

**Evaluación del uso normativo y actual del suelo urbano conforme al acuerdo No. 13  
de 2021. Estudio de caso: Casco urbano principal del municipio de Fómeque,  
Cundinamarca.**



**Presentado por:  
Angie Alejandra Rincón Romero**

**Trabajo de grado para optar por el título de Especialista en Gestión Territorial y Avalúos**

**Director  
Carlos Alberto González Camargo**

**Universidad Santo Tomás  
Facultad de Ingeniería Civil  
Especialización en Gestión Territorial y Avalúos  
Bogotá D.C  
2025**

## Tabla De Contenido

Resumen.....	1
Abstract .....	2
1. Introducción.....	3
2. Objetivos.....	5
2.1    Objetivo General .....	5
2.2    Objetivos Específicos .....	5
3. Planteamiento del Problema .....	5
4. Justificación .....	6
5. Pertinencia e impacto.....	9
6. Aplicación en la Gestión Territorial y los Avalúos. ....	9
7. Marco de Referencia.....	10
7.1 Marco Normativo.....	10
7.2    Marco Conceptual. ....	11
7.3    Acuerdo No. 13 del 2021. Esquema de Ordenamiento Territorial del municipio de Fόμεque, Cundinamarca.....	13
7.4    Localización del Proyecto .....	22
8. Metodología.....	26
8.1    Fase 1. Recolección de Datos en Oficina.....	27
8.2    Fase 2. Recolección de Datos en Campo. ....	28
8.3    Fase 3. Organización y tratamiento inicial de los datos .....	29
8.4    Fase 4. Análisis de datos .....	30
8.5    Fase 5. Resultados .....	31
9. Desarrollo de la Metodología .....	31
9.1    Análisis Catastral.....	40
9.2    Análisis Uso Normativo del Suelo .....	41
9.3    Análisis Uso Actual de Suelo.....	44
9.4    Análisis de otras Variables.....	50
9.5    Integración y Análisis de la Información .....	54
9.6    Resultados y Recomendaciones .....	83

10.	Factores Restrictivos .....	91
11.	Conclusiones .....	92
12.	Referencias Bibliográficas .....	94
13.	Apéndice .....	96

## Índice de Tablas

Tabla 1. <i>Marco normativo asociado al proyecto</i> .....	10
Tabla 2. <i>Clasificación del suelo municipal de Fόμεque</i> .....	14
Tabla 3. <i>Usos del suelo urbano para el municipio de Fόμεque</i> .....	17
Tabla 4. <i>Clasificación de usos urbanos de Fόμεque</i> .....	18
Tabla 5. <i>Tratamientos Urbanos de Fόμεque, Cundinamarca</i> . .....	20
Tabla 6. <i>Fases recolección de datos en oficina</i> . .....	27
Tabla 7. <i>Recolección de datos en terreno</i> .....	29
Tabla 8. <i>Tratamiento inicial de los datos</i> .....	29
Tabla 9. <i>Análisis de los datos</i> .....	30
Tabla 10. <i>Unidades prediales identificadas por barrio</i> .....	35
Tabla 11. <i>Análisis de usos principales normativos y actuales no coincidentes</i> .....	58
Tabla 12. <i>Análisis de usos normativos para el uso actual “Sin desarrollo”</i> .....	59
Tabla 13. <i>Clasificación de tratamientos urbanísticos por uso normativo y usos actuales principales capturados</i> .....	63
Tabla 14. <i>Usos normativos por tratamientos urbanísticos de consolidación y mejoramiento integral</i> .....	65
Tabla 15. <i>Comparativa entre el uso de suelo normativo residencial y los usos actuales para los tratamientos urbanísticos de consolidación y mejoramiento integral</i> . .....	67
Tabla 16. <i>Comparativa entre el uso de suelo normativo comercial y los usos actuales para los tratamientos urbanísticos de consolidación y mejoramiento integral</i> . .....	70
Tabla 17. <i>Comparativo entre el uso de suelo normativo de servicios y los usos actuales para los tratamientos urbanísticos de consolidación y mejoramiento integral</i> . .....	73
Tabla 18. <i>Usos normativos por tratamiento urbanístico de conservación</i> .....	76
Tabla 19. <i>Comparativa usos de suelo normativos y actuales para el tratamiento de conservación urbanística</i> .....	77
Tabla 20. <i>Usos normativos por tratamiento de conservación ambiental</i> . .....	80
Tabla 21. <i>Unidades prediales no coincidentes en áreas de tratamientos urbanísticos</i> . ....	82
Tabla 22. <i>Estado general de las unidades predial</i> .....	84
Tabla 23. <i>Análisis final de usos convergentes y divergentes</i> .....	85
Tabla 24. <i>Unidades prediales con usos actuales prohibidos normativamente</i> .....	87

## Índice de Figuras

Figura 1. <i>Clasificación del territorio municipio de Fόμεque</i> .....	16
Figura 2. <i>Usos del casco urbano principal de Fόμεque</i> .....	19
Figura 3. <i>Tratamientos casco urbano principal de Fόμεque</i> .....	22
Figura 4. <i>Mapa político administrativo municipio de Fόμεque, Cundinamarca</i> .....	24
Figura 5. <i>Vista general entrada casco urbano principal del municipio de Fόμεque</i> .....	25
Figura 6. <i>Consulta unidades prediales Agencia Catastral de Cundinamarca.</i> .....	25
Figura 7. <i>Fases de desarrollo temático</i> .....	27
Figura 8. <i>Plano general casco urbano municipio de Fόμεque, Cundinamarca</i> .....	32
Figura 9. <i>Salida gráfica depuración base predial agencia catastral de Cundinamarca.</i> 34	34
Figura 10. <i>Salida gráfica ubicación unidades prediales por barrios</i> .....	35
Figura 11. <i>Recorrido predial casco urbano principal municipio de Fόμεque.</i> .....	37
Figura 12. <i>Datos verificados y capturados en terreno</i> .....	40
Figura 13. <i>Tipo de propiedad de acuerdo con información catastral</i> .....	41
Figura 14. <i>Usos normativos del acuerdo municipal N.º 13 de 2021</i> .....	42
Figura 15. <i>Plano uso normativo del suelo ajustado a la capa catastral</i> .....	44
Figura 16. <i>Información capturada de usos actuales del suelo.</i> .....	45
Figura 17. <i>Recorrido predial clasificación de usos evidenciados.</i> .....	46
Figura 18. <i>Plano uso actual del suelo</i> .....	49
Figura 19. <i>Estado de la malla vial del casco urbano</i> .....	50
Figura 20. <i>Plano malla vial casco urbano principal.</i> .....	52
Figura 21. <i>Servicios públicos domiciliarios</i> .....	53
Figura 22. <i>Plano variable servicios públicos casco urbano Fόμεque.</i> .....	54
Figura 23. <i>Plano coincidencias de usos de suelo principal actual y normativo</i> .....	55
Figura 24. <i>Usos actuales y normativos compatibles</i> .....	56
Figura 25. <i>Usos normativos principales no coincidentes</i> .....	57
Figura 26. <i>Plano uso actual “Sin Desarrollo” de acuerdo con tratamientos urbanísticos</i> .....	60
Figura 27. <i>Plano final unidades prediales de uso actual con divergencia</i> .....	62
Figura 28. <i>Tratamiento de consolidación y mejoramiento integral para uso residencial</i> 66	66

Figura 29. <i>Usos actuales clasificados como prohibidos para el uso normativo residencial para el tratamiento de consolidación y el tratamiento de mejoramiento integral.</i> .....	68
Figura 30. <i>Tratamiento de consolidación y mejoramiento integral para uso comercial.</i> .	69
Figura 31. <i>Usos actuales clasificados como prohibidos para el uso normativo comercial en el tratamiento de consolidación y tratamiento de mejoramiento integral.</i> .....	72
Figura 32. <i>Tratamiento de consolidación y mejoramiento integral para uso de servicios</i> .....	73
Figura 33. <i>Usos actuales clasificados como prohibidos para el uso normativo de servicios en el tratamiento de consolidación y tratamiento de mejoramiento integral.</i> .....	75
Figura 34. <i>Tratamiento de conservación urbanística</i> .....	76
Figura 35. <i>Usos actuales clasificados como prohibidos para el tratamiento de conservación urbanística.</i> .....	78
Figura 36. <i>Tratamiento de conservación ambiental</i> .....	79
Figura 37. <i>Usos actuales clasificados como prohibidos para el tratamiento de conservación ambiental.</i> .....	81
Figura 38. <i>Unidades prediales sin tratamiento urbanístico.</i> .....	83
Figura 39. <i>Plano de análisis final de uso del suelo del municipio de Fómeque, Cundinamarca.</i> .....	91

## Resumen

El objetivo de este trabajo es evaluar si el uso actual del suelo del casco urbano principal del municipio de Fómeque, Cundinamarca, se alinea con las directrices del Esquema de Ordenamiento Territorial del Acuerdo No. 013 de 2021, identificando convergencias, divergencias y sugiriendo acciones para una mejor aplicación de la normatividad vigente. Con el fin de lograr el objetivo, se recolectó y clasificó la información de 1767 unidades prediales en relación con el uso actual del suelo. Simultáneamente, se identificaron y referenciaron los usos normativos conforme a lo estipulado en el Acuerdo No. 013 de 2021 para las mismas unidades prediales.

El análisis de la información permitió identificar que, de las 1767 unidades prediales analizadas para el casco urbano principal, el 72,9% (1288 unidades prediales) se encuentra en consonancia con su política de ordenamiento, ya sea que presenten una convergencia directa de usos o que estos se encuentren en usos complementarios o condicionados; se identifica que un 24,5% (433 unidades prediales) corresponde a lotes de terreno urbanizables no urbanizados y sobre los cuales la entidad territorial debe buscar la manera de garantizar los accesos a infraestructura y servicios, buscando cumplir con una mejor calidad de vida para sus residentes. Finalmente, se identifica un 2,7% (46 unidades prediales) que presenta condiciones especiales (8 unidades) o prohibidas (38 unidades) y sobre las cuales se sugiere que la autoridad municipal tome acciones que mitiguen las inconsistencias, brindando soluciones efectivas de gestión territorial que contribuyan al desarrollo del municipio.

*Palabras clave:* Ordenamiento territorial, Planificación urbana, Uso del suelo, Suelo urbano, Territorio.

## Abstract

The objective of this work is to evaluate whether the current land use of the main urban area of the municipality of Fómeque, Cundinamarca, aligns with the guidelines of the Territorial Planning Scheme of Agreement No. 013 of 2021, identifying convergences, divergences, and suggesting actions for better application of the current regulations. In order to achieve the objective, the information from 1,767 land units regarding current land use was collected and classified. Simultaneously, the normative uses were identified and referenced according to the stipulations in Agreement No. 013 of 2021 for the same land units.

The analysis of the information allowed for the identification that, out of the 1,767 analyzed land units for the main urban area, 72.9% (1,288 land units) are in accordance with its land use planning policy, whether they present a direct convergence of uses or are in complementary or conditional uses; it is identified that 24.5% (433 land units) correspond to developable but undeveloped land lots, for which the municipality must guarantee access to goods and services in favor of the quality of life of its inhabitants. Finally, 2.7% (46 land units) are identified as having special conditions (8 units) or prohibited uses (38 units), and it is suggested that the municipal authority take actions to mitigate the inconsistencies, providing effective territorial management solutions that contribute to the development of the municipality.

*Keywords:* Territorial planning, Urban planning, Land use, Urban land, Territory.

## 1. Introducción

El ordenamiento territorial, como instrumento de toma de decisiones en los procesos del territorio es de suma importancia para lograr una eficiente gestión del suelo, siendo esencial en el desarrollo de los municipios y en su progreso. Establecer las actividades que se puede ejercer en un territorio permite sacar el potencial de desarrollo de dicha área, generando una adecuada distribución, coherente con las actividades y servicios prestados en ese espacio. Asimismo, esto garantiza la prevención de impactos ambientales negativos, la sobrecarga de infraestructura y la desarticulación urbana.

En Colombia, las leyes 388 de 1997 y 1454 de 2011, establecieron los principales lineamientos en materia de planificación del territorio. Estas normativas implican el análisis del suelo como parte fundamental de la capacidad de organizar el territorio, buscando promover el adecuado uso, ocupación y aprovechamiento del espacio geográfico. Lo anterior facilita la identificación, análisis y toma de decisiones para una mejor organización de las tierras, las inversiones y recursos de cada territorio de acuerdo con sus necesidades sociales, económicas y regionales.

La legislación vigente establece tres clasificaciones de planes de ordenamiento territorial, conocidos como POT, entre los que se incluye el Esquema de Ordenamiento Territorial, conocido como EOT, adoptado para municipios con una población que no supera los 30.000 habitantes. Asimismo, las vigencias de los POT se definen en periodos de corto, mediano y largo plazo; para el caso de estudio, aplica el último mencionado.

Las normas, como el EOT, tiene por objetivo desarrollar territorios que cumplan con los requerimientos de su población; para ello establecen directrices que cumplan con el mejor uso del suelo urbano, categorizando áreas que cumplan con zonas residenciales, comerciales, de

servicios e industriales. En el caso del casco urbano del municipio de Fόμεque, Cundinamarca, este está conformado por una estructura de edificabilidad consolidada, con una población concentrada, en la que predomina usos residenciales, comerciales y de servicios. El municipio adoptó el acuerdo municipal No. 13 del 2021, *“Por medio del cual se adopta la revisión y los ajustes al esquema de ordenamiento territorial del municipio de Fόμεque, Cundinamarca y se dictan otras disposiciones”* (Alcaldía Municipal de Fόμεque).

Este acuerdo precisó una vigencia de tres periodos constitucionales de implementación y ejecución, en el cual se regirá y adoptará las normas urbanísticas del territorio a fin de alcanzar la imagen deseada del municipio al año 2033.

Sin embargo, no siempre la implementación de la norma se ajusta a la realidad territorial, por consiguiente, el presente trabajo busca analizar el uso normativo del casco urbano principal del municipio de Fόμεque, Cundinamarca, y compararlo con la situación actual del suelo, a fin de identificar convergencias, pero a su vez divergencias en cuanto al correcto uso del suelo, que permitan proponer acciones de mitigación, buscando la contribución y desarrollo del municipio, garantizando un mejor acceso a servicios a través de la aplicación de políticas públicas efectivas que generen un desarrollo urbano alineado con las necesidades de la población.

Es de esta manera, que analizar los cambios de uso de suelo, hace parte integral de un urbanismo más eficiente, ya que permite proponer posibles mejoras a las políticas territoriales, las cuales deben ir en sintonía con la realidad local y la proyección del municipio.

## **2. Objetivos**

### **2.1 Objetivo General**

Evaluar el uso actual del suelo del casco urbano del municipio de Fómez, Cundinamarca, y la alineación con las directrices del Esquema de Ordenamiento Territorial del Acuerdo No. 013 de 2021, determinando divergencias, convergencias y proponiendo soluciones para la aplicación de la norma.

### **2.2 Objetivos Específicos**

1. Analizar el uso actual del suelo del casco urbano principal del municipio de Fómez Cundinamarca.
2. Identificar los usos normativos del casco urbano del Acuerdo No. 013 de 2021 y su distribución.
3. Determinar las divergencias y convergencias entre el uso actual del suelo del caso urbano del municipio de Fómez y la normativa territorial.
4. Proponer soluciones de factibilidad que permitan una adecuada gestión del territorio en temas de aplicación de la normativa vigente.

## **3. Planteamiento del Problema**

El municipio de Fómez, Cundinamarca, contaba con el instrumento de planificación territorial que correspondía al Decreto N° 52 del 2000 y tuvo vigencia por 21 años, periodo en el cual el municipio presentó un crecimiento, dinamismo y desarrollo que conllevó a la necesidad de realizar un ajuste profundo a su normatividad, materializado con el Acuerdo No. 13 de 2021.

La principal fuente económica de Fomeque es la agricultura junto con el turismo ecológico, estos han impactado significativamente en las actividades económicas del casco urbano del municipio. La incidencia es reflejada de manera directa en el uso actual del suelo, dado que se ha venido convirtiendo en el centro de las transacciones de dichas actividades, generando cambios en la dinámica del territorio, presentándose cada vez más usos comerciales, de bienes, servicios y cambiando la dinámica predominante de uso habitacional con la que históricamente contaba el casco urbano del municipio.

Entendiendo la brecha de tiempo entre los acuerdos anteriormente mencionados y la dinámica cambiante del territorio, se pretende investigar si el uso actual del suelo urbano principal corresponde con los objetivos planteados por el Acuerdo N.º 13 de 2021.

#### **4. Justificación**

Uno de los principales problemas en la planeación y ejecución de programas territoriales es el incorrecto cumplimiento de las normas de ordenamiento, particularmente las que refieren al uso del suelo, ya que impide lograr los objetivos de desarrollo planteados en los diferentes instrumentos de planificación. El proyecto pretende identificar y comprender si la dinámica territorial del casco urbano principal del municipio de Fómeque se adapta a la normatividad vigente; su desarrollo se basa en la recopilación de información en territorio que permita capturar los usos actuales del suelo del casco urbano. Además, analiza los usos contemplados en el Acuerdo N° 013 del 2021; elaborando un análisis comparativo de las convergencias y divergencias evidenciadas, de las cuales se busca generar propuestas que sirvan como una herramienta de control y planificación territorial.

La recopilación y cruce de la información busca analizar la dinámica del suelo actual del casco urbano del municipio, identificando usos potenciales, carencias, conflictos, estado y deterioro de la infraestructura física, sirviendo como base para visualizar y ejecutar políticas encaminadas al desarrollo, ordenamiento y consolidación territorial del casco urbano del municipio.

El estudio se basa en los datos y documentos del acuerdo municipal N°13 del 2021, el levantamiento de variables físicas en campo, imágenes de satélite, ortofotos y cartografía básica del municipio de acuerdo con la autoridad catastral vigente. La información es capturada de sitios web del gobierno y páginas oficiales.

Así las cosas, el proyecto se estructura en tres fases de desarrollo:

- Pre-campo: corresponde a la indagación, recopilación y análisis de la información que permita cumplir los objetivos propuestos.
- Campo: reconocimiento del territorio, recopilación de información física, y toma de información relevante para el estudio.
- Post campo: Implica el cruce y procesamiento de los datos de las etapas de pre-campo y campo, con el fin de generar estadísticas, planos y conclusiones de los datos obtenidos. 1.4

#### Antecedentes del Problema

Dado que la finalidad misma de la planificación territorial es el desarrollo sostenible y el adecuado uso de los recursos, es de importancia que los usos normativos del suelo estén ligados y encaminados directamente con los usos actuales, por tanto, analizar dichos aspectos, es clave para alcanzar un equilibrio económico, social y ambiental; así mismo, el cumplimiento normativo reduce conflictos de desarrollo, ayudando a la planificación y adaptación de dinámicas sociales y económicas.

Se encuentran referencias como el trabajo de grado de Rey & Solarte (2020), denominado *“Análisis de los cambios en el uso del suelo de los predios pertenecientes al área de influencia del proyecto vial “Perimetral de Oriente de Cundinamarca” en la Unidad Funcional 3A, municipio de la Calera-Cundinamarca”*; el documento analiza los cambios de uso de suelo, realiza comparaciones de los usos normativos y la cobertura actual de la zona estudiada, identificando los usos adecuados, la subutilización y la sobreutilización del suelo, generando sugerencias sobre decisiones que pueden influenciar el territorio en términos de transformaciones de proyectos, programas y estrategias de planificación y ordenamiento.

En este mismo sentido, se revisó el documento de grado denominado *“Análisis espacial del uso y conflicto de suelo en el Distrito de Manejo Integral (DMI) del Complejo Cenagoso del Bajo Sinú, sector municipio de Chimá, Córdoba-Colombia”* de Ruíz & Sandoval (2023); el trabajo busca establecer los conflictos de uso de suelo presentados en la zona de estudio, llevando a cabo un diagnóstico de los usos actuales de suelo y lo establecido normativamente en el Distrito de Manejo Integrado analizado, proponiendo acciones y posibles soluciones que buscan mitigar los conflictos de uso de suelo encontrados, generando un acoplamiento la planificación territorial.

Finalmente, Contreras & Munar (2021), realizaron el trabajo de grado *“Identificación de conflictos del uso del suelo en el municipio de Cogua, Cundinamarca”*, en el analizan los conflictos de uso del suelo, buscando la causa de su generación y cómo se puede mitigar a través de políticas de planificación territorial y aprovechamiento del recurso suelo.

Con lo enunciado anteriormente, toma mayor relevancia la importancia de analizar los usos de suelo actuales y normativos, buscando se apliquen medidas preventivas o correctivas que permitan a las entidades territoriales tomar decisiones acertadas para el progreso municipal.

## **5. Pertinencia e impacto.**

El municipio de Fόμεque, Cundinamarca, ha venido presentando cambios en su dinámica territorial, esto debido a las distintas actividades económicas que han tomado relevancia en la zona, ejemplo de ellas el ecoturismo y la industrialización avícola. Los cambios que ha traído implicaron que se realizara un ajuste a la normatividad que venía ejecutándose, de esta manera se buscó adaptarse a las necesidades de sus habitantes y a la vocación del suelo. Por lo tanto, analizar si actualmente los usos del suelo del casco urbano principal corresponden con lo establecido en el acuerdo N.º 13 de 2021, permitirá generar propuestas encaminadas a fortalecer el territorio y disminuir las problemáticas de este, usando de manera adecuada el suelo y brindando soluciones que potencien el municipio, particularmente el casco urbano.

## **6. Aplicación en la Gestión Territorial y los Avalúos.**

La gestión territorial es fundamental en el ejercicio de una planificación física, económica y social que permita un desarrollo equilibrado de los municipios de nuestro país. En el territorio es necesario el control y seguimiento a las políticas públicas y a los lineamientos adoptados. En este sentido, el análisis de los datos físicos y la aplicación de herramientas de información, posibilitan realizar un análisis detallado, lo cual facilita una intervención adecuada de los recursos del suelo. La prevención y seguimiento, permite mitigar posibles impactos al territorio, y garantizar una efectiva gestión y administración de este, la cual abarca áreas como la vivienda, infraestructura y servicios. Lo anterior, ayuda a crear municipios funcionales, con planificación controlada, infraestructura adecuada y cuidado del ambiente. En conjunto, estos elementos contribuyen a un ordenamiento eficaz, ligado con los principios de la gestión territorial.

La especialización en gestión territorial y avalúos permite la adquisición y ampliación de conocimientos en materia territorial, los cuales se ven reflejados en el trabajo presentado. Estas herramientas son de gran importancia para la implementación de políticas públicas orientadas a cumplir con un desarrollo de municipios y ciudades eficaces y eficientes, que permitan entender las dinámicas territoriales y proporcionar herramientas necesarias para la construcción y crecimiento del país.

## 7. Marco de Referencia

### 7.1 Marco Normativo

Los lineamientos normativos que influyen en el desarrollo del proyecto son los que a continuación se mencionan:

**Tabla 1.** *Marco normativo asociado al proyecto.*

Normativa	Contexto
(Ley 388 de 1997)	Conocida como la Ley de Ordenamiento Territorial, busca planificar y orientar el desarrollo de los territorios.
(Ley 1454 de 2011)	Incorpora directrices para la organización administrativa y propósito de la planificación territorial.
(Decreto 1077 de 2015)	Regula y da estructura al sector vivienda, dando lineamientos y formas de aplicación.
(Acuerdo N° 13 de 2021)	Contiene el actual Esquema de Ordenamiento Territorial del municipio de Fómeque, Cundinamarca.

*Nota.* La tabla se elaboró a partir de la Ley 388 (1997), Ley 1454 (2011), Decreto 1077 (2015) y el acuerdo N.º 13 (2021). Elaboración Propia.

Para el caso de estudio, se tomó como base el acuerdo municipal No. 13 (2021). La norma mencionada, en conjunto con la Ley 388 de 1997 y la Ley 1454 de 2011, es la base para la correcta verificación en relación con las actividades del suelo urbano.

## **7.2 Marco Conceptual.**

A continuación, se relacionan los conceptos claves a considerar para un mejor desarrollo del proyecto, fundamentados en la gestión territorial, la implementación de políticas públicas y la administración y gestión del casco urbano principal de Fomeque, Cundinamarca.

### ***Terreno***

De acuerdo con (Real Academia Española, 2023) , se define terreno como *“porción de superficie terrestre generalmente acotada y que no está ocupada por el mar”*.

### ***Predio***

En el contexto catastral y según lo indicado por (Instituto Geográfico Agustín Codazzi), en la Resolución 509 de 2020, artículo 1, un predio corresponde a un inmueble que puede tener o no un título debidamente registrado, puede estar o no separado por otro predio, puede tener o no construcciones y/o edificaciones y puede estar asociado a personas naturales o jurídicas, de acuerdo si su tenencia es de propietario, poseedor u ocupante.

### ***Ordenamiento Territorial***

A partir de la interpretación de la Ley 1454 (2011), título I, artículo 2, se entiende como un instrumento de las entidades territoriales para la planificación y gestión del territorio. Este busca que el estado logre tener una correcta organización político-administrativa, que traiga consigo desarrollo territorial e institucional y fomente el arraigo cultural, de esta forma, el estado puede ser competitivo en materia social, ambiental, fiscal y cultural, guardando armonía con su diversidad cultural y geográfica.

### ***Plan de Ordenamiento Territorial***

Tomando en consideración lo indicado por la Ley 388 (1997), en el capítulo III, artículo 9, se entiende que es el instrumento que incluye los objetivos, lineamientos, políticas, estrategias, objetivos, programas y acciones que dan lineamiento y permiten gestionar el territorio y su uso.

