilustran cada una de las áreas.

iv) Los suelos de expansión urbana corresponden a 256.06 ha., su localización se da a través de 6 polígonos. Los polígonos 1, 2, 3, 4 y parte del 5, si bien pueden disponer de algunos servicios, se sobreponen sobre zonas de capacidad agrológica II y III, terrenos donde la norma (Dec. 1077 de 2015) prohíbe la autorización de actuaciones urbanísticas de subdivisión, parcelación y edificación..... Esto las hace inviables. La Corte Constitucional en su sentencia No. C-165/15 ratificó la autonomía de los municipios para el manejo que le dan a sus territorios a través de las decisiones adoptadas en el POT, se trata de una facultad condicionada a necesidades de la expansión urbana, a la inexistencia de otras áreas y al cumplimiento de las determinantes ambientales del artículo 10 de la Ley 388/97. Chía no acude a ninguna de estas opciones para justificar que continúe la localización de las áreas de expansión en agrológicas II y III. Tampoco se podría argumentar que es posible cuando no exista ninguna otra alternativa, pues es claro que el municipio cuenta con muchas más posibilidades para ello. No existe una lógica de definición de dichos polígonos, pues son irregulares, con muchas aristas, incluye y excluye predios sin justificación alguna.

v) El polígono 4 y parte del 5 están siendo destinados para generar espacio público. Los planos se contradicen en diferentes cartografías ya que en una aparece en zona de expansión y en otra en espacio público. ¿Cuál es la verdadera vocación del predio o predios

mencionados? Se sugiere que, en caso que pueda sustentarse y aprobarse como zonas de expansión, para que se conviertan en Espacio Público efectivo, debe establecerse en la norma POT, un porcentaje específico de área de los mismos para esos usos. Por ejemplo: polígono de expansión urbana 4: 100% de su área para Espacio Público. Polígono 5, 50% de área en espacio público efectivo, acción viable ya que tienen riesgo de inundación.

vi) Contrasta con los polígonos anteriores, el polígono 6, al occidente como zona de expansión. Ese contraste se explica porque a diferencia de los anteriores el 6 aunque no está ubicado en suelo agrológico II y III (sino IV), es una de las escasas áreas extensas de Chía, con uso y actividad agropecuaria vigente, con disponibilidad de agua para riego ya que está sobre el Río Frio, a la cual le fue negada, mediante Resolución 130 del 6 de marzo de 2006, solicitud de licencia de subdivisión ya que no se ciñe al Decreto 097 de 2006, ni a la ley 160 de 1994 y estas condiciones no han cambiado, persisten aún. Que contrasentido, a pesar de estas características lo seleccionan como zona de expansión. Esto debe ser revisado, más cuando aún la zona urbana de Chía tiene 107 ha. en tratamiento de desarrollo, o sea 41% de lo que se está solicitando para expansión.

vii) Chía no tiene sustento sobre proyecciones de población localizadas en el territorio. En efecto, las zonas de expansión no tienen una justificación clara en cuanto a la localización, ni se ven los documentos y cifras de soporte de cuanta población albergará, dejando todo al resultado en manos de futuros estudios de planes parciales, sin límite ni criterios previos que den directrices apropiadas para el desarrollo del municipio.

viii) Las áreas de expansión urbana incorporan unos predios de manera caprichosa, excluyen lotes pequeños y vecinos sin lógica alguna. Deberían ser cuadrados o rectángulos completos, para evitar demandas y acciones legales contra el municipio por favorabilidad a terceros y pérdida del valor de los terrenos colindantes a las zonas que si permiten los suelos de expansión.

Cap. 3. De las áreas de protección

Para mayor claridad, coherencia y consistencia de este capítulo del documento, se recomienda:

i) Unificar nombres y categorías del cuadro de los Componentes de la EEP con los de los artículos que definen y trabajan estos componentes en lo urbano y rural. Ej: Cuadro: Rondas de Protección Hídrica. Art. 23. Áreas de Protección Hídrica.... Unificar cuadros, nombres, categorías entre cuadro art. 19 con cuadro art. 107. Se recomienda mantener unidad en la denominación de estas áreas a lo largo del documento, cuando se trata de las zonas de protección urbana y protección rural, para que no se preste a equívocos.

ii) Completar definiciones de todos estos componentes del cuadro, falta Zona de Flora y Fauna

iii) En art. 20. Explicitar cota de la Reserva Forestal Protectora de la Cuenca Alta del Río Bogotá 2650 msnm

iv) Revisar redacción de artículo 26, pág. 39,...” *clases I, II, III, ni aquellos....*” no hace sentido.

v) Pregunta: El corredor biológico hace parte de la EEP? se mantiene en los mapas, entonces se recomienda incluirlo en el articulado

vi) Concretar en texto y mapas cuáles son las áreas de riesgo y amenaza, donde están localizadas: inundación, incendios, remoción en masa, avenidas torrenciales.

vii) Eliminar o corregir condicionamiento de uso de suelo rural que dice (Art. 147, Ficha NUG-R-9): *“Para los predios ubicados en el costado oriental de la vía de Primer Orden carretera central del norte, y la zona de amortiguación de la RFPP se permitirá el desarrollo de proyectos comerciales Tipo II y Tipo III, e institucionales hasta con un 30% de ocupación y altura máxima de 7 pisos en volumetría según lo establecido en el artículo 107 del presente acuerdo”*. Este, **ATENTA** contra la integridad de los suelos de la reserva y de protección. Está equivocado, debe ser Autopista Central del Norte. Incluso podría ser a lado y lado de la autopista del norte, pues no tiene lógica excluir o autorizar unos usos y condicionamientos a un lado y al otro no. ¿Por qué decimos que atenta contra la integridad al oriente? Porque al oriente de la Central del Norte y de la zona de amortiguación está la ZONA de RESERVA y ahí los usos de ese tipo están prohibidos (ver fichas NUG –R- 01, NUG – R – 02, NUG – R 03, NUG – R – 04).

viii) Tampoco vemos acertado que los predios sufran minusvalía en todo el municipio, pasando de unos usos ya definidos para volverlos agrologicos.

Capítulo 4. De la Articulación Regional

i) No tiene sentido este capítulo que tiene un único artículo sobre sistemas de comunicación y enlace y habla de vías. Muy pobre este artículo, solo identifica vías, pero no desarrolla su función de articulación.

ii) Las vías de Primer orden no guardan unidad en las categorías. Habla de Autopista Norte, Troncal del Peaje, Vía Chía – Cajicá. Luego de Bogotá – La Caro – Belencito y Bogotá – La Caro – Nemocón, sin especificar si son una autopista, una troncal, una vía, o ??? . Debe hacer referencia al mapa CG-03. Áreas iguales con tratamiento diferentes solo generan riesgos de demandas para el municipio que es bueno advertir. Un corredor vial debe ser

igual para todo el corredor y no un pedazo en comercio, otro agrologico, otro con 300 mts. a un lado de la vía y al otro 600 mts.

iii) Como está formulado, no articula nada con nada. Se habla de convenios con otros municipios pero no toca los temas importantes de integración regional fuera de un acueducto, nada en temas de movilidad, medio ambiente, centros de acopio. Un capítulo inútil. Además, se debe pensar en articular áreas y espacios públicos entre sí, cabeceras y veredas, y cabecera municipal con cabeceras regionales.

