

ACUERDO No xxx de 2025

Por medio del cual se establece la metodología para la definición de condiciones para que los municipios adopten umbrales máximos de suburbanización más restrictivos y se determinan las densidades máximas para el suelo suburbano en los municipios de la jurisdicción.

EL CONSEJO DIRECTIVO DE LA CORPORACIÓN AUTÓNOMA REGIONAL DE CUNDINAMARCA – CAR

En uso de las facultades legales y estatutarias atribuidas a las CAR, especialmente las contenidas en los numerales 2, 29, 31 del artículo 31 de la Ley 99 de 1993, el numeral 1 del artículo 2.2.2.2.1 del Decreto 1077 de 2015, y el numeral 18 del artículo 24 del Acuerdo No 53 del 27 de febrero de 2024.

CONSIDERANDO

Que el artículo 79 de la Constitución Política establece el derecho de todas las personas a gozar de un ambiente sano y radica en cabeza del Estado la obligación de proteger la diversidad e integridad del ambiente y conservar las áreas de especial importancia ecológica.

Que el artículo 80 del texto constitucional impone al Estado el deber de planificar el manejo y aprovechamiento de los recursos naturales para garantizar su desarrollo sostenible, su conservación, restauración o sustitución y la obligación de prevenir y controlar los factores de deterioro ambiental.

Que el numeral 8º del artículo 95º de la Constitución Política determina como uno de los deberes de toda persona y ciudadano en el país el de proteger los recursos naturales y velar por la conservación de un ambiente sano.

Que el artículo 58º de la misma Carta Política consagra la propiedad como una función social que implica obligaciones a la cual le es inherente una función ecológica.

Que el artículo 334º de la Constitución Política determina en cabeza del Estado la función de ejercer la dirección general de la economía con el fin de racionalizarla en un marco que permita garantizar la distribución equitativa de las oportunidades y los beneficios del desarrollo y la preservación de un ambiente sano.

Que el "Convenio sobre la Diversidad Biológica" suscrito en Río de Janeiro en 1992 y aprobado mediante la Ley 165 de 1994 genera obligaciones al Estado colombiano relacionadas con la protección de la diversidad e integridad del ambiente y la conservación de las áreas de especial importancia ecológica.

Que el artículo 7º de la Ley 99 de 1993, “Por la cual se crea el Ministerio del Medio Ambiente, se reordena el Sector Público encargado de la gestión y conservación del medio ambiente y los recursos naturales renovables, se organiza el Sistema Nacional Ambiental,

SINA y se dictan otras disposiciones.”, establece que el ordenamiento ambiental del territorio se entiende como la función del Estado de regular y orientar el proceso de diseño y planificación del su uso y de los recursos naturales renovables de la nación, a fin de garantizar su adecuada explotación y su desarrollo sostenible.

Que según lo dispuesto en el artículo 3º de la Ley 388 de 1997, el ordenamiento del territorio municipal y distrital es una función pública que tiene como fin, entre otros, atender los procesos de cambio en el uso del suelo y adecuarlo en aras del interés común, procurando su utilización racional en armonía con la función social de la propiedad, a la cual le es inherente una función ecológica y buscando el desarrollo sostenible.

Que de acuerdo con el artículo 9º de la Ley 388 de 1997, el plan de ordenamiento territorial es el instrumento básico para el ordenamiento del territorio municipal y se define como el conjunto de objetivos, directrices, políticas, estrategias, metas, programas, actuaciones y normas adoptadas para orientar y administrar el desarrollo físico del territorio y la utilización del suelo.

Que de acuerdo con lo determinado en los artículos 23 al 26 de la Ley 388 de 1997 y los artículos 2.2.2.1.2.1.1 al 2.2.2.1.2.3.6 del Decreto 1077 de 2015 corresponde a las autoridades municipales realizar la formulación y adopción de los planes de ordenamiento territorial de conformidad con lo establecido en las normas vigentes.

Que en relación con las competencias municipales en materia de regulación de usos del suelo la Corte Constitucional en sentencia C-138 de 2020 sostuvo: “En virtud del principio de unidad estatal, (artículo 1 de la Constitución), las competencias atribuidas a las entidades territoriales se encuentran subordinadas a los límites establecidos en la Constitución y en las leyes de la República^[30]. Es por esta razón que el numeral 7 del artículo 313 de la Constitución no atribuye una función soberana a los concejos municipales para regular los usos del suelo sino, en estricto sentido, una *facultad reglamentaria*^[31] para que, en el marco de la Ley^[32], planeen el desarrollo del territorio municipal a través, entre otras medidas, de la clasificación de las zonas de suelo en urbano, rural, de expansión urbana y suelo de protección; delimitar el espacio público^[33], así como para definir las intensidades en el uso del suelo.”.

Que en similar sentido sostuvo dicha sentencia “No obstante que sean los concejos municipales y distritales los órganos constitucionalmente encargados de reglamentar los usos del suelo, el territorio municipal es, a la vez, parte del territorio departamental y, a su turno, integrante del territorio nacional. Esto implica que sobre el territorio confluyen diversos intereses^[40] y, por lo tanto, en virtud del principio constitucional de concurrencia (artículo 288 de la Constitución), las competencias en la materia, no se agotan con la expedición de los POT^[41], por parte de los municipios. (...) Igualmente, la reglamentación de los usos del suelo está sometida a *determinantes*, definidos por el artículo 10 de la Ley 388 de 1997 como normas jerárquicamente superiores, expedidas por distintas autoridades administrativas, que deben ser tenidas en cuenta por los concejos al momento de expedir el POT y que dan cuenta de la variedad de intereses que confluyen sobre el territorio y que, sobrepasan lo meramente local^[45]. En dicha norma legal, se encuentran enunciados algunos de dichos determinantes, sin que la lista sea taxativa: los relacionados con la conservación y protección del medio ambiente^[46], los recursos naturales y la prevención de amenazas y riesgos naturales^[47]; las políticas, directrices y regulaciones sobre conservación, preservación y uso de las áreas e inmuebles consideradas como patrimonio cultural de la Nación y de los departamentos; (...)”^[48].

Que de acuerdo con lo establecido en el artículo 10 de la Ley 388 de 1997, en el marco de los procesos de elaboración y adopción de los planes de ordenamiento territorial, las autoridades municipales deberán ajustar los contenidos de dichos planes a las determinantes de superior jerarquía, dentro de las cuales se encuentran:

1. Nivel 1. Las determinantes relacionadas con la conservación, la protección del ambiente y los ecosistemas, el ciclo del agua, los recursos naturales, la prevención de amenazas y riesgos de desastres, la gestión del cambio climático y la soberanía alimentaria.

a) Las directrices, normas y reglamentos expedidos en ejercicio de sus respectivas facultades legales por las entidades del Sistema Nacional Ambiental en los aspectos relacionados con el ordenamiento espacial del territorio, de acuerdo con la Ley [99](#) de 1993 y el Código de Recursos Naturales y demás normativa concordante, tales como las limitaciones derivadas de estatuto de zonificación de uso adecuado del territorio y las regulaciones nacionales sobre uso del suelo en lo concerniente exclusivamente a sus aspectos ambientales.

b) Las disposiciones que reglamentan el uso y funcionamiento de las áreas que integran el sistema de parques nacionales naturales y las reservas forestales nacionales.

c) Las regulaciones sobre conservación, preservación, uso y manejo del ambiente y de los recursos naturales renovables, en especial en las zonas marinas y costeras y los ecosistemas estratégicos; las disposiciones producidas por la Corporación Autónoma Regional o la autoridad ambiental de la respectiva jurisdicción en cuanto a la reserva, alindamiento, administración o sustracción de los distritos de manejo integrado, los distritos de conservación de suelos, y las reservas forestales; a la reserva, alindamiento y administración de los parques naturales de carácter regional; las normas y directrices para el manejo de las cuencas hidrográficas expedidas por la Corporación Autónoma Regional o la autoridad ambiental de la respectiva jurisdicción, y las directrices y normas expedidas por las autoridades ambientales para la conservación de las áreas de especial importancia ecosistémica.

d) Las políticas, directrices y regulaciones sobre prevención de amenazas y riesgos de desastres, el señalamiento y localización de las áreas de riesgo para asentamientos humanos, así como las estrategias de manejo de zonas expuestas a amenazas y riesgos naturales, y las relacionadas con la gestión del cambio climático.

2. Nivel 2. Las áreas de especial interés para proteger el derecho humano a la alimentación de los habitantes del territorio nacional localizadas dentro de la frontera agrícola, en particular, las incluidas en las Áreas de Protección para la Producción de Alimentos, declaradas por el Ministerio de Agricultura y Desarrollo Rural, de acuerdo con los criterios definidos por la Unidad de Planificación Rural Agropecuaria (UPRA), y en la zonificación de los planes de desarrollo sostenible de las Zonas de Reserva Campesina constituidas por el Consejo Directivo de la Agencia Nacional de Tierras (ANT). Lo anterior, en coordinación con el Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible, y el Ministerio de Vivienda, Ciudad y

Territorio.

3. Nivel 3. Las políticas, directrices y regulaciones sobre conservación, preservación y uso de las áreas e inmuebles consideradas como patrimonio cultural de la Nación y de los departamentos, incluyendo el histórico, artístico, arqueológico y arquitectónico, de conformidad con la legislación correspondiente.

4. Nivel 4. El señalamiento y localización de las infraestructuras básicas relativas a la red vial nacional y regional; fluvial, red férrea, puertos y aeropuertos; infraestructura logística especializada definida por el nivel nacional y regional para resolver intermodalidad, y sistemas de abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía y gas, e internet. En este nivel también se considerarán las directrices de ordenamiento para las áreas de influencia de los referidos usos. (...)

Que la Ley 99 de 1993 en su artículo 23 define las Corporaciones Autónomas Regionales (CARs) como “entes corporativos de carácter público, creados por la ley, integrado por las entidades territoriales que por sus características constituyen geográficamente un mismo ecosistema o conforman una unidad geopolítica, biogeográfica o hidrogeográfica, dotados de autonomía administrativa y financiera, patrimonio propio y personería jurídica, encargados por la ley de administrar, dentro del área de su jurisdicción, el medio ambiente y los recursos naturales renovables y propender por su desarrollo sostenible, de conformidad con las disposiciones legales y las políticas del Ministerio del Medio Ambiente.

