



Alcaldía de
SOACHA

Secretaría de
Planeación
y Ordenamiento Territorial



Plan
de Ordenamiento
Territorial
de Soacha



Documento **Resumen**



CO-SC-2000821

ALCALDE MUNICIPAL.
Víctor Julián Sánchez Acosta

SECRETARIA DE PLANEACIÓN Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL
SANDRA CRISTINA PEDRAZA CALIXTO

DIRECTOR DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
LEANDRO CORTÉS RODRÍGUEZ

SECRETARIO DE GOBIERNO.
CARLOS HUMBERTO ROJAS PABÓN

SECRETARIA DE HACIENDA.
JOHANNA CAROLINA TAVERA RUIZ

SECRETARIO DE MOVILIDAD. (E)
EDINSON JAIR VELÁSQUEZ ACOSTA

SECRETARIA DE SALUD.
NUBIA ANGÉLICA LUGO

SECRETARIA DE DESARROLLO SOCIAL
LUZ CATHERINE MEDELLÍN SALAZAR

SECRETARIO GENERAL.
CARLOS ANDRÉS TOBÓN ESCOBAR

SECRETARIO DE EDUCACIÓN.
JOSÉ JHOAN ALFONSO HERNÁNDEZ

SECRETARIO DE CULTURA Y TURISMO.
MARIO ALBERTO FONSECA DÍAZ

SECRETARIA DE INFRAESTRUCTURA.
ANDREA LUNA RIVERA

**SECRETARIO DE AMBIENTE, MINAS, DESARROLLO RURAL Y PROTECCIÓN
ANIMAL**
SEBASTIÁN ANDRÉS SOSA ACOSTA

PROFESIONALES GRUPO POT DE LA SECRETARIA DE PLANEACIÓN Y O.T.
DUVÁN CRUZ AMAYA – GEÓGRAFO ESPECIALISTA

EQUIPO POT – SIGLO XXII SAS
INGENIERO CIVIL MAGÍSTER - SERGIO ARTURO PIÑEROS BOTERO – GERENTE
GENERAL
INGENIERO CATASTRAL Y GEODESTA ESPECIALISTA - DIEGO PULIDO CASTILLO –
DIRECTOR DE PROYECTOS



TABLA DE CONTENIDO

MEMORIA JUSTIFICATIVA	6
INTRODUCCIÓN	8
1. CONTEXTO DE LA REVISIÓN GENERAL DEL POT DE SOACHA	8
2. CRECIMIENTO POBLACIONAL Y DEMANDA TERRITORIAL	12
2.1. DATOS POBLACIONALES	12
2.2. DEMANDA DE SUELO EN EL HORIZONTE POT	18
3. TEMAS ESTRUCTURALES POR RESOLVER EN LA REVISIÓN GENERAL DEL POT	20
3.1. UNA CIUDAD ORDENADA CON BASE EN SUS ELEMENTOS NATURALES	21
3.2. CONECTIVIDAD URBANA-REGIONAL Y UNA MOVILIDAD SOSTENIBLE Y SEGURA	26
3.3. TRANSFORMACIÓN DE LA VOCACIÓN INDUSTRIAL DE SOACHA Y PROPUESTA DE REACTIVACIÓN ECONÓMICA EN EL NUEVO POT	28
4. VISIÓN SOACHA 2040, OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS	30
5. MODELO DE OCUPACIÓN TERRITORIAL	35
5.1. PRINCIPIOS DEL MODELO DE OCUPACIÓN DEL TERRITORIO	36
5.2. DIRECTRICES DE ORDENAMIENTO	36
5.3. ACCIONES TERRITORIALES DEL MOT	37
6. ESTRATEGIA NORMATIVA	37
6.1. NORMATIVIDAD URBANA	37
6.2. NORMATIVIDAD RURAL	41
6.2.1. CATEGORÍAS DEL SUELO RURAL	41
6.2.1.1. CATEGORÍA DE SUELO DE PROTECCIÓN RURAL	41
6.2.1.2. SUELO DE DESARROLLO RESTRINGIDO RURAL	43
7. PROGRAMA DE EJECUCIÓN	44



LISTA DE FIGURAS

Figura 1. "Crecimiento poblacional total – Soacha 2025-2040."	12
Figura 2. "Crecimiento poblacional urbano y rural – Soacha 2025-2040".	13
Figura 3. "Población de Soacha proyectada a partir de tendencia de crecimiento 2020-2040".....	15
Figura 4. Sub - subcategorías que conforman la Subcategoría denominada Áreas de Conservación y Protección Ambiental según el Decreto 1077 de 2015.	22
Figura 5. Plan vial proyectado.	27
Figura 6. Modelo de Ocupación del Territorio del municipio de Soacha; Fuente: Municipio de Soacha	35
Figura 7. Tejidos urbanos.	39

Plan de Ordenamiento Territorial





LISTA DE TABLAS

Tabla 1. "Población cubierta según hectáreas netas disponibles de manera individual".	20
Tabla 2. Elementos que conforman las Áreas de Conservación y Protección Ambiental – Estructura Ecológica Principal del Municipio de Soacha	23
Tabla 3. Elementos que conforman las áreas de Servicios Complementarios para el Mejoramiento del Hábitat del Municipio de Soacha	24
Tabla 4. Programas y subprogramas del programa de ejecución del POT	44

Plan de Ordenamiento Territorial





MEMORIA JUSTIFICATIVA

MEMORIA JUSTIFICATIVA

La revisión del Plan de Ordenamiento Territorial (POT) del municipio de Soacha se sustenta, entre otros factores, en la necesidad urgente de actualizar el principal instrumento de planificación territorial de la ciudad, cuya vigencia ha superado el plazo establecido por la Ley 388 de 1997. En consecuencia, el documento actualmente vigente no responde a las dinámicas ni a las condiciones reales del territorio, el cual ha experimentado profundas transformaciones durante las últimas dos décadas. Este crecimiento acelerado ha desbordado las previsiones iniciales en aspectos clave como el ordenamiento ambiental, la expansión urbana, la estructura socioeconómica y la capacidad de la infraestructura, lo que hace indispensable una revisión integral que permita adaptar el modelo territorial a los retos y oportunidades del presente y del futuro.

Soacha ha experimentado un crecimiento poblacional y urbanístico significativo, con impactos visibles en la expansión informal del suelo urbano, déficit en equipamientos, presión sobre el entorno rural y fragilidad en la provisión de servicios públicos. Las condiciones actuales exigen un modelo de ocupación del territorio que priorice la sostenibilidad, la equidad y la integración funcional entre lo urbano y lo rural. La Revisión General del POT permitirá ajustar los lineamientos normativos y técnicos al contexto actual, para responder de forma integral a las necesidades del municipio y su población.

La posición estratégica del municipio dentro de la región centro del país, su cercanía con Bogotá y su inclusión en la Región Metropolitana Bogotá-Cundinamarca implican nuevos desafíos y oportunidades en términos de integración regional. Esta condición demanda instrumentos de planificación que armonicen las decisiones locales con los objetivos regionales, y que fortalezcan la coordinación interinstitucional y el aprovechamiento de sinergias en movilidad, servicios públicos, gestión ambiental y desarrollo económico.

Así mismo, los retos ambientales del municipio, como la presión sobre ecosistemas estratégicos, el deterioro de fuentes hídricas, la actividad minera y la alta exposición al riesgo de desastres, requieren ser abordados con un enfoque territorial integral. La revisión del POT permitirá incorporar actualizaciones de las determinantes ambientales y de riesgo, con el fin de establecer zonas de protección, medidas de mitigación, estrategias de adaptación al cambio climático y una planificación resiliente.

Adicionalmente, es necesario fortalecer la planeación del territorio con base en el mejoramiento integral del hábitat, mediante la formulación de estrategias que promuevan condiciones de vida dignas, la consolidación de un sistema articulado de espacio público y una movilidad eficiente y accesible. Estas acciones permitirán avanzar hacia un modelo de desarrollo urbano compacto, ordenado y equitativo, que garantice la sostenibilidad territorial y mejore la calidad de vida de los habitantes.





En este sentido, la Revisión General del POT se constituye en un instrumento fundamental para redefinir el modelo de desarrollo del municipio de Soacha, integrando criterios de sostenibilidad, gestión del riesgo, cohesión territorial e inclusión social. Su actualización es no solo un mandato legal, sino una oportunidad estratégica para orientar el crecimiento futuro de manera ordenada, articulada y coherente con el potencial del territorio y las aspiraciones de sus habitantes.

Plan de Ordenamiento Territorial





DOCUMENTO RESUMEN

INTRODUCCIÓN

El presente documento de resumen constituye un insumo técnico fundamental dentro del proceso de revisión general del Plan de Ordenamiento Territorial (POT) del municipio de Soacha, dando cumplimiento a lo establecido en la fase de formulación, conforme a lo dispuesto en el Decreto 1232 de 2020. Su elaboración responde a la necesidad de contar con un instrumento de carácter divulgativo que facilite la socialización del contenido técnico del POT, permitiendo una comprensión sintética de las principales apuestas, lineamientos y directrices territoriales propuestas para el horizonte de planeación del nuevo plan.

En este contexto, el documento presenta de manera estructurada el objeto del POT, sus objetivos estratégicos, los principales desafíos territoriales identificados, y la visión de ordenamiento proyectada para el municipio. Asimismo, se destacan los elementos centrales del modelo de ocupación del territorio, el cual orienta la toma de decisiones en torno al desarrollo urbano, la protección ambiental, la consolidación de la estructura ecológica principal, la gestión del riesgo y la articulación funcional con el sistema regional.

De manera particular, este documento sintetiza cómo el nuevo Plan de Ordenamiento Territorial busca responder a los retos acumulados derivados de un modelo territorial desactualizado, que ha dejado rezagos significativos en términos de planeación, infraestructura, sostenibilidad y calidad de vida. En consecuencia, el POT se formula como un instrumento estratégico que propone un enfoque renovado, sustentado en los principios de integración local y regional, cohesión social, equidad territorial y sostenibilidad ambiental. Así mismo, define con mayor claridad la vocación productiva y económica del territorio, orientando su transformación hacia un modelo de ciudad moderna, resiliente, competitiva y con capacidad para integrarse de forma armónica al entorno metropolitano y regional.



1. CONTEXTO DE LA REVISIÓN GENERAL DEL POT DE SOACHA

La revisión general del Plan de Ordenamiento Territorial (POT) representa una oportunidad estratégica para redefinir y actualizar las políticas, objetivos y estrategias de desarrollo territorial del municipio de Soacha, bajo un enfoque prospectivo que permita direccionar las decisiones de planificación en el corto, mediano y largo plazo. Esta revisión responde a la necesidad imperante de contar con un instrumento normativo vigente y ajustado a las dinámicas contemporáneas del territorio, teniendo en cuenta que el POT actual —adoptado mediante el Acuerdo 046 de 2000— ha sobrepasado ampliamente su horizonte de planeación, permaneciendo sin actualización durante más de una década.





La condición estructural y funcional de Soacha ha estado marcada por una dinámica territorial compleja y acelerada, caracterizada por procesos de migración regional, nacional e internacional; fenómenos de conurbación con la ciudad de Bogotá —la capital del país y núcleo principal de la región metropolitana—; y un crecimiento poblacional desbordado que ha conducido a la proliferación de asentamientos informales, especialmente en áreas ambientalmente frágiles o no aptas para el desarrollo urbano. Adicionalmente, se ha evidenciado un déficit de localizaciones adecuadas para el desarrollo de actividades económicas, especialmente del sector industrial, debido a que el POT vigente, si bien contempló áreas para su desarrollo, fue objeto de nulidad en lo referente a estas, lo cual ha generado una economía urbana altamente informal y una fuerte dependencia laboral con respecto al Distrito Capital.

En este contexto, y en estricto cumplimiento del marco normativo vigente en materia de ordenamiento territorial, el municipio de Soacha emprendió formalmente el proceso de revisión general de su Plan de Ordenamiento Territorial (POT), acogiendo las disposiciones establecidas en la Ley 388 de 1997, el Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, y el Decreto 1232 de 2020, entre otras normas complementarias.

La Ley 388 de 1997, norma fundamental del ordenamiento territorial en Colombia, establece la obligación de que todos los municipios formulen, adopten y revisen periódicamente sus POT, de manera que se garantice una adecuada planificación del uso, ocupación y manejo del suelo, en función del desarrollo sostenible, la equidad territorial y el bienestar de la población. En su artículo 28, la ley señala que los planes deben revisarse cada 12 años como máximo para garantizar su pertinencia frente a las dinámicas territoriales, sociales, ambientales y económicas.

Por su parte, el Decreto 1077 de 2015, que compila la reglamentación del sector vivienda, ciudad y territorio, establece en su Parte 2, Libro 2, Título 1, Capítulo 2, las condiciones técnicas, procedimentales y metodológicas para la formulación, revisión y ajuste de los POT. Este decreto regula aspectos clave como los componentes del POT (general, urbano y rural), los estudios requeridos (gestión del riesgo, diagnóstico ambiental, vocación económica, etc.), los procedimientos de concertación interinstitucional, y los mecanismos de participación ciudadana.

Complementariamente, el Decreto 1232 de 2020 introdujo ajustes específicos al proceso de formulación y revisión de los POT, definiendo en su artículo 2.2.2.1.2.1.3 la estructura y contenidos mínimos del Documento Técnico de Soporte (DTS), que deben elaborarse como parte del expediente técnico. Este decreto también establece fases claras del proceso: alistamiento, formulación, concertación, adopción y seguimiento, delimitando los roles de las entidades territoriales, ambientales, metropolitanas y nacionales.