Capítulo 5 De las zonas de Amenaza y Riesgo

i) Los art. 31 a 34 sobre este tema corresponde a una fiel copia de las páginas 8-92, 8-93, 8-94, 8-95 y 10-104 del documento “Ajustes al POT Municipio de Chía.⁵” Anexo 2. Tanto en uno como en otro, se percibe un tratamiento poco profundo y específico del tema. Por ser copia del documento resulta largo y farragoso como norma. Además, poco concreto y útil para los efectos de la gestión del riesgo y como no hace referencia a áreas específicas del municipio aparece muy general e inocuo.

ii) En el articulado del POT, y en mapas y planos brillan por su ausencia dos temas claves, a saber:

- Zonas específicas de riesgo y amenazas de distinto orden en el territorio municipal
- Tema de adaptación al cambio climático, en el documento de Riesgos y en el articulado de revisión general y ajustes del POT.

3. Título II. Componente Urbano

Comprende 6 capítulos sobre sistemas estructurantes en el Suelo Urbano, Vivienda de Interés Social, usos del suelo urbano y áreas de actividad, tratamientos del suelo urbano, norma urbanística general para suelo urbano y planes parciales.

Capítulo 1. Sistemas estructurantes en el suelo urbano

Son 5: EEP, Sistema de servicios públicos, sistema vial y de transporte, sistema de equipamientos comunales, sistema de espacio público.

i) Debe quedar explícito al inicio de este componente cual era la zona urbana en el Acuerdo 17/2000, cual es la propuesta con esta revisión general y ajustes y cual la expansión urbana,

⁵ Este documento denominado “Ajustes al POT Municipio de Chía.” es el que recoge el tema de riesgos para la revisión del POT de Chía

haciendo referencia al mapa. Debe estar específico acá, ya que es núcleo central de este tema y da contexto para ubicar y entender el contenido del título.

ii) En la EEP (urbana) trata sobre el sistema de parques urbanos, Ronda de Río Frío y corredores de conectividad vial. No se mencionan para nada las zonas de riesgo como parte de la EEP urbana, por lo que se deben incluir, ¿o no existen?

iii) Se habla de ampliar la oferta de servicios públicos pero no se especifica para que, en cuanto tiempo, donde, con qué recursos y se sabe de la negación de licencias por EMSERCHIA a unos predios y otros colindantes si las reciben.

iv) Sobre el sistema vial se mencionan las vías suscritas en el Acuerdo 17 de 2000, pero no se especifica que se va a hacer con ellas, ni se establecen perfiles y prioridades. Tampoco se hace una priorización de intervención de las vías en el corto, mediano y largo plazo. No se plantea un plan vial, de movilidad, ni de transporte. Temas estratégicos y necesario para el desarrollo de la movilidad del municipio y su conexión con Bogotá y la región. La única pista que se tiene al respecto es lo planteado en el PRESUPUESTO DE INVERSION PROYECTOS DE LA REVISION DEL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL 2016-2027, que como se mencionó no tiene soporte.

iv) La Troncal del Río que propone el alcalde dentro de su propuesta de PDM debe estar incluida en el POT.

Capítulo 2. Vivienda de Interés Social

i) Se recomienda replantear el objetivo para la VIS del art. 66 que dice: *“El objetivo principal es garantizar en el mediano y largo plazo, la disponibilidad real y efectiva de suelo apto para el desarrollo de proyectos de VIS/VIP, regulados adecuadamente, de conformidad con lo establecido en el Decreto Nacional 4259 del 02 de noviembre de 2007, en la Ley 1537 de 2012,...”*. Esto significa que solo en 7 u 11 años, la población de menores recursos del municipio, dispondrá de suelo efectivo para proyectos VIS y VIP.

ii) Respecto del art. 69, porcentaje de VIS y VIP y según el parágrafo segundo de este artículo, significa que la VIS y la VIP va a depender de los planes parciales o proyectos urbanísticos en suelos con tratamiento de desarrollo, en suelos urbanos y de expansión? Esto hay que aclararlo pues es importante conocer si en el corto plazo o no habrá mayor disponibilidad de vivienda de interés social y prioritario.

Capítulo 3. De los usos del suelo urbano y las áreas de actividad

i) Qué plantea esta propuesta frente a la solución que debe darse a los innumerables conflictos de uso (residencial vs. comercial) que existen en la zona urbana de Chía?, que generan graves problemas de convivencia?. Como se va a resolver esa situación??? Se va a resolver cerrando establecimientos? art. 76.

ii) Deben eliminarse los usos condicionados que son permisivos y dan campo a aplicarlos según criterio de la oficina de planeación. Válido para zona urbana y rural. O si se decide dejarlos deben ser para zonas iguales, usos iguales.

Capítulo 4. De los tratamientos en suelo Urbano.

i) En el tema de conservación urbanística art. 97, p.90 están mencionados los bienes de una manera muy general y algunos de ellos, de acuerdo a la definición, no corresponden al sentido del valor histórico. Los bienes particulares allí planteados ya fueron intervenidos con alguna modernidad, otros están para ser demolidos porque representan un riesgo (edificio de la beneficencia) y tiene poco que conservar. Se propone detallarlos y ubicarlos en un mapa. Nuevos elementos arquitectónicos como la biblioteca HOQABIGA no se incluye dentro de los ítems de conservación

ii) Siguiendo el artículo 98 pág. 90: Tipos de conservación se debe especificar en cuál de estos tipos se clasificaría el Hospital San Antonio, ya que se hace referencia a la conservación de la iglesia del hospital como inmueble de valor histórico, pero ésta se encuentra al interior del Hospital. Entonces, se considera necesario velar por la conservación del mismo hospital, así como de sus servicios de segundo y tercer nivel, ya que es el único en el municipio que cubre a la población más vulnerable de Chía. O si se plantea una nueva construcción, desde ya debe estar incorporado en el POT.

iii) Sobre el tratamiento de Renovación Urbana, se señala en el art. 101, Parágrafo primero que ...*“La definición de estas áreas se realizará en el componente del corto plazo del POT y deberán ser soportadas por los documentos técnicos de soporte DTS para cada una de ellas”*. Sin embargo, en el DTS y en la Memoria Justificativa no se toca para nada este tema. Cuando el predio de conservación colinda con otro se debe tener cuidado de su uso, altura y arquitectura colindante. El edificio del SENA y del Concejo Municipal se define como inmuebles de valor histórico, lo que dificultará establecer dicha zona como de renovación urbana.

El artículo para el tratamiento de Renovación Urbana es interesante, aunque preocupa el párrafo que señala que no podrá ejercerse en un área menor a 10 ha.

iv) En el tratamiento de Desarrollo el tema de Plan Parcial requiere de gran cuidado, habla de una concertación en su momento con el municipio, para ello se recomienda claridad en la conformación de un comité de participación ciudadana. Las modalidades de urbanización, con un buen criterio de desarrollo, pero muy complejo en el sistema de reparto de cargas y beneficios (art. 94).