### ***Uso del Suelo***

A partir de lo enunciado en el Decreto 4065 (2008), se entiende que el uso del suelo es la destinación que se asigna a través de los instrumentos de planificación, de acuerdo con las actividades que en dicha área se puedan desarrollar, estos pueden clasificarse en principales, compatibles, complementarios, restringidos y prohibidos (Cap. I, art. 2, def. 8).

### ***Clases de suelo***

Conforme a lo definido por la Ley 388 (1997), las clases de suelo se encuentran establecidas dentro de la planificación territorial, clasificándolas en suelo urbano, rural y expansión urbana. A partir de lo anterior, se establecen las categorías de suelo suburbano y de protección (Cap. IV, art. 30).

### ***Suelo Urbano***

A partir de lo definido por la Ley 388 de (1997), se establece que el suelo urbano corresponde a áreas territoriales delimitadas en un perímetro urbano que pueden incluir centros poblados o corregimientos y de las cuales no es posible que sobrepase al perímetro de servicios públicos o sanitarios. A partir de los instrumentos de planificación, se definen y estipulan los usos que componen el suelo urbano, los cuales deben contar con equipamientos de vías, servicios públicos como acueducto, alcantarillado y energía, así como la posibilidad de edificar y urbanizar de acuerdo la norma lo permita. Finalmente, define la existencia de áreas que se encuentran en procesos de urbanización incompletos las cuales corresponden a áreas de mejoramiento integral definidas en el EOT (Cap. IV, art. 31).

### **7.3 Acuerdo No. 13 del 2021. Esquema de Ordenamiento Territorial del municipio de Fómez, Cundinamarca.**

El acuerdo municipal N° 13 (2021), es el principal instrumento de gestión y planificación que permiten una adecuada administración y uso del territorio de Fómez, Cundinamarca. Está conformado por tres componentes generales, definidos así:

#### ***Componente General***

Define las normas urbanísticas necesarias para la estructuración territorial, las cuales tienen una vigencia constitucional de tres (3) periodos administrativos para su aplicación (Acuerdo N.º 13, 2021, cap. 2, tít. I, art. 4).

### ***Componente Urbano***

Instaura las políticas generales y estrategias de ocupación, la ubicación y estructuración de la infraestructura, categoriza las actividades y usos, tratamientos, las normas urbanísticas y suelos de expansión urbana (Acuerdo N.º 13, 2021, cap.3, tít. I, art. 64).

### ***Componente Rural***

Este ítem define las políticas rurales permitidas en materia de desarrollo territorial, con la cual se define las categorías del suelo en protección, áreas de amenaza y demás actividades del suelo. (Acuerdo N.º 13, 2021, cap. 4, art. 176).

#### ***7.3.1 Organización del Territorio de Fómeque***

En el título IV del acuerdo municipal N.º 13 de 2021 de Fómeque, en su artículo 18 “Clasificación del territorio municipal”, se define que el suelo municipal está dividido en tres categorías, las cuales son: urbano, rural y expansión urbana. A continuación, se enuncia un resumen del contenido de cada uno.

**Tabla 2.** *Clasificación del suelo municipal de Fómeque*

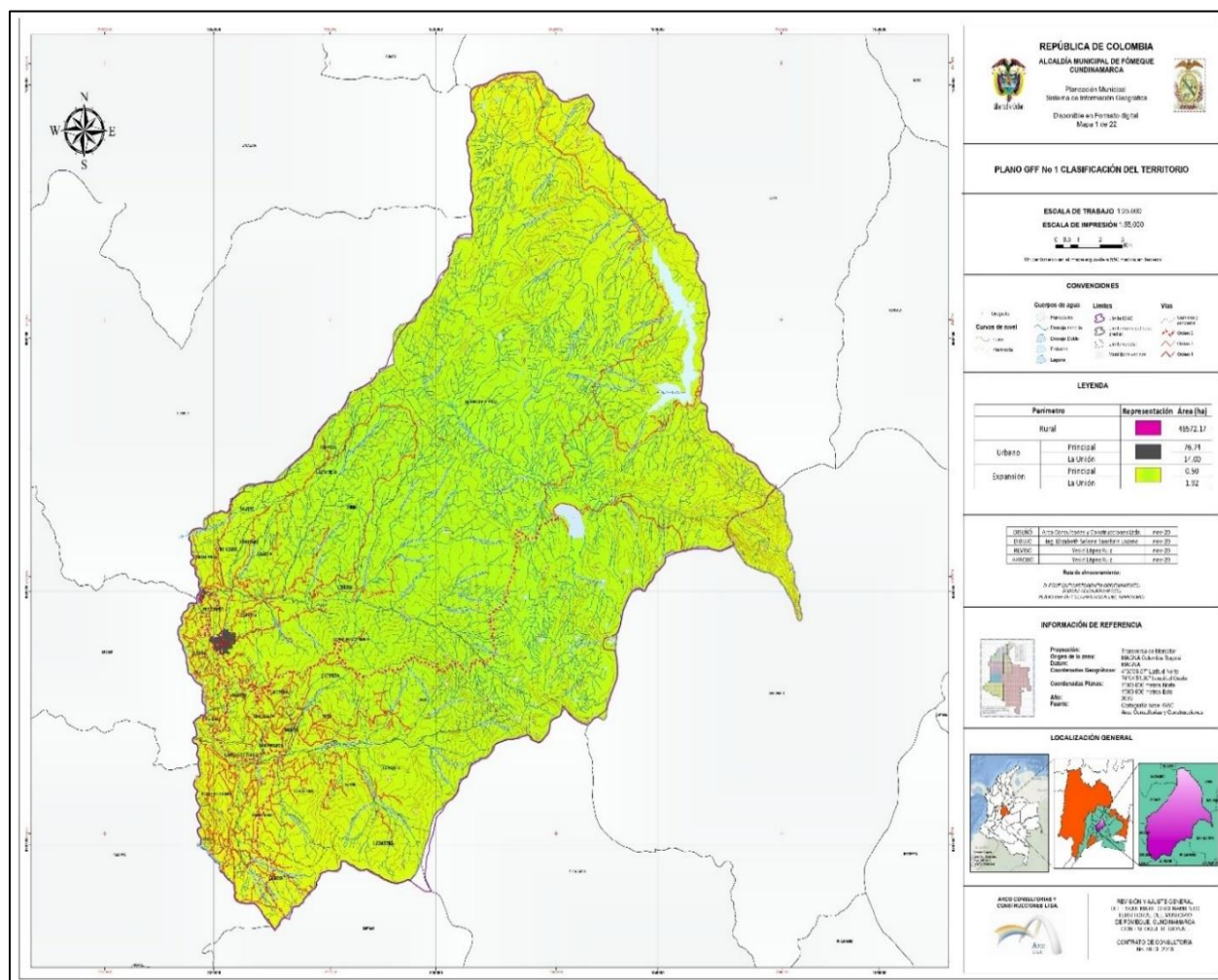
<b>Clasificación</b>	<b>Descripción</b>
<b>Suelo Urbano de Fómeque</b>	El suelo urbano del municipio se rige bajo lo establecido en la ley 388 de 1997 en su capítulo IV, artículo 31. Está delimitado por dos áreas, la primera en el perímetro urbano principal que corresponde a 76,74 hectáreas, la segunda en el perímetro urbano conocido como la Unión, la cual registra un área de 14 has. Estas dos áreas suman un total de 90,74 hectáreas de suelo urbano.

<b>Suelo Rural de Fόμεque</b>	En esta clasificación se especifica que, en el suelo rural, se encuentra todo el territorio que cuenta con tierras que no son aptas dentro de los perímetros urbanos, en este suelo se desarrolla actividades de carácter ganadero, agrícola, forestal, explotación de recursos o manuales. El área de suelo rural de Fόμεque es de 46.572,17 hectáreas.
<b>Suelo de Expansión Urbana de Fόμεque</b>	En este suelo, se encuentran las áreas que se destinaron para el crecimiento del municipio, las cuales deben adaptar infraestructura vial, servicios públicos, vías, equipamientos públicos y sociales y todo lo requerido para su funcionamiento. En esta clasificación se habilitan áreas de actuación urbanística, las cuales están condicionadas a planes parciales y en la que se requiere intervención de los propietarios de los inmuebles. El área habilitada corresponde a 2,42 hectáreas.

*Nota.* La tabla se elaboró a partir del capítulo IV “Clasificación del territorio municipal”

(Acuerdo N° 13 de 2021, págs. 16, art. 18).

**Figura 1.** Clasificación del territorio municipio de Fómeque



*Nota.* Clasificación de suelos del municipio de Fómeque. “PLANO GFF No 1. “Clasificación del Territorio” (Alcaldía Municipal de Fómeque).

Conforme lo estipula el capítulo N° 3, título IV, artículo 76 del acuerdo N° 13 de (2021), se identifica que las actividades del suelo urbano se categorizan en cuatro, las cuales son: principal, compatibles, condicionados y prohibidos. Se procede a realizar un resumen de lo contenido.

**Tabla 3.** *Usos del suelo urbano para el municipio de Fômeque*

<b>Categoría de usos urbanos</b>	<b>Descripción</b>
<b>Uso Principal</b>	Corresponden al suelo donde se desarrollan las actividades determinadas para cada sector, se caracterizan porque son predominantes en términos de intensidad y localización.
<b>Usos Compatibles</b>	Refieren a aquellos que son esenciales para las actividades propias de los usos dominantes, su finalidad es contribuir al mejor funcionamiento de los usos catalogados como principales.
<b>Usos Condicionados</b>	Esta categoría refiere a los usos que no son necesariamente requeridos para el funcionamiento de los usos clasificados como principales, esta categoría genera impactos urbanísticos o ambientales negativos que son controlados.
<b>Usos Prohibidos</b>	En este grupo se encuentran los usos que, por sus condiciones, no son compatibles con el uso principal asignado. Esto es debido a que no cumplen con los objetivos de preservación ambiental, provocando consecuencias de grave impacto ecológico y/o social. Todo uso debe estar alineado con lo requerido por las autoridades ambientales y municipales.

*Nota.* La tabla se generó según lo referido en el capítulo IV, artículo 76 del Acuerdo N.º 13 (2021).

De acuerdo con el EOT, capítulo 3, título IV, artículo 77, se clasifican los usos urbanos en siete categorías del suelo, las cuales son: comercio, espacio público, industria, institucional, residencial, residencial de vivienda de interés social y servicios. A continuación, se realiza una breve descripción de cada categoría identificada.

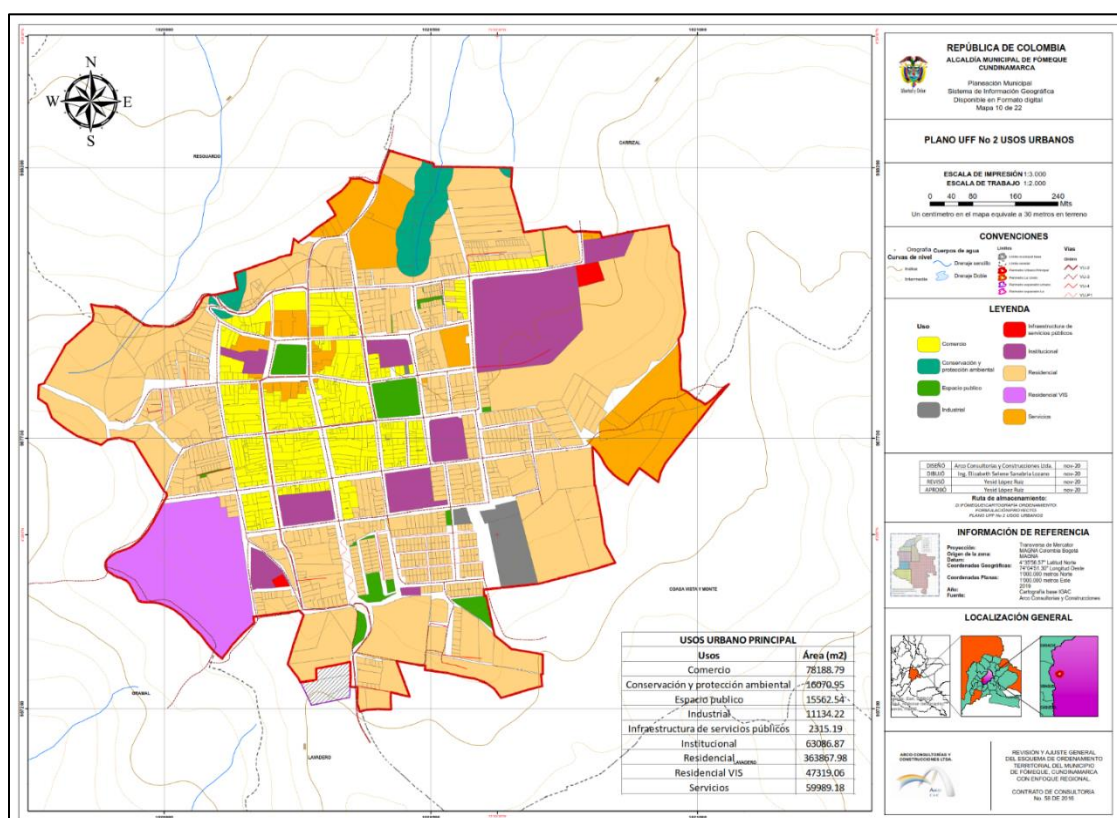
**Tabla 4.** *Clasificación de usos urbanos de Fômeque*

<b>Categorías de actividad</b>	<b>Descripción</b>
<b>Categoría Comercial y de Servicios</b>	<p>Corresponde a establecimientos que funcionan para la comercialización, distribución y/o transferencia de productos, bienes o servicios; esto no incluye su producción. Este uso puede usarse aplicando sus características, clasificación y tipologías asignadas. Para la actividad comercial, esta es clasificada según sus características y el impacto que genera; ejemplo de ello es la distribución mayorista o minorista.</p> <p>En complementación, en la subdivisión del artículo 78 indica que los locales comerciales tienen como destinación servir para el intercambio de bienes y/o servicios, en los cuales se debe tener en cuenta clasificarlos según su impacto ambiental, social, urbanístico de acuerdo con su magnitud (págs. 109, art. 78).</p>
<b>Categoría de Servicios</b>	<p>En esta categoría se encuentran las operaciones que sirven para producir e intercambiar bienes que cumplan con la función de cubrir las necesidades principales de la población. Para el correcto funcionamiento del uso de servicios, es necesario que se adecue el espacio y que cumpla con los requisitos territoriales de acuerdo con sus requerimientos, donde se verifique impactos sectoriales y de espacio público, cobertura y los demás requeridos para su funcionamiento.</p>
<b>Categoría de Industria</b>	<p>Esta clasificación involucra los usos que según su nivel de impacto urbanístico y ambiental están destinados para transformar, elaborar, ensamblar y generar productos.</p>
<b>Categoría Recreacional</b>	<p>La categoría identifica los usos vinculados a prestar servicios relacionados con actividades recreativas o de esparcimiento.</p>
<b>Categoría Institucional</b>	<p>Abarca los usos que satisfacen las necesidades de la comunidad, a partir de brindar servicios y atender los requerimientos colectivos. Así mismo, en esta categoría se y del gobierno. Esta categoría es clasificada verificando el impacto sectorial, espacio público, cobertura y los demás requeridos para su funcionamiento.</p>

<b>Categoría Residencial</b>	Corresponde a los usos de suelo que sirven para la habitabilidad permanente. Estos desarrollos son permitidos a lo largo de la zona urbana, a excepción de las áreas que se cataloguen incompatibles con otros usos determinados, o áreas que presenten inestabilidad, seguridad o impactos ambientales, de acuerdo con las tipologías asignadas.
<b>Categoría protección Ambiental</b>	Esta categoría contiene los usos que conforman la malla ambiental urbana, así como los usos de protección y recuperación.

*Nota.* La tabla se elaboró a partir del capítulo IV “Clasificación del territorio municipal” (Acuerdo N° 13 de 2021, págs. 108, art. 77).

**Figura 2.** Usos del casco urbano principal de Fómeque



*Nota.* Usos urbanos del casco principal. “PLANO UFF No 2. “Usos Urbanos (Alcaldía Municipal de Fómeque).

El instrumento de planificación territorial establece que el suelo urbano de Fόμεque se rige bajo un modelo de ocupación con estructura ecológica principal urbana, en los que se incluyen servicios públicos, comunicación vial, espacio público y equipamiento, actuaciones de urbanización y cumplimiento de cargas urbanísticas e intervención financiera.

### 7.3.2 *Tratamientos Urbanos*

En el título V “Tratamientos”, artículo 87 “Tratamientos Urbanos”, se define las categorías de tratamientos, las cuales son de conservación ambiental, conservación, consolidación, desarrollo y finalmente de mejoramiento integral (Acuerdo N° 13 de 2021). A continuación, se enuncia una descripción de cada uno de los tratamientos.

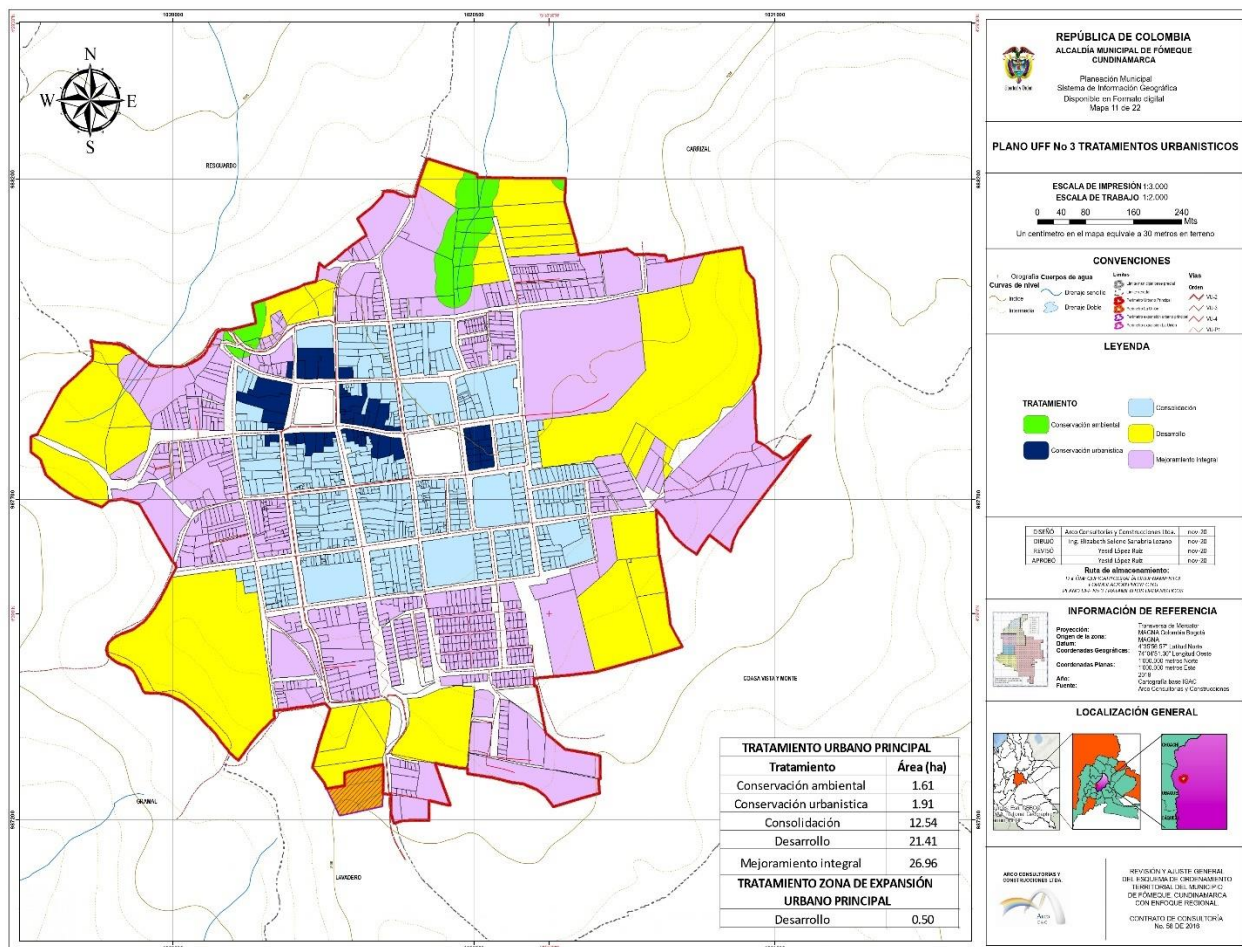
**Tabla 5.** *Tratamientos Urbanos de Fόμεque, Cundinamarca.*

Tratamiento	Descripción
<b>Artículo 88.</b> <b>Conservación ambiental</b>	Esta clasificación abarca las zonas que de acuerdo con sus razones ambientales requieren se limite las modificaciones físicas, dado que se debe priorizar la preservación y conservación ambiental de las áreas determinadas (Acuerdo N° 13 de 2021, págs. 121, art.88).
<b>Artículo 90.</b> <b>Conservación Urbanística</b>	Corresponde a los elementos del espacio urbano que se valoran de acuerdo con sus características técnicas y ambientales, en las que se busca conservar sus estructuras originales por los valores estructurales y morfológicos con los que cuentan, es posible también se cataloguen en este tratamiento las áreas de actividad que prevalecen ante las transformaciones de vocación; su finalidad es la de proteger y preservar los componentes urbanísticos, arquitectónicos, ambientales y paisajísticos (Acuerdo N° 13 de 2021, págs. 122, art. 90).

<b>Artículo 95. Consolidación</b>	<p>Este tratamiento contiene la guía para mantener la estructura urbana que se encuentra desarrollada, consolidando y garantizando coherencia entre los componentes de intensidad del uso de suelo, características del sector y el espacio público actual o que se pretenda desarrollar (Acuerdo N° 13 de 2021, págs. 128, art. 95).</p>
<b>Artículo 102. Mejoramiento Integral</b>	<p>Este mecanismo busca integrarse con las zonas que ya se encuentran en funcionamiento, pero que cuentan con áreas incompletas o sobre las cuales se puede generar una mayor explotación del suelo, con el propósito de maximizar el aprovechamiento de la infraestructura existente y articularla con zonas de espacio público y otros. Requiere intervención para finalizar la dotación básica de servicios públicos, sociales, equipamientos colectivos y accesos de tipo vehicular (Acuerdo N° 13 de 2021, págs. 135, art. 102).</p>
<b>Artículo 103. Desarrollo</b>	<p>Este tratamiento se aplica a predios del suelo urbano principal que normativamente sean urbanizables y no se encuentren urbanizados, en el cual se debe garantizar dotarlos con equipamientos, infraestructura y espacio público (Acuerdo N° 13 de 2021, págs. 135, art. 103)</p>

*Nota.* La tabla se elaboró a partir del capítulo V “Tratamientos” (Acuerdo N° 13 de 2021).

**Figura 3. Tratamientos casco urbano principal de Fômeque**



*Nota.* Tratamientos urbanísticos del casco principal. “PLANO UFF No 3. “Tratamientos Urbanísticos” (Alcaldía Municipal de Fômeque, 2021).

## 7.4 Localización del Proyecto

### 7.4.1 Descripción General del Territorio

El municipio de Fômeque se encuentra situado en el oriente de Cundinamarca. De acuerdo con las versiones que se tienen su fundación es de marzo de 1537. Cuenta con una altura promedio de 1895 metros sobre el nivel del mar y su temperatura promedio es de 18°. Tiene un

alto ecosistema y diversidad en fauna y flora, principalmente asociados al Parque Nacional Natural Chingaza. Finalmente se encuentra a una distancia aproximada de 56 kilómetros de la capital del país (Gobernación de Cundinamarca, s.f.).

La vía principal de acceso al municipio es de carácter departamental, esta vía, que conecta al casco urbano del municipio, presenta un estado de conservación regular, al encontrarse con problemas de desbancamientos, falta de pavimentación y demarcación.

Según el censo nacional de población y vivienda del 2018, realizado por el Departamento Administrativo Nacional de Estadística, indica que, Fómeque, tiene una población de 11.986 habitantes, de los cuales el 43.41% (5203 habitantes) pertenecen a la cabecera municipal y el 56.59% a los centros poblados y rural disperso; así mismo, se estima que la razón de personas por hogar es de 2.86. El municipio tiene un total de viviendas de 3599, de las cuales el 41.26% se ubica en la cabecera municipal (Departamento Administrativo Nacional de Estadística, 2018).



### 7.4.3 Características Perímetro Urbano Principal

**Figura 5.** Vista general entrada casco urbano principal del municipio de Fómeque



*Nota.* Fotografía vista general entrada al casco urbano principal. Elaboración propia.

El casco urbano del municipio se encuentra en la zona suroccidente de Fómeque. Según la Agencia Catastral de Cundinamarca (ACC), a fecha de consulta enero de 2025, el municipio cuenta con un total de 9278 predios entre urbanos y rurales.

**Figura 6.** Consulta unidades prediales Agencia Catastral de Cundinamarca.



*Nota.* Datos de unidades prediales del municipio de Fómeque, Cundinamarca de acuerdo con la página web de la Agencia Catastral de Cundinamarca (ACC). Tomado de <https://www.acc.gov.co/#/inicio>

Según lo indicado en el informe de diagnóstico y planificación territorial de Fómeque (2017), se identifica que el municipio cuenta con 12 barrios, dentro de los que destacan en el área comercial los conocidos como Centro, La Bomba, Plaza de Tomate, San Isidro y San Vicente. En la zona residencial se ubican El Caracol, El Porvenir, La Candelaria, La Uvita y San Miguel. En cuanto a los usos educativos, se destaca el barrio Agustín Gutiérrez y, para servicios, se encuentra el sector denominado Alto del Cementerio (págs. 346, ítem 2.10.1.1).