De esta manera, el proceso de revisión general del POT de Soacha se fundamenta en este marco jurídico y retoma como insumos los ejercicios técnicos desarrollados en anteriores intentos de actualización (2005, 2015, 2017 y 2018-2019), los cuales, aunque





no culminaron en la adopción formal de un nuevo instrumento, generaron diagnósticos territoriales, estudios temáticos especializados, insumos cartográficos y escenarios de ordenamiento que enriquecen y fortalecen la formulación actual. Esta revisión se realiza bajo un enfoque técnico, participativo e interinstitucional, que garantiza su coherencia normativa, su viabilidad territorial y su alineación con los principios del desarrollo sostenible y la planificación integral del territorio.

Entre los estudios técnicos incorporados en este proceso se destacan los Estudios Básicos de Gestión del Riesgo, el estudio de vocación económica del suelo, el análisis de movilidad y transporte, y la evaluación ambiental estratégica, entre otros, los cuales han sido desarrollados con base en la normativa vigente y constituyen la columna vertebral del soporte técnico del POT.

El proceso también contó con la participación activa de la Corporación Autónoma Regional de Cundinamarca (CAR), autoridad ambiental competente, la cual emitió las determinantes ambientales obligatorias para la formulación del plan. Estas determinantes sirvieron de fundamento para el proceso de concertación ambiental, mediante el cual se garantizó la adecuada incorporación de criterios, áreas y elementos de valor ambiental en la propuesta de ordenamiento. Como resultado de este ejercicio, se definieron estrategias orientadas a la protección de los ecosistemas estratégicos, la recuperación de zonas degradadas, y la mejora de las condiciones de habitabilidad y calidad de vida de la población, sin comprometer la integridad del patrimonio natural.

De igual forma, el proceso de formulación del Plan de Ordenamiento Territorial (POT) integró de manera rigurosa los mandatos establecidos en la Sentencia 479 de 2014, proferida por el Tribunal Administrativo de Cundinamarca – Sección Primera – Subsección B, en el marco de una acción popular interpuesta para proteger los derechos colectivos a un ambiente sano, al equilibrio ecológico y a la conservación del recurso hídrico del río Bogotá y su cuenca.

Esta sentencia constituye un hito jurisprudencial en materia de justicia ambiental en Colombia, al declarar la vulneración de los derechos colectivos debido al deterioro histórico de la calidad del agua, la contaminación de fuentes hídricas, y la omisión de las entidades responsables en la implementación de acciones eficaces para su recuperación y manejo sostenible. En consecuencia, el Tribunal impuso una serie de órdenes vinculantes a más de 70 entidades públicas, incluidas todas aquellas que ejercen jurisdicción en la cuenca hidrográfica del río Bogotá.

En particular, el numeral 18 de la orden cuarta obliga a los municipios de la cuenca a ajustar sus instrumentos de planificación territorial (POT, PBOT o EOT) de manera que incorporen los lineamientos del Plan de Ordenación y Manejo de la Cuenca Hidrográfica (POMCA) del río Bogotá, aprobado por la CAR mediante la Resolución 1509 de 2014 y actualizado en 2021. Esta orden busca garantizar la compatibilidad y articulación efectiva entre el ordenamiento territorial municipal y la planificación ambiental del recurso





hídrico, con base en criterios de zonificación ambiental, manejo de rondas hídricas, restauración ecológica, control del riesgo y usos del suelo compatibles con la capacidad de carga del ecosistema.

En cumplimiento de dicha obligación judicial, el municipio de Soacha incorporó en la formulación del POT los determinantes técnicos y espaciales definidos en el POMCA del río Bogotá. Este proceso incluyó el análisis de compatibilidad entre la zonificación ambiental del POMCA (áreas protegidas, de protección, de restauración, de uso sostenible y urbanas) y el modelo de ocupación propuesto en el POT. Asimismo, se integraron los estudios básicos de gestión del riesgo del POMCA en los componentes estructurales del plan, con el fin de prevenir ocupaciones en zonas con amenaza alta y de orientar las intervenciones del territorio hacia la mitigación de impactos ambientales.

Además, la articulación programática entre ambos instrumentos permitió identificar acciones prioritarias de recuperación ecológica, control de vertimientos, implementación de infraestructura verde y restauración de rondas hídricas. Esto garantiza que el POT no sólo se ajuste a lo ordenado judicialmente, sino que se convierta en una herramienta activa en la materialización de los objetivos de saneamiento, descontaminación y protección integral del río Bogotá, como eje estructurante de la región y patrimonio ambiental de todos los colombianos.

En suma, la revisión general del Plan de Ordenamiento Territorial (POT) de Soacha se concibe como un instrumento integral de gestión territorial, estructurado a partir de un riguroso soporte técnico, normativo y participativo. Este nuevo POT reconoce de manera objetiva y precisa las condiciones actuales del municipio, tanto en sus dimensiones urbanas, rurales, sociales, ambientales, económicas e institucionales, así como los desafíos derivados de décadas de crecimiento no planificado, informalidad urbana, presión demográfica, deterioro ambiental y rezago en infraestructura y servicios públicos.

La propuesta de ordenamiento plasmada en este instrumento se fundamenta en una visión de desarrollo coherente con los principios del desarrollo sostenible, la equidad social, la eficiencia en el uso del suelo, la resiliencia frente al cambio climático y la consolidación de una estructura ecológica funcional y protegida. A través de este nuevo enfoque territorial, el POT plantea soluciones estructurales, transversales y multiescalares, articulando políticas públicas, estrategias de intervención, mecanismos de financiación y herramientas de gestión del suelo que permitirán transformar la realidad territorial de Soacha.

Así, el POT se convierte en la principal hoja de ruta para orientar el crecimiento ordenado, legal y equilibrado del municipio, integrándolo funcionalmente con su entorno regional y metropolitano, mejorando la calidad de vida de sus habitantes, y consolidando un modelo de ciudad moderna, incluyente, resiliente, equitativa y ambientalmente responsable.





2. CRECIMIENTO POBLACIONAL Y DEMANDA TERRITORIAL

2.1. DATOS POBLACIONALES

Proyección Poblacional Total 2025–2040

La siguiente figura muestra la proyección total de la población del municipio de Soacha para el período comprendido entre los años 2025 y 2040. En ella se contrastan dos series de datos oficiales: la primera, derivada del Censo Nacional de Población y Vivienda (CNPV) de 2018, y la segunda, del Censo Post COVID-19 de 2023, ambos elaborados por el Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE). Estas series permiten identificar el comportamiento demográfico en dos escenarios temporales distintos: uno previo a la pandemia y otro que recoge los impactos socioeconómicos posteriores a la misma.

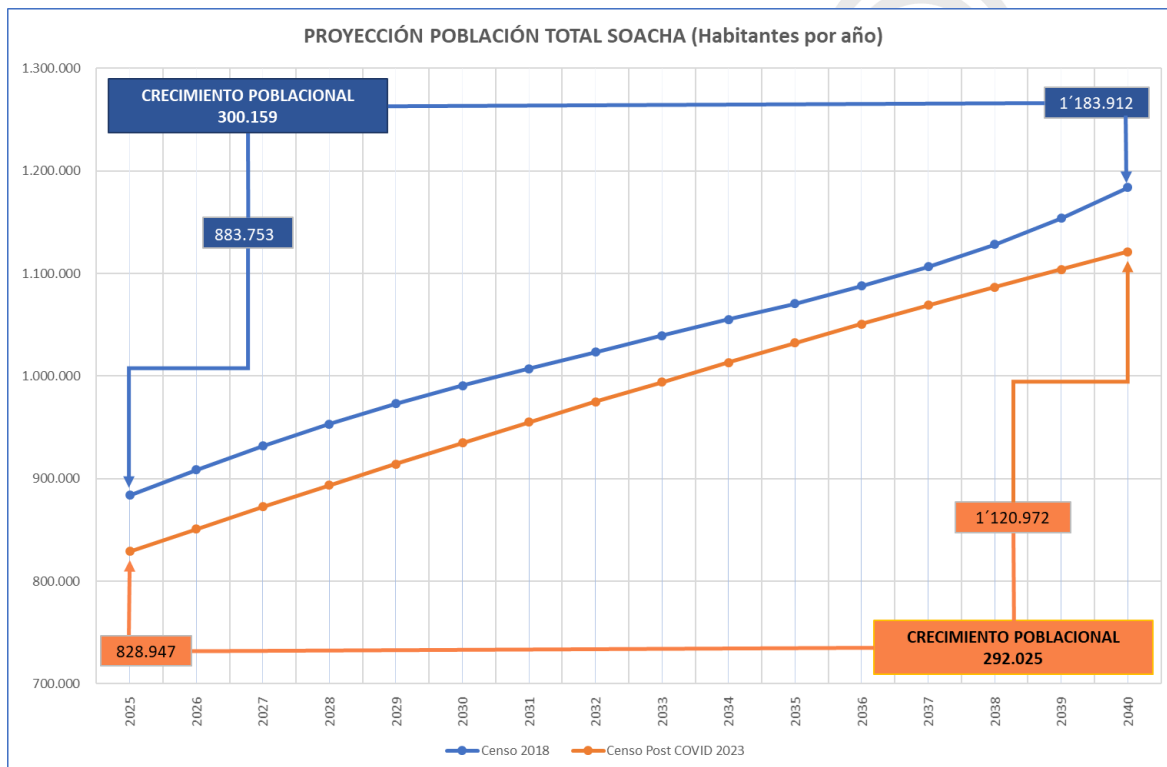


Figura 1. "Crecimiento poblacional total – Soacha 2025-2040."

Fuente: elaboración propia a partir de datos Censo Nacional de Población y Vivienda 2018 – DANE y Censo Post COVID-19 2023 – DANE.

Ambas proyecciones muestran una clara tendencia creciente, reflejo del proceso continuo de urbanización, migración y consolidación habitacional que caracteriza a Soacha. Según el CNPV 2018, la población pasará de 883.753 habitantes en 2025 a 1.183.912 en 2040, lo que representa un crecimiento absoluto de 299.828 personas. Por su parte, el Censo Post COVID-19 de 2023 estima un crecimiento más moderado,





proyectando un aumento desde 828.947 habitantes en 2025 hasta 1.120.972 en 2040, lo que equivale a un incremento de 291.309 personas. Esta diferencia entre ambas fuentes se explica por la revisión de dinámicas migratorias, tasas de fecundidad, y efectos económicos pospandemia, los cuales fueron reevaluados por el DANE en sus últimas proyecciones.

Por otra parte, el crecimiento poblacional proyectado para el municipio de Soacha se concentra de manera abrumadora en el suelo urbano, evidenciando una marcada diferenciación entre las dinámicas demográficas del área urbana y la rural. La población residente en suelo rural —que incluye centros poblados y la ruralidad dispersa— representa actualmente menos del 1% del total municipal, y su variación en el periodo proyectado (2025–2040) es marginal, con un crecimiento inferior al 1%, pasando de 4.572 habitantes a 4.909 según las estimaciones del CNPV 2018, y de 4.286 a 5.002 según el Censo Post COVID-19 2023.

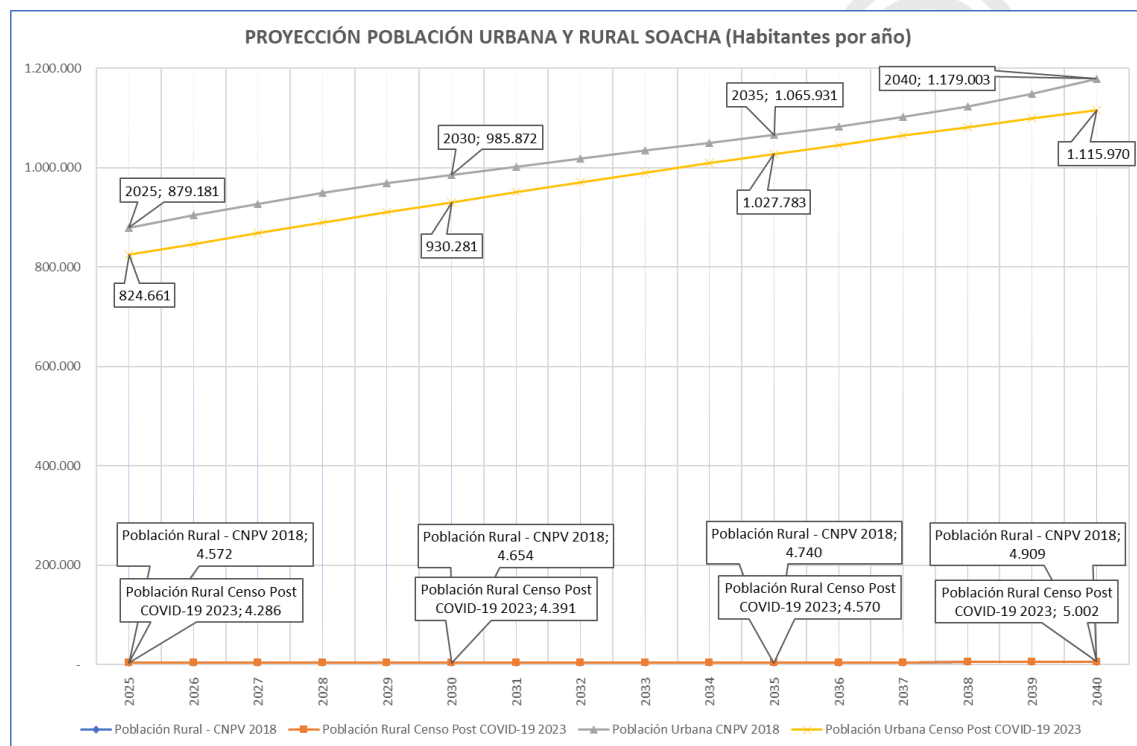


Figura 2. "Crecimiento poblacional urbano y rural – Soacha 2025-2040".

