

Estudio de reconocimiento de la zona industrial y logística integrada de los municipios de Funza, Cota y Tenjo

AGOSTO DE 2024



ASOCCIDENTE
Asociación de Industriales y Residentes del Occidente de la Sabana

ESTUDIO DE RECONOCIMIENTO DE LA ZONA INDUSTRIAL Y LOGÍSTICA INTEGRADA DE LOS MUNICIPIOS DE FUNZA, COTA Y TENJO

Elaborado por:

ASOCCIDENTE

Parque Empresarial Tecnológico

Autopista Bogotá Medellín Km 2, Torre A Oficina 503

Cota, Cundinamarca

www.asooccidente.co

@asooccidente



PRESIDENTE

Guillermo Alonso Acevedo Mejía (Coopidrogas)

VICEPRESIDENTE

Alejandro Castañeda Jaramillo (Mafer)

JUNTA DIRECTIVA

Felipe Alarcón Ospina (Yanbal)

Nelson Moros Santos (Ramguiflex)

Jimmy Lasso Mayor (Colombina)

Marcela Sánchez Sanguino (Spring)

Carmen Elisa Quevedo Buitrago (Sinthya Química)

Jairo Acosta Rodríguez (Avient)

Amelia Valencia Clement (Tecmo)

Guillermo Zarco Berdejo (LatAm)

Carlos Esteban Forero Molina (Gerfor)

Blanco Rocío Palomares Páez (Delipavo)

Victor Hugo Camacho (Cooptenjo)

Lorena Galvis Peñuela (Aguas de la Sabana)

Yorman Prieto (Hotel Factory Green)

Juan David Estarita Díaz (Cesvi Colombia)

Victor Caicedo Abadía (Gimnasio Campestre San Francisco de Sales)

Jhon Martínez Herrera (Summerhill School)

DIRECCIÓN EJECUTIVA

Myriam Lorenza Bulla Camacho

COMITÉ EDITORIAL

Juan Camilo Jurado Zamora, Alejandro Castañeda, Myriam Bulla

AGOSTO DE 2024

Presentación

El presente estudio ha sido elaborado por iniciativa de la Asociación de Industriales y Comerciantes del Occidente de la Sabana (Asooccidente), con la visión de ser un modelo empresarial sostenible y, por tanto, con el firme compromiso de apoyar el crecimiento y desarrollo de la zona industrial y logística integrada en los municipios de Cota, Funza y Tenjo, por muchas razones, como se podrá leer, la más importante del país.

Este documento busca proporcionar una evaluación integral de esta zona estratégica, identificando los principales desafíos y oportunidades en áreas clave como medio ambiente, población, infraestructura vial, equipamiento público, incentivos tributarios y norma urbanística. A través de un análisis pluridimensional, Asooccidente ofrece recomendaciones estratégicas que promueven un desarrollo sostenible y eficiente, mejorando la competitividad y la calidad de vida en esta zona vital para la economía nacional y regional.

Este estudio no solo es una herramienta para entender la realidad actual, sino también una guía para la toma de decisiones que permitan consolidar a la zona reconocida como un modelo de desarrollo industrial y logístico en Colombia.

Introducción

La Sabana de Bogotá, uno de los altiplanos más extensos de Los Andes, ubicada en la región central de Colombia, constituye una de las áreas más dinámicas y estratégicas del país en términos de desarrollo industrial y urbano. Los municipios de Cota, Funza y Tenjo, situados en el centro geográfico de esta sabana, configuran un nodo clave dentro de esta región albergando una significativa actividad industrial y logística que impulsa tanto la economía local como la nacional, en torno al cruce de vías en el sector conocido como Siberia.

Este hecho, considerado desde la escala metropolitana, adhiere a este nodo industrial y logístico en la estructura regional que ha tomado legitimidad bajo la recientemente conformada Región Metropolitana. Es allí donde la conformación de la Región Metropolitana Bogotá-Cundinamarca (RMBC), como desarrollo clave en la planificación y organización del territorio, impacta directamente la zona integrada que abarca Funza, Cota y Tenjo, pues esta región, creada oficialmente en 2021 mediante un acto legislativo, establece un marco de cooperación y gobernanza entre Bogotá y los municipios de Cundinamarca, con el objetivo de integrar sus políticas de desarrollo urbano, movilidad, medio ambiente, y gestión del suelo.

Este estudio tiene como objetivo reconocer el área e identificar problemáticas y distintos aspectos que son fundamentales para el desarrollo sostenible y eficiente de la zona industrial y logística. En particular, se enfocará en los siguientes temas:

Contexto Geográfico: Se proporcionará una visión general de la región, destacando su importancia en la estructura funcional y su rol dentro del sistema urbano de la región capital del país. Este apartado contextualizará geográficamente la relevancia de este nodo en el ámbito regional y nacional.

Medio Ambiente y Estructura Ecológica: Se identificarán las zonas de especial importancia ambiental, reconociendo los principales retos y oportunidades para la conservación y mejora de la estructura ecológica. Se prestará especial atención a los recursos hídricos como humedales, ríos y zonas inundables, así como a las determinantes ambientales y políticas de sostenibilidad vigentes.

Demografía y Población: Se examinarán las determinantes demográficas en base a los datos estadísticos de población y su comparación con variables como el ingreso per cápita o los niveles de educación, como determinantes que se correlacionan en la dinámica de crecimiento de los municipios de la Sabana de Bogotá.

Vías y Movilidad: Se analizará la infraestructura vial y de transporte, considerando tanto la movilidad interna como la conectividad con otras áreas clave de la región y el país. Este apartado abordará los planes viales y las principales proyecciones en infraestructura así como las necesidades futuras en términos de infraestructura y servicios de movilidad.

Dotación y Equipamiento Público: Se examinará la disponibilidad de equipamientos públicos en la zona industrial y logística, en los sectores educación, salud, seguridad, y recreación. También se examinará la disponibilidad de espacio público efectivo. Este análisis permitirá identificar carencias y oportunidades de mejora para asegurar un entorno de alta calidad para los trabajadores y residentes.

Aspectos Tributarios: Se revisarán los esquemas de incentivos fiscales disponibles para atraer y fomentar la inversión industrial en la región. También se contrastarán las tarifas del impuesto predial y la determinación catastral. Este apartado permitirá la discusión sobre las políticas tributarias y su impacto en el desarrollo económico de Funza, Cota y Tenjo.

Normativa Urbanística: Se hará referencia a los lineamientos y posibilidades de desarrollo de acuerdo con los planes de ordenamiento territorial. Este aparte permitirá identificar oportunidades y reconocer los parámetros de desarrollo establecidos para garantizar las condiciones óptimas de implantación y edificación para las empresas y parques industriales y logísticos.

A través de este análisis integral, el estudio buscará ofrecer recomendaciones estratégicas para optimizar el desarrollo industrial y logístico de la zona, promoviendo un crecimiento económico sostenible y equilibrado con la preservación del entorno natural y la calidad de vida de la población.

Acompañan este estudio una serie de mapas temáticos y cuadros de información que facilitan su lectura y análisis y permiten profundizar en cada uno de los temas acá tratados.

Contenido

Presentación	3
Introducción	4
Contexto geográfico	8
Localización	8
Delimitación	12
Medio ambiente y Estructura Ecológica.....	15
Zonas de importancia ambiental	15
Zonas Inundables	16
Suelos de alta capacidad agrológica.....	16
Población	19
Contexto demográfico	19
Movimientos migratorios	23
Educación	25
Vivienda	27
Vías y Movilidad	28
Planes Viales Municipales.....	29
Dotación y equipamiento público	31
Seguridad y Atención.....	31
Recreación y Espacio Público	31
Educación	31
Culto	31
Infraestructuras de Servicios	32
Otras categorías	32
Aspectos Tributarios	34
Incentivos sobre el Impuesto de Industria y Comercio	34
Impuesto Predial Unificado	34
Normativa urbanística	36
Usos permitidos	36
Índices de ocupación y construcción	36
Cesiones públicas	37
Cuotas de estacionamientos.....	37
Aislamientos	38
Alturas máximas.....	38
Reforestación	38

Cerramientos.....	38
Otras normas	38
Conclusiones	40
Anexos	47

Contexto geográfico

Localización

Escala Global

Bogotá, la capital de Colombia, es un nodo crucial en la red de ciudades globales, con la Sabana de Bogotá, y particularmente su zona industrial y logística, desempeñando un papel estratégico en este contexto. La posición geográfica de la región la convierte en un punto de conexión esencial entre los mercados del norte y del sur de América, así como en un enlace significativo hacia Europa y Asia. En los últimos años, la tendencia global hacia el *nearshoring* ha incrementado aún más la relevancia de la Sabana de Bogotá, ya que muchas empresas internacionales buscan reubicar o expandir sus operaciones cerca de sus mercados principales, reduciendo costos y tiempos de transporte.

El Aeropuerto Internacional El Dorado, el principal aeropuerto de Colombia y uno de los más importantes de América Latina, facilita tanto el transporte de pasajeros como el comercio internacional, consolidando la región como un punto de entrada y salida crucial para mercancías en el continente. La presencia de multinacionales y el creciente interés en la ubicación estratégica de las empresas ha hecho llamativa la zona industrial y logística de Cota, Funza y Tenjo como un destino clave para la inversión extranjera, debido a su proximidad a Bogotá y su acceso eficiente a la infraestructura de transporte, que subraya el papel de esta región como un centro industrial y logístico de primer orden en la red global de ciudades.



Escala Nacional

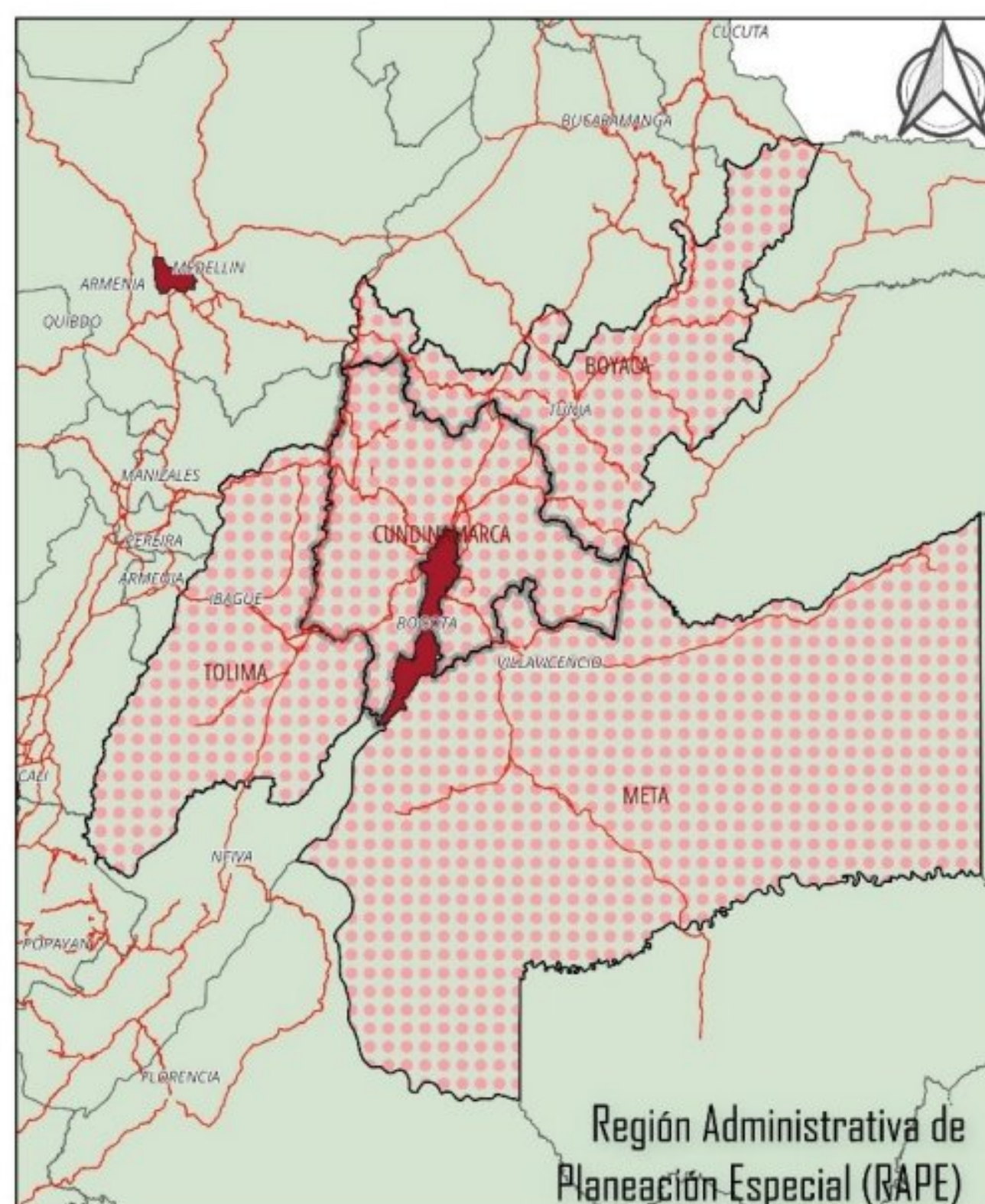
En el contexto nacional, la Región Capital, conformada por Bogotá y sus municipios aledaños, es el motor económico del país. Esta región, ubicada en el centro de Colombia, concentra una gran parte del PIB nacional y es un centro de innovación, industria y servicios. La Sabana de Bogotá, con su vasta extensión y terreno fértil, ha sido fundamental para el desarrollo de actividades agroindustriales y logísticas.

La red vial nacional, incluyendo las principales autopistas que conectan Bogotá con los puertos marítimos de Cartagena, Barranquilla y Buenaventura, es vital para el comercio interno y externo. Estos puertos son los principales puntos de salida y entrada de mercancías, estableciendo a Bogotá como un centro logístico integral. Además, la conexión con el Aeropuerto Internacional El Dorado refuerza esta infraestructura, facilitando la exportación e importación de bienes y servicios.

Escala Regional

La Región Administrativa y de Planeación Especial (RAPE) es un componente clave en la organización territorial y la planificación de la región central de Colombia, que incluye a Bogotá y los departamentos de Cundinamarca, Boyacá, Meta, Huila, y Tolima. Establecida en 2014, la RAPE fue creada con el objetivo de coordinar proyectos y políticas de desarrollo en esta macroregión, abordando temas que trascienden las fronteras administrativas de los departamentos y municipios que influyen en la industria integrada, cuyo papel es crucial en la estructura funcional de la Sabana de Bogotá. Este nodo es un epicentro de actividades industriales y logísticas, en la proximidad a

Bogotá y con acceso a las principales rutas de transporte. La Autopista Medellín y la vía Mosquera - Chía son estratégicas para la conexión con el resto del país, facilitando el movimiento eficiente de mercancías hacia y desde Bogotá.



- 2 Mapa de localización en la Región Administrativa de Planeación Especial (RAPE). Elaboración propia. "

40 % de la riqueza nacional se genera en la RAPE. Las actividades de mayor crecimiento son la industria, el comercio y los alquileres de vivienda. Alberga el 29 % de la población nacional. <https://www.sdp.gov.co>

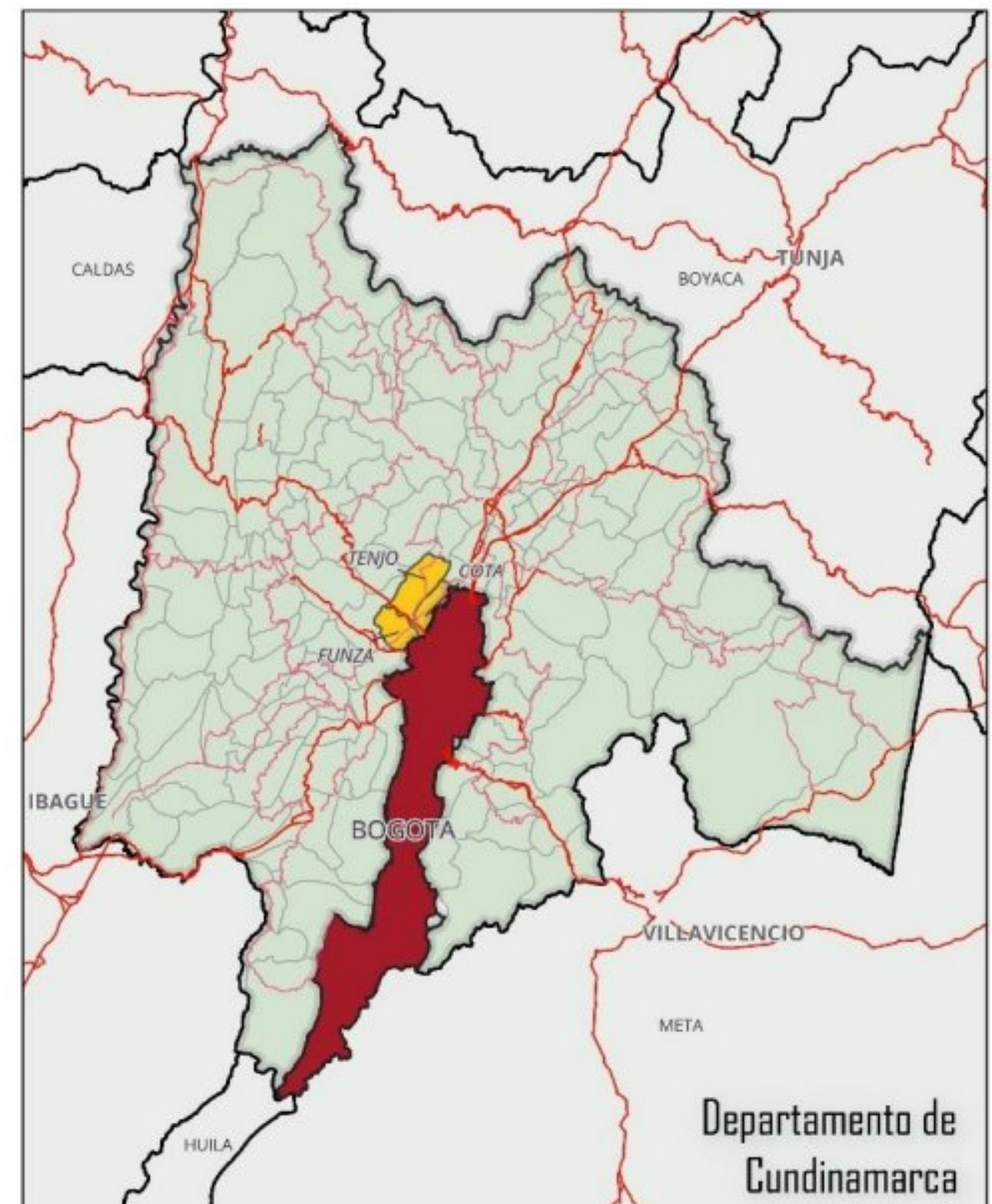
Así, el nodo Siberia actúa como un puente entre la producción industrial y los mercados locales, nacionales e internacionales. La presencia de parques industriales, centros de distribución y empresas de logística en esta área subraya su importancia en la cadena de suministro regional y nacional. Además, su

cercanía a El Dorado permite una rápida movilización de productos de alto valor y servicios, consolidando su rol como un componente esencial de la infraestructura económica de la Sabana de Bogotá.

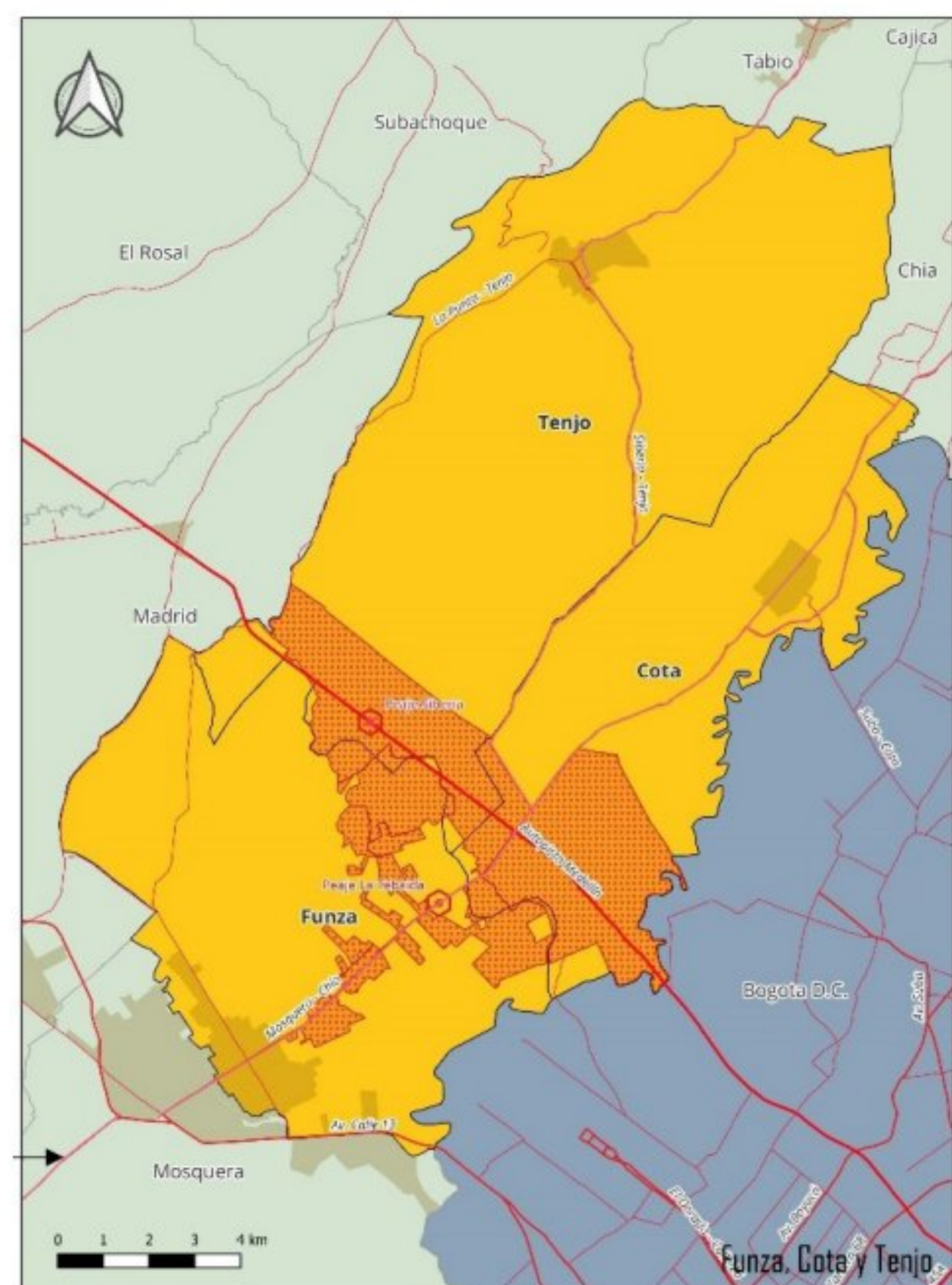
Escala municipal

Históricamente, Cota, Funza y Tenjo se destacaron por una actividad agropecuaria productiva y una agroindustria potente que no solo han dado sustento a la economía local, sino también han abastecido a Bogotá y otras regiones del país y el mundo. Desde las décadas de 1990 y 2000 el auge de la actividad industrial y logística ha reducido gradualmente la importancia de la agricultura, dando paso a un nuevo motor económico centrado en la industria y la logística. Este auge ha cambiado drásticamente el perfil económico de estos municipios, convirtiendo a la industria y la logística en sus principales fortalezas económicas. La llegada de grandes compañías ha generado empleo, impulsado la economía local y elevado la competitividad de la región en el ámbito nacional e internacional.

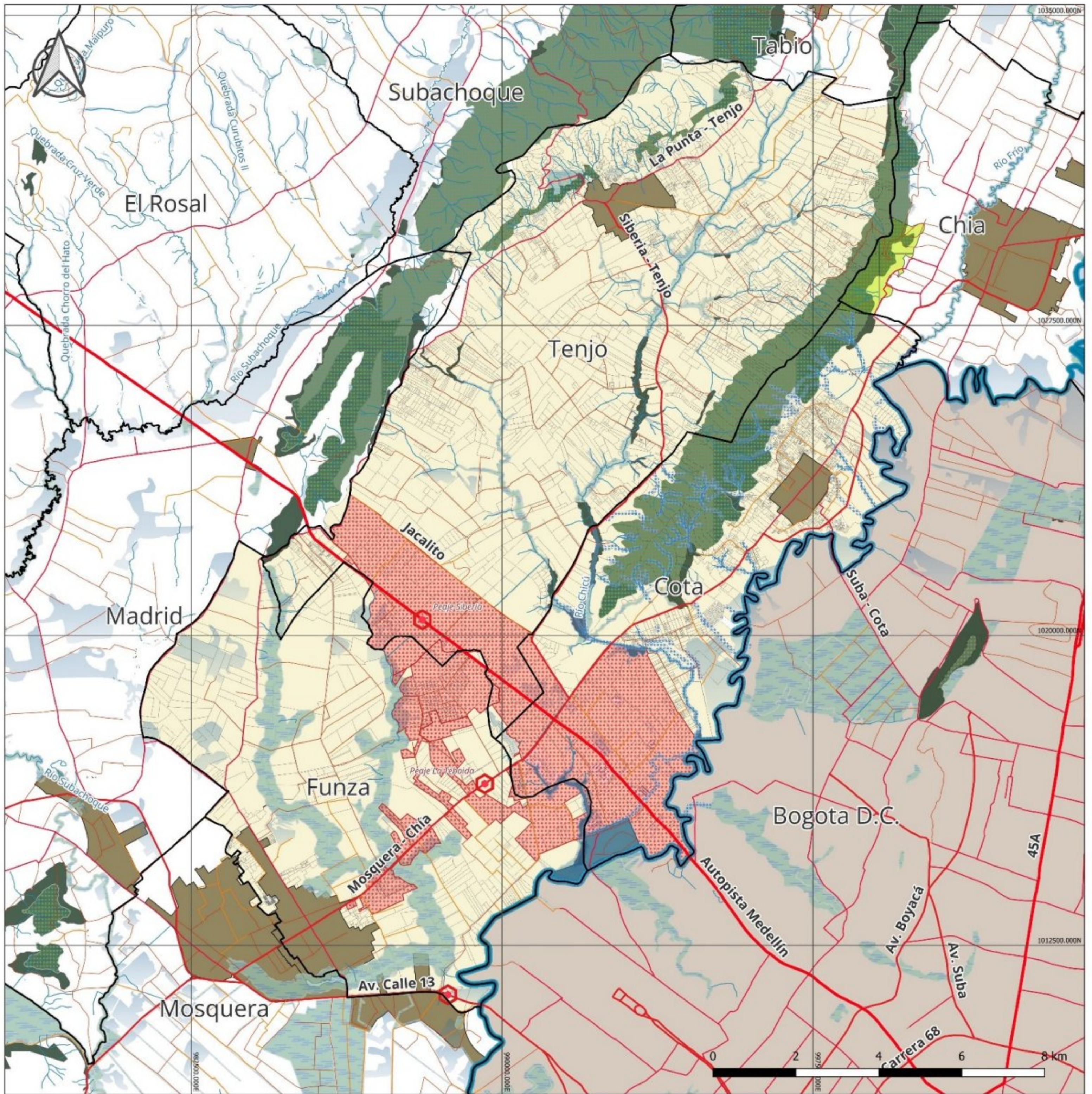
Los centros urbanos se encuentran distantes de las áreas industriales. Esta separación física, más evidente en Cota y Tenjo, ha permitido que los centros urbanos mantengan su carácter tradicional y sus funciones residenciales y comerciales, mientras que la zona de Siberia, alineada con la red vial arterial, se ha consolidado como un área especializada en actividades industriales y logísticas. Esta dualidad en la distribución espacial ha contribuido a un desarrollo más organizado, donde las funciones industriales no interfieren directamente con la vida urbana cotidiana, pero sí mantienen una relación simbiótica con el crecimiento económico de los municipios.



- 3 Mapa de localización en la escala regional. Ubicación de los municipios de Funza, Cota y Tenjo en Cundinamarca. Elaboración propia.



- 4 Mapa de reconocimiento de la zona industrial y logística a escala municipal. Elaboración propia.



Convenciones

□ Límite municipal	— Cuerpo hídrico
□ Veredas	▨ Ronda hídrica
□ División Predial	■ Ronda FIAB Río Bogotá
■ Bogotá D.C.	■ La Florida
■ Cabeceras urbanas	■ Laguna
— Vía Nacional	■ RFPP Cuenca Alta del Río Bogotá
— Vía Principal	■ Áreas SINAP
— Vía Secundaria	■ Áreas de importancia Ambiental
— Vía Terciaria	■ Áreas con reglamentación especial
— Vía Local	■ Áreas de Amenazas Naturales
⬮ peajes	■ Áreas de restauración ecológica

- 5 Mapa de Implantación de la zona industrial y logística.

Elaboración propia. Se observa la extensión de suelo de la zona industrial y logística a lo largo de los ejes viales arteriales Autopista Medellín y Vía Mosquera – Chía, en torno al cruce de caminos en el sector conocido como Siberia. Los centros urbanos municipales se encuentran distantes de la zona. Algunos límites están determinados por elementos naturales como el río Bogotá, el río Chicú y los distintos cuerpos de humedal de la zona.

Delimitación

El área que conforma la zona industrial y logística abarca unas 3.152 hectáreas aproximadamente, de las cuales el 36% se ubican en territorio de Cota, el 29% en territorio de Funza y el 35% en territorio de Tenjo.

Por el oriente, la zona limita con el río Bogotá, que a su vez constituye el campo limítrofe con la ciudad de Bogotá; en este sector también limita con el parque La Florida, que a su vez está conformado, en parte, por la laguna de Cune o La Florida y el humedal que lleva el mismo nombre. La Autopista Medellín es la vía arterial que comunica la Zona Industrial con la capital atravesando este campo limítrofe en el sector conocido como *punto de Guadua*.

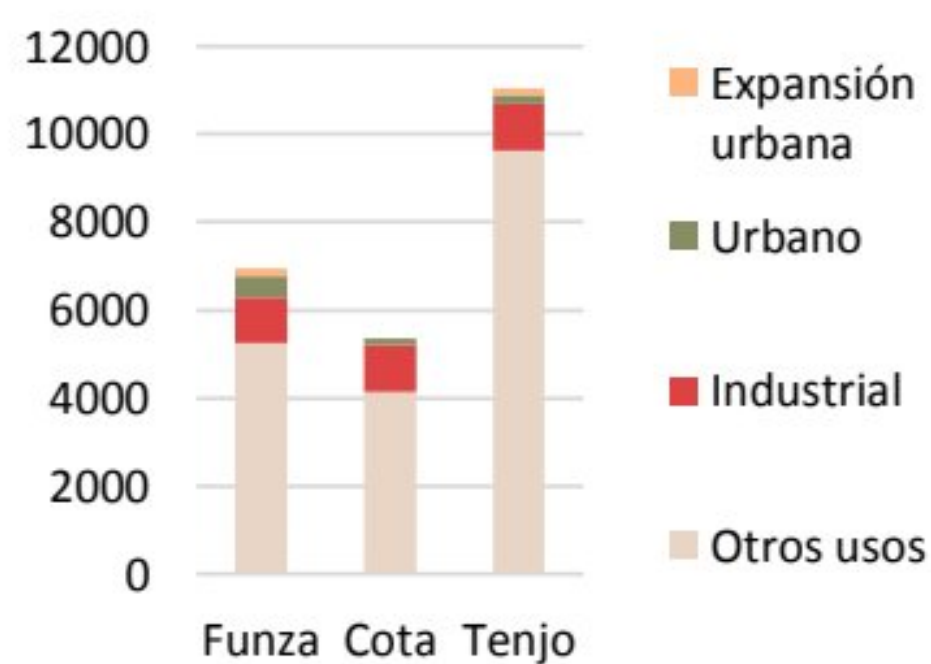
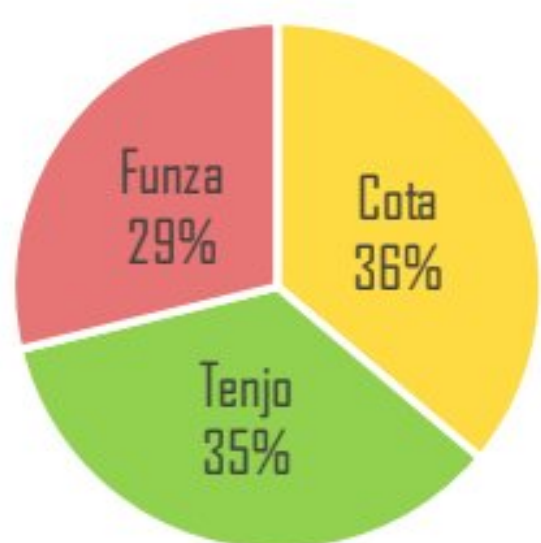
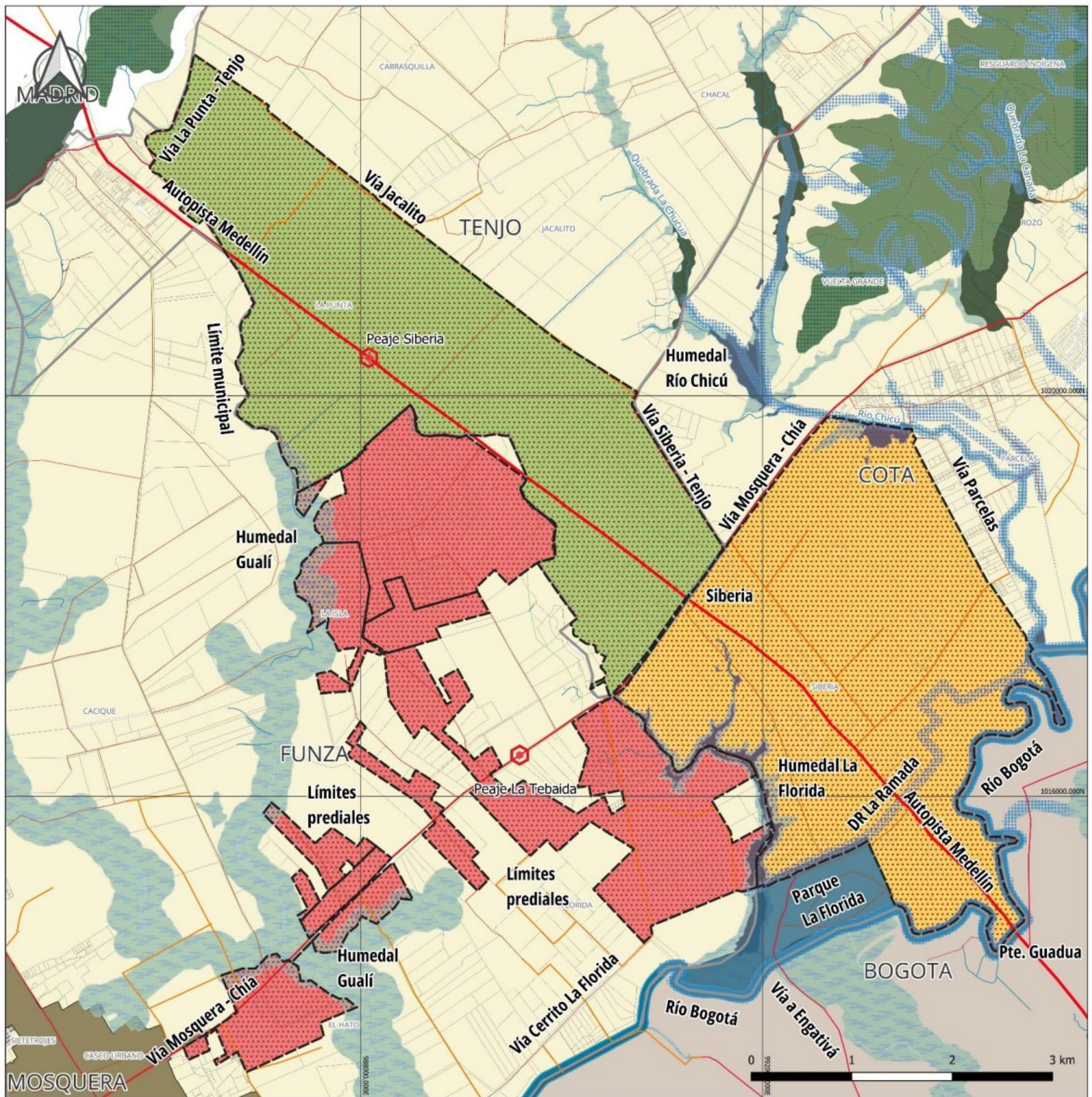
Por el suroriente y el sur, la zona no cuenta con un límite definido y corresponde más bien a la asignación de uso industrial dada a algunos predios, conformando así un espacio compartido con suelos de uso agropecuario. Sin embargo, los parques industriales que allí se ubican cuentan con acceso sobre la vía Mosquera-Chía o la vía Cerrito-La Funzhé. En el sector más al sur, los predios de uso industrial limitan con el humedal Gualí Tres Esquinas, uno de los cuerpos hídricos más importantes de la región.

Por el suroccidente el límite de la zona corresponde al límite municipal entre Tenjo y Funza, mientras que por el extremo occidental el límite lo determina la vía La Punta-Tenjo en el sector conocido como La Punta. Desde ahí y en línea recta hacia oriente el límite de la zona está definido por la vía Jacalito hasta su empate con la carretera departamental Siberia-Tenjo.

Por el norte, el límite de la zona corresponde a la vía Siberia-Tenjo y a la carretera departamental Mosquera-Chía hasta su encuentro con el río Chicú. En ese sector este río actúa como límite de la zona hasta los predios rurales de la vereda Parcelas en Cota. Allí, los linderos prediales y una zona de amortiguación ambiental conocida como el *eje ambiental Parcelas* delimitan la zona hasta su encuentro con el río Bogotá, rematando en el sector donde se ubica la infraestructura de bombeo del Sistema de Distrito de Riego y Control de Inundaciones La Ramada.

ASOCCIDENTE

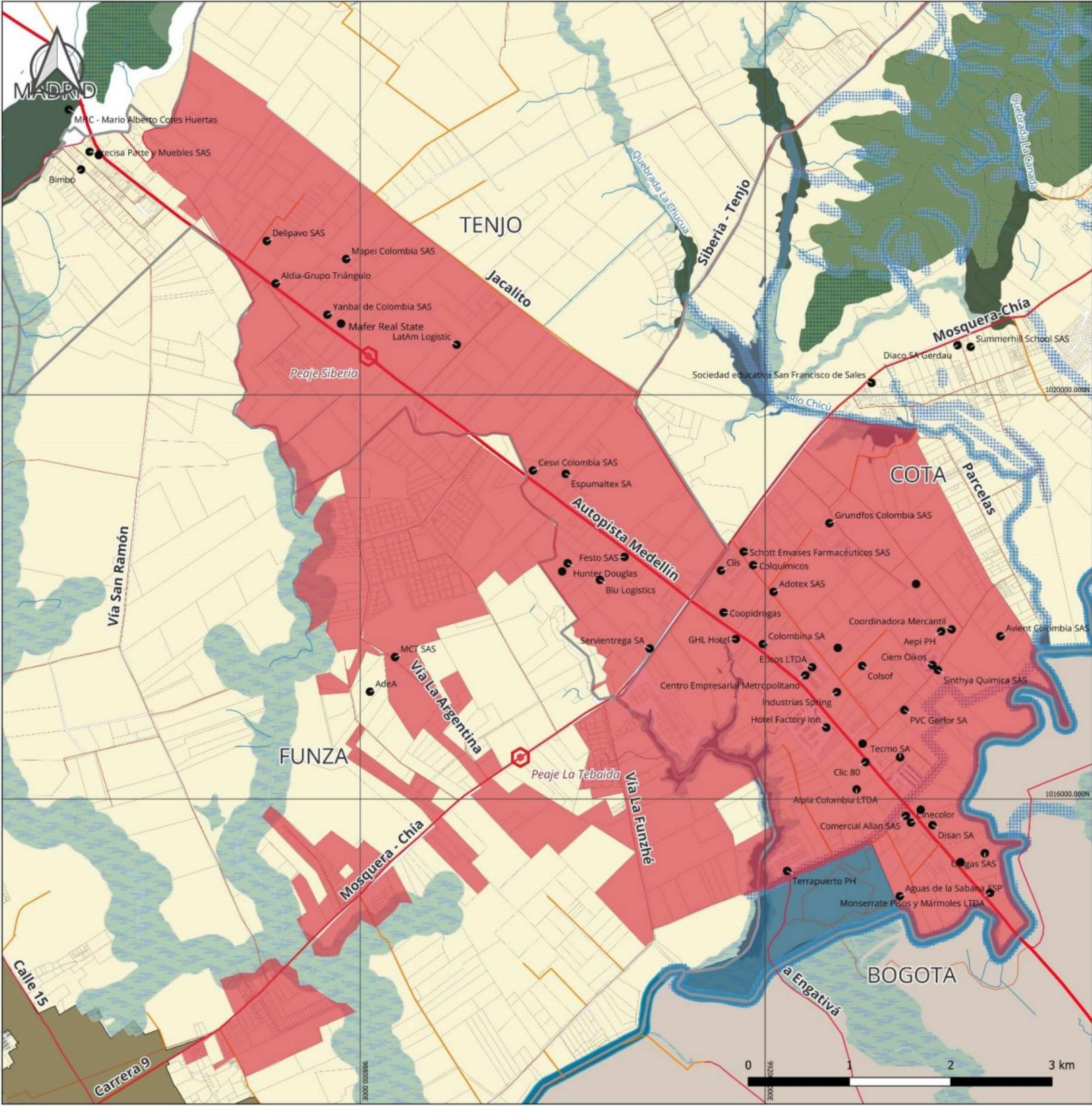
La mayoría de los asociados se ubican dentro del área delimitada, a excepción de algunos casos puntuales como Mario A Cotes o Diaco que, sin embargo, se ubican en la zona de influencia inmediata. La presencia de la Asociación en la zona a permitido importantes logros en materia de gestión ambiental, de talento humano, de relaciones con el estado, de seguridad, de productividad y de sostenibilidad.