Que a partir de las normas citadas, las Corporaciones Autónomas Regionales, en su calidad de entidades del Sistema Nacional Ambiental, tienen la potestad de emitir regulaciones que se configuran como determinantes de superior jerarquía orientadas establecer límites dentro de proceso de planificación y gestión del territorio, con miras a garantizar la sostenibilidad ambiental del territorio.

Que de acuerdo con lo establecido en el artículo 31 de la Ley 99 de 1993 dentro de las funciones principales de las Corporaciones Autónomas Regionales se encuentran las de ejercer en su jurisdicción como más autoridad ambiental, ejecutar la política ambiental nacional en el ámbito regional; otorgar permisos, concesiones y licencias ambientales; vigilar y controlar el uso de los recursos naturales; formular y ejecutar planes, programas y proyectos ambientales; y coordinar con otras entidades territoriales y comunitarias para la conservación ambiental.

Que a partir de lo establecido en el artículo 24 de la Ley 388 de 1997, en el marco de los procesos de elaboración y adopción de los Planes de Ordenamiento Territorial, el proyecto de Plan deberá ser sometido a consideración de la Corporación Autónoma Regional o autoridad ambiental correspondiente, a efectos de que conjuntamente con el municipio y/o distrito concierten los asuntos exclusivamente ambientales, dentro del ámbito de su competencia de acuerdo con lo dispuesto en la Ley [99](#) de 1993.

Que en el marco de dicho proceso de concertación, las Corporaciones Autónomas Regionales tienen a su cargo el deber de garantizar el respecto al interior de los planes de ordenamiento territorial de las determinantes de superior jerarquía de carácter ambiental.

Que conforme a lo determinado en el artículo 30 de la Ley 388 de 1997, los planes de

ordenamiento territorial deberán establecer una clasificación del suelo en urbano, rural y de expansión urbana y podrán establecer categorías de suelo suburbano o protección.

Que la Ley 388 de 1997 señala en su artículo 34 en relación con el suelo suburbano que:

“Constituyen esta categoría las áreas ubicadas dentro del suelo rural, en las que se mezclan los usos del suelo y las formas de vida del campo y la ciudad, diferentes a las clasificadas como áreas de expansión urbana, que pueden ser objeto de desarrollo con restricciones de uso, de intensidad y de densidad, garantizando el autoabastecimiento en servicios públicos domiciliarios, de conformidad con lo establecido en la Ley 99 de 1993 y en la Ley 142 de 1994.

Podrán formar parte de esta categoría los suelos correspondientes a los corredores urbanos interregionales. Los municipios y distritos deberán establecer las regulaciones complementarias tendientes a impedir el desarrollo de actividades y usos urbanos en estas áreas, sin que previamente se surta el proceso de incorporación al suelo urbano, para lo cual deberán contar con la infraestructura de espacio público, de infraestructura vial y redes de energía, acueducto y alcantarillado requerida para este tipo de suelo.”

Que dado que la determinación del suelo suburbano realizada en el marco de los planes de ordenamiento territorio involucra aspectos que tienen un impacto directo en las condiciones ambientales y en las posibilidades de garantizar un desarrollo sostenible, debe hacer parte del proceso de concertación de los aspectos ambientales de los POT.

Que el numeral 31 de la Ley 99 de 1993 establece como otra de las funciones de las Corporaciones Autónomas Regionales la siguiente:

“Sin perjuicio de las atribuciones de los municipios y distritos en relación con la zonificación y el uso del suelo, de conformidad por lo establecido en el artículo 313 numeral séptimo de la Constitución Nacional, las Corporaciones Autónomas Regionales establecerán las normas generales y las densidades máximas a las que se sujetarán los propietarios de vivienda en áreas suburbanas y en cerros y montañas, de manera que se protejan el medio ambiente y los recursos naturales. No menos del 70% del área a desarrollar en dichos proyectos se destinarán a la conservación de la vegetación nativa existente.”

Que de acuerdo con el artículo 2.2.2.2.1, numeral 1, inciso 2 del Decreto 1077 de 2015:

"En todo caso, en el proceso de formulación, revisión y/o modificación de los planes de ordenamiento territorial, las Corporaciones Autónomas Regionales o de Desarrollo Sostenible, de acuerdo con las características ambientales del territorio, podrán establecer las condiciones para que los municipios adopten un umbral más restrictivo y definirán las densidades máximas a las que se sujetará el desarrollo de los suelos suburbanos. La definición del umbral máximo de suburbanización constituye norma urbanística de carácter estructural y en ningún caso, salvo en el de la revisión de largo plazo del plan de ordenamiento, será objeto de modificación.”

Que el mismo decreto en su artículo 2.2.2.2.2, inciso 3 determina:

"Corresponderá a las Corporaciones Autónomas Regionales o de Desarrollo Sostenible definir la extensión máxima de los corredores viales suburbanos respecto del perímetro urbano. Bajo ninguna circunstancia podrán los municipios ampliar la extensión de los corredores viales que determine la autoridad ambiental competente."

Que mediante Circular DG0-811 O-E2-2016-020396 de 2016, el Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible dio a conocer las "Orientaciones para la definición y actualización de las determinantes ambientales y su incorporación en los Planes de Ordenamiento Territorial municipal y distrital".

Que uno de los ejes planteados en dichas orientaciones corresponde a las determinantes ambientales relacionadas con densidades de ocupación en suelo rural umbrales máximos de sub-urbanización, densidad de vivienda suburbana y extensión máxima de corredores viales suburbanos.

Que en el año 2019 el Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible expidió "Los lineamientos para la Formulación de Determinantes Ambientales para el Suelo Suburbano", lineamientos que tienen como propósito proponer el conjunto de variables técnicas para la definición de las determinantes ambientales relacionadas con la extensión máxima de corredores viales suburbanos, las densidades máximas de vivienda en áreas suburbanas y las condiciones para que el municipio adopte umbrales máximos de suburbanización más restrictivos.

Que dentro de las variables propuestas por el Ministerio se planteas tres grupos esenciales correspondientes a: funcionales-espaciales, sociales y ambientales en función de la información existente para cada una de ellas, y que en relación con su aplicación el Ministerio destaca que: "las Corporaciones Autónomas Regionales y de Desarrollo Sostenible deben avanzar en el análisis de las variables ambientales, específicamente para estudiar y entender las problemáticas y tendencias ambientales asociadas al fenómeno de suburbanización, bajo una perspectiva de desarrollo rural sostenible para los municipios y regiones. La selección final de las variables y el peso específico de cada una debe ser definido acorde con las características ambientales de su jurisdicción y la disponibilidad de información".

Que dentro de las variables a ser tenidas en cuenta para la determinación de umbrales máximos de suburbanización y densidades máximas en suelo suburbano debe contemplarse la normatividad nacional y regional referida al ordenamiento territorial ambiental y a las determinantes de superior jerarquía.

Que según lo establecido en el Decreto 1077 de 2015 en su artículo 2.2.2.2.1.3, en concordancia con lo establecido en el artículo 35 de la Ley 388 de 1997, la Ley 99 de 1993 y el Decreto 2811 de 1974, las Áreas del Sistema Nacional del Áreas Protegidas, las áreas de reserva forestal, las áreas de manejo especial y las áreas de especial importancia ecosistémica hacen parte de la categoría de suelo de protección y, por tanto, excluyen cualquier posibilidad de desarrollo de usos urbanos a su interior.

Que la Ley 1930 de 2018, "Por medio de la cual se dictan disposiciones para la gestión integral de los páramos en Colombia" establece restricciones y condiciones para el uso y manejo de estos ecosistemas.

Que el conflicto de sobreutilización severa del suelo rural, según lo definido en la guía para la formulación de los Planes de Ordenación y Manejo de Cuencas Hidrográficas – POMCA, se produce en aquellas tierras en las que el uso actual dominante es más intenso (tres o más niveles por encima) que su vocación de uso principal natural y esta condición genera afectaciones críticas sobre las propiedades físicas, químicas y biológicas del suelo, desencadenando procesos como erosión acelerada, pérdida de material orgánico, compactación, disminución de la capacidad de infiltración y deterioro general de la funcionalidad ecosistémica de un territorio.

Que dicho conflicto no solo genera una amenaza directa a la sostenibilidad ambiental del territorio, sino también se constituye como un indicador crítico del agotamiento de su capacidad de soporte, por lo que se debe considerar como una variable determinante en la definición del umbral máximo de suburbanización.

Que de acuerdo con el numeral 2 del artículo 2.2.2.2.1.3 del Decreto 1077 de 2015 las clases agrológicas clases I, II y III son clasificadas como suelo de protección y por tanto, excluyen cualquier posibilidad de uso suburbano.

Que de acuerdo con el artículo 54° del Decreto Ley 1333 de 1986, no podrá extenderse el perímetro urbano de manera tal que incorpore dentro del área por él determinada, suelos que según la clasificación del Instituto Geográfico Agustín Codazzi pertenezcan a las clases I, II o III, ni a aquellos correspondientes a otras clases agrológicas, que sean necesarias para la conservación de los recursos de aguas, control de procesos erosivos y zonas de protección forestal.

Que en concordancia con lo establecido en la Ley 1523 de 2012 "Por la cual se adopta la política nacional de gestión del riesgo de desastres y se establece el Sistema Nacional de Gestión del Riesgo de Desastres y se dictan otras disposiciones" y los artículos 2.2.2.1.3.1.1 y siguientes del Decreto 1077 de 2015 referidos a la inclusión del componente de amenaza y riesgo en los planes de ordenamiento territorial, los municipios deberán tener en cuenta al momento de formular, revisar o modificar sus planes de ordenamiento territorial las condiciones de amenaza y riesgo de su territorio y excluir de toda posibilidad de urbanización aquellas zonas que cuenten con condición de amenaza alta o riesgo alto no mitigable.

Que, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 2.2.2.2.1.3 del Decreto 1077 de 2015, los sitios históricos y arqueológicos y las construcciones o restos de ellas que hayan sido declarados como bienes de interés cultural en los términos de la Ley 397 de 1997 y las normas que la adicionen, modifiquen o sustituyan son considerados como suelos de protección.