Fuente: elaboración propia a partir de datos Censo Nacional de Población y Vivienda 2018 – DANE y Censo Post COVID-19 2023 – DANE.

Esta estabilidad casi absoluta del componente rural contrasta con el dinamismo urbano, donde se concentra más del 99% de la población, reafirmando el carácter predominantemente urbano-residencial del municipio. Tal situación pone en evidencia una estructura territorial desequilibrada, en la cual el crecimiento poblacional y la





expansión de la demanda por vivienda, servicios públicos, equipamientos colectivos y espacio público se dirigen casi exclusivamente hacia el área urbana.

Análisis tendencial

Los datos presentados hasta ahora no solo muestran una proyección numérica del crecimiento poblacional realizada por el DANE con base en el Censo de 2018, sino que también reflejan una visión más amplia: el crecimiento poblacional de Soacha está estrechamente relacionado con su desarrollo urbanístico y con la forma en que se ocupa y organiza el territorio. En este contexto, el modelo de ocupación territorial actual —y el que se propone para el futuro— busca consolidar a Soacha como un municipio con una clara vocación habitacional, acompañado de servicios comerciales, urbanos y sociales, todo ello dentro de un marco de planificación ordenada.

Esto significa que el crecimiento no es solo una tendencia espontánea, sino que puede ser dirigido y gestionado para que responda mejor a las necesidades de la población. A medida que se implementen los lineamientos del nuevo Plan de Ordenamiento Territorial (POT), en especial los relacionados con el modelo de ocupación del territorio y la política de vivienda, se espera una aceleración en las dinámicas poblacionales, impulsada por una mayor oferta de suelo urbano, nuevos proyectos habitacionales y mejores condiciones de vida.

Para entender mejor esta evolución, es útil observar cómo ha cambiado la población de Soacha a lo largo del tiempo. El DANE ha realizado proyecciones con base en los censos de 1985, 1993, 2005 y 2018, y a partir de estos datos ha construido modelos estadísticos que permiten prever el crecimiento futuro. Estas proyecciones siguen una tendencia de tipo exponencial, es decir, el ritmo de crecimiento se incrementa cada vez más rápido.

Sin embargo, desde el año 2015 se han registrado cambios importantes que han acelerado esta curva de crecimiento. Entre los factores más relevantes están: la migración hacia Soacha debido al alto costo del suelo en Bogotá, la disponibilidad de vivienda a menor precio en Soacha, y la implementación de políticas tanto locales como nacionales que han promovido el desarrollo urbano en el municipio. Por estas razones, se hace necesario complementar las proyecciones tradicionales del DANE con análisis más actualizados, basados en el comportamiento real de la población entre 2020 y 2035, y extender esa proyección hasta el año 2040. Este análisis se presenta de forma gráfica en la siguiente figura, para ilustrar cómo podrían evolucionar las cifras bajo esta nueva perspectiva de crecimiento acelerado.



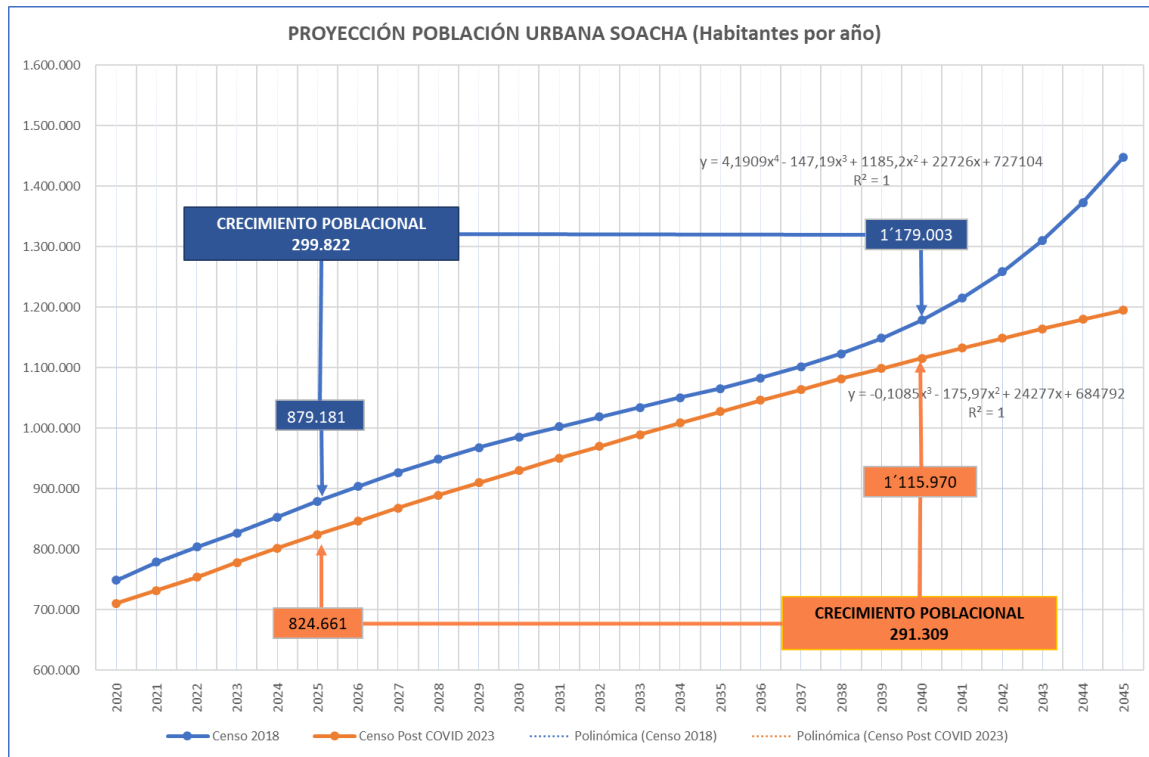


Figura 3. "Población de Soacha proyectada a partir de tendencia de crecimiento 2020-2040".

Fuente: elaboración propia a partir de datos Censo Nacional de Población y Vivienda 2018 – DANE y Censo Post COVID-19 2023 - DANE.

Déficit Habitacional en Soacha

Al analizar las proyecciones de crecimiento poblacional del municipio de Soacha, es indispensable considerar también las condiciones habitacionales actuales, especialmente el déficit de vivienda. Este dato es fundamental para comprender cuántos hogares enfrentan dificultades para acceder a una vivienda digna y para dimensionar la magnitud de la demanda habitacional hacia el año 2040.

Uno de los principales indicadores que permite aproximarse a esta demanda es el déficit habitacional, el cual se compone de dos dimensiones:

- Déficit cuantitativo: hace referencia a la carencia total de vivienda (hogares que no tienen una vivienda propia ni arrendada).
- Déficit cualitativo: se refiere a viviendas en mal estado o sin condiciones adecuadas de habitabilidad (estructuras inseguras, hacinamiento, servicios básicos deficientes, etc.).

Según datos del Censo Nacional de Población y Vivienda 2018 del DANE, Soacha presenta un total de 43.787 hogares con déficit habitacional. De estos, el 85% corresponde a déficit cualitativo y el 15% a déficit cuantitativo, lo que refleja una mayor





necesidad de mejoramiento de vivienda existente que de construcción nueva en el corto plazo.

Si se considera una población proyectada de 883.753 habitantes para el año 2025 y un indicador de 2,40 habitantes por hogar, el déficit cuantitativo equivaldría a aproximadamente 55.236 hogares, lo que representa unos 132.563 habitantes sin acceso adecuado a vivienda. Esta cifra permite dimensionar con mayor precisión la presión que ejerce la demanda habitacional sobre el municipio y la urgencia de desarrollar estrategias integrales para atender tanto la construcción de vivienda nueva como el mejoramiento de las condiciones existentes.

Efecto Bogotá – Región y Demanda Migratoria

El municipio de Soacha desempeña un papel estratégico en la región metropolitana como una alternativa habitacional para una porción significativa de la población de Bogotá y sus alrededores. Esta función se ha fortalecido gracias a las ventajas comparativas que ofrece Soacha frente a la capital: menor costo del suelo, disponibilidad de vivienda de interés social (VIS), cercanía geográfica y mejores condiciones para el acceso a proyectos residenciales formales.

Este fenómeno ha sido confirmado por CAMACOL Bogotá y Cundinamarca, a través del sistema Coordinada Urbana, el cual revela que Soacha ha tenido una participación destacada en el licenciamiento de vivienda dentro del departamento de Cundinamarca. Específicamente, el municipio ha representado históricamente el 36,4% de la vivienda VIS licenciada y el 2,8% de la vivienda NO VIS, lo cual evidencia su papel como núcleo principal de desarrollo habitacional popular en la región.

Este rol de acogida se torna aún más relevante frente a los cambios recientes en el Plan de Ordenamiento Territorial (POT) de Bogotá. Según un estudio de CAMACOL, para el año 2035, la ciudad capital tendrá una necesidad acumulada de 1.067.525 hogares con requerimientos habitacionales. Sin embargo, el nuevo POT de Bogotá solo proyecta capacidad para atender la demanda de 589.183 hogares, lo que significa que aproximadamente 478.342 hogares no podrán ser atendidos dentro del perímetro urbano de Bogotá.

Del total de hogares que no podrán ser atendidos por el mercado de vivienda en Bogotá, se estima que el 70% necesitará Vivienda de Interés Social (VIS), lo que equivale a 334.839 hogares, mientras que el 30% restante requerirá vivienda NO VIS, es decir, 143.503 hogares.

Si relacionamos esta necesidad con la participación histórica que ha tenido Soacha en la construcción de vivienda dentro del departamento de Cundinamarca (36,4% para VIS y 2,8% para NO VIS), podemos estimar que aproximadamente 125.899 hogares podrían llegar a establecerse en Soacha. De ese total:





- 121.881 hogares serían de tipo VIS.
- 4.018 hogares serían de tipo NO VIS.

Esto representa una migración potencial importante hacia el municipio, motivada por la imposibilidad de satisfacer la necesidad habitacional dentro de Bogotá.

Desde el punto de vista poblacional, si se considera un promedio de 2,4 personas por hogar (según datos oficiales), esta migración podría significar el ingreso de alrededor de 302.157 nuevos habitantes a Soacha.

Por lo tanto, si a la población proyectada oficialmente por el DANE para Soacha en el año 2035 (1.070.671 habitantes) se le suman estos nuevos habitantes provenientes de Bogotá, la población total podría alcanzar los 1.372.828 habitantes.

Esta situación pone de manifiesto la importancia de que Soacha se prepare con anticipación para atender esta demanda futura, tanto en términos de infraestructura, servicios públicos, vivienda y planificación urbana. Es un desafío, pero también una gran oportunidad para el desarrollo sostenible del municipio.

Escenario diferencial para Soacha

Según el análisis complementario realizado a partir de las proyecciones oficiales del Censo Nacional de Población y Vivienda 2018 (CNPV) y del Censo Post COVID-19 2023 del DANE, el municipio de Soacha presenta un escenario poblacional diferencial, más allá del proyectado por los modelos oficiales.

Este escenario se deriva principalmente del efecto indirecto del déficit de suelo urbanizable en Bogotá, que limita la capacidad de la capital para atender su propia demanda habitacional. Como resultado, se estima que alrededor de 125.899 hogares buscarán alternativas habitacionales en municipios vecinos como Soacha. Al considerar un promedio de 2,4 personas por hogar, esto se traduce en un incremento poblacional potencial de 302.158 habitantes adicionales.

Si se suma esta población al escenario base de crecimiento poblacional proyectado para Soacha en el año 2040 (según el Censo Post COVID-19), que es de 1.115.970 habitantes, el resultado es un posible total de 1.418.128 habitantes residiendo en suelo urbano. Esto representa un crecimiento superior al previsto oficialmente, y plantea retos importantes en materia de planeación del territorio, dotación de servicios públicos, movilidad, y oferta de vivienda formal.





2.2. DEMANDA DE SUELO EN EL HORIZONTE POT

Con el objetivo de asegurar una cobertura habitacional adecuada, sostenible y con altos estándares urbanísticos, el municipio de Soacha debe anticiparse con rigor técnico a la demanda de vivienda proyectada hacia el año 2040. Esta anticipación implica no solo estimar cuántas nuevas viviendas serán necesarias para albergar a la población futura, sino también identificar y planificar de forma precisa cuántas hectáreas de suelo urbanizable deberán habilitarse, tanto dentro del suelo urbano como en las áreas de expansión propuestas. De esta manera, se busca garantizar que el crecimiento demográfico esté acompañado de un desarrollo territorial equilibrado, eficiente y ordenado.

