

ANÁLISIS DEL IMPACTO DE LA SUBURBANIZACIÓN DADA POR LA PRESIÓN  
DE LA VIVIENDA DE ESTRATOS ALTOS EN LA SABANA DE BOGOTÁ. ESTUDIO  
DE CASO: LA ALTERACIÓN DEL PAISAJE RURAL DEL MUNICIPIO DE SOPÓ,  
CUNDINAMARCA

ADRIANA SOFÍA RODRÍGUEZ MÚNERA

UNIVERSIDAD COLEGIO MAYOR DE NUESTRA SEÑORA DEL ROSARIO  
FACULTAD DE CIENCIA POLÍTICA Y GOBIERNO  
PROGRAMA DE GESTIÓN Y DESARROLLO URBANOS  
BOGOTÁ D.C., 2013

“Análisis del Impacto de la suburbanización dada por la presión de la vivienda de estratos altos en la sabana de Bogotá. Estudio de Caso: La alteración del paisaje rural del municipio de Sopó, Cundinamarca”

Estudio de Caso

Presentado como requisito para optar por el título de  
Profesional en Gestión y Desarrollo Urbanos  
En la Facultad de Ciencia Política y Gobierno  
Universidad Colegio Mayor de Nuestra Señora del Rosario

Presentado por:

Adriana Sofía Rodríguez Múnera

Dirigido por:

Pedro Eliseo Sánchez Baracaldo

II Semestre, 2013

*A los paisajes de este país, a todos aunque sean tantos.*

## **AGRADECIMIENTOS**

A mi papá porque su esfuerzo y dedicación permitieron que al pasar por la Universidad del Rosario aprendiera tanto y viviera experiencias inolvidables; A mi mamá, por el apoyo y los consejos que siempre sabe darme; A Tavo, porque siempre está intentando demostrarme que sí puedo; A Pedro, por la paciencia y la persistencia. Muchas gracias por enseñarme tanto a cambio de nada; A Ana María, Andrea y Valentina: Conocí muchas personas pero sin ustedes nada hubiera sido posible durante el pregrado, las admiro y lo saben; A Lauri, por el apoyo incondicional.

## CONTENIDO

|   | Pág. |
|---|------|
| INTRODUCCIÓN.   | 1    |
| 1. DESARROLLO HISTÓRICO DEL LAS DISTINTAS FORMAS DE OCUPACIÓN DEL TERRITORIO EN EL MUNICIPIO DE SOPÓ  | 6    |
| 1.1. DESARROLLO HISTÓRICO DE LA SUBURBANIZACIÓN SOBRE EL MUNICIPIO DE SOPÓ                            | 9    |
| 1.2. EL PROCESO DE SUBURBANIZACIÓN DE VIVIENDA CAMPESTRE DE ESTRATOS ALTOS SOBRE EL MUNICIPIO DE SOPÓ | 13   |
| 2. NORMATIVIDAD REGULADORA DE LA SUBURBANIZACIÓN DENTRO DEL MUNICIPIO                                 | 15   |
| 2.1. DECRETO NACIONAL 3600 de 2007  | 16   |
| 2.2. PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SOPÓ                                    | 17   |
| 2.3. LAS UNIDADES DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO LOCAL  | 19   |
| 2.4. PLAN DE DESARROLLO DEL MUNICIPIO DE SOPÓ “SOPÓ LO CONSTRUIMOS TODOS” 2012-2016                   | 20   |
| 2.5. EL USO DE LA NORMA FRENTE A LOS IMPACTOS CAUSADOS POR LA SUBURBANIZACIÓN SOBRE EL PAIDAJE RURAL  | 21   |

|  |    |
|--|----|
| 3. VALORES RURALES ESTRATÉGICOS DEL MUNICIPIO DE SOPÓ Y<br>LOS IMPACTOS QUE SOBRE ELLOS CAUSA LA SUBURBANIZACIÓN | 23 |
| 3.1. VALORES ESCÉNICOS Y NATURALES DEL PAISAJE RURAL DEL<br>MUNICIPIO  | 25 |
| 3.1.1. Impactos sobre los valores escénicos y naturales del paisaje rural del<br>municipio.                      | 27 |
| 3.2. VALORES CULTURALES Y FORMAS DE VIDA RURAL<br>COMPLEMENTARIAS DEL PAISAJE RURAL                              | 29 |
| 3.2.1. Impactos sobre los valores y las formas de vida rural complementarias<br>del paisaje rural del municipio. | 30 |
| 3.3. VALORES ECONÓMICOS DEL PAISAJE RURAL: PRODUCCIÓN<br>AGRÍCOLA Y SEGURIDAD ALIMENTARIA                        | 31 |
| 3.3.1. Producción agrícola e industrial en sopo.   | 32 |
| 3.3.2. Impactos de la suburbanización en la producción agrícola y la seguridad<br>alimentaria.                   | 33 |
| 4. CONCLUSIONES  | 36 |
| 4.1. POSIBLES ALTERNATIVAS PARA EL CONTROL DE LA<br>SUBURBANIZACIÓN DESDE LA GESTIÓN                             | 39 |

## BIBLIOGRAFÍA

## ANEXOS

## LISTA DE GRÁFICOS Y TABLAS

|  | <b>Pág.</b> |
|--|-------------|
| Gráfico 1. Incremento Intercensal (%): Colombia, Bogotá, Sopó.   | 7           |
| Gráfico 2. Localización de municipio Sabana Centro: Cabecera y rural disperso                              | 8           |
| Tabla 1. Progresión de la Ocupación  | 8           |
| Gráfico 3. Proyección de la Población  | 9           |
| Tabla 2. Ocupación por condominios en zonas suburbanas de La Sabana 2002-2008                              | 12          |
| Gráfico 4. Densidad habitantes por hectárea h/ha de los municipios de la Sabana Centro                     | 24          |
| Tabla 3. Tabla comparativa de Densidad habitantes por hectárea h/ha de los municipios de la Sabana Centro. | 24          |
| Imagen 1. Vista desde una casa en Aposentos  | 28          |
| Imagen 2. Mapa zona Aposentos.   | 29          |
| Gráfico 5. Distribución % área cosechada - Municipios Sabana Centro. 2005                                  | 32          |
| Tabla 4. Rentabilidad anual actividades económicas   | 34          |

## **LISTA DE ANEXOS**

Anexo 1. Formato. Entrevista realizada Subsecretario de Planeación y Urbanismos del Municipio, Sopó, Cundinamarca.

Anexo 2. Entrevista. Juan Guillermo Velandia Rodríguez.

Anexo 3. Mapa. Ocupación del Territorio 2010

Anexo 4. Mapa. Ocupación del Territorio 2007

Anexo 5. Mapa. Ocupación del Territorio 1993

Anexo 6. Mapa. Ocupación del Territorio 1962

Anexo 7. Mapa. Ocupación del Territorio 1940

Anexo 8. Mapa. Usos del Suelo rural de la Cartografía del Plan Básico de Ordenamiento Territorial.

Anexo 9. Sectores con desarrollo de vivienda campestre en el municipio de Sopó

## INTRODUCCIÓN

Bogotá es la ciudad más importante del país debido a su calidad de centro nacional de servicios financieros, administrativos y de salud. En consecuencia, cuenta con variadas ofertas frente a las necesidades de vivienda, educación y alimentación: desde el menor precio con bajas calidades para sus usuarios hasta los servicios más suntuosos que brindan, además de la mayor calidad, un plus de reconocimiento o prestigio social.

Así, la ciudad responde a la demanda de los diferentes grupos sociales que en ella se encuentran. Esta es una de las principales razones por las cuales habitantes de todo el país son atraídos constantemente a la capital (para el 2005 la población de Bogotá ya era de 7.259.597 de habitantes y la proyección para el 2012 es de 7.571.345)<sup>1</sup>. Como consecuencia de los procesos de densificación y aglomeración dados en Bogotá, los municipios de la Sabana están viviendo una urbanización acelerada que la mayoría de las veces no va acompañada de manejo urbanístico alguno y no se da de manera equilibrada en los nuevos territorios ocupados.

Desde la década de los años 30 Bogotá se ha expandido hacia la Sabana que la rodea y su crecimiento poblacional se ha visto continuamente acelerado, pero fue desde la década de los 90 que estos dos procesos comenzaron a ser condicionados por los límites de conectividad, movilidad y valorización de la tierra de la Sabana<sup>2</sup>. Durante esta época la exclusividad comenzó a hacerse evidente dada la poca asequibilidad a la propiedad de los lotes más cercanos a las centralidades importantes de la ciudad, a los mejor situados y con mejores calidades paisajísticas.

Lo anterior propone que, los mejores paisajes rurales de la sabana bogotana vienen siendo apropiados por una élite poderosa, dueña de un patrimonio tal que ha tenido la capacidad económica de realizar grandes inversiones, ya que poseer “predios de más de 20, 50 o 100 hectáreas en tierras planas y fértiles a media hora del centro de una ciudad de 6 millones de habitantes, cabeza política de un país,

---

<sup>1</sup> Departamento Administrativo Nacional de Estadística- DANE. “Censo Población”, 2005. Documento electrónico.

<sup>2</sup> Mesclier, Évelyne. “La propiedad agraria y expansión urbana en Bogotá”. En *Hacer metrópoli. La región urbana de Bogotá de cara al siglo XXI*, 2005. P. 309.

representan un capital importante”<sup>3</sup> y es que, aun siendo mucho más costosos que tierras de igual calidad en otras partes del país, los predios de la Sabana de Bogotá tienen más rentabilidad para alguien con capacidad de inversión que el hecho de comprar lotes, casas y apartamentos localizados en puntos que son estratégicos dentro la ciudad por la calidad de su entorno, la cercanía con las centralidades de la ciudad o por la valorización inmobiliaria.

De tal manera que suelo de la Sabana de Bogotá, siendo altamente rentable y exclusivo, le interesa a una élite económica que anhela volver a la ruralidad y lo encuentra disponible para alejarse de las externalidades negativas propias de las aglomeraciones netamente urbanas,<sup>4</sup> tales como la inseguridad urbana, las congestiones en la movilidad y la contaminación.

Es así como se trasladan a habitar viviendas campestres que se encuentran dentro de un espacio contenedor de una riqueza natural o cultural, que en muchos casos es de interés colectivo. Por consiguiente, la presión por desarrollar el suelo de la Sabana dinamiza altamente el mercado del suelo y el inmobiliario pero sin regularlo, en consecuencia, la especulación y el precio del suelo no han parado de crecer hace más de 4 décadas.<sup>5</sup>

Entretanto, la apropiación de los valores paisajísticos por parte de la vivienda campestre de estratos altos que hace uso de los servicios característicos de la vida rural no está pagando compensaciones ambientales ni está otorgando espacio público, por el contrario, los cierres agresivos interruptores del paisaje están anulando cualquier contacto del mismos con los habitantes que históricamente han ocupado los municipios pero que no son propietarios de vivienda campestre y están disminuyendo la posibilidad de que estos disfruten o hagan control social sobre estos espacios.<sup>6</sup>

---

<sup>3</sup> Ver Mesclier. “La propiedad agraria y expansión urbana en Bogotá” en *Hacer metrópoli. La región urbana de Bogotá de cara al siglo XXI*. 2005. P. 301.

<sup>4</sup> Ver Alfonso, Oscar. “La residencia en condominios en un ámbito metropolitano. La conquista del campo por los ciudadanos y el orden segmentado en la región Bogotá-Cundinamarca”. En *Hacer metrópoli. La región urbana de Bogotá de cara al siglo XXI*, 2005. p. 37.

<sup>5</sup> Secretaría Distrital de Planeación -SDP. “Documento Técnico de Soporte Modificación al Plan de Ordenamiento de Bogotá”, 2011. P 26. Documento electrónico.