Dentro de la zona urbana principal se observan pendientes entre los 0° y los 45°; el relieve plano con alrededor del 25,7% hasta los 10°, seguido de un relieve semiplano, el cual es el predominante con un 45,5% hasta los 22°, un relieve ondulado alrededor del 21,3% que logra alcanzar los 35 grados, un relieve montañoso con un 4,9% hasta los 45° y finalmente un relieve escarpado con un 2,5% hasta los 45°. (págs. 121, ítem 2.4.8.2.2).

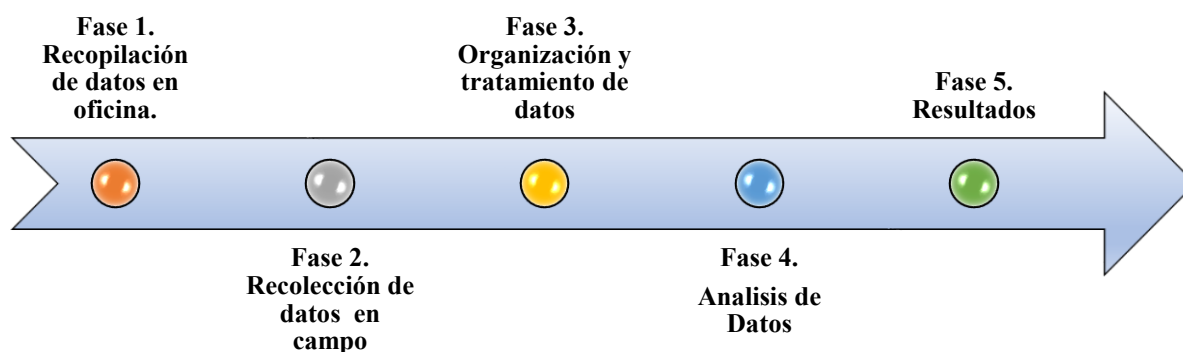
## **8. Metodología**

El trabajo empleó la metodología de análisis documental, investigación cuantitativa y cualitativa, utilizando las técnicas de inspección de campo, recolección de usos de suelo actual y análisis de información.

El componente principal es la investigación cuantitativa; se enfoca en recolectar, analizar y depurar los datos, que permiten obtener resultados que son medibles, objetivos y comparables. En este caso, los relacionados con usos de suelo actual y características físicas del casco urbano.

Por otra parte, la investigación cualitativa incluye elementos necesarios para el análisis, como lo son el contexto social, factores de movilidad, condiciones de sector y accesos a bienes y servicios.

**Figura 7.** *Fases de desarrollo temático*



*Nota.* Elaboración propia.

### 8.1 Fase 1. Recolección de Datos en Oficina.

En esta fase se recopiló la información inicial de fuentes tales como la Agencia Catastral de Cundinamarca (ACC), el acuerdo municipal N.º 13 de 2021 y los documentos de tipo legislativo, institucional y académico, reflejado en las siguientes actividades.

**Tabla 6.** *Fases recolección de datos en oficina.*

Fase 1	Actividad
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Revisión de la gestión documental sobre el municipio y el casco urbano principal.</li> <li>• Análisis de la normatividad de uso del suelo del acuerdo N° 13 del 2021.</li> </ul>

<b>Subetapa 1</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Localización de la división administrativa del municipio de Fómeque.</li> <li>• Recopilación de datos en un único repositorio.</li> </ul>
<b>Subetapa 2</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mediante el uso de sistemas de información geográfica se analizó, verificó, válido y depuró las bases de datos, planos, planchas e información correspondiente al EOT. Con dicho análisis se determinó el área y los predios del casco urbano del municipio, con identificadores como la cedula catastral, el folio de matrícula inmobiliaria y el nombre del predio, datos que se organizaron para obtener información clara de las unidades prediales a verificar y levantar en territorio.</li> </ul>
<b>Subetapa 3</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• A partir de la revisión y la generación de la capa predial del casco urbano, se creó identificadores de datos para la captura de la información de uso del suelo actual.</li> </ul>

*Nota.* Elaboración propia.

## 8.2 Fase 2. Recolección de Datos en Campo.

Durante la recolección y levantamiento de datos en terreno, se llevó a cabo una inspección al casco urbano principal de Fómeque, Cundinamarca.

El trabajo de campo consistió primordialmente en recorrer el casco urbano principal del municipio determinando la variable física de uso actual del suelo para cada una de las unidades prediales identificadas en la recolección de datos en oficina. Adicionalmente, se identificaron elementos de aspectos físicos, sociales y económicos, los cuales influyen en los usos actuales del territorio.

**Tabla 7.** *Recolección de datos en terreno*

Fase 2	Actividad
<b>Datos recolectados en recorrido predial</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Para la recolección de datos en terreno, se utilizaron herramientas de información geográfica y posicionamiento global, tales como Google earth pro y Google maps con el fin de contar con la ubicación geográfica en tiempo real.</li> <li>• Se llevó a cabo el recorrido en terreno con el fin de recopilar información referente al uso actual del suelo del casco urbano principal e información relevante, permitiendo registrar adecuadamente los datos para cada una de las unidades prediales.</li> </ul>

*Nota.* Elaboración propia.

### 8.3 Fase 3. Organización y tratamiento inicial de los datos

En esta etapa, se organizó los datos recolectados en la primera y segunda fase. Lo anterior se consolidó en la capa geográfica asociada a la información de predios de la Agencia Catastral de Cundinamarca para el casco urbano principal de Fómeque.

**Tabla 8.** *Tratamiento inicial de los datos*

Fase 3	Actividad
<b>Subetapa 1</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Comparación entre la base catastral y los insumos cartográficos del actual instrumento de planificación territorial.</li> <li>• Análisis de inconsistencias encontradas entre la información catastral y normativa respecto de la distribución predial.</li> <li>• Depuración de inconsistencias y adopción de la capa predial definitiva.</li> </ul>

<b>Subetapa</b> <b>2</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Consolidación de la base geográfica adoptada asignando a cada unidad predial la información de uso normativo suministrado por la fase 1.</li> <li>• Consolidación de la base geográfica adoptada asignando a cada unidad predial la información de uso actual de suelo capturada en la fase 2.</li> <li>• Análisis de otras variables que influyen en la planificación territorial.</li> </ul>
-----------------------------	---

*Nota.* Elaboración propia.

#### **8.4 Fase 4. Análisis de datos**

En esta fase se analizaron los datos mediante cruces de información usando herramientas de Sistema de Información Geográfica (SIG). A partir del anterior proceso, se identificaron las convergencias y divergencias de los usos analizados generando las tablas de datos pertinentes y planos de apoyo a la información.

**Tabla 9.** *Análisis de los datos*

Fase 4	Actividad
<b>Subetapa</b> <b>1</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Análisis de las unidades prediales no coincidentes en el uso principal con el fin de clasificarlas en su uso complementario.</li> <li>• Categorización de las unidades no compatibles con usos principales ni complementarios.</li> <li>• Generación de estadísticas descriptivas a partir de los datos finales.</li> <li>• Generación de planos de apoyo a la información analizada</li> </ul>

*Nota.* Elaboración propia.

### **8.5 Fase 5. Resultados**

Esta fase corresponde a la conclusión del proceso metodológico, en la cual se realizó la consolidación de los datos obtenidos con su respectiva interpretación. Finalmente, se presentan recomendaciones con el fin de ser insumo de consulta para la entidad territorial en su toma de decisiones.

## **9. Desarrollo de la Metodología**

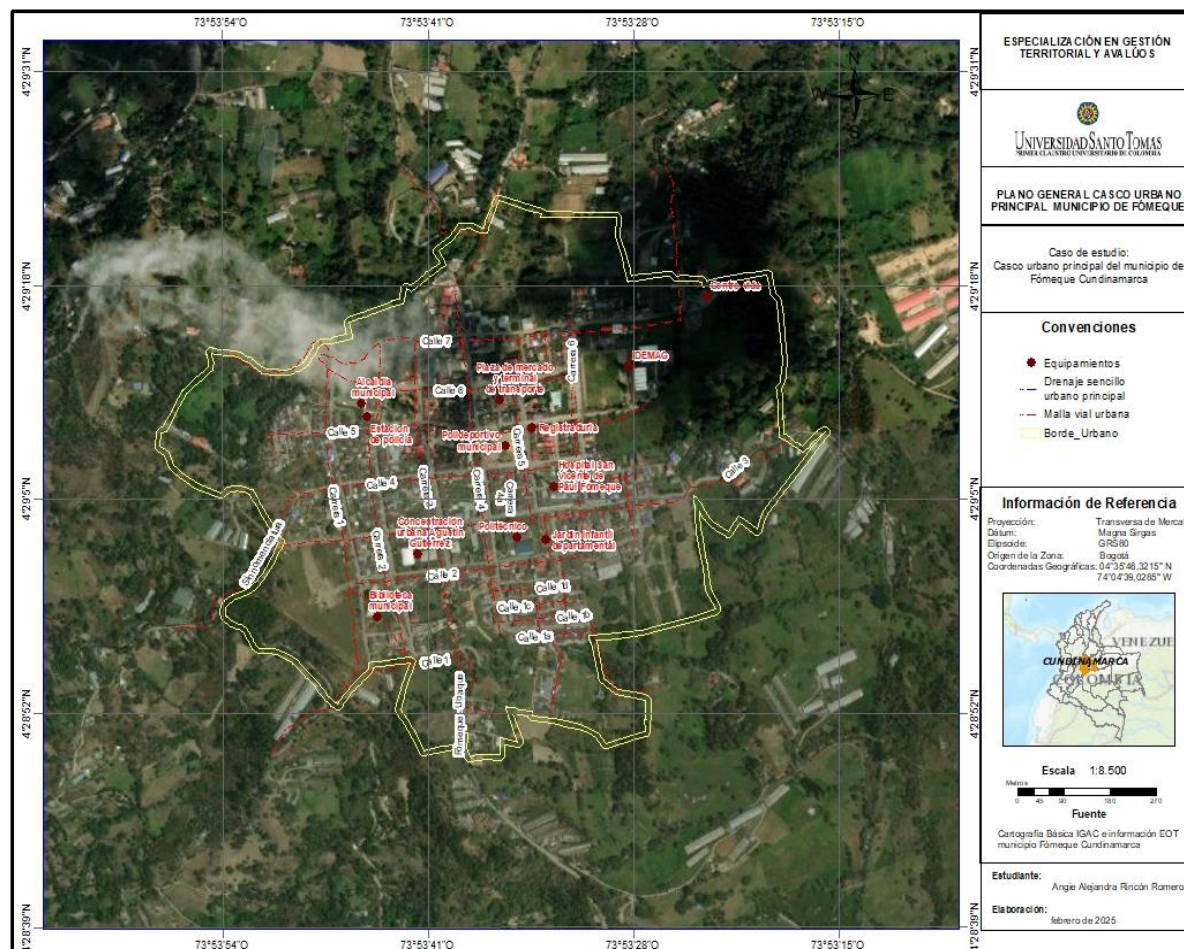
Dado que la Agencia Catastral de Cundinamarca (ACC), tiene a su cargo el servicio de gestor catastral del municipio de Fómez, esta se convierte en la entidad responsable de formar, actualizar, conservar y difundir la información catastral del municipio.

El insumo base de información predial usado en el presente trabajo es el publicado por la Agencia Catastral de Cundinamarca en su geo portal<sup>1</sup>.

---

<sup>1</sup>Página web oficial de la Agencia Catastral de Cundinamarca. Enlace: <https://www.acc.gov.co/#/inicio>

**Figura 8.** Plano general casco urbano municipio de Fómeque, Cundinamarca



*Nota.* Vista general del casco urbano principal. Elaboración propia.

Se analizó la información geográfica, identificando el área urbana principal del municipio. Este dato es la base para la delimitación de los bienes inmuebles que son objeto de estudio en relación con su uso actual. En primer lugar, se identificó que se cuenta con siete clasificaciones de usos urbanos: Comercial y de Servicios, Servicios, Industria, Recreacional, Institucional, Residencial y Protección Ambiental. Estas categorías se subclasifican en grupos y tipos según indica el Acuerdo N°13 de 2021.

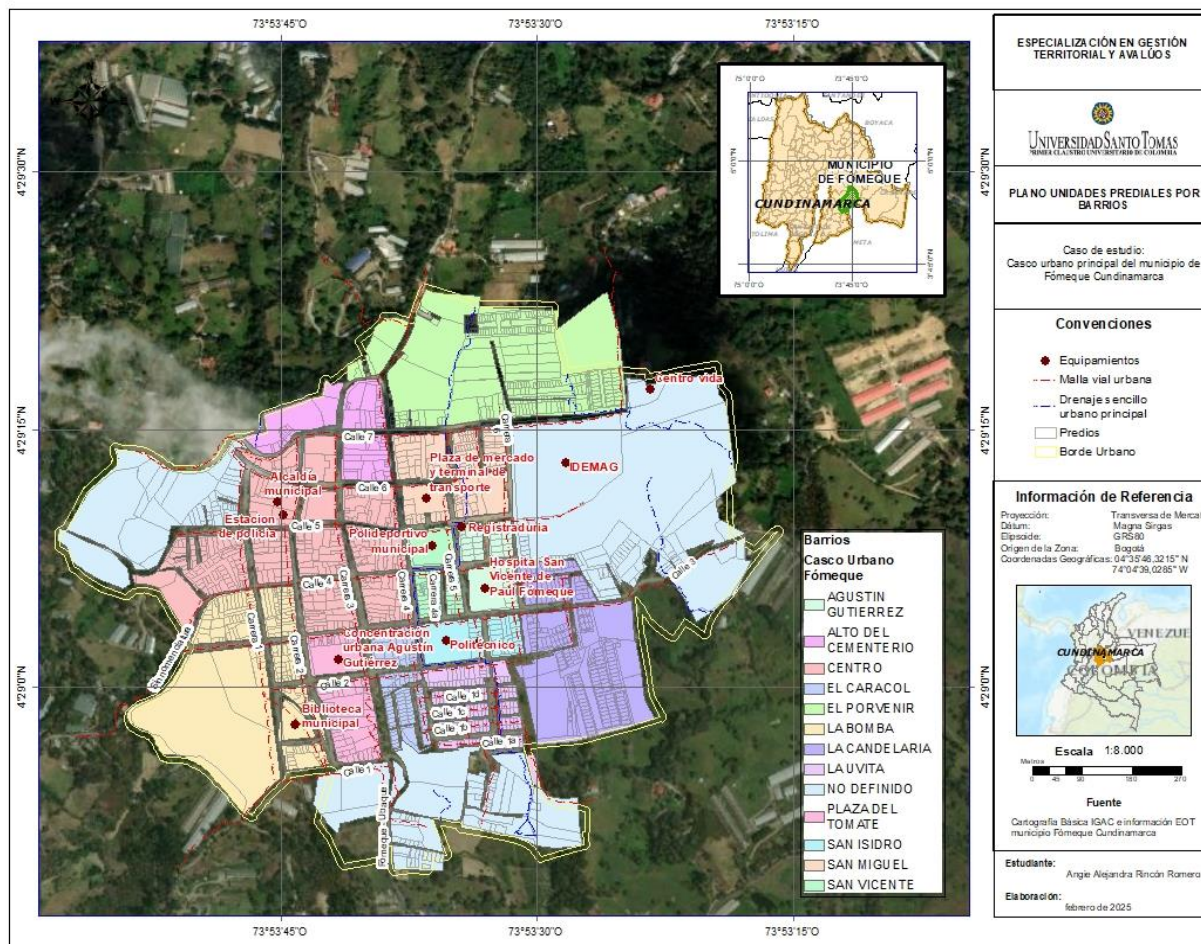
La información recopilada identifica que el casco urbano principal de Fόμεque registra catastralmente un total de 1778 unidades prediales, lo anterior de acuerdo con consulta del geoportal de la Agencia Catastral de Cundinamarca. Es de aclarar que los inmuebles mencionados son los que recaen en el límite predial del perímetro urbano que se encuentra en la información espacial del EOT (Acuerdo N° 13 de 2021). Ahora bien, una vez analizados los predios, se identifica en su base la existencia de unidades prediales que corresponden a áreas de vías y polígonos sobrepuestos, por lo cual fue necesario realizar depuración a la información, dando como resultado una base predial de 1767 unidades, muestra que se convierte en la base de los bienes inmuebles a trabajar y categorizar.

En la ilustración que a continuación se muestra, se pueden identificar las áreas en color rosado, las cuales corresponden a predios de la base de la Agencia Catastral de Cundinamarca (ACC) y que muestran algún tipo de inconsistencia espacial, encontrándose clasificadas como unidades prediales la mayoría de las áreas que corresponden físicamente a espacio público de vías; por tanto, estas unidades no serán tenidas en cuenta en el análisis de este trabajo.

Los polígonos en verde evidencian el resultado de la depuración realizada a la información (1767 predios categorizados).



Figura 10. Salida gráfica ubicación unidades prediales por barrios



Nota. Plano con información de las unidades prediales a capturar su uso de suelo actual en recorrido predial. Elaboración propia.

Tabla 10. Unidades prediales identificadas por barrio.

Unidades Prediales por Barrio			
Barrio	Unidades Prediales	Barrio	Unidades prediales
Agustín Gutiérrez	34	La Uvita	171
Alto del Cementerio	69	Plaza del Tomate	69
Centro	347	San Isidro	38

El Caracol	89	San Miguel	121
El Porvenir	209	San Vicente	61
La Bomba	160	No Definido	173
La Candelaria	226		

*Nota.* Información recolectada en oficina y tomando en cuenta el Acuerdo Municipal N°13 (2021).

Es importante aclarar que la recolección y levantamiento de los datos en campo se realizó a través de lo evidenciado en las fachadas de cada unidad predial, lo anterior se aclara dado que no fue posible acceder a cada uno de los inmuebles, por lo tanto, la información capturada está sujeta a márgenes de susceptibilidad de captura de los datos.

Durante la recolección y levantamiento de datos en terreno, se identificó que el acceso al municipio es por una única vía departamental que presenta desbancamientos y deterioro en la mayor parte de su recorrido.

En el levantamiento predial se observó que la mayoría de las vías del casco urbano se encuentran en un estado de agrietamiento y desgaste. Así mismo, su actividad comercial predominante se encuentra en las áreas lindantes al parque principal, situado en cercanía a la entrada principal del casco urbano. De acuerdo con sus habitantes, las actividades económicas de compra y venta de cargas y producción agrícola del municipio se encuentran principalmente en la plaza de mercado del municipio y el barrio conocido como Plaza del Tomate. Por otra parte, los usos de suelo residenciales se encuentran a lo largo del casco urbano colindando con las áreas comerciales. Finalmente, en el recorrido de campo, se evidencia que la periferia del casco urbano

principal se encuentra conformada por lotes de grandes extensiones que, hasta la fecha del presente trabajo, solo se identifica lote de terreno sin urbanizar o explotar.

**Figura 11.** *Recorrido predial casco urbano principal municipio de Fómez.*



Parque Principal del casco urbano



Polideportivo y parque secundario



Calle del Caracol - Residencial y Comercial



Salida casco urbano- Comercial y Residencial



Vía a vereda y matadero del municipio-Residencial



Institución Educativa Departamental-Institucional



Calle de los tomates- Comercial



Urbanización la Uvita – Residencial



Hotel del municipio



Área sin urbanizar - Lote



Zona Comercial- Residencial



Zona Comercial- Residencial

---

*Nota.* Fotografías tomadas en el casco urbano principal del municipio, ejemplifica los usos de suelo evidenciados. Elaboración propia.

Se resalta que, las variables de captura en terreno fueron catalogadas bajo las mismas categorías de las variables relacionadas en el EOT (Acuerdo N° 13 de 2021), buscando la uniformidad y mayor correlación de la información a analizar. Es así como fue posible consolidar la base geográfica para cada unidad predial.

De la investigación de campo, se obtuvo la base de información con la variable a calificar, insumo base para el análisis del territorio y posterior revisión con la normatividad vigente.

**Figura 12. Datos verificados y capturados en terreno**

FID	Uso del suelo actual	Tipo Construcion Residenci	Comercio	Comercio Industri	7. Otras variables	Via	servicios Publicos
0	Vivienda	Construcciones Tipo 2	No Aplica	No Aplica	No Aplica	Sin Pavimentar	Zona con servicios basicos incompletos
7	Lotes grandes	No Aplica	No Aplica	No Aplica	Si	Sin Pavimentar	Zona con servicios básicos incompletos
9	Lotes grandes	No Aplica	No Aplica	No Aplica	Si	Pavimentadas	Zona con servicios básicos incompletos
4	Vivienda	Construcciones Tipo 3	No Aplica	No Aplica	No Aplica	Pavimentadas	Zona con servicios básicos
13	Vivienda	Construcciones Tipo 3	No Aplica	No Aplica	No Aplica	Pavimentadas	Zona con servicios básicos
14	Vivienda	Construcciones Tipo 3	No Aplica	No Aplica	No Aplica	Pavimentadas	Zona con servicios básicos
11	Vivienda	Construcciones Tipo 3	No Aplica	No Aplica	No Aplica	Pavimentadas	Zona con servicios básicos
5	Vivienda	Construcciones Tipo 3	No Aplica	No Aplica	No Aplica	Pavimentadas	Zona con servicios básicos
16	Vivienda	Construcciones Tipo 3	No Aplica	No Aplica	No Aplica	Pavimentadas	Zona con servicios básicos
12	Vivienda	Construcciones Tipo 3	No Aplica	No Aplica	No Aplica	Pavimentadas	Zona con servicios básicos
15	Vivienda	Construcciones Tipo 3	No Aplica	No Aplica	No Aplica	Pavimentadas	Zona con servicios básicos
1	Vivienda	Construcciones Tipo 3	No Aplica	No Aplica	No Aplica	Pavimentadas	Zona con servicios básicos
10	Vivienda	Construcciones Tipo 3	No Aplica	No Aplica	No Aplica	Pavimentadas	Zona con servicios básicos
2	Vivienda	Construcciones Tipo 3	No Aplica	No Aplica	No Aplica	Pavimentadas	Zona con servicios básicos
3	Vivienda	Construcciones Tipo 3	No Aplica	No Aplica	No Aplica	Pavimentadas	Zona con servicios básicos
8	Vivienda	Construcciones Tipo 3	No Aplica	No Aplica	No Aplica	Pavimentadas	Zona con servicios básicos
6	Vivienda	Construcciones Tipo 3	No Aplica	No Aplica	No Aplica	Pavimentadas	Zona con servicios básicos
295	Vivienda	Construcciones Tipo 4	Comercial Barrial	No Aplica	No Aplica	Pavimentadas	Zona con servicios basicos complementarios
283	Vivienda	Construcciones Tipo 4	No Aplica	No Aplica	No Aplica	Pavimentadas	Zona con servicios basicos complementarios
296	Vivienda	Construcciones Tipo 4	No Aplica	No Aplica	No Aplica	Pavimentadas	Zona con servicios basicos complementarios
298	Vivienda	Construcciones Tipo 4	No Aplica	No Aplica	No Aplica	Pavimentadas	Zona con servicios basicos complementarios
285	Vivienda	Construcciones Tipo 4	No Aplica	No Aplica	No Aplica	Pavimentadas	Zona con servicios basicos complementarios
291	Vivienda	Construcciones Tipo 4	Comercial Barrial	No Aplica	No Aplica	Pavimentadas	Zona con servicios basicos complementarios
286	Vivienda	Construcciones Tipo 4	No Aplica	No Aplica	No Aplica	Pavimentadas	Zona con servicios basicos complementarios
284	Vivienda	Construcciones Tipo 4	Comercial Barrial	No Aplica	No Aplica	Pavimentadas	Zona con servicios basicos complementarios
299	Industria	Construcciones Tipo 4	Comercial Barrial	Industria Liviana	No Aplica	Pavimentadas	Zona con servicios basicos complementarios
288	Lotes Urbanizables	No Aplica	No Aplica	No Aplica	No Aplica	Peatonales	Zona con servicios básicos
287	Lotes Urbanizables	No Aplica	No Aplica	No Aplica	No Aplica	Sin Pavimentar	Zona con servicios basicos
292	Vivienda	Construcciones Tipo 3	Comercial Barrial	No Aplica	No Aplica	Sin Pavimentar	Zona con servicios basicos
289	Vivienda	Construcciones Tipo 3	No Aplica	No Aplica	No Aplica	Pavimentadas	Zona con servicios basicos complementarios

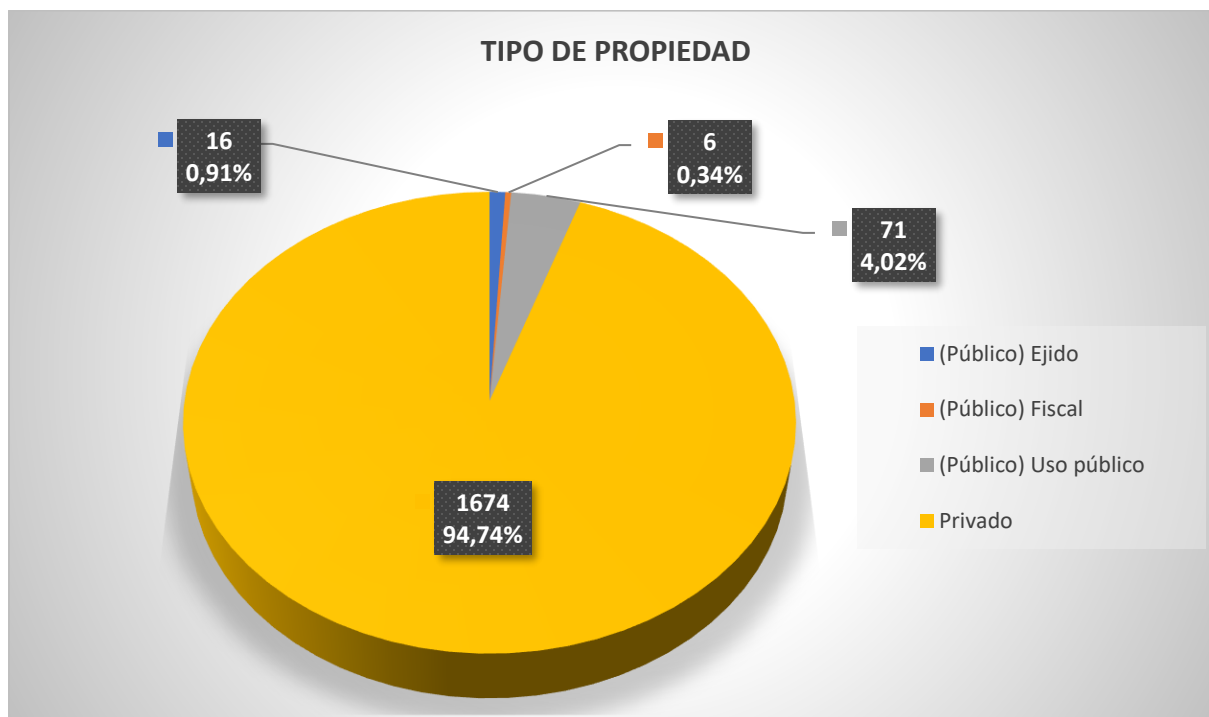
*Nota.* Información capturada de cada uno de los bienes inmuebles. Elaboración propia.