Que, de conformidad con lo dispuesto en el numeral 4 del artículo 2.2.2.2.1.3 del Decreto 1077 de 2015, las zonas de utilidad pública para la ubicación de infraestructuras primarias para la provisión de servicios públicos domiciliarios, con la definición de las directrices de ordenamiento para sus áreas de influencia, también constituyen parte de la categoría de suelos de protección y por tanto resultan incompatibles con el desarrollo en ellos de usos suburbanos.

Que el Decreto 1076 de 2015, en concordancia con las bases establecidas en el Decreto Ley 2811 de 1974, Código Nacional de Recursos Naturales, reglamenta los instrumentos

para la planificación, ordenación y manejo de las cuencas hidrográficas y acuíferos y los califica como determinantes ambientales.

Que la sobreutilización severa del suelo rural, constituida como la asignación dominante de usos que transforman la vocación y oferta ambiental del territorio generando fenómenos como la erosión, pérdida de productividad y salinización en el suelo, constituye una amenaza para la sostenibilidad ambiental del territorio y, por tanto, debe ser tomada como variable para la determinación del umbral máximo de suburbanización.

Que el patrón de subdivisión predial por debajo de las dos hectáreas, así como los procesos constructivos en áreas de proximidad inferiores a los 100 metros entre predio y predio, reproducen lógicas de suburbanización que ponen en cuestión la vocación natural del suelo rural y por tanto, deben ser tenidos en cuenta como parámetro de límite al umbral de suburbanización y a las densidades máximas en suelo suburbano.

Que en contextos de vulnerabilidad hídrica como el que vivimos en el presente, impulsar procesos de suburbanización en los municipios de la jurisdicción sin considerar la disponibilidad de agua puede agravar los conflictos por el recurso, aumentar la dependencia de infraestructuras costosas o ineficientes, y generar desequilibrios ecológicos difíciles de revertir, lo que hace necesario tener en cuenta en el proceso de planeamiento los índices de vulnerabilidad hídrica de los municipios.

Que la vulnerabilidad hídrica permite identificar la fragilidad de un territorio frente a la disponibilidad y sostenibilidad del recurso hídrico, pues considera variables como la oferta natural del agua y la presión de la demanda, sintetizando el grado de exposición de una zona a riesgos relacionados como escasez, dependencia de fuentes externas o degradación de las fuentes hídricas, situación que se vive actualmente en el país.

Que la incorporación de la vulnerabilidad hídrica como factor para precisar umbrales de suburbanización y densidades en el suelo suburbano permite obtener una visión del territorio en relación con la capacidad que tiene de abastecimiento de agua, para así evitar que dichos procesos de suburbanización generen conflictos como la escasez al agua, mayor dependencia de infraestructuras costosas o ineficientes, y desequilibrios ecológicos en ecosistemas reguladores como humedales, acuíferos y zonas de recarga.

Que el Índice de Alteración Potencial de la Calidad del Agua representa la presión de las actividades económicas sobre el recurso hídrico y se calcula en función de la presión ambiental o los impactos que se pueden generar sobre la calidad del agua.

Que este índice permite identificar áreas donde la expansión urbana, los suelos suburbanos, el uso intensivo del suelo, los vertimientos de aguas residuales y la transformación de coberturas naturales incrementan el riesgo de deterioro del recurso hídrico.

Que la inclusión del Índice en la metodología permite identificar aquellas zonas con alta susceptibilidad a la contaminación o degradación del recurso hídrico procedentes de las presiones antrópicas sobre el territorio, aspecto fundamental a tener en cuenta en áreas suburbanas, donde el crecimiento es disperso y la infraestructura de saneamiento es limitada o inexistente, lo que incrementa de manera significativa el riesgo de infiltración de contaminantes y escorrentía con alta carga orgánica, afectando la calidad del agua y la funcionalidad de los ecosistemas.

Que el endurecimiento o impermeabilización del suelo es el proceso mediante el cual se pierde la capacidad natural del suelo para infiltrar agua y sostener la actividad biológica, lo que afecta la recarga hídrica de los acuíferos, aumenta la escorrentía superficial generando erosión y riesgo de inundaciones, produce una pérdida de las capacidades agroecológicas y genera una fragmentación de ecosistemas, interrumpiendo la conectividad ecológica y contribuyendo al deterioro de la calidad del agua.

Que de acuerdo con lo determinado en “Los lineamientos para la Formulación de Determinantes Ambientales para el Suelo Suburbano” del Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible elaborados en el año 2019, en la definición de umbrales máximos de suburbanización y en la definición de densidades máximas en suelo suburbano, a parte de los criterios estrictamente ambientales, es importante tener en cuenta aspectos sociales, tales como el crecimiento de la población rural.

Que la Ley 1931 de julio 27 de 2018 en su artículo 9 estableció que las autoridades municipales y distritales deberán incorporar dentro de sus Planes de Desarrollo y Planes de Ordenamiento Territorial la gestión del cambio climático, aspecto que debe ser tenido en cuenta al regular del suelo suburbano.

Que el artículo 1 del Decreto 1069 de 2009, compilado en el Decreto 1077 de 2015, establece que “el índice de ocupación se calculará sobre el área resultante de descontar del área bruta del predio, las áreas para la localización de la infraestructura para el sistema vial principal y de transporte, las redes primarias de servicios públicos, las áreas de conservación y protección de los recursos naturales y paisajísticos y demás afectaciones del predio”.

Que el Acuerdo 16 de 1998 de la CAR en el numeral 5.8 del artículo 1 plantea un número máximo de viviendas por hectárea para el suelo suburbano, sin perjuicio de las disposiciones diferenciadas para cada municipio que determine la misma Corporación.

Que el Acuerdo 16 de 1998 no hace referencia a los umbrales de suelo suburbano, ni a las densidades máximas susceptibles de ser aprobadas en este tipo de suelo en relación con usos distintos al de vivienda.

Que el artículo 2.2.2.2.1 del Decreto 1077 de 2015, reglamentario para estos efectos de la Ley 388 de 1997 y de la Ley 99 de 1993, atribuye la facultad general a las Corporaciones Autónomas Regionales de determinar las densidades máximas sobre el suelo suburbano sin circunscribir dicha competencia al uso residencial.

Que la ocupación histórica con densidades superiores a 10 viviendas por ha generado la sobreexplotación de acuíferos con demandas hídricas insostenibles para consumo doméstico y actividades asociadas, así como la degradación de ecosistemas, la fragmentación de corredores biológicos y la pérdida de biodiversidad por urbanización dispersa.

Que mediante Acuerdo 16 de 1998, la Corporación Autónoma Regional de Cundinamarca-CAR, estableció las determinantes ambientales para la elaboración de los planes de ordenamiento territorial, norma que en su contenido se armoniza con el presente acuerdo.

Que mediante memorando con radicado 20253078080 de 26 de agosto de 2025 la Dirección jurídica de la Corporación Autónoma Regional de Cundinamarca informó a la

Dirección de Gestión de Ordenamiento Ambiental y Territorial de la misma corporación que una vez revisado el proyecto de acto administrativo que da lugar a este acuerdo lo encontró debidamente sustentado en el marco constitucional, legal, y reglamentario aplicable.

Que entre los meses de febrero y julio de 2025 se implementó una amplia estrategia de participación y comunicación y se realizaron un conjunto de mesas técnicas, eventos de socialización y espacios de participación virtuales y presenciales en Bogotá y varios municipios de la jurisdicción, para recibir aportes y observaciones a la metodología en aras de vincular a la discusión a los actores de y desde los territorios. Estos espacios convocaron actores sociales, organizaciones cívicas, sociales, ambientales, instancias de participación, consejeros de Cuenca, gremios, alcaldías Municipales y equipos Técnicos de los municipios, Inspecciones de Policía, acueductos comunitarios, Juntas de Acción Comunal, veedurías ciudadanas y ciudadanía en general.

Que se dio cumplimiento a la Resolución CAR 1565 de 2017, “por medio de la cual se establecen los términos de publicación de los proyectos de regulación normativa de carácter general de competencia de la Corporación Autónoma Regional de Cundinamarca (CAR) y se toman otras determinantes”, la cual en su artículo 1º señala los plazos y la forma de publicación de los proyectos de regulación normativa de carácter general de competencia exclusiva de la Corporación Autónoma Regional de Cundinamarca (CAR), de acuerdo con lo dispuesto en los Decretos 1081 de 2015 y 270 de 2017.

Que en el marco del párrafo del artículo 4 de la Resolución CAR 1565 de 2017 se evaluó la viabilidad y pertinencia de las observaciones, comentarios, opiniones y aportes de la ciudadanía, grupos de interés, entidades, asociaciones, gremios, entre otros; y se incorporaron las modificaciones o ajustes aplicables a la metodología para la definición de condiciones para que los municipios adopten umbrales máximos de suburbanización más restrictivos y se determinan las densidades máximas para el suelo suburbano en los municipios de la jurisdicción.

ACUERDA:

TITULO 1 ASPECTOS GENERALES

ARTÍCULO 1: Objeto y alcance. El presente acuerdo tiene como propósito establecer la metodología que deberá aplicar la Corporación Autónoma Regional de Cundinamarca, en el marco de los procesos de concertación de los planes de ordenamiento territorial, a efectos de establecer las condiciones para la adopción del umbral máximo de suburbanización que pueda resultar más restrictivo al planteado por los municipios, así como regular las densidades máximas sobre el suelo suburbano.

PARÁGRAFO 1: En virtud de lo establecido en el artículo 2.2.2.2.2.1 del Decreto 1077 de 2015 y en ejercicio de su autonomía territorial, los municipios de la jurisdicción podrán utilizar la metodología que consideren pertinente en el marco de la ley para efectos de establecer el umbral máximo de suburbanización, siempre y cuando tengan en cuenta el carácter de desarrollo de baja ocupación y baja densidad del suelo suburbano, las posibilidades de suministro de agua potable y saneamiento básico y las normas de conservación y protección del medio ambiente. Sin embargo, los porcentajes resultantes de la metodología escogida por el municipio no podrán sobrepasar los umbrales resultantes de la aplicación de las

condiciones de la metodología establecida en este Acuerdo que permiten obtener un umbral más restrictivo.