<sup>6</sup> Ver Camargo, Ponce de León. *Suburbanización y desarrollo restringido en el POT de Bogotá*, 2009. P. 2. En: “Formulación técnica y elaboración de las Unidades de Desarrollo y Ordenamiento Local

El fenómeno de la vivienda campestre en áreas metropolitanas va en aumento a nivel internacional y su impacto en los territorios es de gran trascendencia en todas las sociedades urbanas. Sin embargo, la academia y las políticas regionales colombianas no han profundizado lo suficiente en el tema.<sup>7</sup>

La necesidad de estudiarlo se da porque la suburbanización en suelos rurales está ocurriendo desordenada y no esta teniendo un estricto rigor en su manejo, permitiendo que las consecuencias de las actividades urbanas afecten los espacios rurales sin otorgar a cambio contribuciones para los municipios que constantemente pierden bienes naturales de interés general.

En respuesta al proceso expuesto, surgen como resultado alteraciones del equilibrio municipal y regional que significan: La afectación al modo de vida de comunidades campesinas arraigadas al territorio que realizan actividades rurales y patrimoniales; La utilización de suelo productivo que llevada a cabo sin restricciones ni regulaciones puede limitar la seguridad alimentaria de los centros urbanos; El desequilibrio en el manejo de los espacios naturales, que debe ser manejado a nivel local para aportar a la protección contra el cambio climático mundial que en la Sabana de Bogotá se ha evidenciado a manera de lluvias intensas con inundaciones; y para concluir, la alteración de un patrimonio histórico, natural y cultural que es propiedad de un colectivo que se siente identificado con él.

Para el caso específico del municipio de Sopó, la vivienda campestre se desarrolla desde los años 80 incrementándose anualmente, casi siempre de manera agrupada, en la mayoría de los casos en conjuntos cerrados que no tienen relación alguna ni económica ni social con su entorno, aprovechando las características ambientales y paisajísticas,<sup>8</sup> contenedoras de variedad en mamíferos y aves, además de árboles maderables, frutales y vegetales.

---

(UDOL) correspondientes a las áreas Suburbana Especial y Meusa-Gratamira del Municipio de Sopo-Cundinamarca”. En: Contrato de consultoría número 124 de 2009, Noviembre 2010.

<sup>7</sup>Ver Alfonso. “La residencia en condominios en un ámbito metropolitano. La conquista del campo por los ciudadanos y el orden segmentado en la región Bogotá-Cundinamarca”. p.36.

<sup>8</sup> Alcaldía Municipal de Sopó, Cundinamarca. “Avalúo poblacional del municipio de Sopó”, 2006. P. 43.Documento Electrónico

Esta situación es trascendental para la estabilidad económica regional ya que Sopó, con su potencial de explotación sostenible de la ruralidad dentro de la región central, podría restringir la ocupación suburbana que en la actualidad ya se ha posicionado descontroladamente en otros municipios como Chía, Cota y La Calera por poner algunos ejemplos.

Sin embargo, las políticas públicas implementadas hasta ahora siguen enfocándose en la regulación del suelo urbano, principalmente por “la utilidad que el mismo genera para la aplicación de instrumentos financieros (contribuciones, impuestos, tasas, etc), consecuencia de su valor derivado de la posibilidad de mayores densidades y usos múltiples...”<sup>9</sup>. En consecuencia, “los espacios rurales del municipio se ven aprisionados y vulnerados con desarrollos y usos espontáneos e ilegales, discontinuos con los sistemas del territorio municipal que, por efecto, generan múltiples impactos urbanísticos, ambientales y sociales que derivan en necesarios y previsibles conflictos sociales”<sup>10</sup>. El estudio de estos impactos puede contribuir a la creación y aplicación de nuevos instrumentos reguladores de las nuevas ocupaciones de los suelos rurales.

Para estudiar el fenómeno, el trabajo de investigación a realizarse será un estudio de caso que no manipulará las variables de manera alguna y utilizará un método de investigación cualitativa. El fin del proyecto es observar como la suburbanización dada por la vivienda campestre de estratos altos ha incidido y generado cambios en el paisaje rural del municipio de Sopó desde los años 90 hasta la actualidad; este momento porque es la década en la que este fenómeno comenzó a propagarse dentro del área suburbana de Bogotá y hasta la actualidad, debido a que es el momento en el que se hace evidente la necesidad de actuar para regularlo.

---

<sup>9</sup> Ver Alcaldía Municipal de Sopó. “Formulación técnica y elaboración de las Unidades de Desarrollo y Ordenamiento Local (UDOL) correspondientes a las áreas Suburbana Especial y Meusa-Gratamira del Municipio de Sopo-Cundinamarca”. En: Contrato de consultoría número 124 de 2009, Noviembre 2010.

<sup>10</sup> Ver Alcaldía Municipal de Sopó. “Formulación técnica y elaboración de las Unidades de Desarrollo y Ordenamiento Local (UDOL) correspondientes a las áreas Suburbana Especial y Meusa-Gratamira del Municipio de Sopo-Cundinamarca”.

Vale mencionar que en el curso de la investigación fueron varios los elementos que variaron respecto al proyecto propuesto, por lo tanto los objetivos específicos, aunque se cumplieron no determinaron la capitulación pues se quedaron cortos para el desarrollo de la problemática.

El primer capítulo resumirá el desarrollo histórico de ocupación del territorio en el municipio de Sopó demostrando el crecimiento poblacional acelerado de los últimos años y cómo este tiene que ver en gran medida con los procesos de suburbanización del municipio y entre ellos los dados por la vivienda campestre de estratos altos; el segundo capítulo enumera la normatividad que hasta ahora ha propuesto soluciones al acelerado proceso de suburbanización, evidenciando que estos sí han generado respuestas desde lo legal pero que no están siendo suficientes para proyectar el equilibrio entre el paisaje rural y los nuevos desarrollos de tipo urbano; el tercer capítulo habla de manera específica de los valores estratégicos del paisaje rural de Sopó y de cuáles son los mayores impactos que ha causado en ellos la suburbanización de vivienda de estratos altos; finalmente se redactaran las conclusiones a las que el trabajo ha llegado y se harán recomendaciones desde la gestión, enfocadas al correcto desarrollo de los bordes urbanos rurales que podrían lograr disminución en los impactos que la suburbanización de vivienda campestre de estratos altos causa sobre el paisaje rural.

## **1. DESARROLLO HISTÓRICO DE LAS DISTINTAS FORMAS DE OCUPACIÓN DEL TERRITORIO EN EL MUNICIPIO DE SOPÓ.**

En Colombia, los análisis de productividad y competitividad se basan no solo en las divisiones departamentales sino también en la división por regiones económicas; dentro de ellas está la región Sabana Centro, importante a nivel nacional porque a ella pertenece la ciudad de Bogotá. Dicha región ha contenido un crecimiento poblacional continuo por más de 30 años, impulsado principalmente por las dinámicas urbanas y económicas de la capital colombiana.

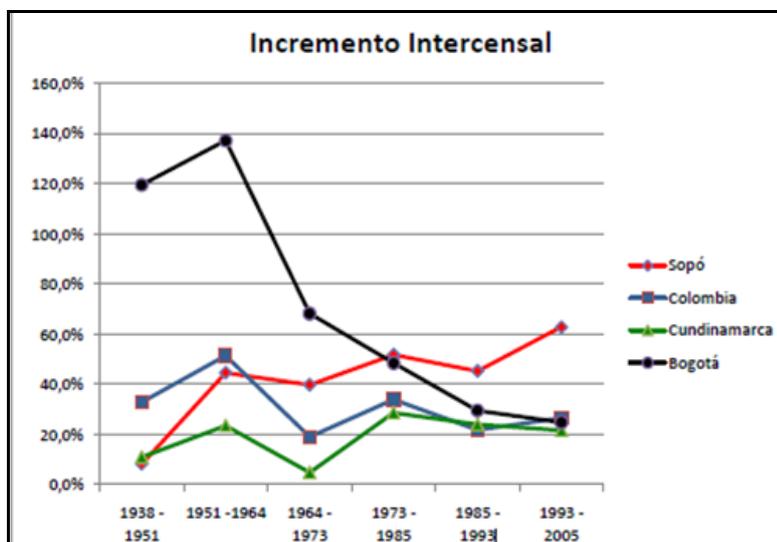
La expansión urbana sobre la sabana se consolida como la mayor fuerza de transformación del territorio pues, progresivamente y en muchos casos sin tener en cuenta las normas urbanísticas, el suelo urbano se expande cambiando las estructuras rurales y los recursos naturales pre-existentes para generar nuevas relaciones y funciones principalmente urbanas.

El municipio de Sopó, objeto de estudio de este trabajo, hace parte de esta región. Según cifras del DANE, este ha superado el crecimiento nacional dado dentro de los períodos intercensales. Para el censo general del año 2005 el porcentaje de crecimiento poblacional municipal fue de 5.2% con incrementos principalmente suburbanos sobre el promedio nacional de 2,4% (ver gráfico 1)<sup>11</sup>. Tal crecimiento se da por los nuevos procesos de suburbanización y se evidencia con la cada vez más amplia presencia de zonas dispuestas por norma municipal para la vivienda suburbana y para el desarrollo de la industria.

---

<sup>11</sup> Ver Alcaldía Municipal de Sopó. “Formulación técnica y elaboración de las Unidades de Desarrollo y Ordenamiento Local (UDOL) correspondientes a las áreas Suburbana Especial y Meusa-Gratamira del Municipio de Sopo-Cundinamarca”.

**Gráfico 1. Incremento Intercensal (%): Colombia, Bogotá, Sopó.**



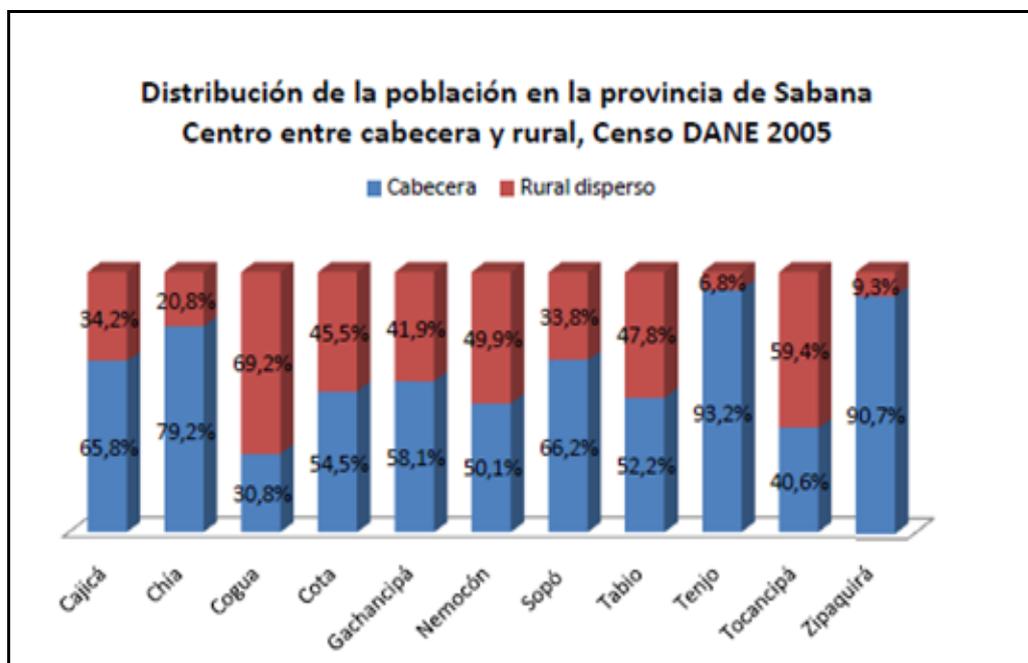
Fuente: Gomez, Julio. “Formulación técnica y elaboración de las Unidades de Desarrollo y Ordenamiento Local (UDOL) correspondientes a las áreas Suburbana Especial y Meusa-Gratamira del Municipio de Sopo-Cundinamarca”. Contrato de consultoría número 124 de 2009, Noviembre 2010. Alcaldía Municipal de Sopó. Documento electrónico inédito. p. 68

En términos de distribución de población, el municipio es uno de los cinco más urbanizados de la región Sabana Centro ya que para el año 2005 el 66% de los habitantes estaban situados dentro de la cabecera y sólo un 33% dentro del área rural, siendo superado en términos de población urbana únicamente por Tenjo, Zipaquirá y Chía (Ver gráfico 2).