Demanda habitacional total proyectada

Con base en las proyecciones de crecimiento poblacional del DANE, se estima que la población del municipio de Soacha crecerá en 291.309 personas entre los años 2025 y 2040. Utilizando el indicador de 2,4 habitantes por vivienda, se requerirán aproximadamente 121.378 viviendas nuevas para responder a esta expansión demográfica.

Sin embargo, este cálculo representa solo una parte del panorama. Para una planificación integral, es necesario considerar también otros factores que incidirán en la demanda habitacional del municipio:

- 125.899 viviendas adicionales podrían ser requeridas por hogares migrantes provenientes de Bogotá, que no serán atendidos por la oferta de vivienda disponible en la capital, según estimaciones de CAMACOL Bogotá y Cundinamarca.
- 15.325 viviendas corresponden al déficit habitacional interno de Soacha, que incluye el déficit cuantitativo completo y un 20% del déficit cualitativo, de acuerdo con datos del DANE.
- Existe además una demanda pendiente de cuantificar relacionada con la reubicación de población actualmente asentada en zonas de riesgo no mitigable. Esta cifra será definida una vez se cuente con los estudios técnicos detallados de amenaza y vulnerabilidad.

De esta manera, la demanda habitacional total estimada asciende a 262.602 viviendas, sin incluir aún la población que deberá reubicarse por condiciones de riesgo. Esta proyección evidencia la magnitud del desafío que enfrenta Soacha en términos de planeación del suelo, gestión urbana y desarrollo habitacional.

Para poder construir las 262.602 viviendas que se estima necesitará Soacha de aquí al año 2040, se requiere contar con suficiente suelo disponible. Si asumimos una densidad urbana de 200 viviendas por hectárea neta urbanizable, el municipio necesitaría 1.313 hectáreas netas de suelo desarrollable.





Ahora bien, según el Modelo de Ocupación Territorial (MOT) propuesto por el municipio, actualmente se dispone de:

- 57,51 hectáreas netas que están dentro del suelo urbano, pero que aún no han sido desarrolladas.
- 569,53 hectáreas netas en áreas definidas como suelos de expansión urbana, es decir, zonas que podrían ser urbanizadas en el futuro.

En total, esto suma 627,04 hectáreas netas urbanizables, lo cual permitiría construir alrededor de 125.408 viviendas. Es decir, solo se podría atender el 47,75% del total de viviendas requeridas.

A pesar de eso, esta cantidad sí es suficiente para cubrir la demanda habitacional que se deriva exclusivamente del crecimiento poblacional propio de Soacha, según las cifras oficiales del DANE, que estiman la necesidad de 121.378 viviendas para la población que se sumará entre 2025 y 2040.

Este análisis muestra claramente que, si el municipio quiere prepararse para toda la demanda proyectada —incluyendo migración desde Bogotá y el déficit habitacional actual— necesita habilitar más suelo, aprovechar de mejor forma el suelo urbano disponible, y planificar cómo y cuándo se desarrollarán estas nuevas zonas.

Estimación de población cubierta con el suelo disponible en el MOT

Una vez cuantificada la demanda de vivienda proyectada para Soacha, el siguiente paso clave es determinar cuántas personas podrían ser efectivamente alojadas en las hectáreas de suelo disponibles para desarrollo, según la propuesta del Modelo de Ocupación Territorial (MOT).

Para este cálculo, se consideran dos categorías de suelo:

1. Suelos urbanos no urbanizados: Son áreas que ya están clasificadas como suelo urbano, pero que aún no han sido desarrolladas.
2. Suelos de expansión urbana: Son zonas que el POT propone habilitar para uso residencial en el futuro.

Ambos tipos de suelo se analizan por separado, con el objetivo de identificar su capacidad real de cobertura poblacional, de acuerdo con una densidad de 200 viviendas por hectárea neta y un promedio de 2,4 habitantes por hogar, según las cifras del DANE.





Tabla 1. "Población cubierta según hectáreas netas disponibles de manera individual".

Tipo de suelo	Ha. netas	Densidad (viv/ha)	Viviendas posibles	Hab./hogar	Población cubierta
Suelos urbanos sin desarrollar	57,51	200	11.502	2,4	27.604
Suelos de expansión (vigentes y propuestos en el MOT)	569,53	200	113.906	2,4	273.374
Total general	627,04		125.408		300.979

Fuente: Municipio de Soacha

El análisis muestra que, si se urbanizan todas las hectáreas disponibles, tanto en suelo urbano como de expansión, Soacha podría cubrir hasta 301.000 habitantes adicionales. No obstante:

- Si solo se urbanizan los suelos urbanos actualmente sin desarrollar (57,51 ha), la cobertura sería muy limitada: apenas 11.502 viviendas para 27.604 personas, una cantidad muy inferior a la demanda proyectada.
- Por su parte, los suelos de expansión (569,53 ha) permitirían alojar hasta 273.374 personas, pero tampoco serían suficientes si se desarrollan de forma aislada, sin articularse con el suelo urbano disponible.

Por esta razón, el MOT propone que ambos tipos de suelo se desarrollen de forma coordinada y progresiva, considerando no solo el escenario base del DANE —el más conservador—, sino también escenarios más críticos, como la posible llegada de población migrante desde Bogotá.

El enfoque adoptado en esta propuesta no se limita a ocupar suelo, sino que busca garantizar una planificación ordenada, equilibrada y sostenible, donde el desarrollo urbano responda de manera efectiva a las necesidades habitacionales actuales y futuras del municipio.

3. TEMAS ESTRUCTURALES POR RESOLVER EN LA REVISIÓN GENERAL DEL POT

El desarrollo urbano sin una herramienta de ordenamiento territorial actualizada y eficaz conlleva múltiples riesgos y dificultades, entre los que destacan la ocupación desordenada del suelo, la expansión irregular de asentamientos humanos, la carencia de infraestructura básica planificada y la coexistencia conflictiva de usos del suelo incompatibles. Cuando no existe una guía clara y vigente para el crecimiento de la ciudad, se generan dinámicas espontáneas que terminan agravando los problemas sociales, ambientales y económicos del territorio.





En el caso del municipio de Soacha, estos efectos han sido evidentes. Durante la última década, la ciudad ha operado bajo un Plan de Ordenamiento Territorial (POT) desactualizado, que no logró anticiparse ni responder adecuadamente a las transformaciones aceleradas que ha experimentado el municipio. Esta desactualización normativa impidió establecer un marco técnico y normativo que orientara de forma ordenada la localización de viviendas, servicios, actividades económicas y equipamientos, lo que derivó en una urbanización descontrolada y en la proliferación de conflictos de uso del suelo.

Soacha vivió, en este periodo, un crecimiento poblacional vertiginoso, producto tanto de procesos migratorios internos como de dinámicas propias de su cercanía con Bogotá. Este aumento acelerado de habitantes no fue acompañado de una planificación proporcional, lo que agravó problemas como la ocupación informal, el déficit de vivienda adecuada, la presión sobre los servicios públicos y la pérdida de suelo con vocación ambiental o productiva.

Además, este desbordamiento poblacional coincidió con la transformación del modelo de ocupación territorial. El municipio, históricamente identificado como un enclave industrial clave en la región metropolitana de Bogotá, ha ido perdiendo esta vocación, dando paso a un territorio predominantemente residencial. La desaparición paulatina de funciones productivas tradicionales y la expansión de usos urbanos no planeados, han reconfigurado tanto el tejido económico como la estructura urbana de Soacha, debilitando su rol como polo de desarrollo regional.



3.1. UNA CIUDAD ORDENADA CON BASE EN SUS ELEMENTOS NATURALES

El municipio de Soacha se caracteriza por una notable riqueza ecológica y diversidad ambiental, albergando una variedad de ecosistemas estratégicos dentro de su territorio. Entre ellos se encuentran el bosque de niebla, ecosistemas semiáridos, zonas de páramo, humedales, así como corredores de conectividad hídrica y biológica. Esta compleja red de ecosistemas representa no solo una riqueza ambiental para el municipio y la región, sino también un conjunto de áreas claves para la regulación hídrica, la biodiversidad, la mitigación del cambio climático y la provisión de servicios ecosistémicos esenciales para la calidad de vida de su población.

Sin embargo, durante la vigencia del Acuerdo 046 de 2000, estos ecosistemas no fueron suficientemente identificados, caracterizados ni reglamentados dentro de la normativa territorial municipal. La falta de una mirada integral del componente ambiental en el modelo de ocupación territorial impidió establecer mecanismos eficaces de protección, uso sostenible y restauración, lo que llevó a procesos de ocupación desordenada, degradación ambiental y pérdida de conectividad ecológica.





A lo largo de las últimas dos décadas, el territorio de Soacha ha sido objeto de diversas declaratorias y actos administrativos de nivel nacional y regional, mediante los cuales se ha avanzado en el reconocimiento y delimitación de áreas estratégicas para la conservación, muchas de las cuales habían permanecido invisibilizadas o subvaloradas. Estas declaratorias han permitido actualizar la base ambiental del territorio y generar insumos técnicos para su gestión integral.

En este nuevo contexto, la Estructura Ecológica Principal (EEP) —formada tanto por determinantes ambientales de nivel supramunicipal como por elementos identificados y validados a nivel local— constituye la columna vertebral del modelo de ocupación territorial. Esta estructura se consolida como el sistema ordenador sobre el cual se debe construir la expansión urbana, el desarrollo económico y la protección de los valores ambientales estratégicos del municipio.

Adicionalmente, instrumentos de planificación ambiental como los Planes de Ordenación y Manejo de Cuencas Hidrográficas (POMCA), particularmente el del río Bogotá, establecen áreas con especial valor ecológico y función ambiental, muchas de las cuales se traslapan con el territorio de Soacha. Estas áreas han sido definidas como zonas prioritarias para la conservación, restauración o manejo especial, y se relacionan directamente con los esfuerzos por recuperar la funcionalidad ambiental del río y su entorno, como parte de una estrategia regional de sostenibilidad.

Por lo tanto, la nueva propuesta de ordenamiento territorial integra de forma activa y vinculante esta base ecológica, reconociendo que el ordenamiento ambiental del territorio es el fundamento para lograr un desarrollo urbano armónico, resiliente y sostenible, capaz de responder a los desafíos sociales, ambientales y climáticos del presente y del futuro.

En ese sentido, la estructura ecológica principal esta compuesta por los siguientes elementos:

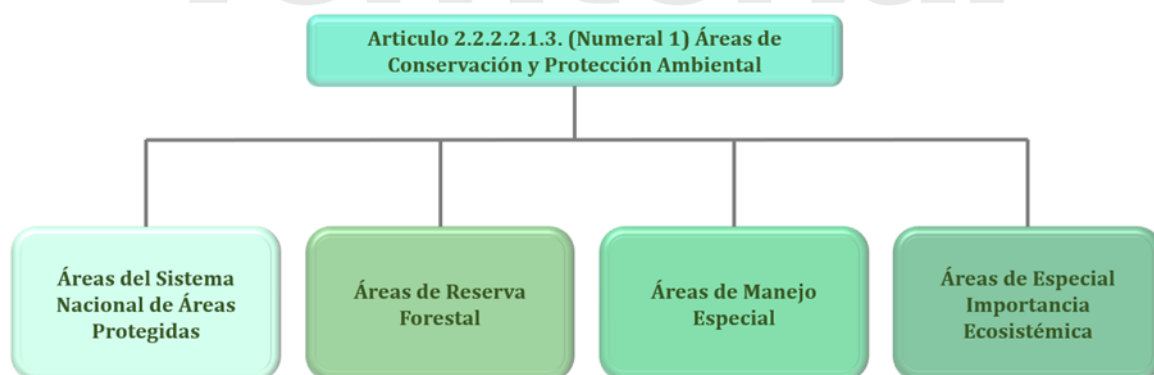


Figura 4. Sub - subcategorías que conforman la Subcategoría denominada Áreas de Conservación y Protección Ambiental según el Decreto 1077 de 2015.

Fuente: Adaptado de (Decreto 1077, 2015)





Tabla 2. Elementos que conforman las Áreas de Conservación y Protección Ambiental – Estructura Ecológica Principal del Municipio de Soacha

SUBCATEGORÍA	NOMBRE ELEMENTO DE LA ESTRUCTURA ECOLÓGICA PRINCIPAL
Áreas SINAP	DMI Salto del Tequendama - Cerro Manjuí
	Reserva Forestal Protectora Futuras Generaciones de Sibaté I y II
Áreas de Reserva Forestal	Reserva Forestal Protectora Productora de la Cuenca Alta del Río Bogotá
Áreas de Especial Importancia Ecosistémica (Los cuerpos hídricos lénticos y lóticos incluyen zona de ronda de protección)	Páramo Cruz Verde - Sumapaz
	Río Bogotá
	Río Soacha
	Río Balsillas
	Quebrada Tibanica Parte Baja
	Quebrada Tibanica Parte Alta
	Humedal Tierra Blanca
	Humedal Neuta
	Tramo del Río Bogotá NO incluido en el Acuerdo 017 de 2009
	Río Tunjuelo
	Tramo Quebrada Tibanica NO incluida en la Resolución 2536 de 2015 ni en la Resolución 2537 de 2015.
	Drenajes
	Humedales
	Lagunas
	Pantanos
	Meandros
	Áreas de Bosque Protector
	Predios de Interés Hídrico Adquiridos por el Municipio

Fuente: Municipio de Soacha

Además de los elementos establecidos normativamente como parte de la Estructura Ecológica Principal (EEP), el modelo de ocupación territorial propuesto incorpora una estrategia complementaria de gestión ambiental y urbanística, orientada a fortalecer la protección de los ecosistemas y mejorar la calidad del entorno urbano. Esta estrategia contempla la delimitación de zonas de amortiguación alrededor de los componentes ecológicos estratégicos, con el fin de reducir los impactos negativos de las dinámicas urbanas sobre las áreas de alto valor ambiental.