PARÁGRAFO 2: En caso de que el umbral máximo de suburbanización propuesto por parte del municipio en el marco del proceso de concertación sea menor al resultante de la aplicación de la metodología establecida en este Acuerdo, se aplicará el porcentaje planteado por el municipio.

ARTÍCULO 2: Objetivo. El presente Acuerdo tiene como objetivo garantizar la aplicación de una metodología para la definición de umbrales máximos de urbanización y densidades máximas en el suelo suburbano que, en concordancia con los artículos 78 y 80 de la Constitución y los principios de la Ley 99 de 1993, garantice una planificación del suelo suburbano en los municipios de la jurisdicción acorde con la protección y conservación de los recursos naturales, la capacidad de carga de los ecosistemas y las necesidades de reducción del riesgo y la mitigación y adaptación al cambio climático.

ARTÍCULO 3: Fuentes de información. Para la aplicación de la metodología establecida en este Acuerdo se tomará como base la información procedente de la Corporación Autónoma Regional y la recabada por los municipios en el ejercicio normal de sus funciones y en el ejercicio de diagnóstico para la formulación o revisión del POT, además de la Base Catastral oficial del municipio para la vigencia más actualizada. En cualquier caso, se tomará preferentemente la información que pueda representar la escala más detallada, salvo que, por razones técnicas, la aplicación de esta no pueda ser llevada a cabo de manera uniforme en todo el municipio o que por razones técnicas debidamente sustentadas no resulte pertinente.

TITULO 2

METODOLOGÍA PARA LA DEFINICIÓN DE CONDICIONES PARA LA ADOPCIÓN DE UMBRALES MÁXIMOS DE SUBURBANIZACIÓN MÁS RESTRICTIVOS

ARTÍCULO 4: Umbral de suburbanización. De acuerdo con lo establecido en el artículo 2.2.1.1 del Decreto 1077 de 2015 se entiende por umbral de suburbanización el porcentaje máximo de suelo que puede ser clasificado como rural suburbano en un municipio o distrito.

ARTÍCULO 5: Condiciones generales para la definición de umbrales máximos de suburbanización. En concordancia con lo establecido en el numeral 1 del artículo 2.2.2.2.1 al momento de determinar el porcentaje de suelo suburbano en el territorio, los municipios deberán tener en cuenta el carácter de desarrollo de baja ocupación y baja densidad, las posibilidades de suministro de agua potable y saneamiento básico y las normas de conservación y protección del medio ambiente.

CAPITULO 1.

DEFINICIÓN DEL ÁREA BASE PARA EL CÁLCULO DEL UMBRAL DE SUBURBANIZACIÓN – PASO 1

ARTÍCULO 6: Área base para el cálculo (ABC). Se entiende por área base para el cálculo del umbral máximo de suburbanización, aquella área del suelo rural que podría ser objeto de suburbanización.

ARTÍCULO 7. Pasos para definición del Área base para el cálculo (ABC). Los pasos a seguir a efectos de determinar el área base para el cálculo del umbral de suburbanización parten de la identificación y cuantificación de las siguientes variables:

1. Variable 1. Definición de área rural del municipio.
2. Variable 2. Identificación del suelo clasificado como protección ambiental.
3. Variable 3. Identificación de Áreas de restauración ecológica y áreas de rehabilitación definidas por la zonificación ambiental de los Planes de Ordenación y Manejo de Cuencas Hidrográficas - POMCA.
4. Variable 4. Identificación de suelos identificados como clases agrológicas clase II, III y IV.
5. Variable 5. Identificación de áreas clasificadas como agrológicas VII-P y VIII.
6. Variable 6. Identificación de área de protección por patrimonio cultural.
7. Variable 7. Identificación del suelo de protección por servicios públicos.
8. Variable 8. Identificación de áreas del suelo de protección por amenaza y riesgo.

ARTÍCULO 8. Definición del área rural de municipio (Variable 1). Para determinar el Áreas Base de Cálculo del Umbral (ABC) se deberá en primer lugar identificar el área rural del municipio, el cual corresponderá a la totalidad del suelo propuesto bajo esta clasificación en el proyecto de formulación, revisión o modificación del POT contabilizado en hectáreas.

ARTÍCULO 9. Identificación y cuantificación del suelo clasificado como protección ambiental (Variable 2). Una vez determinado el área rural del municipio, se deberá cuantificar el área del suelo de protección ambiental del municipio dentro de lo cual se incluirán todas aquellas categorías definidas por la normatividad nacional, regional y local. Dentro ellas se encuentran aquellas zonas pertenecientes al Sistema Nacional del Áreas Protegidas, estrategias de conservación “in situ”, las áreas de manejo especial y las áreas de especial importancia ecológica y todas aquellas adicionales que se definan dentro de la estructura ecológica principal como protección ambiental. Así mismo, se deberán tener en cuenta los cuerpos de agua con ronda hídrica, cuerpos de agua con sus respectivas fajas de protección y áreas forestales protectoras.

ARTÍCULO 10. Identificación y cuantificación de Áreas de restauración ecológica y áreas de rehabilitación definidas por la zonificación ambiental de los Planes de Ordenación y Manejo de Cuencas Hidrográficas - POMCA (Variable 3). En función del carácter de norma de superior jerarquía con que cuentan los Planes de Ordenación y Manejo de Cuencas Hidrográficas POMCA se deberá identificar y cuantificar, a parte de las zonas de protección señaladas en el anterior artículo, la subzona de uso y manejo de restauración ecológica y de rehabilitación, pertenecientes a la zona de uso y manejo denominada “Áreas de restauración”, de la categoría de ordenación “Conservación y protección ambiental” de la zonificación ambiental.

ARTÍCULO 11. Identificación y cuantificación de suelos identificados como clases agrológicas clase II, III y IV (Variable 4). A partir de lo establecido en el numeral 2 del artículo 2.2.2.2.1.3 del Decreto 1077 de 2015, se deberá realizar la identificación y el cálculo de las áreas correspondientes a suelo agrológico clase I, II y III en función de su condición de suelo de protección.

PARAGRAFO: Para efectos de garantizar la presencia de suelos con vocación agrícola en el municipio, para los municipios que no presenten suelos agrológicos clase I o II o III, deberá

realizarse el cálculo de la presente variable, a partir de la presencia de suelos agrológicos clase IV.

ARTÍCULO 12. Identificación y cuantificación de áreas clasificadas como agrológicas VII (p) y VIII (Variable 5). Teniendo en cuenta la caracterización de los suelos clasificados como clases agrológicas tipo VII(p) y VIII por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, según la cual deben destinarse a la conservación de la naturaleza o a su recuperación en el caso de que se hayan deteriorado; el siguiente paso de la metodología deberá centrarse en la identificación y cálculo correspondiente a estos suelos.

ARTÍCULO 13. Identificación y cuantificación de área de protección por patrimonio cultural (Variable 6). Realizados los cálculos correspondientes a las normas anteriores, se deberán identificar las áreas correspondientes a inmuebles sometidos a regímenes de protección por patrimonio cultural, dentro de los cuales se encuentran aquellos de carácter histórico, arqueológico y cultural del ámbito nacional, departamental o municipal de conformidad con lo establecido en la Ley 397 de 1997, la Ley 388 de 1997 y los decretos 1077 y 1078 de 2015.

ARTÍCULO 14. Identificación y cuantificación del suelo de protección por destinación a infraestructura de servicios públicos (Variable 7). En función de lo establecido en el artículo 2.2.2.2.1.3. del Decreto 1077 de 2015, se deberá realizar la identificación y el cálculo de las áreas correspondientes a los suelos de protección establecidos en las determinantes de superior jerarquía y los definidos por el municipio en la propuesta de modificación o revisión del POT, por su destinación infraestructura para provisión de servicios públicos domiciliarios; así como las áreas para la realización de actividades referidas al manejo, tratamiento y/o disposición final de residuos sólidos o líquidos, tales como rellenos sanitarios, estaciones de transferencia, plantas incineradoras de residuos, plantas de tratamiento de aguas residuales, y/o estaciones de bombeo.

ARTÍCULO 15. Identificación de áreas del suelo de protección por amenaza y riesgo (Variable 8). Realizados los cálculos de las áreas definidas en los artículos anteriores se deberá proceder, finalmente, a identificar las áreas categorizadas como zonas de amenaza alta o riesgo no mitigable que en consecuencia deban ser considerados suelo de protección.

ARTÍCULO 16. Cálculo final área base para cálculo del umbral (ABC). Cuantificadas las áreas indicadas en los artículos anteriores se procederá a calcular el ABC, área que será el resultado de restar al área total del suelo rural la suma de las áreas identificadas en las variables 2 a 8, así:

$$ABC = \text{Área rural} - \sum \text{Área de Variables (1 - 8)}$$

Nota 1: Para efectos del cálculo y análisis técnico, todas las variables utilizadas deberán estar expresadas en unidades de área equivalentes a hectáreas (ha), a fin de garantizar la uniformidad y comparabilidad de los resultados.

Nota 2: La operación de sustracción entre variables deberá realizarse mediante análisis cartográfico, garantizando la resolución de inconsistencias topológicas, tales como la superposición de polígonos, con el fin de evitar la deducción de áreas mayores al suelo efectivamente disponible.

Parágrafo: En los casos en los cuales se hayan declarado suelos de protección referentes a las áreas de protección para la producción de alimentos, se deberán incluir en la sumatoria como una variable que se resta al área rural.

CAPITULO 2.

IDENTIFICACIÓN DE VARIABLES QUE GENERAN RESTRICCIONES SOBRE EL ÁREA SUBURBANIZABLE – PASO 2

ARTÍCULO 17. Variables de restricción para el cálculo del área suburbanizable. En concordancia con lo establecido en los lineamientos del Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible, la metodología para la definición de umbral máximo de suburbanización contempla unas variables adicionales de carácter ambiental orientadas a garantizar la sostenibilidad del territorio y la capacidad de carga del territorio. Dentro de estas variables se deberá tener en cuenta:

1. Variable i. Conflicto de uso del suelo por sobreutilización severa.
2. Variable ii. Subdivisión predial en Área Base de Cálculo -ABC-.
3. Variable iii. Subdivisión predial al interior de áreas protegidas.
4. Variable iv. Proximidad de edificaciones en suelo rural.