A partir de lo anterior, se llevó a cabo un análisis de la información, donde se organizaron los datos tanto para los usos actuales del suelo actuales como para los usos normativos, asignando a cada unidad predial su respectiva variable geoespacial, es así como se logró referenciar geográficamente los inmuebles con cada una de las características físicas y normativas capturadas en terreno y oficina respectivamente.

## 9.1 Análisis Catastral

Se determina que, de las 1767 unidades prediales objeto de estudio, el 94,74% corresponde a bienes de tipo privado, 4,01% a uso público, 0,34% a uso fiscal y 0,91% ejidos, lo anterior teniendo en cuenta la información de la Agencia Catastral de Cundinamarca.

**Figura 13.** Tipo de propiedad de acuerdo con información catastral



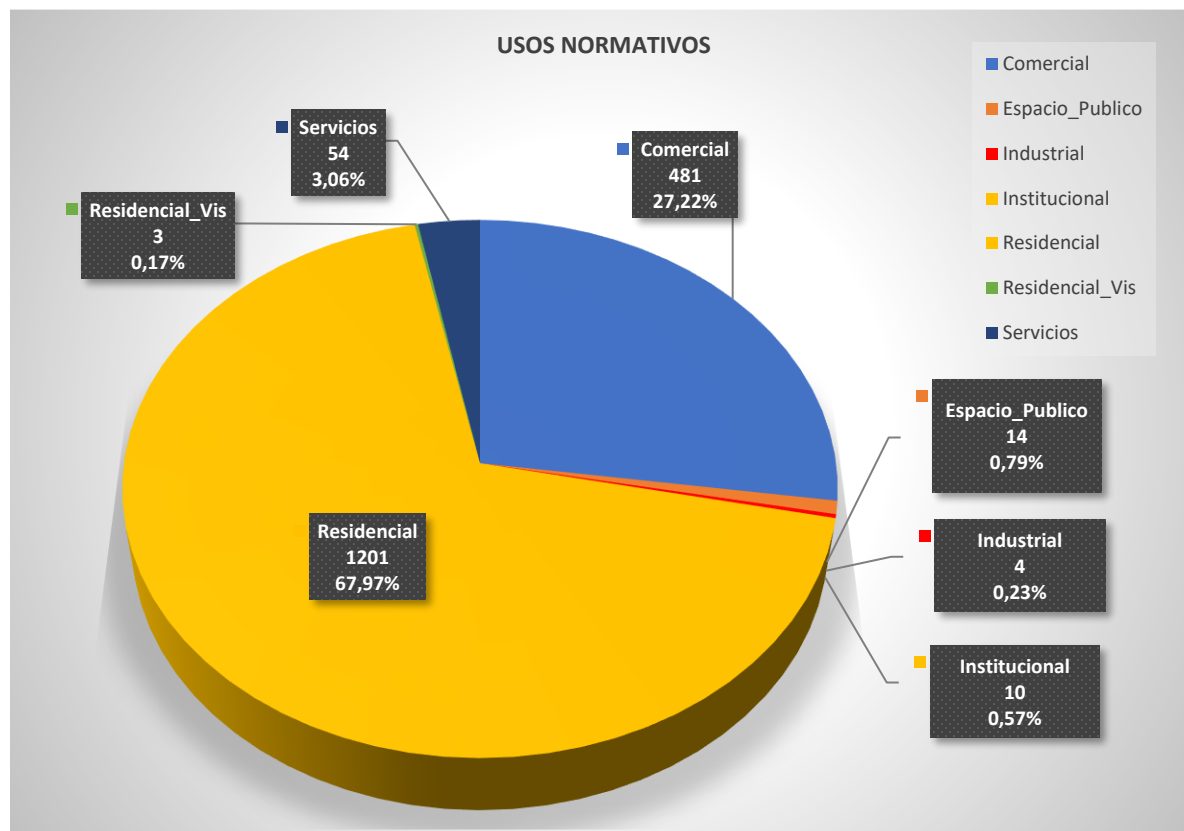
*Nota.* Distribución de los tipos de propiedad del casco urbano principal. Elaboración propia.

## 9.2 Análisis Uso Normativo del Suelo

Del análisis de los usos normativos, se identifica que el 67,97% corresponde a uso residencial, el 27,22% corresponde a uso comercial, el 3,06% a servicios, 0,79% en espacio público, 0,57% institucional, 0,23% industrial y 0,17% Residencial Vis.

Esto permite identificar que el casco urbano municipal, se caracteriza primariamente por una zonificación residencial. Lo anterior implica que esta zona, si bien es el punto de encuentro de transacción de bienes y servicios del municipio, busca conservar y consolidar infraestructura y servicios para sus habitantes, a través de una planificación urbana controlada en el sentido de regular usos de actividades industriales y comerciales de gran escala.

**Figura 14.** Usos normativos del acuerdo municipal N.º 13 de 2021



*Nota.* Distribución porcentual de los usos normativos del casco urbano principal de acuerdo con el EOT vigente. Elaboración propia

Como complemento se elaboró un mapa de apoyo a la información, que se presenta en la Figura 15. *Plano uso normativo*, con el propósito de analizar geográficamente los datos. De este modo, se identificó que, de acuerdo con los usos normativos, el área comercial se localiza principalmente en la zona noroeste del casco urbano, en proximidades del parque central; así mismo, en dicha área se encuentra concentrado el uso de suelo de servicios, encontrando otras áreas hacia el norte y oriente del casco urbano. El uso de espacio público se localiza en el centro y sur del casco, mientras que la zona industrial se identifica principalmente al sureste. En cuanto al área institucional se encuentra dispersa, con mayor presencia en el centro y oriente.

Finalmente, se identificó que el área residencial VIS se concentra en el suroeste, mientras que el área residencial, que es la predominante, se encuentra principalmente en la periferia del casco urbano por sus cuatro puntos cardinales.

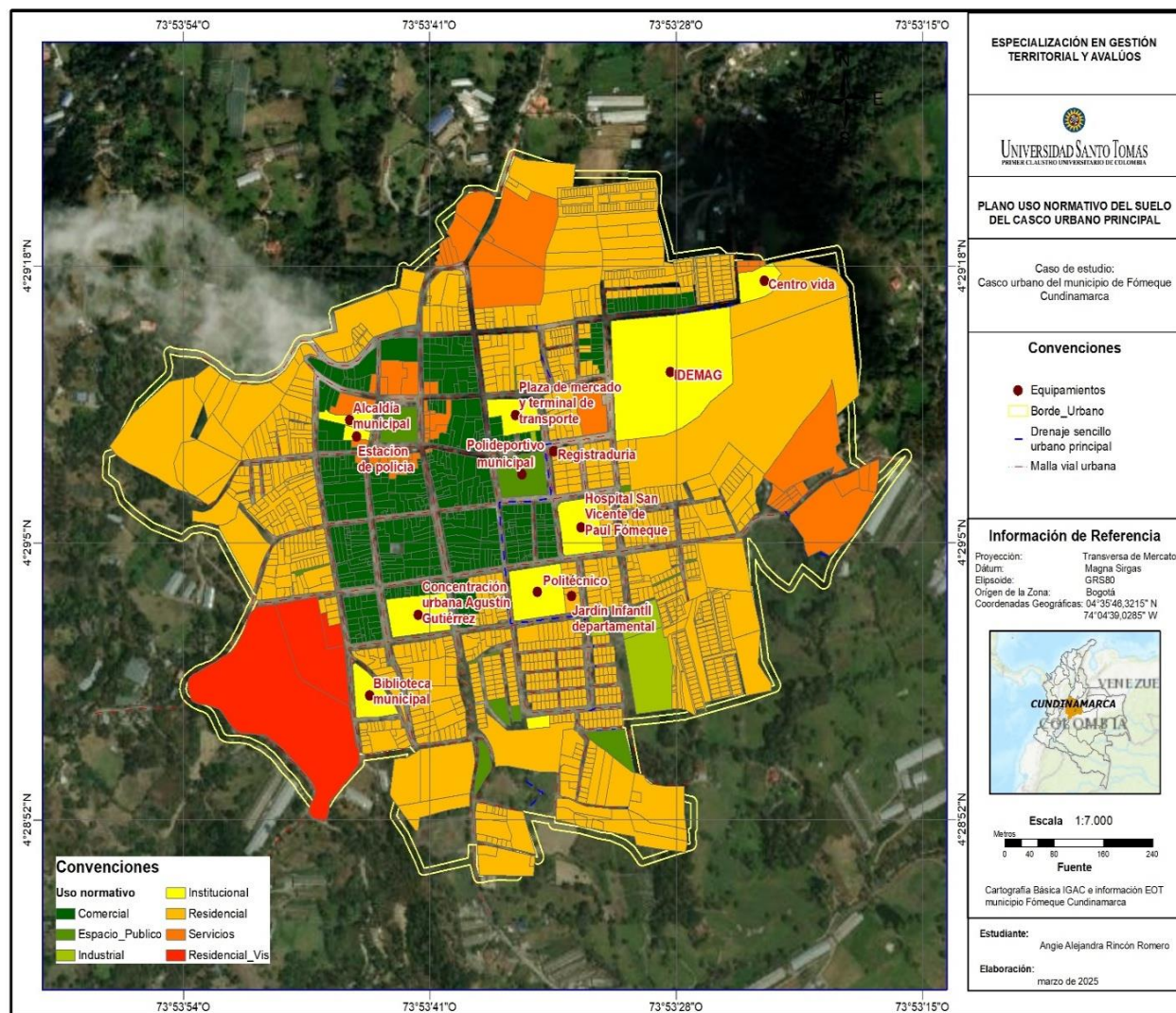
Lo anterior evidencia que la propuesta de ordenamiento del uso del suelo normativo del casco urbano del Acuerdo N.º 13 de 2021, busca conformar un territorio estructurado y funcional donde el acceso a suministros y servicios se encuentra consolidado en un punto estratégico, que a su vez se ve circundado por los usos institucionales y todos los anteriores rodeados por el uso residencial, que tiene predominancia en la normativa adoptada.

Finalmente, la normatividad incluye un área de suelo VIS, que propende por el desarrollo y adopción de las normas urbanísticas de uso y aprovechamiento del suelo, mostrando que el modelo territorial busca la consolidación e integridad, donde todos tengan acceso a condiciones de bienes y servicios.

Se aclara que, en las periferias este, oeste y sur, hay zonas dentro del perímetro del casco urbano principal en las que no se evidencian predios formados catastralmente. Por lo tanto, dichas zonas no son objeto de análisis.

**Figura 15.** Plano uso normativo del suelo ajustado a la capa catastral

## Apéndice A



*Nota.* Plano del uso del suelo normativo a partir de unidades prediales catastrales y perímetro principal urbano del EOT, Acuerdo N.º 13 de 2021. Elaboración propia.

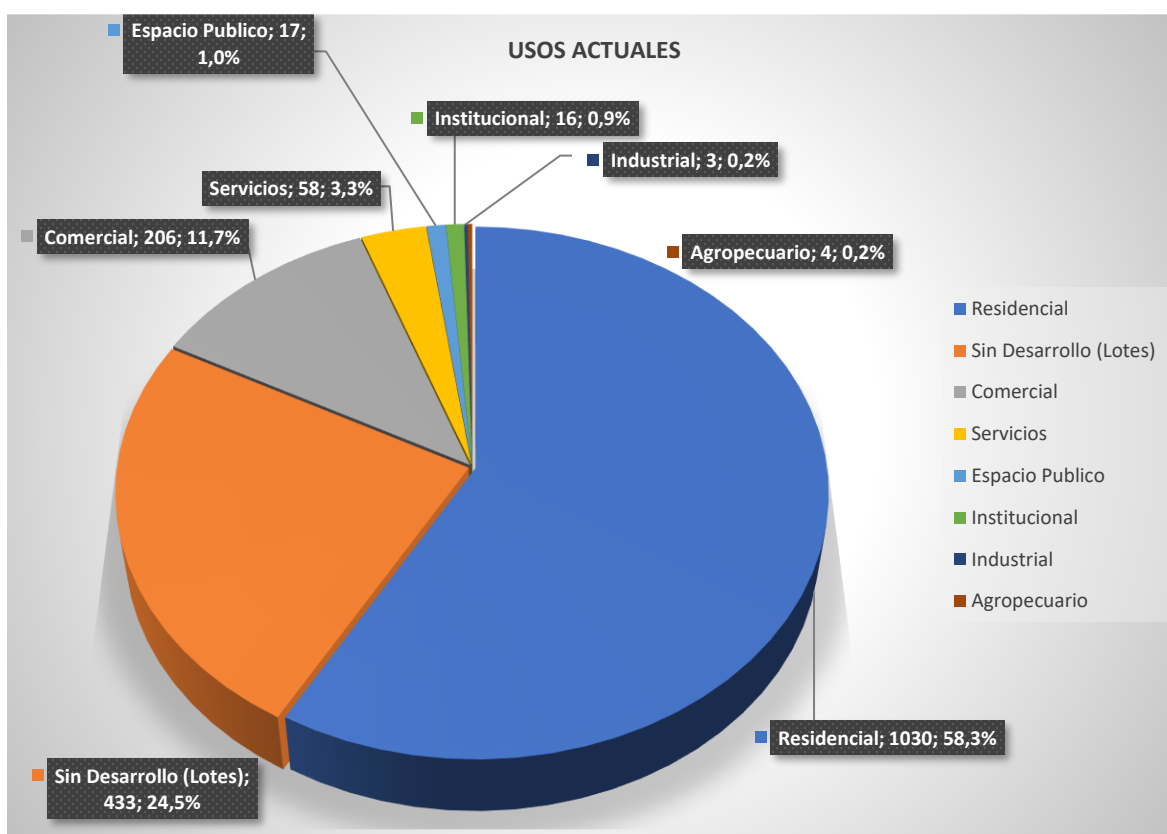
### 9.3 Análisis Uso Actual de Suelo

Para la captura de información del uso actual del suelo se utilizó el formulario de google docs. como fuente de recopilación de datos, tomando como base la información analizada

previamente en oficina. Así mismo y de acuerdo con la realidad territorial, se evidencia que en una unidad predial puede existir más de un uso del suelo; por tanto, en el desarrollo de la clasificación principal, se toma el de mayor predominancia en dicha unidad.

De acuerdo con el trabajo realizado en campo, se identificó y clasificó que los usos evidenciados en un 58,03% corresponde a residencial, el 11,7% comercial, 3,3% de servicios, 1,0% espacio público, 0,9% institucional, 0,2% industrial, 0,2% agropecuario y 24,5% lotes (sin desarrollo).

**Figura 16.** Información capturada de usos actuales del suelo.



*Nota.* Distribución porcentual de los usos actuales del casco urbano principal. Elaboración propia

A continuación, se muestran imágenes que sirven de referencia a la información anteriormente relacionada.

**Figura 17.** *Recorrido predial clasificación de usos evidenciados.*



Residencial



Residencial



Residencial



Residencial



Lotes (Sin Desarrollo)



Lotes (Sin Desarrollo)



Institucional – Colegio Departamental



Institucional – Colegio



Institucional - Alcaldía Municipal



Comercial



Comercial



Espacio Público



Servicios – Notaria Pública



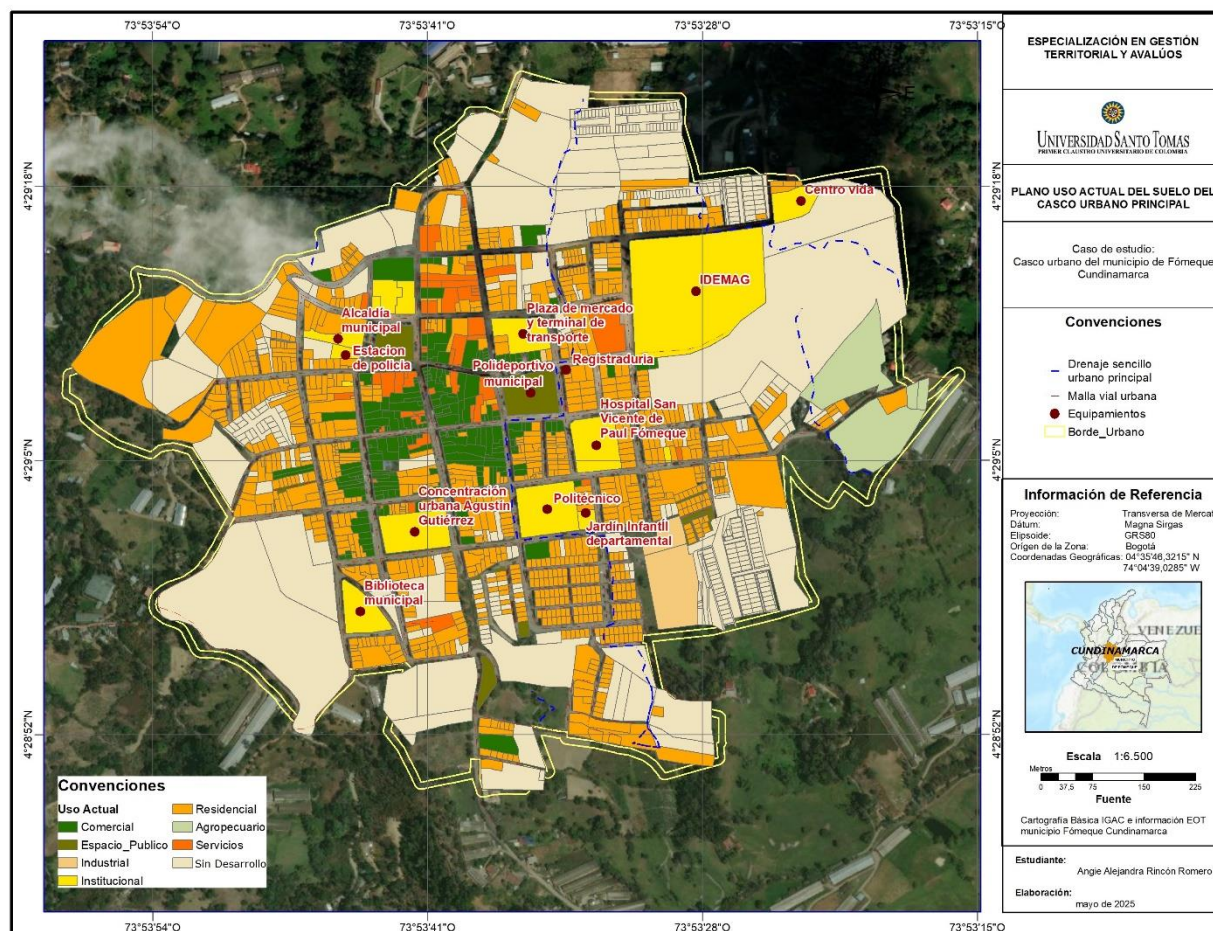
Servicios- Hotel

*Nota.* Fotografías tomadas en recorrido predial. Elaboración propia.

Se elaboró un mapa de apoyo Figura 18. *Plano uso actual del suelo* , donde se identificó que, de acuerdo con el recorrido predial, el área comercial al igual que en los usos normativos predomina en la zona noroeste del casco urbano; así mismo, en dicha área se encuentra primariamente el uso de suelo de servicios. El uso de espacio público se ubica especialmente en el centro del casco urbano, mientras que la zona industrial se identifica principalmente al sureste;

el área institucional se encuentra dispersa. Finalmente, se observó un área considerable de lotes (Sin Desarrollo), los cuales se encuentran dispersas a lo largo de todo el casco urbano.

**Figura 18.** Plano uso actual del suelo



*Nota.* Plano generado del uso del suelo actual a partir de unidades prediales catastrales y perímetro principal urbano del EOT (Acuerdo N° 13 de 2021). Elaboración propia.

Como se pudo observar, fue posible la consolidación en una única base geográfica, que permitió asignar a cada unidad predial la información de uso normativo y uso actual del suelo.

## 9.4 Análisis de otras Variables

### 9.4.1 Variable Vías

Respecto de las vías del casco urbano, se identificó que la malla vial en la zona comercial y de servicios del municipio se encuentra en estado aceptable; no obstante, en sectores de alto tráfico como la plaza de mercado o la plaza del tomate, presenta deterioros significativos. Así mismo, en la periferia, donde se ubica una gran cantidad de la zona residencial, se observa que no existen áreas pavimentadas o que se presenta un deterioro notable, lo que permite inferir que se requiere mayor control e inversión en su mantenimiento, con énfasis en estas zonas.

**Figura 19.** Estado de la malla vial del casco urbano



Sin vías físicas



Vía Pavimentada



Vía principal de acceso al casco urbano  
Pavimentada



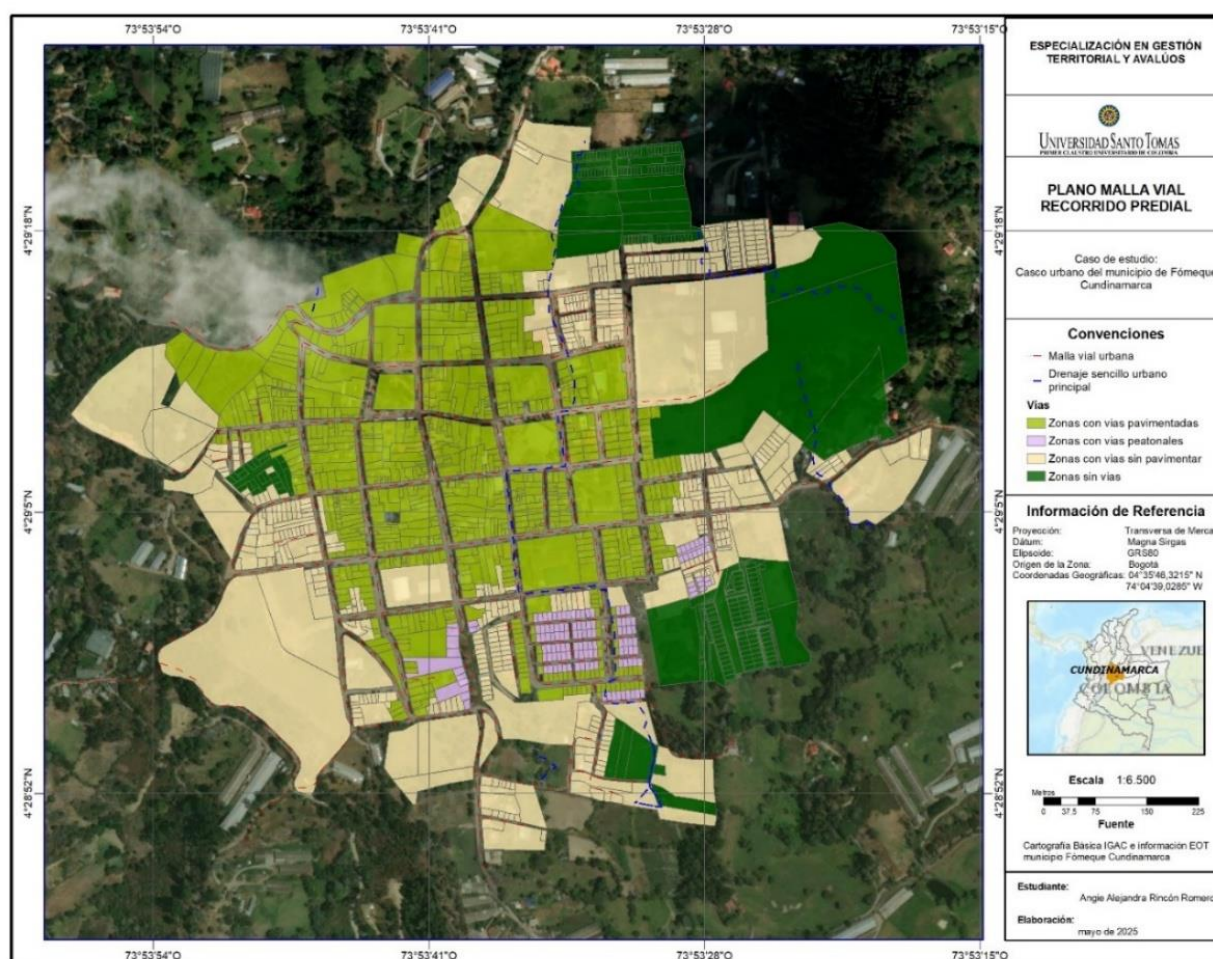
Vía zona residencial sin pavimentar, en  
estado regular

*Nota.* Fotografías capturadas en recorrido predial. Elaboración propia.