Sin embargo, dentro del área rural existen otros 7 centros poblados con prácticas de vida urbana que evidencian el proceso de ocupación irracional de los últimos años. “Desde 1940 a hoy la extensión de las vías se ha incrementado en más de 11 veces, el área de las construcciones 21 veces y el número de galpones para industria y flores que aparecen en los 70’s se estabilizaron en 201.5 hectáreas”<sup>12</sup>. (Ver gráfico 2 y tabla1).

<sup>12</sup> Ver Alcaldía Municipal de Sopó. “Formulación técnica y elaboración de las Unidades de Desarrollo y Ordenamiento Local (UDOL) correspondientes a las áreas Suburbana Especial y Meusa-Gratamira del Municipio de Sopo-Cundinamarca”.

**Gráfico 2. Localización de municipio Sabana Centro: Cabecera y rural disperso**



Fuente: Contrato de consultoría No. 124 de 2009 Alcaldía Municipal de Sopó

**Tabla 1. Progresión de la Ocupación.**

| Años | Vías km | Construcciones Ha | Galpones Ha |
|------|---------|-------------------|-------------|
| 1940 | 46      | 5                 | 0           |
| 1962 | 70      | 10,4              | 0           |
| 1993 | 373     | 42,4              | 152,7       |
| 2007 | 482     | 91,6              | 201,5       |
| 2010 | 508     | 102,5             | 201,5       |

Fuente: Contrato de consultoría No. 124 de 2009 Alcaldía Municipal de Sopó

De acuerdo a lo planteado hasta el momento, es posible afirmar que Sopó crece a un ritmo aún más acelerado que el del promedio de la región sabana centro y que ese crecimiento se da principalmente en los bordes suburbanos que evidencian procesos de urbanización debido a la mayor aparición de viviendas y usos comerciales sobre el territorio que de usos rurales agrícolas. Solamente entre 1993 y 2010 ya se habían perdido 135 kilómetros de suelo productivo en vías para usos

urbanos, 60.1 hectáreas de suelo productivos en construcciones y 48 hectáreas en galpones.

Es más, las proyecciones de crecimiento (Ver gráfico número 4). anual propuestas por el DANE están basadas en una tasa de crecimiento del 2.4% mientras que el crecimiento real encontrado en el censo general del año 2005 fue del 5.2% anual.

**Gráfico 3. Proyección de la Población.**



Fuente: Censo DANE 2005

Un aspecto importante para considerar es que la aceleración en el crecimiento derivada de la vivienda campestre consiste en la llegada de población no nativa que no establece y probablemente no establecerá sistemas de relaciones con el municipio sino que, por el contrario, crea unas dinámicas externas a las tradiciones de gobierno, administrativas y culturales de la comunidad nativa pero a las cuales se les debe dar respuesta desde lo local por hacer parte del territorio del municipio. A largo plazo, esta falta de relaciones podría generar desconocimiento de estadísticas y de necesidades, acumulando rezagos con consecuencias negativas para el equilibrio que permite conservar los estándares de calidad de vida.

### **1.1. DESARROLLO HISTÓRICO DE LA SUBURBANIZACIÓN SOBRE EL MUNICIPIO DE SOPÓ.**

Como punto de partida, la suburbanización se refiere a “la integración de masas a la ciudad a través de la extensión del tejido físico y la red de infraestructura y servicios

de la ciudad y la adecuación a la estructura urbana [...] a las sucesivas conurbaciones que [...] fueron adoptando diferentes formas con el tiempo”<sup>13</sup> que en el contexto latinoamericano se dieron principalmente como alternativa de vivienda en busca de alternativas habitabilidad.

A partir de la década del 60 las ciudades latinoamericanas comenzaron su proceso de expansión espacial, definiendo un estilo de desarrollo discontinuo de barrios periféricos en la frontera urbana con la cual se explica una suburbanización basada en: “la migración intrarregional de la población de grandes ciudades/metrópolis a su correspondiente entorno y la migración intrarregional de población de las zonas rurales y de otras ciudades de diferente tamaño directamente al entorno de las grandes ciudades/metrópolis.”<sup>14</sup> De este tipo de formaciones no surge una continuidad espacial entre la ciudad y los nuevos asentamientos suburbanos inmediatamente pero con el paso del tiempo se produce un crecimiento conjunto que finalmente los une con los nuevos “barrios” periféricos o con pueblos y pequeñas ciudades ya existentes.

Son seis las grandes categorías de suburbanización definidas por la literatura dedicada al análisis urbano y de planificación: a) suburbanización como ejemplo de bajas densidades promedios, o desarrollo urbano discontinuo atribuyéndole todas las características de la ciudad; b) las que se asocian a un valor paisajístico respecto de un patrón urbano de desarrollo; c) las que definen la suburbanización como causa de una externalidad periurbana no deseada; d) las que definen suburbanización como consecuencia de variables independientes tales como una planificación pobre; e) las que la definen como patrones espaciales de desarrollo urbano; f) Las que la definen como un proceso de expansión urbana que ocurre en un período determinado.<sup>15</sup>

---

<sup>13</sup> Ver Barreto, Miguel. “Desarrollo teórico-conceptual para el proyecto: Suburbanización residencial y pobreza en las ciudades intermedias del NEA. Hacia un mejoramiento participativo del espacio urbano público”, 2003. P. 2. Documento electrónico.

<sup>14</sup> Ver Mertins, Günter. “La suburbanización poblacional de Santafé de Bogotá: Hacia la sabana de Bogotá”, 2004. P. 3. Documento electrónico.

<sup>15</sup> Comparar Cerda Troncoso, Jorge. “La expansión urbana discontinua analizada desde el enfoque de accesibilidad territorial”, 2007. P. 9. Documento electrónico.

Para el caso latinoamericano se diferencian cinco tipos de asentamientos que influyen en el proceso de suburbanización: a. barrios de estratos altos; b. barrios de vivienda social y de bajos costos de construcción; c. barrios informales<sup>16</sup>; d. usos turísticos de fines de semana y e. desarrollos industriales y de usos no aceptados regularmente en áreas urbanas.

En caso de la Sabana de Bogotá, como parte de los corredores suburbanos industriales y vivienda que parten de Bogotá por sus ejes viales se incluye el municipio de Sopó y en este municipio los procesos de ubicación de vivienda formal e informal son recientes pero el tipo de urbanización más visible hacia el norte de la ciudad genera una concentración lineal de restaurantes, discotecas, kioscos, etc. A partir de esto, la suburbanización de estratos altos se consolidó a través de los llamados “saltos de rana<sup>17</sup>” para implantarse en los mejores suelos de los municipios de la sabana y promover las congestiones de los corredores de movilidad.<sup>18</sup> En este trabajo se profundizó en el tipo de suburbanización dada por vivienda de estratos altos, específicamente la campestre.

La suburbanización dada sobre el departamento de Cundinamarca en la década anterior creció en una tasa promedio anual de 5,5%, este aumento también ha significado la urbanización de más de 200 hectáreas al año que anteriormente prestaban servicios agrícolas a la región.<sup>19</sup> Dentro de dichos usos suburbanos se encuentran los residenciales que en general tienen bajos índices de ocupación y edificación; para el caso de viviendas de estratos altos, la mayoría se agrupa en conjuntos reconocidos como condominios que se expanden principalmente hacia el norte y el occidente de Bogotá. Dichos condominios son conjuntos que

---

<sup>16</sup> Comparar Mertins, Günter. “La suburbanización poblacional de Santafé de Bogotá: Hacia la sabana de Bogotá”, 2004. P. 3. Documento electrónico.

<sup>17</sup> Urbanizaciones discontinuas de los márgenes de áreas metropolitanas o de conurbaciones en faja. Este tipo de desarrollo es el que requiere de mayor inversión en servicios urbanos para poder materializarse.

<sup>18</sup> Comparar Mertins, Günter. “La suburbanización poblacional de Santafé de Bogotá: Hacia la sabana de Bogotá”, 2004. P. 3. Documento electrónico.

<sup>19</sup> Ver SDP. “Documento Técnico de Soporte Modificación al Plan de Ordenamiento de Bogotá”. P 25. Documento electrónico.

poseen [...] un acceso limitado por barreras [y] el cerco perimetral, dispositivos de seguridad y vigilancia privada [...] existen urbanizaciones de 4 hectáreas y hay otras que superan las 100. Su condición es híbrida; por un lado cuentan con todos los servicios y por el otro, se insertan dentro de ámbitos eminentemente rurales [...] Lo que es claro, es el paisaje final que dichos conjuntos han delineado sobre el territorio: un archipiélago de “pedazos” de ciudad conectados por autopistas [...].<sup>20</sup>

El municipio cundinamarqués en el que más se han construido condominios actualmente es Chía que para el 2008 tenía 788,2 hectáreas, completando el 39,85% del total edificado.<sup>21</sup> No obstante, Sopó está cerca con 255,4 hectáreas construidas para el mismo año y con una participación de 12,91% de los condominios construidos allí teniendo en cuenta el total para ese año (Ver tabla 2).

**Tabla 2. Ocupación por condominios en zonas suburbanas de La Sabana 2002-2008**

| Municipios   | 2002          |                 | 2008          |                 |
|--------------|---------------|-----------------|---------------|-----------------|
|              | has.          | Participación % | has.          | Participación % |
| Bojacá       | 77,9          | 6,44            | 77,5          | 3,92            |
| Cajicá       | 61,6          | 5,09            | 185,8         | 9,39            |
| Chía         | 472,3         | 39,02           | 788,2         | 39,85           |
| Cota         | 5,7           | 0,47            | 24,2          | 1,22            |
| Funza        | 3,2           | 0,26            | 77,4          | 3,91            |
| La Calera    | 276,3         | 22,83           | 365,2         | 18,47           |
| Madrid       | 6,4           | 0,53            | 6,4           | 0,32            |
| Mosquera     | 33,4          | 2,76            | 33,4          | 1,69            |
| Sopó         | 156,9         | 12,96           | 255,4         | 12,91           |
| Tabio        | 19,4          | 1,60            | 19,4          | 0,98            |
| Tenjo        | 94,6          | 7,82            | 97,1          | 4,91            |
| Tocancipá    | 2,5           | 0,21            | 45,5          | 2,30            |
| Zipaquirá    | 0,1           | 0,01            | 2,2           | 0,11            |
| <b>TOTAL</b> | <b>1210,3</b> | <b>100</b>      | <b>1977,7</b> | <b>100</b>      |

Fuente: Documento Técnico de soporte Modificación al Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá, 2011

<sup>20</sup> Vidal-Koppman, Sonia. Transformaciones socio-territoriales de la Región Metropolitana de Buenos Aires en la última década del siglo XX: la incidencia de las urbanizaciones privadas en la fragmentación de la periferia. En el *Seminario Internacional da Red Ibero-Americana de Investigadores sobre Globalización y Territorio*. Río de Janeiro. 2004.P. 22.

<sup>21</sup> Ver SDP. “Documento Técnico de Soporte Modificación al Plan de Ordenamiento de Bogotá”. P 26. Documento electrónico.

A partir de la información suministrada, podemos ver que Sopó ocupa el tercer puesto dentro de la tabla de participaciones sobre el total de condominios de la Sabana de Bogotá. Es decir, la tendencia a la aparición de nuevos proyectos de vivienda suburbana en Sopó es evidente y al compararlo con los porcentajes de municipios como Chía y La Calera, en los que el paisaje rural se ha visto afectado sin control normativo en un número elevado de hectáreas, se hace evidente una vez más que el control del proceso de suburbanización necesita estar presente sobre el impacto que causa a sus alrededores ya que la pérdida de valores rurales puede ser en su totalidad con varias hectáreas urbanizadas por condominios que se implantan desordenadamente sobre el paisaje.

También Sopó ocupa el octavo lugar entre 11 municipios con habitantes por hectáreas sobre la totalidad de los municipios de la región Sabana Centro con 1.9 h/ha lo que es bajo con respecto a municipios como Cota (18.6 h/ha) y Chía (12.3 h/ha). Sin embargo al ver en detalle la densidad bruta rural (0.6 h/ha) y la de los 7 centros poblados (130 h/ha) encontramos dinámicas y comportamientos urbanos que incrementan dichas densidades. Aunque el medio sea rural las prácticas cotidianas y la noción de habitat de dichos centros poblados tiene las características de los entornos urbanos.