- 6 Mapa de delimitación de la zona industrial y logística. Elaboración propia.

- 7 Gráfica de cobertura de la zona industrial y logística por municipio.

- 8 Gráfica de cobertura de suelo por actividades para los tres municipios.



- 9 Mapa de ubicación de asociados Asooccidente.

Medio ambiente y Estructura Ecológica

Tingua Bogotana
Rallus semiplumbeus
<https://birdscolombia.com/>



La Sabana de Bogotá es una región de gran relevancia ambiental y ecológica, caracterizada por su riqueza en recursos naturales y una notable diversidad geográfica. Desde la Ley 99 de 1993 ha sido reconocida como de interés ecológico del ámbito nacional. Esta región no solo alberga importantes actividades urbanas e industriales, sino que también es un área de alto valor ecológico y ambiental que requiere una gestión cuidadosa y sostenible.

Zonas de importancia ambiental

La Sabana de Bogotá se encuentra rodeada por importantes cadenas montañosas como Majuy y Juaica, que no solo ofrecen un paisaje impresionante, sino que también juegan un papel crucial en la regulación climática y la conservación de la biodiversidad. Estos cerros actúan como barreras naturales que influyen en el microclima de la región, contribuyendo a la captación de agua y la formación de ecosistemas específicos.

El río Bogotá, el principal cuerpo de agua de la región, atraviesa la planicie y es fundamental para la agricultura, la industria y el abastecimiento y gestión del recurso hídrico. Sin embargo, su estado ambiental ha sido una preocupación constante debido a la contaminación. En la última década, el hito más importante para su recuperación ambiental fue el dictado por el Consejo de Estado mediante sentencia a una acción popular que velaba por su recuperación integral. Fue así que a partir del año 2014 se emprendieron importantes acciones encaminadas no solo a la recuperación del río sino de todos sus afluentes y zonas de influencia de la cuenca, integrando la responsabilidad de dichas acciones tanto en las entidades territoriales como entes de control, autoridades y la sociedad civil.

Los humedales La Florida y Gualí, Tres Esquinas son otros elementos cruciales de la Estructura Ecológica, actuando como áreas de retención de aguas y proporcionando hábitats para una variedad de especies de flora y fauna. En la zona delimitada estos humedales actúan también como límite y barrera entre la industria y las áreas de producción agropecuaria y de conservación ambiental. Ambos cuerpos hídricos cuentan con estudios de reconocimiento y delimitación, declaración como áreas de especial importancia para la conservación ambiental y Planes de Manejo Ambiental adoptados por la autoridad ambiental.

Zonas Inundables

Históricamente, la geomorfología de la Sabana de Bogotá ha sido modelada por periodos de inundación y desecación que han generado extensas zonas inundables que han sido determinantes para el uso del suelo y la planificación urbana. La gestión de estas áreas es esencial para prevenir desastres naturales y garantizar la seguridad de las inversiones industriales y residenciales. La zona delimitada en este estudio hace parte de las microcuencas de planicie, cuyo funcionamiento hidrológico se soporta en una infraestructura igualmente histórica de vallados y canales y un complejo de humedales. El rol de esta infraestructura es esencial en la regulación hídrica.

No obstante, el desarrollo urbano e industrial impulsado en muchas ocasiones sobre suelos en esta condición ha sido alcanzado mediante adecuaciones geomorfológicas de acumulación o relleno. Estas acciones, si bien permiten la habilitación de suelo, y en gran medida la mitigación de la amenaza, han ocasionado la reducción y pérdida de ecosistemas.

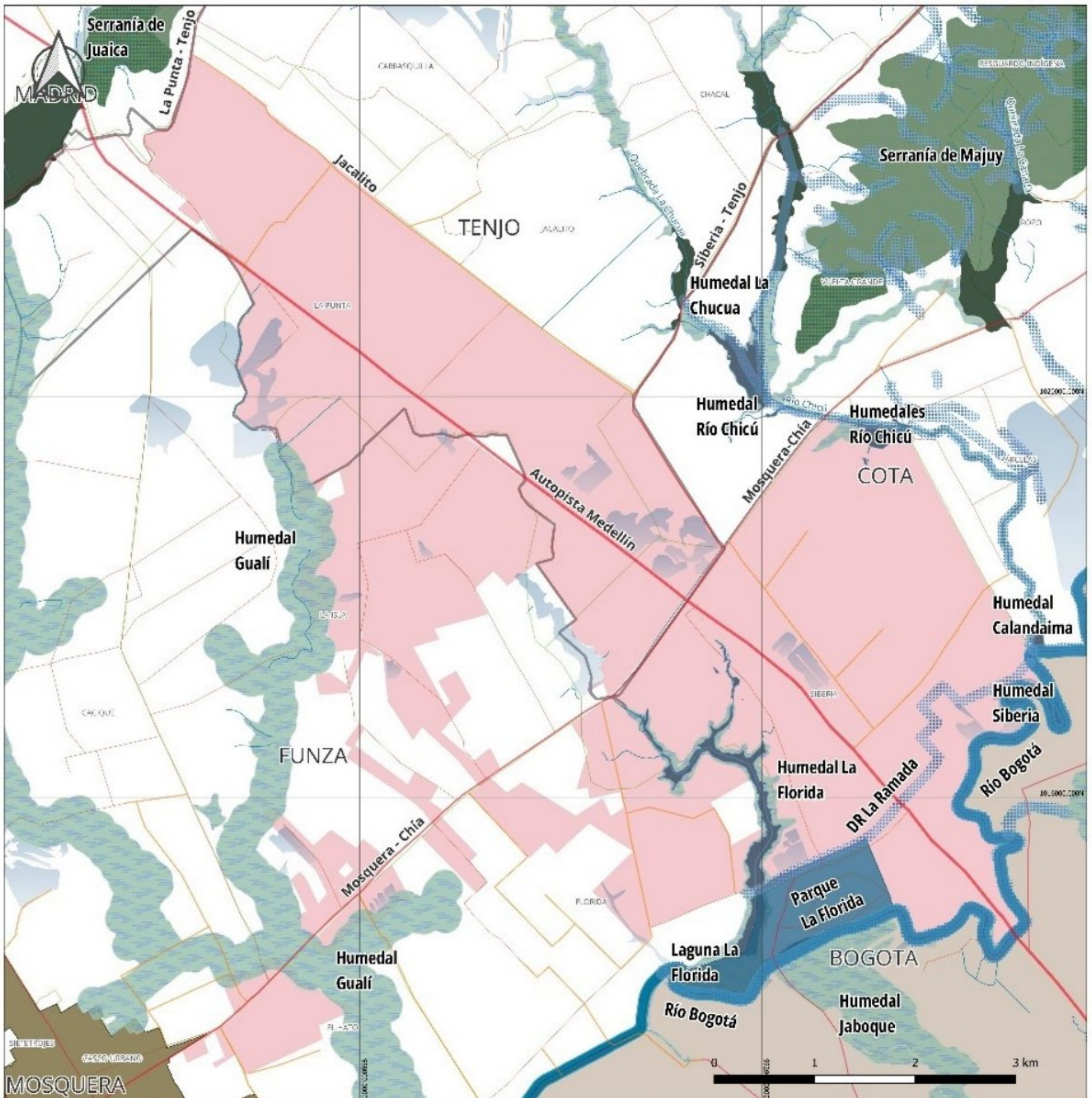
En la zona delimitada se reconocen subzonas donde históricamente se han generado inundaciones periódicas. Del mismo modo, se reconocen en los extremos sur y norte, por fuera de sus límites, dos vastas extensiones de terreno conocidas reconocidas como parte del valle aluvial de inundación, cuyo origen y propósito, naturalmente, es el de regular la acumulación de grandes volúmenes de agua.

Es importante reconocer que en la zona delimitada la dinámica de inundaciones sumada la insuficiencia de las redes de vallados y a la falta de conectividad de éstos a causa de la construcción de infraestructuras viales ha generado, en los últimos años, afectaciones y pérdidas materiales.

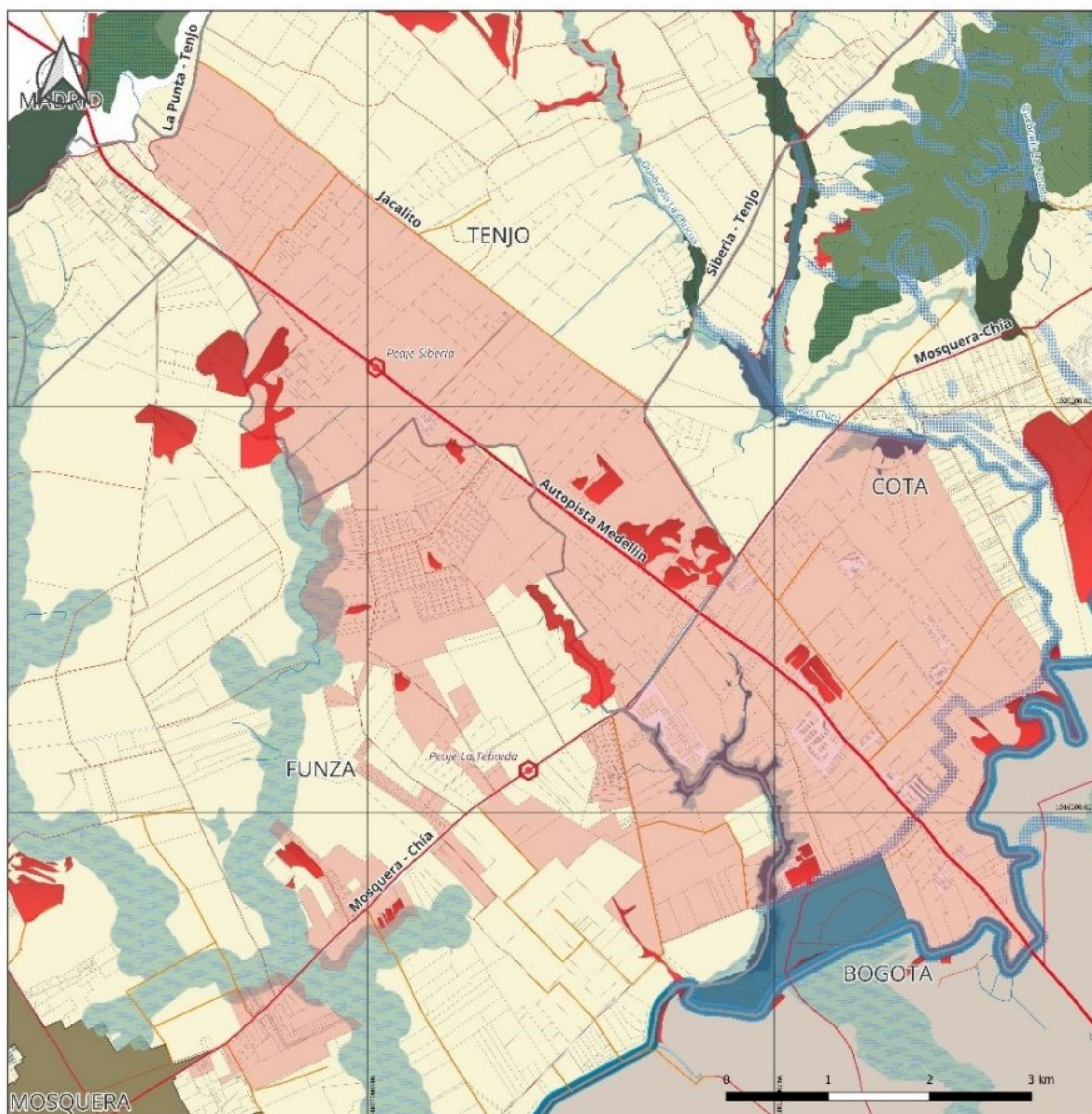
Suelos de alta capacidad agrológica

Los suelos de la Sabana de Bogotá son reconocidos por su fertilidad, lo que ha facilitado el desarrollo de una agricultura productiva y diversificada. Sin embargo, el avance urbano e industrial en estos suelos requiere una planificación cuidadosa para equilibrar el desarrollo económico con la conservación de la capacidad productiva del suelo. En términos agrológicos, se trata de suelos clases II y III, lo que los ubica en el ranking de los más fértiles del país, incluso del planeta, siendo un recurso invaluable que desempeña un papel crucial en la seguridad alimentaria y en la sostenibilidad ambiental de la región. Estos suelos, reconocidos por su fertilidad y productividad, son esenciales para

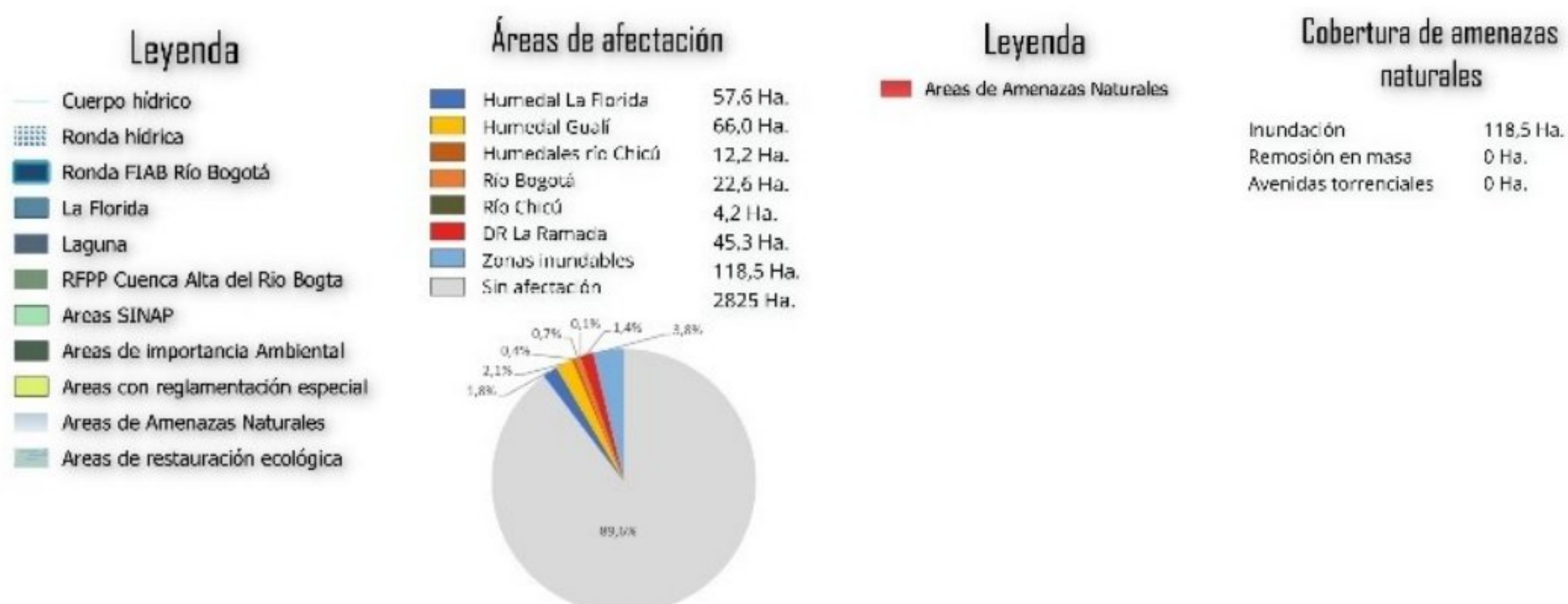
la agricultura, especialmente en un contexto donde la presión urbana e industrial amenaza con reducir las áreas cultivables. La Unidad de Planificación Rural Agropecuaria (UPRA) ha identificado y delimitado estos suelos, emitiendo recomendaciones para su protección y uso sostenible. Bajo la normativa vigente, el gobierno ha establecido medidas de protección que buscan preservar estos terrenos de alto valor agrológico, regulando su conversión para usos no agrícolas.



- 10 . Mapa de la Estructura Ecológica. Elaboración propia.



- 11 Mapa de amenazas naturales. Elaboración propia a partir de información POMCA, POT.



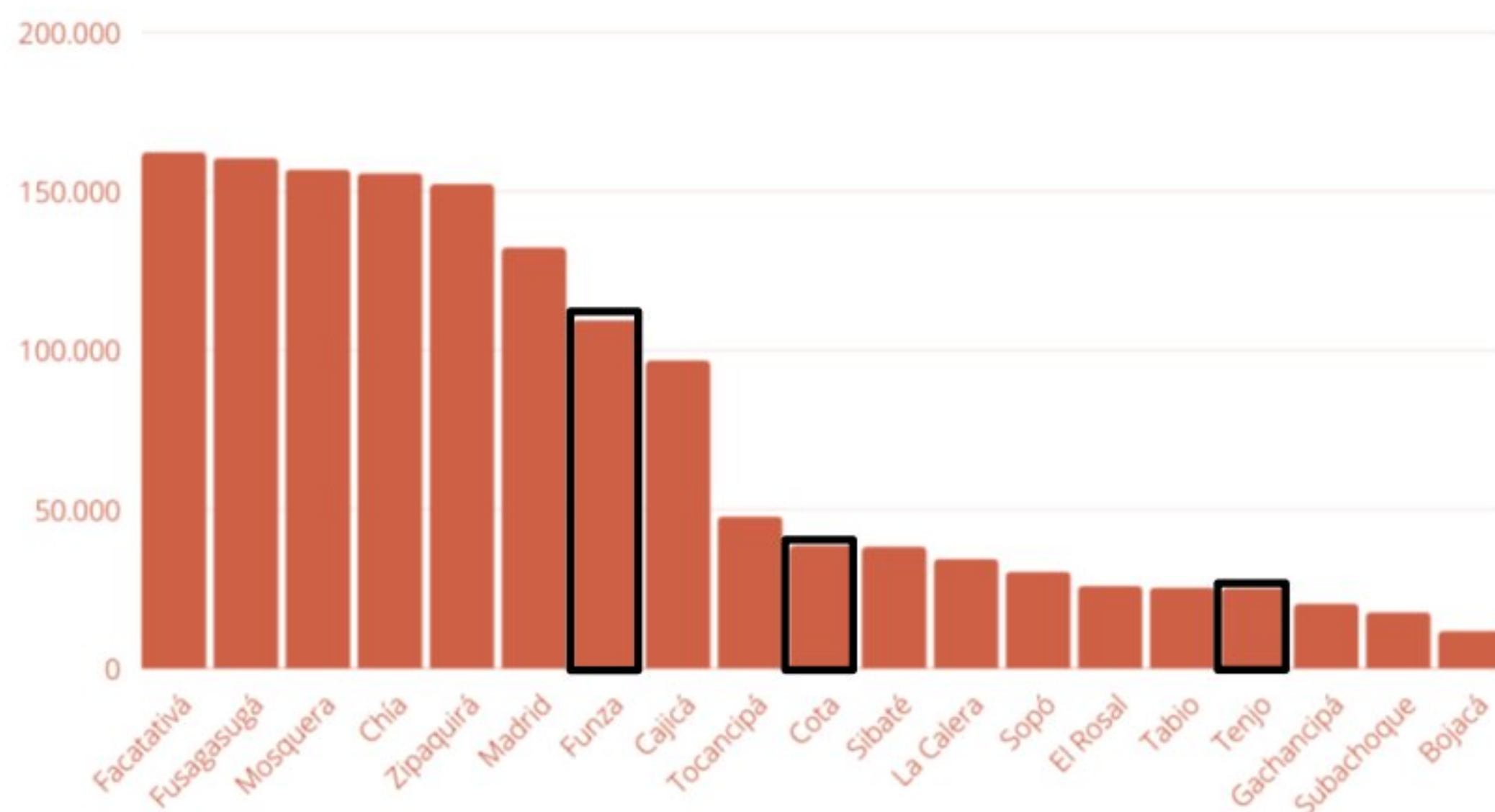
Población

Contexto demográfico

La Sabana de Bogotá constituye una región con un crecimiento demográfico significativo, influenciado tanto por su proximidad a la capital, Bogotá, como por su desarrollo urbano. Este crecimiento se refleja en las estadísticas de población y variación intercensal, mostrando una tendencia clara hacia la urbanización y la suburbanización representada, esta última, en la expansión de las áreas residenciales y comerciales sobre los suelos rurales.

Población Total

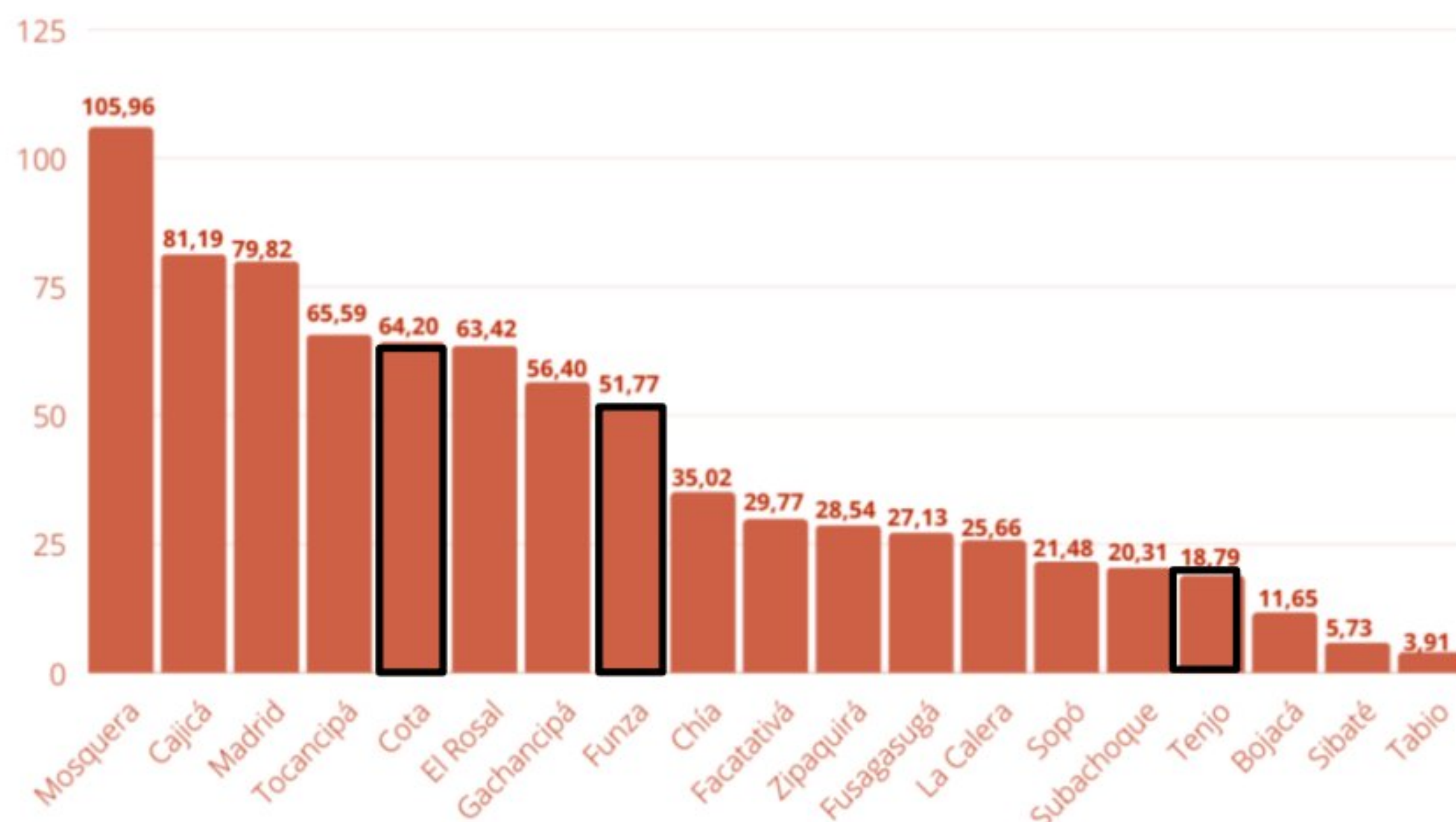
La Sabana de Bogotá ha experimentado un aumento sustancial en su población en las últimas décadas. Según los últimos censos, la región ha visto un crecimiento promedio anual del 2.5% al 3.0%, lo que ha resultado en un incremento significativo en el número de habitantes, especialmente en los municipios más cercanos a Bogotá. Municipios como Chía, Mosquera o Funza cuentan con una población que supera los 100.000 habitantes, mientras que municipios como Cota, Tenjo y El Rosal están por debajo de los 50.000 habitantes.



- 12 Población total 19 municipios de la Sabana. Fuente ODUR.

Variación Intercensal

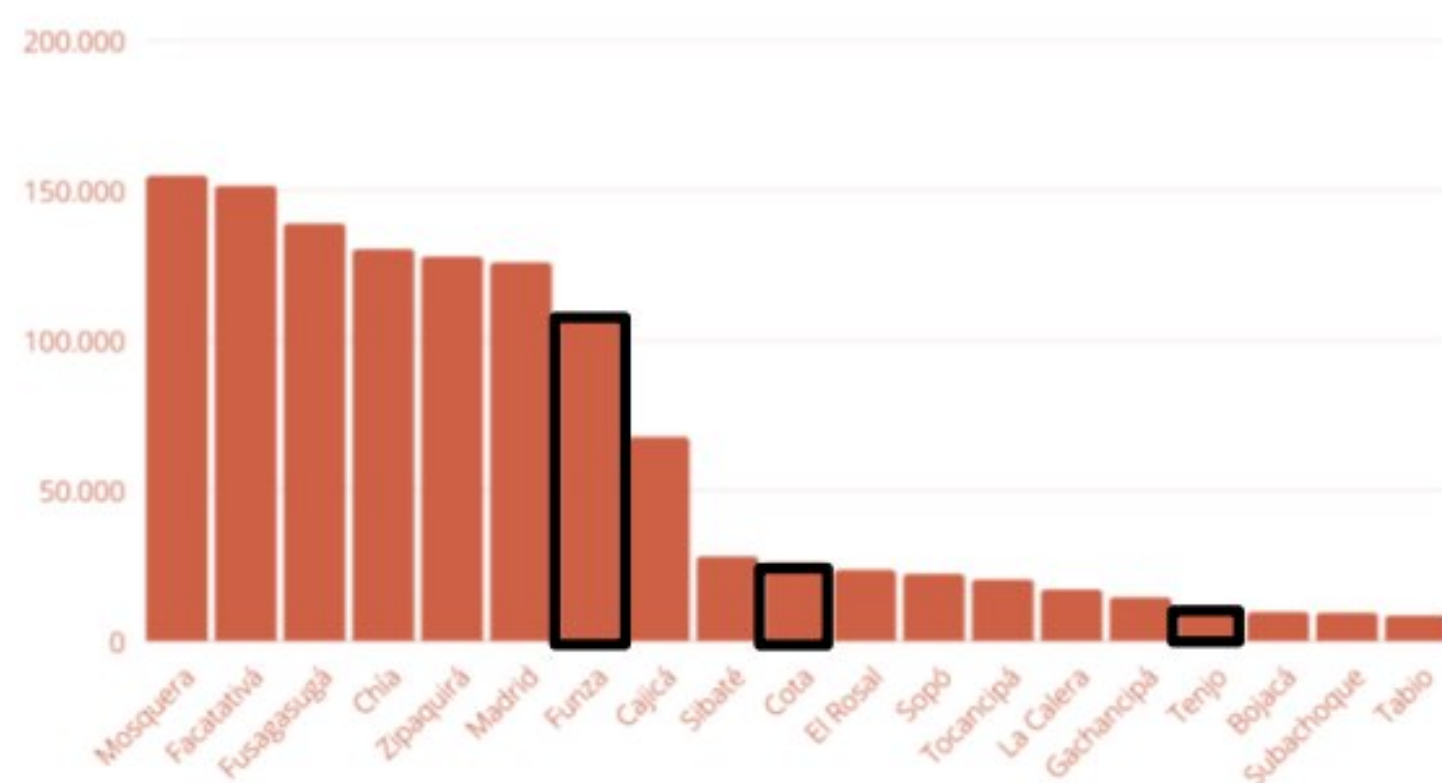
Comparando los censos de los últimos 10 a 15 años, la región ha mostrado una variación intercensal considerable. Cota, por ejemplo, ha registrado una variación superior al 60% y Funza, una variación superior al 50% en este período, en gran parte debido a la expansión de su zona urbana, la conurbación con Bogotá y la atracción de nuevos residentes vinculados a la actividad industrial. En el caso de Tenjo, la variación es inferior al 20% encontrándose dentro de los municipios con menor variación desde el 2005. Esto, debido al distanciamiento de su centro urbano de la capital.



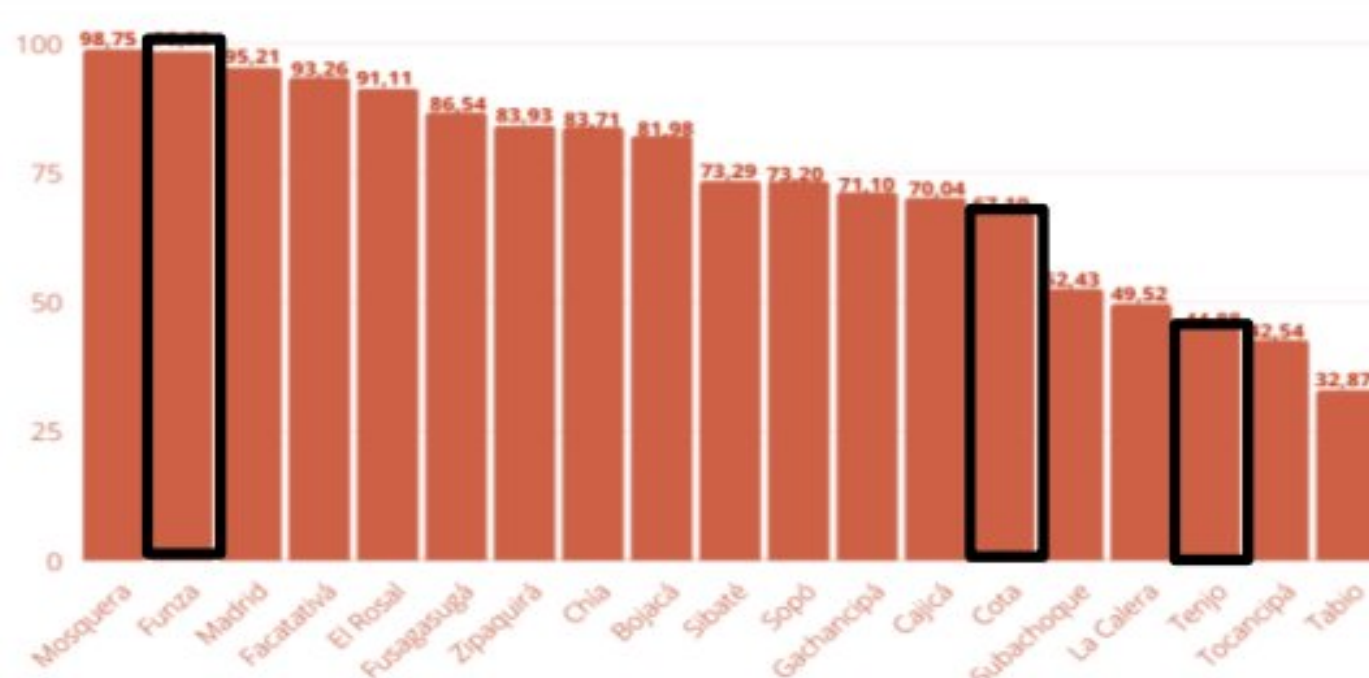
- 13 Variación porcentual intercensal 2005-2018. Fuente ODUR

Población Urbana y Rural

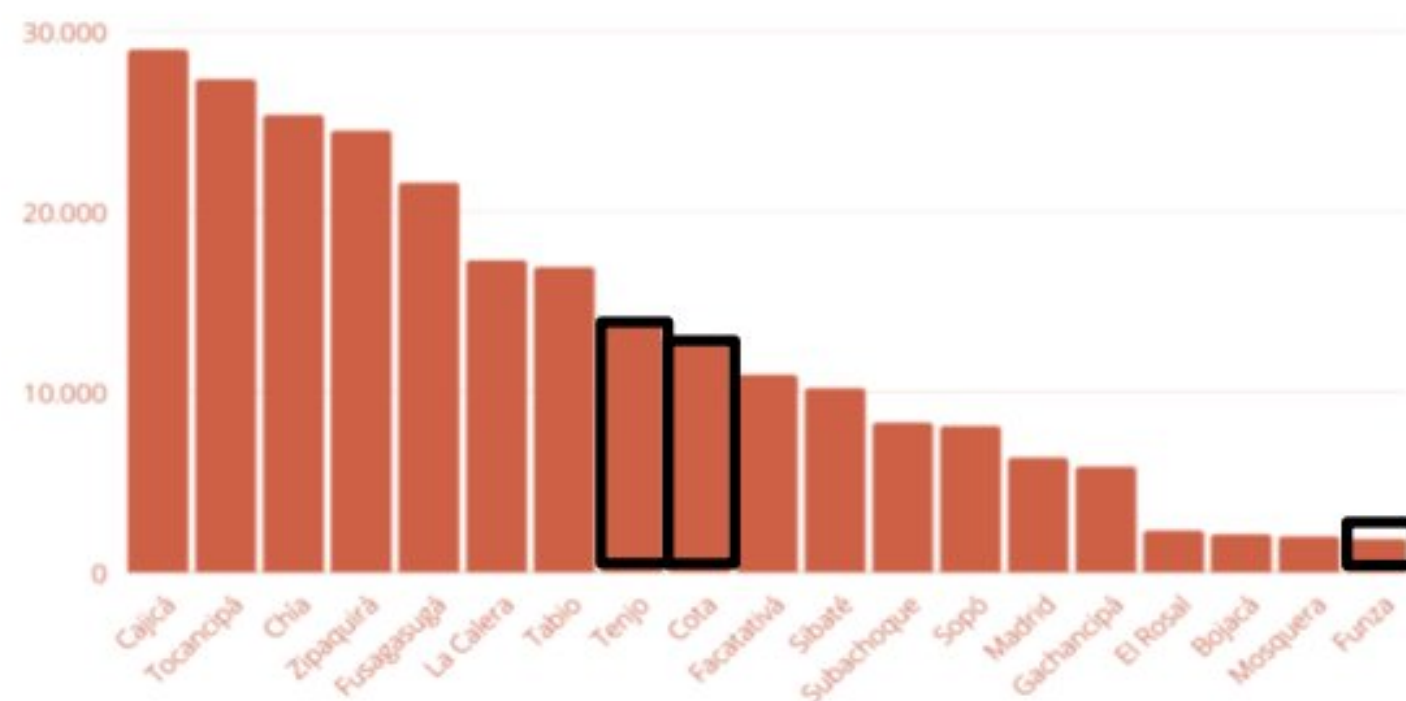
La mayor parte del crecimiento demográfico en la Sabana de Bogotá se ha concentrado en las áreas urbanas, donde la oferta de empleo, acceso a los servicios básicos y la proximidad a Bogotá son factores clave. Sin embargo, aún persisten comunidades rurales que, aunque están en menor proporción, juegan un papel importante en la estructura social y económica de la región. Por otra parte, a pesar de no encontrarse segregada la población que reside en áreas suburbanas, ésta ha pasado a constituir en las últimas décadas una proporción importante de habitantes de la región.



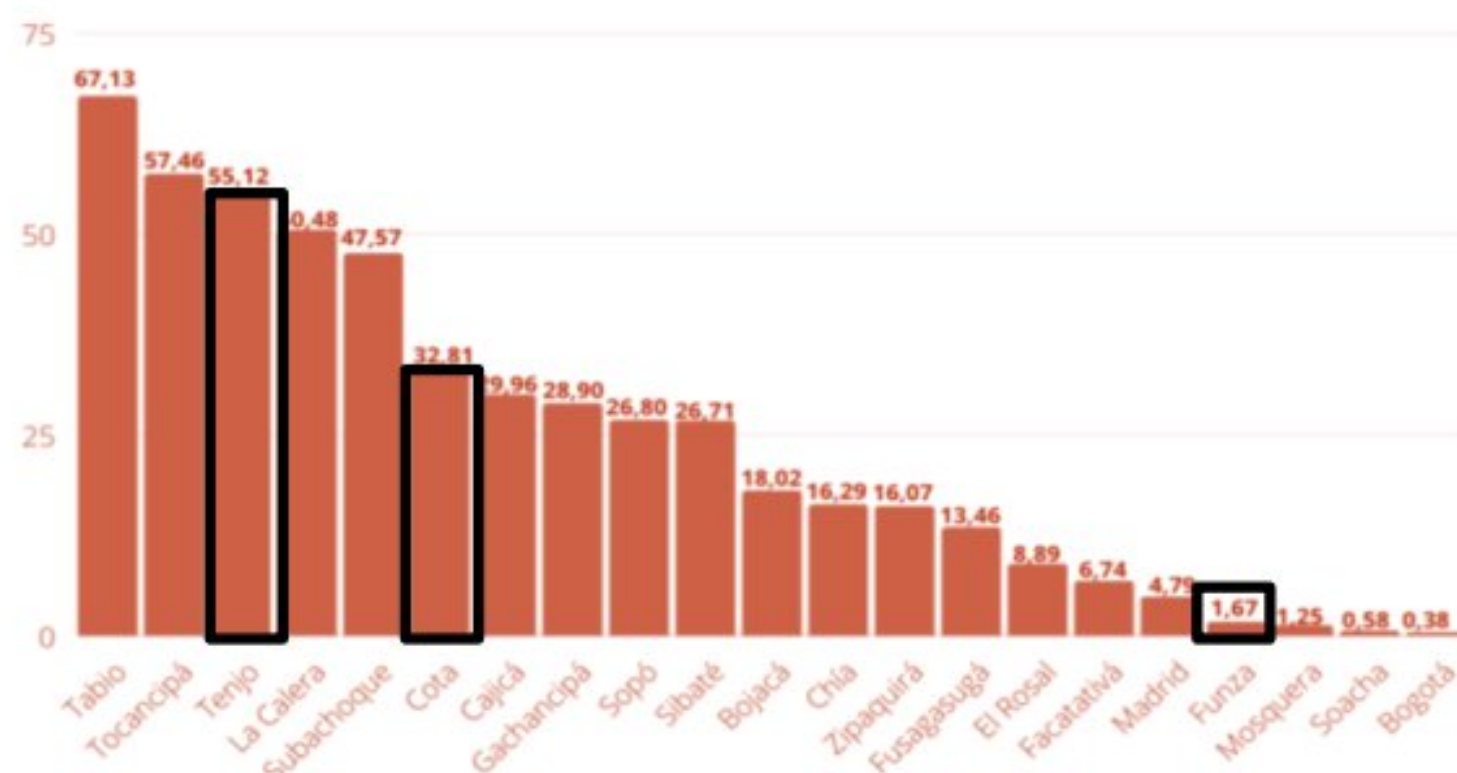
- 14 Población urbana. Fuente ODUR



- 15 Porcentaje población urbana. Fuente ODUR



- 16 Población rural. Fuente ODUR

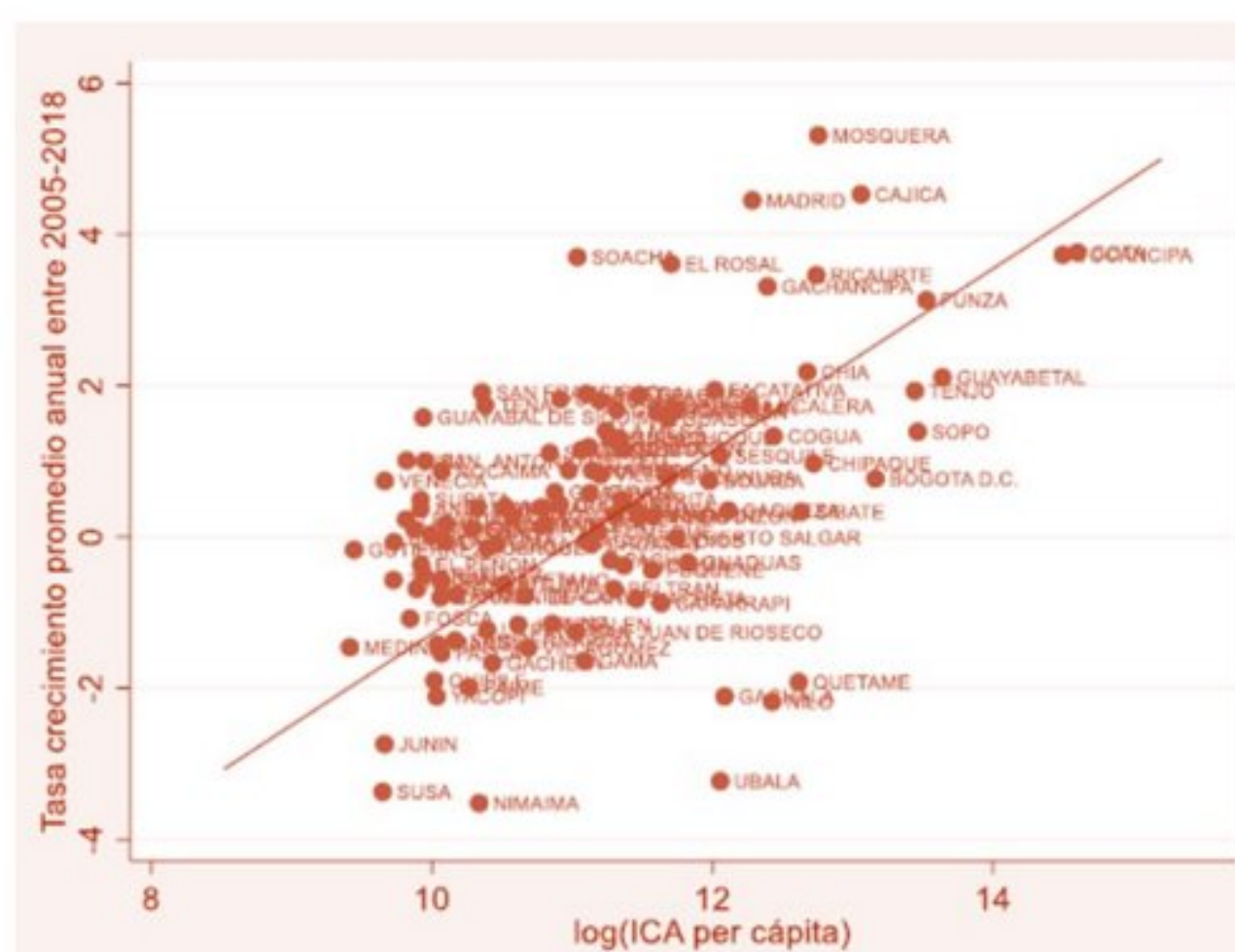


- 17 Porcentaje población rural. Fuente ODUR

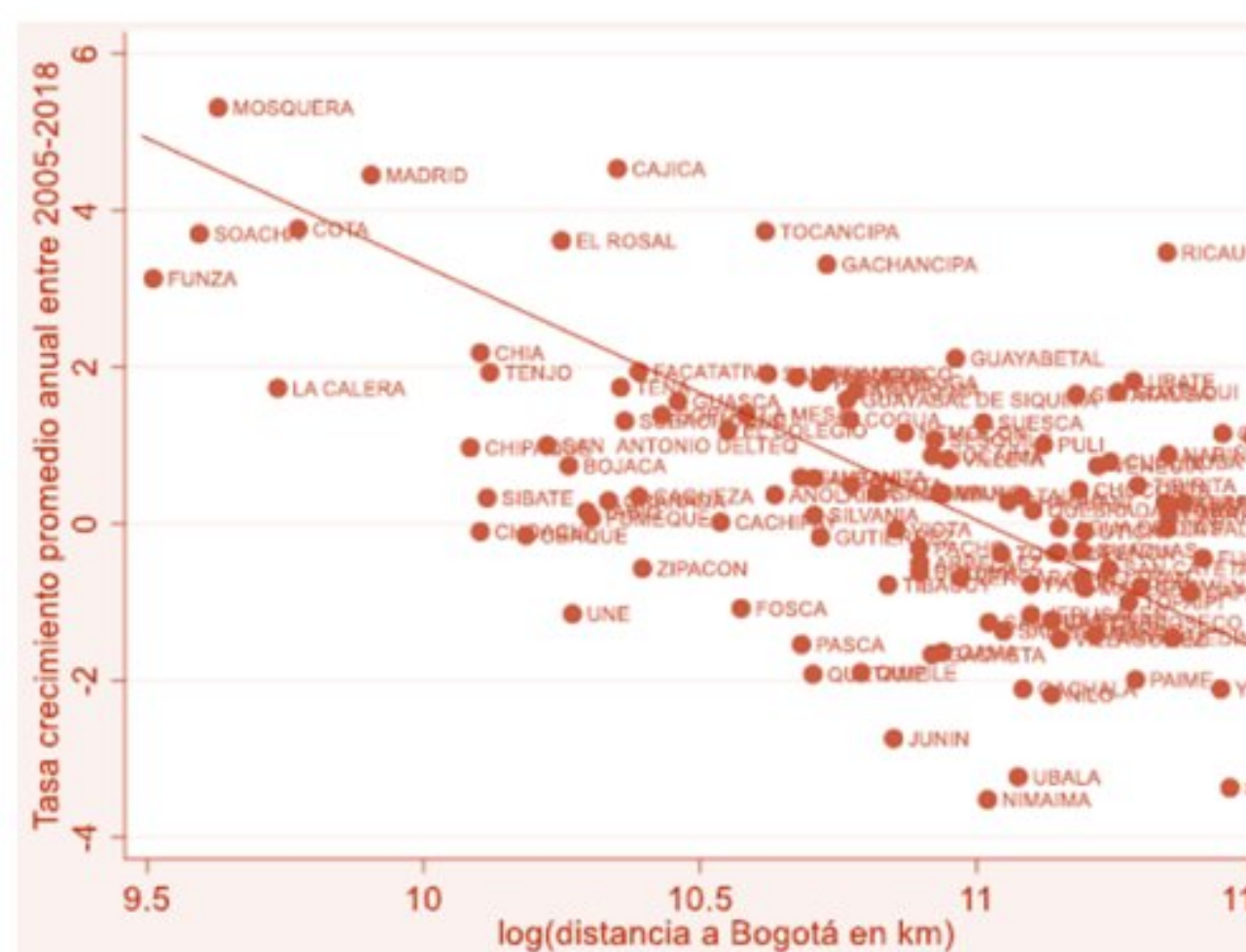
En esta relación de población urbana y rural las diferencias entre los municipios que conforman la zona industrial de occidente, Funza, Cota y Tenjo, son importantes. Funza, por ejemplo, se ubica dentro de los municipios con mayor número de habitantes urbanos en toda la Sabana de Bogotá, alcanzando un 98% de población urbana, mientras que, en Tenjo, por ejemplo, ésta solo representa el 44%. En el caso de Cota, el 67% de la población es urbana mientras que el 32% es rural. Esta estadística demuestra los movimientos poblacionales con tendencia hacia la urbanización de forma generalizada en los municipios más cercanos a la capital.