4. Título III. Componente Rural

Capítulo 1. Componentes estructurantes del suelo rural

i) Por claridad, proponemos comenzar con art. 108, 109, 110. Esto define en concreto que es el suelo rural objeto y unidad del Componente Rural. Pasar acá las coordenadas de las 4 zonas y citar mapa que permita visualizarlas. Igual, ubicar en el mapa cual es el corredor vial 1, cual el 2, cual el 3. Continuar con art. 107 Categorías de protección del suelo Rural.

ii) En art. 109 y 110, se anuncia, la delimitación de suelos suburbanos y protección y en ese mapa NO está delimitado ni el suelo suburbano ni el de protección.

iii) Unificar denominación de las categorías de protección del art. 107 con cuadro del componente general art. 19, para dar unidad, claridad, ganar consistencia y coherencia con el documento.

iv) Se propone incluir en el cuadro art. 107 los 4 tipos de suelo del párrafo, ya que son suelos de protección del suelo rural (art. 5 Dec. 3600 de 2007) con usos de suelo restringido.

v) Ubicar nombres específicos de todos y cada uno de los humedales que se identifican con sus coordenadas. Sin esta identificación es imposible el seguimiento y control a la ejecución del POT. Adicionalmente, reconocer e incluir los humedales identificados en la cartografía de la Dirección de Ambiente y Desarrollo Agropecuario (DADA), hoy Secretaría de Ambiente, como componentes de los suelos de protección y como resultado de la participación ciudadana. Por ejemplo Chucua Fagua y Chucua Cajicá. (Ver DTS. p. 74, 77).

vi) Ubicar mapa y área de protección con identificación y nombre de cada una de las quebradas del municipio. Utilizando la información incorporada en el Documento Técnico de Soporte -DTS- y elaborada por el DADA hoy Secretaria de Ambiente. (Ver DTS. p. 74, 77).

vii) Dentro del área de la Reserva Forestal Protectora ubicar zonas de especial importancia en fauna y flora, según estudios del municipio de Chía, Secretaría de Medio Ambiente. Este tipo de datos ubica al ciudadano, le da identidad y genera sentido de pertenencia sobre la propuesta del POT.

viii. Se percibe como muy plana y pobre el tratamiento a los sistemas o Plan vial y plan de servicios públicos en el componente rural. No se dice que va a hacer con tales vías, cuales

son prioritarias. Nada de ciclo rutas? No se menciona tampoco la vía Troncal del Río, promovida por el alcalde para resolver el problema de tránsito pesado que atraviesa la ciudad.

ix). Comparar y revisar áreas en cifras de mapas CG-01, CG-02, CG-04

Capítulo 2 y 3. Usos del suelo Rural y rural suburbano y áreas de actividad en suelo rural

i) Este capítulo 2 es una mezcla poco clara de usos para el suelo rural y sub urbano. Para ganar claridad y comprensión, se solicita abrir antes del art. 129 un artículo nuevo que recoja los artículos y párrafos que correspondan a los usos de suelo suburbano.

ii) El CTP cuestiona y pide revisar la definición del uso y actividad principal “agropecuaria semintensiva” en la categoría de suelo rural, para casi toda la zona plana de Chía.

La Revisión General y Ajustes del POT de Chía establece que 2.307.69 hectáreas de suelo rural deben corresponder a la categoría “Áreas Producción Agrícola, Ganadera y de explotación de Recursos Naturales” (ver mapa CG-04 convención amarilla), de las cuales 1.575.04 hectáreas corresponden a los suelos de capacidad agrológica II y III (ver mapa CG-02 convención café), ubicadas, estas últimas, en la zona occidental del municipio (vereda Fagua, Tíquiza, Fonquetá y Cerca de Piedra), así como al noroccidente y sur occidente del Río Bogotá (veredas Bojacá y La Balsa). Las restantes hectáreas, seguramente corresponden a las “Áreas Producción Agrícola, Ganadera y de explotación de Recursos Naturales” (ver mapa CG-04 convención amarillo) ubicadas al oriente del Río Bogotá, pero estos ya no son suelos con capacidad agrológica II y III.

Estas dos zonas presentan características socioeconómicas y culturales muy disimiles, veamos: Al occidente, corresponden a suelos agrológicos II y III, se caracterizan por una altísima subdivisión predial y transformación de espacios con formas de vida más urbanas, generadas por el crecimiento de la suburbanización de las zonas de granjas y por los centros poblados. Allí se concentra la mayor cantidad de predios menores de 500 mts² y de 500 a 1000 mts² de todo el municipio. (Ver cuadros anexos).

Para esta zona, la definición como uso y actividad agropecuaria semi-intensiva, representa un fuerte cambio de tendencia con implicaciones que se deben estudiar y prever. Se percibe como una propuesta que desconoce la realidad local y puede ocasionar ante la creciente presión por demanda de suelo, un desborde de la ilegalidad en la subdivisión de predios y construcción, paralelo con una elevación de índices de corrupción institucional.

INFORME ANALISIS PREDIAL RURAL 1999-2011. S. Planeación. Chía

VEREDAS CERCA DE PIEDRA Y FONQUETA		
963	Predios > a 0 M ² . Y < a 500 M ² .	42,78%
467	Predios >= a 500 M ² . Y < a 1000 M ² .	20,75%
502	Predios >= a 1000 M ² . Y < a 3000 M ² .	22,30%
231	Predios >= a 3000 M ² . Y < a 10000 M ² .	10,26%
56	Predios >= a 10000 M ² . Y < a 20000 M ² .	2,49%
32	Predios >= a 20000 M ² .	1,42%
2251	TOTAL PREDIOS	100,00%

VEREDAS TIQUIZA Y FAGUA		
859	Predios > a 0 M ² . Y < a 500 M ² .	42,44%
293	Predios >= a 500 M ² . Y < a 1000 M ² .	14,48%
480	Predios >= a 1000 M ² . Y < a 3000 M ² .	23,72%
269	Predios >= a 3000 M ² . Y < a 10000 M ² .	13,29%
57	Predios >= a 10000 M ² . Y < a 20000 M ² .	2,82%
66	Predios > a 20000 M ² .	3,26%
2024	TOTAL PREDIOS	100,00%

VEREDA BOJACA		
2081	Predios > a 0 M ² . Y < a 500 M ² .	49,99%
843	Predios >= a 500 M ² . Y < a 1000 M ² .	20,25%
815	Predios >= a 1000 M ² . Y < a 3000 M ² .	19,58%
328	Predios >= a 3000 M ² . Y < a 10000 M ² .	7,88%
50	Predios >= a 10000 M ² . Y < a 20000 M ² .	1,20%
46	Predios > a 20000 M ² .	1,10%
4163	TOTAL PREDIOS	100,00%

VEREDA YERBABUENA		
40	Predios > a 0 M ² . Y < a 500 M ² .	2,98%
39	Predios >= a 500 M ² . Y < a 1000 M ² .	2,91%
341	Predios >= a 1000 M ² . Y < a 3000 M ² .	25,41%
173	Predios >= a 3000 M ² . Y < a 10000 M ² .	12,89%
595	Predios >= a 10000 M ² . Y < a 20000 M ² .	44,34%
154	Predios > a 20000 M ² .	11,48%
1342	TOTAL PREDIOS	100,00%

VEREDA FUSCA		
73	Predios > a 0 M ² . Y < a 500 M ² .	11,57%
38	Predios >= a 500 M ² . Y < a 1000 M ² .	6,02%
79	Predios >= a 1000 M ² . Y < a 3000 M ² .	12,52%
236	Predios >= a 3000 M ² . Y < a 10000 M ² .	37,40%
95	Predios >= a 10000 M ² . Y < a 20000 M ² .	15,06%
110	Predios > a 20000 M ² .	17,43%
631	TOTAL PREDIOS	100,00%

VEREDA LA BALSA		
1096	Predios > a 0 M ² . Y < a 500 M ² .	44,3%
447	Predios >= a 500 M ² . Y < a 1000 M ² .	18,1%
656	Predios >= a 1000 M ² . Y < a 3000 M ² .	26,5%
185	Predios >= a 3000 M ² . Y < a 10000 M ² .	7,5%
33	Predios >= a 10000 M ² . Y < a 20000 M ² .	1,3%
57	Predios > a 20000 M ² .	2,3%
2474	TOTAL PREDIOS	100,0%

Además ahí, la aplicación del párrafo sobre *“Para los predios con formación catastral menores a 2000 M2 y que hayan sido formados antes del 31 de diciembre de 2014, se permitirá por una única vez la subdivisión de los mismos en lotes resultantes de mínimo 300 M2, garantizando la accesibilidad a cada una de las unidades resultantes a vía pública, constituyendo accesos de mínimo 5 ML de ancho”*, generará mayor subdivisión predial, e inducirá crecimiento de niveles de “tugurización” en estos sectores de Chía, más cuando se establecen escasos 5ml de acceso a dichos predios, medida insuficientes para la circulación simultánea de 2 vehículos.