## **1.2. EL PROCESO DE SUBURBANIZACIÓN DE VIVIENDA CAMPESTRE DE ESTRATOS ALTOS SOBRE EL MUNICIPIO DE SOPÓ.**

La vivienda campestre de estratos altos está consolidada en tres sectores diferentes del municipio, distintos en tiempo y en forma (Ver Anexo 1. Mapa). El primer sector está conformado por proyectos suburbanos construidos entre la década de los 80 y la década de los 90, cercanos al centro poblado de Briceño y situados en terrenos planos a menos de 500 metros de la Autopista Norte, corredor nacional que permite la llegada a Santander, Norte de Santander, Boyacá y al norte del país; se caracterizan por vender lotes de 1000 m<sup>2</sup>, copiando el modelo de mercadeo utilizado en Chía con una división de lotes que permite el máximo aprovechamiento del total construido en cada proyecto. El segundo sector consolidado de vivienda campestre del municipio es

el cercano a la zona industrial, construido también sobre terrenos planos sin mayor diversidad paisajística.

Es importante entender que el ordenamiento territorial reconoció y dio importancia a la presencia de vivienda suburbana de estratos con el Plan Básico de Ordenamiento Territorial (PBOT) en el año 2000 estableciendo zonas nuevas para ello y definió, por norma, algunas que ya venían siendo utilizadas para la construcción de este tipo de vivienda.

Lo anterior, principalmente para el área cercana a la vía que conduce de Sopó a Chía, al ser precisamente esta la ruta por la cual la vivienda suburbana entró al municipio durante la década de los 90 y se consolidó en mayor densidad, contigua al reconocido condominio Sindamanoy, conformando el tercer sector y representando el mayor conflicto entre paisaje rural y aparición de vivienda con estilo de vida urbano.

La urbanización continua de el sector expuesto, se dio fluida y sin interrupción hasta que el 2007, año en el que se realizó la revisión del Plan Básico de Ordenamiento Territorial, encontrando construcciones urbanas sobre la cota 2.800 msnm que según el acuerdo 59 de 1987 de la CAR y su acuerdo reglamentario del año 1989, se constituye en zonas de protección o bosques protectores de los municipios a los cuales corresponden.

De tal manera que el nuevo mapa de usos del suelo concluido por la revisión contrasta con la presencia de condominios campestres consolidados hasta en 3150 msnm, cercanos al río Teusacá y a los cerros de la Sabana (el tercer sector y el que más impactos causa sobre el paisaje rural), valiosos precisamente por el paisaje natural que los rodea y condicionados por el municipio a construir máximo cuatro viviendas por hectárea (dentro de este sector hay proyectos que ofrecen hasta 2500m por predio), pero beneficiados al poder ofrecer terrenos más limpios, con una estructura nueva más enfocada en la amplitud y las características del paisaje.

## **2. NORMATIVIDAD REGULADORA DE LA SUBURBANIZACIÓN DENTRO DEL MUNICIPIO.**

Para entrar en el tema de la normatividad, se puede empezar por mencionar que el artículo número 34 de la ley 388 de 1997 define el suelo suburbano de la siguiente manera:

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.<sup>22</sup>

Se ha dicho en varias ocasiones que este concepto de lo suburbano incluido dentro de la ley de ordenamiento territorial es incompleto y no permite la interpretación exhaustiva y suficiente para imponer normas que regulen su aparición y el aprovechamiento que hace sobre los suelos rurales en los municipios.

Hacer referencia a la mezcla de usos, no habla específicamente de la presencia de varias situaciones que se derivan de ella tales como: La densificación de algunos asentamientos rurales por fragmentación de la heredad; La expulsión de usos no deseados en la ciudad hacia el suelo rural (NIMBYs)<sup>23</sup>. También se pueden generar situaciones como

La localización de usos que no encuentran el precio del suelo ni el espacio dentro de la ciudad (fábricas, bodegas); La localización de usos que necesitan cercanía a la ciudad pero bajo control social (moteles, canteras); La ubicación de usos que “buscan una combinación de espacios mayores a menor precio, bajas cargas urbanísticas, servicios baratos, alta calidad paisajística y proximidad urbana (colegios, universidades, clubes, spas, vivienda secundaria, condominios y parcelaciones campestres)”;

---

<sup>22</sup> Ver Ley 388 de 1997.

<sup>23</sup> Not in my backyard: Nimby: término usado en urbanismo para aquellos usos cuya necesidad se acepta pero cuya vecindad se rechaza (del inglés “Not In My Back Yard”).

prefieren las rutas intermunicipales (restaurantes, dotacionales recreativos, servicios al transporte); finalmente los usos derivados de la suburbanización misma.<sup>24</sup>

Al no identificar cada uno de estas variaciones de uso suburbanos, al no existir una idea clara de los impactos de la suburbanización, al no tener leyes nacionales que obliguen a regular la suburbanización, los Planes de Ordenamiento Territorial - incluido el de Bogotá – no han podido aplicar la categoría de suelo suburbano de manera adecuada ni han logrado identificar el potencial que tienen los desarrollos suburbanos si son proyectados de manera armoniosa con el suelo rural dentro del cual se ubican.<sup>25</sup>

La consecuencia ha sido el énfasis hecho por las políticas públicas municipales al suelo urbano y un permanente descuido de los espacios rurales que terminan siendo vulnerados al permitir en ellos desarrollos discontinuos que en muchas ocasiones no reconocen el impacto causado al suelo por la falta de instrumentos de regulación y ocasionan conflictos sociales previsibles pero prevenibles.

Así las cosas, se hace necesaria la creación y adaptación de instrumentos de planificación de la mezcla de usos suburbanos dentro de cada uno de los municipios del país en los cuales se establezca la existencia de una alta presión sobre el suelo rural-suburbano, teniendo en cuenta las herramientas que ofrecen las normas existentes que serán detalladas a continuación.

## **2.1.DECRETO NACIONAL 3600 de 2007.**

El decreto 3600 de 2007 es el desarrollo de la ley 388 del 97 en términos de territorio rural y establece los límites al desarrollo del suelo rural en un interés por conservar los valores de la ruralidad y restringir los desarrollos que en ella se dan para que el crecimiento de las ciudades colombianas se den de manera equilibrada. Verbigracia

---

<sup>24</sup> Comparar Alcaldía Municipal de Sopó. “Formulación técnica y elaboración de las Unidades de Desarrollo y Ordenamiento Local (UDOL) correspondientes a las áreas Suburbana Especial y Meusa-Gratamira del Municipio de Sopo-Cundinamarca”. p.p. 35-36.

<sup>25</sup> Ver Alcaldía Municipal de Sopó. “Formulación técnica y elaboración de las Unidades de Desarrollo y Ordenamiento Local (UDOL) correspondientes a las áreas Suburbana Especial y Meusa-Gratamira del Municipio de Sopo-Cundinamarca”. P. 37.

para este estudio de caso está la exigencia de incorporar las áreas de producción de tipo rural a las áreas de conservación y protección ambiental sumada a la determinación de los suelos suburbanos como categoría de desarrollo restringido<sup>26</sup>; define la unidad de planificación rural como “Un instrumento de planificación de escala intermedia que desarrolla y complementa el plan de ordenamiento territorial para el suelo rural (...)”<sup>27</sup> del cual define el contenido en su séptimo artículo no sin antes aclarar los aspectos que se deben tener en cuenta para planearlo: “1. *La división veredal*; 2. *La red vial y de asentamientos existentes*; 3. *La estructura ecológica principal*; 4. *La disposición de las actividades productivas*; y, 5. *Las cuencas hidrográficas, cerros y planicies u otros elementos geográficos (...)*”<sup>28</sup>.

## **2.2 PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SOPÓ.**

En la actualidad el PBOT vigente es el acuerdo No 012 de 2007 que contiene la revisión hecha al del año 2003. Esta revisión se dio dado que la versión del 2003 no formulaba correctamente el sistema de áreas protegidas, las zonas de amenaza y riesgo y la clasificación del suelo municipal; esta reajustó el modelo antiguo de ocupación territorial del municipio pues era el mismo el que no permitía el desarrollo de los instrumentos que controlaran los temas antes descuidados.

El nuevo modelo de ordenamiento reconoce en su primer título varios objetivos que determinan el cuidado de la ruralidad como estrategias para mejorar el modelo territorial. Dentro del artículo 2 encontramos el interés que tiene el municipio por proteger lo que ellos consideran su elemento competitivo dentro de la región Sabana Centro:

1. Fortalecer la Ruralidad como elemento competitivo de la región: Las Autoridades Municipales se comprometen a proteger el suelo rural para garantizar la preservación del medio ambiente y los recursos naturales, así como el desarrollo sostenible del municipio a mediano y largo plazo, aumentando la productividad general y la competitividad en el ámbito regional, nacional e internacional. Para lograr este objetivo se establecen regulaciones que permitirán equilibrar las acciones de protección del medio natural y del

---

<sup>26</sup> Establece las unidades mínimas de actuación y la ocupación permitida por vivienda camprestre.

<sup>27</sup> Ver Decreto 3600 de 2007 Artículo 1 , paragrafo 5.

<sup>28</sup> Ver Decreto 3600 de 2007 Artículo 6.

paisaje, con aquellas de mejoramiento de la productividad rural y de control sobre la división predial, los usos permitidos y compatibles en el suelo rural. Las acciones que se establecen para el suelo rural en el presente Plan se inscriben en el marco de una visión que concibe al Municipio como pieza básica de la Región Central del País. En esta visión la ruralidad de Sopó es entendida como factor diferencial de competitividad y elemento central de la política de desarrollo sostenible.<sup>29</sup>

El primer capítulo del título segundo se titula “*Políticas para el desarrollo de la ruralidad como elemento competitivo de la región*”, siguiendo con la línea del objetivo anteriormente transcrito, promueve como políticas: *1. El equilibrio entre ruralidad y suburbanización* y *2. El ajuste al modelo de usos y tratamientos compatibles con la política de la protección de la ruralidad, entre otras.*

Al proponer estos objetivos y estas políticas, el PBOT reconoce el suelo rural como espacio prestador de servicios ambientales, de seguridad alimentaria y de disposición equilibrada de la población y en coherencia se propone encontrar un modelo sostenible de usos y tratamientos en el que prevalezca el interés general sobre el particular.

El modelo de usos se basa en la asignación de Áreas de Actividad para todas y cada una de las porciones del suelo Municipal, las cuales en ningún caso podrán superponerse a los suelos clasificados como de protección, y principalmente las áreas que conforman la Estructura Ecológica Principal y aquellas destinadas para el desarrollo de los sistemas generales adoptados en el presente Plan. El modelo de tratamientos privilegia cuatro aspectos: La conservación de los espacios de alto valor ambiental; la restauración de áreas degradadas que tienen significado para el equilibrio ambiental y la calidad del paisaje; el mejoramiento de la producción agropecuaria en el marco de la sostenibilidad, y la promoción del desarrollo<sup>30</sup>. El fin de estas políticas es conseguir que los nuevos desarrollos de suburbanización asociados a condominios se equilibren con los usos rurales consolidados en el municipio y “garantizar el uso eficiente del suelo disponible en el área rural, con el fin de contribuir a mitigar las presiones por suburbanización en la Sabana y cerros colindantes y así proteger los suelos productivos y los elementos de la Estructura Ecológica Principal.”<sup>31</sup>

El segundo capítulo del PBOT contiene las políticas para la consolidación de la estructura ecológica principal como base del ordenamiento territorial. A continuación se transcriben las políticas dentro de las cuales es posible identificar la priorización del paisaje rural y su aprovechamiento sostenible sobre la

---

<sup>29</sup> Municipio de Sopó, “Plan Básico de Ordenamiento Territorial – PBOT Acuerdo 12 de 2007”, 2007. Artículo 3. Documento electrónico.

<sup>30</sup> Municipio de Sopó, “PBOT Acuerdo 12 de 2007”. Artículo 4. Documento electrónico.