Para entender la manera en que se encuentra esta variable física en el contexto del casco urbano, se generó salida gráfica de apoyo a la información Figura 20. *Plano malla vial casco urbano principal.* Se identifica que la zona céntrica y hacia el oeste son las áreas que cuentan con vías pavimentadas en aproximadamente un 49%. Es importante aclarar que algunas de estas calles se encuentran en un alto deterioro, principalmente las que conectan con zonas de comercio de alimentos producidos en el municipio. La periferia del casco urbano se encuentra en su totalidad sin pavimentar en un aproximado de 30%. Hay zonas, principalmente hacia la periferia este, que no cuentan con vías, lo que representa un 13% aproximado, sin embargo, una vez revisada la información catastral y del EOT, se destaca que estas áreas muestran una clara división predial que incluye las respectivas áreas de tránsito vial, lo que permite inferir que dichas áreas se encuentran dentro de las proyecciones de desarrollo municipal. Finalmente, se encuentra en un 8% vías que se clasificaron como peatonales.

Lo anterior, deja en evidencia que el municipio debe prestar mayor atención e inversión en infraestructura a las zonas periféricas en materia vial, las cuales, si bien, no se encuentran dentro de las áreas de bienes y servicios principales, requieren atención, dado que evidencian una falta de aplicación de planificación y ejecución urbana. Como se puede corroborar, aproximadamente el 30% del área urbana principal no cuenta con vías pavimentadas, lo que no promueve un desarrollo equitativo, ya que dicha variable aumenta las brechas de desigualdad social e inequidad territorial.

**Figura 20.** Plano malla vial casco urbano principal.



*Nota.* Clasificación de la infraestructura vial. Elaboración propia.

#### 9.4.2 Variable Servicios Públicos

Consultado el Sistema Único de Información de Servicios Públicos Domiciliarios (2021), se identificó que para el año 2024, la cobertura del área urbana para acueducto y alcantarillado es del 100% y en aseo del 99,64%.

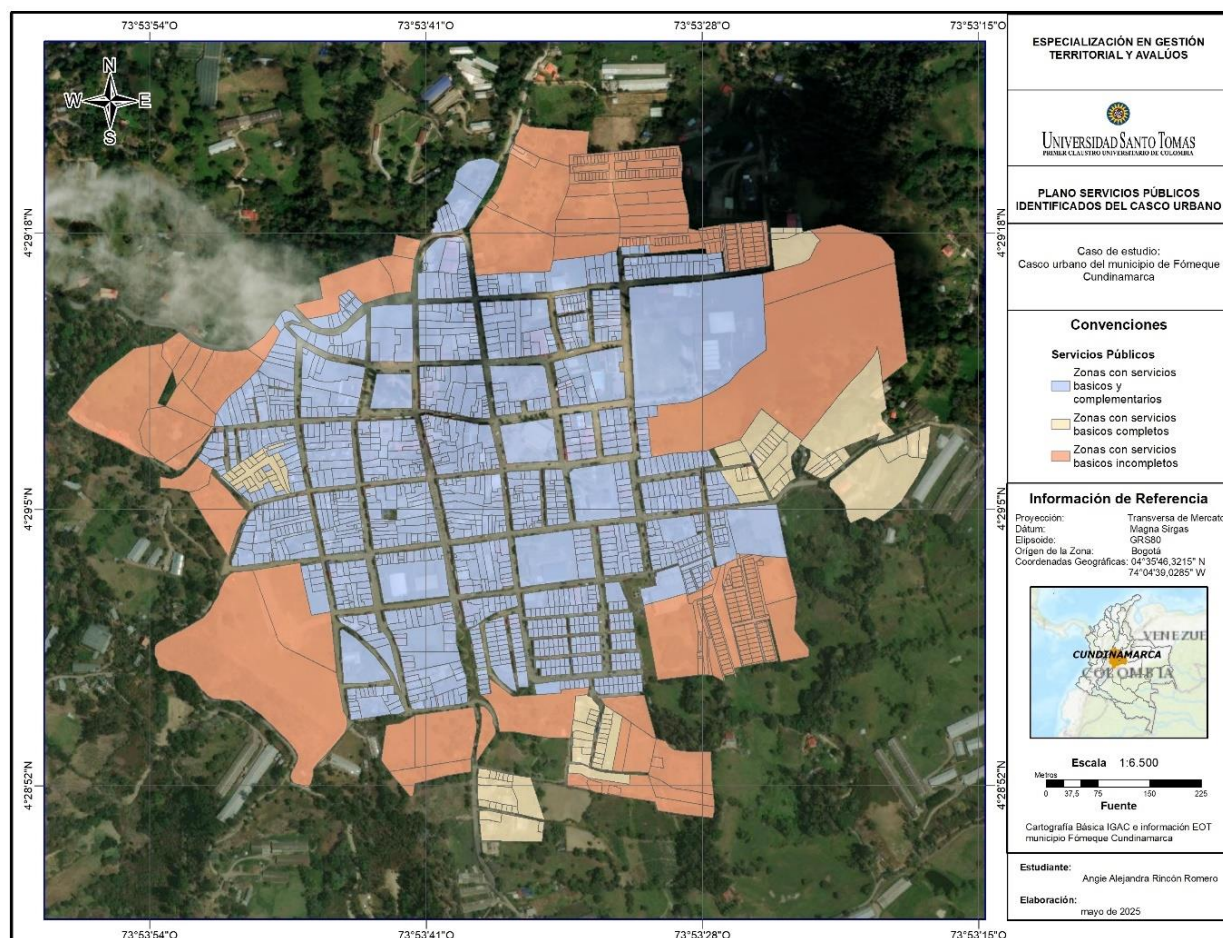
En lo que respecta al servicio público de energía por cableado, no fue posible evidenciarlo en lotes de mediana y gran extensión que se encuentran a la periferia del casco urbano, sin embargo y de acuerdo con lo anteriormente enunciado, tiene la posibilidad de realizar su conexión. Por tanto, respecto de los servicios públicos, es preciso indicar que la totalidad del casco urbano cuenta al menos con un servicio público básico.

**Figura 21.** *Servicios públicos domiciliarios.*



*Nota.* Toma propia.

**Figura 22.** Plano variable servicios públicos casco urbano Fómeque.



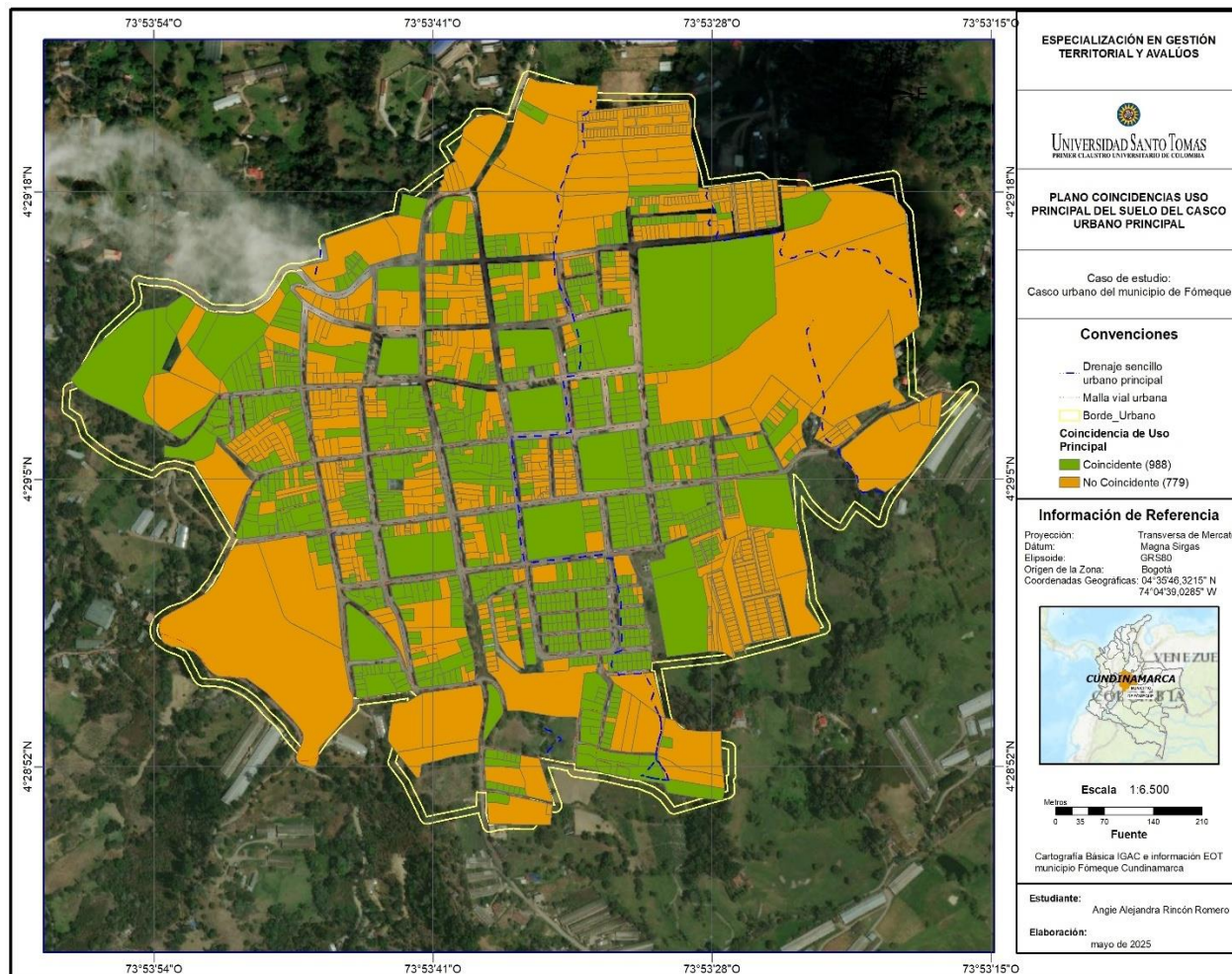
*Nota.* Plano con la clasificación de la infraestructura vial de acuerdo con recorrido predial.

Elaboración propia.

## 9.5 Integración y Análisis de la Información

Clasificadas y analizadas las variables de manera individual, se realizó el cruce de las unidades prediales, encontrando que el 44% (779 unidades) de los usos actuales no coincide con el uso normativo principal, mientras que el 56% (988 unidades) de los usos actuales encuentra una coincidencia directa.

**Figura 23.** Plano coincidencias de usos de suelo principal actual y normativo



*Nota.* Plano con información de convergencias y divergencias de usos de suelo normativo y actual para el casco urbano principal de Fomeque. Elaboración propia.

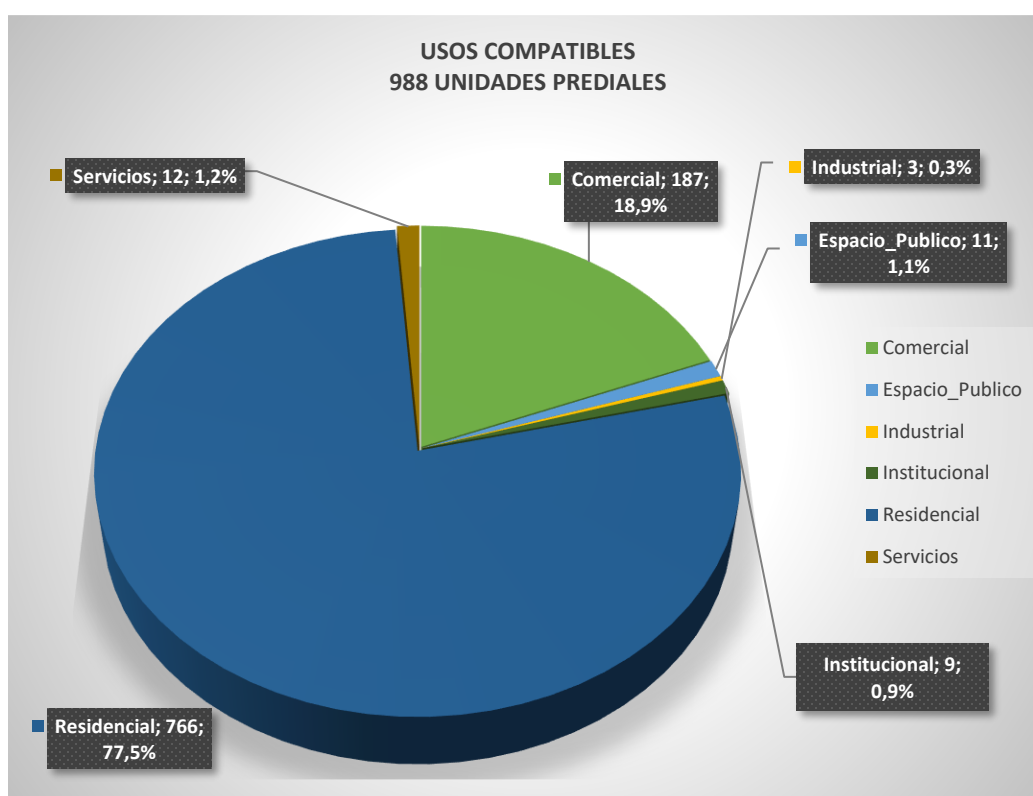
### 9.5.1 Categorización de las Unidades Prediales con Usos Principales Convergentes.

La información permite evidenciar que se encuentra compatibilidad en 988 unidades prediales, el centro del casco urbano del municipio es el que mayor presenta coincidencia, esto puede deberse a que representa principalmente el centro de las transacciones comerciales y de bienes y servicios, evidenciando una consolidación del espacio urbano que ha sido reforzada a

través del tiempo en los instrumentos de planificación. Se identificó que los usos convergentes que mayor muestra representan son el residencial en un 77,5% y el uso comercial en un 18,9%, estos 2 usos contienen el 96,4% de la totalidad de la muestra analizada.

A continuación, se evidencian los datos que presentan coincidencia según su uso, cumpliendo así con la planificación territorial planteada por el municipio.

**Figura 24.** *Usos actuales y normativos compatibles*



*Nota.* Tabla con información de usos compatibles encontrados. Elaboración propia.

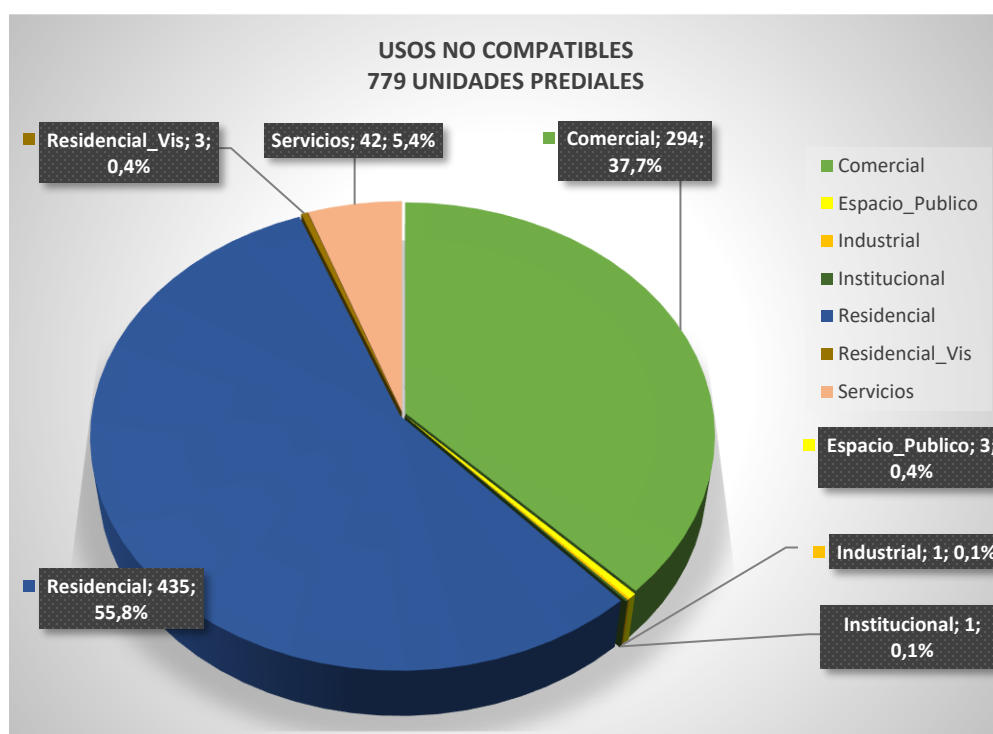
### 9.5.2 *Categorización de las Unidades Prediales con Usos Principales Divergentes.*

La información permite identificar que se encuentra divergencia en 779 unidades prediales. Analizados los usos, se ha identificado que las áreas que mayor incompatibilidad

presentan son las que se encuentran en la periferia del casco urbano, hacia las zonas que presentan lotes sin desarrollo y que se encuentran en áreas residenciales no urbanizadas.

Se procede a identificar los usos normativos donde se encuentran dichas unidades prediales, con el fin de analizarlo respecto del uso actual principal, identificando que, los usos que mayor divergencia presentan en la muestra son el comercial en un 37,7%, el uso residencial en un 55,8% y el de servicios en un 5,4%, estos 3 usos contienen el 98,9% de la totalidad de la muestra analizada.

**Figura 25.** *Usos normativos principales no coincidentes*



*Nota.* Tabla con información de usos principales no compatibles directamente. Elaboración propia.

A partir de la información mencionada, se llevó a cabo un análisis, que identifico por cada uso normativo principal, las unidades prediales divergentes con su uso actual.

**Tabla 11.** *Análisis de usos principales normativos y actuales no coincidentes*

Usos comparativos	Conteo	% Respecto Uso Normativo
<b>Comercial</b>	<b>294</b>	<b>37,7%</b>
Institucional	1	0,3%
Residencial	244	83,0%
Servicios	39	13,3%
Sin Desarrollo	10	3,4%
<b>Espacio Público</b>	<b>3</b>	<b>0,39%</b>
Sin Desarrollo	3	100,0%
<b>Industrial</b>	<b>1</b>	<b>0,13%</b>
Sin Desarrollo	1	100,0%
<b>Institucional</b>	<b>1</b>	<b>0,13%</b>
Sin Desarrollo	1	100,0%
<b>Residencial</b>	<b>435</b>	<b>55,84%</b>
Comercial	13	3,0%
Espacio Público	6	1,4%
Institucional	3	0,7%
Servicios	7	1,6%
Sin Desarrollo	406	93,3%
<b>Residencial Vis</b>	<b>3</b>	<b>0,39%</b>
Sin Desarrollo	3	100,0%
<b>Servicios</b>	<b>42</b>	<b>5,39%</b>
Agropecuario	4	9,5%
Comercial	6	14,3%
Institucional	3	7,1%
Residencial	20	47,6%
Sin Desarrollo	9	21,4%
<b>Total general</b>	<b>779</b>	<b>100%</b>

*Nota.* Tabla con información de divergencias de usos normativos principales de acuerdo con el uso actual principal encontrado. Elaboración propia.

Los datos identifican que se encuentran 294 bienes de uso normativo comercial no coincidentes, de los cuales se presenta mayor divergencia con el uso actual residencial en un 83%. Los usos normativos de espacio público, industrial, institucional y residencial VIS cuentan con una discrepancia del 100% con el uso actual denominado “sin desarrollo”. El uso principal normativo residencial identifica 435 bienes divergentes, de los cuales el 93,3% corresponde al uso actual denominado “sin desarrollo”. Finalmente, el uso normativo de servicios cuenta con 42 bienes inmuebles que difieren, de los cuales el 47,6% son con el uso actual residencial.

### 9.5.2.1 Análisis del Suelo Actual “Sin Desarrollo”

Como se evidencia en la Tabla 11. *Análisis de usos principales normativos y actuales no coincidentes*; se encuentra el uso actual denominado “sin desarrollo”, que corresponde a lotes de terreno identificados. Lo anterior indica que dichas unidades prediales no han sido desarrolladas; por tanto, no es posible realizar una verificación de cumplimiento de usos normativos. Analizada la información de los lotes, se verifica que estos se encuentran en todos los usos normativos, para un total de 433 unidades prediales, lo que representa el 24,5% de los 1767 predios analizados.

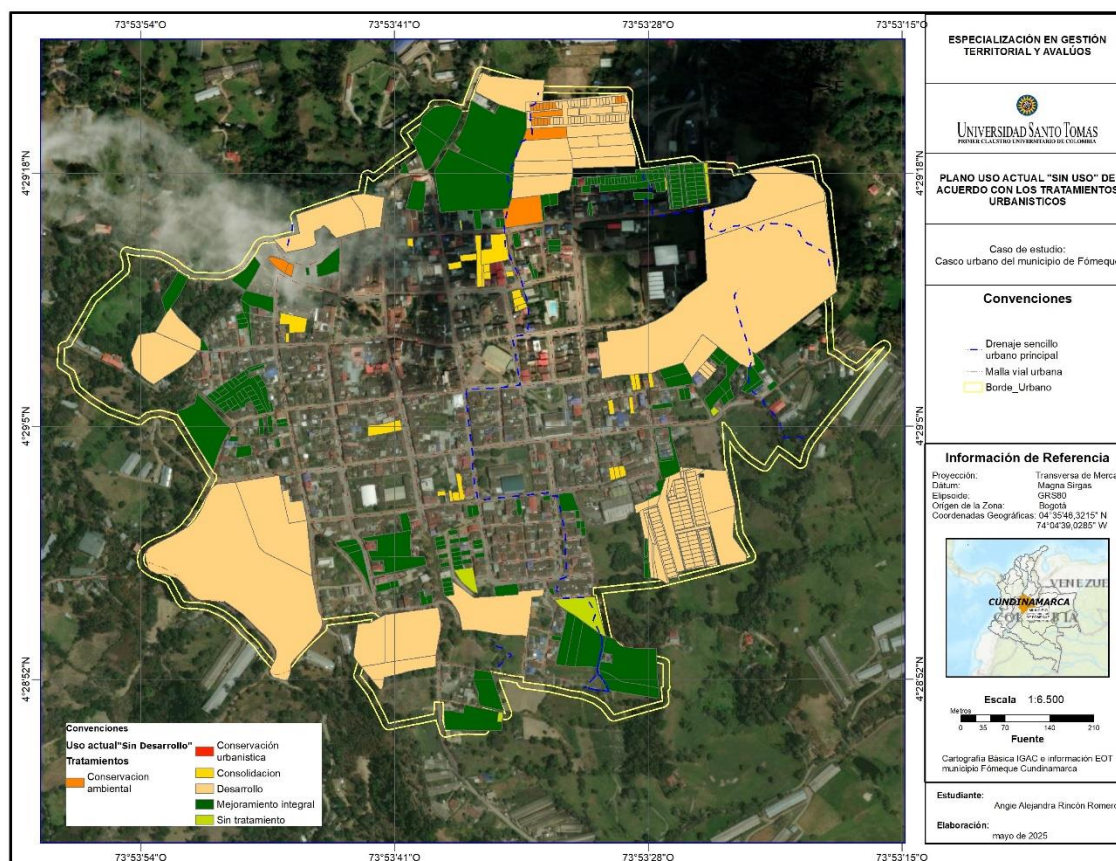
**Tabla 12.** *Análisis de usos normativos para el uso actual “Sin desarrollo”*

Usos normativos no coincidentes con uso actual "Sin Desarrollo"	Conteo	% de Uso
Comercial	10	2,3%
Espacio Publico	3	0,7%
Industrial	1	0,2%
Institucional	1	0,2%
Residencial	406	93,8%
Residencial Vis	3	0,7%
Servicios	9	2,1%
<b>Total</b>	<b>433</b>	<b>100%</b>

*Nota.* Tabla con información de divergencias de usos normativos respecto del uso actual “Sin desarrollo”. Elaboración propia.

En complementación, se toma el Acuerdo N.º 13 de 2021, donde se revisa el PLANO UFF No 3. “Tratamientos urbanísticos”. Cruzando la información, se identificó que el 38,3% de las unidades prediales de uso actual “sin desarrollo” recae en tratamiento de desarrollo, el 48% en mejoramiento integral, el 6,5% en consolidación, el 5,1% en conservación ambiental y el 2,1% no fue posible clasificarlo, ya que no recae en ningún tratamiento de acuerdo con la información analizada.

**Figura 26.** Plano uso actual “Sin Desarrollo” de acuerdo con tratamientos urbanísticos



*Nota.* Plano con información del uso actual sin desarrollo, clasificado según los tratamientos urbanísticos. Elaboración propia.