Relaciones de Crecimiento y Recaudo

El crecimiento poblacional ha ido de la mano con un aumento en el recaudo fiscal, particularmente en los impuestos de industria y comercio. Municipios como Funza y Cota, que están más cerca de Bogotá, han visto un aumento mayor en el recaudo, correlacionado con su desarrollo industrial. Sin embargo, en el caso de Cota, el ingreso per cápita, un tanto mayor que en el de Funza, lo ubica en la mejor posición, compartiendo lugar con Tocancipá, otro municipio del norte de la Sabana de Bogotá con presencia de una zona industrial importante. Municipios como Tenjo o Sopó también se encuentran dentro de los de mayor recaudo per cápita, pero con unas tasas más bajas de crecimiento poblacional correlacionada con una mayor distancia a la capital.

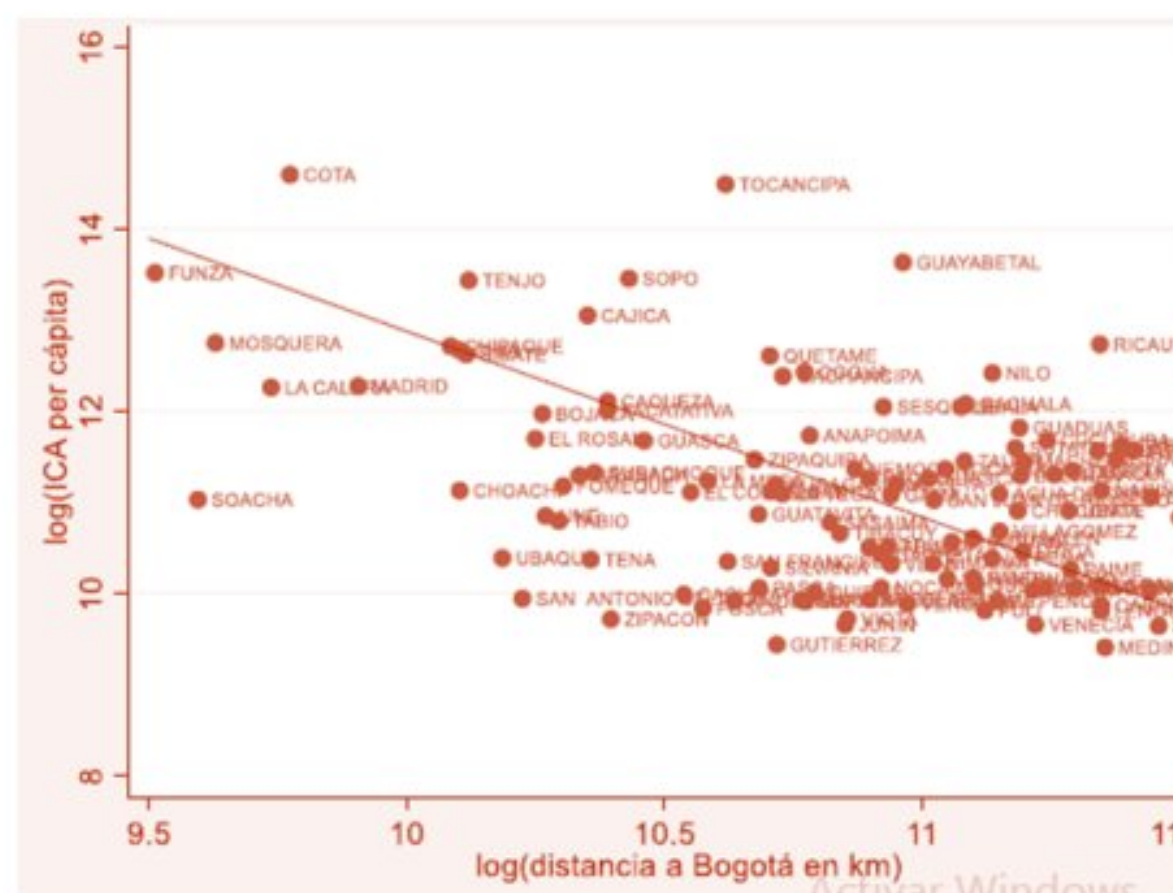


- 18 Relación entre ICA y tasa de crecimiento entre 2005 y 2018. Fuente ODUR



- 19 Relación entre Tasa de crecimiento y distancia a Bogotá. Fuente ODUR

Los municipios más cercanos a la capital no solo tienen las tasas de crecimiento poblacional más altas del departamento de Cundinamarca, sino que además tienen los ingresos per cápita más altos. En ese sentido, la Sabana de Bogotá y en especial los municipios más cercanos a la capital se han ido transformando en las últimas décadas constituyéndose en el área de influencia metropolitana. Esta dinámica se demuestra en la relación directa que existe entre el ingreso per cápita, la tasa de crecimiento poblacional y la distancia a Bogotá.



- 20 Relación entre ICA y distancia a Bogotá. Fuente ODUR

Como se observa, a mayor distancia de Bogotá disminuye el ingreso per cápita y disminuye la tasa de crecimiento poblacional. De forma general, los municipios limítrofes con la capital son aquellos con mejores ingresos per cápita y mayores tasas de crecimiento poblacional. No obstante, aquellos con áreas de desarrollo industrial tienen mejores ingresos per cápita, como los mencionados casos de Cota o Tocancipá, mientras que aquellos con importantes zonas urbanas y residenciales tienen menores ingresos per cápita, pero mayores tasas de crecimiento, como en los casos de Madrid, Mosquera o Cajicá.

Movimientos migratorios

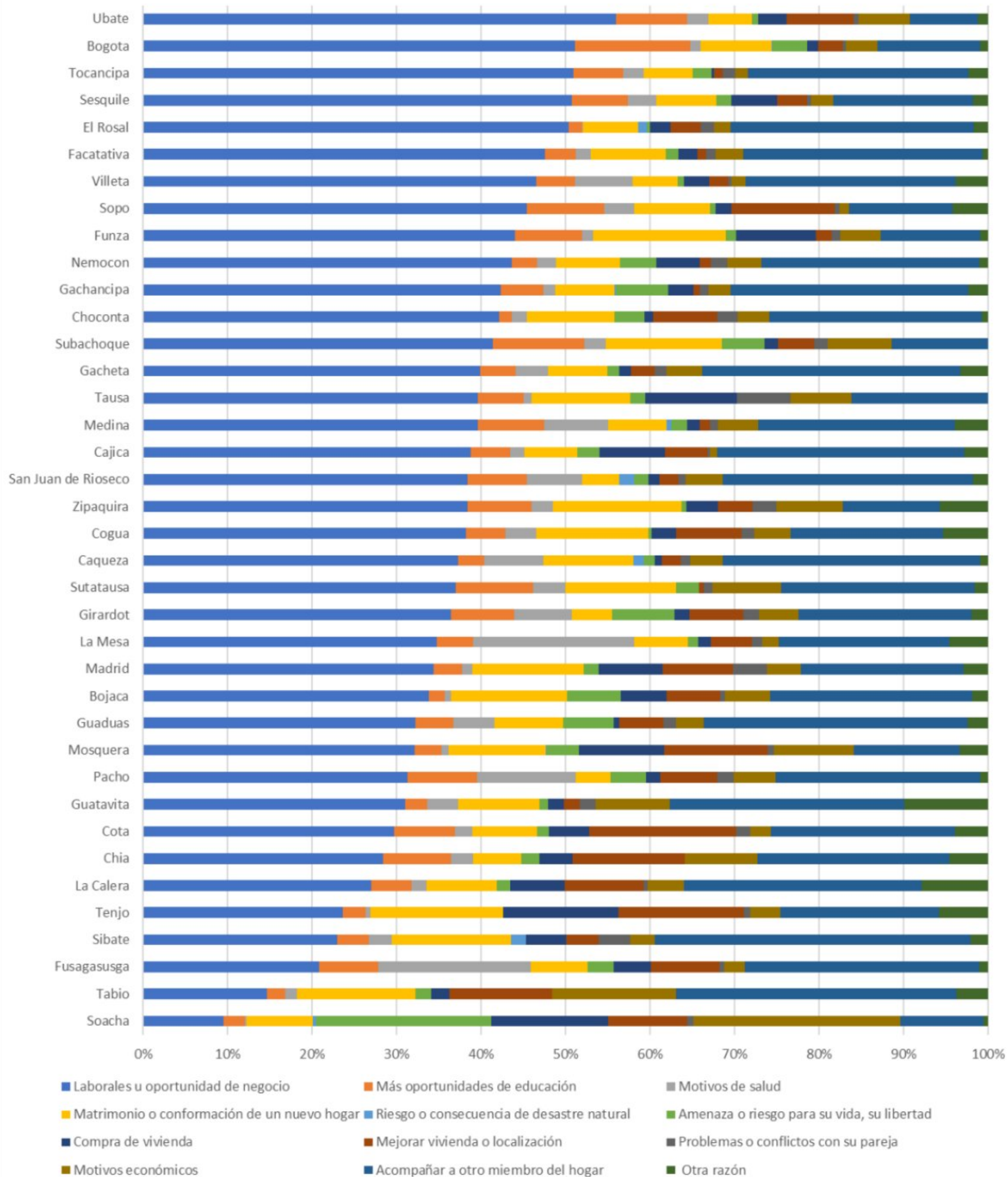
La Sabana de Bogotá ha sido un receptor importante de movimientos migratorios, tanto internos como internacionales. Estos flujos han tenido un impacto notable en la dinámica demográfica y económica de la región.

Migración Interna

La cercanía a Bogotá ha hecho que Cota, Funza y Tenjo sean destinos atractivos para personas provenientes de Bogotá, otras partes de Cundinamarca y de Colombia en general. Estos migrantes, en su mayoría, buscan mejores oportunidades de empleo y calidad de vida, impulsando el crecimiento urbano y la demanda de servicios públicos. La mayoría de población migrante en estos municipios proviene de Bogotá y una importante proporción de esta aún conserva estilos de vida y relaciones económicas con la capital, estableciendo una relación con los municipios como dormitorio.

Uno de los casos recientes y de gran importancia es la migración de comunidades indígenas Wayuu hacia el municipio de Tenjo que representa un fenómeno social y económico significativo en la región. Esta migración ha sido impulsada principalmente por la demanda de mano de obra en la agroindustria de las flores. Este sector, que es un motor económico clave en Cundinamarca, ha atraído a miles de familias Wayuu, quienes han sido desplazadas de sus territorios tradicionales en La Guajira debido a la precariedad socioeconómica y la falta de oportunidades en su región de origen. Según censos recientes, se han registrado más de 6.000 familias de esa cultura en Tenjo, lo que plantea desafíos tanto para la comunidad indígena como para el municipio en términos de integración, acceso a servicios básicos, y preservación de la identidad cultural.

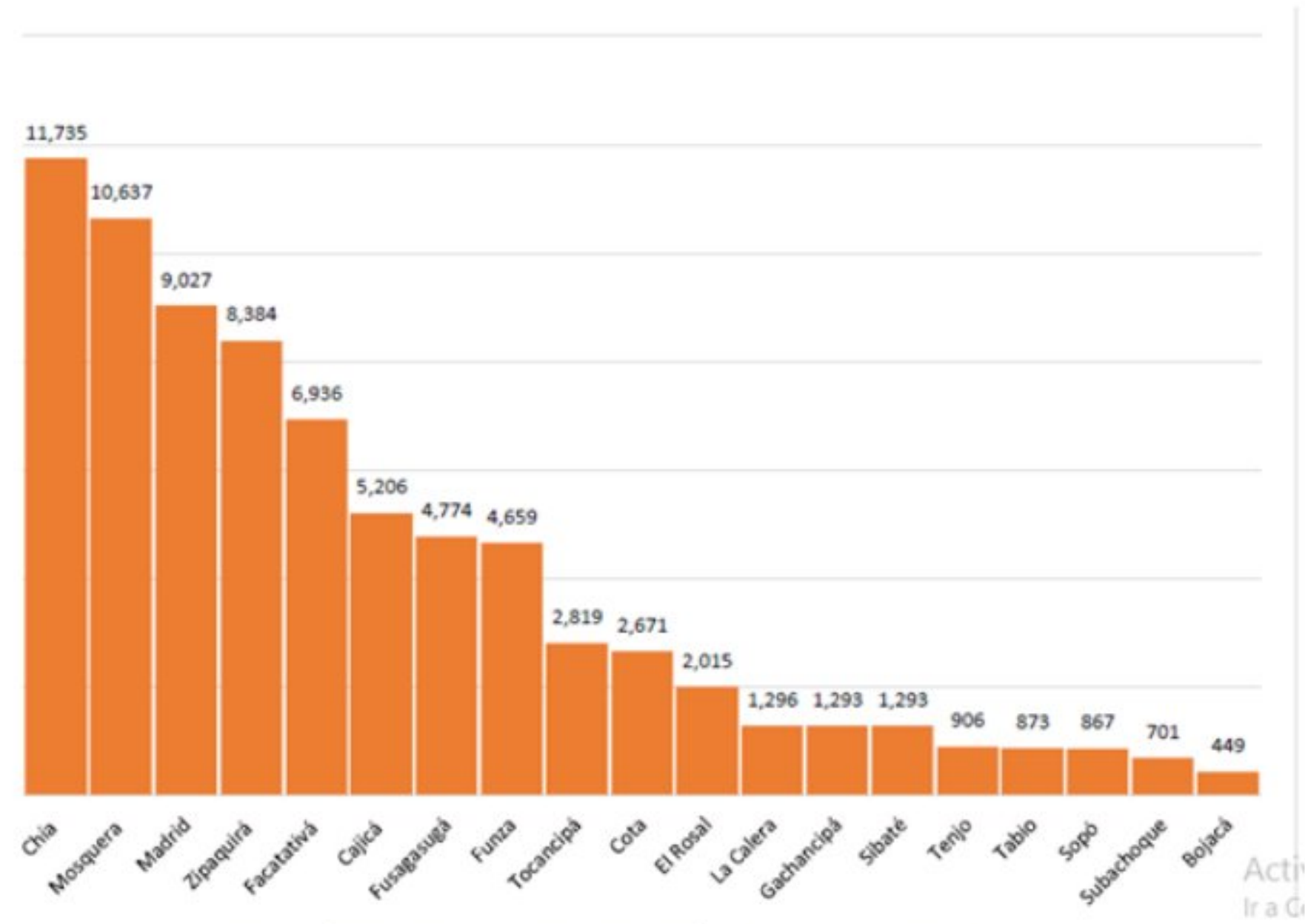
La llegada masiva de estas familias ha generado una presión considerable sobre los recursos y la infraestructura de Tenjo. El municipio enfrenta el reto de proporcionar vivienda adecuada, servicios de salud, educación, y oportunidades laborales dignas para los Wayuu, todo ello mientras se busca respetar y preservar su cultura y tradiciones. Además, la inserción de los Wayuu en la agroindustria de las flores, aunque les brinda una fuente de ingresos, a menudo se asocia con condiciones laborales precarias y bajos salarios, lo que perpetúa ciclos de pobreza y vulnerabilidad. Esta situación demanda una respuesta integral y coordinada por parte de las autoridades locales y regionales, en colaboración con el sector privado, para garantizar que la migración de los Wayuu no se convierta en un nuevo foco de marginalización y exclusión social.



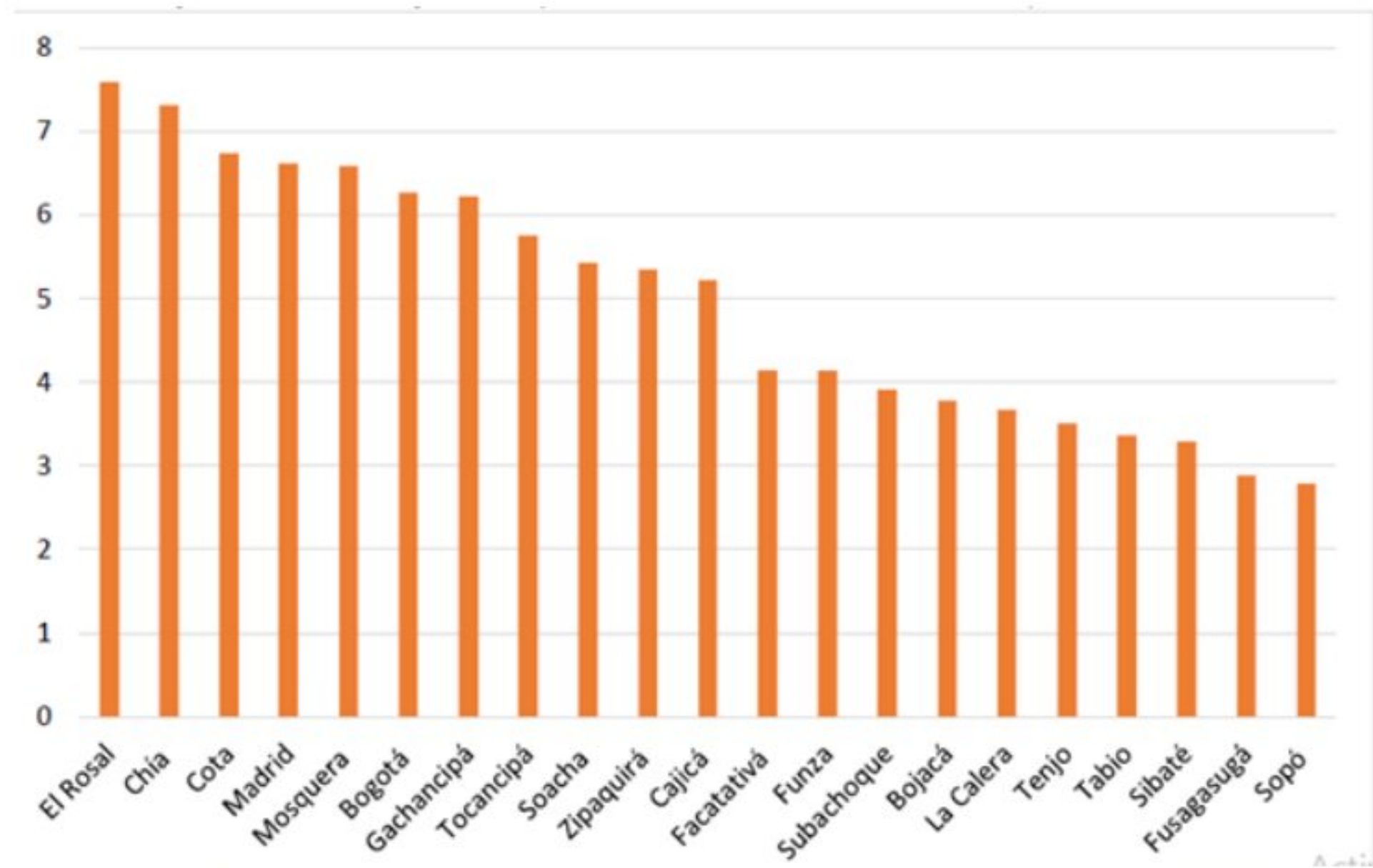
- 21 Principal razón para moverse al actual municipio de residencia 2017. Fuente ODUR

Migración Internacional y Venezolana

En los últimos años, la región ha recibido una cantidad significativa de migrantes venezolanos, quienes han llegado en busca de estabilidad económica y social. Este flujo migratorio ha incrementado la presión sobre la infraestructura urbana y los servicios, especialmente en municipios como Funza, que ha absorbido una porción considerable de esta población. Estos migrantes, aunque en su mayoría se integran al mercado laboral informal, también contribuyen a la economía local y dinamizan ciertos sectores.



- 22 Población venezolana en Bogotá y 20 municipios. Fuente ODUR.

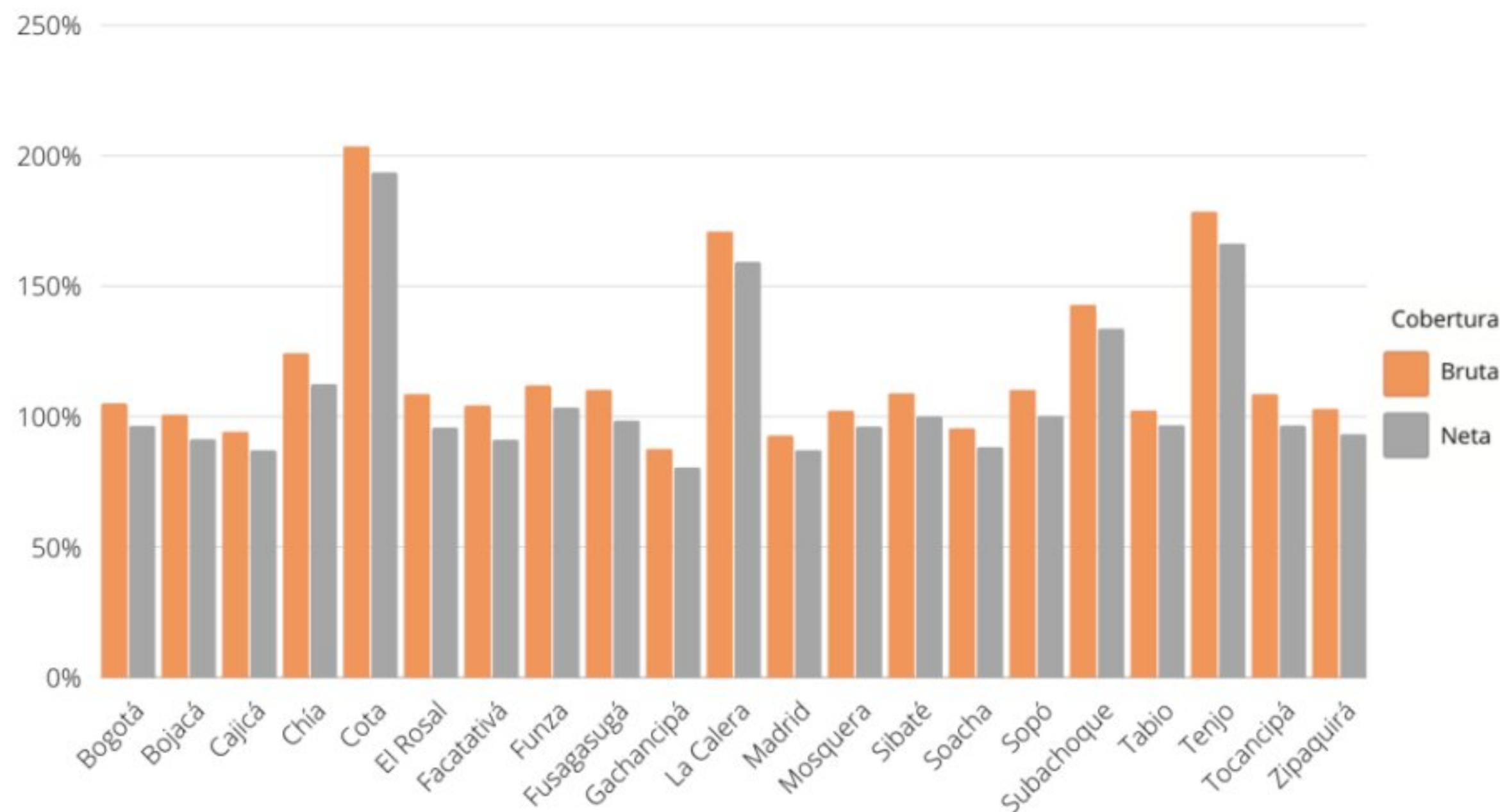


- 23 Porcentaje de población venezolana sobre población total. Fuente ODUR

Educación

El crecimiento poblacional ha generado una demanda creciente en el sector educativo, tanto en la oferta pública como privada. Asimismo, la oferta de áreas rurales ha propiciado la instalación de

colegios y universidades, campus universitarios e instituciones que buscan mejores calidades ambientales y paisajísticas.



- 24 Total, cobertura en educación. Fuente ODUR

En Cota, Funza y Tenjo, la cobertura educativa ha sido un tema prioritario, con un enfoque en expandir la capacidad de los colegios existentes y construir nuevas instituciones. Funza, por su gran crecimiento poblacional, ha visto un aumento significativo en la matrícula escolar, aunque la infraestructura educativa sigue enfrentando desafíos para satisfacer la demanda. Cota, con su conglomerado de colegios en el sector Parcelas, atiende a una gran cantidad de estudiantes de la capital, pero requiere inversiones adicionales para mantener la calidad educativa a nivel local. Tenjo, con su extensión de áreas rurales, ha trabajado en mejorar la accesibilidad a la educación en zonas más remotas, como Vuelta Grande y Jacalito.

Los niveles de educación relativamente bajos en la población de los municipios de Funza, Cota y Tenjo presentan un desafío significativo frente a la creciente demanda de capital humano calificado por parte de las industrias y el sector logístico en la región. Estos municipios, ubicados en una de las zonas industriales y logísticas más dinámicas de Cundinamarca, requieren personal capacitado en distintas áreas. Sin embargo, la brecha educativa limita la capacidad de la población local para acceder a estos empleos más especializados y bien remunerados.

La falta de acceso a educación superior y formación técnica adecuada en estos municipios no solo impide que los residentes locales puedan aprovechar las oportunidades laborales emergentes, sino que también obliga a las empresas a buscar talento fuera de la región, lo que puede incrementar los costos operativos y reducir la competitividad del área. Esta situación subraya la necesidad de implementar políticas y programas educativos que mejoren las habilidades técnicas y profesionales de la población local, incluyendo la creación de alianzas entre instituciones educativas y el sector

industrial, para asegurar que la fuerza laboral de Funza, Cota y Tenjo esté mejor equipada para satisfacer las demandas del mercado laboral moderno.

Vivienda

El sector de la vivienda en los municipios de Funza, Cota y Tenjo se encuentra bajo una presión creciente debido a la alta demanda de suelo que genera la expansión de Bogotá. Esta demanda ha impulsado una urbanización constante y acelerada en estos municipios, con un crecimiento significativo en proyectos residenciales destinados a satisfacer las necesidades de la población que busca alternativas habitacionales fuera de la capital. Sin embargo, este auge urbanístico contrasta con un déficit de vivienda a nivel local, especialmente en lo que respecta a viviendas de interés social y asequibles para la población residente. Los programas de vivienda en estos municipios son insuficientes y presentan limitaciones para atender las necesidades reales de los habitantes locales, lo que agrava las desigualdades sociales y dificulta el acceso a una vivienda digna para sectores vulnerables de la población.

De este modo, el sector vivienda debe replantearse cómo suplir la creciente demanda de residencia para los trabajadores del sector industrial y logístico. Esto no solo implica continuar con los procesos urbanos, sino hacerlo con altos estándares de calidad, accesibilidad, y sostenibilidad. Es crucial desarrollar proyectos residenciales que no solo proporcionen viviendas adecuadas, sino que también integren servicios e infraestructura que faciliten la movilidad y mejoren la calidad de vida de los residentes.

Es allí donde la conurbación emergente al occidente de la sabana, entre Funza, Mosquera y Madrid, junto con su conexión potencial al tren de cercanías de Bogotá hacia Facatativá, representa una oportunidad estratégica para desarrollar un tejido urbano bien planificado. Esta integración territorial podría optimizar la relación entre las áreas residenciales y los centros de empleo, reduciendo los tiempos de desplazamiento y mejorando el acceso a oportunidades laborales. Aprovechar esta conurbación para construir comunidades más conectadas y sostenibles es clave para responder efectivamente a las necesidades del mercado laboral local, al tiempo que se promueve un desarrollo urbano ordenado y equilibrado.

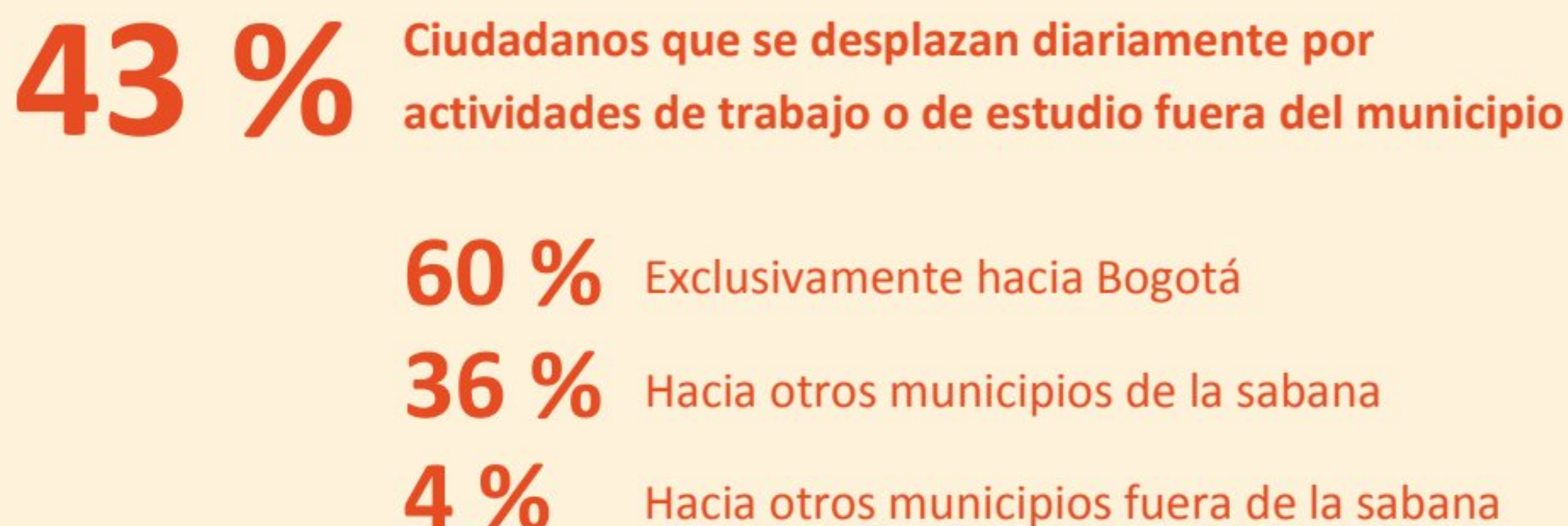
Vías y Movilidad

La Sabana de Bogotá, en particular los municipios de Cota, Funza y Tenjo, enfrenta importantes desafíos en términos de infraestructura vial y movilidad. La gestión fragmentada de las vías, con algunas administradas por concesionarios y otras por entidades territoriales, y la falta de un diálogo e inversión integrada, han resultado en una red vial insuficiente y desarticulada que no satisface plenamente las necesidades de la zona industrial y logística.

La Autopista Medellín, una de las principales arterias viales que conecta Bogotá con el occidente del país, es crucial para el transporte de pasajeros y carga. Sin embargo, la falta de gestión de vías alternas y la congestión frecuente limitan su eficiencia. Esta autopista es una vía vital para el movimiento de bienes industriales hacia los puertos marítimos y otros centros urbanos importantes, lo que subraya la necesidad de una gestión coordinada y eficiente.

Además de la Autopista Medellín, las vías departamentales Mosquera – Chía, Cerrito – La Florida y Siberia – Tenjo, juegan un papel esencial en la conectividad interna de la región. Sin embargo, estas vías a menudo carecen de la infraestructura necesaria y no reciben inversiones proporcionales a su importancia estratégica. La gestión de estas vías por diferentes entidades genera una falta de coherencia en las políticas de mantenimiento y expansión.

La Sabana de Bogotá soporta un volumen significativo de pasajeros y carga que se moviliza diariamente por estas vías. El tráfico de carga, esencial para la operación de las industrias, enfrenta retrasos debido a la congestión y a la infraestructura vial insuficiente. A su vez, el volumen de pasajeros que utiliza estas rutas para desplazarse a sus lugares de trabajo y otros destinos también se ve afectado por la falta de eficiencia en la red vial.



Fuente: 2da encuesta de percepción ciudadana, Sabana Centro Cómo Vamos. 2023

Planes Viales Municipales

Los planes viales municipales, aunque bien intencionados, a menudo operan de manera aislada sin una visión integral que abarque toda la región. Esta fragmentación resulta en una red vial que no optimiza la movilidad ni para los residentes ni para las empresas industriales. La falta de integración en la planificación vial impide la creación de corredores eficientes para el tránsito de mercancías y personas.

En ese sentido, es importante reconocer la necesidad de un instrumento que integre los planes viales municipales, cuyo objeto sea el de planificar e integrar la infraestructura vial de la zona industrial y logística. La relevancia de este instrumento radica en la dinámica compartida por los tres municipios alrededor de un nodo de actividades interrelacionadas. Articular los planes viales en un solo instrumento no solo mejorará la eficiencia de la movilidad en la región, sino que también reforzará la capacidad de la zona para competir a nivel nacional e internacional, promoviendo un desarrollo económico sostenible y equilibrado.

Por otra parte, la instalación de dos peajes (Siberia y La Tebaida), tan cerca uno del otro y en un sector de alto flujo vehicular de transporte de pasajeros y de carga, limita las posibilidades de desarrollo económico creando una especie de barrera que impide que la actividad industrial y logística se desenvuelva con una dinámica equilibrada.

A nivel de proyectos de infraestructura vial, la Vía Perimetral de la Sabana se presenta como una oportunidad clave para el mejoramiento de la movilidad y el desarrollo económico de la región. Además de su función principal de descongestionar el tráfico regional al desviar el tránsito de largo recorrido que actualmente atraviesa Bogotá, esta vía ofrece una oportunidad estratégica para mejorar la conectividad de la zona industrial y logística de Funza, Cota, Tenjo y otros municipios cercanos. Al atravesar la Sabana sin ingresar a la capital, la Vía Perimetral facilita la conexión directa de estos municipios con los principales mercados nacionales y regionales, optimizando el transporte de mercancías y reduciendo los tiempos y costos logísticos. Esta infraestructura se convierte así en un factor crucial para fortalecer la competitividad de la región y atraer nuevas inversiones en el sector industrial y logístico.

Dotación y equipamiento público

La infraestructura y el equipamiento público en la zona, que abarca los municipios de Cota, Funza y Tenjo, es insuficiente y presenta serias deficiencias en varias categorías críticas para el desarrollo sostenible y la calidad de vida de la población.

Seguridad y Atención

La seguridad y la capacidad de respuesta ante emergencias en la región son preocupantes. La única caseta de policía departamental se encuentra en estado de abandono, lo que deja a la zona desprotegida y sin presencia policial adecuada. La estación de bomberos, aunque existente, es pequeña y carece de los recursos necesarios para atender eficientemente las demandas de la zona industrial y logística, lo que pone en riesgo tanto a los trabajadores como a las instalaciones industriales en caso de emergencia.

Recreación y Espacio Público

En cuanto a recreación y espacio público, destaca el parque La Florida, un importante espacio regional que ofrece diversas actividades como un lago, campos de golf y zonas verdes, proporcionando un lugar de esparcimiento significativo para la comunidad. Además, en Funza están proyectados el complejo deportivo Villa del Sol, la Puerta Urbana y el Parque Metropolitano, que representan futuras oportunidades para mejorar la oferta recreativa y de espacio público en la región.

El eje ambiental de Parcelas también es un componente relevante, aunque no se encuentra consolidado sí representa una oportunidad para proporcionar un corredor verde que mejore la conectividad ecológica y el acceso a espacios naturales para los residentes.

Educación

El sector educativo cuenta con una variedad de colegios públicos y privados. Destacan los colegios del sector Parcelas en Cota, que, atendiendo a más de 5,000 estudiantes, conforman un grupo amplio y variado de instituciones, proporcionando educación a una gran parte de la población bogotana. Las escuelas rurales de Vuelta Grande y Jacalito también son importantes para la educación en áreas menos urbanizadas, aunque probablemente necesiten mejoras en infraestructura y recursos.

Culto

En la categoría de culto, la parroquia San Nicolás en el sector La Punta, en Tenjo, es un punto central para la comunidad religiosa, ofreciendo un espacio de encuentro y apoyo espiritual.