<sup>31</sup> Municipio de Sopó, “PBOT Acuerdo 12 de 2007”. Artículo 3. Documento electrónico.

suburbanización acelerada que lo impacta: La identificación y tutela de las áreas de interés ambiental, la primacía de la preservación y el desarrollo sostenible en la definición de usos y tratamientos para los suelos rurales, la garantía del uso y el disfrute de los espacios naturales y el paisaje por parte de todos los habitantes del municipio.<sup>32</sup>

### **2.3. LAS UNIDADES DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO LOCAL**

El artículo 31 del PBOT plantea la existencia de un nuevo instrumento de ordenamiento territorial que facilita la toma de decisiones debido a que se concretan de acuerdo con ciertas áreas delimitadas y determinadas llamadas Unidades de Desarrollo y Ordenamiento Local (UDOL).

Las UDOL pueden precisar los criterios de proyectos de infraestructura, del sistema general de espacio público y de equipamientos, de armonización de usos y tratamientos urbanísticos, de ajuste a la normativa urbanística y de gestión de planes parciales.

*Se promueven las Unidades de Desarrollo y Ordenamiento Local (UDOL), como unidades de análisis, planeamiento y gestión para comprender el tejido social y urbano-rural, con el propósito de plantear su estructura, orientar sus dinámicas y sus relaciones, para mejorar las condiciones de vida de la población.<sup>33</sup>*

Las UDOL contendrán los siguientes puntos:

- 2. El ajuste de la disposición espacial y ajuste de los límites de los componentes de la Estructura Ecológica Principal, respetando las normas estructurales aprobadas en el POT sobre esta materia; 2. El ajuste de la disposición espacial y trazado de los componentes de cada uno de los sistemas generales; 3. Acoger las normas de uso y tratamiento según la clasificación de los suelos, adoptados en el POT; y finalmente., 4. La identificación de las áreas para el desarrollo de proyectos asociados a los programas estratégicos adoptados en el presente PBOT.<sup>34</sup>*

El uso adecuado de las UDOL garantizaría el desarrollo integral sostenible del municipio debido al manejo equilibrado del suelo rural que sería delimitado exactamente para áreas destinadas a la explotación sostenible de los recursos ambientales y la ubicación de vivienda rural y campestre bajos ciertos parámetros acordes al modelo de ordenamiento territorial.

---

<sup>32</sup> Municipio de Sopó, “PBOT Acuerdo 12 de 2007”. Capítulo 2. Documento electrónico.

<sup>33</sup> Municipio de Sopó, “PBOT Acuerdo 12 de 2007”. Artículo 31. Documento electrónico.

<sup>34</sup> Municipio de Sopó, “PBOT Acuerdo 12 de 2007”. Artículo 31. Documento electrónico.

En conclusión, la finalidad de una UDOL es “garantizar el mejoramiento e incremento de los niveles de desarrollo integral sostenible del municipio, con base en el uso eficiente y equilibrado del suelo rural, suburbano y urbano, para beneficiar a la totalidad de la población existente.”<sup>35</sup> Obteniendo como gran ventaja dentro del municipio, la delimitación adecuada de las áreas destinadas a los diferentes usos (sistemas de producción agrícola, pecuaria, forestal maderable, de producción de servicios agro y ecoturísticos, o de vivienda rural y campestre), basada en una división geopolítica y un correcto uso de las actividades en suelos urbanos y suburbanos, evitando así que el impacto sobre el paisaje rural se dé desequilibrado sino que más bien que preserve las ventajas competitivas que él contiene.

#### **2.4. PLAN DE DESARROLLO DEL MUNICIPIO DE SOPÓ “SOPÓ LO CONSTRUIAMOS TODOS” 2012-2016.**

Se tiene en cuenta al Plan de Desarrollo vigente dentro de este trabajo debido a que es el instrumento de planificación municipal que puede explicar las metas del gobierno local en relación con el ordenamiento territorial. El Plan de Desarrollo actual del municipio de Sopó fue adoptado por el Acuerdo municipal 011 de 2012 con vigencia hasta el año 2016. Su artículo 6 define cuál es la Visión que se tiene del territorio:

En el año 2016, Sopó será un Municipio con un gobierno respetuoso de las personas y sus derechos, con un sistema eficiente de participación ciudadana para la toma de decisiones y un uso óptimo de los recursos públicos; un municipio pujante que reduce la pobreza y promueve una mejor calidad de vida a través de un uso del territorio sostenible.<sup>36</sup>

En el artículo 7 encontramos definido el Objetivo General del Plan de Desarrollo:

Garantizar la calidad en la educación, en la salud y en la prestación de los servicios públicos, velando por el bienestar de niños, niñas, adolescentes, jóvenes, adultos, adultos mayores, mujeres, familias y personas en situación de discapacidad; proteger y recuperar las fuentes de vida, los recursos naturales y la biodiversidad, buscando el equilibrio entre un uso del territorio ambientalmente sostenible y el desarrollo económico, mejorar la convivencia como base de la seguridad y ejercer la autoridad para proteger a nuestros ciudadanos de la delincuencia.<sup>37</sup>

---

<sup>35</sup> Ver Alcaldía Municipal de Sopó. “Formulación técnica y elaboración de las Unidades de Desarrollo y Ordenamiento Local (UDOL) correspondientes a las áreas Suburbana Especial y Meusa-Gratamira del Municipio de Sopo-Cundinamarca”. P. 19.

<sup>36</sup> Municipio de Sopó. “Acuerdo municipal 11 de 2012”, 2012. Artículo 6. Documento electrónico.

<sup>37</sup> Municipio de Sopó. “Acuerdo municipal 11 de 2012”, 2012. Artículo 7. Documento electrónico.

Dichos artículos supondrían la aparición de programas estratégicos dentro de los diferentes ejes con objetivos enfocados a lograr disminuir los impactos de la suburbanización en general o la de la vivienda campestre de estratos altos, sin embargo, no se hace mención alguna al suelo suburbano ni al tipo de vivienda mencionado.

Frente al tema de ordenamiento territorial, el Plan de Desarrollo establece como objetivo la revisión del Plan Básico de Ordenamiento Territorial y de los instrumentos de planificación como parte del programa estratégico “Ordenando nuestro entorno” de la Línea Estratégica o Eje de Hábitat. El propósito de dicho objetivo es la productividad acompañada de sostenibilidad ambiental.

## **2.5. EL USO DE LA NORMA FRENTE A LOS IMPACTOS CAUSADOS POR LA SUBURBANIZACIÓN SOBRE EL PAISAJE RURAL.**

La ocupación del paisaje rural por parte de usos urbanos es una realidad conocida como suelo suburbano y entre más se ocupa más se hace necesaria la planificación y la reglamentación que disminuye sus impactos negativos y potencializa sus efectos positivos.

La reglamentación del suelo suburbano evita la explotación desmedida de ecosistemas sensibles; conforma áreas de conservación ambiental y paisajística dentro de las propiedades privadas para complementar las áreas de protección públicas; adecúa de manera anticipada la forma de los territorios para la futura expansión urbana del largo plazo; previene desarrollos informales en áreas periurbanas; y facilita también la proyección de la localización de los equipamientos colectivos rurales contrarrestando los posibles déficits de infraestructura y servicios.

En coherencia, la normatividad de los municipios debe contener lineamientos en el que las áreas suburbanas y la estructura ecológica principal estén claramente delimitados además de formular un modelo suburbano funcional que permita un manejo sostenible del territorio antes y después de la urbanización.

Así, en concordancia a lo anterior, para lograr que esos lineamientos cumplan con sus objetivos se debe: incluir un control del desarrollo vial que establezca un sistema de movilidad eficiente; crear bancos de tierras de los cuales puedan surgir espacios para futuros equipamientos; se debe promover la agregación de las viviendas suburbanas y restringir la fragmentación de las propiedades rurales; utilizar los instrumentos de gestión necesarios para el reparto equitativo de cargas y beneficios; facilitar el redesarrollo y la densificación de las zonas suburbanas en su proceso de conversión; facilitar el redesarrollo y la densificación de las zonas suburbanas en su proceso de conversión a tejido urbano; definir un sistema de saneamiento básico acorde con el paisaje rural y su capacidad; conservar las microcuencas y los acueductos rurales que hayan cumplido el papel de abastecedoras de áreas rurales; tender al desarrollo de un sistema de drenaje pluvial acorde al espacio rural y de fácil adaptación al sistema pluvial urbano; limitar la extensión de las redes de servicios públicos para evitar conurbaciones; zonificar el territorio detalladamente, evitando así vacíos que a futuro pueden permitir usos degradadores del sector; conformar un sistema de espacio público con normas de paisajismo tendiente a permitir la visibilidad, apropiación colectiva y control social; permitir la aparición de un transporte masivo interregional basado en los patrones de localización y movimiento de los pobladores de las zonas suburbanas; y aplicar mecanismos reales de fortalecimiento de los modos de vida rurales y la producción agropecuaria.

Con base en lo expuesto hasta aquí lo que se pretende en el tercer capítulo es lograr un análisis acerca de cómo los procesos de suburbanización y la falta de claridad con respecto a estos en las normas generan impactos en diferentes aspectos importantes del municipio de Sopó, tales como el económico.

### **3. VALORES RURALES ESTRATÉGICOS DEL MUNICIPIO DE SOPÓ Y LOS IMPACTOS QUE SOBRE ELLOS CAUSA LA SUBURBANIZACIÓN.**

Las zonas rurales de un municipio deben su importancia a que en ellas su población realiza actividades necesarias para el desarrollo de los humanos ubicados en un territorio: la permanencia de lo agropecuario, la provisión de alimentos, la oferta de recursos naturales, las zonas para el descanso y la recreación y el mantenimiento del espacio para desarrollo y la cultura. De ahí que el paisaje rural sea un concepto integral y multisectorial.

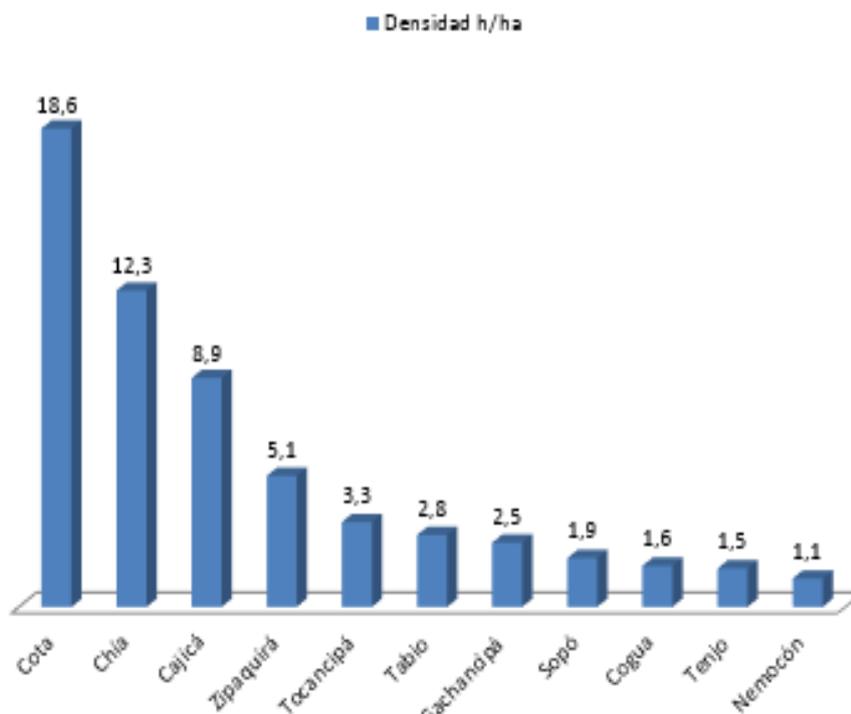
Particularmente, Sopó es un municipio rural<sup>38</sup>, con la presencia de un valle a las orillas del río Teusacá,, rodeado de montañas cubiertas por una extensa capa vegetal que a su vez contienen nacederos de numerosas quebradas lo que significa que toda actuación urbanística y todas las decisiones de ordenamiento territorial se ligan a valores escénicos que compiten con la extensión de áreas urbanizadas destinadas a vivienda e industria que sustituyen el suelo rural.