ARTÍCULO 18. Conflicto de uso del suelo por sobreutilización severa (Variable i). Para efectos de la presente norma, se entiende por conflicto de uso del suelo la discrepancia entre el uso actual del recurso suelo y el uso que corresponde conforme a su oferta ambiental, entendida esta última como su vocación natural. Tal conflicto se presenta cuando las tierras son utilizadas inadecuadamente, ya sea por subutilización o sobreutilización.

Para la aplicación de la presente metodología, se tendrá en cuenta la categoría de conflicto por sobreutilización severa, entendida como aquella en la cual el uso actual dominante del suelo es más intenso que su capacidad natural, y se manifiesta en evidencias de degradación avanzada como procesos erosivos, pérdida de productividad, salinización u otros fenómenos similares.

Esta área se deberá calcular en el marco de la metodología identificando y cuantificando, en hectáreas, las áreas clasificadas en la categoría de sobreutilización severa dentro del suelo rural del municipio, con base en los Planes de Ordenación y Manejo de Cuencas Hidrográficas (POMCA) vigentes.

PARAGRAFO: Para efectos de la identificación de esta variable se tendrá en cuenta lo determinado en el POMCA. No obstante, dicha variable puede ser actualizada en caso de que el municipio genere la fotointerpretación de coberturas a escala 1:25.000 o mayor a esta, y calcule el conflicto por uso del suelo, mediante la metodología establecida por el IGAC.

ARTÍCULO 19. Subdivisión predial en Área Base de Cálculo -ABC-. (Variable ii). Dado el impacto negativo sobre la viabilidad de usos agropecuarios sostenibles y la recuperación de la vocación natural del suelo de patrones de predios con áreas inferiores a dos hectáreas, se deberá identificar los predios que cuentan con estas condiciones a efectos de restar posteriormente la sumatoria del área total de los predios subdivididos menores a dos hectáreas en el Área Base del Cálculo (ABC).

ARTÍCULO 20. Subdivisión predial al interior de áreas protegidas (Variable iii). Esta variable se define como la sumatoria del área total de los predios con un área menor a dos

hectáreas que se encuentran al interior de los suelos de protección del municipio. Dado el impacto potencial que tiene este patrón de subdivisión sobre las condiciones ambientales del territorio, por cada metro cuadrado subdividido en estas condiciones, se restarán dos metros cuadrados al ABC.

ARTÍCULO 21. Proximidad de edificaciones en suelo rural (Variable IV). Para efectos del cálculo del umbral, se considerarán como una variable restrictiva, las agrupaciones de edificaciones cercanas a menos de 100 metros entre cada una de las edificaciones localizadas en predios con área mayor a dos hectáreas, aun cuando no exista una subdivisión predial formal. Estas concentraciones se deberán identificar mediante una técnica de análisis espacial basada en polígonos de proximidad (metodología Voronoi), que permite detectar patrones de ocupación agrupada.

PARÁGRAFO: Para efectos de este cálculo se tendrán en cuenta únicamente las edificaciones destinadas a uso residencial, excluyendo aquellas con usos agrícolas, pecuarios, forestales, mineros, agroindustriales, de salubridad o de uso público, por no representar actualmente dinámicas suburbanas. El área que se sumará como restricción corresponderá exclusivamente a la huella construida, y no al total del predio. La suma total de estas áreas se restará del área base del cálculo del umbral (ABC), como medida correctiva del potencial de uso del suelo rural.

ARTÍCULO 22. Aplicación de variables de restricción sobre el umbral de urbanización. A efectos de emplear las variables de restricción señaladas en los artículos anteriores se deberán aplicar de manera consecutiva las siguientes operaciones:

1. Para la variable i relacionada con conflicto de uso. El resultado se debe restar espacialmente al área base de cálculo del umbral (Conflicto por sobreutilización severa) obteniendo el área suburbanizable 1 (ASUB1).

$$ASUB1 = ABC - \sum \text{áreas variable } i.$$

2. Para la variable ii relacionada con subdivisión predial. La sumatoria del área de los predios con menos de dos hectáreas se restan espacialmente al Área Suburbanizable 1, obtenida en la aplicación del paso inmediatamente anterior, cuyo resultado será el Área Suburbanizable 2 (ASUB2).

$$ASUB2 = ASUB1 - \sum \text{área variable } ii$$

3. Para la variable iii, relacionadas con subdivisión predial al interior de áreas protegidas. Por cada metro cuadrado subdividido en predios con áreas menores a 2 hectáreas que se encuentren en suelo de protección, se restarán dos metros cuadrados al área suburbanizable 2 (ASUB2), cuyo resultado será el Área Suburbanizable 3 (ASUB3).

$$ASUB3 = ASUB2 - 2 \sum \text{área variable } iii$$

4. Para la variable iv, relacionada con proximidad de edificaciones en suelo rural. La sumatoria de las áreas ocupadas por edificaciones en predios con áreas mayores a 2 hectáreas (incluyendo la ocupación en suelo de protección), se restan al Área

Suburbanizable 3 (ASUB3), de lo cual se obtiene el resultado final de este paso que corresponde al ÁREA SUBURBANIZABLE.

$$\text{ÁREA SUBURBANIZABLE} = \text{ASUB3} - \sum \text{áreas variable } iv$$

PÁRAGRAFO: Como resultado de la aplicación de las fórmulas descritas en este artículo se obtendrá el ÁREA SUBURBANIZABLE, con base en el cual, a partir de lo regulado en el siguiente capítulo, se obtendrá el umbral máximo de suburbanización.

CAPITULO 3.

IDENTIFICACIÓN DE VARIABLES QUE CONDICIONAN EL ÁREA SUBURBANIZABLE – PASO 3

ARTÍCULO 23. Variables que condicionan el área suburbanizable. Entiéndese por variables que condicionan el área suburbanizable aquellas que una vez determinado el área susceptible de ser destinado a suelo suburbano, a partir de las restas resultantes de las operaciones planteadas en los capítulos 1 y 2 de este título, permiten aumentar o disminuir el umbral en función de su potencial localización, su condición hídrica y la proyección de crecimiento de la población rural. Las variables que condicionan el umbral son las siguientes:

1. Variable a. Predios con área menor a dos hectáreas localizados a menos de 300 metros de los bordes exteriores de las fajas de retiro de las vías de primer y segundo orden del sistema nacional de carreteras.
2. Variable b. Índice de vulnerabilidad hídrica.
3. Variable c. Tasa de crecimiento de la población rural.

ARTÍCULO 24. Predios con área menor a dos hectáreas localizados a menos de 300 metros de los bordes exteriores de las fajas de retiro de las vías de primer y segundo orden del sistema nacional de carreteras. A efectos de incentivar la localización de los usos suburbanos siguiendo el patrón tradicional de ocupación sobre las zonas cercanas a las vías principales y no su dispersión por diversas áreas del suelo rural; se tendrá en cuenta como variable para el incremento del área suburbanizable en la ubicación del suelo en predios con área menor a dos hectáreas localizados a menos de 300 metros del bordes exteriores de las fajas de retiro de las vías de primer y segundo orden y que no se encuentren sobre suelo de protección.

PARÁGRAFO: Dada la característica de esta variable su contabilización será cartográfica y no meramente numérica y se realizará en función de la clasificación de las vías establecida en la Ley 1228 de 2008 o la norma que la modifique o sustituya.

ARTÍCULO 25. Índice de vulnerabilidad hídrica (IVH). De acuerdo con la definición adoptada por el IDEAM, se entiende por Índice de Vulnerabilidad Hídrica el grado de fragilidad del sistema hídrico para mantener una oferta para el abastecimiento de agua, que ante amenazas tales como periodos largos de estiaje o eventos como el Fenómeno Cálido del Pacífico (El Niño), podría generar riesgos de desabastecimiento. El IVH se determina a través de una matriz de relación de rangos del índice de regulación hídrica (IRH) y el índice de uso de agua (IUA).

ARTÍCULO 26. Incidencia del índice de vulnerabilidad hídrica sobre el área suburbanizable. La incidencia del IVH sobre el del ÁREA SUBURBANIZABLE se realizará conforme a lo determinado en la siguiente tabla:

Porcentaje del área del municipio que presenta IVH alto y muy alto	Porcentaje de disminución del área suburbanizable (PdIVH)
0% a 5	0%
>5 a 25%	20%
>25% a 50%	30%
>50% a 75%	40%
>75 a 100%	50%

ARTÍCULO 27. Crecimiento de la población rural. A efectos de tener en cuenta en la metodología las tendencias demográficas en suelo rural, se contemplará como variable la tasa de crecimiento poblacional en dicho tipo de suelo. La valoración de esta variable podrá implicar un crecimiento del ÁREA SUBURBANIZABLE de hasta un 10%.

Parágrafo. El porcentaje máximo de crecimiento del área suburbanizable derivado del análisis de la tasa de crecimiento de la población rural será distribuido de manera estadística y proporcional entre los municipios que conforman la jurisdicción de la CAR, en función del comportamiento relativo del crecimiento poblacional rural en cada uno de ellos, este factor (Fpoblación) está incluido en el Anexo 1 del presente Acuerdo y solo se podrá modificar con un cambio en las proyecciones DANE.

ARTÍCULO 28. Cálculo del área final suburbanizable. A partir de la identificación de las variables que condicionan el área suburbanizable, se deberán aplicar las siguientes fórmulas, con base en lo cual se identificará el ÁREA FINAL SUBURBANIZABLE.