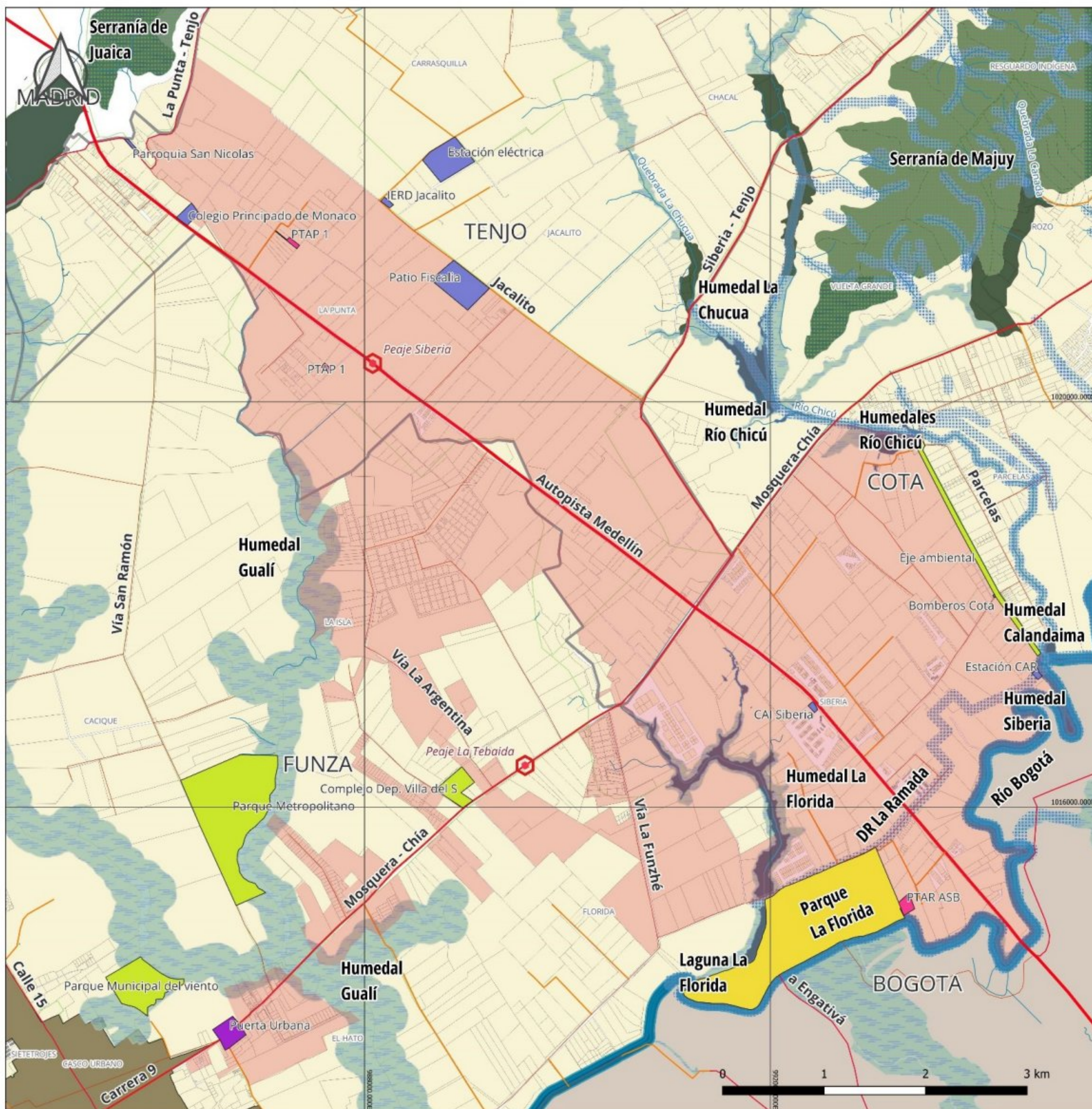
Infraestructuras de Servicios

La región también cuenta con infraestructuras esenciales de servicios. La Planta de Tratamiento de Aguas Residuales (PTAR) de Aguas de la Sabana SA y las PTAR 1 y PTAR 2 del municipio de Tenjo son cruciales para la gestión de aguas residuales, contribuyendo a la sostenibilidad ambiental. Por su parte, la estación de bombeo de La Ramada y la estación eléctrica ubicada en Tenjo son fundamentales para asegurar el suministro continuo de agua y electricidad a la zona industrial y sus alrededores.

No obstante, en las dos décadas de desarrollo de la zona industrial de Funza, Cota y Tenjo, los servicios públicos, en especial el suministro de agua potable y el tratamiento de aguas residuales, han evidenciado serias deficiencias. Estos municipios, a nivel administrativo no han demostrado la capacidad para prestar un servicio de calidad acorde con el crecimiento acelerado de la industria y la logística en la región. La falta de extensión suficiente de redes, tecnología adecuada y la inversión necesaria han llevado a una cobertura insuficiente y a una infraestructura inadecuada. Como resultado, el sector privado ha tenido que buscar alternativas de autogestión para garantizar el abastecimiento de agua y el tratamiento de sus aguas residuales, recurriendo a soluciones propias para suplir estas carencias y asegurar la continuidad de sus operaciones.

Otras categorías

Entre otros equipamientos importantes, en la zona delimitada se encuentra el patio de la Fiscalía en Tenjo, que juega un papel en la administración de justicia y la seguridad legal en la región. Además, existen equipamientos privados de alto impacto como el Coliseo Medplus y el parque cementerio, ubicados sobre la Autopista Medellín, que sirven principalmente a la población de otras regiones, en especial de la capital. Es notable que las grandes instalaciones en la zona son de carácter privado y no esenciales para la comunidad local. Un ejemplo destacado es el Coliseo MedPlus, una infraestructura destinada a eventos privados. Aunque este equipamiento contribuye al dinamismo de la región, su impacto en la movilidad es considerable. Durante los días de eventos, la gran afluencia de personas y vehículos hacia el coliseo genera atascos significativos que pueden durar varias horas, afectando tanto el tránsito local como la operación de las actividades industriales y logísticas cercanas. Este fenómeno subraya la necesidad de una mejor planificación y gestión del espacio público y la movilidad en la región, para mitigar los efectos negativos de estos grandes equipamientos privados en la vida diaria de los municipios.



- 26 Mapa de equipamiento y dotación. Elaboración propia.

Leyenda		Áreas de afectación	
	Espacio público existente	Humedal La Florida	57,6 Ha.
	Espacio público propuesto	Humedal Gualí	66,0 Ha.
	Equipamiento existente	H	
	Equipamiento propuesto		
	Saneamiento		

Aspectos Tributarios

Dentro de las determinantes que definen la zona industrial y logística que abarca los municipios de Cota, Funza y Tenjo, los aspectos tributarios son factor clave para la instalación de nuevas empresas. En esta zona se ofrece una serie de incentivos tributarios diseñados para atraer y fomentar la inversión empresarial. Estos incentivos juegan un papel crucial en la promoción del desarrollo económico local y en la competitividad de la región.

Incentivos sobre el Impuesto de Industria y Comercio

Uno de los principales beneficios tributarios que los tres municipios otorgan a las empresas que se instalan en la zona es una reducción porcentual en el impuesto de industria y comercio. Este beneficio se mantiene vigente durante un período de 10 años en los municipios de Funza y Cota, y de 5 años en el caso de Tenjo, proporcionando un alivio fiscal significativo para las empresas durante sus primeros años de operación, cuando los costos de establecimiento y consolidación son más altos.

- **Cota:** Ofrece una reducción escalonada del impuesto de industria y comercio, comenzando con un 70% de descuento en el primer año, seguido por un 60%, 50%, 40% y 30% en los siguientes cuatro años respectivamente, y de allí una reducción escalonada de 5% durante los siguientes 5 años.
- **Funza:** Implementa una política similar, proporcionando un descuento del 80% durante el primer año, que luego disminuye un 10% anual en los siguientes nueve años.
- **Tenjo:** Ofrece una reducción del 60% en el primer año y una reducción escalonada de un 10% anual en los siguientes 4 años del beneficio.

Adicionalmente, en el caso del municipio de Tenjo, la oferta de beneficios tributarios sobre el impuesto de industria y comercio incluye un segundo incentivo a los proyectos de ampliación que impliquen aumento en la producción, un tercer incentivo por emplear población diversamente hábil, un cuarto incentivo a la empleabilidad de personas oriundas del municipio, un quinto incentivo por emplear personas menores de 25 años, madres cabeza de hogar y personas mayores de 40 años; y un sexto incentivo por realizar actividades de compra de bienes y/o servicios a pequeñas y medianas empresas con sede en el municipio de Tenjo.

Estos incentivos son un atractivo poderoso para las empresas que buscan minimizar sus costos fiscales iniciales y aumentar su viabilidad económica en la región.

Impuesto Predial Unificado

Además de los incentivos sobre el impuesto de industria y comercio, es importante considerar las tarifas del impuesto predial unificado, ya que también afectan los costos operativos de las empresas.

-
- **Cota:** Presenta las tarifas del impuesto predial más altas de la zona, con una tasa promedio del 15.6 por mil sobre el valor catastral de la propiedad.
 - **Funza:** Las tarifas del impuesto predial en Funza son inferiores, con una tasa variable según rangos, que inicia en un 6 por mil para predios cuyo valor no supere los 50 millones de pesos, y va aumentando un punto millar en cada rango. Al rango de predios entre 300 y 500 millones le corresponde una tasa de 10 por mil, y a aquellos que superan un valor de 5 mil millones, una tasa del 15 por mil que, siendo la más alta de ese municipio, se encuentra por debajo de la más baja para Cota.
 - **Tenjo:** Ofrece la tasa más baja entre los tres municipios, con un promedio del 7 por mil, lo cual es un incentivo adicional para las empresas que buscan minimizar sus costos operativos fijos. Los rangos establecen tasas que van desde el 5 por mil hasta el 8,4 por mil.

Normativa urbanística

La normativa urbanística en la zona industrial y logística, adoptada mediante los instrumentos de ordenamiento territorial de los tres municipios, establece lineamientos para el desarrollo y uso del suelo. Estos lineamientos son esenciales para asegurar un crecimiento ordenado y sostenible, garantizando tanto la eficiencia económica como el desarrollo armónico en la región.

Usos permitidos

De acuerdo a las determinantes de ordenamiento territorial de la Ley 388 de 1997, los usos del suelo se clasifican en principales, compatibles, condicionados y prohibidos. Los usos permitidos del suelo en la zona industrial y logística se establecen además en el instrumento de ordenación y manejo de la cuenca alta del río Bogotá -POMCA, y son aplicables a toda región. Estos, de forma generalizada para las áreas declaradas como de actividad industrial, comercial y logística, incluyen:

- Industria Ligera: Actividades industriales que no generan altos niveles de contaminación ni ruidos excesivos.
- Industria Pesada: Actividades industriales más intensivas, sujetas a regulaciones ambientales estrictas.
- Comercio y Servicios: Zonas designadas para comercios y servicios que apoyan la actividad industrial, como restaurantes, bancos y centros de logística.
- Servicios especiales: Actividades de logística o con regímenes especiales como zonas francas terrestres.
- Equipamientos Públicos: Áreas destinadas a servicios públicos y comunitarios, como estaciones de policía, centros de salud y espacios recreativos.

Por otra parte, en aquellos predios con áreas en las zonas de influencia de suelos de protección ambiental como humedales o rondas de ríos, los usos permitidos determinados por la autoridad ambiental CAR, incluye únicamente la instalación de infraestructuras necesarias para el manejo o regulación hídrica, tales como estaciones de bombeo o similares.

En relación a los usos prohibidos o no permitidos en la zona industrial, de forma generalizada incluyen el desarrollo de zonas residenciales.

Índices de ocupación y construcción

La edificabilidad permitida, es decir, la relación entre el área de terreno y las posibilidades de desarrollo en términos de ocupación y altura es determinada mediante los índices de ocupación y construcción, siguiendo los lineamientos para el desarrollo del suelo rural contenidos en el decreto nacional 3600 de 2007.

- **Índice de Ocupación:** Los índices de ocupación permiten definir el porcentaje máximo del terreno que puede ser cubierto por edificaciones. En la Sabana de Bogotá aplican las determinantes del Decreto 3600 de 2007, que establece un índice máximo de ocupación del 30%, o del 50% para la modalidad de parque o conjunto industrial siempre que se desarrolle como mínimo una unidad de 6 hectáreas, permitiendo un uso intensivo del suelo industrial mientras se mantiene un espacio suficiente para áreas verdes y servicios. No obstante, los desarrollos anteriores a dicha norma llegaron a obtener índices superiores.
- **Índice de Construcción:** El índice de construcción, que determina la densidad de edificación permitida, varía entre 1.5 y 2.0 veces la superficie del terreno. Esto permite construcciones de mediana altura, optimizando el uso del espacio vertical. Para la instalación de estructuras especiales como torres o antenas se determinan algunas excepciones.

Cesiones públicas

Las cesiones públicas son áreas que los desarrolladores deben destinar para uso público, como parques, vías y equipamientos públicos. En la zona industrial y logística, las cesiones suelen representar entre el 7% y el 15% del área total del proyecto, garantizando espacios públicos adecuados para los habitantes y trabajadores de la zona, así como el desarrollo de la red vial.

Estos índices pueden variar de acuerdo a las condiciones especiales que presente determinado terreno o proyecto, y se incluyen dentro de las posibilidades la compensación en otro terreno, la compensación en dinero y las cesiones adicionales con compensación en edificabilidad.

En los tres municipios se encuentran definidos porcentajes de cesión mínimos para vías, espacio público y equipamiento comunitario. De este modo se garantiza la disponibilidad de suelo y/o recursos para la ejecución de la infraestructura pública necesaria como soporte de la actividad industrial y comercial.

Franjas de retiro

El desarrollo de los predios que se encuentran afectados por el trazado de las vías de los planes viales, vías de primer o de segundo orden, debe garantizar el retiro sobre las franjas de afectación, las cuales constituyen espacios de reserva vial. Una vez delimitadas, se puede realizar el cálculo de cesiones públicas sobre la parte restante o área neta urbanizable.

Cuotas de estacionamientos

La normativa establece cuotas mínimas de estacionamientos para asegurar que las nuevas edificaciones cuenten con suficientes plazas para vehículos, evitando problemas de congestión y estacionamiento en la vía pública. En general, se establece un número de plazas mínimo para estacionamiento en relación al área construida efectiva para cada uso. Adicionalmente, se desagregan las cuotas de estacionamiento en públicos y privados, cupos para camiones y vehículos de carga.

De forma generalizada, se requiere al menos un mínimo de una plaza de estacionamiento por cada 100 metros cuadrados de área construida. En áreas de alta densidad industrial, esta cuota puede aumentar para acomodar el mayor volumen de vehículos. Todos los desarrollos requieren de zonas de cargue y descargue y áreas de maniobra para tractocamiones.

Aislamientos

Los aislamientos son las distancias mínimas que deben mantenerse entre las edificaciones y los límites del terreno. Estas distancias son esenciales para garantizar la privacidad, la ventilación y la iluminación natural. En la zona industrial y logística, los aislamientos suelen ser de al menos 5 metros en las partes laterales y 10 metros en la parte frontal del terreno. No obstante, estas distancias varían en los tres municipios y de acuerdo a las condiciones y diseño de cada proyecto específico.

Alturas máximas

Las alturas máximas permitidas para las edificaciones varían dependiendo de la ubicación específica dentro de la zona industrial y logística. En general, se permiten alturas de hasta 25 metros y en otras de hasta 15 metros y 10 para usos diferentes al industrial. Estas restricciones aseguran que el desarrollo vertical sea compatible con el entorno y las infraestructuras existentes. En todo caso, los desarrollos en zonas de influencia del Aeropuerto El Dorado deben contar con aprobación por parte de la Aerocivil.

Reforestación

La reforestación obligatoria es un recurso que opera como compensación por el desarrollo de un terreno y está dada en función del área a desarrollar. Generalmente, está definida en el 30% del terreno y debe hacerse al interior del mismo y con árboles de alto porte que garanticen una barrera que mitigue los impactos ambientales y paisajísticos asociados a la actividad industrial.

Cerramientos

La normativa urbanística de cada municipio establece ciertos criterios para que el cerramiento de los predios garantice la viabilidad de los mismos desde un enfoque ambiental, paisajístico y tectónico. En general, estos no pueden superar los 3 metros de altura y deben garantizar una transparencia mínima que está entre el 30% y el 80%. Se hace exigible la reforestación con cercas vivas.

Otras normas

La normativa urbanística incorpora otras normas de menor alcance en el desarrollo de los terrenos, tales como empates, sótanos, voladizos o accesos, entre otros, que se hacen explícitas en cada marco normativo territorial. Para su lectura revisar la matriz de normativa urbanística anexa al estudio.

Es importante reconocer que, adicionalmente, el desarrollo de la actividad industrial y logística está sujeto a ciertas determinantes y condiciones especiales en materia ambiental y sanitaria, a través de las cuales se concede viabilidad a los desarrollos, tales como:

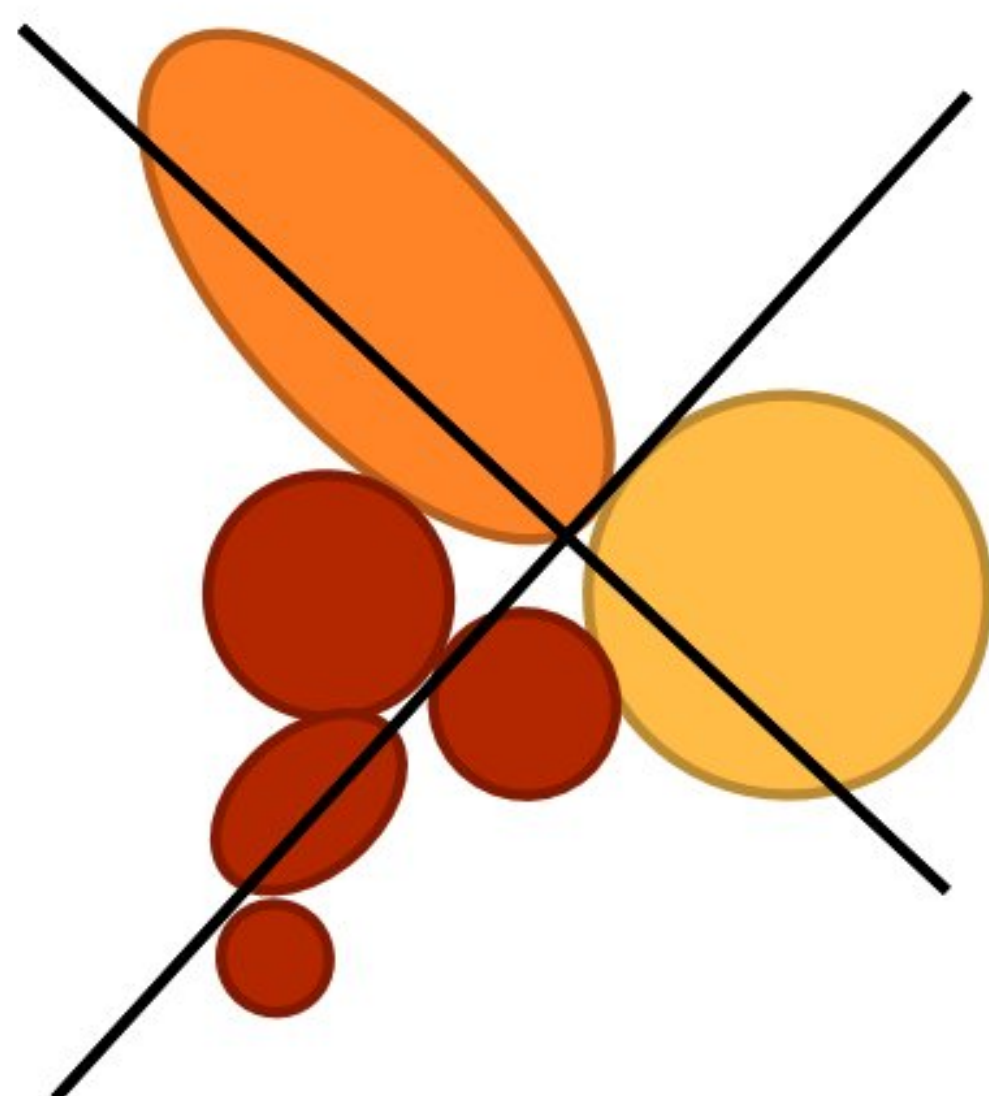
- Minimización y reúso del recurso hídrico.
- Presentación de Plan de Manejo Ambiental de la actividad a desarrollar
- Procesos productivos con aplicación de reconversión industrial y producción limpia.
- Áreas para saneamiento ambiental y facilidades de drenaje de aguas lluvias.
- Establecimiento de un Plan de Seguridad Industrial.
- Control del ruido en el interior de las bodegas, con un nivel inferior a los 70 decibeles, y en cumplimiento de las normas ambientales correspondientes.

Conclusiones

La zona industrial y logística integrada de los municipios de Funza, Cota y Tenjo con sus más de 3.200 hectáreas, vecina a la capital del país y vinculada directamente con las dinámicas globales, nacionales y regionales, la convierten en una de las zonas industriales y logísticas más importantes del país. No obstante, las fronteras políticas y la falta de cohesión en los programas de gobierno de los tres municipios que la integran no han permitido que esta gran zona industrial y logística se desarrolle de manera ordenada y tenga alguna visibilidad.

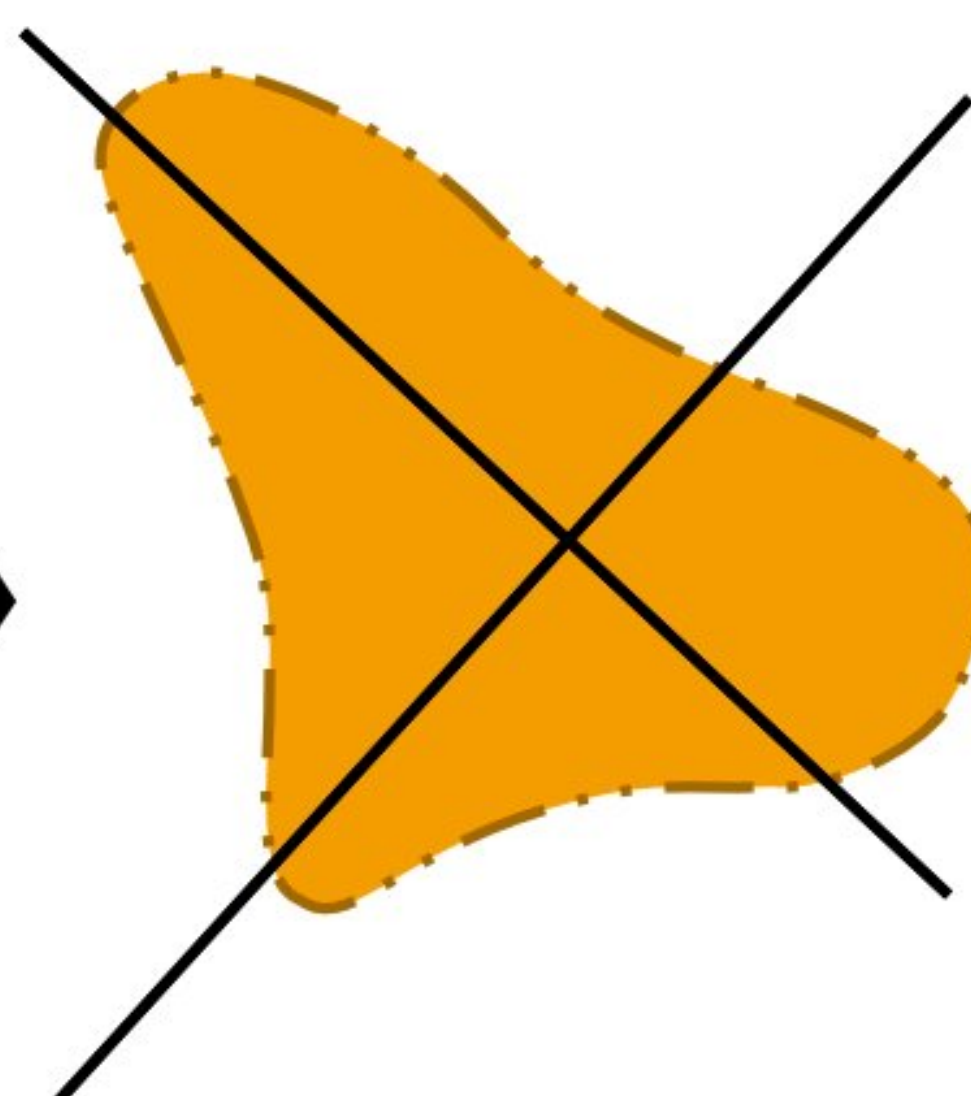
MODELO DE DESARROLLO

Es fundamental que la zona industrial y logística integrada de los municipios de Funza, Cota y Tenjo se planifique de manera integral, asegurando que se convierta en un referente de sostenibilidad, competitividad y calidad en Colombia. Este modelo se debe basar en principios fundamentales que promueven la integración de los diferentes sistemas territoriales, la continuidad de los programas y proyectos, el equilibrio en el desarrollo urbano, la sostenibilidad de los procesos y la calidad en la oferta de servicios. El objetivo es consolidar la zona industrial y logística integrada de los municipios de Funza, Cota y Tenjo como un centro industrial y logístico de primer orden, alineado con las mejores prácticas internacionales y adaptable a las dinámicas locales y globales.



- 27 Esquema de estructura urbana actual.

Zonas desintegradas organizadas en torno a los ejes viales arteriales, cada una con su planeamiento y programas de ordenamiento.

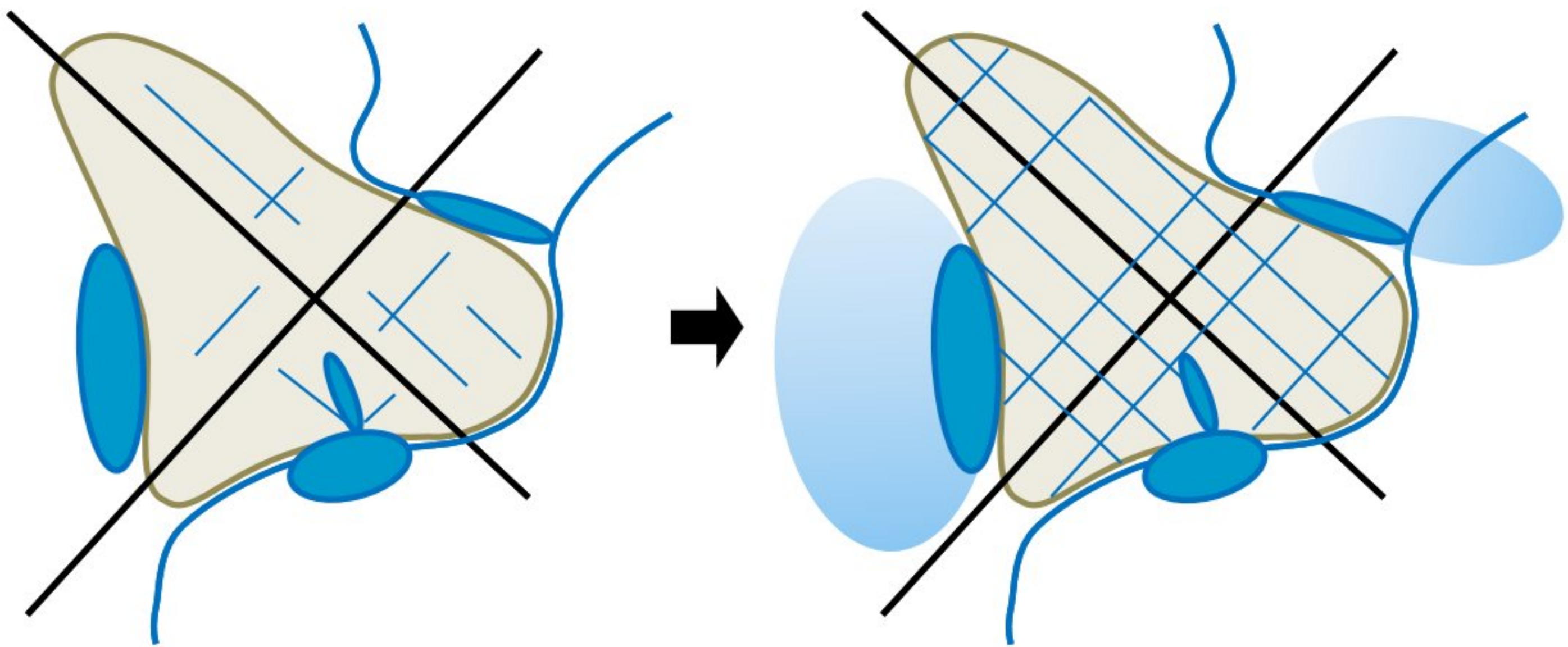


- 28 Esquema de estructura urbana propuesta

Integración en un mismo modelo urbano organizado en torno a principios de ordenamiento comunes.

ESTRUCTURA ECOLÓGICA

La estructura ecológica de la zona industrial y logística no está concebida a una escala regional integrando las dinámicas industriales con la preservación y recuperación de los ecosistemas naturales. Se debe buscar no solo proteger el medio ambiente, sino también establecer un marco en el que las actividades industriales y logísticas puedan coexistir de manera sostenible con el entorno natural que trasciende los límites político-administrativos. La zona industrial integrada de los municipios de Funza, Cota y Tenjo está naturalmente rodeada de importantes áreas de preservación ecológica, que además de su valor ambiental, actúan como barreras naturales que las separan de las zonas urbanas, contribuyendo a la regulación del clima local, la calidad del aire y la biodiversidad.



- 29 Esquema de estructura ecológica actual.

Zonas de interés ecológico desconectadas y un sistema de drenaje y conducción de aguas pluviales ineficiente.

- 30 Esquema de estructura ecológica posible.

Interconectividad en un mismo sistema que preserva el medio ambiente, contribuye a la conservación de la biodiversidad y funciona eficientemente ante los fenómenos naturales.

Protección de Zonas Rurales

Una prioridad dentro de la estructura ecológica debe ser la protección de las zonas rurales circundantes, que actúan como amortiguadores entre las áreas industriales y los ecosistemas más sensibles. Estas zonas rurales no solo preservan la biodiversidad y los recursos hídricos, sino que también mantienen las funciones agropecuarias tradicionales que son esenciales para la economía local y la cultura de la región. Su protección asegura que el desarrollo industrial no invada terrenos de alto valor ecológico o agrícola, manteniendo un equilibrio entre crecimiento económico y conservación ambiental.

Desarrollo de Parques Regionales

Se debe pensar en un programa de parques regionales que contemple las zonas de valle aluvial de inundación, como parte de una estrategia para proteger estas áreas vulnerables y transformarlas en espacios de recreación y conservación. Estos parques podrían actuar como zonas de amortiguación, gestionando el riesgo de inundaciones a gran escala y ofreciendo espacios verdes de gran valor para la comunidad. Al convertir las áreas de inundación en parques regionales, se maximiza su función ecológica mientras se proporciona un recurso valioso para el bienestar social y el turismo local.

Desarrollo de la Red de Vallados

Un aspecto clave de la estructura ecológica es la articulación y continuidad de la red de vallados en un solo sistema de drenaje y conducción de aguas lluvias que opere para toda la zona industrial y logística integrada. Este sistema permitirá una gestión eficiente y sostenible de las aguas pluviales, reduciendo el riesgo de inundaciones en las áreas industriales y logísticas, y asegurando que las aguas sean canalizadas de manera que minimicen el impacto ambiental.

Programa de Conectividad de Zonas de Reforestación

Se debe buscar un programa de reforestación a gran escala que integre los esfuerzos en todo el territorio, creando corredores ecológicos que conecten las áreas industriales con las zonas rurales y naturales. Estos corredores no solo facilitarían el movimiento de especies, sino que también mejorarán la calidad del aire y contribuirán a la mitigación del cambio climático.

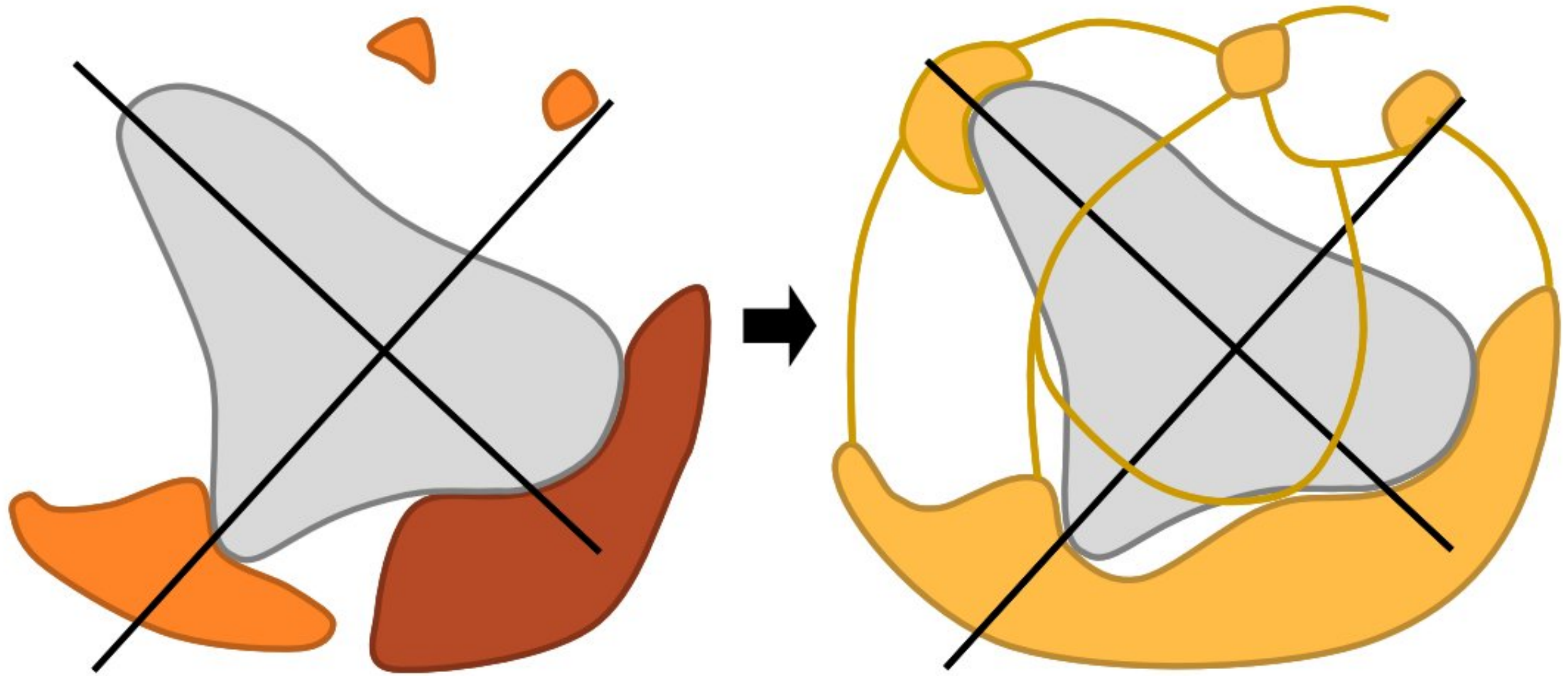
Recuperación de Humedales

La estructura ecológica que se plantee también debe buscar la recuperación y protección de zonas compartidas de alto valor ecológico, como los humedales La Florida y Gualí Tres Esquinas. Estos ecosistemas son cruciales para la biodiversidad y la regulación del ciclo hídrico, y su preservación es esencial para mantener la salud ambiental de la región. Se deben proponer acciones coordinadas para restaurar y proteger estas áreas, asegurando su integración en la estructura ecológica regional.

POBLACIÓN Y EMPLEO

La población de los municipios de Funza, Cota y Tenjo es muy pequeña y no es suficiente para cubrir la oferta de empleo que genera la zona industrial y logística integrada de Funza, Cota y Tenjo; por otra parte, las empresas allí ubicadas no consiguen en estos municipios la mano de obra requerida porque su formación no cumple con el perfil que las empresas requieren; lo anterior está derivando en que la mayor parte de la mano de obra que trabaja en la zona industrial integrada de Funza, Cota y Tenjo tenga que conseguirse con dificultad en Bogotá debido a las difíciles condiciones de movilidad entre Bogotá y la zona industrial y logística integrada de Funza, Cota y Tenjo. Por otra parte, los municipios vecinos a Bogotá que se encuentran sobre el eje de la calle 13, enfrentan un alto crecimiento demográfico, impulsado por los desarrollos inmobiliarios de vivienda de interés social que allí se han venido desarrollando y paradójicamente sus habitantes deben realizar largos desplazamientos a Bogotá a sus sitios de trabajo y viceversa. El crecimiento de la población de estos municipios del eje de la calle 13, cercanos a la zona industrial y logística integrada de Funza, Cota y Tenjo con una razonable integración vial y solución de transporte con la zona industrial y logística integrada de Funza, Cota y

Tenjo representa una oportunidad para sus habitantes de tener un trabajo más cercano a su lugar de residencia y para los desarrollos inmobiliarios buscar que más trabajadores de la zona industrial integrada de Funza, Cota y Tenjo se asienten en esos municipios.



- 31 Esquema de estructura socioeconómica actual.

Zonas residenciales aisladas y desconectadas de los centros de empleo. Vías de conexión y accesibilidad precarias.

- 32 Esquema de estructura socioeconómica posible.

Red de áreas urbanas conectadas mediante vías e infraestructuras públicas de escala regional. Áreas urbanas residenciales consolidadas e interconectadas.

Es fundamental invertir en la educación y formación profesional de la población de Funza, Cota y Tenjo y sus municipios vecinos para satisfacer la demanda de empleo en la zona industrial y logística integrada de Funza, Cota y Tenjo. Esto incluye programas de capacitación continua, alianzas con instituciones educativas, y la creación de centros de formación técnica especializados en las necesidades de la región.

Asegurar que el crecimiento económico beneficie a todos los segmentos de la población es crucial para la sostenibilidad a largo plazo. Esto requiere políticas de inclusión social que promuevan el acceso equitativo a oportunidades de empleo, educación y servicios, y que fomenten la cohesión social dentro de la región.

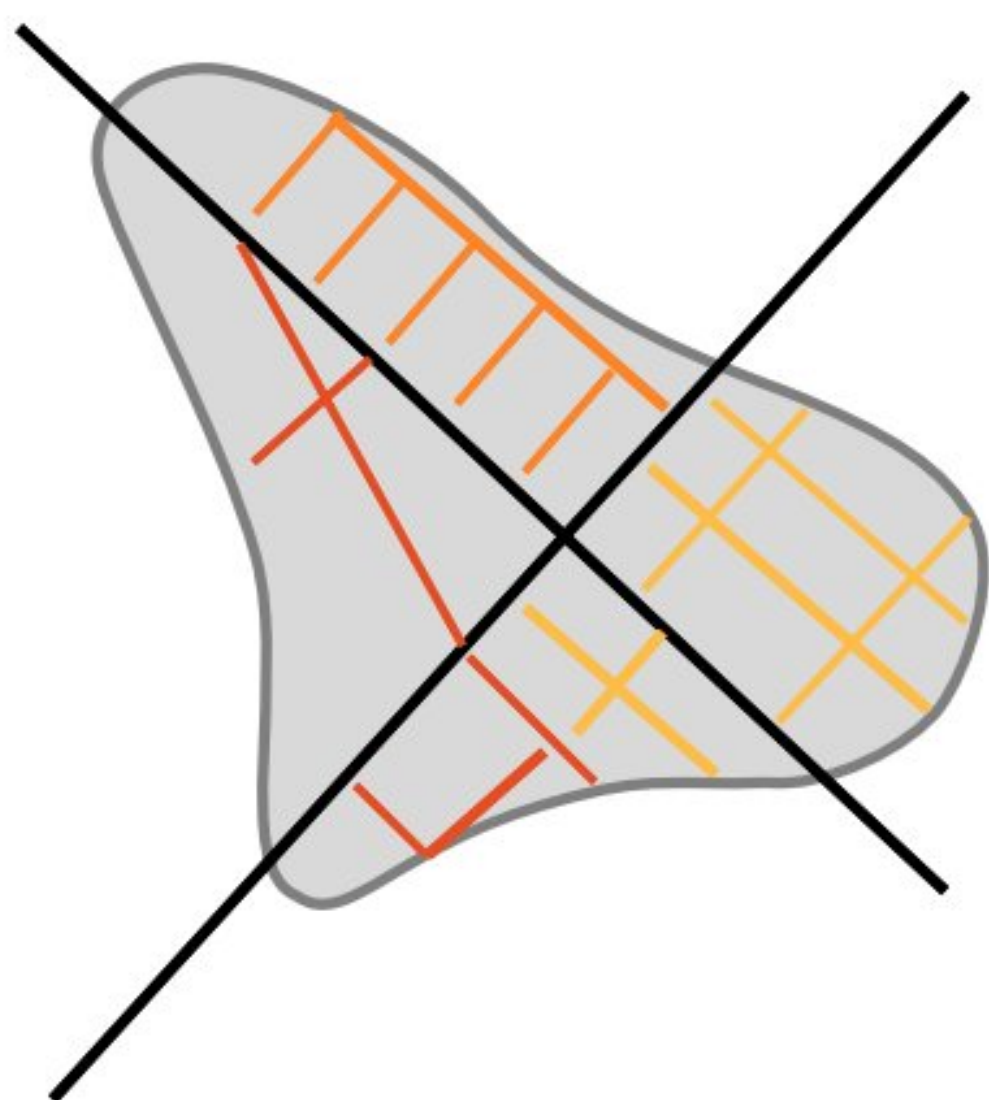
VÍAS Y PEAJES

Las zonas industriales de Funza, Cota y Tenjo se han venido desarrollando sobre la Autopista a Medellín y la vía Chía – Funza, como sus ejes viales principales de acceso y salida; sin embargo, estas vías no existen solamente para la zona industrial integrada de Funza, Cota y Tenjo ya que son vías de comunicación nacional y regional. Adicionalmente, no existen vías y puentes debidamente planificados

que permitan la movilidad dentro de la zona industrial y logística integrada de los tres municipios, que ayudarían a descongestionar la circulación sobre la Autopista a Medellín y la vía Chía-Funza.