En concordancia con lo anterior, el municipio ha experimentado la destinación de áreas extensas de suelo rural a vivienda campestre, generando una nueva estructura predial del suelo rural caracterizada por predios de pequeña extensión, localizados indistintamente sobre el valle o sobre áreas montañosas, con actividades que ocupan incluso la ronda de las quebradas. Es decir, si se mantienen las tendencias actuales de uso y aprovechamiento de los recursos naturales, en el mediano plazo no se contará con la oferta ambiental necesaria para soportar las actividades económicas pues son notables los impactos producidos por el desarrollo de dichas actividades en los cuerpos de agua, los bosques y el suelo apto para la producción agrícola.

---

<sup>38</sup> Para el año 2010, de las 110.334,998 hectáreas con que cuenta el municipio, solamente 1.586,310 hectáreas (1,44%) son urbanas. Así mismo, 22.966,230 hectáreas (20,82%) corresponden a suelo protegido.

**Gráfico 4. Densidad habitantes por hectárea h/ha de los municipios de la Sabana Centro**



Fuente: Censo Dane 2005. Fuente: la misma consultoría página 48.

**Tabla 3. Tabla comparativa de Densidad habitantes por hectárea h/ha de los municipios de la Sabana Centro**

| Municipio               | Area hectáreas | Habitantes     | Densidad h/ha |
|-------------------------|----------------|----------------|---------------|
| Bogotá D.C.             | 38.400         | 6.870.634      | 178.9         |
| Cota                    | 1.055          | 19.664         | 18.6          |
| Chía                    | 7.922          | 97.444         | 12.3          |
| Cajicá                  | 5.040          | 44.721         | 8.9           |
| Zipaquirá               | 19.700         | 100.038        | 5.1           |
| Tocancipá               | 7.351          | 23.981         | 3.3           |
| Tabío                   | 7.450          | 20.714         | 2.8           |
| Gachancipá              | 4.400          | 10.792         | 2.5           |
| <b>Sopó</b>             | <b>11.161</b>  | <b>21.014</b>  | <b>1.9</b>    |
| Cogua                   | 11.300         | 18.093         | 1.6           |
| Tenjo                   | 10.800         | 16.607         | 1.5           |
| Nemocón                 | 9.811          | 11.093         | 1.1           |
| <b>Total - Promedio</b> | <b>95.990</b>  | <b>384.161</b> | <b>4.0</b>    |

Fuente: Censo Dane 2005. Fuente: la misma consultoría página 49.

El escenario hoy demanda un ajuste en la concepción y manejo de ocupación del suelo rural, tomando en consideración la naturaleza y las características de los ecosistemas, el tipo de alteración que se pueda ocasionar y el mantenimiento y sostenibilidad de los procesos ecológicos esenciales.

A continuación se expondrán los valores del paisaje rural que sustentan estas afirmaciones y los impactos que sobre ellos ha causado la suburbanización.

### **3.1. VALORES ESCÉNICOS Y NATURALES DEL PAISAJE RURAL DEL MUNICIPIO.**

Sopó limita al oriente con Guasca, al occidente con Cajicá y Chía, al norte con Tocancipá y al sur con La Calera. Su extensión total es de 111.5 km<sup>2</sup>, conformados por 17 veredas, todas con paisajes y actividades rurales dentro de ellas, a saber : Hatogrande, Aposentos, Pueblo Viejo, La Carolina, Centro Alto, Gratamira, Meusa, San Gabriel, Merenario, Piedra Herrada, Agua Caliente, Comuneros, Violeta, Chuscal, Bella Vista, El Mirador y La Diana. En total, la extensión del área rural es de 110.44 km<sup>2</sup>, lo que representa un área urbana de tan solo 1.06 km<sup>2</sup>. Significando esto que más del 99% del total de la extensión es de uso rural.

Los cerros del municipio llegan a tener alturas hasta de 3.250 msnm, permitiendo una vista panorámica de la Sabana, ventaja que se convierte en un atractivo para las constructoras que, en muchas ocasiones, buscan ubicar sus proyectos campestres en terrenos cercanos a áreas protegidas o incluso dentro de ellas para aprovechar la vista y el paisaje existente.

Este paisaje no es valioso solamente por los aspectos físicos de la estructura espacial sino que también contiene un valor social relacionado con experiencias y vivencias porque se asocia al sentido de pertenencia del lugar; es decir, el paisaje aprovechado por los condominios debido a su estética es, por supuesto, una estructura

física con un contenido ambiental importante pero es también un entorno cotidiano y un escenario de vida con el cual se identifican comunidades enteras.<sup>39</sup>

Los territorios rurales que no hacen parte de la reserva natural son: lotes improductivos en desuso, probablemente reservados por sus propietarios en la espera de mayor valorización; vivienda rural campestre de estratos altos; vivienda rural campesina, en algunos casos con producción agrícola y pastoril en pequeña escala; y finalmente, tierras productivas en las que se ha fortalecido la agroindustria dedicada principalmente a la producción de derivados lácteos, a la floricultura, a proveer materiales para el sector construcción y a la fabricación de fósforos, entre otros.<sup>40</sup>

*Dentro del paisaje rural del municipio se pueden encontrar áreas de bosques protectores de gran alcance tales como el parque natural y ecológico Pionono que abarca el cerro de las Aguilas, siendo el más alto con alturas desde los 2.800 msnm hasta los 3.250 msnm. En la actualidad al parque Pionono se le da tratamiento de reserva forestal para la recarga de acuíferos y para la conservación de fauna representada por liebres, zorrillos, armadillos, curíes, golondrinas, mirlos, copetones, reinitas, trogloditas, reptiles y anfibios. Dicha reserva presenta un bosque montano, bajo y seco; una zona de subpáramos con manchones densos de vegetación; bosque alto andino; bosques de encenillos con paisaje húmedo y exuberante. La flora típica allí presente es el gaque ocucharo, el escobo, el raque, el chaque, el chusque, la mora silvestre, el ciro, el manzano, la uva camarona, la uva de anís, el retamo, el romero, el hayuelo, el cordoncillo, el helecho y las briofitas como musgo y hepáticas que se encuentran en zonas importantes del suelo para cumplir una función de esponja.”<sup>41</sup>*

Es importante resaltar que dentro del municipio de Sopó, se encuentran otras zonas que hacen parte del paisaje del sector rural del mismo; así es posible destacar por ejemplo, el parque Sopó, y las reservas hídricas del sector, parte de la reserva forestal de los cerros orientales, principalmente en lo que corresponde al río Bogotá en su recorrido dentro de la jurisdicción del municipio de Sopó<sup>42</sup>.

A continuación vale la pena llevar a cabo un análisis sobre los impactos que la suburbanización ha causado sobre el paisaje de este municipio, teniendo en cuenta las reservas naturales que lo componen y que ya han sido expuestas.

---

<sup>39</sup> Basado en el concepto de paisaje de Dolores Muñoz, María et al. “Los paisajes del agua en la cuenca del río Baker: bases conceptuales para su valoración integral” *En Revista de Geografía Norte Grande*. Vol. 36 (2006) P. 38.

<sup>40</sup> Sitio oficial del municipio de Sopó. información general del municipio, 2012. Consulta electrónica.

<sup>41</sup> Página oficial de Sopó. información general del municipio, 2012. Consulta electrónica.

<sup>42</sup> Comparar Corporación Autónoma Regional de Cundinamarca – CAR. “Plan de manejo de la reserva forestal protectora bosque oriental de Bogotá. Documento Principal”, 2006. Documento electrónico.

**3.1.1. Impactos sobre los valores escénicos y naturales del paisaje rural del municipio.** Los impactos que el proceso de suburbanización generan sobre el paisaje rural están dados fundamentalmente por la falta de reglamentación que existe sobre la forma de crecimiento de estos espacios en territorios como el que se presenta en el municipio de Sopó. Como se expuso previamente en el primer capítulo.

Con base en lo anterior vale la pena resaltar que “la suburbanización es una forma de ocupación que procede típicamente mediante la máxima apropiación del territorio por el particular como espacio privado, la captura privada de los valores paisajísticos y ambientales y una concesión mínima o nula al espacio público”<sup>43</sup>.

Se puede resaltar de esta manera que los impactos se encuentran relacionados con la pérdida de espacio que puede ser para el disfrute de toda la sociedad y se reduce al aprovechamiento de pocas personas. Además de esto cambia el paisaje y los valores del mismo en tanto reduce lo rural generando dinámicas mas propias de lo urbano, al respecto la Formulación técnica V-3 UDOL Suburbana especial y Meusa-Gratamira, Sopó-Cundinamarca, señala que se crean cercamientos y muros que rompen con la dinámica del paisaje rural.<sup>44</sup>

Vale la pena denotar, como parte de este proceso de suburbanización, que aunque en principio parece ser favorable para la conservación natural en tanto que se elimina los desgastes de la tierra generados por la actividad agropecuaria con el progreso del mismo empieza a causar otros efectos que generan graves impactos ambientales.

En adición, la jardinería, práctica integrada a la aparición de vivienda campestre, reemplaza la vegetación nativa por céspedes y jardines artificiales. Como consecuencia se puede dar la invasión y fuga de estas especies introducidas; se eleva el consumo de agua para el riego; se limita la visibilidad del paisaje con setos y

---

<sup>43</sup> Ver “Formulación técnica y elaboración de las Unidades de Desarrollo y Ordenamiento Local (UDOL) correspondientes a las áreas Suburbana Especial y Meusa-Gratamira del Municipio de Sopo-Cundinamarca”. P. 38

<sup>44</sup> Comparar “Formulación técnica y elaboración de las Unidades de Desarrollo y Ordenamiento Local (UDOL) correspondientes a las áreas Suburbana Especial y Meusa-Gratamira del Municipio de Sopo-Cundinamarca”. P. 38

barreras forestales; se presenta abuso de biocidas y fertilizantes; y en complemento, se ubican especies de jardinería urbana en un contexto mucho más natural y sensible a los cambios.

Un caso ilustrativo de impacto ambiental es el condominio Aposentos, establecido sobre áreas de paso de las quebradas que alimentan al río Teusacá<sup>45</sup>; durante su recorrido reciben residuos sólidos y líquidos, además de contaminarse con pozos sépticos provocando que al llegar al río el agua no sea apta para actividades agropecuarias tradicionales ya que además de contaminada su caudal es bajo. El resultado: Los campesinos no pueden vivir ni realizar actividades de agricultura tradicional porque estas y su supervivencia dependen de la cercanía a fuentes de agua no contaminadas.<sup>46</sup>

**Imagen 1. Vista desde una casa en Aposentos.**



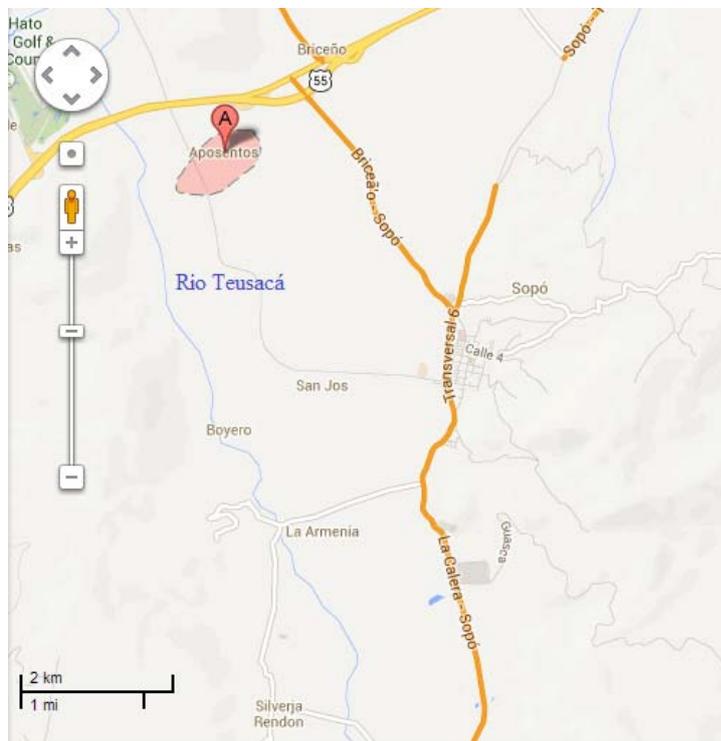
Fuente: Página web metrocuadrado.com

---

<sup>45</sup> El siguiente mapa muestra la cercanía del Condominio Aposentos al río Teusaca

<sup>46</sup> Ver Entrevista a Juan Guillermo Velandia Rodríguez. Subsecretario de Planeación y Urbanismos del Municipio. Sopo, Cundinamarca. 11 de septiembre de 2012.