Estas zonas de amortiguación actúan como transiciones funcionales entre los sistemas naturales y el tejido urbano, permitiendo no solo proteger los ecosistemas sensibles, sino también generar oportunidades para la integración de espacios verdes, corredores ecológicos urbanos, infraestructura verde y equipamientos ambientales dentro del sistema de espacio público del municipio.





De igual forma, esta estrategia incluye la identificación de elementos con valores ecológicos intermedios o en estado relativo de conservación, los cuales pueden ser recuperados, restaurados o incorporados al sistema ambiental y recreativo de la ciudad. Estos espacios cumplen funciones complementarias a la EEP y, en muchos casos, son vitales para la conectividad ecológica, la gestión de riesgos o la regulación microclimática urbana.

Estas áreas han sido denominadas Servicios Complementarios para el Mejoramiento del Hábitat (SCMH), y constituyen una herramienta de ordenamiento y diseño urbano que permite articular la sostenibilidad ecológica con la calidad del entorno construido. Su incorporación al modelo territorial fortalece una visión integral del hábitat urbano, donde la conservación ambiental, el bienestar ciudadano y el espacio público convergen en un mismo sistema funcional.

Tabla 3. Elementos que conforman las áreas de Servicios Complementarios para el Mejoramiento del Hábitat del Municipio de Soacha

SUBCATEGORÍA	SUB - SUBCATEGORÍA	NOMBRE
Mega Parques de La Vida	Parques del Hábitat	Parque del Hábitat La Chucua
		Parque del Hábitat La Niebla
	Complejo de Parques de Borde de los Cerros del Sur	Parque Cinturón del Hábitat Compartir
		Parque Cinturón del Hábitat Altos de La Florida
		Parque Cinturón del Hábitat San Humberto y Parque Arqueológico de San Mateo
		Parque Cinturón del Hábitat Cazucá
	Parques de Importancia Arqueológica	Parque de Importancia Arqueológica Bosque de San Mateo (Santa Rita)
		Parque de Importancia Arqueológica Vereda Alto de La Cruz (La Poma)
		Parque de Importancia Arqueológica Vereda El Charquito (Parque Metropolitano Canoas)
	Corredores de Hábitat Conectados a la Estructura Ecológica	
CHCEE Río Soacha		
CHCEE Quebrada Tibanica		
CHCEE Río Tunjuelo		
Jardín Botánico Tierra Negra		Jardín Botánico Tierra Negra
Zonas con Potencial Presencia de Vegetación Subxerofítica		Potencial Presencia Vegetación Subxerofítica
Parque Lineal del Río Bogotá	Áreas Multifuncionales y/o	Meandro Tequendama
		Meandro Canoas Indumil
		Área Ogamora





SUBCATEGORÍA	SUB - SUBCATEGORÍA	NOMBRE
	de Inundación Controlada	
	Parques Urbanos	Parque San Nicolás
	Senderos Ecológicos	Sendero del Río Bogotá
Áreas de Importancia Estratégica para la Conservación del Recurso Hídrico		Áreas de Importancia Estratégica para la Conservación del Recurso Hídrico
Cerros de Importancia Paisajística	Cerro de Bosatama-La Chacua	Cerro de Bosatama-La Chucua (Coclí)
	Cerro de La Calavera.	Cerro de La Calavera
	Cerro de Las Tres Cruces.	Cerro de Las Tres Cruces
	Cerro Bosatama-Ogamora	Cerro Bosatama-Ogamora
	Cerro de San Mateo.	Cerro de San Mateo
	Cerro de La Veredita.	Cerro de La Veredita
	Cerros de Tierra Negra	Cerro La Chucuita - Bachué
		Cerro La Chucuita - Bochica
		Cerro La Chucuita - Iza
		Cerro La Chucuita - Bacatá
	Cerro de Maiporé	Cerro de Maiporé
Áreas Potenciales para la Compensación del Componente Biótico de la PTAR Canoas	Península de Uso Múltiple y Recuperación Canoas 1	Península de Uso Múltiple y Recuperación Canoas 1
	Península de Uso Múltiple y Recuperación Canoas 2	Península de Uso Múltiple y Recuperación Canoas 2
	Meandro Canoas - Tequendama	Meandro Canoas - Tequendama
	Humedal Tequendama y Zona de Amortiguación	Humedal Tequendama y Zona de Amortiguación
	Zonas Pantanosas Bajo Tequendama y Zona de Amortiguación	Zonas Pantanosas Bajo Tequendama y Zona de Amortiguación
	Relictos de Vegetación Arbórea	Relictos de Vegetación Arbórea del Predio Tequendama





SUBCATEGORÍA	SUB - SUBCATEGORÍA	NOMBRE
	del Predio Tequendama	
	Franjas de Conexión y Corredores Biológicos	Franja de Conexión y Corredor Biológico C1
		Franja de Conexión y Corredor Biológico C2
		Franja de Conexión y Corredor Biológico C3
Zonas verdes de complemento de la infraestructura vial****		

Fuente: Municipio de Soacha

3.2. CONECTIVIDAD URBANA-REGIONAL Y UNA MOVILIDAD SOSTENIBLE Y SEGURA

La dependencia casi exclusiva del corredor vial de la Autopista Sur (Avenida del Sur) ha generado profundas problemáticas de movilidad en Soacha. Esta vía, además de ser el principal acceso a la ciudad de Bogotá desde el suroccidente del país, concentra el tránsito regional, intermunicipal y local, convirtiéndose en un cuello de botella tanto para los residentes como para quienes se desplazan diariamente hacia la capital por motivos laborales, educativos o de servicios.

Esta sobrecarga funcional se agrava por el hecho de que la Autopista Sur integra el único sistema de transporte masivo existente en la ciudad: TransMilenio, cuyo trazado actual y proyección (Fases I, II y III) se apoya únicamente sobre este corredor, sin alternativas estructurales que descongestionen o distribuyan el flujo vehicular y de pasajeros de forma efectiva.

Reconfiguración de la malla vial urbana

Ante este panorama, el nuevo Plan de Ordenamiento Territorial establece una reconfiguración integral de la malla vial municipal, orientada a distribuir los flujos de movilidad de manera más equilibrada, fortalecer la conectividad interna y reducir la presión sobre los corredores existentes.

En cuanto a la movilidad local, el POT propone el diseño, mejoramiento y construcción de corredores intraurbanos estratégicos, tales como:

- Avenida Terreros
- Avenida San Marón
- Avenida Eugenio Díaz
- Avenida Circunvalar de Soacha
- Avenida Luis Carlos Galán





Estas vías tienen como propósito mejorar la movilidad transversal y norte-sur dentro del municipio, conectar las comunas de forma más eficiente y facilitar el acceso a equipamientos urbanos, zonas de expansión y áreas de integración modal.

Movilidad regional y articulación intermunicipal

A nivel regional, el POT prioriza la materialización de corredores alternativos a la Autopista Sur, varios de los cuales han sido proyectados anteriormente, pero aún requieren articulación efectiva con Bogotá y otros municipios de la Sabana para garantizar su viabilidad y funcionalidad. Las principales apuestas incluyen:

- Avenida Indumil: como vía paralela de alivio al flujo regional.
- Avenida Ciudad de Cali: corredor estratégico para la conexión con el occidente de Bogotá.
- Avenida Longitudinal de Occidente (ALO Sur): como vía de integración metropolitana de largo alcance.

Estos corredores deben consolidarse como vías multimodales, con capacidad para soportar no solo tránsito vehicular sino también sistemas de transporte masivo o alternativo.

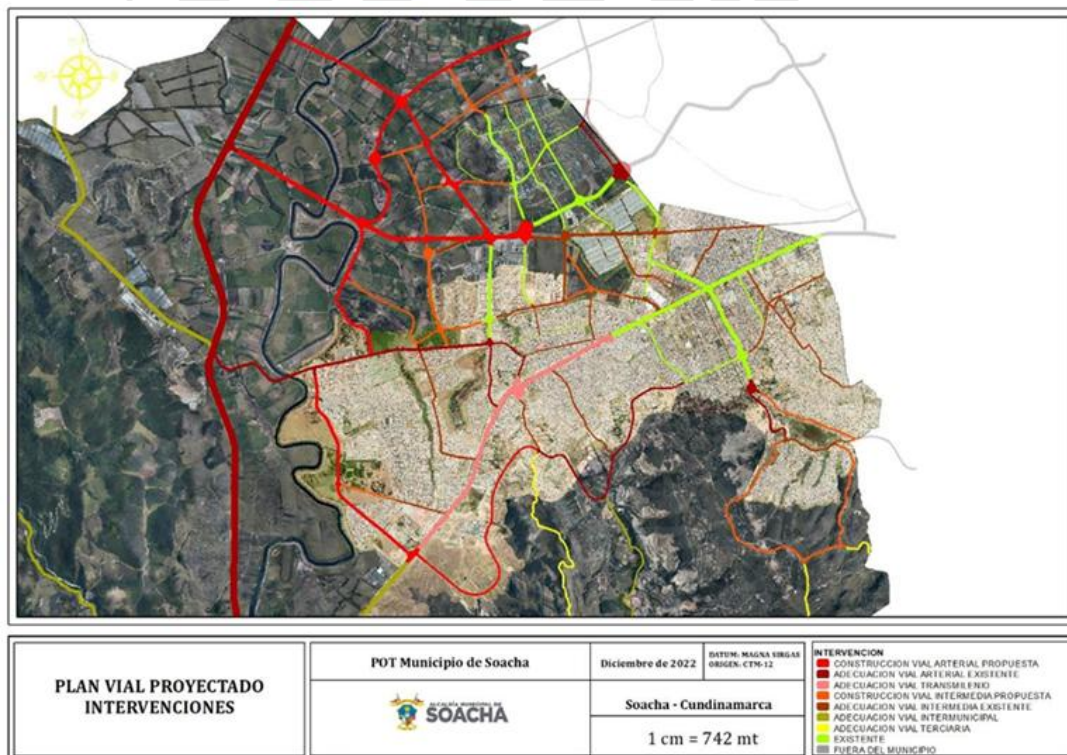


Figura 5. Plan vial proyectado.
Fuente: Elaboración propia





Sistemas de transporte masivo y alternativo

El fortalecimiento de la red vial debe ir acompañado de infraestructura para modos de transporte masivo, sostenible y complementario. Entre las iniciativas clave del POT se destacan:

- Extensión del sistema TransMilenio: el ingreso por la Avenida Ciudad de Cali se proyecta como una nueva fase que complementará la capacidad instalada sobre la Autopista Sur.
- Línea 3 del Metro de Bogotá: propuesta como un proyecto estratégico de mediano-largo plazo, cuya llegada a Soacha ampliaría significativamente la cobertura del transporte masivo, integrando la ciudad con la red metropolitana.
- Sistema de cables aéreos: planteados como soluciones de conectividad en zonas de alta pendiente y difícil acceso, particularmente en las comunas 4 o 6. Estos sistemas mejorarán la accesibilidad, reducirán tiempos de desplazamiento y aumentarán la calidad de vida en sectores históricamente marginados del sistema de transporte tradicional.

El nuevo enfoque de movilidad del POT reconoce que la solución a los problemas de transporte no depende exclusivamente de nuevas vías, sino de una planificación integral, multimodal, jerarquizada y articulada regionalmente, que garantice conectividad, eficiencia y sostenibilidad para una ciudad en constante crecimiento como Soacha.



3.3. TRANSFORMACIÓN DE LA VOCACIÓN INDUSTRIAL DE SOACHA Y PROPUESTA DE REACTIVACIÓN ECONÓMICA EN EL NUEVO POT

Históricamente, Soacha fue uno de los polos de desarrollo industrial más importantes de la región metropolitana de Bogotá, con una vocación productiva bien identificada hacia el año 2000, cuando se adoptó el Acuerdo 046 de 2000, vigente hasta la fecha como instrumento de ordenamiento territorial. En coherencia con esa realidad, el POT de entonces planteó la habilitación de amplias áreas suburbanas para el desarrollo económico, bajo la figura normativa de los Parques de Actividad Económica.

Sin embargo, esta estrategia fue interrumpida prematuramente. En el año 2009, los artículos que daban soporte normativo a dicha figura fueron declarados nulos por el Tribunal Administrativo de Cundinamarca, restringiendo desde entonces la posibilidad de establecer nuevas actividades industriales en zonas rurales. Durante su breve periodo de vigencia, el Parque de Actividad Económica logró un único desarrollo relevante: el complejo industrial de Vidrio Andino. Fuera de este caso, no se consolidaron más proyectos significativos bajo esta figura.





Con la nulidad del parque y la prohibición de actividades industriales en suelo rural, la única alternativa legalmente viable para el desarrollo económico quedó restringida al suelo urbano, concretamente a la zona industrial de Cazucá, la cual ya estaba plenamente consolidada y saturada, impidiendo la instalación de nueva industria. Adicionalmente, muchas de las industrias que funcionaban legalmente en áreas habilitadas previamente al POT de 2000 fueron posteriormente reclasificadas como zonas residenciales, lo que implicó un conflicto normativo y un proceso paulatino de expulsión de actividades industriales consolidadas.