1. Cálculo relacionado con la variable (a). Para la aplicación de esta variable se debe realizar la sumatoria de áreas de los predios menores a dos hectáreas ubicados a menos de 300 metros del borde exterior de las fajas de retiro de las vías de primer y segundo orden definidos en la Ley 1228 de 2008 y sumarlas al ÁREA SUBURBANIZABLE, cuyo resultado será el Área Final Suburbanizable 1 (AFSUB1).

$$AFSUB1 = AREA SUBURBANIZABLE + \sum \text{área variable a}$$

2. Cálculo relacionado con la variable (b). Para la aplicación de esta variable se debe restar al AFSUB1 el resultado de multiplicar el AFSUB1 por el porcentaje que le corresponde a cada municipio en función del porcentaje de área que se encuentra en IVH alto y muy alto (PdIVH), cuyo resultado será el Área Final Suburbanizable 2 (AFSUB2):

$$AFSUB2 = AFSUB1 - (AFSUB1 * PdIVH)$$

3. Cálculo relacionado con la variable (c). Para la aplicación de esta variable se sumará al AFSUB2 el área que resulta de multiplicar AFSUB1 por el factor (Fpoblación) de incremento de área para suburbanizar, de acuerdo con las proyecciones de crecimiento de la población rural por municipio, el cual se encuentra en el anexo 1 del presente acuerdo. El resultado será el ÁREA FINAL SUBURBANIZABLE, con el cual se termina la aplicación de este paso, así:

$$\text{ÁREA FINAL SUBURBANIZABLE} = \text{AFSUB2} + (\text{AFSUB1} * F_{\text{población}})$$

ARTÍCULO 29. Cálculo definitivo del umbral. Una vez realizados los pasos anteriormente descritos, antes de calcular el umbral de suburbanización, se deben cumplir con tres condiciones finales, orientadas a no sobrepasar la capacidad de carga, la prestación de servicios ecosistémicos y para la producción agropecuaria de cada municipio a partir de la presencia de suelo suburbano.

1. Condición 1: El área final suburbanizable calculada con la aplicación de los tres primeros pasos no podrá sobrepasar el equivalente al área de suelo de protección rural.

$$\text{área final suburbanizable} \leq \text{suelo de protección rural}$$

2. Condición 2: El área final suburbanizable calculada con la aplicación de los tres primeros pasos no podrá ser superior al 30% del total del área de suelo clasificado como rural en el municipio.

$$\text{área final suburbanizable} \leq 30\% \text{ del suelo clasificado como rural}$$

3. Condición 3: Si el área final suburbanizable producto de la aplicación de los tres primeros pasos es menor o igual al 30% del suelo rural, se debe mantener el resultado del modelo (tres primeros pasos).

$$\begin{aligned} \text{área final suburbanizable} &\leq 30\% \text{ del suelo clasificado como rural} \\ \rightarrow \text{área final suburbanizable} &= \text{resultado del modelo} \end{aligned}$$

Para obtener el umbral máximo de suburbanización producto de la presente metodología, se debe realizar la siguiente operación:

$$UMS = \frac{\text{Área final suburbanizable}}{\text{Suelo rural}} * 100\%$$

ARTÍCULO 30. Fuentes y escalas de información para la aplicación de metodología. Las fuentes y escalas de información para la aplicación de la presente metodología para la definición de condiciones para la adopción de umbrales máximos de suburbanización más restrictivos, son las establecidas en el documento de soporte del presente acuerdo. En caso de que los municipios en su propuesta de modificación o revisión del POT identifiquen escalas con información más detallada y/o actualizada que sigan las mismas metodologías utilizadas por las fuentes oficiales, podrán plantear su uso, siempre y cuando sea homologable con las condiciones establecidas en la presente metodología.

TITULO 3

DETERMINACIÓN DE DENSIDADES MÁXIMAS PARA EL SUELO SUBURBANO

ARTÍCULO 31. Densidades máximas para el suelo suburbano: Para los efectos de este acuerdo, la metodología para la definición de densidades máximas para el suelo suburbano se medirá en función de la ocupación del suelo y el número de viviendas por hectárea, dada la necesidad de garantizar la integridad ecosistémica del territorio y contener los procesos de transformación y endurecimiento del suelo rural.

ARTÍCULO 32. Pasos para el cálculo de densidades máximas para el suelo suburbano.

La determinación de densidades máximas para el suelo suburbano de los municipios de la jurisdicción se definirá a partir de la aplicación de una metodología compuesta por nueve (9) pasos, que tienen como fin generar un proceso correspondiente y alineado con las realidades ambientales de cada municipio en cuestión de riesgos, vulnerabilidad hídrica, cambio climático, ocupación y subdivisión predial. Los pasos que se deberán seguir con el fin de calcular las densidades máximas en suelos suburbanos son los siguientes:

1. Identificación de áreas en condición de amenaza y en condición de riesgo.
2. Identificación de las zonas en donde el IVH (Índice de Vulnerabilidad Hídrica) se presenta como alto y muy alto.
3. Identificación de las zonas en donde el IACAL es alto y muy alto.
4. Identificación de los municipios en donde el riesgo por cambio climático sea alto y muy alto.
5. Asignación de calificaciones por predio y por variable.
6. Conformación de Zonas Finales.
7. Cálculo del Límite de Ocupación Resultante.
8. Determinación de límites de endurecimiento por uso del suelo y por localización en el suelo suburbano.
9. Determinación de número máximo de viviendas por hectárea.

ARTÍCULO 33. Identificación de áreas en condición de amenaza y condición de riesgo.

De acuerdo con lo establecido en los artículos 2.2.2.1.3.1.1 al 2.2.2.1.3.2.1.6 del Decreto 1077 de 2015, en el marco de los procesos de formulación, revisión o modificación de los Planes de Ordenamiento Territorial, los municipios deberán contar con estudios básicos de amenaza y riesgo que les permitan identificar las áreas con condición de amenaza y con condición de riesgo, cuyo desarrollo quedará condicionado al desarrollo de estudios detallados. Si del resultado de estos últimos estudios se concluye que la amenaza o el riesgo son no mitigables, se deberá declarar el suelo como protección y, por tanto, quedará para él proscrito cualquier desarrollo urbanístico.

Con base en lo anterior, para efectos de avanzar en el primer paso de metodología se deberá actuar conforme a la opción que corresponda según la siguiente descripción:

1. Restar del área total del predio la zona calificada en los estudios básicos como área con condición de amenaza y/o riesgo, área que mantendrá la restricción de desarrollo hasta tanto no cambie su condición como consecuencia de la elaboración de estudios detallados en virtud de los cuales se pueda concluir la posibilidad de urbanización a partir del desarrollo de medidas de mitigación.
2. En caso de contar con estudios detallados, calcular el límite de ocupación, a partir del descuento del suelo que deba ser clasificado como protección en virtud de su condición de amenaza y riesgo no mitigable.

ARTÍCULO 34. Identificación de las zonas en donde el IVH (Índice de Vulnerabilidad Hídrica) se presenta como alto y muy alto. Con el fin de prevenir situaciones de sobrecarga hídrica en los municipios de la jurisdicción, las densidades máximas tendrán en cuenta la condición de vulnerabilidad hídrica de cada predio a partir del resultado del cálculo del índice de vulnerabilidad hídrica (IVH). En tal medida, en este paso se deberán identificar particularmente las zonas de vulnerabilidad hídrica Alta y Muy alta.

ARTÍCULO 35 Identificación de las zonas en donde el IACAL es alto y muy alto. De conformidad con lo establecido por el IDEAM, se entiende por Índice de Alteración Potencial de la Calidad del Agua (IACAL) el valor numérico que califica en una de cinco categorías (baja, moderada, media alta, alta, muy alta), la razón existente entre la carga contaminante que se estima recibe una subzona hidrográfica (j) en un periodo de tiempo (t) y la oferta hídrica superficial. La fuente para la extracción de este índice es la evaluación regional del agua ERA de la Corporación Autónoma Regional – CAR.

Para los efectos de la metodología se deberá identificar para el o los predios correspondientes las categorías resultantes a partir de la aplicación del índice (Muy alto, Alto).

ARTÍCULO 36. Identificación de los municipios en donde el riesgo por cambio climático sea alto y muy alto. Con el fin de considerar el impacto del cambio climático sobre el territorio municipal y distrital, la metodología para la definición de densidades máximas en suelo suburbano tendrá como criterio la identificación de riesgos por cambio climático. En consecuencia, se deberá determinar si el municipio que corresponda se encuentra en nivel de riesgo a cambio climático alto o muy alto.

PARÁGRAFO: Para efectos de la definición del nivel de riesgo por cambio climático se tendrán en cuenta los rangos indicados por la Tercera Comunicación Nacional de Cambio Climático – TCNNC o la que resulte más actualizada, precisa y uniforme para el área de la jurisdicción en el marco de la Convención Marco de las Naciones Unidas sobre el Cambio Climático.

ARTÍCULO 37. Asignación de calificaciones por predio y por variable. Con el fin de establecer criterios técnicos para la aplicación de restricciones de ocupación en el territorio, las variables definidas en los pasos anteriores deberán ser clasificadas en una escala de 0 a 10, de acuerdo con las condiciones particulares de cada indicador.

La asignación de valores a cada predio localizado en el suelo suburbano se realizará conforme con el nivel de importancia e impacto territorial de cada indicador de la siguiente manera:

1. Índice de Vulnerabilidad Hídrica (IVH): Se asignará la puntuación más alta dentro de la escala al IVH muy alto (10), al reflejar condiciones críticas para la localización de población y actividades económicas, en tanto compromete directamente la disponibilidad y calidad del recurso hídrico. En el caso del IVH alto se le asignará un valor de ocho (8).
2. Índice de Alteración por Contaminación Hídrica (IACAL): Se asignará una puntuación intermedia al IACAL muy alto con ocho (8) puntos, dado que representa condiciones de vulnerabilidad susceptibles de agravarse ante nuevas ocupaciones, pero cuyo impacto aún no se ha materializado de forma estructural. Para el caso de IACAL alto se asignarán seis (6) puntos.
3. Índice de Riesgo por Cambio Climático: Se asignará una puntuación de tres (3), en consideración a que su efecto trasciende el ámbito local y depende en mayor medida de factores globales como las emisiones de gases de efecto invernadero y la deforestación, sin derivar directamente de procesos de ocupación, endurecimiento del suelo o edificación.