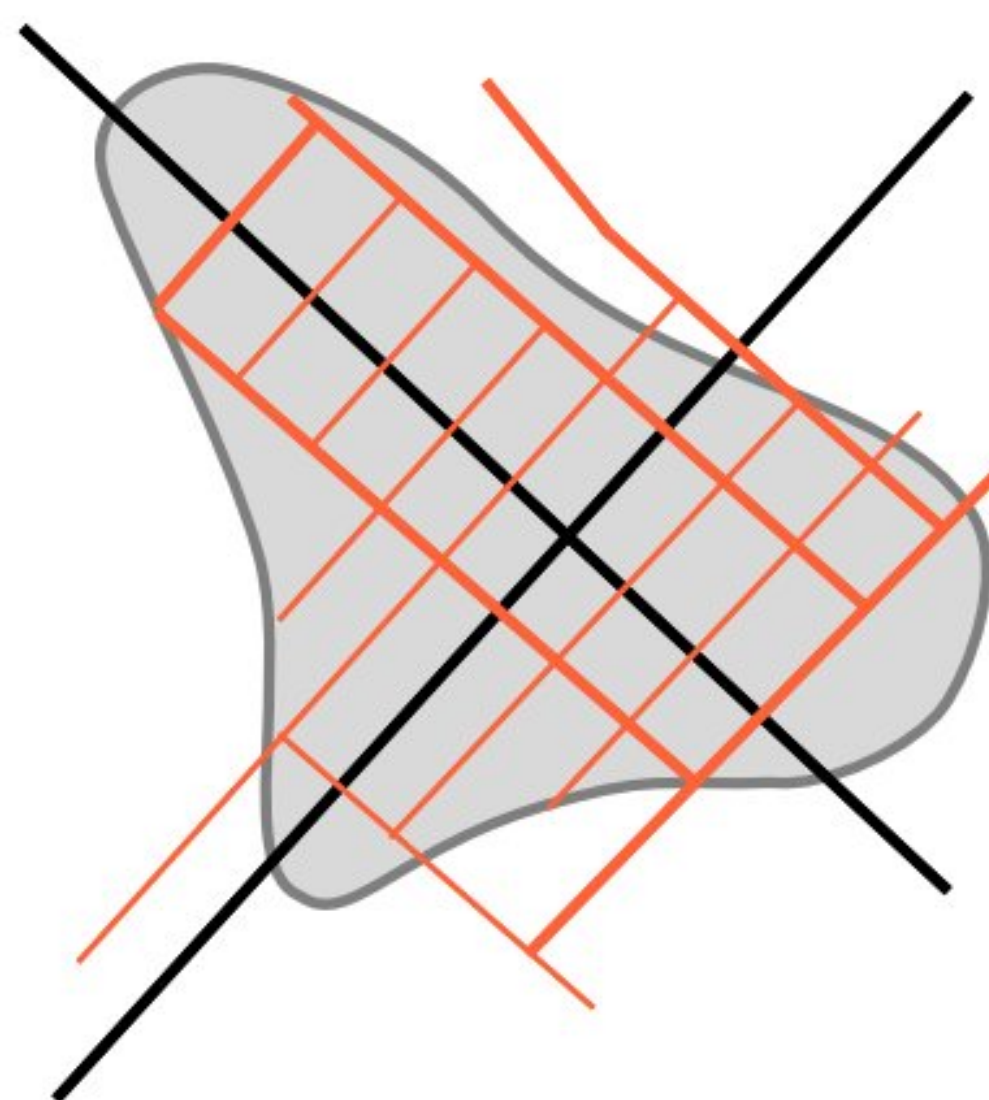
Actualmente, cada municipio cuenta con un plan vial en sus planes de ordenamiento territorial, pero dichos planes viales no están integrados entre sí; adicionalmente es evidente que los municipios no cuentan con los recursos económicos suficientes para construir las vías necesarias para integrar las tres zonas industriales. En ese sentido, se requiere por parte de los industriales trabajar de la mano con las administraciones municipales para buscar la integración de los planes viales de los tres municipios y ayudar a gestionar el desarrollo de las vías con los diferentes mecanismos existentes como pueden ser las obras por impuestos, por valorización, alianzas público-privadas, etc.

Igualmente se debe tratar de hacer cada día más visible la zona industrial integrada de Funza, Cota y Tenjo ante las diferentes entidades encargadas a nivel departamental y nacional de los desarrollos de infraestructura vial para gestionar el traslado de los peajes por fuera de la zona industrial integrada de Funza, Cota y Tenjo. El objetivo final sería lograr una hoja de ruta a largo plazo que integre y coordine los esfuerzos de los tres municipios, garantizando que las inversiones en infraestructura vial sean coherentes y complementarias.



- 33 Esquema de estructura vial actual.

Trazados independientes desconectados, discontinuos y desarticulados de la red vial arterial.



- 34 Esquema de estructura vial posible.

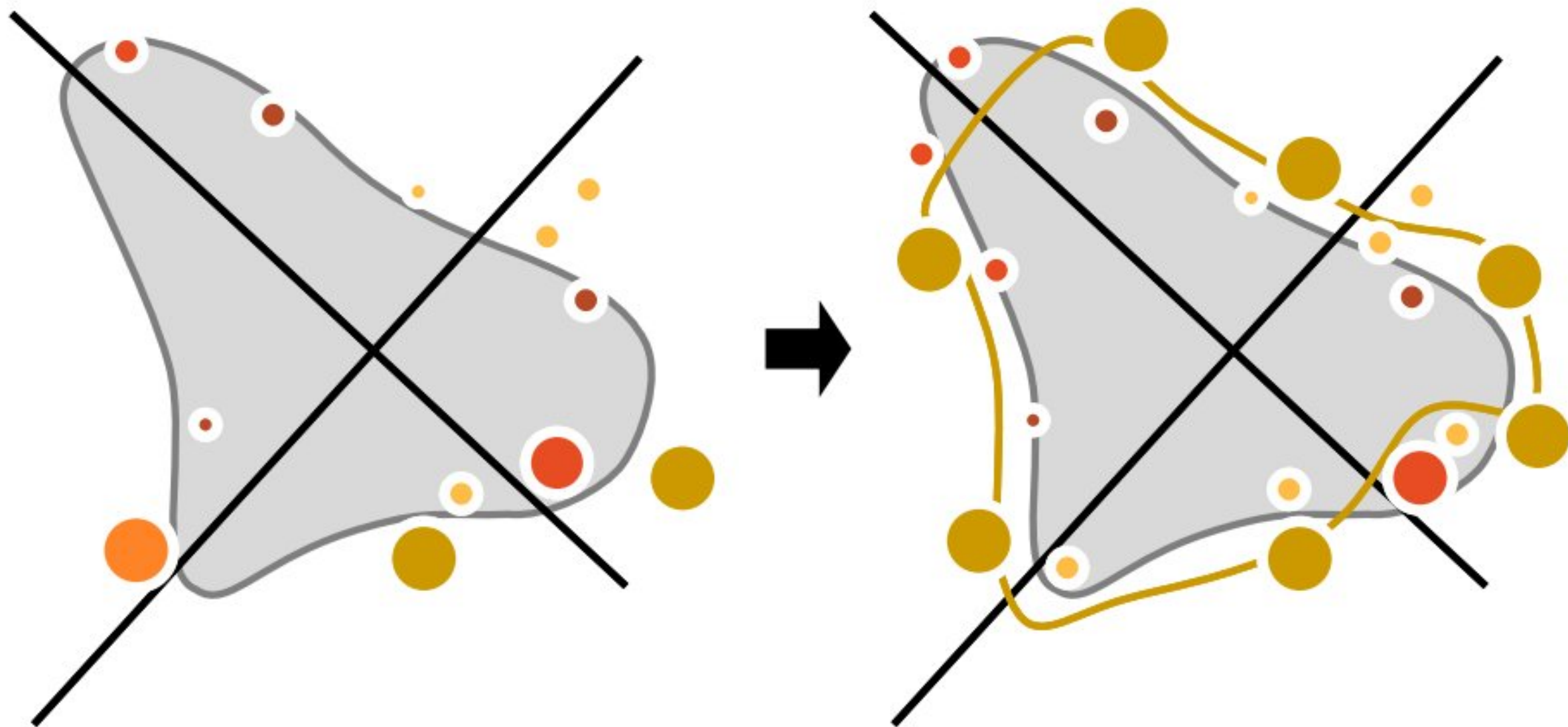
Planeación unificada de la red vial. Continuidad e interconectividad entre las subzonas y con los trazados urbanos y redes externas.

SERVICIOS PÚBLICOS Y USOS DOTACIONALES

Es evidente que los municipios de Funza, Cota y Tenjo no cuentan con los recursos económicos suficientes para atender el servicio de acueducto y alcantarillado a la zona industrial y logística

integrada; sin embargo la zona, cuenta con la posibilidad real de tener una adecuada cobertura a través de Aguas de la Sabana; se puede buscar una planeación articulada entre las administraciones municipales y Aguas de la Sabana para que los municipios se enfoquen en sus áreas urbanas y rurales y Aguas de la Sabana se enfoque en la zona industrial y logística integrada de Funza. Cota y Tenjo.

La dotación y el equipamiento público en la zona industrial y logística integrada de los municipios de Funza, Cota y Tenjo son claramente insuficientes y en muchos casos deficientes. Para mejorar la calidad de vida y apoyar el desarrollo industrial de manera sostenible, es fundamental invertir en infraestructura y equipamiento público en varias categorías clave como seguridad y atención, recreación y espacio público, educación e infraestructura de servicios; la articulación de estos esfuerzos en un plan integrado es esencial para dotar a la zona industrial y logística de una infraestructura robusta y sostenible que respalde tanto el bienestar de sus habitantes como su desarrollo económico.



- 35 Esquema de estructura dotacional actual.

Equipamientos precarios y aislados. Insuficiencia de cobertura de algunos servicios.

- 36 Esquema de estructura dotacional posible.

Red de equipamientos y parques que soporta la actividad industrial y logística. Nodos de interacción social y prestación de servicios básicos dotacionales interconectados a través de una red de espacio público efectivo.

TRIBUTOS

Entre el 50% y 60% de los actuales ingresos de los presupuestos de los municipios de Funza, Cota y Tenjo provienen de sus zonas industriales y logísticas; sin embargo, la inversión de recursos por parte de los municipios en las zonas industriales y logísticas es mínima; se debe despertar y motivar el interés de Alcaldes y Concejales resaltándoles que una debida inversión en sus zonas industriales y

logísticas les traerá más empresas y por ende más impuestos para hacer más y mejores inversiones en los municipios.

NORMATIVA URBANÍSTICA

Las variaciones entre las normas de los municipios pueden generar conflictos de volumetría o de unidad de paisaje haciéndose necesaria una articulación de las normas con el objeto de proyectar la zona industrial y logística integrada como una unidad homogénea no solo en cuanto al uso del suelo sino a su desarrollo morfológico y paisajístico.

Es crucial que los desarrolladores y las empresas cumplan estrictamente con las normativas urbanísticas para asegurar un desarrollo sostenible y ordenado; así mismo es importante que las administraciones municipales acudan a las instancias policiales para exigir que los desarrollos inmobiliarios cumplan con el deber de hacer la entrega debida de las cesiones públicas obligatorias.

Anexos

Lista de mapas

1. Localización
2. Implantación
3. Delimitación
4. Empresas Asooccidente
5. Ambiental - Estructura Ecológica
6. Ambiental - Amenazas naturales
7. Estructura vial
8. Dotación y equipamiento público

Lista de tablas

1. Normativa urbanística
2. Normativa de movilidad y vías
3. Normativa de medio ambiente
4. Normativa tributaria

NORMATIVA URBANÍSTICA

1. Planes de Ordenamiento Territorial

Municipio	Normativa	Estado	Notas
Cota	Acuerdo 012 de 2000	Vigente en proceso de revisión	El proceso de revisión y ajuste del PBOT se encuentra en curso en fase de concertación de asuntos ambientales ante la CAR.
Funza	Decreto 140 de 2000 Acuerdo 012 de 2003 Acuerdo 021 de 2003 Acuerdo 013 de 2013 Acuerdo 013 de 2014 Decreto 056 de 2015	Revisado y ajustado en 2003, 2013 y 2014. Vigente en proceso de revisión	El proceso de revisión y ajuste del PBOT se encuentra en curso en fase de concertación de asuntos ambientales ante la CAR.
Tenjo	Acuerdo 014 de 2000 Acuerdo 001 de 2005 Acuerdo 014 de 2007 Acuerdo 009 de 2011 Acuerdo 010 de 2014	Revisado y ajustado en 2005, 2007, 2011, 2014 Vigente en proceso de revisión	El proceso de revisión y ajuste del PBOT se encuentra en curso en fase de concertación de asuntos ambientales ante la CAR.

2. Definición de la zona industrial

Municipio	Normativa															
Cota	Artículo 61. EL SUELO RURAL DE ACTIVIDAD ECONÓMICA: Está compuesto por: (...)															
	4. ZONA AGROPECUARIA E INDUSTRIAL: Creada por Acuerdo Municipal número dieciséis (No. 16) de diciembre cuatro (4) de mil novecientos noventa y uno (1991), está comprendida dentro de los siguientes linderos generales: por el norte, con las Granjas Familiares Ospina Pérez (Parcelas de Cota); por el oriente, con el Río Bogotá y el lindero occidental del Parque de La Florida; por el sur, con el municipio de Funza y el lindero norte del Parque La Florida; y por el occidente con la Vía Regional de la Sabana (Vía Chía - Cota – Funza). Estas zonas se delimitan según coordenadas geográficas indicadas en el mapa número dieciséis (No. 16), se identifica bajo la denominación AI .															
	Está compuesta por:															
	<table><tr><th colspan="2">Nombre</th><th>Área</th><th>Descripción</th></tr><tr><td>a.</td><td>CORREDOR INDUSTRIAL:</td><td>502,4 Ha.</td><td>Está delimitada por los ejes viales paralelos a la Autopista Medellín y a la Vía Regional de la Sabana (Vía Chía – Cota – Funza), respectivamente, según el Plan Vial Municipal. Se identifica por coordenadas geográficas indicadas en el mapa número dieciséis (No. 16) del presente Acuerdo, bajo la denominación CI.</td></tr><tr><td>b.</td><td>AGROPECUARIA E INDUSTRIAL SUR:</td><td rowspan="2">567,06 Ha.</td><td>Está delimitada por el corredor industrial, el Río Bogotá y lindero occidental del Parque la Florida, y por la Laguna de Cune o la Florida. Se identifica por coordenadas geográficas indicadas en el mapa número dieciséis (No. 16) del presente Acuerdo, bajo la denominación AIS.</td></tr><tr><td>c.</td><td>AGROPECUARIA E INDUSTRIAL NORTE:</td><td>Está delimitada por la el corredor industrial, el Río Bogotá y por la Vereda de Parcelas. Se identifica por coordenadas geográficas indicadas en el mapa número dieciséis (No. 16) del presente Acuerdo, bajo la denominación AIN.</td></tr></table>	Nombre		Área	Descripción	a.	CORREDOR INDUSTRIAL:	502,4 Ha.	Está delimitada por los ejes viales paralelos a la Autopista Medellín y a la Vía Regional de la Sabana (Vía Chía – Cota – Funza), respectivamente, según el Plan Vial Municipal. Se identifica por coordenadas geográficas indicadas en el mapa número dieciséis (No. 16) del presente Acuerdo, bajo la denominación CI .	b.	AGROPECUARIA E INDUSTRIAL SUR:	567,06 Ha.	Está delimitada por el corredor industrial, el Río Bogotá y lindero occidental del Parque la Florida, y por la Laguna de Cune o la Florida. Se identifica por coordenadas geográficas indicadas en el mapa número dieciséis (No. 16) del presente Acuerdo, bajo la denominación AIS .	c.	AGROPECUARIA E INDUSTRIAL NORTE:	Está delimitada por la el corredor industrial, el Río Bogotá y por la Vereda de Parcelas. Se identifica por coordenadas geográficas indicadas en el mapa número dieciséis (No. 16) del presente Acuerdo, bajo la denominación AIN .
	Nombre		Área	Descripción												
a.	CORREDOR INDUSTRIAL:	502,4 Ha.	Está delimitada por los ejes viales paralelos a la Autopista Medellín y a la Vía Regional de la Sabana (Vía Chía – Cota – Funza), respectivamente, según el Plan Vial Municipal. Se identifica por coordenadas geográficas indicadas en el mapa número dieciséis (No. 16) del presente Acuerdo, bajo la denominación CI .													
b.	AGROPECUARIA E INDUSTRIAL SUR:	567,06 Ha.	Está delimitada por el corredor industrial, el Río Bogotá y lindero occidental del Parque la Florida, y por la Laguna de Cune o la Florida. Se identifica por coordenadas geográficas indicadas en el mapa número dieciséis (No. 16) del presente Acuerdo, bajo la denominación AIS .													
c.	AGROPECUARIA E INDUSTRIAL NORTE:		Está delimitada por la el corredor industrial, el Río Bogotá y por la Vereda de Parcelas. Se identifica por coordenadas geográficas indicadas en el mapa número dieciséis (No. 16) del presente Acuerdo, bajo la denominación AIN .													
	Artículo 68, Decreto 140 de 2000. (Adicionado por el artículo 68 del Acuerdo 013 de 2013) "Delimitación y caracterización de las Áreas Morfológicas Homogéneas" del Decreto Municipal O140 de 2000, los nuevos sectores definidos y desarrollados en la vigencia de los Acuerdos Municipales 003 de 2006 y 010 de 2007, y en cumplimiento de la normatividad para suelo rural determinada en el Decreto 3600 de 2007. Las áreas morfológicas en su totalidad se delimitan en el plano U-03, y corresponden a las siguientes:															

MATRICES DE INFORMACIÓN NORMATIVA

Funza	<table><tr><th colspan="2">Nombre</th><th>Vocación</th><th>Área</th></tr><tr><td colspan="2">10. Corredores viales de servicios rurales</td><td>Industria jardín</td><td>119,13 Ha.</td></tr><tr><td colspan="2">11. Zona Suburbana Industrial</td><td>Industrial</td><td>587,12 Ha.</td></tr><tr><td colspan="2">14. Zona Terminal de carga</td><td>Industrial</td><td>271,73 Ha.</td></tr></table>					Nombre		Vocación	Área	10. Corredores viales de servicios rurales		Industria jardín	119,13 Ha.	11. Zona Suburbana Industrial		Industrial	587,12 Ha.	14. Zona Terminal de carga		Industrial	271,73 Ha.
	Nombre		Vocación	Área																	
	10. Corredores viales de servicios rurales		Industria jardín	119,13 Ha.																	
	11. Zona Suburbana Industrial		Industrial	587,12 Ha.																	
14. Zona Terminal de carga		Industrial	271,73 Ha.																		
Tenjo	Artículo 4. MODELO DE OCUPACION DEL TERRITORIO. El Modelo de Ocupación del Territorio - MOT, del municipio de Tenjo, está construido sobre cinco sistemas estructurantes, a saber, la estructura de protección, de la cual hace parte la estructura ecológica principal - EEP; el sistema vial, el sistema de servicios públicos domiciliarios, el sistema de servicios públicos sociales o sistema de equipamientos colectivos y el sistema de espacio público y un factor transversal, que es la gestión del riesgo. Sobre la estructura de protección, integran el MOT los sistemas estructurantes vial, que permite la movilidad dentro del territorio municipal y desde este hacia la región, bien hacia la Provincia de Sabana Centro, por el norte y oriente; hacia la Provincia de Sabana Occidente, por el sur y occidente y hacia Bogotá, por el sur y oriente; de servicios públicos domiciliarios, como una red a través de la cual se deben satisfacer necesidades básicas de agua potable y saneamiento básico a la población del Municipio y en las condiciones de calidad, continuidad y cobertura reguladas por la Ley, en el marco de los derechos constitucionales; de servicios públicos sociales como una red de equipamientos colectivos distribuidos por el suelo urbano, de expansión urbana y rural. El MOT de Tenjo ha sido planteado para garantizar que mediante él se conserven, protejan y recuperen las áreas que tienen una significativa importancia desde el punto de vista ambiental, no solo para el Municipio, sino para la región, en la medida en que hacen parte de la EEP regional, al tiempo que se protejan para ser aprovechados en la vocación natural que poseen, los suelos planos de alta capacidad agrológica.																				
	<table><tr><th>Clasificación general del territorio</th><th colspan="2">Categoría de los suelos</th><th>Nombre</th><th>Área (Ha.)</th><th>%</th></tr><tr><td rowspan="2">Suelo rural</td><td rowspan="2">Desarrollo restringido en Suelo Rural (Art. 5 Dec. Nal. 3600 de 2007)</td><td rowspan="2">Suelo Suburbano</td><td>Área de Actividad Industrial</td><td>1032,5</td><td>9,34%</td></tr><tr><td>Área de Actividad Comercial y Servicios 5</td><td>25,82</td><td>0,23%</td></tr></table>					Clasificación general del territorio	Categoría de los suelos		Nombre	Área (Ha.)	%	Suelo rural	Desarrollo restringido en Suelo Rural (Art. 5 Dec. Nal. 3600 de 2007)	Suelo Suburbano	Área de Actividad Industrial	1032,5	9,34%	Área de Actividad Comercial y Servicios 5	25,82	0,23%	
	Clasificación general del territorio	Categoría de los suelos		Nombre	Área (Ha.)	%															
Suelo rural	Desarrollo restringido en Suelo Rural (Art. 5 Dec. Nal. 3600 de 2007)	Suelo Suburbano	Área de Actividad Industrial	1032,5	9,34%																
			Área de Actividad Comercial y Servicios 5	25,82	0,23%																

3. Reglamentación de la zona industrial

	ARTÍCULO 151: NORMAS URBANÍSTICAS: (Determinadas en el Título IV, Capítulo I del presente Acuerdo): <table border="1"> <tbody> <tr> <td>1. Tamaño mínimo del lote:</td><td>No inferior al fijado para cada área de manejo ó el existente.</td></tr> <tr> <td>2. Frente mínimo del lote:</td><td>Según área de manejo ó el existente.</td></tr> <tr> <td>3. Índice máximo de ocupación:</td><td>Se indicará en cada área de manejo. En los casos en que por las características del predio, no se alcance el índice de ocupación máximo permisible punto cincuenta y cinco ó punto cuarenta y cinco (0.55 ó 0.45), primarán los aislamientos, zonas verdes y áreas de manejo ambiental. Si el punto quince (0.15) no fuera suficiente para las zonas duras internas de los desarrollos, la necesidad restante debe ser tomada como parte del punto cincuenta y cinco (0.55) o punto cuarenta y cinco (0.45), según el caso, del índice máximo de ocupación.</td></tr> <tr> <td>4. Índice máximo de construcción:</td><td>Se indicará en cada área de manejo.</td></tr> <tr> <td>5. Densidad máxima:</td><td>Según cuadro Número Máximo de Unidades Privadas -AI-. Se permite una vivienda individual por cada división catastral existente a la sanción del presente Acuerdo. Si existen más viviendas a la fecha, éstas podrán permanecer.</td></tr> <tr> <td>6. Cesión pública:</td><td>La indicada.</td></tr> </tbody> </table>	1. Tamaño mínimo del lote:	No inferior al fijado para cada área de manejo ó el existente.	2. Frente mínimo del lote:	Según área de manejo ó el existente.	3. Índice máximo de ocupación:	Se indicará en cada área de manejo. En los casos en que por las características del predio, no se alcance el índice de ocupación máximo permisible punto cincuenta y cinco ó punto cuarenta y cinco (0.55 ó 0.45), primarán los aislamientos, zonas verdes y áreas de manejo ambiental. Si el punto quince (0.15) no fuera suficiente para las zonas duras internas de los desarrollos, la necesidad restante debe ser tomada como parte del punto cincuenta y cinco (0.55) o punto cuarenta y cinco (0.45), según el caso, del índice máximo de ocupación.	4. Índice máximo de construcción:	Se indicará en cada área de manejo.	5. Densidad máxima:	Según cuadro Número Máximo de Unidades Privadas -AI-. Se permite una vivienda individual por cada división catastral existente a la sanción del presente Acuerdo. Si existen más viviendas a la fecha, éstas podrán permanecer.	6. Cesión pública:	La indicada.
1. Tamaño mínimo del lote:	No inferior al fijado para cada área de manejo ó el existente.												
2. Frente mínimo del lote:	Según área de manejo ó el existente.												
3. Índice máximo de ocupación:	Se indicará en cada área de manejo. En los casos en que por las características del predio, no se alcance el índice de ocupación máximo permisible punto cincuenta y cinco ó punto cuarenta y cinco (0.55 ó 0.45), primarán los aislamientos, zonas verdes y áreas de manejo ambiental. Si el punto quince (0.15) no fuera suficiente para las zonas duras internas de los desarrollos, la necesidad restante debe ser tomada como parte del punto cincuenta y cinco (0.55) o punto cuarenta y cinco (0.45), según el caso, del índice máximo de ocupación.												
4. Índice máximo de construcción:	Se indicará en cada área de manejo.												
5. Densidad máxima:	Según cuadro Número Máximo de Unidades Privadas -AI-. Se permite una vivienda individual por cada división catastral existente a la sanción del presente Acuerdo. Si existen más viviendas a la fecha, éstas podrán permanecer.												
6. Cesión pública:	La indicada.												

MATRICES DE INFORMACIÓN NORMATIVA

7. Cesión Comunal:	La establecida para los proyectos de unidades inmobiliarias cerradas, Ley Cuatrocientos Veintiocho (428) de Mil Novecientos Noventa y Ocho (1998). Cuando se desarrollen agrupaciones o parques industriales en predios iguales o superiores a dos (2) hectáreas, deberán preverse áreas de servicios comunales para suplir sus propias necesidades; estas no podrán ser inferiores al tres (3%) por ciento del área neta urbanizable de la agrupación prevista, y estarán destinadas a salud, bienestar social y seguridad, educación y capacitación, comercio local, administración y recreación, localizadas en áreas interiores del proyecto.
8. Reforestación obligatoria:	Hasta completar el treinta por ciento (30%) del área del predio. Preferiblemente en los linderos y aislamientos.

ARTÍCULO 152: CUADRO No. 18. NÚMERO MÁXIMO DE UNIDADES PRIVADAS -AI-

USOS	Área Neta inferior a 2 Hectáreas	Área Neta superior a 2 Hectáreas
Industrial	1	A.C. / 500 m ²
Comercial	6	A.C. / 50 m ²
Oficinas	30	A.C. / 75 m ²
Mixto	Proporcional	Proporcional
A.C. = Área de Construcción total resultante de aplicar índices de ocupación, aislamientos y alturas permisibles.		

ARTÍCULO 153: NORMAS VOLUMÉTRICAS: (Determinadas en el Título IV, Capítulo II del presente Acuerdo):

1. Altura máxima:	Se especificará en cada área de manejo.
2. Aislamientos:	
a. De vías del plan vial de la zona:	Quince (15) metros de ancho para todos los usos autorizados con sujeción a las normas de volumetría y de Plan Vial.
b. De la Vía Local Secundaria -VLS-:	Diez (10) metros.
c. De vías internas de los desarrollos:	Serán considerados de acuerdo con las normas de alturas y a partir del ancho de vía establecido, son los únicos que podrán contemplar zonas duras para bahías de estacionamiento, con sus respectivos espacios de maniobra.
d. De predios vecinos:	Diez (10) metros.
e. Sobre la vía de penetración especial -VPE-:	El establecido.
f. Características generales:	No podrán tener ningún tipo de cubierta; los antejardines deben ser tratados como zonas verdes y/o áreas forestales. No se permiten usos diferentes al forestal y ornamental o paisajístico en las áreas de aislamiento, con excepción de las áreas de acceso, portería, control y carriles de desaceleración necesarios, que en ningún caso podrán exceder el veinte por ciento (20 %) de la longitud total del aislamiento.
g. Cálculo:	Los aislamientos contemplarán una relación 1:1 con la altura, cumpliendo en todo caso con los aislamientos mínimos establecidos, para edificaciones industriales hasta quince (15) metros de altura y de otros usos hasta doce (12) metros de altura. En alturas superiores a los doce (12 mts) en otros usos, los aislamientos serán la resultante de multiplicar la altura de la edificación por uno y media (1.5) veces. El aislamiento se establecerá desde el paramento externo del edificio.
3. Cerramientos:	Los establecidos.

MATRICES DE INFORMACIÓN NORMATIVA

4. Empates:	Las bodegas se podrán parear o empatar en una longitud máxima en fachada de trescientos (300) metros, previendo como mínimo, movimientos de un metro (1m) en fachada cada cien (100) metros de longitud, respetando los aislamientos establecidos en el presente Acuerdo. Si dentro de estos grupos se contemplan industrias, éstas deberán acreditar ante la Oficina de Planeación, con especificaciones técnicas la posibilidad de parearse con bodegas u otro tipo de industrias. En caso negativo, las industrias deberán prever como mínimo, los aislamientos establecidos en el presente Acuerdo.
5. Sótanos y semisótanos:	Permitidos.
6 Áreas libres:	Corresponden al cuarenta y cinco por ciento (45%) del área neta urbanizable, distribuidas así: quince por ciento (15%) para manejo ambiental, quince por ciento (15%) para zonas verdes recreativas consolidadas y el quince por ciento (15%) restante se podrá utilizar para zonas duras. Las áreas libres estipuladas: zonas verdes, sistemas peatonales y demás áreas verdes contempladas dentro de los desarrollos, serán de propiedad de la agrupación y sus condiciones estarán sujetas a régimen de copropiedad o el vigente a la fecha de desarrollo. Las áreas de ronda de protección, exceptuando las determinadas como ronda mecánica, se contabilizarán dentro del área libre establecida, para efectos del cálculo del índice de ocupación.
7 Accesos:	Deben preverse bahías de desaceleración y/o vías complementarias que garanticen el flujo normal del tráfico vehicular y peatonal. Los accesos vehiculares a los establecimientos autorizados en esta zona, sólo se podrán hacer por las vías V-1, V-2 y VPR.
8 Bonificaciones:	Para obtener menores índices de ocupación sobre el área neta urbanizable, se establece la siguiente política de bonificaciones:
a. Predios con índice de ocupación de punto veinticinco (0.25) del área neta urbanizable	altura máxima de construcciones: veintiún metros (21 mts).
b. Predios con índice de ocupación entre punto doscientos cincuenta y uno (0.251) y punto treinta y cinco (0.35) del área neta urbanizable	altura máxima de construcciones: dieciocho metros (18 mts).
c. Predios con índice de construcción entre punto trescientos cincuenta y uno (0.351) y punto cuarenta y cinco (0.45) del área neta urbanizable	altura máxima de construcciones: dieciocho metros (15 mts).
La anterior política de bonificaciones se aplicará en usos diferentes al industrial y, en todo caso, deberá cumplir con los aislamientos reglamentarios. La parte no utilizada del índice de ocupación a que se hace referencia, deberá conservarse como zona verde.	
9. Compensaciones:	Los predios colindantes con el Río Bogotá, la Laguna de La Florida, el Río Chicú y las Granjas Familiares Ospina Pérez (Parcelas de Cota), podrán, como compensación por el área de manejo ambiental, aumentar su área de construcción, sin exceder la altura máxima de quince metros (15 mts.) para usos industriales y de veintiún metros (21 mts.) para usos complementarios. Para determinar el área de construcción mencionada se establece la siguiente fórmula:
$A.C.A. = [(A.M.A. - AISL) \times 55\%] \times 3.35$ A.C.A. = ÁREA DE CONSTRUCCION ADICIONAL A.M.A= ÁREA DE MÁNEJO AMBIENTAL AISL = ÁREAS DE AISLAMIENTOS GENERALES $3.35 = \text{FACTOR} (\# \text{ pisos industriales} \times \% \text{ uso principal}) + (\# \text{ pisos oficina} \times \% \text{ usos complementarios}) = (3 \times 0.65) + (4 \times 0.35) = 1.95 + 1.4 = 3.35.$	

ARTÍCULO 154: PRIORIDADES: La aplicación de las normas en cuanto a aislamientos, zonas verdes y zonas de manejo ambiental primará sobre las resultantes de aplicar los índices de ocupación y de construcción, si los máximos permitidos no son alcanzados debido a las características del predio.

ARTÍCULO 155: PROHIBICIONES: Las áreas libres, zonas verdes, zonas de reforestación y áreas de circulación no podrán ocuparse como zonas de almacenamiento de materias primas ni productos ni subproductos en proceso o terminados. Las zonas de almacenamiento requeridas deberán considerarse dentro del área de ocupación prevista.

MATRICES DE INFORMACIÓN NORMATIVA

ARTÍCULO 156: ACTIVIDADES DE CARÁCTER TRANSITORIO: El Consejo Territorial de Planeación y la autoridad ambiental competente, estudiarán y si es del caso, emitirán concepto favorable para el establecimiento de actividades de carácter transitorio en la Zona Agropecuaria e Industrial –AI–, siempre y cuando se demuestre que económica, social y ambientalmente no afectan negativamente las características del entorno.

ARTICULO 157: DURACIÓN DE ACTIVIDAD TRANSITORIA: Las actividades transitorias podrán tener una duración máxima de veinticuatro (24) meses, prorrogable una sola vez hasta por seis (6) meses, previo concepto favorable del Consejo Territorial de Planeación Municipal, siempre y cuando no genere incompatibilidad con los usos propios de la zona. En caso de incumplimiento del término aprobado, se aplicarán multas sucesivas, según lo establecido por el artículo 104 de la Ley 388 de 1997.

ARTÍCULO 158: CLASIFICACIÓN DE INDUSTRIA: Adóptese el Código Internacional Industrial Unificado (CIIU) para todas las actividades económicas.

ARTICULO 159: LICENCIA AMBIENTAL: Todos los desarrollos que se establezcan requieren de la Licencia Ambiental expedida por la Corporación Autónoma Regional (CAR) o la entidad ambiental competente.

ÁREA DE MANEJO: CORREDOR INDUSTRIAL –CI–

ARTÍCULO 160: USOS: El Área de Manejo Corredor Industrial corresponde a la definición contenida en el Artículo 61, numeral 4, literal (a) del presente Acuerdo, cuyos usos son:

1. Usos principales:	Industrial: con bajo y mediano impacto ambiental y urbanístico. Servicios de ruta: paradores, restaurantes y estacionamientos. Comercial: centros comerciales, de bajo impacto ambiental y urbanístico. Comercial y de servicios niveles 3 y 4
2. Usos compatibles:	Centros de acopio de productos agropecuarios y para almacenamiento y distribución de productos de la agroindustria, comercial y de servicios nivel 2.
3. Usos condicionados:	construcción, ampliación, modificación, adecuación y operación de terminales para el transporte terrestre de pasajeros y carga. Estaciones de servicio, ciclo rutas, centros recreativos y vacacionales, institucional, infraestructura básica para usos principales y compatibles.
4. Usos prohibidos:	Los demás

PARÁGRAFO: Los predios con usos institucionales deben estar localizados sobre la vía regional, intermunicipal y vía principal de la zona (V-1) y contar con los requisitos mínimos de aislamientos y mitigación de impacto.

ARTÍCULO 161: NORMAS URBANÍSTICAS: (Determinadas en el Título IV, Capítulo I del presente Acuerdo):

1. Tamaño mínimo del lote:	Dos (2) hectáreas ó el existente.
2. Frente mínimo del lote:	Doscientos (200) metros ó el existente.
3. Densidad máxima:	Según cuadro Número Máximo de Unidades Privadas.
4. Índice máximo de ocupación:	0.45 para industria pesada. 0.55 para otros usos.
5. Índice máximo de Construcción:	0.45 para industria pesada . 0.55 para otros usos.
6. Cesión pública:	7.5% para uso industrial y comercial. 4 % para otros usos.
7. Cesión comunal:	La establecida.
8. Reforestación obligatoria:	Hasta completar el 30% del área neta urbanizable.
9. Celaduría:	La establecida.
10. Opciones de intervención:	Las indicadas.
11. Accesos:	Los establecidos.

Cota

ARTICULO 162: NORMAS VOLUMÉTRICAS: (Determinadas en el Título IV, Capítulo II del presente Acuerdo).

1. Altura máxima:	Para usos industriales: Quince metros (15 mts). Para otros usos: Doce metros (12 mts).
2. Aislamientos:	
a. De vías del plan vial de la zona:	Quince(15) metros de ancho .
b. De la Vía Local Secundaria -VLS-:	Diez (10) metros.
c. De vías internas de los desarrollos:	Los establecidos.
d. De predios vecinos:	Diez (10) metros.
e. Otros:	Los establecidos.
3. Empates:	De acuerdo con la normatividad general para la zona AI.
4. Sótanos y semisótanos:	Permitidos, de acuerdo con la normatividad general para la zona AI.
5. Voladizos:	Permitidos.
6. Patios:	Los establecidos.
7. Cerramientos del predio:	Cercas transparentes, arborización en los linderos

ARTÍCULO 163: PUESTOS PARA VEHÍCULOS: (Determinadas en el Título IV, Capítulo III, Artículo 110 del presente Acuerdo), Se establecerán como mínimos los siguientes:

1. Uso industrial:	Un (1) espacio para camión por cada seiscientos metros cuadrados (600 m²) de construcción. Un (1) espacio para automóvil por cada ciento veinte metros cuadrados (120 m²) de construcción.
2. Uso comercial e institucional:	Un (1) espacio para automóvil por cada cincuenta metros cuadrados (50 m²) de construcción.
3. Otros usos:	Un (1) espacio para automóvil por cada setenta y cinco metros cuadrados (75 m²) de construcción.
4. Estacionamientos públicos:	Corresponderán al veinte por ciento (20%) de los privados.
5. Descargues:	Un (1) espacio para camión por cada seiscientos metros cuadrados (600 m²) de construcción.

ARTÍCULO 164: INDUSTRIA PESADA: Corresponde a la industria que requiere de amplios espacios para su funcionamiento a causa de su tamaño, tipo de producción, altos niveles de almacenamiento de materia prima y/o productos terminados y alto consumo de servicios y de mano de obra. Generalmente se ubica en lotes individuales y su impacto ambiental es de bajo a mediano, y su impacto urbanístico es mediano y/o bajo. Requieren de Licencia Ambiental. Tamaño mínimo del lote cuatro (4) hectáreas.

ÁREA DE MANEJO: AGROPECUARIA E INDUSTRIAL SUR - AIS

ARTÍCULO 165: USOS: El Área de Manejo Agropecuaria e Industrial Sur corresponde a la definición contenida en el Artículo 61, numeral 4, literal (b) del presente Acuerdo, cuyos usos son:

1. Usos principales:	Agropecuaria y forestal.
2. Usos compatibles:	Industria pequeña, mediana y agroindustria de bajo y mediano impacto ambiental y urbanístico, institucional, centros recreativos y vacacionales, cultivos bajo invernadero, infraestructura para distritos de adecuación de tierras.

MATRICES DE INFORMACIÓN NORMATIVA

3. Usos condicionados:	Infraestructura de servicios, vivienda en parcelación campestre siempre y cuando no resulten predios individuales menores de una hectárea, infraestructura básica para usos principales y compatibles.
4. Usos prohibidos:	Los demás

PARÁGRAFO: Los predios con usos institucionales deben estar localizados sobre la vía regional, intermunicipal y vía principal de la zona (V-1) y contar con los requisitos mínimos de aislamientos y mitigación de impacto.

ARTÍCULO 166: NORMAS URBANÍSTICAS: (Determinadas en la Título IV, Capítulo I del presente acuerdo):

1. Tamaño mínimo del lote:	Dos (2) hectáreas ó el existente.
2. Frente mínimo del lote:	Doscientos (200) metros ó el existente.
3. Densidad máxima:	Según cuadro Número Máximo de Unidades Privadas.
4. Índice máximo de ocupación:	0.60 para cultivo bajo invernadero. 0.55 para el resto de los usos permitidos.
5. Índice máximo de Construcción:	0.55 para el resto de los usos permitidos.
6. Cesión pública:	La establecida.
7. Cesión comunal:	La establecida.
8. Reforestación obligatoria:	Hasta completar el 30% del área neta urbanizable.
9. Celaduría:	La establecida.
10. Opciones de intervención:	Las indicadas.
11. Accesos:	Los establecidos.

ARTICULO 167: NORMAS VOLUMÉTRICAS: (Determinadas en el Título IV, Capítulo II del presente Acuerdo):

1. Altura máxima:	Para usos industriales: Quince metros (15 mts). Para otros usos: Doce metros (12 mts).
2. Aislamientos:	
a. De vías del plan vial de la zona:	Quince(15) metros de ancho .
b. De la Vía Local Secundaria -VLS-:	Diez (10) metros.
c. De vías internas de los desarrollos:	Los establecidos.
d. De predios vecinos:	Diez (10) metros.
e. Otros:	Los establecidos.
3. Empates:	De acuerdo con la normatividad general para la zona AI.
4. Sótanos y semisótanos:	Permitidos, de acuerdo con la normatividad general para la zona AI.
5. Voladizos:	Permitidos.
6. Patios:	Los establecidos.

7. Cerramientos del predio:	Cercas transparentes, arborización en los linderos
------------------------------------	--

ARTICULO 168: PUESTOS PARA VEHÍCULOS: (Determinadas en el Título IV, Capítulo III, Artículo 110 del presente Acuerdo), Se establecerán como mínimos los siguientes:

1. Uso industrial:	Un (1) espacio para camión por cada seiscientos metros cuadrados (600 m ²) de construcción. Un (1) espacio para automóvil por cada ciento veinte metros cuadrados (120 m ²) de construcción.
2. Uso comercial e institucional:	Un (1) espacio para automóvil por cada cincuenta metros cuadrados (50 m ²) de construcción.
3. Otros usos:	Un (1) espacio para automóvil por cada setenta y cinco metros cuadrados (75 m ²) de construcción.
4. Estacionamientos públicos:	Corresponderán al veinte por ciento (20%) de los privados.
5. Descargues:	Un (1) espacio para camión por cada seiscientos metros cuadrados (600 m ²) de construcción.

ÁREA DE MANEJO: AGROPECUARIA E INDUSTRIAL NORTE - AIN

ARTICULO 169: USOS: El Área de Manejo Agropecuaria e Industrial Norte corresponde a la definición contenida en el Artículo 61, numeral 4, literal (c) del presente Acuerdo, cuyos usos son:

1. Usos principales:	Agropecuaria y forestal.
2. Usos compatibles:	Industria pequeña, mediana y agroindustria de bajo y mediano impacto ambiental y urbanístico, institucional, centros recreativos y vacacionales, cultivos bajo invernadero, infraestructura para distritos de adecuación de tierras.
3. Usos condicionados:	Infraestructura de servicios, vivienda en parcelación campestre siempre y cuando no resulten predios individuales menores de una hectárea, infraestructura básica para usos principales y compatibles.
4. Usos prohibidos:	Los demás

PARÁGRAFO: Los predios con usos institucionales deben estar localizados sobre la vía regional, intermunicipal y vía principal de la zona (V-1) y contar con los requisitos mínimos de aislamientos y mitigación de impacto.