Como consecuencia de estas restricciones, emergieron polos de desarrollo industrial informal o irregular, localizados fuera de los marcos normativos vigentes. Ejemplos claros de esta situación se presentan en las comunas 1 y 3, así como en el corregimiento 1, donde operan diversas industrias que, aunque productivas, se encuentran al margen del uso del suelo permitido, generando tensiones con el entorno urbano y limitaciones en su formalización y crecimiento.

Revisión del POT: reactivación productiva mediante suelo suburbano y reconocimiento de polos industriales

Ante este contexto de exclusión normativa y potencial productivo desaprovechado, la presente revisión del POT establece medidas correctivas y propositivas orientadas a recuperar y fortalecer la vocación económica de Soacha, a través de dos estrategias principales:

- Habilitación de actividades económicas en suelo rural mediante la figura de suelo suburbano, permitiendo el desarrollo planificado de actividades productivas en áreas no urbanas bajo condiciones reguladas.
- Reconocimiento y formalización de actividades industriales existentes en el tejido urbano, mediante la zonificación de áreas de actividad económica en los polos urbanos consolidados.

En este marco, se plantean dos polos de desarrollo suburbano, uno en cada corregimiento:

- En el corregimiento 1, el suelo suburbano permitirá regularizar y potenciar las actividades industriales existentes, especialmente aquellas asociadas a procesos mineros y la transformación de materiales derivados, consolidando un enclave económico vinculado a recursos naturales del territorio.
- En el corregimiento 2, se propone la recuperación estratégica del antiguo Parque de Actividad Económica, con el objetivo de aprovechar su ubicación privilegiada en un nodo vial de alcance metropolitano. Esta área se encuentra en la intersección de corredores regionales clave como la vía al Sumapaz, la Troncal del Tequendama, la Avenida Indumil y la futura Avenida Longitudinal





de Occidente (ALO Sur), lo que le confiere un alto valor logístico y competitivo para la recepción de carga proveniente del suroccidente del país.

La actualización del POT reconoce que la recuperación de la vocación industrial y productiva de Soacha es clave para su sostenibilidad económica, generación de empleo y equilibrio urbano-territorial. Para ello, la estrategia contempla tanto la ampliación legal del suelo habilitado para la actividad económica, como el reconocimiento de los procesos industriales existentes, articulando el desarrollo urbano con una visión de economía funcional, moderna y territorialmente integrada.

4. VISIÓN SOACHA 2040, OBJETIVOS Y ESTRATÉGIAS

Contexto y visión general

Soacha es hoy una de las ciudades más pobladas y con mayor crecimiento del país. Hace parte de la cuarta aglomeración urbana más grande de América Latina y es el principal núcleo urbano del departamento de Cundinamarca. Este crecimiento continuará con fuerza en los próximos años, lo que plantea importantes retos y oportunidades en términos de planificación territorial.

El Plan de Ordenamiento Territorial (POT) proyecta a Soacha hacia el año 2040 como una ciudad moderna, sostenible, equitativa e incluyente, capaz de liderar el desarrollo regional desde lo ambiental, social y económico. Esta transformación estará basada en:

- La protección de su estructura ecológica principal.
- El mejoramiento del paisaje urbano y rural.
- La movilidad sostenible.
- La garantía del derecho a la vivienda y al empleo digno.
- La cohesión social y la equidad en el acceso a servicios y oportunidades.

Tres enfoques clave de la visión territorial

1. Enfoque social y regional: Soacha es el lugar de acogida de miles de familias de ingresos bajos y medios que buscan oportunidades de vivienda, servicios y empleo. Dada la falta de suelo disponible en Bogotá, Soacha se consolida como una alternativa de crecimiento poblacional para la región.
2. Enfoque de conectividad y movilidad: La integración con Bogotá y la posición estratégica en los corredores viales del sur y suroccidente del país, hacen urgente la implementación de soluciones modernas de transporte y una red vial eficiente.
3. Enfoque productivo: El crecimiento de la ciudad y su localización ofrecen una gran oportunidad para reactivar el sector industrial, logístico y recreativo, recuperando su tradición como ciudad industrial y articulándola con la economía regional.





Directrices para orientar el ordenamiento territorial

- Para lograr la visión proyectada, el POT establece las siguientes líneas estratégicas:
- Integración regional: Planificar desde una perspectiva metropolitana, reconociendo el papel clave de Soacha en la aglomeración de la Sabana y la Región Central.
- Sostenibilidad ambiental: Proteger los recursos naturales, garantizar servicios ecosistémicos y reducir los riesgos naturales y antrópicos.
- Infraestructura de servicios públicos: Asegurar la cobertura y calidad para acompañar la expansión residencial, de servicios e industrial.
- Movilidad y transporte: Ampliar y mejorar la infraestructura vial y de transporte masivo (TransMilenio, Av. Ciudad de Cali, Metro Línea 3, ALO Sur) para posicionar a Soacha como nodo articulador regional.
- Espacio público y equipamientos sociales: Garantizar espacios verdes, recreativos y de encuentro ciudadano de forma equitativa en todas las comunas.
- Desarrollo económico: Impulsar una plataforma industrial y agroindustrial, aprovechando la doble calzada Soacha-Girardot, la ALO y su ubicación estratégica.
- Fortalecimiento comercial, educativo y de servicios: Convertir a Soacha en un centro funcional del suroccidente de la Sabana.
- Turismo sostenible: Promover el turismo natural y cultural, destacando el paisaje y el patrimonio como el arte rupestre precolombino.
- Sector minero sostenible: Consolidar a Soacha como núcleo regional de minería responsable, fomentando inversión y empleo.



Principios del ordenamiento en Soacha

Además de los principios establecidos por la Ley 388 de 1997, el POT de Soacha se basa en:

- Ciudad inclusiva: Accesible, equitativa y participativa para todos sus habitantes.
- Economía territorial sostenible: Que genere empleo, impulse sectores estratégicos y proteja el medio ambiente.
- Ocupación sostenible del territorio: Que equilibre el crecimiento urbano con la conservación ambiental y la eficiencia en el uso del suelo.

Visión Regional del POT de Soacha

La evolución de la región central de Cundinamarca, y en particular de la Sabana de Bogotá, ha estado marcada por un proceso continuo de urbanización, integración funcional y transformación territorial. Desde la creación del Distrito Especial de Bogotá a mediados del siglo XX y, posteriormente, con la Constitución de 1991, se ha venido





consolidando un sistema metropolitano complejo que trasciende las fronteras político-administrativas y exige nuevas formas de planificación conjunta.

Este proceso ha sido especialmente visible desde la década de 1960, cuando comenzaron a fortalecerse las relaciones entre Bogotá y los municipios vecinos, no solo en términos económicos y comerciales, sino también en aspectos clave como el empleo, la vivienda, el transporte, la educación, y el ocio. En el siglo XXI, estas dinámicas se han intensificado, generando una verdadera región urbana funcional, en la que Bogotá ya no es el único centro, sino parte de un sistema territorial más amplio y complementario.

En este contexto, Soacha se posiciona como un actor regional estratégico. Es el municipio más cercano a Bogotá, con un proceso de conurbación completamente consolidado, una población proyectada de 828.947 habitantes en 2025 (según el Censo 2018), y un rol clave como centro industrial y productivo del departamento y del país. Es la primera ciudad de Cundinamarca y la séptima más grande de Colombia.

Visión regional adoptada por Soacha

En coherencia con las visiones definidas por el Comité de Integración Territorial (CIT), Soacha adopta como parte de su POT la siguiente visión de región:

"Para el año 2040, el área de influencia de Soacha será una región más equitativa, interconectada, armonizada y con una mejor calidad de vida para sus habitantes, gracias a la integración y aprovechamiento de las potencialidades de cada municipio. Esta transformación se apoyará en la gestión articulada de los recursos naturales, el fortalecimiento de la industria, la innovación, una movilidad eficiente, un uso del suelo sostenible, el acceso a la educación, la cultura y el turismo."

Desde esta perspectiva, Soacha busca brindar un entorno de calidad urbana y ambiental, que responda a la dinámica poblacional que ha recibido y seguirá recibiendo, debido a su ubicación estratégica en el sur de Bogotá y la región.

Soacha en la Región Metropolitana Bogotá – Cundinamarca

Como parte del compromiso regional, Soacha ha formalizado su integración a la Región Metropolitana Bogotá – Cundinamarca, en cumplimiento del Artículo 325 de la Constitución Política que establece el Modelo Asociativo Regional.

Esto se concretó mediante:

- Acuerdo Regional 002 de 2024: por el cual se admite el ingreso de Soacha a la Región Metropolitana.





- Acuerdo Municipal 007 del 29 de abril de 2024: por el cual el Concejo Municipal autoriza dicho ingreso y establece lineamientos para su articulación con los demás municipios y con Bogotá.

Este ingreso representa una oportunidad histórica para la articulación efectiva de políticas públicas, servicios y proyectos estratégicos de escala regional, consolidando a Soacha como uno de los pilares clave en la planeación metropolitana del centro del país.

Políticas

El Plan de Ordenamiento Territorial (POT) de Soacha está guiado por diez políticas principales que orientan el desarrollo del territorio de manera sostenible, equitativa e integrada con la región. A continuación, se resumen sus principales enfoques y objetivos:

1. Recuperación y Protección Ambiental

Busca restaurar los ecosistemas afectados por el crecimiento urbano, conservar áreas ambientales clave como cuencas y humedales, e integrar el medio ambiente al espacio urbano. Promueve el urbanismo sostenible, el espacio público verde, la movilidad no motorizada y la articulación con instrumentos como el POMCA del río Bogotá y del río Sumapaz.

2. Consolidación y Desarrollo Competitivo

Pretende fortalecer a Soacha como ciudad industrial, comercial y turística. Impulsa la renovación urbana, el traslado planificado de industrias a zonas suburbanas, la mezcla de usos y la infraestructura vial para conectar zonas residenciales, educativas, logísticas y de servicios.

3. Movilidad Sostenible

Promueve una red de transporte público eficiente y limpio (TransMilenio, Metro Línea 3, Cable Aéreo), ciclorrutas, y nuevas vías como la ALO y la Avenida Ciudad de Cali. Busca mejorar la conexión regional con Bogotá y reducir tiempos de viaje y emisiones contaminantes.

4. Hábitat y Vivienda Integral

Orienta el desarrollo de vivienda con acceso a servicios públicos, transporte, equipamientos y espacio público. Promueve la inclusión social, la renovación urbana, el control de asentamientos informales y el reverdecimiento del territorio con criterios de sostenibilidad y legalidad.

5. Servicios Públicos Domiciliarios





Busca garantizar cobertura, calidad y sostenibilidad en acueducto, alcantarillado, energía y manejo de residuos. Establece condiciones claras para la urbanización, el uso de instrumentos de financiación y la coordinación con empresas prestadoras y entes regionales.

6. Ocupación del Suelo Urbano y de Expansión

Promueve una ciudad compacta, con mezcla de usos, continuidad espacial entre zonas urbanas y de expansión, y desarrollo de planes parciales con criterios de conectividad, espacio público y sustentabilidad ambiental.

7. Ocupación y Desarrollo del Suelo Rural

Fomenta el uso sostenible del suelo rural, consolidando la producción agropecuaria, el turismo, la minería responsable y las áreas suburbanas industriales. Condiciona el desarrollo al cumplimiento de instrumentos ambientales y de ordenamiento.

8. Gestión Ambiental Urbana

Integra la planificación ambiental a la ciudad consolidada mediante drenajes sostenibles, arborización, delimitación de usos compatibles, indicadores ambientales y articulación con la estructura ecológica y el espacio público.

9. Gestión del Riesgo y Cambio Climático

Plantea estudios detallados de riesgo (inundaciones, remoción en masa), medidas de adaptación al cambio climático, educación ambiental, construcción resiliente y mitigación de emisiones de gases de efecto invernadero (GEI).

10. Patrimonio Cultural

Fortalece la protección y valoración del patrimonio arqueológico, arquitectónico y cultural. Articula la planificación territorial con los planes de manejo del ICAHN, e impulsa su uso como motor de identidad, turismo y cohesión social.

Estas políticas son la base para hacer de Soacha una ciudad sostenible, planificada y preparada para enfrentar los desafíos urbanos, sociales, ambientales y económicos de las próximas décadas.