Ahora bien, en el costado oriental del municipio, si bien no se trata de suelos agrológicos II y III, también se establece la misma actividad para suelo rural (agropecuaria semintensiva), pero en este caso, aplicable a una realidad distinta: con menores niveles de subdivisión predial y amplias expectativas por usos comerciales, institucionales e industriales de media y alta escala, dada la ventaja comparativa de los corredores viales nacionales de la autopista norte y la Central del norte. Para esta zona se estima que se pueda producir una minusvalía de los predios que afectaría directamente las finanzas del municipio y una pérdida al mismo. Es decir un detrimento patrimonial inmenso por concepto de cesiones tipo A de alrededor

de 100 hectáreas para el municipio, con su correspondiente valor monetario que a simple valorización de una área agropecuaria de \$ 100.000, perdería más de \$ 100.000'000.000.

Aquí, con un agravante y es que en esta zona inexplicablemente se abre la puerta a actividades de amplia afectación sobre los suelos de protección (Área de Reserva Forestal y Áreas de Especial importancia eco sistémica), **que hace imperativo erradicar o corregir.** Se trata de aplicar en esta zona un condicionamiento de uso que dice: *“Para los predios ubicados en el costado oriental de la vía de Primer Orden carretera central del norte, y la zona de amortiguación de la RFPP se permitirá el desarrollo de proyectos comerciales Tipo II y Tipo III, e institucionales hasta con un 30% de ocupación y altura máxima de 7 pisos en volumetría según lo establecido en el artículo 107 del presente acuerdo”* PA p. 149

Ante esta realidad, cabe preguntar cuál fue el principio de realidad del que se partió y ¿cuál es la viabilidad técnica y social para implementarla? Mas cuando en el municipio, a partir de las políticas y objetivos económicos establecidas, en el Plan de Desarrollo 2012 – 2015 Chía: Territorio Inteligente e Innovador, se trabajó en la rápida sustitución de actividades agropecuarias a cambio de servicios, comercio, turismo, lo que significó entre otras, el desmonte de la infraestructura y capacidades institucionales instaladas, que apoyaban estas actividades agropecuarias en el municipio. Actualmente, esta base institucional está en desuso, no existe. Para ambas zonas hubo un cambio muy fuerte en la tendencia de desarrollo, que se debe considerar.

Se tiene conciencia que para el ordenamiento del suelo rural existen hoy en día sendas normas de obligatorio cumplimiento y de carácter estructural, reunidas en el Decreto 1077 de 2015 Capítulo 2, sección 1. *“Por medio del cual se expide el Decreto Único reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio”* que dice:

...” estableció una prohibición de autorizar en estos suelos actuaciones urbanísticas de subdivisión, parcelación o edificación de inmuebles que impliquen la alteración o transformación de su uso actual.” Dentro de esta categoría se incluirán entre otros y de conformidad con lo previsto en el artículo 54 del Decreto Ley 1333 de 1986, los suelos que según la clasificación del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, IGAC, pertenezcan a las clases agrológicas I, II, III, y aquellos correspondientes a otras clases agrológicas que sean necesarias para la conservación de los recursos agua.....”

Pero ello no impide tener en cuenta la realidad municipal, más bien invita a reflexionar y tomar decisiones inteligentes que aseguren un ordenamiento territorial rural que permita mejorar las condiciones y calidad de vida de sus habitantes. Ante esta situación se recomienda:

- Socializar la propuesta y concertar alternativas para su implementación, teniendo en cuenta las características disimiles del oriente y occidente del municipio y el impacto socio económico de estas decisiones de ordenamiento rural en cada sector.
- Morigerar la aplicación de la norma por sectores, al occidente aplicarla dentro de sectores con tamaños prediales más grandes, por ejemplo hacia el noroccidente.
- Definir en el articulado del POT una estrategia y acción institucional para el apoyo e impulso de actividades agropecuarias en el municipio.
- Ofrecer alternativas tecnológicas y de disponibilidad de agua para fomentar actividades agropecuarias.

Suelo rural suburbano, uso residencial

i) La localización de la zona residencial en suelo suburbano no es viable en términos legales. En efecto, al comparar la ubicación de los suelos de capacidad agrológica II y III del municipio de Chía con la localización de la zona residencial suburbana, se detecta su traslape, situación que la hace inviable ya que en el ordenamiento del suelo rural se establece una prohibición de autorizar en suelos agrológicos II y III, actuaciones urbanísticas de subdivisión, parcelación o edificación de inmuebles que impliquen la alteración o transformación de su uso actual. Máxime si hay otras áreas y alternativas en el municipio que puedan desarrollarse.

Capítulo 7. Ordenamiento de los Centros poblados

- i) Ubicar en texto y mapas nombre de cada uno de los centros poblados.
- ii) Explicar la diferencia de área de Centros Poblados al comparar datos de mapa CR-03A + CR-03B (96.35 ha.) con datos de mapa CR -01 (144.82ha).

5. Título IV. Instrumentos para el Ordenamiento Territorial

i) Dentro de este título falta en la numeración el Capítulo 1. ¿?

ii) Se percibe como muy pobre el desarrollo sobre los instrumentos para el ordenamiento en el presente proyecto. Falta claridad y redacción.

iii) Se recomienda articular con el tema de EJECUCIÓN, presentada en una plancha en Excel, sin soportes y sin fuentes de financiación claras y definidas, siendo por ejemplo para el año 2016 un rubro de inversiones aparte del presupuesto ordinario y del orden del 50% de este presupuesto, lo cual claramente, hace imposible de llevar a cabo con recursos propios. Además, pareciera comprometer vigencias hasta el 2027 opción no muy ortodoxa y planificada.

iv) Cabe analizar los riesgos de una minusvalía para los predios de particulares y empresas que se vean desmejorados por la norma. Lo cual llevará a un detrimento patrimonial del municipio al dejar de percibir cesiones tipo A y montos importantes de recursos por pagos de licencias de construcción y demandas por la afectación tan negativa

v) Por último, debe haber claridad que buena parte del desarrollo normativo de este Título se reglamentará posteriormente a la aprobación del POT. Eso es posible y conveniente?