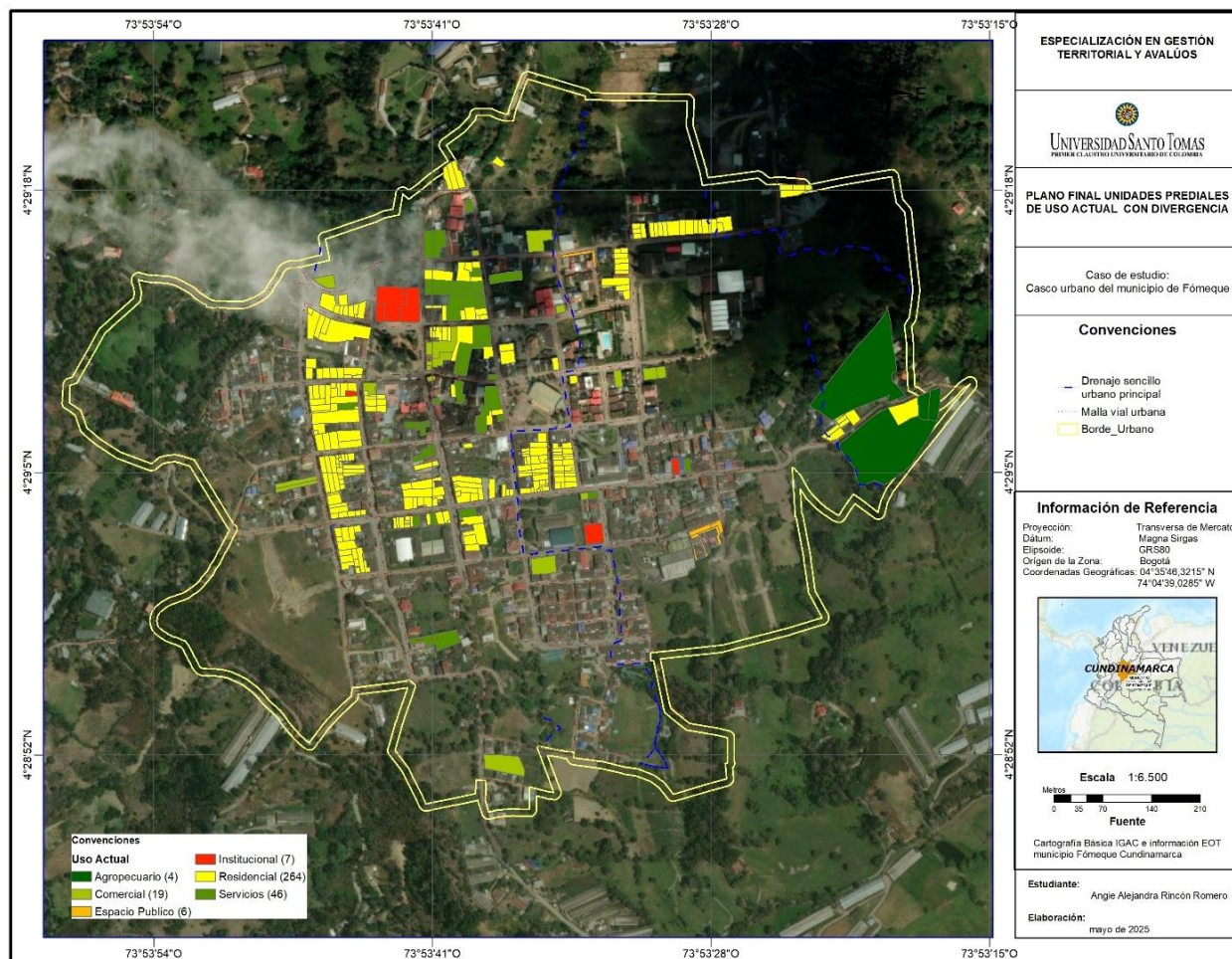
Se puede identificar que todos los usos normativos vigentes cuentan con al menos una unidad predial sin desarrollar. Estos datos evidencian que la mayoría del suelo sin desarrollo cuenta con una vocación residencial, con un 93,8%. Además, el 86,3% de las unidades prediales se asocian a los tratamientos de desarrollo y mejoramiento integral, lo cual infiere que la planificación territorial, principalmente está buscando un crecimiento urbano residencial enfocado en la periferia. Para cumplir con las propuestas de desarrollo y las necesidades de los habitantes, es de importancia que se adecue infraestructura óptima, principalmente una malla vial óptima, que garantice un adecuado acceso a bienes y servicios.

#### **9.5.2.2 Depuración Final para los Usos Principales Divergentes**

Teniendo en cuenta lo anterior, el uso actual “Sin desarrollo” no puede ser comparado con la normatividad vigente, dado que no encuentra una clasificación confrontable y solo es posible analizarlo a través de los tratamientos urbanísticos y sus características.

Finalmente, al depurar los 433 bienes de la muestra de suelo actual denominado “sin desarrollo”, se identifica que quedan 346 unidades que sí cuentan con un uso actual clasificable y presentan divergencia con el uso normado principal.

**Figura 27.** Plano final unidades prediales de uso actual con divergencia



*Nota.* Plano con información final de los 346 usos actuales divergentes. Elaboración propia

### 9.5.3 Categorización de las Unidades Prediales Divergentes en Usos Prohibidos.

Identificada la muestra final de 346 unidades prediales no compatibles entre el uso principal actual y normativo, se procede a verificar si los usos actuales depurados pueden encontrarse en la clasificación de usos prohibidos. De no hallarse en este grupo, esto indicaría

que su uso actual podría estar contemplado en los usos compatibles o condicionados, los cuales están normados para la zona urbana del municipio.

Según el acuerdo N.º 13 del 2021 del municipio de Fómez, Cundinamarca, se identifica que los usos principales, usos compatibles, usos condicionados y usos prohibidos se tipifican por los distintos tratamientos urbanos, los cuales, de acuerdo con el título V. Tratamientos, Artículo 87 “Tratamientos Urbanos”, se clasifican en conservación ambiental, conservación, consolidación, desarrollo y mejoramiento integral (pág. 121).

Así las cosas, se procede a realizar el cruce espacial de los tratamientos urbanísticos según lo identificado en el PLANO UFF No. 3. “Tratamientos Urbanísticos” (2021). La información identifica que, de la muestra de 346 unidades prediales, el 62,4% corresponde a consolidación, el 29,8% a mejoramiento integral, el 6,6% a conservación urbanística y el 0,3% a conservación ambiental; es importante resaltar que 3 unidades prediales correspondientes al 0,9% de la muestra, caen en áreas que no cuentan con un tratamiento urbanístico adoptado en la normatividad estudiada. A continuación, se identifican las unidades prediales según su tratamiento urbanístico y el uso normativo principal permitido. Para cada uno de estos usos, se clasifica su uso actual principal acorde a lo evidenciado en territorio.

**Tabla 13.** *Clasificación de tratamientos urbanísticos por uso normativo y usos actuales principales capturados.*

Tratamiento Urbanístico (Uso Normativo y Actual)	Conteo	Porcentaje (%)
<b>Conservación ambiental</b>	<b>1</b>	<b>0,3%</b>
Normativo Residencial	1	100%
Actual Comercial	1	
<b>Conservación urbanística</b>	<b>23</b>	<b>6,6%</b>

<b>Normativo Comercial</b>	<b>9</b>	<b>39%</b>
Actual Residencial	3	
Actual Servicios	6	
<b>Normativo Servicios</b>	<b>14</b>	<b>61%</b>
Actual Comercial	6	
Actual Institucional	3	
Actual Residencial	5	
<b>Consolidación</b>	<b>216</b>	<b>62,4%</b>
<b>Normativo Comercial</b>	<b>203</b>	<b>94%</b>
Actual Institucional	1	
Actual Residencial	170	
Actual Servicios	32	
<b>Normativo Residencial</b>	<b>13</b>	<b>6%</b>
Actual Comercial	6	
Actual Institucional	3	
Actual Servicios	4	
<b>Mejoramiento integral</b>	<b>103</b>	<b>29,8%</b>
<b>Normativo Comercial</b>	<b>71</b>	<b>69%</b>
Actual Residencial	71	
<b>Normativo Residencial</b>	<b>14</b>	<b>14%</b>
Actual Comercial	6	
Actual Espacio Público	5	
Actual Servicios	3	
<b>Normativo Servicios</b>	<b>18</b>	<b>17%</b>
Actual Agropecuario	3	
Actual Residencial	15	
<b>Sin tratamiento</b>	<b>3</b>	<b>0,9%</b>
<b>Normativo Comercial</b>	<b>1</b>	<b>33%</b>
Actual Servicios	1	
<b>Normativo Residencial</b>	<b>1</b>	<b>33%</b>
Actual Espacio Publico	1	
<b>Normativo Servicios</b>	<b>1</b>	<b>33%</b>
Actual Agropecuario	1	
<b>Total general</b>	<b>346</b>	<b>100%</b>

*Nota.* Tabla con información de tratamientos y usos, en el escenario en que el uso normativo principal, es distinto del uso actual capturado. Elaboración propia.

Cruzada la información, se consulta el acuerdo municipal, para identificar cada tratamiento urbanístico en relación con su uso normativo, identificando los usos prohibidos con los que cuenta. Finalmente, se clasifica los usos actuales que se encuentran dentro de las categorías de usos prohibidos.

### 9.5.3.1 Tratamiento de Consolidación y Mejoramiento Integral.

Revisada la información del acuerdo municipal, se identifica que se tienen las mismas clasificaciones de uso para los tratamientos de consolidación y mejoramiento integral. De esta manera, se agrupan, identificando 319 unidades prediales.

**Tabla 14.** *Usos normativos por tratamientos urbanísticos de consolidación y mejoramiento integral*

Tratamientos Urbanísticos de Consolidación y Mejoramiento Integral y sus usos normativos	Conteo
Normativo Comercial	274
Normativo Residencial	27
Normativo Servicios	18
<b>Total</b>	<b>319</b>

*Nota.* Tabla con la clasificación de los tratamientos urbanísticos de consolidación y mejoramiento integral para cada uso normativo coincidente. Elaboración propia.

#### 9.5.3.1.1 Uso Normativo Residencial

De acuerdo con el título V. Tratamientos, Artículo 97 “*Normas urbanísticas para área o predio urbanizado en tratamiento de consolidación y mejoramiento integral para uso residencial*” (Acuerdo N° 13 de 2021, pág. 129), se indica que el tratamiento de consolidación y

tratamiento de mejoramiento integral se encuentran agrupados para la compatibilidad de sus usos.

**Figura 28.** *Tratamiento de consolidación y mejoramiento integral para uso residencial*

**ARTÍCULO 97. NORMAS URBANÍSTICAS PARA ÁREA O PREDIO URBANIZADO EN TRATAMIENTO DE CONSOLIDACION Y MEJORAMIENTO INTEGRAL PARA USO RESIDENCIAL.** son los sectores antiguos del área urbana que con fundamento en planos de loteo, urbanísticos, topográficos y/o de licencias de construcción expedidas o aprobados por las autoridades competentes deslindaron los espacios públicos y privados y actualmente cuentan con infraestructura vial y de prestación de servicios públicos que posibilita su desarrollo por construcción y los considerados urbanizados las áreas o predios en los que se culminaron las obras de infraestructura de redes, vías locales, parques y equipamientos definidas en las licencias urbanísticas y se hizo entrega de ellas a las autoridades competentes. Las áreas útiles de los terrenos urbanizados podrán estar construidas o no.

Se establece el siguiente régimen de usos para las áreas de uso residencial en tratamiento de consolidación o tratamiento de mejoramiento integral:

USOS PARA LAS ZONAS DE USO RESIDENCIAL EN TRATAMIENTO DE CONSOLIDACIÓN O EN TRATAMIENTO DE MEJORAMIENTO INTEGRAL	
Uso principal	Vivienda unifamiliar, vivienda bifamiliar en densidad media apareadas y/o continuas, agrupaciones o conjuntos de vivienda, continuos o aislados
Usos compatibles	Comercio Grupo 1, Servicios Grupo 1, Comercio Recreativo Grupo 1, Institucional Grupo 1 Vivienda unifamiliar, bifamiliar en densidad baja apareadas y/o continuas, agrupaciones o conjuntos de vivienda, continuos o aislados
Usos condicionados	Comercio Grupo 2 y 3, Servicios Grupos 2,3,4,5,6,7,8,9, Comercio Recreativo Grupo 2,3 y 4, vivienda unifamiliar, bifamiliar multifamiliar de densidad alta y vivienda de interés social apareadas y/o continuas, agrupaciones o conjuntos de vivienda, continuos o aislados
Usos prohibidos	Comercio Grupo 4, Servicios Grupo 10,11 y 12, Comercio Recreativo Grupo 5, Institucional Grupo 2 y 3, Industria Grupo 1 y 2.

*Nota.* Régimen de usos residenciales para el tratamiento de consolidación y el tratamiento de mejoramiento integral. Tomado de *Título V. Tratamientos, Artículo 97* (Acuerdo N° 13 de 2021, pág. 129).

Se procede a analizar 27 unidades prediales de uso normativo residencial, los cuales presentan como uso actual principal, los usos de comercio (12), institucional (3), servicios (7) y espacio público (5).

Revisados los usos prohibidos, se encontró que, de las 27 unidades prediales, 18 no se encuentran clasificadas en usos prohibidos, 5 corresponden a uso actual espacio público y 4 si recaen dentro de los usos prohibidos.

**Tabla 15.** Comparativa entre el uso de suelo normativo residencial y los usos actuales para los tratamientos urbanísticos de consolidación y mejoramiento integral.

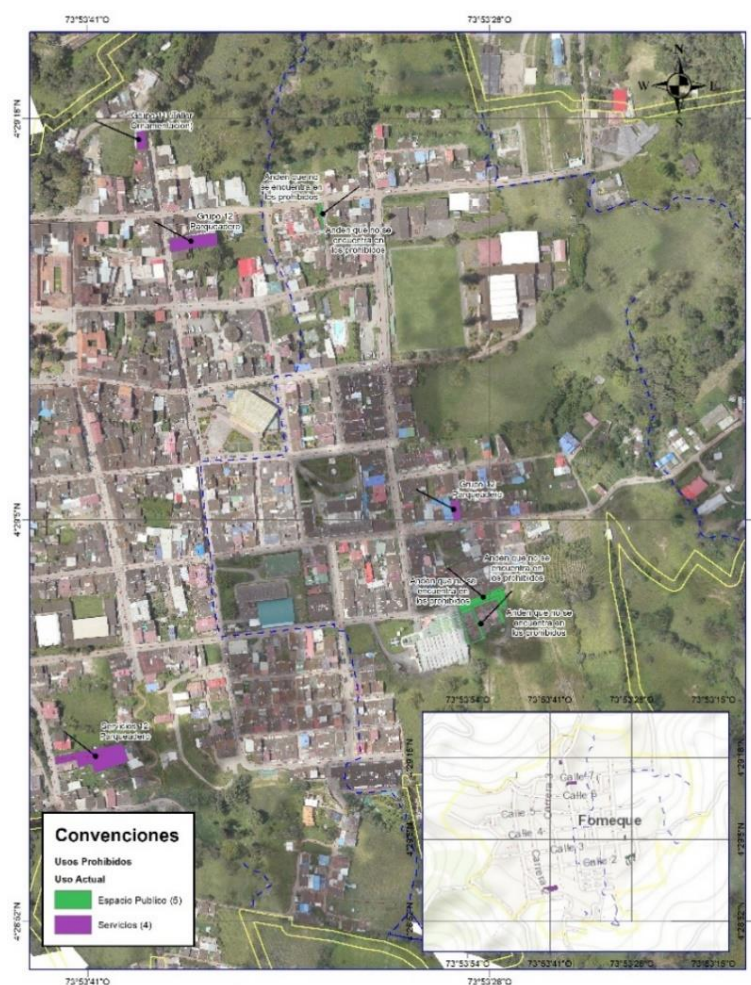
Tratamiento Urbanístico con uso normativo residencial y usos actuales)	Conteo
<b>Uso actual Comercial</b>	<b>12</b>
<b>NO PROHIBIDO</b>	<b>12</b>
Compatible en complementario o condicional	12
<b>Uso Actual Espacio Publico</b>	<b>5</b>
<b>NO APLICA</b>	<b>5</b>
Corresponde a andenes y zonas de vías	5
252790100000000340139400000000	1
252790100000000340140400000000	1
252790100000000340144400000000	1
252790100000000390016300000000	1
2527901000000003900233000000000	1
<b>Uso Actual Institucional</b>	<b>3</b>
<b>NO PROHIBIDO</b>	<b>3</b>
Compatible en complementario o condicional	3
<b>Uso Actual Servicios</b>	<b>7</b>
<b>NO PROHIBIDO</b>	<b>3</b>
Compatible en complementario o condicional	3
<b>SI PROHIBIDO</b>	<b>4</b>
Grupo 11 (Taller Ornamentación)	1
252790100000000020017000000000	1
Grupo 12 Parqueadero	3
252790100000000070003000000000	1
252790100000000270031000000000	1
2527901000000000320053000000000	1
<b>Total Normativo Residencial</b>	<b>27</b>

*Nota.* La tabla clasifica los usos actuales conforme si se encuentran prohibidos o son complementarios, de acuerdo con lo normado por el uso residencial. Elaboración propia.

Como se evidencia en la Tabla 15, el uso actual de espacio público cuenta con 5 unidades prediales que corresponden a andenes y zonas de vías y que normativamente se relacionan a uso

residencial. Consultada la Figura 28, no se cataloga dentro de ninguno de los usos permitidos o prohibidos, por tanto, se identifican como “No Aplica”, ya que la información sugiere que probablemente exista una desactualización catastral o se encuentre una cesión no formalizada. Así mismo, en el uso actual de servicios, se identifican 4 unidades prediales que recaen en uso prohibido; una unidad asociada al grupo 11 de servicios (Taller Ornamentación) y 3 unidades clasificadas en el Grupo 12 de servicios (Parqueaderos).

**Figura 29.** Usos actuales clasificados como prohibidos para el uso normativo residencial para el tratamiento de consolidación y el tratamiento de mejoramiento integral.



*Nota.* Elaboración propia.

### 9.5.3.1.2 Uso Normativo Comercial

De acuerdo con el título V. Tratamientos, Artículo 99. “Zona urbana de uso de comercio en tratamiento de consolidación o en tratamiento de mejoramiento integral” (Acuerdo N° 13 de 2021, pág. 133), se identifica que los tratamientos de consolidación y mejoramiento integral se encuentran agrupados para la compatibilidad de sus usos.

**Figura 30.** Tratamiento de consolidación y mejoramiento integral para uso comercial

**ARTÍCULO 99. ZONA URBANA DE USO DE COMERCIO EN TRATAMIENTO DE CONSOLIDACIÓN O EN TRATAMIENTO DE MEJORAMIENTO INTEGRAL:** son aquellas donde se presentan diferentes usos compatibles entre sí (comercial, servicios, recreacional, vivienda) y en el Municipio de se localizan según plano UFF No 2 usos del Suelo Urbano. Se establecen los siguientes usos:

USOS PARA LAS ZONA URBANA DE COMERCIO EN TRATAMIENTO DE CONSOLIDACIÓN O EN TRATAMIENTO DE MEJORAMIENTO INTEGRAL	
Uso principal	Comercio Grupo 2 y 3, Servicios Grupos 2 y 4, servicios recreativos 3
Usos compatibles	Comercio Grupo 1, Servicios Grupos 1 y 3, Institucional Grupo 1, Servicios Recreativos Grupos 1 y 2
Usos condicionados	comercio Grupo 4, Servicios Grupos 5, 6, 7, 8, 9 y 10, Vivienda unifamiliar, Institucional Grupo 2, 3 y 4, industria Grupo 1 y 2
Usos prohibidos	Todos los demás.

Parágrafo: la actividad de comercio grupo 4, estará condicionada en las zonas de comercio, al manejo de horarios de descargue y al manejo adecuado de las aguas residuales. Por lo que se establece la Plaza de Mercado como el predio para ubicar esta actividad.

*Nota.* Información que contiene el régimen de usos comerciales, para el tratamiento de consolidación y tratamiento de mejoramiento integral. Tomado de *Título V. Tratamientos, Artículo 97* (Acuerdo N° 13 de 2021, pág. 133).

De esta manera, se procede a analizar 274 unidades prediales de uso normativo comercial, los cuales presentan como uso actual principal los usos institucionales (1), residencial (241), y de servicios (32).

Revisados los usos prohibidos, se encontró que, de las 274 unidades prediales, 246 no se encuentran clasificadas en usos prohibidos y 28 si recaen dentro de dicha clasificación.

**Tabla 16.** *Comparativa entre el uso de suelo normativo comercial y los usos actuales para los tratamientos urbanísticos de consolidación y mejoramiento integral.*

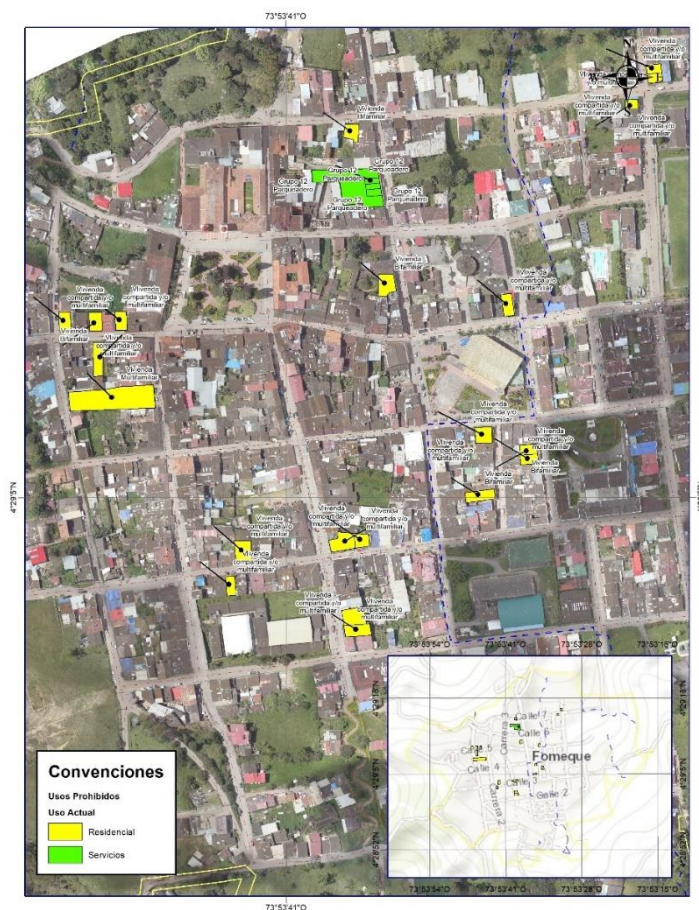
Tratamiento Urbanístico (Uso Normativo Comercial y Actual)	Conteo
<b>Uso Actual Institucional</b>	<b>1</b>
<b>NO PROHIBIDO</b>	<b>1</b>
Compatible en complementario o condicional	1
<b>Uso Actual Residencial</b>	<b>241</b>
<b>NO PROHIBIDO</b>	<b>218</b>
Compatible en complementario o condicional	218
<b>SI PROHIBIDO</b>	<b>23</b>
<u>Vivienda Bifamiliar</u>	<u>5</u>
2527901000000006001700000000	1
252790100000000110019000000000	1
252790100000000150045000000000	1
252790100000000250019000000000	1
252790100000000260009000000000	1
<u>Vivienda compartida y/o multifamiliar</u>	<u>18</u>
252790100000000300030000000000	1
252790100000000301760000000000	1
252790100000000900090000000000	1
252790100000000900180000000000	1
252790100000000909019000000000	1
252790100000000120011000000000	1
252790100000000150901900000000	1
252790100000000230009000000000	1
252790100000000240009000000000	1
25279010000000024001000000000	1
25279010000000025002600000000	1
25279010000000025003620000000	1
252790100000000260008000000000	1
252790100000000290009000000000	1
252790100000000300901900000000	1
252790100000000300902900000000	1
252790100000000400003000000000	1

252790100000000400026200000000	1
<b>Uso Actual Servicios</b>	<b>32</b>
<b>NO PROHIBIDO</b>	<b>27</b>
Compatible en complementario o condicional	27
<b>SI PROHIBIDO</b>	<b>5</b>
<u>Grupo 12 Parqueadero</u>	<u>5</u>
252790100000000060024000000000	1
252790100000000060025000000000	1
252790100000000060026000000000	1
252790100000000060027000000000	1
252790100000000060029000000000	1
<b>Total general</b>	<b>274</b>

*Nota.* La tabla clasifica los usos actuales conforme si se encuentran prohibidos o son complementarios, de acuerdo con lo normado por el uso comercial. Elaboración propia.

Como se evidencia en la Tabla 16, en el uso actual comercial se identifican 23 unidades prediales que recaen en uso prohibido; las cuales corresponden 18 a vivienda compartida y/o multifamiliar y 5 a vivienda bifamiliar, esto dado que como evidencia la Figura 30, solo se contempla la vivienda unifamiliar en los usos condicionados y se prohíben todos los demás. Así mismo, en el uso actual de servicios, se identifican 5 unidades que recaen en uso prohibido dado que corresponden al grupo 12 de servicios (parqueaderos), la cual no se encuentra dentro de ninguno de los usos permitidos.

**Figura 31.** Usos actuales clasificados como prohibidos para el uso normativo comercial en el tratamiento de consolidación y tratamiento de mejoramiento integral.



*Nota.* Elaboración propia.

### 9.5.3.1.3 Uso Normativo Servicios

De acuerdo con el título V. Tratamientos, Artículo 98. “Zona urbana de servicios en tratamiento de consolidación o en tratamiento de mejoramiento integral” (Acuerdo N° 13 de 2021, pág. 133), se identifica que los tratamientos de consolidación y mejoramiento integral se encuentran agrupados para la compatibilidad de sus usos.