ARTÍCULO 170: NORMAS URBANÍSTICAS: (Determinadas en el Título IV, Capítulo I del presente Acuerdo):

1. Tamaño mínimo del lote:	Dos (2) hectáreas ó el existente.
2. Frente mínimo del lote:	Doscientos (200) metros ó el existente.
3. Densidad máxima:	Según cuadro Número Máximo de Unidades Privadas.
4. Índice máximo de ocupación:	0.60 para cultivo bajo invernadero. 0.55 para el resto de los usos permitidos.
5. Índice máximo de Construcción:	0.55 para el resto de los usos permitidos.
6. Cesión pública:	La establecida.
7. Cesión comunal:	La establecida.
8. Reforestación obligatoria:	Hasta completar el 30% del área neta urbanizable.
9. Celaduría:	La establecida.
10. Opciones de intervención:	Las indicadas.

11. Accesos:	Los establecidos.
---------------------	-------------------

PARÁGRAFO: Los predios colindantes con las Granjas Familiares Ospina Pérez (Parcelas de Cota), dejarán un área de manejo ambiental de treinta metros (30 mts) de ancho a lo largo de sus linderos.

ARTICULO 171: NORMAS VOLUMÉTRICAS: (Determinadas en el Título IV, Capítulo II del presente Acuerdo):

1. Altura máxima:	Para usos industriales: Quince metros (15 mts). Para otros usos: Doce metros (12 mts).
2. Aislamientos:	
a. De vías del plan vial de la zona:	Quince(15) metros de ancho .
b. De la Vía Local Secundaria -VLS-:	Diez (10) metros.
c. De vías internas de los desarrollos:	Los establecidos.
d. De predios vecinos:	Diez (10) metros.
e. De la vía de penetración especial -VPE-:	La establecida
f. Otros:	Los establecidos.
3. Empates:	De acuerdo con la normatividad general para la zona AI.
4. Sótanos y semisótanos:	Permitidos, de acuerdo con la normatividad general para la zona AI.
5. Voladizos:	Permitidos.
6. Patios:	Los establecidos.
7. Cerramientos del predio:	Cercas transparentes, arborización en los linderos

ARTICULO 172: PUESTOS PARA VEHÍCULOS: (Determinadas en el Título IV, Capítulo III, Artículo 110 del presente Acuerdo), Se establecerán como mínimos los siguientes:

1. Uso industrial:	Un (1) espacio para camión por cada seiscientos metros cuadrados (600 m ²) de construcción. Un (1) espacio para automóvil por cada ciento veinte metros cuadrados (120 m ²) de construcción.
2. Uso comercial e institucional:	Un (1) espacio para automóvil por cada cincuenta metros cuadrados (50 m ²) de construcción.
3. Otros usos:	Un (1) espacio para automóvil por cada setenta y cinco metros cuadrados (75 m ²) de construcción.
4. Estacionamientos públicos:	Corresponderán al veinte por ciento (20%) de los privados.
5. Descargues:	Un (1) espacio para camión por cada seiscientos metros cuadrados (600 m ²) de construcción.

Decreto 140 de 2000, art. 88 (modificado por el Acuerdo 013 de 2013, art. 42) ACTUACIONES URBANISTICAS DE PARCELACIÓN Y CONSTRUCCIÓN EN SUELOS SUBURBANOS"

Para desarrollar y precisar las condiciones de ordenamiento de áreas específicas del suelo rural no se seguirá utilizando como instrumento normativo los "Planes Maestro Paisajísticos y Urbanísticos", en cumplimiento de lo señalado en el Capítulo II, Ordenamiento del Suelo Rural del Decreto 3600 de 2007.

Así mismo, se definen a continuación las normas urbanísticas para los suelos suburbanos del municipio, de conformidad con lo señalado en el Documento Técnico de Soporte y el artículo 18 del Decreto 3600 de 2007.
(...)

2. AREA CORREDOR VIAL DE SERVICIOS RURALES

Generalidades

Estos suelos están señalados en el Plano G-02 Zonas de manejo y usos del suelo y están divididos en dos áreas, el primer área que inicia desde la variante regional hasta el cuerpo de humedales denominado Gualí y corresponden a una franja de 300 metros ubicada a lado y lado de la vía regional Transversal de la Sabana, más 200 metros de uso industrial, en el sector occidental o tramo indicado en el plano mencionado; segundo área que inicia desde el cuerpo de humedales Gualí hasta el predio identificado con la cédula catastral No 0000050026000 y corresponde a una franja de 200 metros ubicada a lado y lado de la vía regional Transversal de la Sabana, en el tramo indicado en el plano mencionado.

La franja de la transversal de la Sabana, en donde se permiten estos usos, deberá tener el siguiente tratamiento:

Sobre cada uno de los costados contiguos a la calzada, se deberá dejar un talud de 15 metros de ancho, el cual deberá ser arborizado con especies de alto porte.

A continuación del aislamiento, se deberá prever una calzada paralela como vía de acceso al proyecto con ancho mínimo de diez (10) metros, la cual solamente se podrá conectar con la Transversal de la Sabana, previendo soluciones de acceso y seguridad vial.

El proyecto deberá prever un aislamiento de cinco (5) metros de ancho, por todos sus costados, el cual deberá ser tratado como una zona verde y arborizada.

Las edificaciones del uso permitido, podrán ocupar como máximo, el 50% del área del predio, de conformidad con lo establecido en el Decreto 3600 de 2007.

Todos los jardines y zonas verdes del proyecto se debe arborizar plantando un árbol cada 15 metros como mínimo de eje a eje, y en los antejardines pequeños se colocarán arbustos.

Para el desarrollo de estos suelos se deberá contar con los permisos y autorizaciones a que se refiere el Artículo 23 del decreto nacional 1469 de 2010 o la norma que lo modifique, adicione o sustituya.

Usos del suelo:

Principales:	ID3
Compatibles:	C1A, C1B, C1C, C2C, C3C, C5A, C6A, C7B, C10B, C11A, EQ1-RyU, EQ1-L, Bodegaje, Logístico, Almacenamiento, R-1.
Condicionados:	ID1, ID2, C10A, C12A, EQ2-RyU, EQ3-RyU, EQ4-RyU.

Para la categoría correspondiente al USO EQ4, en el uso específico Servicios Funerarios, Cementerios, Parques y Jardines Cementerios, Crematorios, y demás similares, requerirá la aprobación de la corporación autónoma regional CAR, o quien haga sus veces.

Normas urbanísticas:

Área mínima de Actuación Urbanística:	2.000 Mts ²
Frente Mínimo:	25Mts

MATRICES DE INFORMACIÓN NORMATIVA

Alturas . Número de pisos:	4 máximos (15 Mts). Para los usos clasificados como C6, bodegaje y logístico se permite una altura de excepción de ocho (8) pisos (máximo 24 metros) sin incluir equipos y antenas, donde el primer piso se destinará obligatoriamente a equipamiento comunal privado. En todo caso, para la expedición de las licencias de construcción, los predios que se encuentren dentro del cono de aproximación del aeropuerto El Dorado deberán obtener el respectivo concepto de altura por parte de la AEROCIVIL.								
Aislamiento anterior:	10Mts.								
Aislamiento Posterior:	Con predio vecino de cuatro (4) metros, para edificaciones de una altura hasta de quince (15) metros, y aislamiento de seis (6) metros en edificaciones con alturas superiores.								
Aislamiento lateral:	Contra predios vecinos de 4,00 metros.								
Cerramiento:	Con transparencia mínima de 80%, hasta 2,5 Mts de altura. Se permite también, forestal con especies nativas.								
Índice de ocupación:	No podrán superar el treinta (30%) del área neta del predio y el resto se destinará a la conservación o recuperación de la vegetación nativa; no obstante lo anterior, en los parques, conjuntos o agrupaciones industriales se podrá alcanzar una ocupación hasta del cincuenta por ciento (50%) de su área neta, de conformidad con las reglas establecidas en el Decreto 3600 de 2007 y el presente acuerdo.								
Cesiones:	Las cesiones de suelo para zonas verdes y equipamientos comunales públicos se calcularán sobre el área neta del predio, y las tipo A se transferirán por parte del desarrollador al municipio. La cesiones Tipo A se localizan frente a las vías vehiculares para dar continuidad al espacio público. <table><tr><td>TOTAL CESIÓN TIPO MÍNIMA</td><td>12%</td></tr><tr><td>ZONAS VERDES MÍNIMAS</td><td>4%</td></tr><tr><td>ÁREA EQUIPAMIENTOS</td><td>8%</td></tr></table>			TOTAL CESIÓN TIPO MÍNIMA	12%	ZONAS VERDES MÍNIMAS	4%	ÁREA EQUIPAMIENTOS	8%
TOTAL CESIÓN TIPO MÍNIMA	12%								
ZONAS VERDES MÍNIMAS	4%								
ÁREA EQUIPAMIENTOS	8%								
Fajas de retiro obligatorio, franjas de aislamiento y calzadas de desaceleración.									
Fajas de retiro:	De conformidad con lo establecido en los Artículos 1 y 2 de la Ley 1228 de 2008, o la norma que lo modifique, derogue o sustituya, las fajas de retiro obligatorio o áreas de reserva o de exclusión allí establecidas, constituyen afectaciones viales.								
Franjas de aislamiento y calzadas de desaceleración:	Con base en lo establecido en el artículo 11 del Decreto 3600 de 2007, modificado por el artículo 4 del Decreto 4066 de 2008, para todo el suelo rural suburbano del municipio de Funza se establecen las siguientes cesiones obligatorias:								
	1.	Una franja de diez (10.00) metros de aislamiento (zona verde), contados a partir del borde exterior de las fajas mínimas de retiro obligatorio o áreas de exclusión de que tratan los numerales 1 y 2 y el parágrafo del artículo 2° de la Ley 1228 de 2008, Para las vías de tercer orden de que trata el numeral 3 del Artículo 2 de la Ley 1228 de 2008, se exige una franja de aislamiento de cinco (5,00) metros.							
	2.	Una calzada de desaceleración para permitir el acceso a los predios resultantes de la parcelación, cuyo ancho será mínimo de diez (10.00) metros contados a partir del borde de las franjas de aislamiento de que trata el numeral anterior.							
	Las franjas de aislamiento y las calzadas de desaceleración de que tratan los dos numerales anteriores deben construirse y dotarse por el desarrollador del proyecto y deben ser entregados como áreas de cesión pública obligatoria. Para tales efectos, las franjas de aislamiento se contabilizarán dentro del cuatro por ciento (4%) establecido en el presente artículo como zonas de cesión obligatoria para zonas verdes. En todo caso deberá dejarse como cesión, la totalidad de la franja de aislamiento aún cuando el área sea superior al porcentaje referido, sin lugar a compensación alguna por parte del municipio. Las franjas de aislamiento deberán ser empedradas y no se permitirá su cerramiento. En los linderos de la franja de aislamiento con las áreas de exclusión, los propietarios deberán sembrar setos con arbustos o árboles vivos, en los términos de que trata el artículo 5 de la ley 1228 de 2008 o la norma que lo modifique, derogue o sustituya.								
	En los planos topográficos o de localización que se presenten para la expedición de las licencias urbanísticas, se deberá demarcar la franja de aislamiento y la calzada de desaceleración de que trata este artículo. En los predios sobre los que se localicen afectaciones viales del orden municipal, los desarrolladores podrán entregar dichas áreas de afectación y serán válidas como cesión Tipo A correspondiente al ocho por ciento (8%) destinado para equipamientos.								

MATRICES DE INFORMACIÓN NORMATIVA

	Respecto de las cesiones destinadas para equipamiento comunal público, cuando su ubicación sea inconveniente para el municipio, las mismas podrán ser compensadas en dinero, o trasladados a otros inmuebles en las áreas que el municipio determine.		
Cesiones adicionales para aumento de ocupación:	De conformidad con lo establecido en el artículo 19 del Decreto Nacional 3600 de 2007 (modificado por el artículo 8' del decreto 4066 de 2008), para el otorgamiento de Licencias de Construcción que autoricen el desarrollo de parques, conjuntos, o agmpaciones industriales con índices de ocupación superiores al 30% del área neta del predio, y hasta el 50% como máximo, el propietario desarrollador o constructor deberá ceder obligatoriamente un metro cuadrado (1 m2) de suelo por cada metro cuadrado de ocupación adicional al 30%. En ningún caso la extensión de los parques, conjuntos o agrupaciones industriales podrá ser inferior a diez (10) hectáreas. Dichas cesiones obligatorias adicionales se podrán localizar en cualquiera de las siguientes áreas:		
	1.	Las áreas del sistema nacional de áreas protegidas	
	2.	Las áreas de reserva forestal.	
	3.	Las áreas de manejo especial.	
	4.	Las áreas de especial importancia ecosistémica, tales como páramos y subpáramos, nacimientos de agua, zonas de recarga de acuíferos, rondas hidráulicas y zonas de manejo y preservación ambiental de los cuerpos de agua, humedales, pantanos, lagos, lagunas, ciénagas, manglares y reservas de flora y fauna y parques.	
	5.	En zonas verdes del suelo rural o suburbano dentro del mismo predio objeto de licenciamiento u otro predio del municipio.	
Estacionamientos	Los estacionamientos privados corresponden a las unidades destinadas al uso exclusivo del propietario o usuario, y los estacionamientos de servicio público a los destinados a los visitantes. Las dimensiones minimas de los parqueaderos individuales serán de 4.50 metros x 2.50 metros.		
	Los cupos de estacionamiento exigidos podrán ser cambiados por cupos de tractocamiones, de acuerdo con su equivalencia en superficie.		
	El área de carga y descargue para los lotes industriales no podrán localizarse frente al acceso del predio.		
	Requerimientos de cupos de parqueo:		
	USO	ESTACIONAMIENTOS PRIVADOS	ESTACIONAMIENTOS VISITANTES
	Industrial	1 / 150 m2 construidos	1 / 700 m2 construidos
	Comercial	1 / 120 m2 construidos	1 / 200 m2 construidos
Institucional	1 / 200 m2 construidos	1 / 400 m2 construidos	
Los usos de comercio e industriales, deberán tener áreas de cargue y descargue en una proporción mínima de un (1) cupo de estacionamiento para camiones con dimensiones mínimas de tres (3,00) metros por diez (10,00) metros, por cada setecientos (700.00 M2) metros cuadrados construidos, los cuales serán contabilizados dentro de los estacionamientos privados. De cada diez (10) cupos de estacionamiento para camiones, al menos uno de éstos deberá tener una dimensión mínima de tres (3.00) metros por veinte (20) metros.			
El área de cargue y descargue debe generar los espacios especificos para contenedores y descargues con gnía, y por ningún motivo se debe obstaculizar el espacio público ni las áreas internas de circulación.			
Condiciones Ambientales y Sanitarias	Las industrias deben en lo preferible realizar procesos secos y procurar no generar vertimientos diferentes a los domésticos.		
	Se prohíben el uso de chimeneas y emisiones de combustibles de calderas. Las emisiones deben ser de bajo impacto.		
	Debe tener permiso de vertimiento aprobado por la CAR.		

MATRICES DE INFORMACIÓN NORMATIVA

	Se deben constmir sistemas propios de tratamiento de aguas residuales servidas y obtener aprobación por parte de la empresa prestadora del servicio, en caso de disponer en la red de la respectiva empresa.
	Se debe controlar el ruido en el interior de las bodegas, con un nivel inferior a los 70 decibeles, y en cumplimiento de las normas ambientales correspondientes.

3. AREA SUBURBANA INDUSTRIAL

Generalidades.

La Zona suburbana industrial corresponde a las áreas que se delimitan en los planos G-02 y R-O1. Dicha área debe tener un aislamiento de treinta metros (30 mts.) sobre el canal principal la Isla y conservar, de conformidad con el Acuerdo 16 de 1998 de la CAR, el aislamiento desde el nivel máximo de los cuerpos hídricos del Humedal la Florida y el embalse la Isla y Gualí. Así mismo, deberá tener el siguiente tratamiento:

Usos del suelo:

Principales:	ID3, C1B, C2C, C3C, C4B, C4C, C5A, C5B, C6B, C7B, C7C, Bodegaje, Logístico, Almacenamiento
Compatibles:	ID2, C1A, C6A, C10A, C10B, C11A, C11C, EQ1-RyU, EQ1-L
Conicionados:	ID1, C9A, C9B, C12A, EQ2-RyU, EQ3-RyU, EQ4-RyU.

Para la categoría correspondiente al USO EQ4, en el uso específico Servicios Funerarios, Cementerios, Parques y Jardines Cementerios, Crematorios, y demás similares, requerirá la aprobación de la corporación autónoma regional CAR, o quien haga sus veces.

Normas urbanísticas:

Área mínima de Actuación Urbanística:	2.000 Mts2						
Frente Mínimo:	25Mts						
Alturas . Número de pisos:	24 Mts. En todo caso, para la expedición de las licencias de construcción, los predios que se encuentren dentro del cono de aproximación del aeropuerto El Dorado deberán obtener el respectivo concepto de altura por parte de la AEROCIVIL.						
Aislamiento contra predios vecinos	De cinco (5,00) metros						
Tipología:	aislada						
Cerramiento:	Con transparencia mínima de 80%, hasta 2,5 Mts de altura. Se permite también, forestal con especies nativas.						
Índice de ocupación:	No podrán superar el treinta (30%) del área neta del predio y el resto se destinará a la conservación o recuperación de la vegetación nativa; no obstante lo anterior, en los parques, conjuntos o agrupaciones industriales se podrá alcanzar una ocupación hasta del cincuenta por ciento (50%) de su área neta, de conformidad con las reglas establecidas en el Decreto 3600 de 2007 y el presente acuerdo.						
Índice de construcción:	Resultante de la aplicación del índice de ocupación, aislamientos y alturas permitidas.						
Cesiones:	Las cesiones de suelo para zonas verdes y equipamientos comunales públicos se calcularán sobre el área neta del predio, y las tipo A se transferirán por parte del desarrollador al municipio. La cesiones Tipo A se localizan frente a las vías vehiculares para dar continuidad al espacio público. <table> <tr> <td>TOTAL CESIÓN TIPO MÍNIMA</td><td>12%</td></tr> <tr> <td>ZONAS VERDES MÍNIMAS</td><td>4%</td></tr> <tr> <td>ÁREA EQUIPAMIENTOS</td><td>8%</td></tr> </table>	TOTAL CESIÓN TIPO MÍNIMA	12%	ZONAS VERDES MÍNIMAS	4%	ÁREA EQUIPAMIENTOS	8%
TOTAL CESIÓN TIPO MÍNIMA	12%						
ZONAS VERDES MÍNIMAS	4%						
ÁREA EQUIPAMIENTOS	8%						

MATRICES DE INFORMACIÓN NORMATIVA
Funza

Fajas de retiro obligatorio, franjas de aislamiento y calzadas de desaceleración.	
Fajas de retiro:	De conformidad con lo establecido en los Artículos 1 y 2 de la Ley 1228 de 2008, o la norma que lo modifique, derogue o sustituya, las fajas de retiro obligatorio o áreas de reserva o de exclusión allí establecidas, constituyen afectaciones viales.
Franjas de aislamiento y calzadas de desaceleración:	Con base en lo establecido en el artículo 11 del Decreto 3600 de 2007, modificado por el artículo 4 del Decreto 4066 de 2008, para todo el suelo rural suburbano del municipio de Funza se establecen las siguientes cesiones obligatorias:
	1. Una franja de diez (10.00) metros de aislamiento (zona verde), contados a partir del borde exterior de las fajas mínimas de retiro obligatorio o áreas de exclusión de que tratan los numerales 1 y 2 y el párrafo del artículo 2° de la Ley 1228 de 2008, Para las vías de tercer orden de que trata el numeral 3 del Artículo 2 de la Ley 1228 de 2008, se exige una franja de aislamiento de cinco (5,00) metros.
	2. Una calzada de desaceleración para permitir el acceso a los predios resultantes de la parcelación, cuyo ancho será mínimo de diez (10.00) metros contados a partir del borde de las franjas de aislamiento de que trata el numeral anterior.
	Las franjas de aislamiento y las calzadas de desaceleración de que tratan los dos numerales anteriores deben construirse y dotarse por el desarrollador del proyecto y deben ser entregados como áreas de cesión pública obligatoria. Para tales efectos, las franjas de aislamiento se contabilizarán dentro del cuatro por ciento (4%) establecido en el presente artículo como zonas de cesión obligatoria para zonas verdes. En todo caso deberá dejarse como cesión, la totalidad de la franja de aislamiento aún cuando el área sea superior al porcentaje referido, sin lugar a compensación alguna por parte del municipio. Las franjas de aislamiento deberán ser empujadas y no se permitirá su cerramiento. En los linderos de la franja de aislamiento con las áreas de exclusión, los propietarios deberán sembrar setos con arbustos o árboles vivos, en los términos de que trata el artículo 5 de la Ley 1228 de 2008 o la norma que lo modifique, derogue o sustituya.
	En los planos topográficos o de localización que se presenten para la expedición de las licencias urbanísticas, se deberá demarcar la franja de aislamiento y la calzada de desaceleración de que trata este artículo. En los predios sobre los que se localicen afectaciones viales del orden municipal, los desarrolladores podrán entregar dichas áreas de afectación y serán válidas como cesión Tipo A correspondiente al ocho por ciento (8%) destinado para equipamientos. Respecto de las cesiones destinadas para equipamiento comunal público, cuando su ubicación sea inconveniente para el municipio, las mismas podrán ser compensadas en dinero, o trasladados a otros inmuebles en las áreas que el municipio determine.
Cesiones adicionales para aumento de ocupación:	De conformidad con lo establecido en el artículo 19 del Decreto Nacional 3600 de 2007 (modificado por el artículo 8' del decreto 4066 de 2008), para el otorgamiento de Licencias de Construcción que autoricen el desarrollo de parques, conjuntos, o agrupaciones industriales con índices de ocupación superiores al 30% del área neta del predio, y hasta el 50% como máximo, el propietario desarrollador o constructor deberá ceder obligatoriamente un metro cuadrado (1 m2) de suelo por cada metro cuadrado de ocupación adicional al 30%. En ningún caso la extensión de los parques, conjuntos o agrupaciones industriales podrá ser inferior a diez (10) hectáreas. Dichas cesiones obligatorias adicionales se podrán localizar en cualquiera de las siguientes áreas:
	1. Las áreas del sistema nacional de áreas protegidas
	2. Las áreas de reserva forestal.
	3. Las áreas de manejo especial.
	4. Las áreas de especial importancia ecosistémica, tales como páramos y subpáramos, nacimientos de agua, zonas de recarga de acuíferos, rondas hidráulicas y zonas de manejo y preservación ambiental de los cuerpos de agua, humedales, pantanos, lagos, lagunas, ciénagas, manglares y reservas de flora y fauna y parques.
	5. En zonas verdes del suelo rural o suburbano dentro del mismo predio objeto de licenciamiento u otro predio del municipio.
	Los estacionamientos privados corresponden a las unidades destinadas al uso exclusivo del propietario o usuario, y los estacionamientos de servicio público a los destinados a los visitantes. Las dimensiones mínimas de los parqueaderos individuales serán de 4.50 metros x 2.50 metros. Los estacionamientos se podrán ubicar en el primer piso o en edificios destinados para tal fin.

MATRICES DE INFORMACIÓN NORMATIVA

Estacionamientos	Se debe plantear en cada desarrollo mínimo un patio de giro para camiones y tractocamiones.		
	Requerimientos de cupos de parqueo:		
	USO	ESTACIONAMIENTOS PRIVADOS	ESTACIONAMIENTOS VISITANTES
	Industrial	1 / 150 m2 construidos	1 / 700 m2 construidos
	Comercial	1 / 120 m2 construidos	1 / 200 m2 construidos
	Institucional	1 / 200 m2 construidos	1 / 400 m2 construidos
	Los cupos de estacionamiento exigidos podrán ser cambiados por cupos de tractocamiones, de acuerdo con su equivalencia en superficie. El área de carga y descargue para los lotes industriales no podrán localizarse frente al acceso del predio.		
Los usos de comercio e industriales, deberán tener áreas de cargue y descargue en una proporción mínima de un (1) cupo de estacionamiento para camiones con dimensiones mínimas de tres (3,00) metros por diez (10,00) metros, por cada setecientos (700.00 M2) metros cuadrados construidos, los cuales serán contabilizados dentro de los estacionamientos privados. De cada diez (10) cupos de estacionamiento para camiones, al menos uno de éstos deberá tener una dimensión mínima de tres (3.00) metros por veinte (20) metros.			
Condiciones Ambientales y Sanitarias	Las industrias deben en lo preferible realizar procesos secos y procurar no generar vertimientos diferentes a los domésticos.		
	Se prohíben el uso de chimeneas y emisiones de combustibles de calderas. Las emisiones deben ser de bajo impacto.		
	Se debe proponer un proyecto para el servicio de alcantarillado, el cual debe ser aprobado por la empresa prestadora del servicio, y obtener permiso de vertimiento aprobado por la CAR.		
	Se deben constmir sistemas propios de tratamiento de aguas residuales servidas y obtener aprobación por parte de la autoridad competente.		
	Se debe realizar una propuesta de manejo de residuos sólidos, aprobada por la empresa prestadora del servicio en el municipio, en correspondencia con lo establecido en el PGIRS del municipio.		
	Para la operación, se debe establecer un Plan de Seguridad Industrial.		
	Se debe controlar el ruido en el interior de las bodegas, con un nivel inferior a los 70 decibeles, y en cumplimiento de las normas ambientales correspondientes.		
Elementos Constructivos del Sistema Vial	El ancho minimo de los andenes perimetrales del parque debe ser de 2 metros.		
	Los senderos peatonales privados internos deben ser tratados como zona dura con un ancho entre 1.20 metros y los 2.50 metros.		

6. AREA TERMINAL DE CARGA

Generalidades.

Este suelo está señalado en los Planos G-02: *Clasificación del suelo Municipal - Perímetros* y R-01 *Zonas de manejo y usos del suelo*, y corresponde a un área para la ubicación de un equipamiento de transporte de influencia regional.

Este área corresponde a un macroproyecto que contribuye con el fortalecimiento de la vocación funcional del Municipio, tal como se establece en el artículo 10 del Decreto Municipal 0140 de 2000. Las actuaciones de este macroproyecto fueron definidas por el Plan Parcial para el Macroproyecto "Terminal de Carga" que fuera adoptado por medio del Decreto Municipal 172 de 2001, modificado por los Decretos Municipales 0084 de 2004, 0065 de 2007, 028 de 2007, 112 de 2008 y 041 de 2009, y cuyas directrices y lineamientos se especifican en el numeral 6.1.2. Terminal de Carga, del Documento Técnico de Soporte del Decreto Municipal 0140 de 2000.

MATRICES DE INFORMACIÓN NORMATIVA

A los predios que hubieren obtenido licencias urbanísticas y las hubieren ejecutado dentro del término de vigencia de las mismas en los términos del artículo 36 del Decreto nacional 1469 de 2010, o cuenten con licencia vigente, en virtud de las normas urbanísticas contenidas en el decreto 140 de 2000 y el Plan Parcial mencionado en el inciso anterior, se les respetarán los derechos derivados de dichos actos administrativos.

Por virtud del presente artículo, se asignan nuevas normas Ilurbanísticas al área suburbana denominado Macroproyecto Terminal de Carga, razón por la cual, los nuevos desarrollos que allí se efectúen y que no se encuentren licenciados al amparo del Plan Parcial adoptado mediante Decreto 172 de 2002, y sus actos modificatorios, deberán obtener directamente las Licencias urbanísticas correspondientes, previo cumplimiento de las normas legales y reglamentarias que rigen la materia.

Usos del suelo:

Principales:	Terminal de carga, Puerto seco, Bodegaje, Almacenamiento
Complementario:	C1A, C1B, C3C, C4B, C4C, C6A, C7B, C10A, C10B y C11A. Parque industrial para industrias ID1, ID2, ID3. Central de acopio y distribución de alimentos.

Normas urbanísticas:

Área mínima de Actuación Urbanística:	20.000 Mts2						
Frente Mínimo:	30 Mts						
Alturas . Número de pisos:	24 Mts. En todo caso, para la expedición de las licencias de construcción, los predios que se encuentren dentro del cono de aproximación del aeropuerto El Dorado deberán obtener el respectivo concepto de altura por parte de la AEROCIVIL.						
Aislamiento contra predios vecinos	De ocho (8,00) metros						
Aislamiento lateral	Tipología aislada						
Cerramiento:	Con transparencia mínima de 80%, hasta 2,5 Mts de altura. Se permite también, forestal con especies nativas.						
Índice de ocupación:	No podrán superar el treinta (30%) del área neta del predio y el resto se destinará a la conservación o recuperación de la vegetación nativa; no obstante lo anterior, en los parques, conjuntos o agrupaciones industriales se podrá alcanzar una ocupación hasta del cincuenta por ciento (50%) de su área neta, efectuando las cesiones adicionales de la manera como se establece en la reglamentación de cesiones del presente numeral. En ningún caso la extensión de los parques, conjuntos o agrttpaciones industriales podrá ser inferior a diez (10) hectáreas.						
Índice de construcción:	Resultante de la aplicación del índice de ocupación, aislamientos y alturas permitidas.						
Cesiones:	Las cesiones de suelo para zonas verdes y equipamientos comunales públicos se calcularán sobre el área neta del predio, y las tipo A se transferirán por parte del desarrollador al municipio. La cesiones Tipo A se localizan frente a las vías vehiculares para dar continuidad al espacio público. <table> <tr> <td>TOTAL CESIÓN TIPO MÍNIMA</td><td>12%</td></tr> <tr> <td>ZONAS VERDES MÍNIMAS</td><td>4%</td></tr> <tr> <td>ÁREA EQUIPAMIENTOS</td><td>8%</td></tr> </table>	TOTAL CESIÓN TIPO MÍNIMA	12%	ZONAS VERDES MÍNIMAS	4%	ÁREA EQUIPAMIENTOS	8%
TOTAL CESIÓN TIPO MÍNIMA	12%						
ZONAS VERDES MÍNIMAS	4%						
ÁREA EQUIPAMIENTOS	8%						
Fajas de retiro obligatorio, franjas de aislamiento y calzadas de desaceleración.							
Fajas de retiro:	De conformidad con lo establecido en los Artículos 1 y 2 de la Ley 1228 de 2008, o la norma que lo modifique, derogue o sustituya, las fajas de retiro obligatorio o áreas de reserva o de exclusión allí establecidas, constituyen afectaciones viales.						
	Con base en lo establecido en el artículo 11 del Decreto 3600 de 2007, modificado por el artículo 4 del Decreto 4066 de 2008, para todo el suelo rural suburbano del municipio de Funza se establecen las siguientes cesiones obligatorias:						

MATRICES DE INFORMACIÓN NORMATIVA

Franjas de aislamiento y calzadas de desaceleración:	1.	Una franja de diez (10.00) metros de aislamiento (zona verde), contados a partir del borde exterior de las fajas mínimas de retiro obligatorio o áreas de exclusión de que tratan los numerales 1 y 2 y el parágrafo del artículo 2° de la Ley 1228 de 2008, Para las vías de tercer orden de que trata el numeral 3 del Artículo 2 de la Ley 1228 de 2008, se exige una franja de aislamiento de cinco (5,00) metros.		
	2.	Una calzada de desaceleración para permitir el acceso a los predios resultantes de la parcelación, cuyo ancho será minimo de diez (10.00) metros contados a partir del borde de las franjas de aislamiento de que trata el numeral anterior.		
	Las franjas de aislamiento y las calzadas de desaceleración de que tratan los dos numerales anteriores deben construirse y dotarse por el desarrollador del proyecto y deben ser entregados como áreas de cesión pública obligatoria. Para tales efectos, las franjas de aislamiento se contabilizarán dentro del cuatro por ciento (4%) establecido en el presente articulo como zonas de cesión obligatoria para zonas verdes. En todo caso deberá dejarse como cesión, la totalidad de la franja de aisalamiento aún cuando el área sea superior al porcentaje referido, sin lugar a compensación alguna por parte del municipio. Las franjas de aislamiento deberán ser empradizadas y no se permitirá su cerramiento. En los linderos de la franja de aislamiento con las áreas de exclusión, los propietarios deberán sembrar setos con arbustos o árboles vivos, en los términos de que trata el articulo 5 de la ley 1228 de 2008 o la norma que lo modifique, derogue o sustituya.			
	En los planos topográficos o de localización que se presenten para la expedición de las licencias urbanísticas, se deberá demarcar la franja de aislamiento y la calzada de desaceleración de que trata este articulo.			
	En los predios sobre los que se localicen afectaciones viales del orden municipal, los desarrolladores podrán entregar dichas áreas de afectación y serán válidas como cesión Tipo A correspondiente al ocho por ciento (8%) destinado para equipamientos.			
Respecto de las cesiones destinadas para equipamiento comunal público, cuando su ubicación sea inconveniente para el municipio, las mismas podrán ser compensadas en dinero, o trasladados a otros inmuebles en las áreas que el municipio determine.				
Cesiones adicionales para aumento de ocupación:	De conformidad con lo establecido en el articulo 19 del Decreto Nacional 3600 de 2007 (modificado por el articulo 8' del decreto 4066 de 2008), para el otorgamiento de Licencias de Construcción que autoricen el desarrollo de parques, conjuntos, o agmpaciones industriales con indices de ocupación superiores al 30% del área neta del predio, y hasta el 50% como máximo, el propietario desarrollador o constructor deberá ceder obligatoriamente un metro cuadrado (1 m2) de suelo por cada metro cuadrado de ocupación adicional al 30%. En ningún caso la extensión de los parques, conjuntos o agrupaciones industriales podrá ser inferior a diez (10) hectáreas. Dichas cesiones obligatorias adicionales se podrán localizar en cualquiera de las siguientes áreas:			
	1.	Las áreas del sistema nacional de áreas protegidas		
	2.	Las áreas de reserva forestal.		
	3.	Las áreas de manejo especial.		
	4.	Las áreas de especial importancia ecosistémica, tales como páramos y subpáramos, nacimientos de agua, zonas de recarga de acuíferos, rondas hidráulicas y zonas de manejo y preservación ambiental de los cuerpos de agua, humedales, pantanos, lagos, lagunas, ciénagas, manglares y reservas de flora y fauna y parques.		
	5.	En zonas verdes del suelo rural o suburbano dentro del mismo predio objeto de licenciamiento u otro predio del municipio.		
	Los estacionamientos privados corresponden a las unidades destinadas al uso exclusivo del propietario o usuario, y los estacionamientos de servicio público a los destinados a los visitantes. Las dimensiones minimas de los parqueaderos individuales serán de 4.50 metros x 2.50 metros			
	Los estacionamíentos se podrán ubicar en el primer piso o en edificios destinados para tal fin.			
	Se debe plantear en cada desarrollo mínimo un patio de giro para camiones y tractocamiones.			
	Requerimientos de cupos de parqueo:			
	USO	ESTACIONAMIENTOS PRIVADOS	ESTACIONAMIENTOS VISITANTES	

MATRICES DE INFORMACIÓN NORMATIVA

Estacionamientos	Industrial	1 / 150 m2 construidos	1 / 700 m2 construidos
	Comercial	1 / 120 m2 construidos	1 / 200 m2 construidos
	Institucional	1 / 200 m2 construidos	1 / 400 m2 construidos
Los cupos de estacionamiento exigidos podrán ser cambiados por cupos de tractocamiones, de acuerdo con su equivalencia en superficie. El área de carga y descargue para los lotes industriales no podrán localizarse frente al acceso del predio.			
Los usos de comercio e industriales, deberán tener áreas de cargue y descargue en una proporción mínima de un (1) cupo de estacionamiento para camiones con dimensiones mínimas de tres (3,00) metros por diez (10,00) metros, por cada setecientos (700.00 M2) metros cuadrados construidos, los cuales serán contabilizados dentro de los estacionamientos privados. De cada diez (10) cupos de estacionamiento para camiones, al menos uno de éstos deberá tener una dimensión mínima de tres (3.00) metros por veinte (20) metros.			

Artículo 131. ASIGNACIÓN DE USOS POR ÁREAS DE ACTIVIDAD EN SUELO RURAL Y SUBURBANO. Para cada una de las Áreas de Actividad definidas y en las que ha sido zonificado el suelo rural y suburbano, se asignan los siguientes usos del suelo:
(...)

2. Suelo Rural Suburbano

ÁREA DE ACTIVIDAD INDUSTRIAL (Ficha NUG - R - 17)

Uso Principal	Industria 2, Industria 3, Agroindustria.
Usos Compatibles	Agropecuarios intensivos; Recreación activa y pasiva; Comercio y Servicios 5.
Usos Condicionados:	Vivienda del propietario; Comercio y servicios 4, Dotacional 4 (Solamente en Carure. De acuerdo a las coordenadas del cuadro siguiente), Antenas de telecomunicaciones.
Usos Condicionados:	Los demás no contemplados

ÁREA DE ACTIVIDAD COMERCIAL Y SERVICIOS 5 (Ficha NUG - R - 18)

Uso Principal	Comercio y Servicios 5.
Usos Compatibles	Industria 2, Industria 3, Agroindustria; Recreación activa y pasiva.
Usos Condicionados:	Agropecuarios intensivos; Vivienda del propietario; Comercio y servicios 4, Dotacional 4 (Solamente en Carure - La Punta). De acuerdo a las coordenadas del cuadro siguiente), Antenas de telecomunicaciones.
Usos Condicionados:	Los demás no contemplados

Artículo 139. REGLAS PARA LA SUBDIVISIÓN EN SUELO SUBURBANO: En los proyectos de parcelación en suelo rural suburbano, se aplicarán las siguientes reglas para la subdivisión y desarrollo de predios:

Unidad mínima de actuación	2 hectáreas
Área mínima de lote para desarrollo de proyectos de uso industrial:	2 hectáreas o de acuerdo a la formación catastral con que cuenten los predios localizados en suelo suburbano.
Índice de Ocupación para proyectos de parcelación individual, destinados a uso industrial:	30%
Unidad mínima de actuación para desarrollo de parque industrial:	6 hectáreas
Índice de Ocupación para proyectos de parcelación en parque, destinados a uso industrial:	50%

Sin embargo el índice de ocupación máximo permitido en parques industriales se habilitara en aplicación de lo reglamentado en el Decreto Nacional 3600 de 2007.

Artículo 150. NORMA URBANÍSTICA GENERAL PARA SUELO RURAL. Adóptese la norma urbanística general aplicable a las diferentes áreas de actividad en las que se encuentra zonificado el suelo rural del Municipio, tal y como se presenta en los siguientes cuadros:

(...)

2. Suelo Rural Suburbano

Tenjo

SUELO RURAL SUBURBANO			NUG - G -22
ÁREA DE ACTIVIDAD INDUSTRIAL			
NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES	Industria	Industria	Comercio
Tipo de edificación	Individual	Parque Industrial	Individual
Área mínima de lote	20.000 m2 o el existente	60.000 m2	5.000 m2
Frente mínimo de lote	100 ML	100 ML	50 ML
Índice de ocupación	0.3	0.5	0.3
Indice de construcción	1.20	2.0	1.20
Altura	15 ML	25 ML	15 ML
Retroceso	15 ML	15 ML	15 ML
Aislamiento lateral	10 ML	10 ML	10 ML
Aislamiento posterior	10 ML	10 ML	10 ML
Aislamiento contra vías	S/ plan vial	S/ plan vial	S/ plan vial
Número de pisos	4	4	4
NORMAS URBANÍSTICAS COMPLEMENTARIAS	CRITERIOS		
Reforestación	30%	30%	Con especies nativas
Zonas de descargue	Según diseño al interior del predio		
Cerramientos	Transparencia mínima del 30 % en todos los linderos con cercas vivas		
CONDICIONAMIENTO DE USOS			
Los usos industriales deberán ser concebidos e implantados como industria tipo jardín, es decir, con áreas verdes ala frente y cerramiento frontal transparente.			
Procesos productivos con aplicación de reconversión industrial y producción limpia.			
Minimización y reúso del recurso hídrico.			
Áreas para saneamiento ambiental y facilidades de drenaje de aguas lluvias.			
Los usos que impliquen utilización de recursos naturales, están sujetos al cumplimiento de los requisitos específicos fijados por la autoridad ambiental.			

	Áreas de maniobra de vehículos de carga y cuotas destinadas al correcto funcionamiento del uso, incluyendo las normas de operación de cargue y descargue, deberán realizarse al interior de los predios. En el caso de industrias que requieran instalación de equipos especiales para los procesos productivos, la altura máxima es de 12 metros. Presentación de Plan de Manejo Ambiental de la actividad a desarrollar El desarrollo de usos industriales solo podrá autorizarse a partir de la adopción del presente Acuerdo. En los Cerramientos el porcentaje de transparencia sobre vías públicas será mínimo del 50%. No se permiten sótanos ni semisótanos.
--	--

4. Instrumentos de gestión complementarios

4.1. Cesiones

Municipio	Normativa	Contenido
Cota	Acuerdo 012 de 2000	(PBOT) Definición y determinación de las zonas de cesión.
	Acuerdo 026 de 2018	Por el cual se crea el fondo cuenta para el pago de compensaciones y se reglamenta la compensación de las zonas de cesión obligatoria en el municipio de Cota y se dictan otras disposiciones.
Funza	Acuerdo 013 de 2013	(PBOT) Definición y determinación de las zonas de cesión.
Tenjo	Acuerdo 010 de 2014	(PBOT) Definición y determinación de las zonas de cesión.
	Decreto 168 de 2020	Por el cual se establece el procedimiento para el trámite, compensación de bienes destinados al uso público en actuaciones urbanísticas a favor del Municipio de Tenjo y se dictan otras disposiciones.
	Decreto 096 de 2021	Por el cual se establece el procedimiento para el trámite de recepción, incorporación y titulación de bienes destinados al uso público en actuaciones urbanísticas a favor del Municipio de Tenjo y se dictan otras disposiciones.