6. Conclusiones Tercera Parte.

Las principales conclusiones de esta tercera parte son las siguientes:

Frente a la forma del documento del articulado:

i) Para darle peso, claridad y consistencia al proyecto de articulado se recomienda incluir en el Componente General unos temas gruesos, comprensivos, que permitan entender las proyecciones y líneas de trabajo prioritarias de la administración para el territorio municipal en el corto, mediano y largo plazo y sirvan para articular el detalle que después se desglosará en los títulos de los componentes Rural y Urbano. Esto sobre los siguientes ítems:

- *Usos Generales del Suelo,*
- *Sistemas estructurantes del territorio municipal y sus respectivos planes, programas y proyectos. Por ejemplo el Plan Vial, el plan de movilidad, los planes de cada uno de los servicios públicos domiciliarios, el plan de espacio público.*

- Amenazas y riesgos

Esto permitirá integrar los sistemas que tanto se mencionan a lo largo del articulado, pero que aparecen desconectados, fragmentados. El capítulo de articulación regional de este componente, más desarrollado contribuirá a darle cuerpo a la propuesta.

ii) A lo largo del articulado se habla mucho de sistema que significa “elementos que se encuentran interrelacionados y que actúan entre sí”. Por ejemplo se habla de:

- *Artículo. 30 “SISTEMAS DE COMUNICACIÓN Y ENLACE URBANO - RURAL Y URBANO - REGIONAL. pág. 40*
- *Artículo 35. COMPONENTES DEL SISTEMA ESTRUCTURANTES DEL SUELO URBANO. p. 46*
- *Artículo 39. DEFINICIÓN Y COMPONENTES DEL SISTEMA DE SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS DE ACUEDUCTO, ALCANTARILLADO Y TRATAMIENTO DE AGUAS RESIDUALES. p.48*
- *Artículo 48. DEFINICIÓN DEL SISTEMA VIAL p. 52.*

Pero en la propuesta del proyecto no se ve la articulación al interior de cada sistema, tampoco entre los diversos sistemas y menos aún entre áreas territoriales del municipio de Chía. Se aprecia muy fragmentado el tratamiento de los sistemas estructurantes y del territorio.

iii) Articular mejor la cartografía a los textos. Estos dos elementos (texto y cartografía) son complementarios y hacen parte integral de la propuesta, por ello deben formar una unidad, hay mucha debilidad en este punto. Adicionalmente revisar y compatibilizar las cifras, entre los distintos mapas, que se ubican en el ítem de las convenciones.

Frente al contenido del documento del articulado

i) Muy pobre el contenido de los sistemas estructurantes tanto en el componente urbano como rural, en lo que corresponde a “SubCap. 2 Sistemas

de servicios públicos domiciliarios urbanos” (pág. 48 a 52), “SubCap. 3. Sistema vial y de transporte urbano” (pág. 52 a 58), “SubCap 4. Del Sistema de Equipamientos colectivos urbanos” (pág. 59 a 62), SubCap. 5. Del Sistema de Espacio Público” (pág. 62 a 66). En particular dentro de estos subcapítulos lo correspondiente a los artículos que recogen los planes y proyectos.

*Para poner un ejemplo se toma el caso del Artículo 40 **PROYECTOS DEL SISTEMA DE SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS DE ACUEDUCTO, ALCANTARILLADO Y TRATAMIENTO DE AGUAS RESIDUALES** (ver cuadro siguiente). Como se aprecia, es un listado genérico de acciones que no corresponde a ninguna planificación, no están priorizados por cuatrienios, en muchos casos no están referenciados en los mapas (ver alcantarillado urbano localización de PTARs y Estación de bombeo), y varios no se encuentran dentro del presupuesto de inversión del POT. Esto deja mucho que desear frente a la factibilidad de las propuestas ante problemas tan delicados en el municipio, como no tener autonomía en el sistema de acueducto, carecer casi por completo de un sistema de separación de aguas lluvias y aguas usadas en el alcantarillado, no disponer de un sistema adecuado de tratamiento de aguas y verter en 11 puntos aguas contaminadas a los ríos Frio y Bogotá. Además, todo esto teniendo en cuenta que el Documento de Técnico de Soporte -DTS- adolece de un tratamiento serio del tema de proyecciones de población que determine horizontes claros de crecimiento de la población y ocupación de suelos.*

Lo mismo sucede con los demás sistemas estructurantes, siendo delicado todo el tema del sistema Vial, de Transporte y de Espacio Público.

Concepto Consejo Territorial de Planeación - Chía

Artículo 40. PROYECTOS DEL SISTEMA DE SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS DE ACUEDUCTO, ALCANTARILLADO Y TRATAMIENTO DE AGUAS RESIDUALES.
Revisión, ajuste al Plan Maestro de Acueducto, de acuerdo a lo normado en RAS 2000, o la vigente.
Construcción de tanques de almacenamiento, de acuerdo a los estudios técnicos, especialmente en los cerros de Yerbabuena y de la Cruz, y darle cumplimiento a la norma.
Construcción de redes matrices, de acuerdo a los estudios realizados, para garantizar, continuidad, calidad y cobertura.
Construcción de Planta potabilizadora, que garantice el abastecimiento de la población
Propender por la construcción de acueducto Regional, realizando estudios técnicos que determinen la viabilidad de adelantar este proyecto, donde se garantice el abastecimiento de la población, para ello la unión de esfuerzos de los municipios de Sabana Centro
Revisión, ajuste al Plan Maestro de Alcantarillados, de acuerdo a lo normado en RAS 2000, o la vigente.
Construcción de colectores de aguas lluvias, de acuerdo a los estudios técnicos, garantizando la entrega de estos a los reservorios y de esta forma almacenar estos caudales, evitando que lleguen directamente a los ríos, con el fin de bajarle caudales a estos ríos, así como para aprovechar estas aguas lluvias en la potabilización y suministro a la población
Adquisición de predios para construir reservorios los cuales sirvan de amortiguamiento y aliviar los colectores de aguas lluvias
Construcción, Ampliación, Mejoramiento al sistema de alcantarillado de aguas residuales
Adquisición predios, Construcción de la PTAR Chía II, (Sector Las Juntas)
Cambio sistema PTAR Chía I
Para proyectos urbanísticos, exigir la implementación de tanques de almacenamiento de aguas lluvias, con el fin sean reutilizadas, o para retardar el caudal antes de llegar a los colectores de aguas lluvias.

ii) ~~Otros temas grandes para revisar, analizar y concertar de la propuesta son:~~

- *La determinación en el Modelo de Ocupación de la categoría “Áreas de Producción Agrícola, Ganadera y de explotación de recursos naturales” y la actividad “Agropecuaria Semintensiva”, en una extensa zona del municipio de Chía, definida a espaldas y desconociendo la realidad territorial de estos lugares. Veamos:*

Al occidente del Río Bogotá esta categoría se corresponde con suelos de capacidad agrológica II y III que por norma, establece una prohibición de autorizar actuaciones urbanísticas de subdivisión, parcelación o edificación de inmuebles que impliquen la alteración o transformación de su uso actual. Pero su uso actual, precisamente no es rural. Son suelos con una muy fuerte intervención por suburbanización rural, con una subdivisión predial muy

grande, con asentamientos y densidades importantes de población concentrada, que no dependen de la actividad agrícola. El desconocimiento y no concertación frente a estas características, van a hacer muy difícil la implementación de esta medida. Vale la pena analizar los efectos de esta determinación sobre la generación de una minusvalía de los predios.

Al oriente del Río Bogotá se aplica en el Modelo de Ocupación la misma categoría y actividad “agropecuaria semintensiva” pero esta vez en una zona con una fuerte dinámica de desarrollo hacia las actividades comerciales, de servicios e industriales de bajo impacto, dada sus ventajas comparativas de localización en el eje industrial regional Bogotá – Tocancipá. Y en este caso no se trata de suelos con alta capacidad agrológica. También, hay riesgo de generar una minusvalía de los predios y sus correspondientes consecuencias.