**Imagen 2. Mapa zona Aposentos.**



Fuente: Google Maps

Estos impactos van más allá del cambio visual del paisaje y generan consecuencias en otros aspectos que competen al desarrollo del municipio, a saber las formas de vida rural y el patrimonio cultural; y los valores económicos y la forma de producción que afectará consecuentemente temas como la seguridad alimentaria de Sopó.

### **3.2. VALORES CULTURALES Y FORMAS DE VIDA RURAL COMPLEMENTARIAS DEL PAISAJE RURAL.**

Sopó se ha caracterizado por una cultura tradicional campesina con un tejido social local. Esto es lo que hasta ahora ha permitido que en el municipio se desarrolle el turismo ecológico y el agro turismo. Sin embargo, la valorización y la presencia de grandes terratenientes ha dado prioridad al precio del suelo sobre el rescate de los

valores culturales que giraban en torno a la cultura campesina. Es más, la normatividad que pretende conservar la ruralidad de los predios al no permitir divisiones prediales a menos de 1000 m<sup>2</sup> en área rural, limita las divisiones por herencia de los campesinos quienes deben vender y migrar al no poder repartir las propiedades de manera equitativa. Como consecuencia tenemos beneficios para los grandes terratenientes que compran y venden para vivienda suburbana de estratos altos e industria.

**3.2.1. Impactos sobre los valores y las formas de vida rural complementarias del paisaje rural del municipio.** Uno de los mayores impactos causado por la suburbanización de vivienda de estratos altos en el municipio de Sopó puede verse reflejado específicamente en las formas de vida rural; al reducir las zonas rurales y cambiar las dinámicas de relación entre las personas un tipo de vida urbana se generan consecuencias variadas que van desde la ruptura de determinados valores culturales hasta los cambios en las actividades cotidianas. Al respecto se puede mencionar que “el desplazamiento gradual de la población rural y la reducción de las áreas dedicadas a la producción agropecuaria, eventualmente llevan a la desarticulación del sistema social y económico que sostiene el modo de vida rural en las áreas sometidas a suburbanización”<sup>47</sup>.

Si bien este aspecto resalta sobretodo lo económico es una afirmación acerca de lo que sucede con las nuevas dinámicas que se configuran alrededor de la suburbanización, es de resaltar el cambio en el perfil de la persona que ocupa el territorio, evidenciado un desplazamiento de la figura del campesino tradicional y por consecuencia de las actividades propias del mismo. Lamentablemente en los casos de permanencia del campesino en muchas ocasiones tienden a convertirse en vigilantes, fontaneros, jardineros y servicio doméstico, entre otros.

Los valores culturales y patrimoniales en Sopó se han perdido también debido a la lectura del territorio que ahora tienen los sopoceños. Quienes antes cultivaban El Valle del Teusacá -zona que debería representar los mayores valores

---

<sup>47</sup> Ver “Formulación técnica y elaboración de las Unidades de Desarrollo y Ordenamiento Local (UDOL) correspondientes a las áreas Suburbana Especial y Meusa-Gratamira del Municipio de Sopo-Cundinamarca”.

agrológicos para la seguridad alimentaria- han cambiado su visión por la presión del valor del suelo y por temas de especulación: Es más rentable mantener una propiedad disponible hasta alcanzar una valorización suficiente para acceder a un estilo de vida urbana que mantener las tradiciones rurales con producción agrícola a pequeña escala. “Por ejemplo: La configuración de la zona industrial tiene 12 años pero la ejecución es por el orden del 15 al 20% porque la expectativa de venta que tienen los propietarios de esos predios es muy alta; no ha permitido que eso se desarrolle porque a ningún empresario le parece atractivo ese valor.”<sup>48</sup> Además la perspectiva de un propietario que reconoce ventas de más de 1.000 millones de pesos en un predio vecino al suyo cambia definitivamente.

En conclusión, la suburbanización parece haber superado la etapa en la que aparecen defensores de la naturaleza rurales y urbanos a generar un ambiente tensionante. Por el contrario, encontramos una aceptación de la suburbanización, la intención de hacer parte de ella y por lo tanto un crecimiento urbano disperso y descontrolado generando impactos mal manejados.

### **3.3. VALORES ECONÓMICOS DEL PAISAJE RURAL: PRODUCCIÓN AGRÍCOLA Y SEGURIDAD ALIMENTARIA.**

La base económica del municipio de Sopó, Cundinamarca está conformada especialmente por la agroindustria dedicada a la producción de derivados de lácteos, además algunas gamas industriales dedicadas a la producción de bienes para el sector de la construcción y la fabricación de fósforos y la floricultura. Se presentan también actividades comerciales, de servicio y financieras.<sup>49</sup>

Es posible decir entonces que la vocación económica del municipio es la agroindustria más que la imagen de seguridad alimentaria que hasta ahora se ha mantenido a nivel regional por la creencia de que allí se mantiene un alto nivel de agricultura.

---

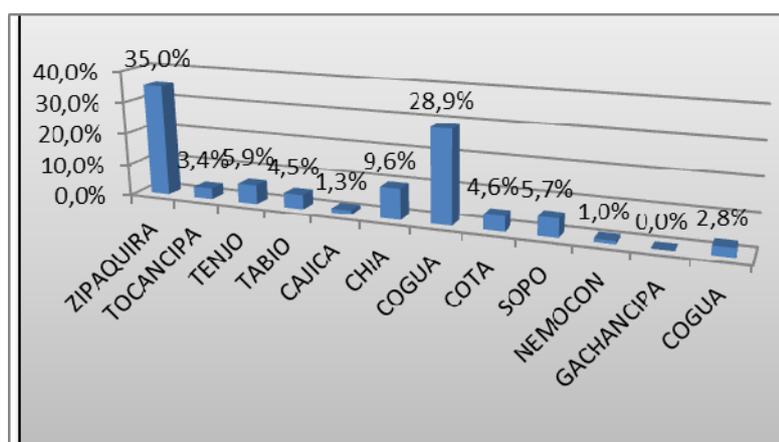
48 Ver Entrevista a Juan Guillermo Velandia Rodríguez. Subsecretario de Planeación y Urbanismos del Municipio. Sopó, Cundinamarca. 11 de septiembre de 2012.

49 Sitio oficial del municipio de Sopó. información general del municipio, 2012. Consulta electrónica.

**3.3.1. Producción agrícola e industrial en sopo** Dentro del municipio de Sopó, el área sembrada para la producción agrícola es de 1.198 hectáreas.<sup>50</sup> Esta producción incluye lechuga, zanahoria, arveja, acelga y papá, entre otros cultivos de temporada; vale la pena resaltar que 131 de estas hectáreas son utilizadas para floricultura.

Las hectáreas sembradas dentro del municipio son menos del 0.6% de las 200.000 hectáreas sembradas en todo el departamento de Cundinamarca. Es decir, Sopó no es realmente un municipio agrícola y su producción no es significativa en la región tal y como puede verse reflejado en la gráfica mostrada a continuación indica el porcentaje que representa la producción total sopoense frente a los demás municipios del departamento.

**Gráfico 5. Distribución % área cosechada - Municipios Sabana Centro. 2005**



Fuente: Cámara de Comercio, Plan de Competitividad de la Región Sabana Centro. Febrero de 2010

El área cosechada en la región Sabana Centro se concentra en los municipios de Zipaquira y Cogua. Por su parte, Sopo tienen una participación que aunque es baja (5,7%) es similar a la de otros municipios como Cota.

<sup>50</sup> Ver Alcaldía Municipal de Sopó. “Formulación técnica y elaboración de las Unidades de Desarrollo y Ordenamiento Local (UDOL) correspondientes a las áreas Suburbana Especial y Meusa-Gratamira del Municipio de Sopo-Cundinamarca”.

En cuanto a la floricultura, las pocas hectáreas destinadas para ella (131has) no son causa para decir que no es una actividad económica importante pues su impacto en lo que se refiere a este aspecto y a lo social es alto debido a que aporta a la generación de empleo y al aumento del PIB municipal. Los ingresos en el año 2009 fueron aproximadamente de más de 18.5 millones de dólares relacionados con esta actividad.

En referencia a la cría de ganado ocupa 6.867 hectáreas, la superficie en pastos dedicados a la ganadería se utiliza en ganados de doble propósito y lechería intensiva. Al igual que la agricultura, esta práctica no es relevante dentro del departamento que en el año 2009 alcanzó a tener 1.413.212 de cabezas, mientras Sopó apenas tuvo 10.273 (menos del 1% del total).

En resumen, el análisis de estos datos podría llevar a plantear que la producción agrícola del municipio no es significativa en comparación con la región Sabana Centro; que las flores generan ingresos altos pero la desaceleración de la producción nacional no permite predecir un aumento en el área sembrada a corto plazo; por último, que el ganado bovino criado en el municipio de Sopó es poco en comparación con otros municipios de la región.

No obstante lo anterior, la producción industrial es mucho mayor que la de la mayoría de los municipios de la región.<sup>51</sup> En coherencia, se ve en Sopó un municipio industrial y no agropecuario, en el que las actividades relacionadas con la agricultura no son facilitadas por su entorno.

**3.3.2. Impactos de la suburbanización en la producción agrícola y la seguridad alimentaria.** En la última década, ha sido la suburbanización el proceso de transformación del municipio que más se ha dado sobre las zonas rurales. El suelo que anteriormente fue productivo en actividades es ahora ocupado con usos residenciales que cada día demandan más espacio mientras van incrementando el

---

<sup>51</sup> Ver Alcaldía Municipal de Sopó. “Formulación técnica y elaboración de las Unidades de Desarrollo y Ordenamiento Local (UDOL) correspondientes a las áreas Suburbana Especial y Meusa-Gratamira del Municipio de Sopo-Cundinamarca”.

precio del suelo que hay alrededor debido a la poca distancia relativa entre Sopó y Bogotá y la accesibilidad y disponibilidad de los servicios públicos.<sup>52</sup>

Las actividades agropecuarias con niveles de rentabilidad inferiores al uso residencial, son desplazadas. En términos de costos, el valor de una hectárea en el área rural de Sopó está avaluada entre los cien y los ciento veinte millones<sup>53</sup>, es decir, es más rentable vender la hectárea para la construcción de vivienda suburbana que producir en ella alimentos.

La siguiente tabla resume la rentabilidad anual de las actividades aquí mencionadas y su desventaja en este aspecto en comparación con la de los proyectos inmobiliarios.

**Tabla 4. Rentabilidad anual actividades económicas**

| <b>ACTIVIDAD</b>                                | <b>RENTABILIDAD ANUAL</b>  |
|---|----------------------------|
| Cultivo papa                                    | 18.2% tomando una hectárea |
| Ganadería para la producción de leche           | 32.6% tomando una hectárea |
| Flores  | US \$142.568 por hectárea  |
| Proyecto inmobiliario en la Sabana estrato alto | 50% o más                  |

Fuente: Contrato de consultoría No. 124 de 2009 Alcaldía Municipal de Sopó. P. 134.

Es posible inferir que si el modelo económico y el de ordenamiento territorial persisten por el mismo camino la construcción inmobiliaria para estratos altos se impondrá sobre los otros usos ya que en los últimos años el proceso de suburbanización de la zona rural del municipio se ha dado constante<sup>54</sup> y las

<sup>52</sup> Ver Alcaldía Municipal de Sopó. “Formulación técnica y elaboración de las Unidades de Desarrollo y Ordenamiento Local (UDOL) correspondientes a las áreas Suburbana Especial y Meusa-Gratamira del Municipio de Sopo-Cundinamarca”.

<sup>53</sup> Ver Alcaldía Municipal de Sopó. “Formulación técnica y elaboración de las Unidades de Desarrollo y Ordenamiento Local (UDOL) correspondientes a las áreas Suburbana Especial y Meusa-Gratamira del Municipio de Sopo-Cundinamarca”.