La siguiente tabla presenta la síntesis de estos tres numerales:

Municipios Índice riesgo de cambio climático alto y muy alto		3
Zonas en donde existe IVH muy alto		10
Zonas en donde existe IVH alto		8
Identificar las zonas en donde existe IACAL muy alto		8
Identificar las zonas en donde existe IACAL alto		6

ARTÍCULO 38. Conformación de Zonas. Con base en la calificación predial producto de los pasos anteriores, se conformarán zonas finales de densidad constituidas por agrupaciones de predios, a las cuales se asignará un límite determinado de ocupación. Dicha zonificación se realizará a partir de la calificación integrada de los predios, a través de la suma algebraica de las calificaciones por predio de las tres variables tenidas en cuenta para esta metodología, de acuerdo con los puntajes otorgados en el paso descrito en el artículo anterior.

$$\sum IVH + IACAL + RCC^1 = \text{Puntaje del predio}$$

El agrupamiento de los predios por su rango de calificación permitirá obtener la zonificación final, tal como se presenta a continuación:

Clasificación de zonas finales

Zona Conformada	Puntaje del predio
Zona 0	0
Zona 1	$0 < X \leq 4$
Zona 2	$4 < X \leq 8$
Zona 3	$8 < X \leq 12$
Zona 4	$12 < X \leq 16$
Zona 5	$16 < X \leq 21$

ARTÍCULO 39. Determinación de límite máximo de ocupación. A partir de los límites de ocupación previstos en el artículo 31 de la Ley 99 de 1993, los artículos 2.2.2.2.2.4 y 2.2.2.2.2.6 del Decreto 1077 de 2015, y del artículo 5.8 del artículo 1 del Acuerdo 16 de 1998 de la CAR, los predios para uso residencial, de comercio y servicios, y los industriales menores a 6 hectáreas podrán ocupar un máximo de 30% de su área total, por lo que no menos del 70% del área a desarrollar en proyectos de vivienda se destinará a la conservación de la vegetación nativa existente y no menos del 70% del área a desarrollar en proyectos de otros usos se destinará, en forma prioritaria, a la conservación o recuperación de la vegetación nativa. Para usos industriales desarrollados en parques industriales en áreas mayores a 6 hectáreas, el máximo de ocupación definido en la norma es del 50% (Artículo 2.2.2.2.2.6, Decreto 1077 de 2015), por lo que el resto del área a desarrollar se destinará en forma prioritaria, a la conservación o recuperación de la vegetación nativa.

Al límite establecido en dichas normas se deberá restar, adicionalmente, el factor resultante de la aplicación de la presente metodología, de acuerdo con lo determinado en la siguiente tabla.

Factor de resta del índice de ocupación máximo de la norma

Zona Conformada	Factor de descuento
Zona 0	0%
Zona 1	10%
Zona 2	20%
Zona 3	30%
Zona 4	40%
Zona 5	50%

Dada la diferenciación establecida en las normas vigentes será necesario establecer la distinción entre las áreas destinadas a parques industriales mayores a 6 hectáreas y el resto de usos mencionados conforme a la siguiente fórmula:

$$I.O_{\text{norma nacional}} - (I.O_{\text{norma nacional}} * \text{factor de descuento al índice}) = I.O_{\text{resultante}}$$

La aplicación de la fórmula anterior arroja los resultados del límite de ocupación para las dos categorías mencionadas.

Zona Conformada	Puntaje del predio	Factor de descuento	IO Resultante (Residencial, Comercio y Servicios, e industrial menor a 6ha)	IO Resultante (industrial mayor a 6ha)
Zona 0	0	0%	30%	50%
Zona 1	$0 < X \leq 4$	10%	27%	45%
Zona 2	$4 < X \leq 8$	20%	24%	40%
Zona 3	$8 < X \leq 12$	30%	21%	35%
Zona 4	$12 < X \leq 16$	40%	18%	30%
Zona 5	$16 < X \leq 21$	50%	15%	25%

PARÁGRAFO: En los casos en los cuales se pretendan desarrollar proyectos con mezcla de usos, estos deberán cumplir con las condiciones de límite de ocupación definidas para el uso que tenga más restricciones de los que se incluyen en el proyecto.

ARTÍCULO 40. Límites de endurecimiento por uso del suelo y por localización en el suelo suburbano. Adicional al límite de ocupación establecido en los artículos anteriores, se deberá determinar un límite de endurecimiento del suelo destinado a infraestructura privada para el servicio de vehículos y personas (vías, estacionamientos andenes, plazas, etc.). Dicho límite será distinto para los usos residencial, de comercio y servicios e industrial menor a 6 ha frente al uso de parque industrial mayor a 6 ha.

El límite máximo de endurecimiento (LmE) será un porcentaje del límite máximo de ocupación (LmO) obtenido de la aplicación de los artículos anteriores y dependerá de su condición de localización.

$$LmE = LmO * \text{Porcentaje máximo de endurecimiento}$$

A partir de la suma del límite máximo de ocupación y el límite máximo de endurecimiento, se obtendrá el límite máximo de ocupación y endurecimiento (LmOE) aplicable por zona.

$$LmOE = LmO + LmE$$

Es de anotar que los límites de endurecimiento serán diferenciales, dependiendo de si el predio se localiza en algunas de las siguientes áreas:

1. A menos de 300 metros del borde exterior de las fajas de retiro de las vías de primer y segundo orden definidos en la Ley 1228 de 2008,
2. A menos de 300 metros del perímetro urbano,
3. En otras áreas del municipio, o
4. A menos de 300 de zonas de protección ambiental

ARTÍCULO 41. Los límites de ocupación y endurecimiento para los usos residencial, de comercio y servicios, e industrial que se desarrolle en áreas menores a 6 hectáreas en el suelo suburbano serán los siguientes conforme a las zonas identificadas para la determinación de los límites de ocupación.

1. Límites de endurecimiento para la zona 0. En la zona 0 el área endurecida debe estar incluida en el límite máximo de ocupación que se define en la siguiente tabla.

Límite máximo de ocupación (LmO)	Zona 0
30%	En esta zona el área endurecida debe estar incluida en el límite Máximo de ocupación (LmO)

2. Límites de endurecimiento para la zona 1. Para el caso de la zona No 1, los siguientes serán los límites de ocupación y endurecimiento.

Zona 1					
Límite máximo de ocupación (LmO)		A menos de 300 metros del borde exterior de las fajas de retiro de las vías de primer y segundo orden definidas en la Ley 1228 de 2008	A menos de 300 metros del perímetro urbano	En otras áreas del municipio	A menos de 300 de zonas de protección ambiental
27%	Porcentaje máximo de endurecimiento en relación con el límite máximo de ocupación	10%	10%	5%	2%

Límite máximo de endurecimiento (LmE)	2,7%	2,7%	1,4%	0,5%
Límite máximo de ocupación y endurecimiento (LmOE)	29,7%	29,7%	28,4%	27,5%

3. Límites de endurecimiento para la zona 2. Para el caso de la zona 2, los siguientes serán los límites de ocupación y endurecimiento.

Zona 2					
Límite máximo de ocupación (LmO)		A menos de 300 metros del borde exterior de las fajas de retiro de las vías de primer y segundo orden definidas en la Ley 1228 de 2008	A menos de 300 metros del perímetro urbano	En otras áreas del municipio	A menos de 300 de zonas de protección ambiental
24%	Porcentaje máximo de endurecimiento en relación con el límite máximo de ocupación	20%	15%	10%	5%
	Límite máximo de endurecimiento (LmE)	4,8%	3,6%	2,4%	1,2%
	Límite máximo de ocupación y endurecimiento (LmOE)	28,8%	27,6%	26,4%	25,2%

4. Límites de endurecimiento para la zona 3. Para el caso de la zona 3, los siguientes son los límites de ocupación y endurecimiento.

Zona 3					
Límite máximo de ocupación (LmO)		A menos de 300 metros del borde exterior de las fajas de retiro de las vías de primer y segundo orden definidas en la Ley 1228 de 2008	A menos de 300 metros del perímetro urbano	En otras áreas del municipio	A menos de 300 de zonas de protección ambiental
21%	Porcentaje máximo de endurecimiento en relación con el límite máximo de ocupación	30%	25%	20%	10%
	Límite máximo de endurecimiento (LmE)	6%	5%	4%	2%
	Límite máximo de ocupación y endurecimiento (LmOE)	27%	26%	25%	23%

5. Límites de endurecimiento para la zona 4. Para el caso de la zona 4, los siguientes serán los límites de ocupación y endurecimiento.

Zona 4					
Límite máximo de ocupación (LmO)		A menos de 300 metros del borde exterior de las fajas de retiro de las vías de primer y segundo orden definidas en la Ley 1228 de 2008	A menos de 300 metros del perímetro urbano	En otras áreas del municipio	A menos de 300 de zonas de protección ambiental
18%	Porcentaje máximo de endurecimiento en relación con el límite máximo de ocupación	40%	35%	30%	15%
	Límite máximo de endurecimiento (LmE)	7%	6%	5%	3%
	Límite máximo de ocupación y endurecimiento (LmOE)	25%	24%	23%	21%

6. Límites de endurecimiento para la zona 5. Para el caso de la zona 5, los siguientes serán los límites de ocupación y endurecimiento.

Zona 5					
Límite máximo de ocupación (LmO)		A menos de 300 metros del borde exterior de las fajas de retiro de las vías de primer y segundo orden definidas en la Ley 1228 de 2008	A menos de 300 metros del perímetro urbano	En otras áreas del municipio	A menos de 300 de zonas de protección ambiental
15%	Porcentaje máximo de endurecimiento en relación con el límite máximo de ocupación	50%	45%	40%	20%
	Límite máximo de endurecimiento (LmE)	8%	7%	6%	3%
	Límite máximo de ocupación y endurecimiento (LmOE)	23%	22%	21%	18%

PARÁGRAFO 1: En los casos en los cuales un predio se localice en más de una de las zonas o de las áreas a partir de las cuales se define el porcentaje máximo de endurecimiento en relación con el límite máximo de ocupación, se deberá utilizar el LmO y el LmE más bajo.

PARÁGRAFO 2: En los casos en los cuales el proyecto no utilice la totalidad del porcentaje máximo de ocupación definido para cada zona, podrá endurecer el suelo que le queda para alcanzar el límite mencionado, sin que el área de suelo endurecido y suelo ocupado con edificaciones supere el límite máximo de ocupación y endurecimiento calculado (LmOE) que está definido para cada zona en las tablas anteriores.

PARAGRAFO 3: En ningún caso el suelo ocupado con edificaciones podrá superar el límite máximo de ocupación (LmO) que está definido para cada zona en las tablas anteriores.