- *La localización de los usos residenciales de la zona suburbana ya que corresponden a zonas agrológicas II y III, que las hace inviables.*
- *La propuesta para expansión urbana. Buena parte de sus áreas se traslapa con zonas agrológicas II y III. Es el caso de los polígonos 1, 2, 3 y 4 que tienen restringido su aprovechamiento. Y en el caso del polígono 6 se debe reevaluar, por las excelentes condiciones de producción agropecuaria que tiene y usa actualmente. Y, frente a la decisión tomada por la Administración de Chía a través de la Resolución 130 de 2006 en la que niega “una solicitud de licencia de subdivisión, ya que la solicitud planteada no se ciñe al Decreto 097 de 2006, ni a la ley 160 de 1994 y estas condiciones al día de hoy no han cambiado, persisten aún.*

En síntesis, la determinación del suelo de expansión se debe ajustar a las previsiones de crecimiento del municipio y a la posibilidad de dotación con infraestructura para servicios públicos domiciliarios, para el sistema vial, de transporte y espacio público, más aún cuando el municipio presenta actualmente en el perímetro urbano 107.76 hectáreas con tratamiento de desarrollo.

iii) La revisión de Art. 147, Ficha NUG-R-9: “Para los predios ubicados en el costado oriental de la vía de Primer Orden carretera central del norte, y la zona de amortiguación de la RFPP se permitirá el desarrollo de proyectos comerciales Tipo II y Tipo III, e institucionales hasta con un 30% de ocupación y altura máxima de 7 pisos en volumetría según lo establecido en el artículo 107 del presente acuerdo”. Este, **ATENTA** contra la integridad de los suelos de la reserva y de protección, porque al oriente de la Central del Norte y en particular de la zona de amortiguación está la ZONA de RESERVA y ahí los usos de ese tipo están prohibidos (ver fichas NUG –R- 01, NUG – R – 02, NUG – R 03, NUG – R – 04).

IV.- CUARTA PARTE

CONCLUSIONES

SOBRE LA PROPUESTA DE REVISIÓN GENERAL Y AJUSTES AL POT DE CHIA

- 1. Sobre la propuesta y el proceso de concertación*
- 2. Sobre los documentos de soporte*
- 3. Sobre la propuesta de articulado para revisión general y ajustes el POT.*

IV. CUARTA PARTE: CONCLUSIONES SOBRE LA PROPUESTA DE REVISIÓN GENERAL Y AJUSTES AL POT DE CHIA

Habida cuenta de lo anterior presentamos a continuación en forma sucinta los principales asuntos que en nuestro análisis van a soportar las conclusiones y el concepto final del CTP acerca de la revisión general y ajustes del Plan de Ordenamiento Territorial (Acuerdo 17 del 2000) del municipio de Chía.

1. Sobre la propuesta y el proceso de concertación

i) El actual documento de propuesta de Revisión General y Ajustes al POT de Chía es un documento nuevo, distinto al que se radicó en febrero de 2015. Al amparo de estar ajustándolo en el tema de la incorporación del riesgo, cambio el modelo de ocupación, eje central estructurante de las categorías del Suelo, su uso, actividades y norma urbanística. (Ver anexo No. 2. Mapas sobre el Modelo de Ocupación, versión de revisión de febrero 2015 y versión actual 2016).

ii) Como se ve en la cronología del proceso y en la presentación de los documentos, la propuesta se construye y elabora por parte de un grupo de trabajo no conocido y en un período que no pasa de 2 a 3 meses de tiempo.

iii) La concertación ante la CAR se concreta en un plazo de 10 días (entre el 18 y 29 de diciembre) en medio de un gran hermetismo. La administración no desplego ninguna acción de difusión y participación comunal para dar a conocer el nuevo enfoque de ordenamiento del territorio, en contra de lo establecido por la norma. Apenas ahora, entre el 14 y 17 de marzo convoca las primeras socializaciones, de manera que el concepto del CTP, se trabaja sobre un documento inconsulto entre los ciudadanos, en contra de la naturaleza misma del Consejo, que por ser una instancia participativa debe analizar y debatir, con los ciudadanos informados, sus impresiones y percepciones para plasmarlas en dicho concepto.

iv) Adicionalmente, la administración ha empujado a nivel local un proceso de concertación irregular ya que a la fecha y en contra de la norma (Decreto 4002 de 2004) no ha completado aún la entrega de los documentos de la propuesta, obstruyendo así la oportunidad para que el CTP desarrolle un trabajo completo e integral de cara a los ciudadanos. Aún hoy falta por entregar al CTP el documento de Resumen.

2. Sobre los documentos de soporte

i) Hay un divorcio, una separación entre el articulado y los documentos de soporte de la propuesta del POT. Los documentos se han presentado como soporte, pero poco o nada tienen que ver con el articulado. No tienen datos, series, análisis, argumentos, planteamientos que propongan, debatan, justifiquen, sustenten el porqué de las propuestas del POT. Son textos generales que apenas alcanzan a contener unos diagnósticos descriptivos, descontextualizados, sectoriales y sin perspectiva territorial. Por eso lucen vacíos, planos, desconectados, desarticulados entre sí, sin alcance y profundidad para armar e interpretar una imagen de la realidad territorial del municipio en sus distintas dimensiones y a partir de ahí formular y proyectar la propuesta. Esta característica los hace perder validez, calidad y profundidad como documentos soportes para el POT.

ii) Especial mención merece el documento denominado “Ajustes al POT Municipio de Chía”, cuya tabla de contenidos reúne los puntos de análisis de riesgos que seguramente sirvieron para destrabar la concertación del POT ante la CAR. No se trata de un estudio convencional y no hace referencia ni da información sobre sus autores.

Vale resaltar que en el articulado en el capítulo 5 “De las Amenazas y Riesgos” se copian textualmente unas páginas de este documento en el componente general, pero en el resto del articulado se aprecia una participación muy pobre del tema de riesgos para la propuesta de revisión del POT.

No aparecen explícitamente las zonas de riesgo en la zona urbana y en la zona rural del municipio, ni se incorporan explícitamente en los mapas. Solo se hace referencia en dos párrafos a lo siguiente: (Ver artículos 31 al 34. p. 41-46 del PA).

“Parágrafo Primero: *El documento de Gestión del Riesgo Anexo 2, hace parte del presente acuerdo.*

Parágrafo Segundo: *Para efectos de su ordenamiento, las áreas de riesgo se consideran suelos de protección”.*

3. Sobre la propuesta de articulado para revisión general y ajustes del POT.

- **Misión Visión**

i) Se habla de un municipio educador, turístico y cultural, pero no se ven propuestas de las áreas dotacionales, ni de servicios que deberían estar ubicadas en vías principales, donde se desenvuelve la actividad turística, la gastronomía, lo cultural, el sector educativo, y en forma reciente sobre el desarrollo del conocimiento. Tampoco plantea alternativas o ayudas de ninguna índole para que estos sectores tengan algunas ventajas competitivas por encima de la industria, el comercio y las oficinas.

Hay una Visión sin Misión que debe formularse para que se establezca con meridiana claridad el rol del municipio frente al logro de la visión.

- **Componentes estructurales**

ii) Muy pobre el desarrollo de contenido de los sistemas estructurantes tanto en el componente urbano como rural, en lo que corresponde a Sistemas de servicios públicos domiciliarios, al Sistema vial y de transporte, al Sistema de Equipamientos colectivos, al sistema de Espacio Público. En particular dentro de estos, los subcapítulos correspondiente a los artículos que recogen los planes y proyectos.

Son un listado genérico de acciones que no corresponde a ninguna planificación, no están priorizados por cuatrienios, en muchos casos no están referenciados en los mapas (ver alcantarillado urbano localización de PTARs y Estación de bombeo), y varios no se encuentran en el presupuesto de inversión del POT. Brillan por su ausencia el plan vial y de transporte, los planes para cada uno de los servicios públicos domiciliarios, el plan del espacio público y su articulación con el sistema de soporte ambiental municipal, la estructura y la localización de equipamientos colectivos. Esto deja mucho que desear frente a la factibilidad de las propuestas que contrasta con problemas tan delicados en el municipio, como no tener autonomía en el sistema de acueducto, carecer casi por completo de un sistema de separación de aguas en el alcantarillado, no disponer de un sistema adecuado de tratamiento de aguas y verter en 11 puntos, aguas contaminadas a los ríos Frio y Bogotá.