Reglamentación de las cesiones

Municipio	Normativa								
	Acuerdo 012 de 2000. ARTÍCULO 83: CESIONES PÚBLICAS: Las cesiones públicas son las transferencias de propiedad, por parte del urbanizador, constructor o propietario del predio, al Municipio, para su utilización como espacio público, según lo dispuesto en el Artículo Quince (15), numeral dos (2) de la Ley Trescientos Ochenta y Ocho (388) de Mil Novecientos Noventa y Siete (1997). Los porcentajes por ceder del área del predio son los siguientes: <table> <tr> <td>1. Zona Urbana</td><td>Entre el tres y el cinco por ciento (3% y 5%) según cuadro número veintitrés (No. 23).</td></tr> <tr> <td>2. Zona Suburbana</td><td>Tres por ciento (3%).</td></tr> <tr> <td>3. Zona Rural</td><td>Cuatro por ciento (4%).</td></tr> <tr> <td>4. Zona Agropecuaria e Industrial</td><td>Siete punto cinco por ciento (7.5%) para uso industrial y comercial, cuatro por ciento (4%) para otros usos.</td></tr> </table>	1. Zona Urbana	Entre el tres y el cinco por ciento (3% y 5%) según cuadro número veintitrés (No. 23).	2. Zona Suburbana	Tres por ciento (3%).	3. Zona Rural	Cuatro por ciento (4%).	4. Zona Agropecuaria e Industrial	Siete punto cinco por ciento (7.5%) para uso industrial y comercial, cuatro por ciento (4%) para otros usos.
1. Zona Urbana	Entre el tres y el cinco por ciento (3% y 5%) según cuadro número veintitrés (No. 23).								
2. Zona Suburbana	Tres por ciento (3%).								
3. Zona Rural	Cuatro por ciento (4%).								
4. Zona Agropecuaria e Industrial	Siete punto cinco por ciento (7.5%) para uso industrial y comercial, cuatro por ciento (4%) para otros usos.								

MATRICES DE INFORMACIÓN NORMATIVA

Las áreas de cesión para espacio público estarán definidas en la demarcación que expida la Oficina de Planeación. Si las superficies resultantes no satisfacen el principio de utilidad común, por la ubicación y/o tamaño insuficiente, se deberá depositar su equivalente en dinero teniendo en cuenta el avalúo comercial, en el Banco Inmobiliario, con destinación específica a la creación de áreas del Sistema de Espacio Público Municipal.

ARTÍCULO 84: CESIONES: Todo predio que se pretenda desarrollar estará afectado por las siguientes cesiones:

Cota

1. Para vías internas:	Para la adecuada movilización dentro de cualquier desarrollo propuesto, es obligatoria la cesión del área requerida para construir sus vías vehiculares y peatonales; estas deberán ser apropiadas, suficientes y acordes con sus densidades y usos. Deberá existir la conexión y continuidad con la red del sistema y Plan Vial Municipal o el planteado para el futuro. La Oficina de Planeación y el Consejo Territorial de Planeación tendrán en cuenta estos factores como parte importante para la demarcación de los predios y la aprobación de nuevos proyectos y sus usos. Se podrán establecer procedimientos de negociación y canje para regularizar el perímetro de los lotes o vías por desarrollar.
2. Para vías del Plan Vial Municipal y obras de servicios públicos:	Cuando el predio esté afectado por las vías del Plan Vial Municipal y/o áreas destinadas a la provisión de servicios públicos municipales, el urbanizador está en la obligación de ceder el área afectada por estos conceptos al Municipio, en forma gratuita y por escritura pública, si estas son iguales o menores al porcentaje establecido en el artículo 83. Si el área de afectación supera este porcentaje, el Municipio procederá a negociar según lo establecido en la ley.

PARÁGRAFO 1: El Municipio podrá disponer de las áreas de cesión para sus planes viales, de servicios públicos o de espacio público, en el momento en que así lo determine, con anterioridad, simultáneamente o con posterioridad a la ejecución de cualquier proyecto privado, bien de carácter individual o colectivo.

PARÁGRAFO 2: El Municipio, para la ejecución del Plan Vial Municipal o de otros planes destinados a proveer a la comunidad de servicios públicos o espacio público, podrá hacer efectivas las cesiones, en cuyo caso el área cedida mediante escritura pública, por uno o más predios, se contabilizará y abonará a las cesiones obligatorias que en el momento de su desarrollo deban hacer los proyectos privados, mediante los procedimientos establecidos por ley.

PARÁGRAFO 3: Para ventas parciales de predios, en la respectiva Demarcación, expedida por la Oficina de Planeación, se dejará constancia de las afectaciones de las cuales será objeto el predio en el momento de su desarrollo, y para determinar a pro-rata la afectación por cesión para ser cancelada en el momento de la venta.

PARÁGRAFO 4: Cuando el Municipio establezca la ejecución de las obras del Plan Vial mediante contribución por valorización, los cedentes de terrenos tendrán derecho a recibir una compensación equivalente al valor de la cesión, indexada en su valor mediante la fórmula $P = P_o(1+r)^n$ en la cual P= valor indexado, P_o = valor por el cual se estableció la cesión, r = índice ponderado de precios al consumidor establecido por el DANE o la entidad que haga sus veces para el período en cuestión expresado de manera decimal y, n= número de años, tomando los meses de manera decimal.

Decreto 140 de 2000. Art. 76. (modificado por el Acuerdo 013 de 2013, art. 35) CESIONES URBANÍSTICAS OBLIGATORIAS

Las actuaciones Urbanísticas en el Sector Urbano del Municipio deberán hacer, en los términos que se establecen en los artículos siguientes y en forma obligatoria y gratuita, las siguientes Cesiones:

Funza

1. Cesiones Verdes Obligatorias:	Aquellas Cesiones de terreno que, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 37 de la Ley 388 de 1.997, toda actuación urbanística deberá hacer en forma gratuita al Municipio, con el fin de que se integren como Bienes de Uso Público del Municipio, en los términos, condiciones que determinen las normas contenidas en el presente Decreto.
2. Cesiones para equipamientos:	Son las destinadas para la conformación del sistema de equipamientos de cobertura local.
3. Cesiones Viales.	Las que, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 37 de la Ley 388 de 1.997, deben hacerse, en forma gratuita y con destino a la construcción de la malla vial del Municipio.
4. Para Infraestructura de Servicios Públicos.	Las que, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 37 de la Ley 388 de 1.997, deben hacerse, en forma gratuita y con destino a la infraestructura de Servicios Públicos Domiciliarios, en los términos, condiciones, con las excepciones y en los casos que determinen las normas contenidas en el presente Decreto.

MATRICES DE INFORMACIÓN NORMATIVA

	Parágrafo 1. Las zonas de cesión obligatorias podrán ser compensadas en dinero o en otros inmuebles, en los términos reglamentados por la ley nacional correspondiente y el Acuerdo Municipal 004 de marzo O 1 de 2007, y se priorizará para su utilización los proyectos de espacio público y equipamientos comunitarios y sociales, de tal forma que se pueda incrementar el índice mínimo de espacio público definido por el Decreto Nacional 1504 de 1998. Parágrafo 2. Los urbanizadores además de las cesiones obligatorias de suelo con destino a equipamientos que les corresponde entregar al municipio, podrán, como compensación adicional, realizar la construcción de dichos equipamientos de acuerdo a lo solicitado por la Administración Municipal, en virtud del tamaño del proyecto y de las necesidades de la comunidad, entregando la construcción en obra gris y una vez efectuada su entrega, el municipio asume la obligación de culminar la construcción y dotación de los mismos y su mantenimiento. Para tal efecto, el municipio reglamentará el sistema equitativo de reparto de cargas y beneficios para el tratamiento de desarrollo del municipio, bajo los principios de la Ley 388 de 1997, en el cual tendrá en cuenta: a) El valor efectivamente ejecutado de las obras adicionales realizadas por el urbanizador será objeto del reparto mediante la aplicación de los beneficios correspondientes a favor del urbanizador. b) Los beneficios que se otorgarán al urbanizador por asumir las cargas generales aquí establecidas, se encontrarán representadas en: aprovechamientos de suelo adicional como mayores índices de ocupación, de construcción y la altura en relación con los índices básicos autorizados, compensaciones tributarias de los impuestos, tasas y contribuciones que graven el suelo, administrados por el Municipio, como impuesto predial, plusvalía, contribución por valorización, o, compensación de derechos, tasas, impuestos, gravámenes y obligaciones a pagar por concepto de licencias urbanísticas.
Tenjo	ACUERDO 010 DE 2014. Artículo 141. RESERVAS Y CESIONES PARA RED VIAL DE SEGUNDO Y TERCER ORDEN. La determinación de las áreas de reserva y cesión correspondientes a la red vial intermunicipal o de segundo orden y a la red veredal o de tercer orden, se hará a partir de los perfiles indicados en el Art. 101 del presente Acuerdo y que hacen parte del Mapa CR - 04. Las vías de segundo y tercer orden, son, por regla general, el acceso a los proyectos de parcelación rural y rural suburbana, y son vías internas las de acceso a cada uno de los lotes individuales o viviendas. Las vías internas tendrán un ancho mínimo de calzada de 3.50 metros, además del ancho requerido para cunetas y drenaje local. Para los fines del cálculo de áreas de cesión para red vial sólo se tendrán en cuenta las vías internas, puesto que la vía de acceso al desarrollo, por lo general, es externa. En todo caso se consideran vías internas todas aquellas que se construyan dentro del perímetro del predio o predios objeto del desarrollo, las cuales serán de uso privativo del mismo. También serán de uso privativo las vías de acceso, cuando sean construidas en el marco del proyecto, salvo en los casos en que se construyan aprovechando antiguos caminos o carretables de uso público. Artículo 142. CESIONES OBLIGATORIAS A TÍTULO GRATUITO EN DESARROLLOS POR PARCELACIÓN, SUBDIVISIÓN PREDIAL Y DESARROLLO POR CONSTRUCCIÓN CON DESTINO A USOS RECREACIONALES, COMERCIALES y DE SERVICIOS, E INDUSTRIALES. Los propietarios de inmuebles objeto de desarrollo por parcelación y/o subdivisión predial con destino a usos dotacionales, comerciales y de servicios, recreacionales e industriales; y/o edificación con destino a usos dotacionales, comerciales y de servicios e industriales, en suelo rural y suburbano, deberán ceder de manera obligatoria y a título gratuito a favor del municipio de Tenjo, las áreas con destino a dotar a la comunidad de zonas recreativas de uso público, zonas de equipamiento comunal público, en una proporción equivalente al 10%, como mínimo, del área neta. Para alcanzar un índice de ocupación del cincuenta (50%) por ciento, se deberán hacer cesiones adicionales por sobreocupación. PARÁGRAFO PRIMERO. Las áreas de cesión obligatoria o Cesión Tipo A con destino a equipamiento comunal público, aplicables a proyectos localizados en suelo rural, podrán ser compensadas en dinero, o podrán ser canjeadas por otros inmuebles. La estimación de dicha compensación se realizará sobre el valor del avalúo comercial del predio objeto del proyecto, elaborado por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, la entidad que haga sus veces o las personas naturales o jurídicas de carácter privado registradas y autorizadas por las lonjas de propiedad raíz del lugar donde se ubiquen los bienes objeto de la valoración o inscritas en la Superintendencia de industria y Comercio. El avalúo será contratado por el responsable de la cesión, como parte del trámite de entrega formal de la cesión al Municipio. PARÁGRAFO SEGUNDO. Las cesiones obligatorias a título gratuito no son aplicables a desarrollos por construcción de edificaciones con destino a vivienda del propietario, ni en los predios con subdivisiones resultantes menores a 5 unidades. PARÁGRAFO TERCERO. Las cesiones obligatorias a título gratuito en proyectos de parcelación, subdivisión predial y/o edificación, futuros o en ejecución, podrán ser compensadas por el constructor o desarrollador en terreno, localizado en otra zona del Municipio con mejores condiciones de uso de suelo y con el área equivalente a la misma área en metros cuadrados objeto de la cesión. La zona receptora será determinada por el Departamento Administrativo de Planeación. PARÁGRAFO CUARTO. La cesión Tipo A en predios que se parcelen, edifiquen y/o subdividan en 5 o más unidades inmobiliarias, en los procesos de desarrollo por etapas, entregarán en forma anticipada el porcentaje de cesión establecido en el proyecto urbanístico, previa aprobación de la licencia respectiva. PARÁGRAFO QUINTO. La cesión Tipo A no aplica en subdivisiones prediales resultado de sentencias judiciales y juicios de sucesión notariales, mediante las cuales se resuelvan sucesiones. PARÁGRAFO SEXTO. Los desarrollos industriales para alcanzar el índice de ocupación adicional deberán cumplir con lo estipulado en el Decreto 3600 de 2006 y reglamentarios en cuanto a la compensación del área de sobreocupación, con cesiones adicionales.

PARÁGRAFO SEPTIMO. Las cesiones para conformación de vías locales, se realizarán de acuerdo al plan o esquema vial adoptado y con base a los perfiles establecidos en el presente acuerdo.

4.2. Plusvalía

Municipio	Normativa	Contenido	Notas
Cota	Acuerdo 012 de 2000	(PBOT) Definición de la plusvalía	No se encuentra reglemantado ni aplicado el efecto plusvalía.
Funza	Acuerdo 013 de 2013	(PBOT) Definición de la plusvalía	La plusvalía determinada según el decreto 140 de 2000 y sus posteriores modificaciones fue reglamentada según Acuerdo 008 de 2003, y liquidada según Decretos 042, 043 y 047 de 2010, sin embargo, estos fueron revocados.
	Decreto 038 de 2014	Por el cual se establece el procedimiento para la determinación, liquidación, discusión y recaudo de la participación en la plusvalía en el municipio de Funza.	Rige para la vigencia del Acuerdo 013 de 2013.
Tenjo	Acuerdo 014 de 2000	(PBOT) Definición de la plusvalía	En la revisión al PBOT según Acuerdo 010 de 2014 se delimitan las zonas generadoras.
	Decreto 011 de 2007	Por el cual se liquida la participación en la plusvalia en el territorio del Municipio de Tenjo.	Sin información
	Decreto 064 de 2018	Por medio del cual se efectúa la liquidación y el pago del efecto plusvalia para cada uno de los predios localizados en la zona objeto de dicha participación y se determina la participación con base en el porcentaje aprobado por el concejo municipal".	Efectúa la liquidación individual predial de la plusvalía asignada a cada matrícula catastral

4.3. Valorización

Municipio	Notas
Cota	No se encuentra reglamentada ni aplicada, sin embargo, el municipio se encuentra en fase de estudio de valorización en la zona industrial.
Funza	No se encuentra reglamentada ni aplicada.
Tenjo	No se encuentra reglamentada ni aplicada.

NORMATIVA DE MOVILIDAD Y VIAS

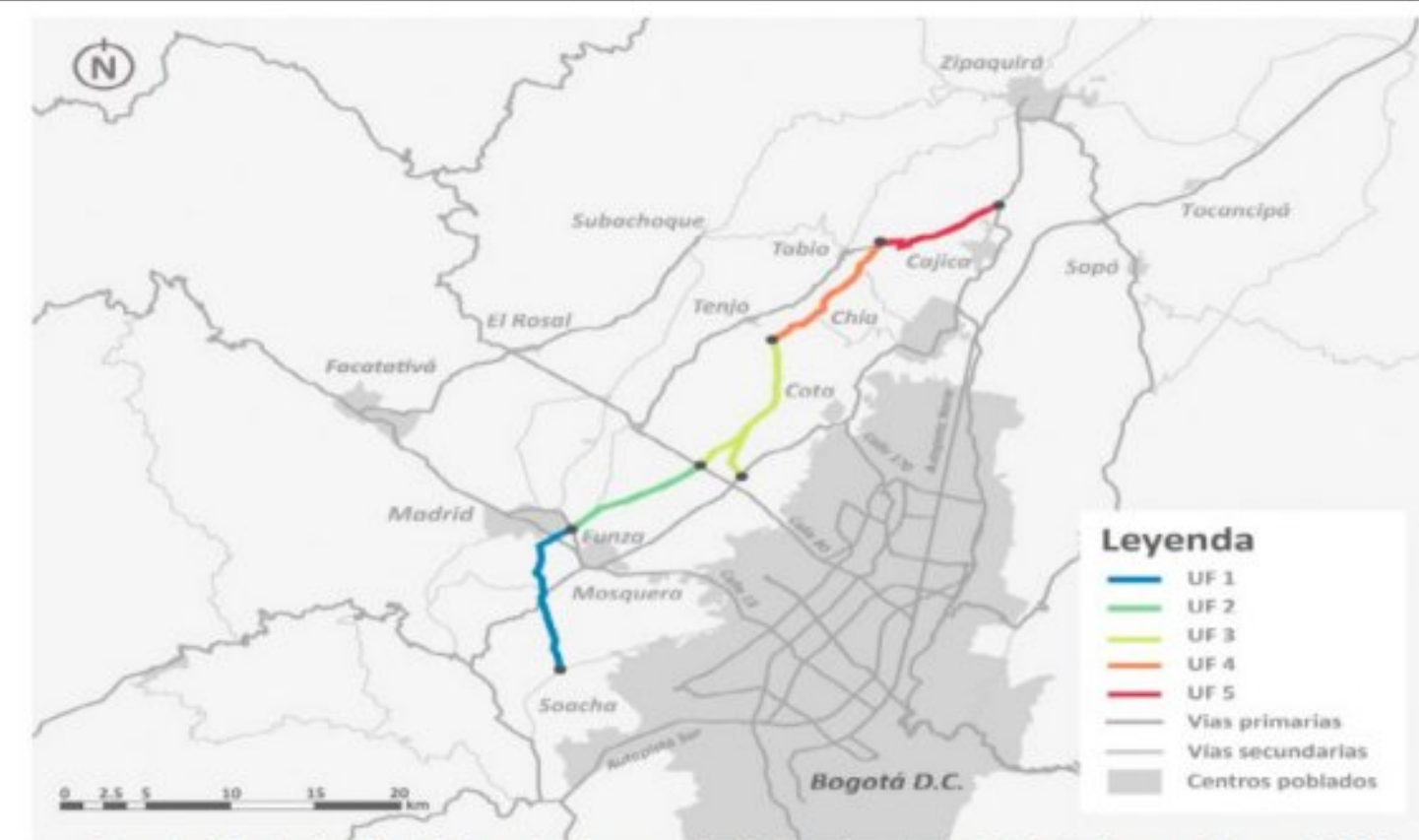
1. Normas generales, Planes de Movilidad y planes viales municipales

Ámbito	Entidad	Normativa		Contenido	
		General	Específica	General	Específico
Nacional	Congreso de la República	Ley 1228 de 2008	Todos los artículos	Por la cual se determinan las fajas mínimas de retiro obligatorio o áreas de exclusión, para las carreteras del sistema vial nacional, se crea el Sistema Integral Nacional de Información de Carreteras y se dictan otras disposiciones.	Establece las fajas de retiro para las vías nacionales. (Autopista Medellín)
Nacional	Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial	Decreto 4066 de 2008	Artículo 3	Modifica, entre otros, los artículos 10 y 11 del Decreto 3600 de 2007, "por el cual se reglamentan las disposiciones de las Leyes 99 de 1993 y 388 de 1997 relativas a las determinantes de ordenamiento del suelo rural y al desarrollo de actuaciones urbanísticas de parcelación y edificación en este tipo de suelo y se adoptan otras disposiciones"	Establece el ancho máximo de los corredores viales suburbanos. (Vía Mosquera - Chía)
			Artículo 4		Establece las zonas de cesión para los carriles de desaceleración y zonas de aislamiento ambiental sobre las vías de segundo orden en zonas de actividad de Corredor Vial Suburbano. (Vía Mosquera - Chía)
Municipal	Cota	Acuerdo 012 de 2000	Artículo 20	Plan vial de la Zona Agropecuaria e Industrial	Anexa el mapa No. 3 Plan Vial Rural y sus perfiles en la figura 1.
Municipal	Funza	Decreto 140 de 2000	Artículo 84	PBOT. Directrices de perfiles viales	Modificado por el artículo 39 del Acuerdo 013 de 2013
		Acuerdo 013 de 2013	Artículo 7	PBOT. Directrices de perfiles viales	Anexa el plano R - 02 y Ra - 02. Perfiles viales VR-2A y VR-1A
		Decreto 079 de 2019	Todos los artículos	Por el cual se adopta el Plan Maestro de Movilidad para el municipio de Funza	Programas y proyectos de movilidad
Municipal	Tenjo	Acuerdo 014 de 2000	Artículo 9	PBOT. Directrices de perfiles viales	Modificado por el Acuerdo 010 de 2014
		Acuerdo 010 de 2014	Artículo 27	PBOT. Sistema vial primario	Indica las vías de acuerdo a su orden.
			Artículo 106	PBOT. Sistema vial rural	Establece los componentes del sistema vial rural
			Artículo 107	PBOT. Directrices de perfiles viales	Anexa el plano CG-15
		Decreto 129 de 2023	Todos los artículos	Por medio del cual se adopta el plan de movilidad segura y sostenible del municipio de Tenjo y se dictan otras disposiciones.	Programas y proyectos de movilidad
		Decreto 068 de 2024	Todos los artículos	Por medio del cual se regula el tránsito de vehículos de más de dos ejes y se dictan otras disposiciones.	Regulación de tránsito

2. Proyecciones viales

Vía	Nivel	Administración	Estado	Descripción
-----	-------	----------------	--------	-------------

MATRICES DE INFORMACIÓN NORMATIVA

IP Perimetral de la Sabana	Departamental	Gobernación de Cundinamarca Instituto de Infraestructura y Concesiones de Cundinamarca - ICCU	Proyecto	El trazado del proyecto Perimetral de la Sabana inicia, en el sur de la Sabana, en la intersección con la futura Avenida Longitudinal de Occidente (ALO) en cercanías al Río Bogotá y finaliza, al norte, en el sector de La Naveta, en el municipio de Cajicá, ubicado en la vía Chía - Cajicá - Zipaquirá. En sus primeros kilómetros transcurre por el piedemonte del Cerro Gordo y de forma paralela al Río Balsillas por su margen derecha buscando el sector de Los Puentes en donde cruza a la margen izquierda de este río para luego de bordear el Cerro Madrid continuar por la sabana hasta la Calle 7 del Municipio de Mosquera. Posteriormente el trazado conecta con la Calle 80, cruzando en su recorrido la Variante Madrid y el sector de la Virgen. De allí, Calle 80, conecta en la Granada con la vía Siberia - Tenjo y continúa hacia Cuatro Caminos; finalmente, utilizando la vía variante Tabio - Tenjo y la vía Tabio - Cajicá, conecta con la doble calzada a Zipaquirá, en La Naveta.	
				La mayor parte del recorrido, el Proyecto discurre por corredores viales existentes, bien sean privados o públicos, planteando una velocidad de diseño de 80 Km/h, con una sección vial amplia de dos carriles de 3,65m cada uno y amplias bermas laterales desde su inicio en la intersección con la Avenida Longitudinal de Occidente hasta la intersección del Molino en Cajicá.	

3. Concesiones viales

Vía	Nivel	Administración	Concesionario	Contrato	Fecha	Plazo	Descripción
Autopista Medellín	Nacional	Agencia Nacional de Infraestructura - ANI	Sabana de Occidente	447 de 1994	28-jun-94	02-ago-33	Corredor vial de doble calzada con una longitud de 81,6 km. Cada uno de los carriles de la doble calzada tienen un ancho de 3.6 m. así como una berma de 1.8 m. No se contempla ampliación.
Vía Mosquera - Chía	Departamental	Gobernación de Cundinamarca Instituto de Infraestructura y Concesiones de Cundinamarca - ICCU	Consorcio Concesionaria del Desarrollo Vial de la Sabana - Devisab	01 de 1996	21-nov-96	30-nov-35	Estudios, diseños definitivos, reconstrucción y rehabilitación vial, construcción de intersecciones y puentes peatonales en los pasos urbanos, mantenimiento y operación de la carretera "Chía - Mosquera - Girardot y ramal al municipio de Soacha".
				Adición	02-sep-10	30-nov-35	Obras adicionales. No aplican para el tramo Funza - Chía.
				Adición	18-dic-12	31-mar-28	Alcance progresivo tercer carril. No aplican para el tramo Funza - Chía.
Vía Siberia - Tenjo	Departamental	Gobernación de Cundinamarca					

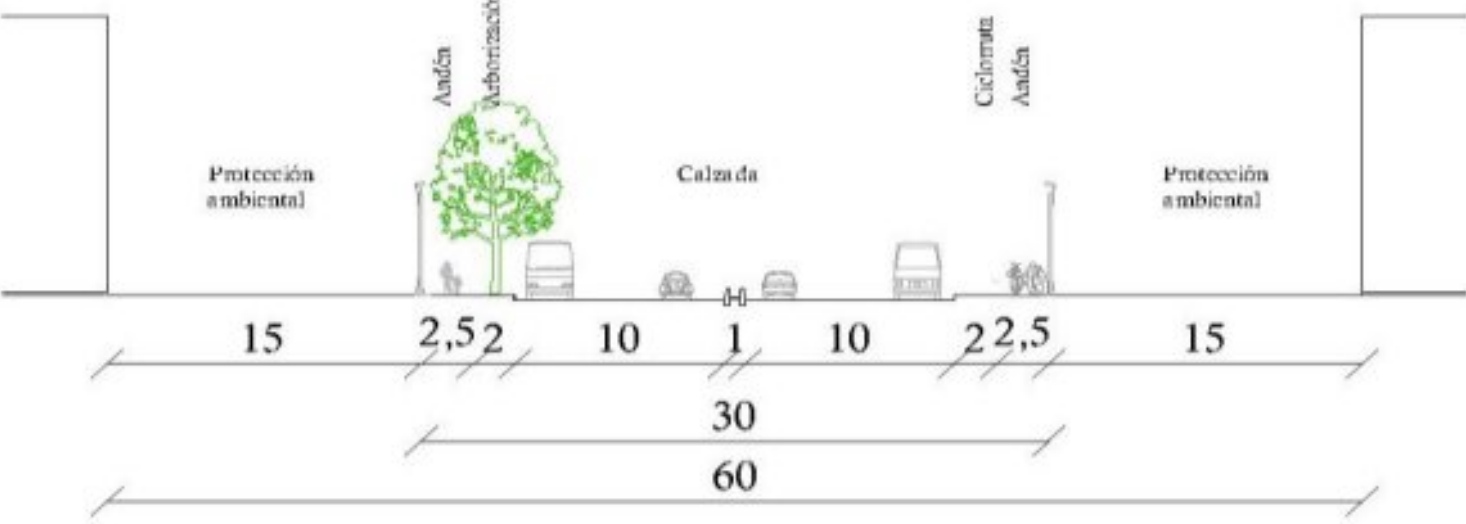
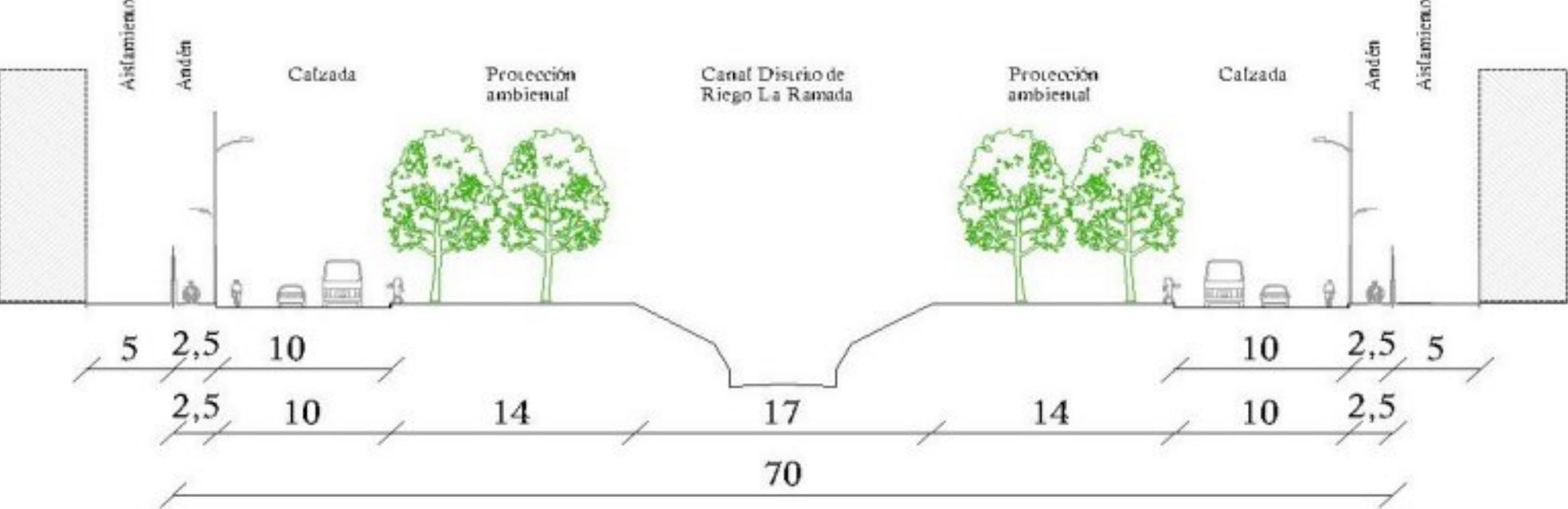
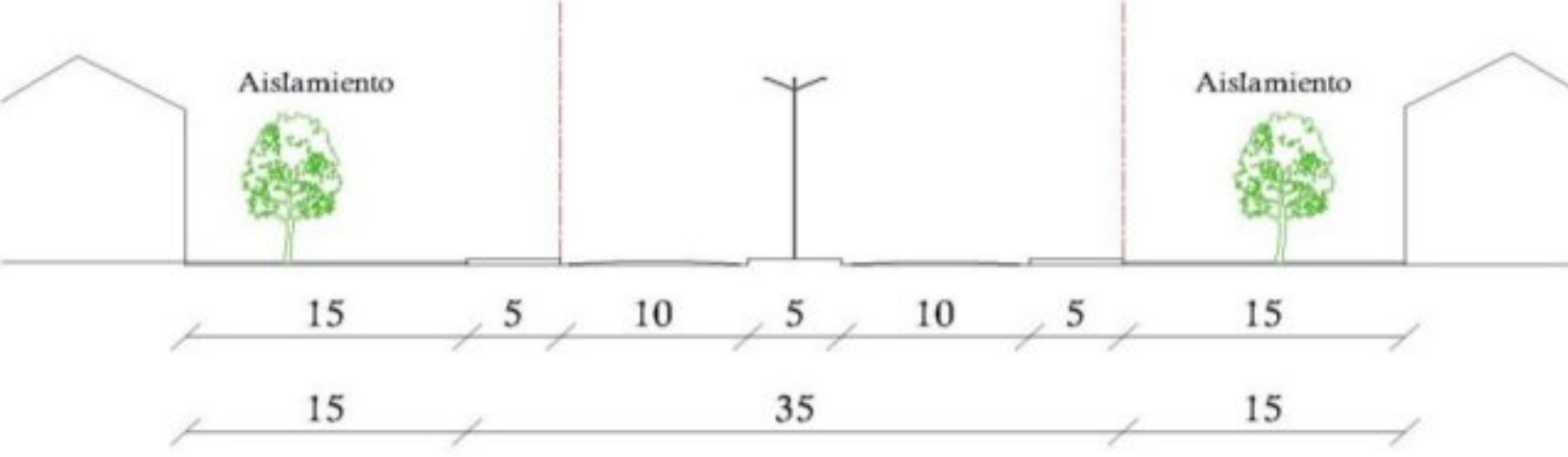
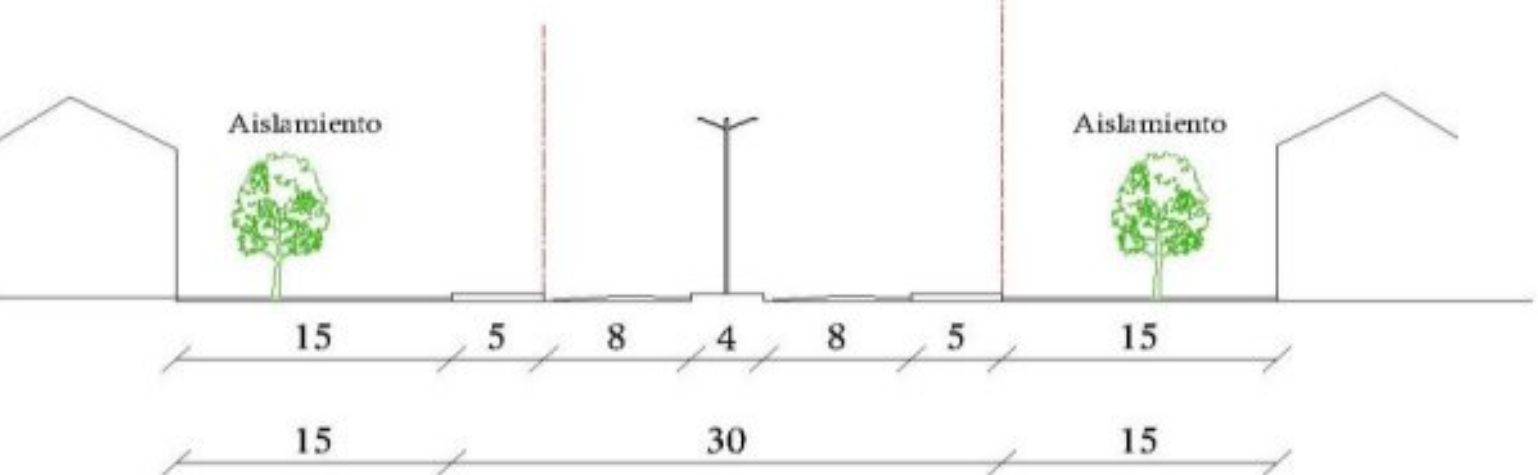
4. Perfiles viales

Vía	Municipio	Perfil
-----	-----------	--------

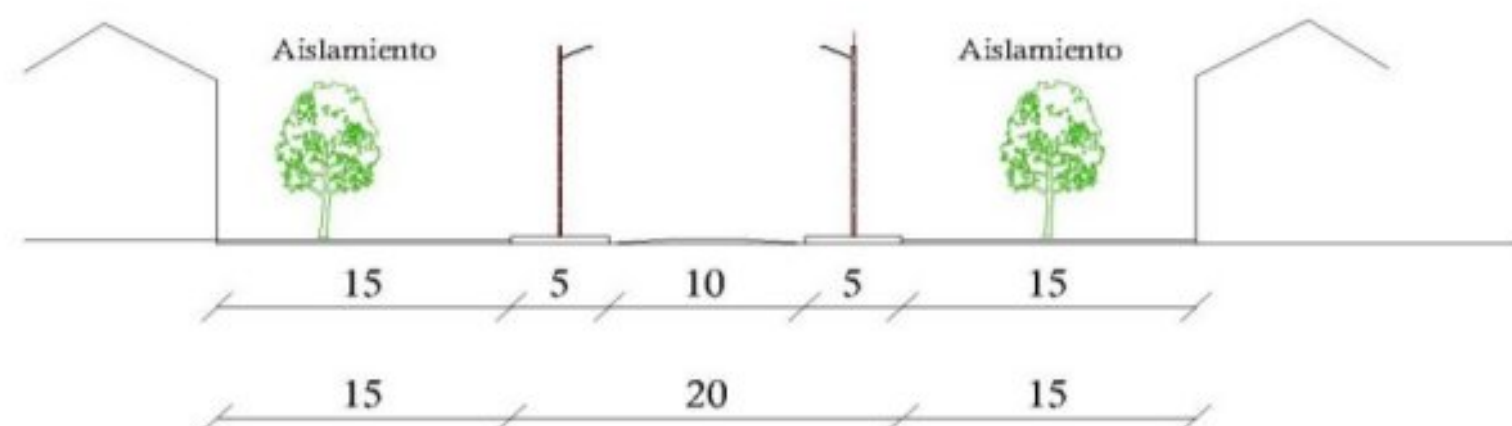
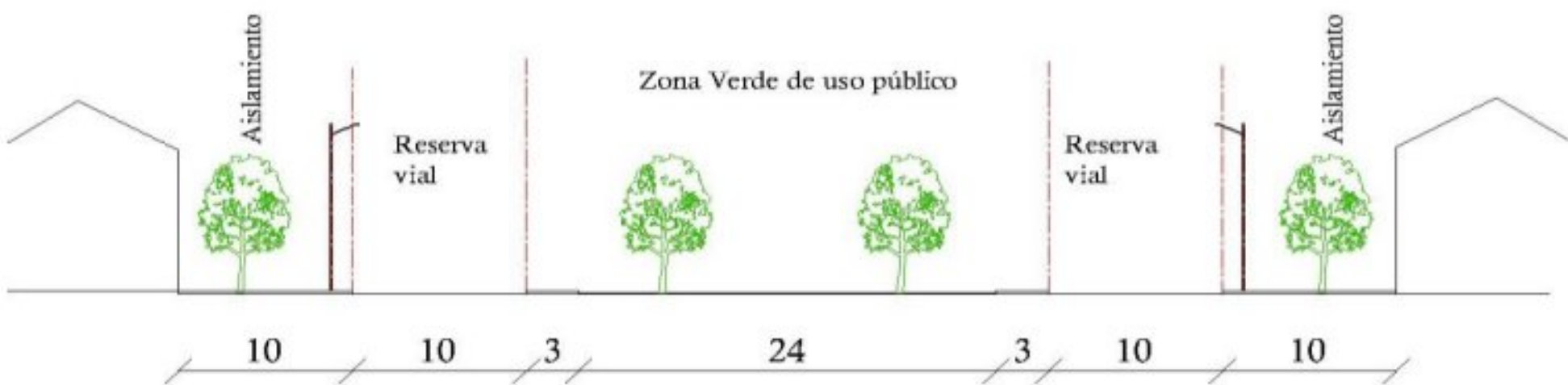
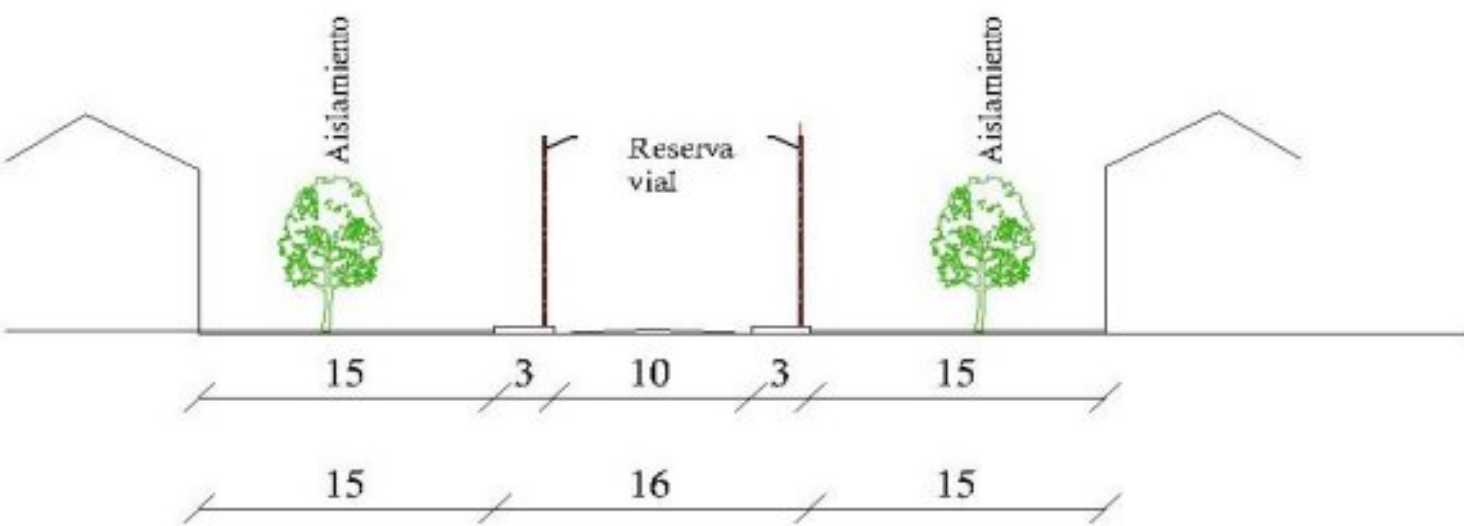
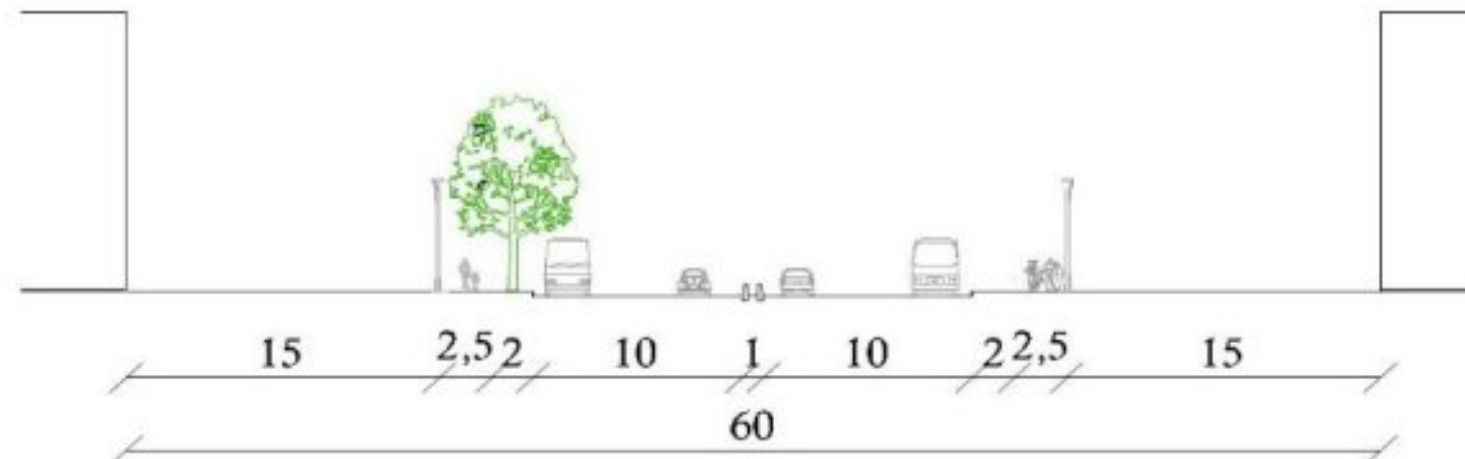
MATRICES DE INFORMACIÓN NORMATIVA

Vía Nacional (Autopista Bogotá - Medellín)	Cota, Funza y Tenjo	Diagrama de perfil de una vía nacional (Autopista Bogotá - Medellín) que muestra las dimensiones de las zonas de aislamiento, andén, carril de desaceleración, aislamiento ambiental, vía actual, reserva vial y zona de reserva para vías nacionales. Las dimensiones están en metros. Dimensiones (m): 15, Variable, 8, 5, 17,3, 7,2, 1, 9, 1, 7,2, 17,3, 5, 8, Variable, 15. Referencias: Decreto 3600 de 2007, Zona de reserva para vías nacionales, Ley 1228 de 2008, Decreto 3600 de 2007.
Vía Departamental (Vía Mosquera - Chía)	Cota, Funza y Tenjo	Diagrama de perfil de una vía departamental (Vía Mosquera - Chía) que muestra las dimensiones de las zonas de aislamiento, andén, carril de desaceleración, aislamiento ambiental, vía actual, reserva vial y zona de reserva para vías de 2º orden. Las dimensiones están en metros. Dimensiones (m): 15, Variable, 8, 5, 12, 10, 1, 10, 12, 5, 8, Variable, 15. Referencias: Decreto 3600 de 2007, Zona de reserva para vías 2º orden, Ley 1228 de 2008, Decreto 3600 de 2007.
Vía Departamental (Vía Siberia - Tenjo)	Cota y Tenjo	Diagrama de perfil de una vía departamental (Vía Siberia - Tenjo) que muestra las dimensiones de las zonas de aislamiento, andén, carril de desaceleración, aislamiento ambiental, zona verde, vía actual, reserva vial y zona de reserva para vías de 2º orden. Las dimensiones están en metros. Dimensiones (m): 15, Variable, 8, 5, 16, 2, 4,5, 4,5, 2, 16, 5, 8, Variable, 15. Referencias: Decreto 3600 de 2007, Zona de reserva para vías 2º orden, Ley 1228 de 2008, Decreto 3600 de 2007.