ARTÍCULO 42. Límite de ocupación en suelo destinado parques industriales superior a 6 hectáreas. Teniendo en cuenta que el uso industrial mayor a 6 hectáreas tiene

normativamente un límite máximo de ocupación del 50%, los límites de endurecimiento para cada zona serán los siguientes:

1. Los siguientes son los límites de ocupación y endurecimiento para el uso industrial en predios mayores a 6 hectáreas de la zona 1.

Zona 1					
Límite máximo de ocupación (LmO)		A menos de 300 metros del borde exterior de las fajas de retiro de las vías de primer y segundo orden definidas en la Ley 1228 de 2008	A menos de 300 metros del perímetro urbano	En otras áreas del municipio	A menos de 300 de zonas de protección ambiental
45%	Porcentaje máximo de endurecimiento en relación con el límite máximo de ocupación	10%	8%	6%	2%
	Límite máximo de endurecimiento (LmE)	4,5%	3,6%	2,7%	0,9%
	Límite máximo de ocupación y endurecimiento (LmOE)	49,5%	48,6%	47,7%	45,9%

2. Los siguientes son límites de ocupación y endurecimiento para el uso industrial en predios mayores a 6 hectáreas de la zona 2.

Zona 2					
Límite máximo de ocupación (LmO)		A menos de 300 metros del borde exterior de las fajas de retiro de las vías de primer y segundo orden definidas en la Ley 1228 de 2008	A menos de 300 metros del perímetro urbano	En otras áreas del municipio	A menos de 300 de zonas de protección ambiental
40%	Porcentaje máximo de endurecimiento en relación con el límite máximo de ocupación	20%	15%	10%	5%
	Límite máximo de endurecimiento (LmE)	8,0%	6,0%	4,0%	2,0%
	Límite máximo de ocupación y endurecimiento (LmOE)	48%	46%	44%	42%

3. Los siguientes son límites de ocupación y endurecimiento para el uso industrial en predios mayores a 6 hectáreas de la zona 3.

Zona 3					
Límite máximo de ocupación (LmO)		A menos de 300 metros del borde exterior de las fajas de retiro de las vías de primer y segundo orden definidas en la	A menos de 300 metros del perímetro urbano	En otras áreas del municipio	A menos de 300 de zonas de protección ambiental

		Ley 1228 de 2008			
35%	Porcentaje máximo de endurecimiento en relación con el límite máximo de ocupación	30%	25%	20%	10%
	Límite máximo de endurecimiento (LmE)	10,5%	8,8%	7,0%	3,5%
	Límite máximo de ocupación y endurecimiento (LmOE)	45,5%	43,8%	42,0%	38,5%

4. Los siguientes son límites de ocupación y endurecimiento para el uso industrial en predios mayores a 6 hectáreas de la zona 4.

Zona 4					
Límite máximo de ocupación (LmO)		A menos de 300 metros del borde exterior de las fajas de retiro de las vías de primer y segundo orden definidas en la Ley 1228 de 2008	A menos de 300 metros del perímetro urbano	En otras áreas del municipio	A menos de 300 de zonas de protección ambiental
30%	Porcentaje máximo de endurecimiento en relación con el límite máximo de ocupación	40%	35%	30%	15%
	Límite máximo de endurecimiento (LmE)	12,0%	10,5%	9,0%	4,5%
	Límite máximo de ocupación y endurecimiento (LmOE)	42%	40,5%	39%	34,5%

5. Los siguientes son límites de ocupación y endurecimiento para el uso industrial en predios mayores a 6 hectáreas de la zona 5.

Zona 5					
Límite máximo de ocupación (LmO)		A menos de 300 metros del borde exterior de las fajas de retiro de las vías de primer y segundo orden definidas en la Ley 1228 de 2008	A menos de 300 metros del perímetro urbano	En otras áreas del municipio	A menos de 300 de zonas de protección ambiental
25%	Porcentaje máximo de endurecimiento en relación con el límite máximo de ocupación	50%	45%	40%	20%
	Límite máximo de endurecimiento (LmE)	12,5%	11,3%	10,0%	5,0%

Zona 5					
Límite máximo de ocupación (LmO)		A menos de 300 metros del borde exterior de las fajas de retiro de las vías de primer y segundo orden definidas en la Ley 1228 de 2008	A menos de 300 metros del perímetro urbano	En otras áreas del municipio	A menos de 300 de zonas de protección ambiental
	Límite máximo de ocupación y endurecimiento (LmOE)	37,5%	36,3%	35,0%	30,0%

PARÁGRAFO 1: En los casos en los cuales un predio se localice en más de una de las zonas o de las áreas a partir de las cuales se define el porcentaje máximo de endurecimiento en relación con el límite máximo de ocupación, se deberá utilizar el LmO y el LmE más bajo.

PARÁGRAFO 2: En los casos en los cuales el proyecto no utilice la totalidad del porcentaje máximo de ocupación definido para cada zona, podrá endurecer el suelo restante para alcanzar el límite mencionado, sin que el área de suelo endurecido y suelo ocupado con edificaciones supere el límite máximo de ocupación y endurecimiento calculado (LmOE) que está definido para cada zona en las tablas anteriores.

PARÁGRAFO 3. En ningún caso el suelo ocupado con edificaciones podrá superar el límite máximo de ocupación (LmO) que está definido para cada zona en las tablas anteriores.

ARTÍCULO 43. Número máximo de viviendas por hectárea. El número máximo de viviendas por hectáreas se configura como el segundo factor para definición de densidades máximas previsto para el uso residencial y será determinado en función de los factores considerados para el cálculo del límite de ocupación y el límite de endurecimiento.

Las zonas con puntajes más altos derivados de la aplicación de los factores de Índice de Vulnerabilidad Hídrica (IVH), el Índice de Alteración Potencial de la Calidad de Agua (IACAL), y el Índice de Riesgo al Cambio Climático (RCC) tendrán mayores restricciones en números de vivienda por Ha.

ARTÍCULO 44. Estimación de límite máximo de viviendas por hectárea. De acuerdo con lo dispuesto en el numeral 5.8 del artículo 1 del Acuerdo 16 de 1998 las densidades máximas de vivienda en el suelo suburbano serán de 10 viviendas por hectárea. Sin embargo, a partir de la aplicación de los factores ambientales indicados en los artículos anteriores, dicho límite disminuirá dependiendo de la zona en donde se ubique el predio, así:

Zona Conformada	Puntaje del predio	Número máximo de viviendas por hectárea
Zona 0	0	10 * 8
Zona 1	$0 < X \leq 4$	7
Zona 2	$4 < X \leq 8$	6

Zona Conformada	Puntaje del predio	Número máximo de viviendas por hectárea
Zona 3	$8 < X \leq 12$	5
Zona 4	$12 < X \leq 16$	4
Zona 5	$16 < X \leq 21$	3

*Solo aplica a los proyectos en los cuales el índice de ocupación sea menor o igual al 20%

PARÁGRAFO 1: En los casos en los cuales el predio sea menor a la Unidad Mínima de actuación -UMA- (2 hectáreas), solo se podrá desarrollar una (1) vivienda que corresponderá a la vivienda del propietario.

PARÁGRAFO 2: Las densidades máximas establecidas en este paso deberán respetarse, y en ningún caso se podrán superar al subdividir las construcciones o los terrenos, a través de regímenes de propiedad horizontal, estructuras de porcentajes, cuotas u otro tipo de régimen de distribución de participaciones de propiedad o derechos de propiedad.

PARAGRAFO 3. En los casos en los cuales un predio se localice en más de una de las zonas clasificadas se deberá utilizar el número de viviendas por hectárea más bajo.

ARTÍCULO 45. Fuentes y escalas de información para la aplicación de metodología. Las fuentes y escalas de información para la aplicación de la presente metodología para la determinación de las densidades máximas en suelo suburbano son las establecidas en el documento de soporte del presente acuerdo. En caso de que los municipios en su propuesta de modificación o revisión del POT identifiquen escalas con información más detallada y/o actualizadas que sigan las mismas metodologías utilizadas por las fuentes oficiales, podrán plantear su uso, siempre y cuando sea homologable con las condiciones establecidas en la presente metodología.

ARTÍCULO 46. Densidades para vivienda campestre. Conforme a lo establecido en el artículo 2.2.6.2.2 del Decreto 1077 de 2015 para la definición de las normas urbanísticas de parcelación para vivienda campestre los municipios deberán ajustarse a las normas generales y las densidades máximas definidas por la Corporación Autónoma Regional correspondiente, las cuales deberán ser inferiores a aquellas establecidas para el suelo suburbano.

ARTICULO 47. Jerarquización normativa: Las disposiciones del presente Acuerdo se constituyen en norma de superior jerarquía y determinante ambiental para la elaboración y adopción de los Planes de Ordenamiento Territorial o de sus modificaciones o revisiones, en relación con el Umbral Máximo de Suburbanización y las densidades máximas para el suelo suburbano.

ARTICULO 48. Régimen de Transición: El Umbral Máximo de Suburbanización y las densidades máximas para suelo suburbano, concertadas ante la Corporación Autónoma Regional de Cundinamarca con anterioridad a la fecha de entrada en vigor del presente Acuerdo, se adoptarán en el marco de las normas vigentes al momento de realizar dicha

concertación y de conformidad con el acta de concertación suscrita y el acto administrativo que la acogió y que deberá formar parte integral del POT.

ARTÍCULO 49. Comunicaciones: Comunicar el contenido del presente acto administrativo a la Gobernación de Cundinamarca, las alcaldías de los entes territoriales que se encuentren localizados en la jurisdicción de la CAR y al Distrito Capital.

ARTÍCULO 50. Publicación: Publicar el presente acto administrativo en el Diario Oficial y en el Boletín de la Corporación Autónoma Regional de Cundinamarca – CAR y en la página web de la CAR en cumplimiento de lo dispuesto en la Resolución CAR 1565 de 2017.

ARTÍCULO 51. El documento de metodología para la definición de condiciones para que los municipios adopten umbrales máximos de suburbanización más restrictivos y para la determinación de las densidades máximas para el suelo suburbano en los municipios de la jurisdicción (anexo), 1 hace parte integral del presente acuerdo.

ARTÍCULO 52. Vigencia. El presente Acuerdo rige a partir de la fecha de su expedición y modifica las normas que le sean contrarias.

Dada en Bogotá. D.C., a los XXXX

PUBLIQUESE, COMUNÍQUESE Y CUMPLASE

XXXX