- **Visión Regional**

iii) *Ligado a lo anterior, es claro que la revisión y los ajustes propuestos no le han dado la suficiente importancia a la visión regional y al marco estratégico de cuenca hidrográfica en el que está inmerso el municipio.* Precisamente los sistemas estructurantes son los que ligan el territorio local, permiten hacer su unidad e integración y proyectarse hacia afuera, hacia la región para articularse con otros territorios locales. Esa dimensión de la propuesta no existe. Apenas se habla de convenios con municipios vecinos a propósito de estudiar alternativas para un nuevo acueducto regional, pero no se trata nada en temas de movilidad, medio ambiente, centros de acopio, centros de tecnología.

- **Modelo de Ocupación**

iv) Frente al Modelo de Ocupación propuesto observamos dos problemas grandes que se deben revisar: Uno, la determinación de unas categorías, usos y actividades de suelo que no toman en cuenta la realidad municipal. Han sido planteadas de espaldas a la realidad, sin evaluar las tendencias y sin medir consecuencias del impacto que pueda tener en la dinámica de desarrollo local, en su contexto regional. Dos, la incoherencia en la aplicación de las normas relativas a los determinantes del ordenamiento del suelo rural (Decreto 3600 de 2007 y Decreto 097 de 2006) para las zonas de expansión urbana y usos residenciales de zona suburbana.

La primera corresponde a la determinación de las categorías “Áreas de Producción Agrícola, Ganadera y de explotación de recursos naturales” y su actividad “Agropecuaria Semintensiva”, en dos amplias zonas de Chía.

- Al occidente del Río Bogotá, se corresponde con suelos de capacidad agrológica II y III que por norma, establece una prohibición de autorizar actuaciones urbanísticas de subdivisión, parcelación o edificación de inmuebles que impliquen la alteración o transformación de su uso actual. Pero su uso actual, precisamente no es rural. Son suelos con una muy fuerte intervención por suburbanización rural, con una subdivisión predial muy grande, con asentamientos y densidades importantes de población concentrada, que no dependen de la actividad agrícola. El desconocimiento y no concertación frente a las características anteriores, van a hacer muy difícil la implementación de esta medida. Vale la pena analizar los efectos de esta determinación sobre la generación de una minusvalía de los predios.
- Al oriente del Río Bogotá se aplica en el Modelo de Ocupación la misma categoría y actividad “agropecuaria semintensiva” pero esta vez en una zona con una fuerte dinámica de desarrollo hacia las actividades comerciales, de servicios e industriales, dada sus ventajas comparativas de localización en el eje industrial regional Bogotá

– Tocancipá. Pero en este caso no se trata de suelos con alta capacidad agrológica. También, habrá riesgo de generar una minusvalía de los predios y sus correspondientes consecuencias.

Es cierto que esta propuesta responde al cumplimiento de la norma sobre determinantes del ordenamiento del suelo rural (Decreto 3600 de 2007 y Decreto 097 de 2006), pero eso no significa que haya que implantarla desconociendo las características locales y sin mediar ningún tipo de socialización y concertación con sectores de población afectados. Este ejercicio (socialización y concertación) abre la puerta para encontrar alternativas viables, más cuando la Corte Constitucional en su sentencia No. C-165/15 ratificó la autonomía de los municipios para el manejo que le dan a sus territorios a través de las decisiones adoptadas en el POT. Se trata de una facultad condicionada a necesidades de la expansión urbana, a la inexistencia de otras áreas y al cumplimiento de las determinantes ambientales del artículo 10 de la Ley 388/97. Chía prefirió concertar con la CAR de espaldas a sus ciudadanos, sin acudir a ninguna de estas opciones para sustentar la localización de otros usos en las áreas con capacidad agrológicas II y III.

Ante esta situación recomendamos:

- *Reevaluar la propuesta para las “Áreas de Producción Agrícola, Ganadera y de explotación de recursos naturales” con actividad “Agropecuaria Semintensiva” en suelos con capacidad agrológica II y III, en el costado occidental del municipio y buscar alternativas más ajustadas y adaptadas a la realidad, en el marco del estudio y la concertación.*
- *Reconsiderar la propuesta para el costado oriental del Río Bogotá, que también tiene esa categoría, pero que no corresponde a suelos de capacidad agrológicas II y III. Para este caso la propuesta debe ser acorde con su vocación más comercial y empresarial, dada su ventaja comparativa por su ubicación. Eso si garantizando y respetando la zona de protección colindante frente a los impactos ambientales que puedan tener las actividades allí propuestas.*
- *En ese marco corregir del texto del articulado el condicionamiento suscrito en el Art. 147, Ficha NUG-R-9 que **ATENTA** contra la integridad de los suelos de la reserva y de protección, porque al oriente de la Central del Norte y en particular de la zona de amortiguación está la ZONA de RESERVA y ahí los*

usos de ese tipo están prohibidos (ver fichas NUG –R- 01, NUG – R – 02, NUG – R 03, NUG – R – 04).

La segunda, o sea sobre la incoherencia en la aplicación de las normas relativas a los determinantes del ordenamiento del suelo rural al desconocer las restricciones de zonas con capacidad agrológica II y III en el momento de seleccionar Áreas de Expansión Urbana y zonas de Uso residencial en suelo suburbano. En ambos casos, estas categorías y usos se localizan en zonas con suelos II y III que los hace inviables y aquí, el articulado no es tan estricto para hacer cumplir la norma sobre determinantes del ordenamiento del suelo rural (Dec. 3600 de 2007 y 097 de 2006).

- **Expansión Urbana**

v) Ahora bien, sobre la propuesta para expansión urbana, lo siguiente: Buena parte de sus áreas se traslapa con zonas agrológicas II y III. Es el caso de los polígonos 1, 2, 3 y 4 que tienen restringido su aprovechamiento. Y en el caso del polígono 6 se debe reevaluar, por sus excelentes condiciones de producción agropecuaria que tiene y usa actualmente. Y, frente a la decisión tomada por la Administración de Chía en la Resolución 130 de 2006 en la que niega “una solicitud de licencia de subdivisión, ya que la solicitud planteada no se ciñe al Decreto 097 de 2006, ni a la ley 160 de 1994 y estas condiciones al día de hoy no han cambiado, aún persisten.

En síntesis, la determinación del suelo de expansión se debe ajustar a las previsiones de crecimiento del municipio y a la posibilidad de dotación con infraestructura para servicios públicos domiciliarios, para el sistema vial, de transporte y espacio público, más aún cuando el municipio presenta actualmente en el perímetro urbano 107.76 hectáreas con tratamiento de desarrollo.

vi) El polígono 4 y parte del 5 están siendo destinados para generar espacio público. Se propone que, en caso que pueda sustentarse y aprobarse como zonas de expansión, para que se conviertan en Espacio Público efectivo, debe establecerse en la norma POT, un porcentaje específico de área de los mismos para esos usos. Por ejemplo: polígono de expansión urbana 4: 100% de su área para Espacio Público. Polígono 5, 50% de área en espacio público efectivo, acción viable ya que tienen riesgo de inundación.

V.- QUINTA PARTE

CONCEPTO DEL CTP

SOBRE LA PROPUESTA DE REVISIÓN GENERAL Y AJUSTES AL POT DE CHIA

V. QUINTA PARTE: CONCEPTO DEL CTP SOBRE LA PROPUESTA DE REVISIÓN GENERAL Y AJUSTES AL POT DE CHIA

Por todo lo anterior el CTP emite concepto NO FAVORABLE sobre esta propuesta de Revisión General y Ajustes al Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Chía, adoptado mediante Acuerdo 017 de 2000.