**Figura 32.** *Tratamiento de consolidación y mejoramiento integral para uso de servicios*

**ARTÍCULO 98. ZONA URBANA DE SERVICIOS EN TRATAMIENTO DE CONSOLIDACIÓN O EN TRATAMIENTO DE MEJORAMIENTO INTEGRAL:** Corresponde a aquellas zonas donde el uso principal corresponde a la venta de servicios. y en el Municipio de se localizan según plano UFF No 2 usos del Suelo Urbano. Se establecen los siguientes usos

USOS PARA LAS ZONA URBANA DE SERVICIOS EN TRATAMIENTO DE CONSOLIDACIÓN O EN TRATAMIENTO DE MEJORAMIENTO INTEGRAL	
Uso principal	Servicios Grupos 2 y 4, Comercio Grupo 1 y 2, servicios recreativos 3
Usos compatibles	Comercio Grupo 1, Servicios Grupos 1 y 3, Institucional Grupo 1, Servicios Recreativos Grupos 1 y 2
Usos condicionados	Servicios recreativos 3, Servicios Grupos 5, 6, 7, 8, 9 y 10, Vivienda unifamiliar, Institucional Grupo 2 Y 3, comercio Grupo 4, industria Grupo 1 y 2
Usos prohibidos	Todos los demás.

*Nota.* Información que contiene el régimen de usos de servicios en el tratamiento de consolidación y tratamiento de mejoramiento integral. Tomado de *Título V. Tratamientos, Artículo 97* (Acuerdo N° 13 de 2021, pág. 133).

De esta manera, se procede a analizar 18 unidades prediales de uso normativo de servicios, los cuales presentan como uso actual principal los usos residenciales (15) y agropecuarios (3).

**Tabla 17.** *Comparativo entre el uso de suelo normativo de servicios y los usos actuales para los tratamientos urbanísticos de consolidación y mejoramiento integral.*

Tratamiento Urbanístico (Uso Normativo Servicios y Actual)	Conteo
<b>Uso Actual Agropecuario</b>	<b>3</b>
<b>SI PROHIBIDO</b>	<b>3</b>
Agropecuario	3
252790000000000050263000000000	1
252790100000000750002000000000	1
252790100000000750003000000000	1
<b>Uso Actual Residencial</b>	<b>15</b>

<b>NO PROHIBIDO</b>	<b>15</b>
Compatible en complementario o condicional	15
<b>Total general</b>	<b>18</b>

*Nota.* La tabla clasifica los usos actuales conforme si se encuentran prohibidos o son complementarios, de acuerdo con lo normado por el uso de servicios. Elaboración propia.

Revisados los usos prohibidos, se encontró que, de las 18 unidades prediales, 15 no se encuentran clasificadas en usos prohibidos, correspondiendo a usos actuales residenciales. Finalmente, se encuentran 3 unidades clasificadas en uso de suelo actual agropecuario, una vez verificada la Figura 32, se identifica que recae en uso prohibido al no poderse relacionar en las demás categorías.

**Figura 33.** Usos actuales clasificados como prohibidos para el uso normativo de servicios en el tratamiento de consolidación y tratamiento de mejoramiento integral



*Nota.* Elaboración propia.

### 9.5.3.2 Tratamiento de Conservación Urbanística.

Revisada la información del instrumento de planificación, se identifica el tratamiento de Conservación Urbanística en el título V. Tratamientos, Artículo 90 (Acuerdo N° 13 de 2021, pág. 122), donde en su parágrafo 3, indica que los predios en conservación urbanística son con fin principal de uso residencial, así mismo, establece las zonas por usos.

**Figura 34.** *Tratamiento de conservación urbanística*

USOS PARA LAS ZONAS DE USO RESIDENCIAL EN TRATAMIENTO DE CONSERVACIÓN URBANÍSTICA	
Uso principal	Vivienda unifamiliar, vivienda bifamiliar en densidad media apareadas y/o continuas
Usos compatibles	Comercio Grupo 1, Servicios Grupo 1, Comercio Recreativo Grupo 1, Institucional Grupo 1, Vivienda unifamiliar, bifamiliar en densidad baja apareadas y/o continuas.
Usos condicionados	Comercio Grupo 2 y 3, Servicios Grupos 2,3,4,5,6,7,8,9, Comercio Recreativo Grupo 2 y 3,
Usos prohibidos	Comercio Grupo 4, Servicios Grupo 10,11 y 12, Comercio Recreativo Grupo 4 y 5, Institucional Grupo 2 y 3, Industria Grupo 1 y 2, vivienda unifamiliar, bifamiliar multifamiliar de densidad alta y vivienda de interés social apareadas y/o continuas, agrupaciones o conjuntos de vivienda, continuos o aislados

*Nota.* Información que contiene el régimen de usos en el tratamiento de conservación urbanística. Tomado de *Título V. Tratamientos, Artículo 90* (Acuerdo N° 13 de 2021, pág. 124)

Validando la información de los usos normativos y actuales no compatibles que recaen en el tratamiento, se identificó 23 unidades prediales, de las cuales 9 corresponde a uso normativo comercial y 14 a uso normativo de servicios.

**Tabla 18.** *Usos normativos por tratamiento urbanístico de conservación*

Tratamiento Urbanístico de Conservación (Uso Normativo y Actual)	Conteo
<b>Normativo Comercial</b>	<b>9</b>
Actual Residencial	3
Actual Servicios	6
<b>Normativo Servicios</b>	<b>14</b>
Actual Comercial	6
Actual Institucional	3
Actual Residencial	5
<b>Total</b>	<b>23</b>

*Nota.* Tabla con la clasificación de los usos normativos y actuales que recae en el tratamiento urbanístico de conservación. Elaboración propia.

Dado que los predios de conservación urbanística tienen como fin principal el uso residencial y que se clasifican bajo los parámetros indicados en la *Figura 34. Tratamiento de conservación urbanística*, se presenta un único análisis de información. Revisados los usos prohibidos, se encontró que, de las 23 unidades prediales, 21 no se encuentran clasificadas en usos prohibidos y 2 si recaen dentro de dicha clasificación ya que actualmente se encuentran dentro del uso actual institucional grupo 2, que corresponde a la casa cural del municipio y grupo 3, que corresponde a la iglesia principal del municipio.

**Tabla 19.** *Comparativa usos de suelo normativos y actuales para el tratamiento de conservación urbanística*

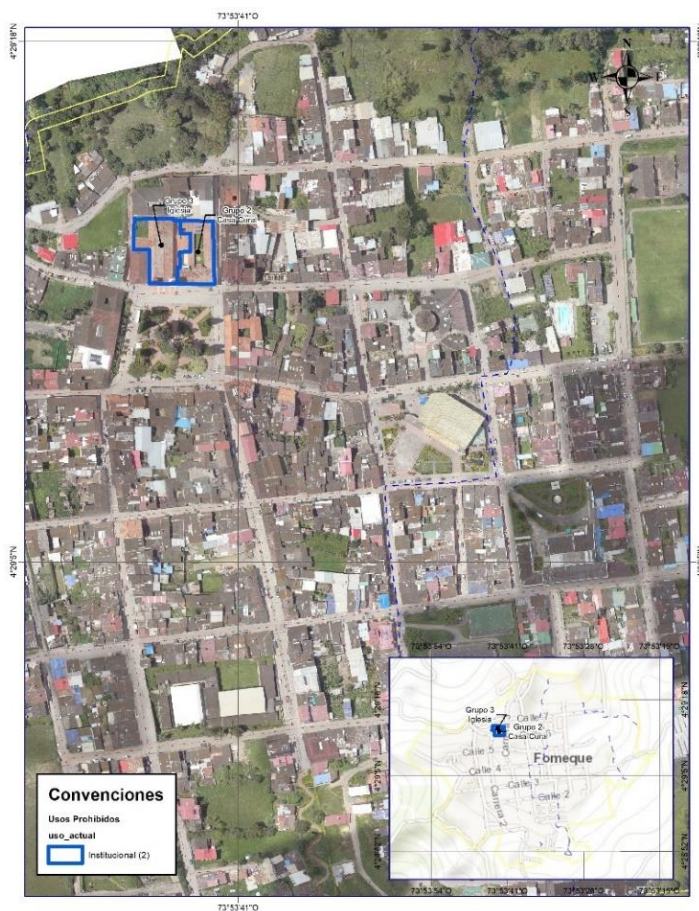
Tratamiento Conservación Urbanística	Conteo
<b>Comercial</b>	<b>6</b>
<b>NO PROHIBIDO</b>	<b>6</b>
Compatible en complementario o condicional	6
<b>Institucional</b>	<b>3</b>
<b>NO PROHIBIDO</b>	<b>1</b>
Compatible en complementario o condicional	1
<b>SI PROHIBIDO</b>	<b>2</b>
Grupo 2 Casa Cural	1
252790100000000380002000000000	1
Grupo 3 Iglesia	1
252790100000000380003000000000	1
<b>Residencial</b>	<b>8</b>
<b>NO PROHIBIDO</b>	<b>8</b>

Compatible en complementario o condicional	8
<b>Servicios</b>	<b>6</b>
<b>NO PROHIBIDO</b>	<b>6</b>
Compatible en complementario o condicional	6
<b>Total general</b>	<b>23</b>

*Nota.* La tabla clasifica los usos actuales conforme si se encuentran prohibidos o son complementarios, de acuerdo con lo normado por el tratamiento de conservación urbanística.

Elaboración propia.

**Figura 35.** Usos actuales clasificados como prohibidos para el tratamiento de conservación urbanística.



*Nota.* Elaboración propia.

### 9.5.3.3 Tratamiento de Conservación Ambiental.

Revisada la información de la normatividad, se identifica el tratamiento de Conservación Ambiental en el título V. Tratamientos, Artículos 88 y 89 (Acuerdo N° 13 de 2021, pág. 121), donde se categorizan los usos relacionados y prohibidos; para el caso, todos los usos normativos se rigen bajo los mismos parámetros.

**Figura 36.** *Tratamiento de conservación ambiental*

**ARTÍCULO 88. TRATAMIENTO DE CONSERVACIÓN AMBIENTAL.** Se define por conservación ambiental, al tratamiento que, por razones ambientales, se limita la transformación de la estructura física de algunas áreas del municipio, dada la prioridad de preservación y conservación ambiental de estas zonas.

**ARTÍCULO 89. ÁREAS DE CONSERVACIÓN Y DE PROTECCIÓN AMBIENTAL EN SUELO URBANO.** La Constituye la ronda de quebradas y zonas con pendientes superiores a los 45°, que se ubican en la zona urbana principal y la Unión y se reglamentan como zona de protección ambiental y el fin primordial es conservar, recuperar la calidad del agua y reforestar con vegetación en la ronda y zonas hacen parte integral de las zonas de protección, para contribuir la conformación de la estructura ecológica. Para estas zonas se establecen el régimen de usos de conformidad con lo establecido en las determinantes ambientales, así:

Son franjas de suelo y cobertura vegetal que corresponden a una extensión no inferior a 30 metros de ancho, paralela a las líneas de mareas máximas, a cada lado de los cauces de los ríos, quebradas y arroyos, sean permanentes o no y alrededor de los lagos o depósitos de agua (artículo 83 del Decreto-Ley 2811 de 1974, artículo 14 Decreto 1541 de 1978).

Uso Principal:	Bosque protector con especies nativas, conservación de suelos y restauración de la vegetación adecuada para la protección, mantenimiento de los suelos adyacentes al cuerpo de agua y protección de las áreas de inundación y desbordamiento.
Usos Compatibles:	Reforestación protectora, recreación contemplativa.
Usos condicionados:	Previo a las consideraciones legales de la Corporación: Captación de aguas, incorporación de vertimientos, infraestructura de apoyo, puentes, obras de adecuación y desagües, extracción de material de arrastre y tratamientos de aguas residuales evitando impactos negativos para la población aledaña
Usos Prohibidos:	Todos los que no estén contemplados en los anteriores usos

121



REVISIÓN Y AJUSTE ESQUEMA DE ORDENAMIENTO  
TERRITORIAL MUNICIPIO DE FÓMEQUE  
PROYECTO DE ACUERDO



Parágrafo 1: Se prohíben los usos diferentes a los de protección, conservación y recreación pasiva.

Parágrafo 2: La ronda de protección se establece de treinta (30) metros a partir de la cota máxima de inundación, para predios objeto de urbanización.

Parágrafo 3: Las edificaciones que están invadiendo las rondas del río y las quebradas deben ser valoradas para priorizar la reubicación de las mismas.

*Nota.* Información que contiene el régimen de usos en el tratamiento de conservación ambiental. Tomado de *Título V. Tratamientos, Artículo 88 y 89* (Acuerdo N° 13 de 2021, pág. 121).

Validada la información de los usos normativos y actuales no compatibles que recaen en el tratamiento, se identificó 1 unidad predial coincidente, la cual se encuentra en uso prohibido, ya que actualmente se identifica una estación de servicio de gasolina.

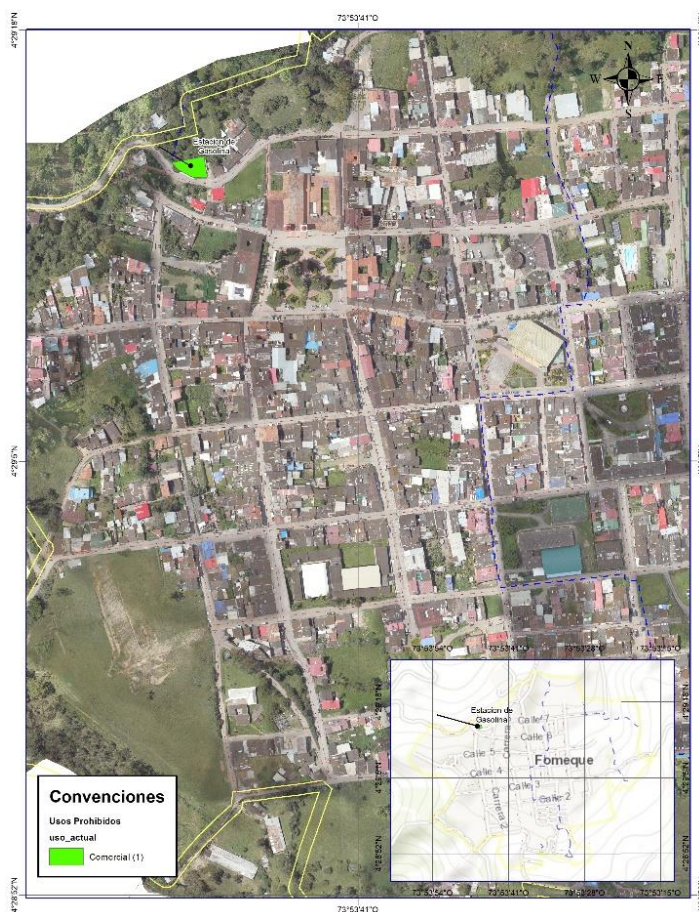
**Tabla 20.** *Usos normativos por tratamiento de conservación ambiental.*

Tratamiento Urbanístico Conservación Ambiental	Conteo
<b>Uso Actual Comercial</b>	<b>1</b>
<b>SI PROHIBIDO</b>	
Estación de Gasolina	<b>1</b>
252790100000000010001000000000	
<b>Total general</b>	<b>1</b>

*Nota.* La tabla clasifica los usos actuales conforme si se encuentran prohibidos o son complementarios, de acuerdo con lo normado por el tratamiento de conservación ambiental.

Elaboración propia.

**Figura 37.** Usos actuales clasificados como prohibidos para el tratamiento de conservación ambiental.



*Nota.* Elaboración propia.

#### 9.5.3.4 Unidades Prediales sin Tratamiento.

De acuerdo con la información cruzada para cada una de las 346 unidades prediales analizadas en este componente, se identificó que, respecto de los tratamientos urbanísticos del casco urbano principal del municipio de Fomeque, clasificados en el PLANO UFF No 3. “Tratamientos Urbanísticos” (2021), se encuentran 3 unidades prediales catastrales que no recaen en área de tratamiento y que, si fueron evidenciadas en territorio, por tanto, sobre estas unidades no fue posible llevar a cabo el ejercicio de revisión final y clasificarlo de manera óptima.

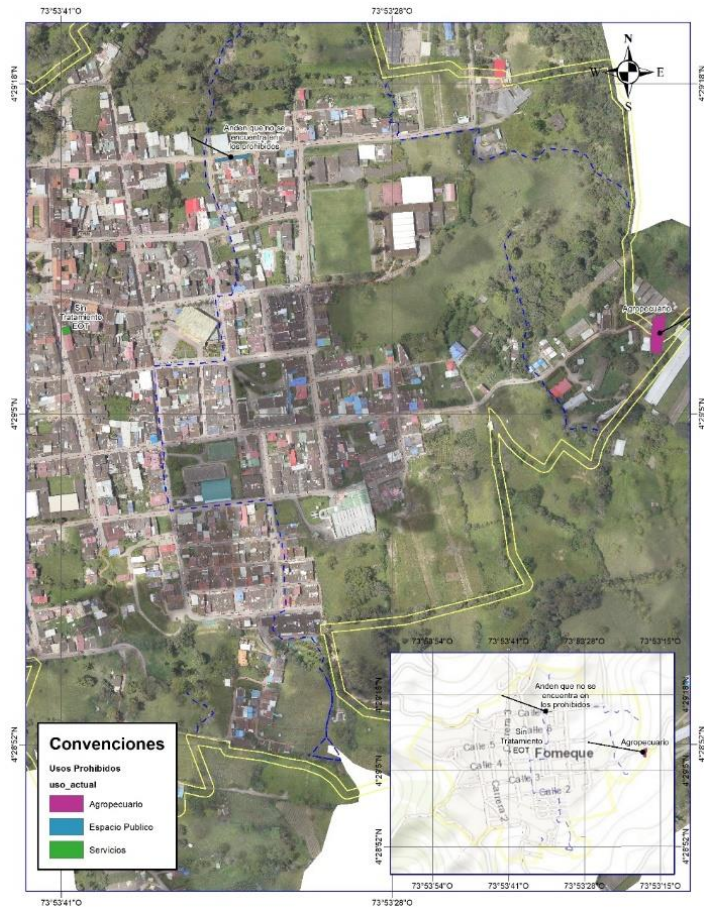
Dado lo anterior, se recomienda a la autoridad municipal realizar una revisión y ajuste a las áreas de los tratamientos urbanísticos, verificando previamente el tratamiento más óptimo, con el fin de contar con la inclusión de dichas unidades prediales, disminuyendo así, los riesgos normativos y de permisos que podrían presentarse.

**Tabla 21.** *Unidades prediales no coincidentes en áreas de tratamientos urbanísticos.*

Sin Tratamiento Urbanístico	Conteo
<b>Uso Actual Agropecuario</b>	<b>1</b>
Agropecuario	1
252790100000000750005000000000	1
<b>Uso Actual Espacio Publico</b>	<b>1</b>
Anden	1
252790100000000390033300000000	1
<b>Uso Actual Servicios</b>	<b>1</b>
Restaurante	1
252790100000000170901900000000	1
<b>Total general</b>	<b>3</b>

*Nota.* La tabla clasifica las unidades prediales que no recaen espacialmente en ningún tratamiento urbanístico. Elaboración propia.

**Figura 38.** Unidades prediales sin tratamiento urbanístico.



*Nota.* Elaboración propia.

## 9.6 Resultados y Recomendaciones

Analizadas las 1767 unidades prediales catastrales relacionadas al casco urbano principal del municipio de Fómeque, Cundinamarca, respecto del uso normativo principal del acuerdo municipal N.º 13 de 2021, se encuentra que, en el casco urbano principal, el 56% de las unidades prediales (988) están totalmente acordes entre el uso del suelo actual y la normatividad principal, siendo los de mayor impacto los usos residenciales en un 77,5% y el uso comercial con un 18,9%.

Respecto del 44% (779) de las unidades prediales que no coinciden directamente, se clasificaron 433 (55,58%) en uso de suelo actual “Sin desarrollo”, lo que significa que son lotes de terreno urbanizables no urbanizados. Del restante de 346 (44,42%) unidades prediales, se identifica que corresponden a los predios que difieren entre el uso normativo principal y el actual.

**Tabla 22.** *Estado general de las unidades predial*

Estado general de las unidades predial (Uso actual y uso normativo principal)	Conteo
<b>Total unidades prediales</b>	<b>1767</b>
Coincidente uso actual y normativo principal	988
No coincidente uso actual y uso normativo principal	779
Unidades prediales sin desarrollo actual	433
Unidades prediales divergentes entre uso actual y normativo principal	346

*Nota.* Elaboración propia

De la muestra depurada de las 346 unidades, se procede a clasificar la información con el fin de identificar si se encuentran predios con usos actuales prohibidos. Lo anterior se realiza a partir de los tratamientos urbanísticos mencionados en la normatividad, los cuales corresponden a conservación ambiental, conservación urbanística, consolidación, mejoramiento integral y desarrollo.

Del análisis, se encontró que el 86,7% (300) de las unidades prediales se clasifican en usos complementarios o condicionados, cumpliendo así con las compatibilidades de usos destinados normativamente.

Del restante 13,3% (46) de las unidades prediales, 5 se clasificaron en uso actual de espacio público, el cual no se encuentra descrito en los usos mencionados para cada tratamiento urbanístico, y 3 unidades no fue posible asociarlas a ningún tratamiento, ya que no recae en dichas áreas. Finalmente, se identifican 38 unidades prediales cuyo uso actual es prohibido.

**Tabla 23.** *Análisis final de usos convergentes y divergentes*

Estado final del análisis de uso de suelo del casco urbano principal	Conteo (Unidades prediales)	Porcentaje (%)
<b>Total unidades prediales</b>	<b>1767</b>	<b>100%</b>
Usos coincidentes (uso principal, complementario y condicionado)	1288	72,9%
Usos "sin desarrollo"	433	24,5%
Usos "espacio público"	5	0,3%
Sin tratamiento urbanístico	3	0,2%
Usos prohibidos	38	2,2%

*Nota.* Elaboración propia

A partir de la información final, el 72,9% (1288 unidades prediales) de los usos actuales son coincidentes con los usos normativos establecidos en el acuerdo municipal N.º 13 del 2021. Esto indica que territorialmente, el ordenamiento del casco urbano principal se encuentra en su mayoría armonizado con los instrumentos de planificación; en complementación se evidencia en la Figura 24. *Usos actuales y normativos compatibles*, que el 77,5% corresponde a uso residencial y el 18,9% a comercial.

El 24,5% (433 unidades prediales) se encuentra sin desarrollo actual, es decir, existen áreas de terreno sin desarrollar, lo que implica que el municipio debe garantizar que dichas zonas cuenten con el acceso a servicios e infraestructura necesarios para su habitabilidad. Se

recomienda adoptar políticas de supervisión para que dichos bienes se vuelvan productivos y cumplan con los fines de ordenamiento del municipio, previniendo la generación de usos prohibidos. Asimismo, se puede llegar a establecer incentivos para el desarrollo constructivo, lo cual fomentaría el dinamismo inmobiliario. En complementación y de acuerdo con la Tabla 12. *Análisis de usos normativos para el uso actual “Sin desarrollo”*, la predominancia de uso normativo corresponde al uso residencial con un 93,8%, dejando en evidencia junto con los usos compatibles, que el municipio enfoca la política territorial del casco urbano principal al fortalecimiento habitacional, buscando garantizar acceso a bienes y servicios para sus habitantes. Sin embargo, al encontrar una muestra tan alta de unidades prediales sin urbanizar, es importante se verifique la viabilidad de inversión en acceso a vías, servicios públicos y equipamientos requeridos para su habitabilidad.

Respecto del 0,3% (5 unidades prediales) referentes a espacio público, es importante que el municipio revise y evalúe una posible desactualización catastral o la necesidad de formalización de cesiones existentes, ya que esto causa una inconsistencia en la base predial. Se recomienda la revisión de los predios que cuentan con dicha condición a fin de proceder a la actualización de la cartografía y los actos administrativos de declaración oficial de espacio público, de ser el caso pertinente.

Respecto del 0,2% (3 unidades prediales) que no recae en área de tratamiento urbanístico y presentan diferencias entre los usos actuales y normativos, es de importancia que la autoridad municipal revise las áreas normadas y garantice que la totalidad del casco urbano principal cuente con las respectivas zonas de tratamiento. Se considera importante ya que puede generar incertidumbre en los desarrollos permitidos, lo que podría ocasionar usos prohibidos que puedan

resultar en vacíos legales. Se recomienda la revisión e inclusión de las áreas de los predios sin tratamiento, buscando así un desarrollo urbano ordenado.

Finalmente, se analizaron los usos actuales catalogados como prohibidos, los cuales corresponden al 2,2% (38 unidades prediales) de la totalidad de los datos analizados. Dado que esta muestra pertenece a predios cuyo uso actual no es acorde a la normatividad del Acuerdo N.º 13 del 2021, se procede a concluir y recomendar individualmente cada caso.

A continuación, se muestra la Tabla 24. *Unidades prediales con usos actuales prohibidos*, donde se detalla las unidades prediales que se encuentran con la condición mencionada:

**Tabla 24.** *Unidades prediales con usos actuales prohibidos normativamente*

Usos Prohibidos	Conteo
<b>Conservación ambiental</b>	<b>1</b>
<b>Uso Normativo Residencial</b>	<b>1</b>
<i>Uso Actual Comercial</i>	<u>1</u>
Estación de Gasolina	1
<b>Conservación urbanística</b>	<b>2</b>
<b>Uso Normativo Servicios</b>	<b>2</b>
<i>Uso Actual Institucional</i>	<u>2</u>
Grupo 2 Casa Cural	1
Grupo 3 Iglesia	1
<b>Consolidación y mejoramiento integral</b>	<b>35</b>
<b>Uso Normativo Comercial</b>	<b>28</b>
<i>Uso Actual Residencial</i>	<u>23</u>
Vivienda Bifamiliar	5
Vivienda compartida y/o multifamiliar	18
<i>Uso Actual Servicios</i>	<u>5</u>
Grupo 12 Parqueadero	5
<b>Uso Normativo Residencial</b>	<b>4</b>
<i>Uso Actual Servicios</i>	<u>4</u>
Grupo 12 Parqueadero	3
Grupo 11 (Taller Ornamentación)	1
<b>Uso Normativo Servicios</b>	<b>3</b>

<u>Uso Actual Agropecuario</u>	3
Agropecuario	3
<b>Total general</b>	<b>38</b>

*Nota.* Elaboración propia.