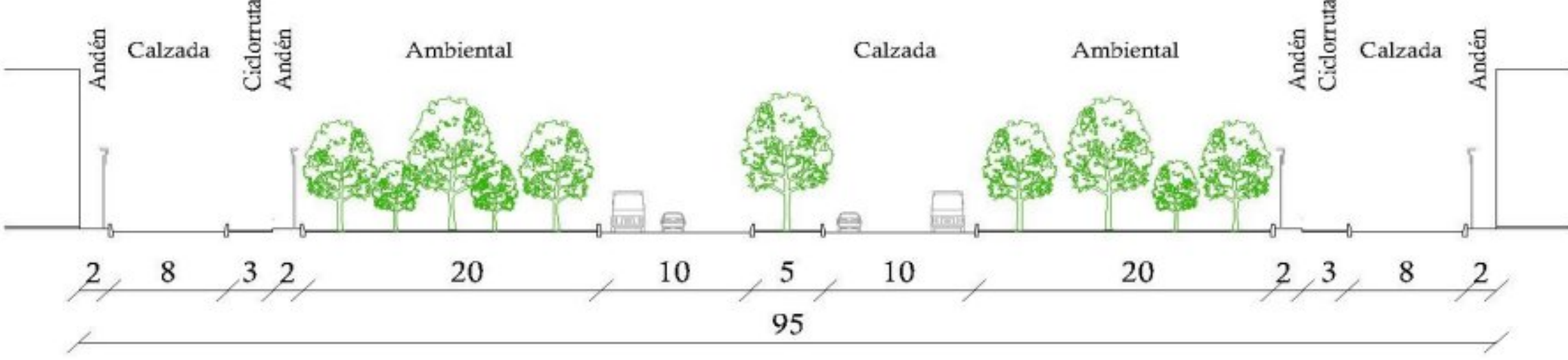
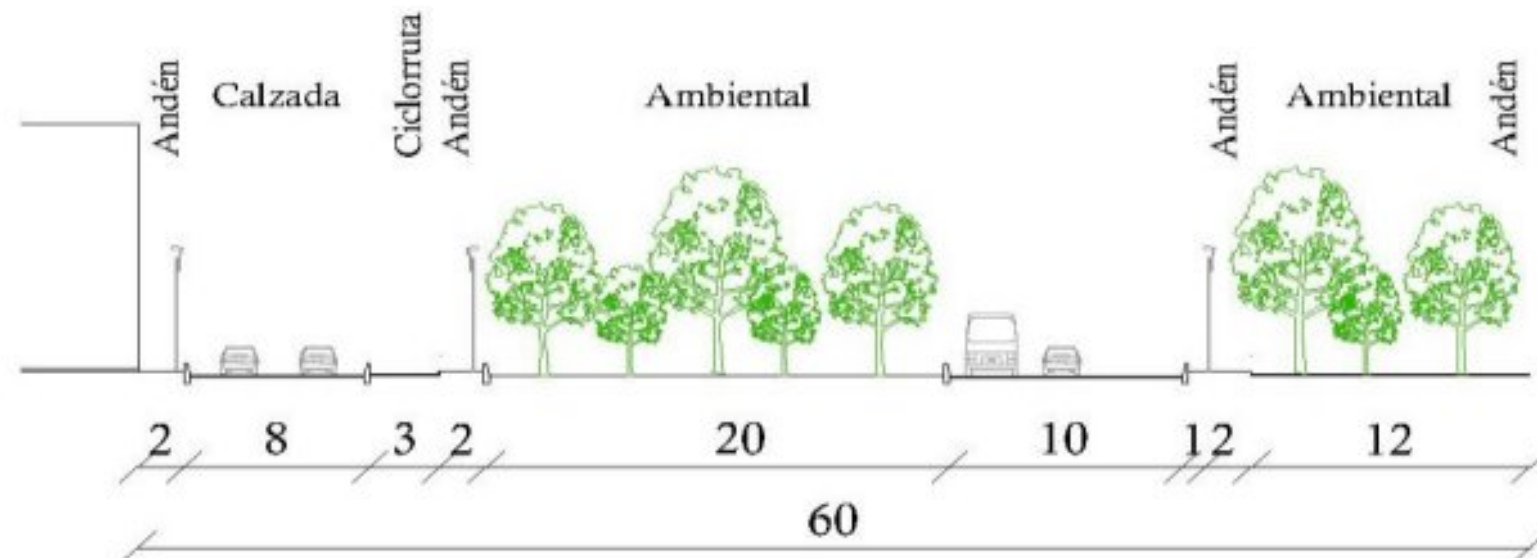
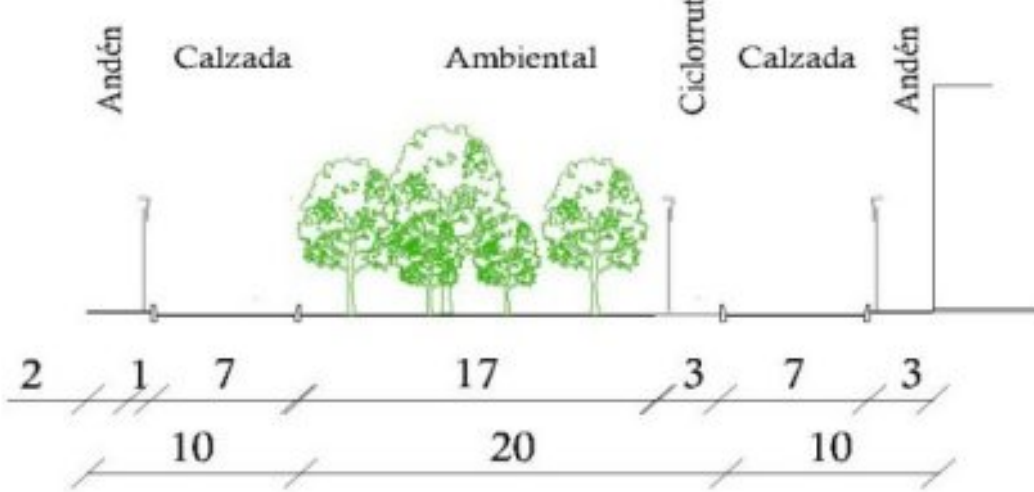
MATRICES DE INFORMACIÓN NORMATIVA

Vía Departamental (Vía Cerrito La Florida)	Cota y Funza	 
V1 (Potrero Chico, Intexzona, Titán)	Cota	
V2	Cota	

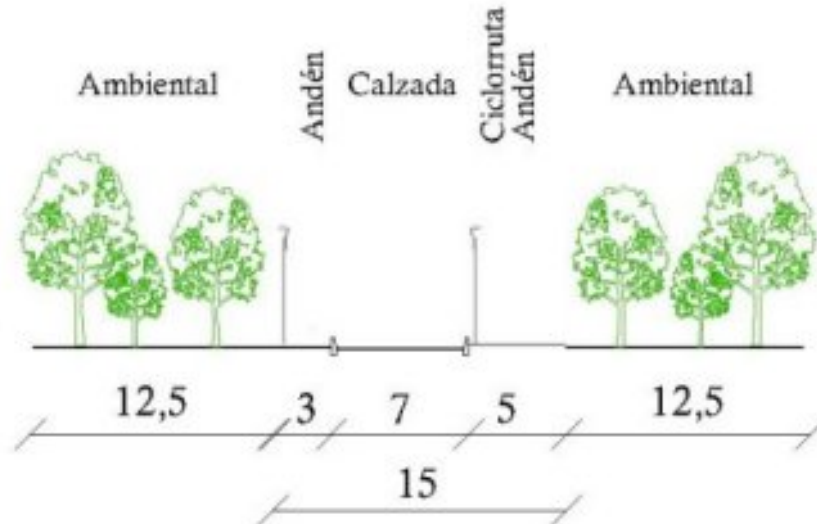
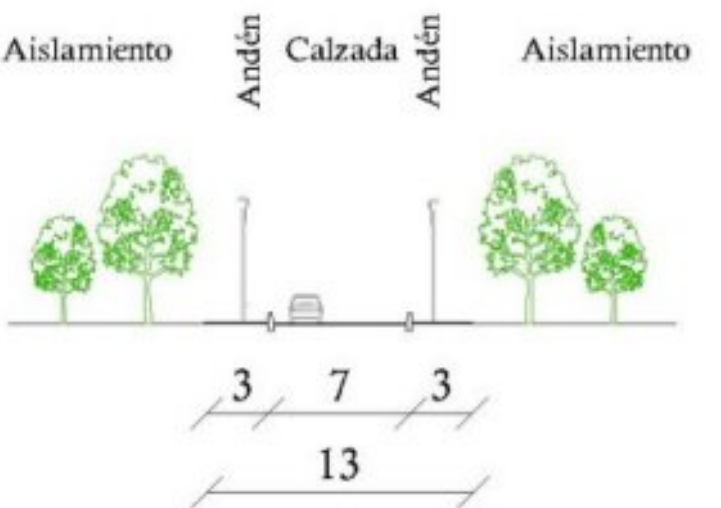
MATRICES DE INFORMACIÓN NORMATIVA

VPL (Terrapuerto, Parque cementerio)	Cota	
VPE (Coordinador)	Cota	
VLS (transversal)	Cota	
VR2-A (Vía San Antonio, El Cerrito, La Funzhe)	Funza	

MATRICES DE INFORMACIÓN NORMATIVA

VP - 1	Tenjo	
VP - 2	Tenjo	
VP - 2A	Tenjo	

MATRICES DE INFORMACIÓN NORMATIVA

VP - 3	Tenjo	
VP - 3A	Tenjo	

NORMATIVA DE MEDIO AMBIENTE

1. Normas generales, Planes de Manejo y regulaciones especiales

Ámbito	Entidad	Normativa		Contenido	
		General	Específica	General	Específico
Nacional	Consejo de Estado	Sentencia Río Bogotá	Toda la Sentencia	Ordenes para la recuperación del Río Bogotá	Ordena a entidades territoriales, entes de control, autoridades en general y propietarios o responsables de predios una serie de acciones encaminadas a la protección y recuperación ambiental del río Bogotá y toda la cuenca hidrográfica.
Nacional	Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible	Decreto 1076 de 2015	Libro 2, Parte 2, Título 1, Capítulo 1	Licencias ambientales	Establece las Disposiciones Generales sobre Licencias Ambientales, que aplican a todas las actividades, obras o proyectos que requieran licencia ambiental conforme a la legislación vigente.
			Libro 2, Parte 2, Título 5, Capítulo 2	Conservación de Ecosistemas y Biodiversidad	Se enfoca en la gestión de los recursos naturales renovables, excluyendo los recursos mineros y de hidrocarburos. Aborda temas relacionados con la conservación y uso sostenible de la biodiversidad, incluyendo tanto fauna como flora.
			Libro 2, Parte 3, Título 1 y 3	Gestión Integral y planificación del recurso hídrico	Regula el uso y gestión de las aguas no marítimas, establece los lineamientos de los POMCAs, y los Planes de Manejo Ambiental.
			Libro 2, Parte 2, Título 2, Capítulo 2	Aire	Se enfoca en el control de la contaminación del aire. Establece las normas y procedimientos para la prevención y control de la contaminación atmosférica.
			Libro 2, Parte 2, Título 2	Gestión de residuos	Abarca las disposiciones relacionadas con la prevención y control de la contaminación en general, y tiene un enfoque específico en la gestión de residuos
Regional	CAR	Resolución 957 de 2019	Todo el Plan	Plan de Ordenación y Manejo de la Cuenca Alta del Río Bogotá. POMCA	Adopta el Plan de Ordenación y Manejo de la cuenca alta del Río Bogotá. Establece lineamientos para su gestión y manejo. Determina la capacidad y uso potencial y vocacional de la tierra y contiene la programación para la ejecución del plan.
Zonal	CAR	Acuerdo 01 de 2014	Todo el Acuerdo	Declaratoria del DMI humedales Gualí, Tres Esquinas y La Florida.	Declara el Distrito Regional de Manejo Integrado (DMI), los terrenos comprendidos por los humedales de Gualí, Tres Esquinas y Lagunas del Funzhé, y su área de influencia directa ubicada en los municipios de Funza, Mosquera y Tenjo, Cundinamarca, con un área total de 1196.39 hectárea
Zonal	CAR	Acuerdo 11 de 2017	Todo el Acuerdo	Adopción del PMA del DMI de los humedales Gualí, Tres Esquinas y La Florida.	Adopta el Plan de Manejo Ambiental del Distrito Regional de Manejo Integrado (DMI), humedales de Gualí, Tres Esquinas y Lagunas del Funzhé, y su área de influencia directa ubicada en los municipios de Funza, Mosquera y Tenjo, Cundinamarca.
Zonal	CAR	Acuerdo 37 de 2014	Todo el Acuerdo	Adopción del Sistema La Ramada	Adopta el sistema hidráulico de manejo ambiental y de control de inundaciones de La Ramada.
Regional	CAR	Acuerdo 017 de 2009	Todo el Acuerdo	Zona de Protección del Río Bogotá	Determina la zona de protección del río Bogotá ZMPA.
Regional	Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible	Resolución 138 de 2014	Toda la Resolución	Zona de Reserva Forestal Protectora Productora	Determina y alindera la zona de Reserva Forestal Protectora Productora de la Cuenca Alta del Río Bogotá
Municipal	Funza	Resolución 025 de 2017	Toda la Resolución	Seguimiento y control a vertimientos	Establece determinaciones sobre el seguimiento y control a los vertimientos de agua doméstica y no doméstica que generan los usuarios que desarrollan actividades de uso industrial, comercial, oficial y especial sobre la red de alcantarillado del Municipio.
Municipal	Tenjo	Decreto 091 de 2008	Todo el Decreto	Manejo de vallados	Decreta medidas preventivas para el sistema de vallados.

MATRICES DE INFORMACIÓN NORMATIVA
2. Zonas de importancia ambiental

Nombre	Clasificación ambiental	Descripción	Área*
Reserva Forestal Protectora Productora	Bosque protector	La declaratoria como Zona de Reserva Forestal se centra en establecer lineamientos y estrategias para la protección de los recursos hídricos, la biodiversidad y el manejo sostenible del territorio en esta área. La resolución busca promover la participación de las comunidades locales y garantizar un uso adecuado de los recursos naturales, así como la restauración de ecosistemas degradados.	
Río Bogotá	Ronda hídrica	Es el más importante cuerpo de agua que atraviesa la Sabana de Bogotá. A lo largo de su trayecto, el río ha sido fundamental para el desarrollo urbano y económico de la región, pero también enfrenta desafíos significativos, como la contaminación y la urbanización desmedida. Actualmente, se están implementando esfuerzos para su recuperación y conservación, buscando mejorar la calidad del agua y restaurar los ecosistemas a su alrededor.	
Río Chicú	Ronda hídrica	Es el más importante cuerpo de agua que atraviesa el valle de Tenjo y Tabio en la Sabana de Bogotá. Es conocido por su importancia en la regulación del agua y su contribución a la biodiversidad local. A lo largo de su recorrido, el Chicú atraviesa áreas rurales y urbanas, y es vital para las comunidades que dependen de sus recursos hídricos.	
Laguna de Cune y Humedal La Florida	Cuerpo de agua y ronda hídrica	Hace parte de los complejos humedales y lagunas de la Sabana de Bogotá, conformando una microcuenca de valle. Es uno de los pocos cuerpos de agua con espejo laminar que se conserva en este territorio y de allí su importancia en la estructura ecológica de la región.	
Humedal Gualí, Tres Esquinas	Cuerpo de agua y ronda hídrica	Hace parte de los complejos humedales y lagunas de la Sabana de Bogotá, conformando una microcuenca de valle. Se trata de un cuerpo de humedales interconectados que desembocan en el río Bogotá, conformando extensas zonas inundables.	
Distrito La Ramada	Ronda hídrica	Se trata de una infraestructura antrópica cuyo fin es el manejo y la gestión del recurso hídrico para consumo doméstico, el control y la gestión de inundaciones y el manejo y regulación hídrica del río Bogotá.	
Vallados	Ronda hídrica	Se trata de una infraestructura antrópica cuyo fin es el manejo y gestión del agua superficial, permitiendo el uso adecuado de los predios, el drenaje de los suelos y la conducción y contención de aguas lluvia.	
Suelos de alta capacidad agrológica	Suelos productivos	Los suelos de la Sabana de Bogotá han sido reconocidos y declarados como bien de interés ecológico por su alta capacidad agrológica caracterizada por un perfil de suelos fértiles, bien drenados y aptos para la agricultura.	

* El área corresponde a la que se encuentra al interior de la zona industrial delimitada

NORMATIVA TRIBUTARIA

1. Normas generales

Ámbito	Entidad	Normativa		Contenido	
		General	Específica	General	Específico
Municipal	Cota	Acuerdo 015 de 2021	Todo el Acuerdo	Compila los Acuerdos 14 de 2016, Acuerdo 10 de 2017, Acuerdo 13 de 2018, Acuerdo 03 de 2020, Acuerdo 04 DE 2020 Y Acuerdo 13 de 2020 y expide el Estatuto de Rentas , la normatividad sustantiva, el procedimiento tributario y el régimen sancionatorio para el municipio de Cota.	
		Acuerdo 002 de 2022	Todo el Acuerdo	Corrige parcialmente el Acuerdo 15 de 2021.	
		Acuerdo 003 de 2019	Todo el Acuerdo	Concede un incentivo tributario sobre el ICA.	
Municipal	Funza	Acuerdo 024 de 2021	Todo el Acuerdo	Expide y actualiza el Estatuto de Rentas , el procedimiento tributario y el régimen sancionatorio del municipio de Funza.	
			Capítulo 3, Artículos 409 - 426	Concede un incentivo tributario sobre el ICA.	
		Decreto 127 de 2022	Todo el Decreto	Reglamenta el Estatuto de Rentas.	
Municipal	Tenjo	Acuerdo 025 de 2017 y posteriores Acuerdos 021 de 2018, 014 de 2020, 005 de 2021, 016 de 2022.	Todo el Acuerdo	Expide y actualiza el Estatuto de Rentas , el procedimiento tributario y el régimen sancionatorio del municipio de Funza.	
			Todo el Decreto	Compila el Estatuto de Rentas.	
		Decreto 017 de 2023	Artículo 50	Otorga excenciones tributarias sobre el ICA.	

2. Incentivos tributarios

Municipio	Descripción			
Acuerdo 03 de 2019 Artículo 3. CREACIÓN DEL INCENTIVO. Concédase un incentivo a través de una exención tributaria sobre el impuesto de industria y comercio y su complementario de Aranceles y Tableros, por una	Porcentaje del incentivo			Parágrafo primero. El incentivo se tendrá en cuenta a partir de la notificación del acto administrativo e inicio de facturación, así mismo las empresas objeto de la exención tributaria deberán permanecer en la jurisdicción municipal, por lo menos durante la vigencia del incentivo y los cinco (5) años siguientes al último año del beneficio para un total de permanencia como mínimo de quince (15) años.
	Año	Exento	A pagar	Parágrafo segundo. Las empresas objeto del incentivo, que cambien su domicilio tributario antes del cumplimiento de los términos establecidos para la exención tributaria, pagarán al municipio el valor de los impuestos dejados de pagar por los incentivos otorgados desde el inicio de la exención tributaria. Esta condición no aplicará por el cierre definitivo de actividades o por la liquidación o fusión definitiva de la sociedad.
	Primer año	70%	30%	Parágrafo tercero. Se considera nueva empresa a toda persona natural o jurídica que se instale por primera vez con domicilio mercantil y tributario en el Municipio de Cota, y que inicie su actividad industrial, comercial o de servicios en el territorio. aspecto que será tenido en cuenta para efectos de la exención tributaria sobre el impuesto de industria y
	Segundo año	60%	40%	
	Tercer año	50%	50%	
	Cuarto año	40%	60%	
	Quinto año	30%	70%	

MATRICES DE INFORMACIÓN NORMATIVA

Cota	de Avisos y Tableros, por una sola vez y a partir de la entrada en vigencia del presente acuerdo y hasta por diez (10) vigencias fiscales, a los contribuyentes definidos como personas naturales o jurídicas que inicien actividades industriales, comerciales, o de servicios, en la jurisdicción del municipio de Cota, Cundinamarca, que se desarrollen de conformidad con los requisitos establecidos en el Plan Básico de Ordenamiento Territorial y en el presente Acuerdo.	Sexto año	25%	75%	territorio, aspecto que será tenido en cuenta para efectos de la exención tributaria sobre el impuesto de industria y comercio y su complementario de avisos y tableros. Parágrafo Cuarto. No podrán ser consideradas con el incentivo tributario las empresas ya establecidas en el Municipio de Cota, que a la entrada en vigencia del presente acuerdo cambien de razón social o de jurisdicción temporalmente con el único propósito de acceder a la exención. Tampoco se considera empresa nueva en Cota la sociedad que realice transacción u operación que conlleve a simular la creación de nueva empresa mediante la fusión o escisión de sociedades preexistentes en el territorio municipal. Parágrafo Quinto. No podrán acceder al incentivo tributario establecido en el presente Acuerdo las empresas que hayan sido beneficiadas con algún incentivo tributario de industria y comercio y su complementario de avisos y tableros en Cota con anterioridad a la expedición del presente Acuerdo.
		Séptimo año	20%	80%	
		Octavo año	15%	85%	
		Noveno año	10%	90%	
		Decimo año	5%	95%	
Siguiente	0%	100%			
Parágrafo Sexto. Se entenderá como inscrita la empresa en el Municipio de Cota, desde la fecha del registro en el RIC de industria y comercio ante la Secretaría de Hacienda Municipal.					
Parágrafo Séptimo. Se entenderá que inicia actividades tributarias con la emisión de la primera factura de venta con domicilio mercantil y tributario en el Municipio de Cota, fecha que será tenida en cuenta para la aplicación del incentivo, incluso que se hayan instalado previamente de manera pre operativa.					
Parágrafo Octavo. Se entenderá como empresa nueva en Cota, quien, estando ubicada en el territorio como agencia o sucursal, solicite y ejecute el traslado de la planta o sede fabril principal, o el traslado de nuevas operaciones comerciales o de servicios con establecimiento de comercio al municipio de Cota, y con el cumplimiento del principio de territorialidad ratificado en el artículo 343 de la Ley 1819 de 2016. Esta condición no aplicará a contribuyentes que hubiesen sido beneficiados con el acuerdo 020 de 2009 u otros acuerdos anteriores.					

Funza	Acuerdo 04 de 2021 Artículo 411. CREACIÓN DEL INCENTIVO TRIBUTARIO Créese un incentivo tributario a través de una exención sobre el impuesto de industria y comercio y su complementario de avisos y tableros, por una sola vez y a partir de la entrada en vigor del presente acuerdo y hasta por diez (10) vigencias fiscales, a los contribuyentes definidos como personas jurídicas que inicien actividades industriales, comerciales o servicios, incluido el sector educativo (técnico, tecnológico o universitario), en la jurisdicción rentística del municipio de Funza Cundinamarca.	Porcentaje del incentivo			Artículo 413: DEFINICIÓN DEL BENEFICIO. Las nuevas empresas que se establezcan en las zonas industriales o zonas autorizadas en el Plan Básico de Ordenamiento Territorial, y que cumplan los requisitos definidos en el presente marco normativo, el incentivo es por una sola vez y por un término de hasta diez (10) vigencias gravables. Parágrafo primero. Las nuevas empresas deberán cumplir con el proceso de empleabilidad vinculando empleados y trabajadores de nómina en un quince por ciento (15%) como mínimo de la nómina de personal operativo, y un cinco (5%) de personal administrativo que incluya en su nómina personas en condición de discapacidad, madres cabeza de familia, jóvenes y adultos mayores con o sin experiencia residentes en el Municipio de Funza, el cual aplicará dentro del porcentaje de empleabilidad para cada periodo fiscal, condición que será certificada por la Secretaría de Desarrollo Económico y Sostenible. Parágrafo segundo. La responsabilidad social de empleabilidad consistente en una condición para acceder a la exoneración aplicable para cada periodo gravable vigente, que estén en la nómina y que tengan residencia en Funza, con un periodo no inferior a dos (2) años certificados por la Secretaría de Desarrollo Económico y Sostenible, y que dicho porcentaje se cumpla durante cada periodo de exoneración. Parágrafo Tercero. Las empresas nuevas que llenen los requisitos de empleabilidad en el Municipio de Funza deberán enviar a la administración a través de la Secretaría de Desarrollo Económico y Sostenible, antes del 31 de enero del año siguiente al periodo exonerado, la certificación expedida por el representante legal y contador o revisor fiscal según corresponda, dando cumplimiento al porcentaje de empleados con residencia en Funza y que cumplen con los requisitos objeto de la exoneración. Esta oficina deberá compulsar copia a la Secretaría de Hacienda el 1 de febrero, para efecto de verificar la exención con el Impuesto de Industria, Comercio, Avisos y Tableros. Parágrafo Cuarto. Las empresas que no soliciten o no cumplan con los requisitos ni el porcentaje de empleabilidad de los residentes del Municipio de Funza, de conformidad con las condiciones establecidas en el acuerdo, perderán el beneficio de exoneración por el año que no fue certificado sin perjuicio de poder solicitar la activación de la exención por el año siguiente y en el porcentaje establecido para el mismo. Parágrafo Quinto. El periodo de exoneración en ningún caso será superior a los diez (10) años y se considerará transcurrido desde la fecha establecida en la Resolución mediante la cual se le reconoce el beneficio. Una vez terminado el periodo definido con el beneficio, el contribuyente deberá permanecer durante cinco años más, so pena de perder el beneficio recibido. Parágrafo Sexto. El reconocimiento del incentivo se hará mediante inicial expedido por el Alcalde municipal, el cual tendrá efectos a partir de la fecha de la notificación del acto administrativo. Parágrafo Séptimo. Para el primer año del beneficio se tendrá en cuenta la vigencia parcial o total según corresponda, teniendo en cuenta el inicio de actividades y facturación desde el territorio de Funza. Parágrafo Octavo. Para la obtención del incentivo tributario, se deberá acreditar una estabilidad en la compra, construcción o arrendamiento del inmueble en el
		Año	Exento	A pagar	
		Primero	80%	30%	
		Segundo	70%	40%	
		Tercero	60%	50%	
		Cuarto	50%	60%	
		Quinto	40%	70%	
		Sexto	30%	75%	
		Séptimo	20%	80%	
		Octavo	10%	85%	
		Noveno	5%	90%	
		Decimo	0%	95%	

			municipio de Funza al momento de la radicación de la solicitud y por el mismo tiempo de la exención.																		
Tenjo	Decreto 17 de 2023. Artículo 50. EXENCIONES																				
	PRIMERA EXENCIÓN Incentivo al desarrollo de la Zona Industrial Con el fin de incentivar el desarrollo de la zona industrial, concédase la exención del impuesto de Industria y Comercio, por una sola vez y por un período de hasta cinco (5) años a las nuevas empresas que se establezcan en la zona industrial del Municipio de Tenjo.	<table><tr><th>Año</th><th>Exento</th><th>A pagar</th></tr><tr><td>Primero</td><td>60%</td><td>40%</td></tr><tr><td>Segundo</td><td>50%</td><td>50%</td></tr><tr><td>Tercero</td><td>40%</td><td>60%</td></tr><tr><td>Cuarto</td><td>30%</td><td>70%</td></tr><tr><td>Quinto</td><td>20%</td><td>80%</td></tr></table> Parágrafo 1. Concepto de nueva empresa. Se considera nueva empresa toda persona natural, jurídica y de economía solidaria que establezca como domicilio tributario el Municipio de Tenjo y que inicie en éste su actividad industrial, comercial o de servicios, para efecto de la exención del Impuesto de Industria y Comercio. No podrá ser considerada como nueva empresa, el contribuyente del ICA que cambie de razón social o de jurisdicción temporalmente o el que haya sido beneficiado con otro incentivo. Tampoco se considera nueva empresa la sociedad que realice transacción u operación que conlleve a simular la creación de nueva empresa, mediante la fusión o escisión de sociedades preexistentes.	Año	Exento	A pagar	Primero	60%	40%	Segundo	50%	50%	Tercero	40%	60%	Cuarto	30%	70%	Quinto	20%	80%	La solicitud de exención se debe realizar dentro de los seis meses siguientes al inicio de actividades en la jurisdicción del municipio de Tenjo. La empresa objeto de beneficio, deberá permanecer dentro de la jurisdicción municipal por lo menos durante los cuatro años siguientes a la terminación del beneficio, so pena de restituir el valor de la exención. La empresa objeto del beneficio que cambie su domicilio tributario o cancele su registro de contribuyente del impuesto de industria y comercio antes del cumplimiento del beneficio y de los cuatro años de permanencia pagará al Municipio el valor del beneficio otorgado durante el periodo en que se hayan disfrutado de la exención aprobada por la Administración Municipal.
	Año	Exento	A pagar																		
	Primero	60%	40%																		
	Segundo	50%	50%																		
Tercero	40%	60%																			
Cuarto	30%	70%																			
Quinto	20%	80%																			
SEGUNDA EXENCIÓN Incentivo a los proyectos de ampliación que impliquen aumento en la producción o comercialización	<table><tr><th>Año</th><th>Exento</th><th>A pagar</th></tr><tr><td>Primero</td><td>60%</td><td>40%</td></tr><tr><td>Segundo</td><td>50%</td><td>50%</td></tr><tr><td>Tercero</td><td>40%</td><td>60%</td></tr></table>	Año	Exento	A pagar	Primero	60%	40%	Segundo	50%	50%	Tercero	40%	60%	Conceder exención parcial del Impuesto de Industria y Comercio por una sola vez y por un período hasta de tres años a los contribuyentes que actualmente estén desarrollando actividades industriales, comerciales y de servicios y realicen proyectos de amplpiación, que impliquen aumento en la producción o comercialización con inversiones que superen los 1500 SMMLV. Esta exención se aplicará exclusivamente sobre los ingresos que se obtengan por la ampliación de la producción, los cuales deberán ser certificados por el Revisor Fiscal.							
Año	Exento	A pagar																			
Primero	60%	40%																			
Segundo	50%	50%																			
Tercero	40%	60%																			
TERCERA EXENCIÓN Por emplear personal diversamente hábil	<table><tr><th>Personal*</th><th>% Exonerado</th><th>A pagar</th></tr><tr><td>De 10 en adelante</td><td>40%</td><td>60%</td></tr><tr><td>De 9 a 5</td><td>30%</td><td>70%</td></tr><tr><td>De 4 a 2</td><td>20%</td><td>80%</td></tr><tr><td>Uno</td><td>10%</td><td>90%</td></tr></table>	Personal*	% Exonerado	A pagar	De 10 en adelante	40%	60%	De 9 a 5	30%	70%	De 4 a 2	20%	80%	Uno	10%	90%	Conceder exención parcial del Impuesto de Industria y Comercio por el término de cinco años a la empresa industrial, comercial y de servicio, que demuestre permanencia de cinco años en el Municipio de Tenjo anterior a la solicitud de exención y que tenga dentro de su planta de personal empleados diversamente hábiles que demuestren un año de residencia como mínimo en el Municipio de Tenjo. Se entenderá como persona diversamente hábil aquella que presente deficiencias, limitaciones de la actividad y restricciones a la participación. <i>* Personal vinculado diversamente hábil</i>				
Personal*	% Exonerado	A pagar																			
De 10 en adelante	40%	60%																			
De 9 a 5	30%	70%																			
De 4 a 2	20%	80%																			
Uno	10%	90%																			
CUARTA EXENCIÓN Incentivo a la empleabilidad	<table><tr><th>Personal</th><th>% Exonerado</th><th>A pagar</th></tr><tr><td>Mín. 20% de trabajadores operativos</td><td rowspan="2">20%</td><td rowspan="2">80%</td></tr><tr><td>Mín 10% de empleados administrativos</td></tr></table>	Personal	% Exonerado	A pagar	Mín. 20% de trabajadores operativos	20%	80%	Mín 10% de empleados administrativos	Las empresas registradas a la vigencia del presente acuerdo, ubicadas en la zona industrial del municipio de Tenjo podrán obtener un beneficio consistente en una exención por el término de cinco años del 20% del impuesto de Industria y Comercio, si como mínimo el 20% de sus trabajadores operativos o el 10% de sus empleados administrativos, son personas residentes en el Municipio de Tenjo, con una antigüedad de 3 años y una permanencia en la empresa mínimo de un año. El porcentaje de número de empleados requeridos para este beneficio deberá mantenerse durante todo el período de la exoneración.												
Personal	% Exonerado	A pagar																			
Mín. 20% de trabajadores operativos	20%	80%																			
Mín 10% de empleados administrativos																					

QUINTA EXENCIÓN Por emplear población menor de 25 años, madres cabeza de hogar y/o población mayor de 40 años.	<table><tr><th>% de empleo que genere la ampliación</th><th>% a descontar de los pagos laborales</th></tr><tr><td>20%</td><td>50%</td></tr><tr><td>10%</td><td>25%</td></tr><tr><td>5%</td><td>12,5%</td></tr><tr><td>menos del 5%</td><td>6%</td></tr></table> El porcentaje a descontar será sobre los pagos laborales efectuados a estas personas siempre y cuando el contribuyente cumpla con alguna de las condiciones mencionadas.	% de empleo que genere la ampliación	% a descontar de los pagos laborales	20%	50%	10%	25%	5%	12,5%	menos del 5%	6%	Parágrafo 1. La condición antes señalada se establece en beneficio de los ciudadanos oriundos o con domicilio probado mayor a un año en el municipio de Tenjo. La certificación de ser oriundo o residente en el municipio por el período antes señalado, la expedirá la Alcaldía a través de la Secretaría de desarrollo Económico y Medio Ambiente, o quien haga sus veces. Esta exención deberá ser aprobada mediante resolución expedida por la Administración, dicha exención no podrá exceder un período máximo de dos años. En ningún caso, el beneficio previsto se podrá realizar sobre personal que se vincule para reemplazar empleados que se encuentren dentro de la planta de personal. El contriuyente objeto de la presente exención enviará anualmente a la Secretaría Jurídica y Asuntos legales o quien haga sus veces, el listado de la totalidad de los empleados indicando el nombre, dirección, teléfono y sector donde reside. La Secretaría de Hacienda, en virtud del procedimiento de fiscalización solicitará los documentos que considere necesarios para verificar todos y cada uno de los elementos de la exención concedida.
% de empleo que genere la ampliación	% a descontar de los pagos laborales											
20%	50%											
10%	25%											
5%	12,5%											
menos del 5%	6%											
SEXTA EXENCIÓN Por realizar actividades de compra de bienes y/o servicios a pequeñas y medianas empresas con sede en el municipio de Tenjo..	Los contribuyentes del impuesto de industria y comercio y su complementario de avisos y tableros que realicen actividades de compra a pequeñas y medianas empresas ubicadas en la jurisdicción de Tenjo, podrán obtener un beneficio en la base gravable equivalente a: <table><tr><th>% del descuento del valor pagado por los contratos</th><th>Cuando el monto de las compras o contratos de provisión de bienes ascienda a</th></tr><tr><td>20%</td><td>3500 UVT</td></tr><tr><td>10%</td><td>1750 UVT</td></tr><tr><td>5%</td><td>875 UVT</td></tr><tr><td>Entre 1% y 4,9%</td><td>438 UVT</td></tr></table>	% del descuento del valor pagado por los contratos	Cuando el monto de las compras o contratos de provisión de bienes ascienda a	20%	3500 UVT	10%	1750 UVT	5%	875 UVT	Entre 1% y 4,9%	438 UVT	Del valor pagado por los contratos medidos en UVT vigentes, como lo indica la siguiente tabla y que suscriban de manera formal en dichas transacciones, este beneficio se podrá extender máximo hasta por dos períodos gravables. En ningún caso el valor de la exención podrá ser superior al 100% del impuesto que deberá pagar el contribuyente. Esta exención deberá ser aprobada mediante resolución expedida por la Administración Municipal, dicha exención no podrá exceder un período máximo de 2 años. Parágrafo 1. La condición antes señalada se establece en beneficio de los proveedores con domicilio probado en el Municipio de Tenjo según certificación de cámara de comercio no mayor a 60 días y que esté debidamente inscrita en la Secretaría de Hacienda, o quien haga sus veces. Parágrafo 2. El contribuyente que solicite esta exención deberá encontrarse a paz y salvo por todo concepto con el municipio de Tenjo, soportar cámara de comercio y certificado de RIC de los proveedores Parágrafo 3. En ningún caso, el beneficio previsto se podrá realizar sobre empresas que no desarrollen la actividad gravada en la jurisdicción del municipio de Tenjo.
% del descuento del valor pagado por los contratos	Cuando el monto de las compras o contratos de provisión de bienes ascienda a											
20%	3500 UVT											
10%	1750 UVT											
5%	875 UVT											
Entre 1% y 4,9%	438 UVT											

3. Tarifas del impuesto predial unificado

Municipio	Normativa	Tarifas		
Cota		Predios declarados en la zona Industrial, Comercial y de Servicios		
		Avalúo Catastral		Por Mil
		\$ 1,00	\$ 300.000.000,00	15,5
		\$ 300.000.001,00	\$ 1.000.000.000,00	15,6
		\$ 1.000.000.001,00	En adelante	15,7

MATRICES DE INFORMACIÓN NORMATIVA

Funza		Predios urbanos y rurales con actividad Industrial, Comercial, Servicios, Agroindustrial			
		Avalúo Catastral		Por Mil	
		1	\$ 50.000.000,00	6,0	
		\$ 50.000.001,00	\$ 100.000.000,00	7,0	
		\$ 100.000.001,00	\$ 200.000.000,00	8,0	
		\$ 200.000.001,00	\$ 300.000.000,00	9,0	
		\$ 300.000.001,00	\$ 500.000.000,00	10,0	
		\$ 500.000.001,00	\$ 1.000.000.000,00	11,0	
		\$ 1.000.000.001,00	\$ 2.000.000.000,00	12,0	
		\$ 2.000.000.001,00	\$ 3.000.000.000,00	13,0	
		\$ 3.000.000.001,00	\$ 5.000.000.000,00	14,0	
		\$ 5.000.000.001,00	En adelante	15,0	
Tenjo		Predios Rurales			
		Avalúo Catastral		Por Mil	
		\$ 1,00	\$ 200.000.000,00	5,0	
		\$ 200.000.001,00	\$ 400.000.000,00	5,2	
		\$ 400.000.001,00	\$ 500.000.000,00	5,8	
		\$ 500.000.001,00	\$ 600.000.000,00	6,0	
		\$ 600.000.001,00	\$ 800.000.000,00	6,3	
		\$ 800.000.001,00	\$ 1.000.000.000,00	6,6	
		\$ 1.000.000.001,00	\$ 2.000.000.000,00	6,9	
		\$ 2.000.000.001,00	\$ 4.000.000.000,00	7,2	
		\$ 4.000.000.001,00	\$ 6.000.000.000,00	7,5	
		\$ 6.000.000.001,00	\$ 8.000.000.000,00	7,8	
		\$ 8.000.000.001,00	\$ 10.000.000.000,00	8,1	
		\$ 10.000.000.001,00	En adelante	8,4	