“El territorio es el elemento físico o material en donde se asienta la población y constituye el ámbito espacial dentro del cual se ejerce el poder del Estado y donde tienen lugar las dinámicas económicas, sociales, culturales, y políticas de la sociedad.”

(DNP, 2000).

ANEXO No. 1 MARCO NORMATIVO DE REFERENCIA PARA ELABORACION DEL CONCEPTO DEL CTP

Sobre los documentos de soporte para la revisión general y ajustes del POT el Decreto 1077 de 2015, establecen lo siguiente:

Al respecto, los Decretos 4002 de 2004 y

Decreto 1077 de 2015. Artículo 2.2.2.1.2.3.1 Proceso de planificación. Los resultados del proceso de planificación del ordenamiento territorial se consignarán en los siguientes documentos, que formarán parte integrante del Plan:

1. Documento técnico de soporte.
2. Documento resumen, y
3. Acuerdo que adopta el Plan.

Artículo 2.2.2.1.2.3.2 Documento técnico de soporte. El documento técnico de soporte contiene el desarrollo, la descripción y la aplicación de los distintos procesos técnicos empleados para la formulación del Plan. Este documento incluirá como mínimo las siguientes partes:

1. La planificación, referida a la planificación territorial del municipio o distrito en los tres (3) componentes, general urbano y rural, sobre las cuales se soportan las definiciones y decisiones de ordenamiento que incorpora el Plan.
2. Los planos generales, que corresponden a los documentos gráficos del Plan de Ordenamiento Territorial e incorporan e ilustran todos los temas.....
3. La gestión y financiación, que contiene la formulación y adopción de los instrumentos, y procesos de implementación del Plan.
4. El programa de ejecución, que define con carácter obligatorio las actuaciones que se realizarán en el corto plazo por parte de la administración municipal o distrital y expone las prioridades, la programación de actividades, las entidades responsables, los recursos respectivos..... en concordancia con el plan de inversiones del municipio o distrito.

Artículo 2.2.2.1.2.3.3. Documento resumen. El Plan de Ordenamiento Territorial deberá tener un documento de resumen o memoria explicativa como medio de divulgación y socialización para que la ciudadanía conozca la síntesis y conclusiones generales del mismo. La memoria debe contener una explicación didáctica de los objetivos, estrategias y políticas del Plan que se presenten sintéticamente los problemas a resolver y las propuestas para la organización del territorio urbano y rural.

Artículo 2.2.2.1.2.3.4 Acuerdo que adopta el Plan. El acuerdo que adopta el Plan aprobará en toda su extensión el documento técnico de soporte y los planos generales... incluirá en su articulado sus componentes y contenidos de acuerdo con la siguiente clasificación:

1. Una primera parte que contienen los objetivos, estrategias y políticas de largo y mediano plazo para el manejo de la totalidad del territorio.
2. Una segunda parte que adopta la clasificación del suelo en urbano, de expansión urbana, suburbano, rural y de protección, la definición de cada uno de los respectivos perímetros....

3. Una tercera parte donde se determine los usos generales del suelo y los parámetros o rangos para la determinación posterior de las áreas de cesión.
4. Una cuarta parte que determinan las características básicas, dimensiones y localización de los sistemas estructurantes del territorio municipal, .. urbana como rural sus respectivos planes, programas y proyectos: el plan vial y de transporte, los planes para cada uno de los servicios públicos domiciliarios el plan del espacio público y su articulación con el sistema de soporte ambiental municipal, estructura y la localización de equipamientos colectivos y los programas de vivienda
5. Una quinta parte que define tanto para los suelos urbanos, como de expansión y suburbanos los distintos tratamientos...: desarrollo, consolidación, renovación urbana, conservación y mejoramiento integral, ... sus particularidades ... localización, usos principales, complementarios y compatibles, densidades, índices básicos de edificabilidad y demás contenidos técnicos de planificación y gestión que permitan su aplicación real.
6. Una sexta parte que establece los planes parciales prioritarios, su delimitación, objetivos y estrategias básicas de diseño e instrumentos para su implementación y la delimitación de las unidades de actuación urbanística
7. Una séptima parte que adoptará el programa de ejecución correspondiente a la vigencia del período de la administración municipal.

Parágrafo. Los planos generales que se deben adoptar como mínimo, son los siguientes:

1. El plano que define la estructura general del territorio a largo plazo que contiene los elementos estructurantes del municipio, es decir: los sistemas de comunicación entre las áreas urbanas y rurales del municipio y de éste con los sistemas regionales y nacionales; el señalamiento de áreas de reserva, de conservación y de protección ambiental; la determinación de zonas de alto riesgo para la localización de asentamientos urbanos; la localización de infraestructura y equipamientos básicos; la clasificación del territorio en suelo urbano, rural y de expansión urbana, con la correspondiente determinación de los perímetros.
2. Los planos de detalle del suelo urbano, que deberán contener como mínimo los usos y tratamientos del suelo, los sistemas estructurantes del territorio, el señalamiento de áreas de reserva, de conservación y de protección del patrimonio histórico, cultural y arquitectónico, y ambiental, las zonas de amenaza y riesgo, la localización de actividades, infraestructuras y equipamientos básicos; el sistema de espacio público y la determinación de planes parciales, la determinación de las áreas morfológicas homogéneas y, la determinación de las zonas o subzonas beneficiarias de las acciones urbanísticas generadoras de la participación en plusvalía.
3. Los planos de detalle del suelo rural, que deberán contener como mínimo la determinación de los usos, el señalamiento de las áreas de reserva, de conservación y de protección del patrimonio histórico, cultural y arquitectónico, y ambiental, la localización de actividades, infraestructura y equipamientos básicos; y las zonas de amenaza y riesgo.
4. El plano que refleje el programa de ejecución, que deberá contener como mínimo los programas y proyectos de infraestructura de transporte y servicios públicos domiciliarios que se ejecutarán en el período correspondiente; la localización de los terrenos necesarios para atender la demanda de vivienda de interés social y las zonas de mejoramiento integral; así como los inmuebles y terrenos cuyo desarrollo o construcción se consideren prioritarios.

Sobre los documentos de soporte para la revisión general y ajustes del POT el Decreto 4002 de 2004, establece lo siguiente:

Decreto 4002 Artículo 9°. *Documentos. El proyecto de revisión del POT o de alguno de sus contenidos deberá acompañarse, por lo menos, de los siguientes documentos y estudios técnicos, sin perjuicio...:*

- a) Memoria justificativa indicando con precisión, la necesidad, la conveniencia y el propósito de las modificaciones que se pretenden efectuar. Adicionalmente, se anexará la descripción técnica y la evaluación de sus impactos sobre el POT vigente;*
- b) Proyecto de Acuerdo con los anexos, planos y demás documentación requerida para la aprobación de la revisión;*
- c) Documento de seguimiento y evaluación de los resultados obtenidos respecto de los objetivos planteados en el POT vigente.*

ANEXO No. 2 Mapas

- Plano FG-1.** *Modelo de Ocupación. Versión de revisión del POT de febrero de 2015*
- CG -04.** *Modelo de Ocupación del Territorio. Versión de revisión General y Ajustes al POT 2016*
- CU-01.** *Suelo Urbano y de Expansión Urbana. Versión de revisión General y Ajustes al POT 2016*
- CG-02.** *Estructura Ecológica Principal. Versión de revisión General y Ajustes al POT 2016*
- Plano D-2.** *Capacidad Agrológica General V-2. Versión de revisión POT de febrero de 2015*