5. MODELO DE OCUPACIÓN TERRITORIAL

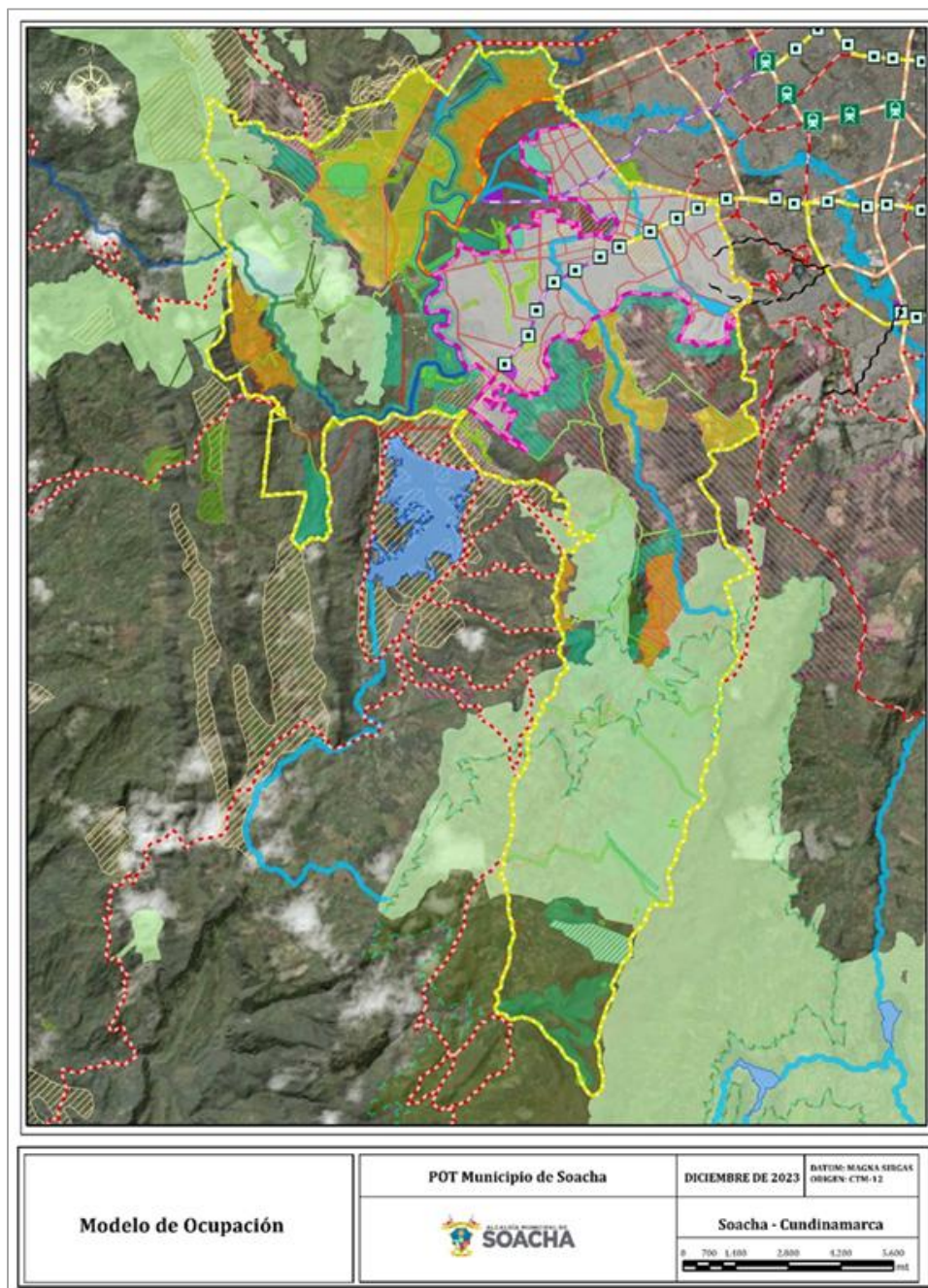


Figura 6. Modelo de Ocupación del Territorio del municipio de Soacha; Fuente: Municipio de Soacha

El modelo de ocupación territorial de Soacha, es una propuesta integral que busca organizar el crecimiento urbano y rural del municipio de manera equilibrada, sostenible y funcional. Se fundamenta en la interacción entre la estructura ecológica y las dinámicas





territoriales regionales, articulando los ecosistemas de páramo y el cauce del río Bogotá con las actividades urbanas, rurales, logísticas y de transporte.

El modelo propone una ciudad compacta y bien estructurada, donde el suelo urbano se desarrolla en torno a un sistema de transporte masivo, de bajo impacto ambiental, e integrado con una red vial regional de gran capacidad. En paralelo, el suelo rural se gestiona de forma integral, combinando protección ambiental, actividades agropecuarias sostenibles, explotación racional de recursos, y usos industriales y de servicios compatibles con su entorno.

Uno de los pilares del modelo es el control efectivo de la ocupación informal del suelo, especialmente en las zonas rurales, mediante la delimitación de "suelos de servicios complementarios para el mejoramiento del hábitat", los cuales actúa como franjas de contención y transición hacia un entorno urbano ordenado y con acceso a espacio público funcional.

Asimismo, el modelo contempla la consolidación de suelos suburbanos productivos, orientados a la industria, el comercio y los servicios, aprovechando la localización estratégica de Soacha como nodo logístico regional que conecta el suroccidente y el oriente del país con la capital.

En síntesis, este modelo redefine a Soacha no solo como ciudad dormitorio, sino como un centro de desarrollo multifuncional, capaz de generar empleo, dinamizar su economía, fortalecer su vocación territorial y mejorar la calidad de vida de su población.



5.1. PRINCIPIOS DEL MODELO DE OCUPACIÓN DEL TERRITORIO

El modelo se rige por cuatro principios fundamentales:

- Protección ecológica y articulación territorial: preservar los componentes de la estructura ecológica en los suelos rurales y recuperar sus conexiones funcionales con el suelo urbano.
- Consolidación de la estructura urbana: cerrar las brechas urbanas generadas por la conurbación con Bogotá, y solucionar problemas de movilidad, espacio público y dotaciones sociales.
- Crecimiento urbano equilibrado: integrar armónicamente los suelos de expansión y rurales suburbanos como soporte del desarrollo del municipio.
- Regulación del suelo rural: definir con claridad sus categorías, usos y funciones ambientales, promoviendo la sostenibilidad y la legalidad en su ocupación.

5.2. DIRECTRICES DE ORDENAMIENTO

Para cumplir los objetivos del POT, se establecen las siguientes directrices:





- a. Cumplimiento de determinantes ambientales y territoriales: incluyendo estructura ecológica, POMCA, patrimonio, infraestructura vial, servicios públicos y seguridad.
- b. Norma urbanística basada en la capacidad instalada: diseño de usos del suelo articulados a los soportes de infraestructura existente y proyectada (vías, servicios, equipamientos, espacio público).
- c. Aplicación de instrumentos de gestión y financiación: como los establecidos en la Ley 388 de 1997, que permiten implementar las estrategias del POT.
- d. Ejecución de cuatro operaciones estratégicas de alto impacto: en torno a los corredores viales de la Avenida Ciudad de Cali, Autopista Sur, Avenida Longitudinal de Occidente y Avenida Perimetral del Soacha.

5.3. ACCIONES TERRITORIALES DEL MOT

La implementación del modelo requiere una acción planificada a corto, mediano y largo plazo. Estas acciones se estructuran mediante programas y proyectos definidos en el Programa de Ejecución del POT, alineados con la visión territorial y regional del municipio.

Su ejecución demanda esfuerzos articulados en planeación, gestión y financiación, liderados desde la administración municipal, e incluye actuaciones prioritarias que permitirán organizar y aprovechar el potencial competitivo de Soacha. Estas acciones se concretan en los Programas Integrales Prioritarios y las Operaciones Estratégicas.



6. ESTRATEGIA NORMATIVA

6.1. NORMATIVIDAD URBANA

Áreas de Actividad y Régimen de Usos en Suelo Urbano y de Expansión Urbana

El crecimiento acelerado de Soacha en las últimas décadas ha implicado una transformación significativa en la forma en que se organizan sus actividades urbanas. Esta transformación está relacionada tanto con factores internos como con la presión del entorno metropolitano de Bogotá, lo que ha provocado un reajuste funcional y morfológico en el territorio. En este contexto, el Plan de Ordenamiento Territorial establece un modelo de ocupación basado en la identificación de áreas de actividad diferenciadas, orientadas a responder de forma eficiente a las nuevas demandas sociales, económicas y ambientales del municipio.

Áreas de Actividad





Las áreas de actividad corresponden a zonas del suelo urbano y de expansión urbana que se han clasificado según los usos predominantes del suelo y su función en la estructura urbana. Estas áreas se fundamentan en los tejidos urbanos existentes y buscan consolidar una ciudad funcional, compacta, diversa y ordenada.

Soacha presenta una estructura urbana compleja y multifuncional, en la cual coexisten diferentes usos del suelo en espacios que han evolucionado de forma dinámica. Este modelo no es homogéneo; al contrario, refleja una variedad de condiciones arquitectónicas, sociales y económicas que han generado patrones de ocupación diferenciados en todo el municipio.

Uno de los aspectos clave en esta evolución ha sido el cambio en la proporción del suelo destinado a vivienda y empleo. Originalmente una ciudad de vocación predominantemente residencial con zonas industriales relevantes, en los últimos años Soacha ha intensificado su uso residencial, lo cual ha generado una mayor demanda de espacios para actividades de comercio, servicios, empleo e institucionalidad. Este fenómeno ha incrementado la dependencia funcional de Bogotá, especialmente en la oferta de empleo y equipamientos regionales.

En este contexto, se definen cuatro tipos de tejidos urbanos, que permiten organizar la ciudad a partir de su vocación funcional predominante:

a. Tejido residencial:

Corresponde a las zonas donde predomina el uso de vivienda, acompañado de dotaciones básicas y usos complementarios compatibles que mejoran la calidad de vida. En estas áreas, la población suele desplazarse hacia otras zonas de la ciudad o hacia Bogotá para acceder a empleo, servicios especializados y equipamientos mayores. Se ubica principalmente en los bordes norte y sur de la Autopista Sur, en las periferias del centro tradicional de Soacha, y ha sido el espacio principal de la conurbación con las localidades de Ciudad Bolívar y Bosa del Distrito Capital.

b. Tejido medio o mixto:

Son áreas con una combinación equilibrada de vivienda y actividades económicas, como comercio y servicios, en proporciones que pueden oscilar entre el 75/25% y el 65/35%. Este tipo de tejido disminuye la necesidad de grandes desplazamientos, mejora la calidad del aire y del entorno urbano, y promueve una ocupación más eficiente del suelo. Se localiza a lo largo del corredor de la Autopista Sur y en las laderas bajas de los cerros en la Comuna 4 (Cazucá).

c. Tejido central:

Zonas con alta concentración de actividades de empleo, comercio, servicios y equipamientos. Son los espacios que generan mayor atracción de viajes y donde existe





una relación de más de tres empleos por cada vivienda. Este tejido se extiende por el eje de la Autopista Sur, especialmente en las comunas 1 (Centro), 3 (La Despensa), 5 (San Mateo) y 6 (San Humberto). Aunque ha crecido con los desarrollos de planes parciales y macroproyectos como Ciudad Verde, aún presenta una baja integración de actividades complementarias.

d. Tejido especializado:

Incluye áreas con usos predominantemente industriales, mineros o institucionales. Son zonas con una fuerte vocación productiva o de soporte social, que generan empleo intensivo o cumplen funciones estratégicas para el municipio. Estas se ubican principalmente en la zona industrial de Cazucá, áreas cercanas a la Autopista Sur, el complejo de Indumil, y sectores mineros en el borde sur del suelo urbano.

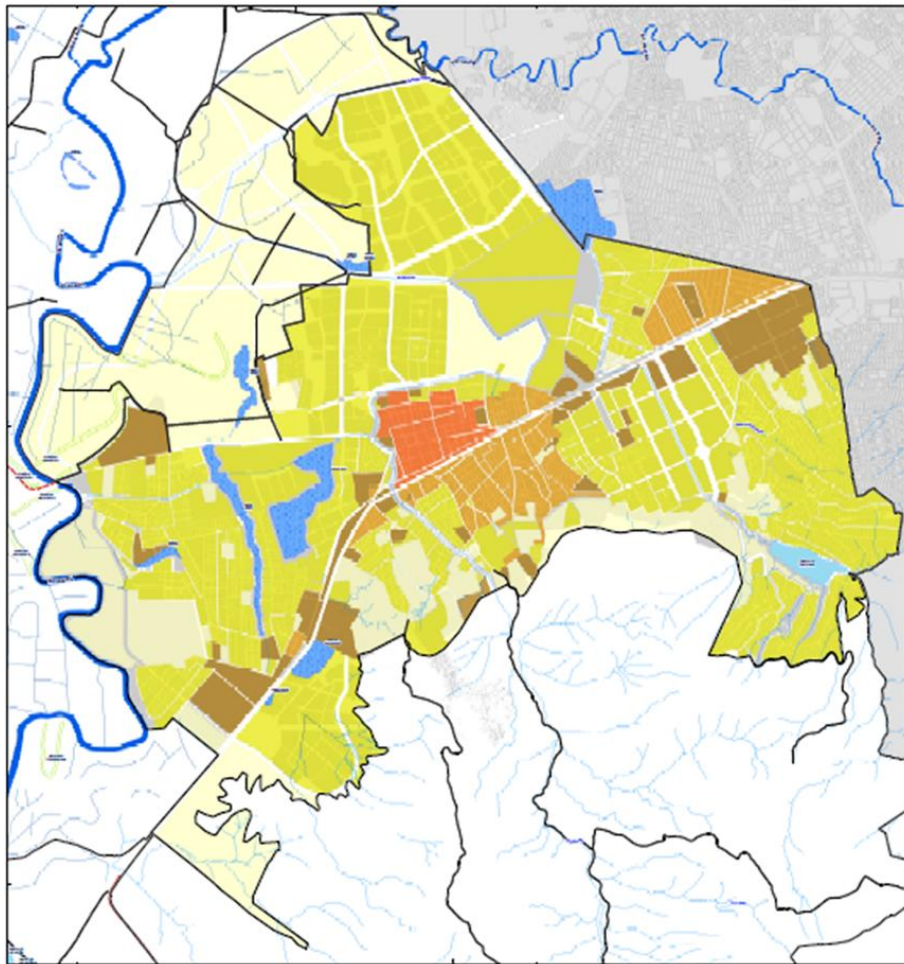


Figura 7. Tejidos urbanos.