La información evidencia que para el tratamiento urbanístico de conservación ambiental se localiza 1 unidad predial con uso de bomba de gasolina, la cual, según investigación en territorio, se encuentra con anterioridad a la adopción del EOT. En este orden de ideas, se recomienda a la autoridad municipal realizar controles con el fin de mitigar los impactos negativos en el área de conservación ambiental, considerando una reubicación de la actividad comercial en suelos permitidos a partir de evaluar compensaciones y derechos adquiridos con anterioridad a la puesta en marcha del acuerdo vigente.

Para el tratamiento de conservación urbanística, se encontraron 2 unidades prediales que corresponden a la iglesia principal del municipio y a la casa cural. Normativamente se clasifican de servicios; sin embargo, de acuerdo con el artículo 82 de los grupos de uso institucional del Acuerdo N°13, (2021), y lo evidenciado en territorio, estos, al ser con fines religiosos, cuentan con un carácter institucional, pues no reciben una contraprestación económica y no corresponden a unidades residenciales. Dado que estos usos actuales se encuentran preexistentes al EOT, es importante que la autoridad municipal tenga en cuenta las limitaciones que conlleva un uso prohibido en dichas condiciones, en el sentido de restricciones de reconstrucción, mejoramiento o ampliaciones y sus implicaciones principalmente sociales.

Se sugiere a la autoridad, respecto de las unidades prediales donde se encuentran la iglesia municipal y la casa cural, que analice la norma urbanística, considerando la inclusión de dichas unidades en la clasificación institucional. Así mismo, podría considerar una clasificación

especial en equipamientos culturales o patrimoniales por su carácter histórico, reduciendo los riesgos que pueda implicar una necesidad de intervención, mejoramiento, ampliación o reconstrucción de los inmuebles.

Finalmente, para los tratamientos de consolidación y mejoramiento integral, se encontraron 35 unidades catalogadas dentro de los usos prohibidos; a continuación, se detallan:

Para el uso normativo comercial, se encuentran 28 unidades prediales, de las cuales 23 se clasifican con uso actual residencial prohibido, correspondiendo a vivienda bifamiliar, compartida o multifamiliar. Dado que todas las unidades mencionadas se encuentran construidas y habitadas con anterioridad a la aplicación de la normatividad, es importante que la autoridad municipal difunda la información a los propietarios de las unidades prediales involucradas, con el fin de comunicar de manera clara a la comunidad las restricciones y limitaciones de sus inmuebles en temas constructivos de ampliación o mejoramientos, ya que la realidad territorial para el caso puntual está desalineada con la norma urbanística. Respecto de las 5 unidades restantes de esta categoría, se encuentran en uso actual de servicios, correspondiendo a parqueaderos, los cuales, para el uso normativo comercial y los tratamientos referenciados, se catalogan como prohibidos. Para el uso normativo residencial, se encuentran 4 unidades prediales que actualmente se clasifican como servicios; estas corresponden a 3 parqueaderos y un taller de ornamentación.

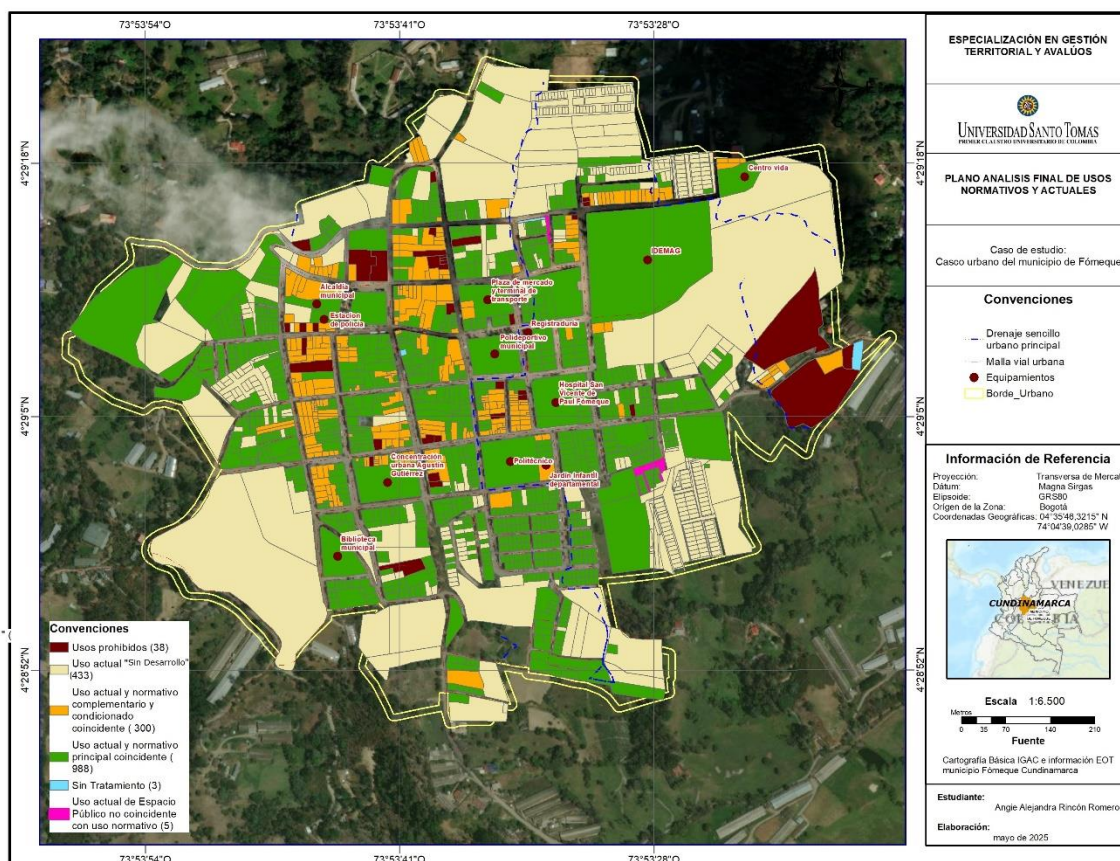
Se recomienda al municipio categorizar de manera clara los usos prohibidos, principalmente de actividades comerciales y de servicios, sensibilizando a la comunidad sobre estos manejos y las responsabilidades económicas y legales que conlleva ir en contravía de la normatividad urbanística.

Por último, el uso normativo de servicios cuenta con tres unidades prediales que presentan usos actuales prohibidos; estos corresponden a actividades agropecuarias y se encuentran en todo el borde oriente del casco urbano principal. Dado que dichas actividades normalmente aplican a usos rurales, se sugiere al municipio revisar y verificar que cumplan con los fines del espacio urbano o, en tal caso, propiciar prácticas sostenibles que no causen impactos negativos representativos y no se conviertan en áreas de actividad agropecuaria a gran escala, esto teniendo en cuenta que se encuentra en toda la zona de transición periférica.

A continuación, se presenta el plano con el análisis final del uso del suelo para el casco urbano principal del municipio de Fómeque, Cundinamarca.

**Figura 39.** Plano de análisis final de uso del suelo del municipio de Fómegue, Cundinamarca.

## Apéndice B



*Nota.* Elaboración propia.

## 10. Factores Restrictivos

Los principales factores limitantes se encontraron asociados a la poca información de datos del municipio y de acceso libre, por lo que su recolección se vio condicionada a visitas, consultas a la alcaldía municipal en la secretaria de planeación y recursos externos de búsqueda para su adquisición. Dado que la información catastral actualmente se encuentra bajo custodia de la Agencia Catastral de Cundinamarca y para su adquisición se requiere asumir costos elevados,

se decidió buscar otras fuentes de acceso a la información. Por lo tanto, desde su página web se adquirió los datos prediales y geográficos por zonas de influencia; esta información únicamente se puede descargar en archivos geográficos que no superen áreas de 200 hectáreas o 300 predios. Posteriormente, se requirió procesarla para su orden, factor que influyó significativamente en la etapa de planificación y organización de la información. Finalmente, al no ser posible obtener acceso a los inmuebles en recorrido predial, la identificación del uso actual del suelo está sustentada en la información que se evidenció desde las fachadas, esto puede provocar un cierto sesgo en la clasificación, convirtiéndose en un limitante en la obtención de un mejor detalle de los datos.

## **11. Conclusiones**

El análisis de la variable física del uso del suelo actual y normativo en el casco urbano principal del municipio de Fómeque permitió evidenciar la importancia de realizar controles territoriales, con el fin de lograr una planificación eficiente que permita tomar decisiones orientadas a mitigar los conflictos de uso del suelo, garantizando así un desarrollo territorial armónico y objetivo con las necesidades de sus habitantes.

La evaluación de las 1767 unidades prediales asociadas al uso de suelo actual en el casco urbano principal mostró que el ordenamiento está alineado positivamente en un 72,9% según lo planteado por el Acuerdo N.º 13 del 2021. Esto indica que el municipio está cumpliendo con sus objetivos y se encuentra consolidando un urbanismo coherente. Sin embargo, aún se encuentra un 24,5% del territorio sin desarrollar, muestra importante en la toma de decisiones territoriales y en los impactos del urbanismo. Por tanto, se recomienda implementar medidas que promuevan el desarrollo de dichas áreas, realizando controles normativos e incentivando su habitabilidad a

través de entregas de urbanismo eficiente como vías y acceso a servicios públicos. Esto permitirá continuar con un crecimiento municipal eficaz, evitando incoherencias e incumplimientos normativos.

Se identificó una inconsistencia del 0,3% en el uso actual de suelo de espacio público, el cual, normativamente, se encuentra en áreas residenciales para el tratamiento de consolidación y mejoramiento integral. Se evidencia la necesidad de revisar el urbanismo, la normatividad y las bases catastrales, con el fin de actualizar y registrar los cambios de inconsistencia presentados, buscando así, corregir y consolidar datos más reales acordes con la realidad territorial.

Del análisis de los tratamientos urbanísticos, se identificó que el 0,2% de las unidades prediales no recaen en un tratamiento. Esto evidencia la necesidad de que la autoridad municipal revise la normatividad y verifique la información geográfica entre las distintas fuentes oficiales, con el fin de evitar vacíos de información que puedan acarrear una indebida aplicación de la normatividad urbanística.

Por último, se encontró que el 2,2% de la muestra no cumple con los lineamientos de uso estipulados por la normatividad vigente, lo que indica que son usos actualmente prohibidos. Esto implica que la autoridad municipal debe verificar estas unidades prediales y tomar medidas de mitigación y corrección según el caso. Se debe tener en cuenta que, de no contemplarse acciones, esto puede acarrear aumento de usos prohibidos en otras unidades prediales, desarticulado la realidad territorial con los objetivos establecidos en las políticas de planificación urbana.

Tomar acciones que garanticen el cumplimiento de la normatividad territorial es fundamental para mitigar los conflictos de uso del suelo, permitiendo alcanzar los objetivos de territorios más eficaces, eficientes y que respondan a las necesidades de sus habitantes en el mediano y largo plazo.

## 12. Referencias Bibliográficas

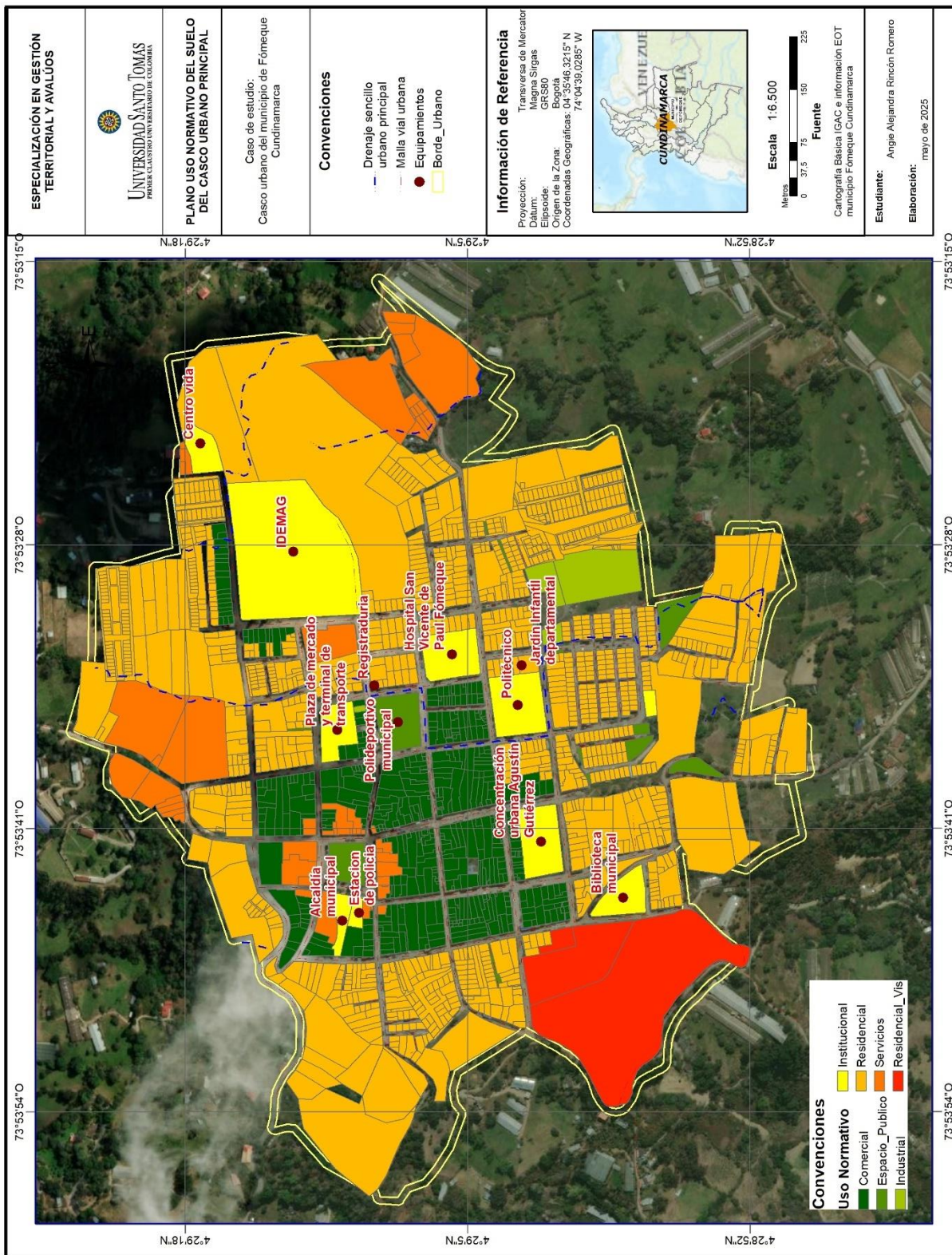
- Alcaldía Municipal de Fómeque. (20 de Octubre de 2000). Decreto N° 52 de 2000. *Por medio del cual se adopta el esquema de ordenamiento territorial del municipio de Fómeque (Cundinamarca), y el estatuto urbano y normas sobre urbanización, construcción y usos del suelo para la zona urbana del municipio*. Fómeque, Cundinamarca, Colombia. Obtenido de [https://fomequecundinamarca.micolombiadigital.gov.co/sites/fomequecundinamarca/content/files/000337/16836\\_decreto-052-de-2000.pdf](https://fomequecundinamarca.micolombiadigital.gov.co/sites/fomequecundinamarca/content/files/000337/16836_decreto-052-de-2000.pdf)
- Alcaldía Municipal de Fómeque. (21 de Septiembre de 2021). Acuerdo N° 13 de 2021. *Por medio del cual se adopta la revision y los ajustes al esquema de ordenamiento territorial del municipio de Fómeque, Cundinamarca y se dictan otras disposiciones*. Fómeque, Cundinamarca, Colombia. Obtenido de [https://fomequecundinamarca.micolombiadigital.gov.co/sites/fomequecundinamarca/content/files/000337/16836\\_decreto-052-de-2000.pdf](https://fomequecundinamarca.micolombiadigital.gov.co/sites/fomequecundinamarca/content/files/000337/16836_decreto-052-de-2000.pdf)
- Alcaldía Municipal de Fómeque. (2021). *PLANO GFF N°1 "Clasificación del Territorio*. Obtenido de Acuerdo N° 13 de 2021: [https://drive.google.com/file/d/1T\\_R9eo6nqGVkGT9N3euo7PMuOdBn78eV/view?usp=sharing](https://drive.google.com/file/d/1T_R9eo6nqGVkGT9N3euo7PMuOdBn78eV/view?usp=sharing)
- Alcaldía Municipal de Fómeque. (2021). *Plano UFF N° 2 " Usos urbanos"*. Obtenido de Acuerdo N° 13 de 2021: <https://drive.google.com/file/d/17-SMigVNoeav66K2JMIUHE7-CJQv00tr/view?usp=sharing>
- Alcaldía Municipal de Fómeque. (2021). *PLANO UFF N° 3 " Tratamientos Urbanísticos"*. Obtenido de Acuerdo N° 13 de 2021: <https://drive.google.com/file/d/1OZOwMqpYm4Uzd0IA7mmDTgb-Una-3Rev/view?usp=sharing>
- Congreso de la República de Colombia. (18 de Julio de 1997). Ley 388 de 1997. *Por la cual se modifica la Ley 9 de 1989, y la Ley 2 de 1991 y se dictan otras disposiciones*. Diario Oficial No. 43.091. Obtenido de <https://www.funcionpublica.gov.co/eva/gestornormativo/norma.php?i=339>
- Congreso de la República de Colombia. (28 de Junio de 2011). Ley 1454 de 2011. *Por la cual se dictan normas orgánicas sobre ordenamiento territorial y se modifican otras disposiciones*. Diario Oficial 48115. Obtenido de <https://www.funcionpublica.gov.co/eva/gestornormativo/norma.php?i=43210>
- Contreras, D., & Munar, C. (2021). *Identificación de Conflictos del Uso del Suelo en el Municipio de Cogua Cundinamarca*. Trabajo de Grado Especialización, Universidad Santo Tomás, Colombia. Obtenido de <http://hdl.handle.net/11634/35680>
- Departamento Administrativo Nacional de Estadística. (2018). *Censo Nacional de Población y Vivienda*. Recuperado el 15 de Abril de 2025, de <https://dane.maps.arcgis.com/apps/MapSeries/index.html?appid=e53e1178fb1f497cac9b241dbafb1690>
- Gobernación de Cundinamarca. (s.f.). *Fómeque*. Obtenido de <https://www.cundinamarca.gov.co/municipios/Fomeque>
- Instituto Geográfico Agustín Codazzi. (1 de Junio de 2020). Resolución 509 de 2020. *Modificación de la Resolución 388 de 2020*. Obtenido de <https://www.igac.gov.co/transparencia-y-acceso-a-la-informacion-publica/normograma/resolucion-no-509-de-2020>
- Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial. (24 de Octubre de 2008). Decreto 4065 de 2008. *Reglamentación de las disposiciones de la Ley 388 de 1997 relacionadas con procesos de*

- urbanización, desarrollo y plusvalía*. Diario Oficial 47.152. Obtenido de <https://www.funcionpublica.gov.co/eva/gestornormativo/norma.php?i=33417>
- Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio. (26 de Mayo de 2015). Decreto 1077 de 2015. *Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio*. Obtenido de <https://www.funcionpublica.gov.co/eva/gestornormativo/norma.php?i=77216>
- Municipio de Fómeque; Arco Consultorías y Construcciones. (2017). Diagnostico, revisión y ajuste del Esquema de Ordenamiento Territorial municipio de Fómeque, Cundinamarca. Fómeque, Cundinamarca, Colombia. Obtenido de [https://drive.google.com/file/d/11O6A7iG08gAkBm69\\_7qLnDpTeKFmtLms/view?usp=sharing](https://drive.google.com/file/d/11O6A7iG08gAkBm69_7qLnDpTeKFmtLms/view?usp=sharing)
- Real Academia Española. (2023). *Terreno*. Obtenido de Diccionario de la lengua española (23ª Edición): <https://dle.rae.es/terreno>
- Rey, I. X., & Solarte, S. R. (2020). *Análisis de los cambios en el uso del suelo de los predios pertenecientes al área de influencia del proyecto vial "Perimetral De Oriente De Cundinamarca" en la unidad funcional 3ª, municipio de la Calera-Cundinamarca*. Trabajo de grado, Universidad Santo Tomás. Obtenido de <http://hdl.handle.net/11634/29971>
- Ruíz, M. Á., & Sandoval, N. N. (2023). *Análisis espacial del uso y conflicto de suelo en el Distrito de Manejo Integral (DMI) Complejo Cenagoso del Bajo Sinú, sector municipio de Chimá, Córdoba-Colombia*. Trabajo de grado, Universidad Santo Tomás. Obtenido de <http://hdl.handle.net/11634/50852>
- Superintendencia de Servicios Públicos Domiciliarios. (2021). *Reporte de Servicios*. Recuperado el 17 de 05 de 2025, de Fómeque: <https://wa-reportsui.azurewebsites.net//home/report/3464ae84-4886-4d51-93dd-0b28c273a40f>

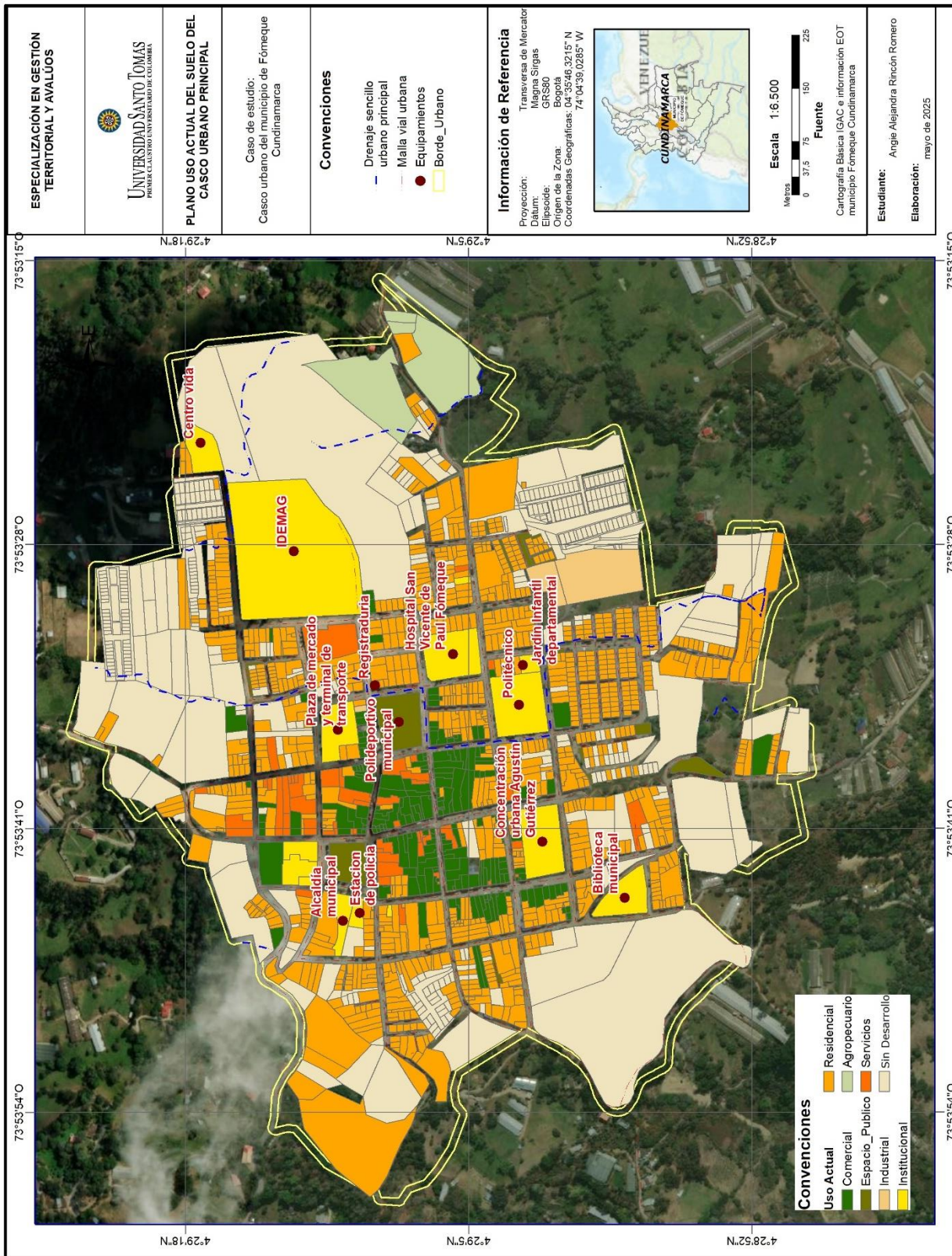
### 13. Apéndice

Apéndice A .....	44
Apéndice B.....	<b>¡Error! Marcador no definido.</b>
Apéndice C.....	91

Apéndice A. Plano uso normativo del suelo ajustado a la capa catastral



Apéndice B. Plano uso actual del suelo



Apéndice C. Plano de análisis final de usos normativos y actuales