Fuente. Secretaría de Planeación.





Dinámica espacial y tendencia urbana

La disposición de estos tejidos evidencia una estructura monocéntrica con epicentro en la Autopista Sur, donde se concentra gran parte de la actividad económica y social del municipio. Esta centralidad se fortalece con los desarrollos urbanos recientes en Ciudadela Sucre, Ciudad Verde y el sector de Terreros, configurando nuevos polos de crecimiento.

De acuerdo con las políticas del POT, estas áreas de actividad deben conservar la lógica de ciudad compacta y densa, respetando los lineamientos de la estructura ecológica y promoviendo una mezcla funcional armónica entre vivienda, servicios, empleo y espacio público. La clasificación en áreas de actividad permite definir el régimen de usos del suelo, garantizar la coherencia del crecimiento urbano y orientar la implementación de los instrumentos de planificación y gestión.

Los usos se clasifican con base en las siguientes consideraciones:

- a. El uso residencial es permitido en todas las áreas del suelo urbano y de expansión urbana, excepto en las zonas designadas como de actividad industrial y logística.
- b. Los usos dotacionales (salud, educación, seguridad, cultura, recreación, etc.) se permiten en todas las áreas de actividad, salvo en las zonas industriales, donde solo se permiten dotaciones directamente relacionadas con las funciones productivas, tales como servicios de seguridad industrial, atención a emergencias o capacitación técnica.
- c. Los usos de comercio y servicios se permiten en todas las áreas de actividad, especialmente los de escala local y zonal. Para los de escala urbana y regional, se fomenta su localización en corredores viales estructurantes como la Autopista Sur, la Avenida Ciudad de Cali y la Avenida Terreros, sujetos al cumplimiento de condiciones de localización, impacto y mitigación.
- d. Los usos industriales y logísticos se restringen exclusivamente a las áreas de actividad industrial, ubicadas principalmente en la zona de Cazucá y en la zona de Santa Ana, las cuales cuentan con condiciones adecuadas para soportar estas actividades.

Adicionalmente, se aclara que, en los bienes inmuebles de interés cultural, los usos estarán condicionados a lo que determine la autoridad competente en patrimonio, con el fin de salvaguardar los valores culturales y arquitectónicos de dichos bienes.

Esta reglamentación garantiza una ocupación ordenada, funcional y sostenible del territorio, en coherencia con el modelo de ciudad y los principios del Plan de Ordenamiento Territorial.





6.2. NORMATIVIDAD RURAL

6.2.1. CATEGORÍAS DEL SUELO RURAL

El ordenamiento del suelo rural en el municipio de Soacha se rige por lo establecido en la normativa nacional, particularmente por la Ley 388 de 1997. Esta normativa define dos grandes categorías funcionales del suelo rural que guían su planeación, gestión y uso:

- Suelo de Protección
- Suelo de Desarrollo Restringido

Estas categorías no solo determinan cómo debe ocuparse el territorio rural, sino que además establecen lineamientos específicos de ordenamiento y asignación de usos del suelo, clasificándolos en principales, compatibles, condicionados y prohibidos, con el fin de garantizar un uso responsable, sostenible y legal del suelo rural.

En el marco del Modelo de Ocupación del Territorio (MOT) adoptado por el Plan de Ordenamiento Territorial, el suelo rural ocupa un total de 14.861,11 hectáreas, lo que representa el 79,37% del área total del municipio de Soacha.

De esta extensión:

- 13.402,43 hectáreas (71,58%) corresponden a la categoría de Suelo de Protección.
- 1.458,68 hectáreas (7,79%) se clasifican como Suelo de Desarrollo Restringido.

6.2.1.1. CATEGORÍA DE SUELO DE PROTECCIÓN RURAL

El Suelo de Protección está destinado a la preservación ambiental, la producción sostenible, la salvaguarda del patrimonio y el soporte a infraestructuras de servicios públicos, entre otros fines. En total, esta categoría comprende 13.402,43 hectáreas subdivididas en cinco subcategorías, cada una con criterios y normas urbanísticas específicas:

a) Áreas de conservación y protección ambiental

Incluyen territorios de alto valor ecológico, como:

- Áreas del Sistema Nacional de Áreas Protegidas (SINAP)
- Áreas de Reserva Forestal
- Ecosistemas de especial importancia ecosistémica (como páramos, bosques de niebla, humedales, entre otros)





Estas zonas suman 8.847,9 hectáreas, lo que equivale al 45,33% del municipio, y constituyen la subcategoría de mayor extensión en el suelo rural, siendo esenciales para la protección de la biodiversidad y los servicios ecosistémicos.

b) Áreas productivas agropecuarias y de explotación de recursos naturales

Agrupan suelos con vocación agrícola, ganadera o forestal, así como aquellos autorizados por autoridades nacionales para la explotación de recursos naturales no renovables (por ejemplo, minería de materiales de construcción).

Esta subcategoría abarca 4.025,31 hectáreas, equivalentes al 21,50% del área municipal, y debe ser regulada para garantizar un equilibrio entre producción económica y sostenibilidad ambiental.

c) Áreas de patrimonio cultural

Corresponden a suelos que contienen inmuebles o zonas con valores históricos, arqueológicos o culturales significativos para la identidad del municipio. Estos espacios, además de preservar el patrimonio, están concebidos como lugares de encuentro, recreación y educación, destacándose los Parques de Importancia Arqueológica.

Representan 254,39 hectáreas, lo que equivale al 1,36% del área municipal.

d) Áreas destinadas a servicios públicos domiciliarios

Son zonas donde se ubican infraestructuras rurales de soporte a servicios como:

- Acueducto
- Alcantarillado
- Energía
- Gestión de residuos sólidos
- Estaciones de tratamiento

Estas áreas cumplen un rol esencial en la calidad de vida de la población rural y en el soporte técnico de otras actividades productivas. Cubren 634,83 hectáreas, equivalentes al 3,39% del municipio.

e) Áreas de amenaza y riesgo

Incluyen suelos que presentan riesgos naturales o antrópicos no mitigables, como remoción en masa, inundaciones o avenidas torrenciales. Aunque no están completamente delimitadas, el Modelo de Ocupación Territorial las identifica como zonas prioritarias para ser objeto de estudios de detalle, con el fin de establecer si su riesgo puede ser mitigado o si deben mantenerse como zonas excluidas de ocupación.





Estas áreas se incorporarán formalmente a la categoría de protección una vez se concluyan los estudios técnicos correspondientes, garantizando así la seguridad del territorio y de la población.

6.2.1.2. SUELO DE DESARROLLO RESTRINGIDO RURAL

Esta categoría incluye los suelos rurales que no están clasificados como de protección, pero que presentan condiciones aptas para el desarrollo de asentamientos rurales, actividades económicas o equipamientos básicos. Abarca un total de 1.458,68 hectáreas, equivalentes al 7,79% del territorio municipal. Está compuesta por tres subcategorías principales:

a) Suelo Suburbano

Son áreas rurales con potencial de desarrollo mixto entre lo urbano y lo rural. En Soacha, se identifican dos tipos:

- Suelo Suburbano Industrial (SSI): con 1.400,98 hectáreas.
- Suelo Suburbano de Comercio y Servicios (SCS): con 19,39 hectáreas.

En conjunto, estos suelos ocupan 1.420,37 hectáreas, es decir, el 7,59% del municipio, y se concentran en tres zonas estratégicas:

1. Distrito Minero: Ubicado al oriente de la cabecera municipal, con 429,04 hectáreas divididas en dos polígonos. Busca reconocer la industria existente y ordenar las actividades mineras con enfoque de sostenibilidad.
2. Canoas: En la vereda Canoas, sobre la ALO, con 971,94 hectáreas. Se proyecta como zona estratégica para servicios industriales, logísticos y de alcance regional y nacional.
3. Salto del Tequendama: En la vereda San Francisco, con 19,39 hectáreas, orientado a servicios y comercio que impulsen el turismo sostenible en torno al Salto del Tequendama.

b) Centros Poblados Rurales

Se reconocen tres núcleos consolidados durante la vigencia del POT anterior:

- El Charquito (CPEC) – 12,52 ha
- Chacua-La Cabrera (CPCC) – 15,27 ha
- Alto de la Cruz (CPAC) – 4,75 ha





En total, 32,53 hectáreas (0,17%) se destinan a estos centros. Además, se identifica Altos de La Florida (54,33 ha) como asentamiento con potencial de integración urbana a futuro, condicionado a la solución de problemas de legalización, servicios públicos y riesgos.

c) Equipamientos Rurales

El sistema de equipamientos rurales tiene como objetivo garantizar servicios básicos (educación, recreación, salud) a la población rural. Aunque dispersa, esta población se beneficia de la cercanía a la cabecera municipal y del acceso a los equipamientos urbanos, gracias a la conectividad vial entre suelo rural y urbano.

7. PROGRAMA DE EJECUCIÓN

El Programa de Ejecución está conformado por un conjunto de programas y subprogramas estratégicos, en los cuales se agrupan los proyectos específicos que permitirán hacer realidad las apuestas y objetivos definidos en la revisión general del Plan de Ordenamiento Territorial. Estos programas articulan la planeación, gestión y financiación requeridas para viabilizar el modelo de ocupación del territorio, fortalecer la sostenibilidad del desarrollo urbano y rural, y garantizar la mejora progresiva en la calidad de vida de la población del municipio.

Tabla 4. Programas y subprogramas del programa de ejecución del POT

PROGRAMA	SUBPROGRAMAS
1. Programa de áreas de Conservación y Protección Ambiental	1.1. Áreas SINAP
	1.2. Áreas de Reserva Forestal
	1.3. Áreas de Especial Importancia Ecosistémica
	1.4. Planes de Ordenación y Manejo de Cuencas Hidrográficas
2. Servicios complementarios para el mejoramiento del hábitat.	2.1. Megaparques de la vida
	2.2. Corredores del Hábitat conectados a la Estructura Ecológica
	2.3. Jardín Botánico
	2.4. Parque Lineal del Río Bogotá
	2.5. Áreas de Importancia Estratégica para la Conservación del Recurso Hídrico
	2.6. Mejoramiento del hábitat
	2.7. Suelos de Importancia Paisajística
	2.8. Áreas Potenciales para la Compensación del Componente Biótico de la PTAR Canoas
	2.9. Espacio público para el mejoramiento del hábitat





PROGRAMA	SUBPROGRAMAS
	2.10. Zonas verdes de complemento de la estructura vial
3. Estructura Ecológica Principal Urbana	3.1. Recuperación de los elementos de la EEP y armonización con las dinámicas del territorio
4. Movilidad Sostenible: Vial y de Transporte	4.1. Instrumentos de Planificación Sectorial
	4.2. Construcción de Malla Vial Arterial propuesta
	4.3. Adecuación de Malla Vial Arterial existente
	4.4. Construcción de Malla Vial Intermedia proyectada
	4.5. Adecuación de Malla Vial Intermedia existente
	4.6. Adecuación de Malla Vial local existente
	4.7. Adecuación de Malla Vial Terciaria, que no hacen parte de las Vías Nacionales y Regionales.
	4.8. Conformación del Sistema de Transporte masivo Transmilenio
	4.9. Cable Aéreo de Soacha
	4.10. Extensión Tercera Línea Metro
	4.11. Movilidad Sostenible: Red de Ciclorutas
5. Servicios Públicos	5.1. Acueducto
	5.2. Alcantarillado Sanitario y Pluvial (PTAR y Emisarios)
	5.3. Gestión Integral de Residuos Sólidos
	5.4. Energía Eléctrica
6. Gestión del Riesgo	6.1. Generación del conocimiento para la Gestión del Riesgo
	6.2. Apoyo a la formulación de instrumentos de planificación territorial y ambiental.
	6.3. Acciones de mitigación.
	6.4. Construcción y mantenimiento de obras de mitigación.
	6.5. Fortalecimiento Institucional para la Gestión del Riesgo y la Atención de Desastres
7. Cambio Climático	7.1. Actualización del Componente de Cambio Climático
	7.2. Fomento a la cultura de adaptación al cambio climático
	7.3. Medidas de mitigación de Gases de Efecto Invernadero
	7.4. Medidas de conocimiento: Huella de Carbono
	7.5. Medidas de adaptación al cambio climático
8. Ocupación sostenible	8.1. Ocupación sostenible del suelo urbano
	8.2. Ocupación sostenible del suelo rural





PROGRAMA	SUBPROGRAMAS
	8.3. Zona suburbana Industrial sostenible
9. Patrimonio arqueológico, arquitectónico y cultural	9.1. Recuperación y protección del Centro Tradicional
	9.2. Sistema de información patrimonial
	9.3. Patrimonio cultural y arqueológico
	9.4. Implementación del Plan Maestro Arqueológico elaborado por el ICANH (Res. 977 de 2020)
10. Priorización de diligencias de deslinde entre el Municipio de Soacha y sus colindantes	10.1. Deslinde Municipio de Soacha y colindantes

Fuente. Secretaría de Planeación.

Plan[®] de Ordenamiento Territorial