<sup>54</sup> Ver Mapas Anexos Ocupación del Territorio 1940, 1962, 1993, 2007 2003

condiciones de infraestructura han aumentado la demanda real y potencial de predios para este uso.

Esta imposición conlleva altas variaciones del precio del suelo por cada predio que pase de tener categoría rural a ser categorizado como suburbano, por tanto, la construcción de vivienda de estratos altos debe darse regulada mientras se propende por su crecimiento ordenado más que pensar en una lucha contra ella y las fuerzas del mercado. Son estas fuerzas del mercado la que han llevado a los propietarios a vender sus predios rurales para proyectos inmobiliarios o promoverlos ellos mismos porque a corto plazo son verdaderamente rentables.

Según el actual subsecretario de planeación y urbanismo del municipio, Juan Guillermo Velandia Rodríguez, la producción campesina del municipio no es fuerte y debido a esto Sopó ya no es un municipio competitivo en temas rurales contrario a la creencia generalizada que hay en la región. Es por esto que la alcaldía pretende elaborar un diagnóstico que pueda determinar si competir en estos términos sigue siendo viable pues los propietarios tienen más expectativa de la viabilidad que pueda haber para construir en el valle del río Teusaca que en la producción agrícola.<sup>55</sup>

---

<sup>55</sup> Ver Entrevista a Juan Guillermo Velandia Rodríguez. Subsecretario de Planeación y Urbanismos del Municipio. Sopó, Cundinamarca. 11 de septiembre de 2012.

#### 4. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

La suburbanización en Colombia es una realidad inevitable debido al ritmo de crecimiento de las ciudades y municipios que al no tener suelo urbano disponible deben declarar zonas rurales para los usos de vivienda nueva o usos industriales. A esto se suma la necesidad de ubicar en áreas rurales actividades de alto impacto,<sup>56</sup> y el tipo de suburbanización que a este caso interesa: la ubicación de vivienda campestre de estratos altos valiosa por sus calidades paisajísticas y la lejanía de las externalidades negativas de las aglomeraciones urbanas.

No obstante, al hablar de realidad inevitable no quiere decir que el escenario sea obligatoriamente negativo. La suburbanización es una estrategia de ocupación que da solución a varias problemáticas urgentes y tangentes de las aglomeraciones urbanas mientras haya suelo disponible y si su desarrollo va acompañado de procesos de gestión adecuados podría darse equilibrada y acorde con los elementos del paisaje rural.

Para el caso de la suburbanización dada por vivienda campestre de estratos altos tenemos que los municipios la incentivan porque ayuda a las finanzas municipales en la creación de espacios públicos (si se cumple con las cesiones exigidas) y en los subsidios de los servicios públicos de los estratos más bajos. No obstante, el manejo dado actualmente a este tipo de desarrollo en la Sabana de Bogotá está generando desequilibrios que pueden derivar en grandes problemáticas tales como la contaminación de fuentes de agua o la pérdida de la seguridad alimentaria para gran parte del país; ante esto algunos municipios como Chía y La Calera ya eligieron permitir la construcción de condominios en masa porque lo ven como un recurso para ser competitivos como municipio.

En cuanto a Sopó específicamente, todavía se evidencia tanto en el Plan Básico de Ordenamiento Territorial como en las políticas de desarrollo regional la búsqueda por competir desde el rescate y la promoción de los valores rurales porque se reconoce que es uno de los pocos municipios cercanos a la capital colombiana que

---

<sup>56</sup> Como cárceles o lagunas de oxidación.

todavía cuenta con un paisaje con valores estratégicos rurales lo que haría pensar que ya hay políticas de fortalecimiento de la productividad rural establecidas y con reglas claras para limitar desarrollos abusivos sobre el tipo de suelo que contiene esos valores; sin embargo, hasta el día de hoy, el municipio de Sopó no se ha blindado lo suficiente y de manera adecuada para evitar la pérdida de los espacios para el rescate de su competitividad rural.

Por ejemplo, tal como se enunció en el segundo capítulo del presente estudio, el Plan Básico de Ordenamiento Territorial contiene objetivos y políticas encaminadas a crear un equilibrio entre ruralidad y suburbanización y a ajustar el modelos de usos y tratamientos para hacerlos compatibles con la ruralidad pero, en oposición a esto, establece en el mapa de usos de suelo rural unos corredores lineales de vivienda que siendo paralelos a las vías principales terminan siendo aislantes de las quebradas municipales, de las comunidades campesinas y, por consiguiente, limitantes de su potencialización.<sup>57</sup>

Igualmente, el segundo capítulo menciona al Plan de Desarrollo de este gobierno, “Sopó lo construimos todos” y a la falta que le hace establecer dentro de sus programas y proyectos la disminución de los impactos que la vivienda campestre causa sobre el paisaje rural pues no menciona ni a este ni a otro tipo de suburbanización. Asimismo, hasta el día de hoy la alcaldía no cuenta con un censo detallado de vivienda campestre en áreas suburbanas ni con un diagnóstico detallado de los impactos que estas han causado sobre el paisaje rural.

En síntesis, se entiende que el municipio y los gobiernos que por él han pasado reconocen la importancia de la ruralidad y del impacto de la suburbanización y sin embargo se han quedado cortos al momento de plantear estrategias claras para evitar los desequilibrios causados por los usos urbanos sobre el suelo rural. En cierto modo, esta ausencia de estrategias no es responsabilidad directa de los gobiernos locales sino de una falta de claridad conceptual a nivel nacional sobre lo que es la suburbanización. De manera que no hay consensos sobre sus impactos; no hay

---

<sup>57</sup> Ver Mapa Anexo: Usos del Suelo rural de la Cartografía del Plan Básico de Ordenamiento Territorial.

normatividad específica y si la hay no hay estatutos, códigos o manuales que hagan claridad a la manera de enlazarlos con los hechos locales; y tampoco hay estudios dinamizados desde Bogotá que ofrezcan una perspectiva de los escenarios futuros posibles con cifras de ubicaciones de usos urbanos sobre suelos rurales.

Como consecuencia, tal como lo explica el tercer capítulo, Sopó ha sufrido impactos sobre los valores escénicos y naturales, sobre los valores culturales y las formas de vida rural y sobre su producción agrícola y la seguridad alimentaria que esta brinda a la región. Entonces resulta que el patrón de ocupación de suelo de la vivienda suburbana “conforma un tejido denso, hecho de un mosaico de conjuntos cerrados, sin continuidad ni jerarquía en la malla vial, sin reservas de espacios para dotaciones y servicios y sin espacio público”<sup>58</sup> lo cual evidencia un usufructo del paisaje y de los ecosistemas hídricos sin entregar nada a cambio. Adicionalmente, se está perdiendo el control social propio de los esquemas tradicionales o vecinales en el que los habitantes reconocen las exigencias comunes y forman pequeñas organizaciones que presionan a los gobiernos locales; por el contrario, cada condominio se encierra, tiene procesos de decisión internos y se relaciona con el municipio en el momento de pagar su impuesto predial.

Consecuentemente se hace posible afirmar que ante los escenarios de suburbanización de toda la región se ha carecido de procesos de verdadera gestión que integren los intereses de cada uno de los actores allí presentes y comprendan la normatividad, el territorio, el gobierno local y las comunidades para generar respuestas equitativas. Es precisamente la gestión la que puede lograr que la suburbanización se dé planificada y controlada y es el programa de Gestión y Desarrollo Urbano el que brinda el enfoque interdisciplinario desde el cual se pueden hacer las recomendaciones al caso estudiado.

---

<sup>58</sup> Ver Camargo Ponce de León. “*Suburbanización y desarrollo restringido en el POT de Bogotá*”. P. 2.

#### **4.1. POSIBLES ALTERNATIVAS PARA EL CONTROL DE LA SUBURBANIZACIÓN DESDE LA GESTIÓN.**

La gestión para una suburbanización planificada y controlada puede darse desde dos niveles: el regional y local.

La gestión desde el nivel regional hasta ahora ha tenido buenas intenciones pero no ha generado resultados. Desde el año 2001 se han hecho reuniones sustentadas en las Mesas de Planificación Regional que pretendían crear soluciones para todo el departamento, a partir de ahí Bogotá y sus gobiernos han tenido conciencia de que su desarrollo no es independiente al de la región, sino que cada decisión de la capital influye en los municipios cercanos.

Para el día de hoy varias instituciones han realizado estudios de integración regional,<sup>59</sup> que arrojan como resultado la necesidad de especialización de los municipios,<sup>60</sup> y sin embargo la falta de fuerza institucional no ha permitido que las conclusiones de esto se conviertan en realidades. Por tanto, urge la necesidad de creación de mecanismos vinculantes para que esas instituciones que propenden por la integración puedan hacer de la especialización un lineamiento claro en cada uno de los municipios integrantes articulen sus Planes de Ordenamiento Territorial con el mismo fin.

Esta articulación permitiría entre otros: la creación de sistemas de transporte masivos metropolitanos que generen un desarrollo vial formulado para prevenir la conurbación y con una forma preurbana eficiente; la implementación de planes generales de innovación tecnológica para el fortalecimiento de las agriculturas locales basados en la cooperación de los municipios y ciudades más tecnificados a los municipios con economías productivas relegadas,<sup>61</sup> y la aparición de equipamientos regionales disponibles para varios municipios.

---

<sup>59</sup> La cámara de comercio ha sido una de los principales aportantes con su plan de competitividad para la región Sábana Centro

<sup>60</sup> Para el caso de Sopó siempre se habla de especialización en el rescate de lo rural y en la industria láctea.

<sup>61</sup> Como lo plantea Pérez Martínez, Manuel, LA ADAPTABILIDAD DE POBLADORES Y ASENTAMIENTOS RURALES EN ÁREAS DE CONURBACIÓN: El caso de la ciudad de Bogotá (Colombia).

Desde el nivel local es variado el abanico de opciones para aportar soluciones reales a los impactos que hasta ahora ha causado la vivienda campestre de estratos altos en el paisaje rural del municipio de Sopó:

Gestión desde el Ordenamiento Territorial: El ordenamiento territorial debe rescatar las Unidades de Planificación Rural definiendo densidades por hectárea e índices de ocupación máximos; exigiendo al mismo tiempo compensaciones o cargas por el uso del suelo suburbano que representen espacio público o sectores que permitan la producción agrícola a pequeña escala. Adicionalmente se debe evaluar a una escala muy detallada cada uno de los elementos que conforman el sistema natural así como la problemática ambiental y de riego generados.

No obstante, su uso ha sido débil en los Planes de Ordenamiento Municipal lo que significa el desaprovechamiento de la norma para la protección de la seguridad alimentaria y el mantenimiento de los valores campesinos tradicionales ya que en él las áreas para la producción agrícola y ganadera y de explotación de recursos naturales no son consideradas aptas para la autorización de actuaciones urbanísticas que impliquen la alteración o la transformación de su uso actual.

Como complemento, el ordenamiento debe anticiparse evitando que las futuras zonas suburbanas aparezcan desordenadas haciendo difícil su control y la cobertura completa en redes de servicios públicos además de expresar de manera anticipada qué usos son permitidos en las zonas verdes de la vivienda campestre suburbana: vegetación nativa para conservar la estructura ecológica principal y evitar procesos erosivos o cultivos productivos para complementar la provisión de alimentos.

Se debe realizar un análisis más exhaustivo con respecto a la subdivisión predial pues se ha permitido construir vivienda campestre en áreas de conservación y zonas de rehabilitación natural. El municipio debe cumplir las exigencias que tienen que ver con no construir sobre los 2800 m.s.n.m, en pendientes mayores al 30%, en suelos con presencia de vegetación nativa con importancia ecosistémica, en zonas de amenaza, entre otras. Si es necesario el municipio debe ampliar su planta de profesionales dedicados al control de la norma en cada uno de los proyectos.

Gestión desde los Planes de Desarrollo Municipales: Los Planes de Desarrollo Municipales están llamados a tomar medidas asociadas también al fortalecimiento del decreto 3600 de 2007 y de la suburbanización si ésta trae beneficios fiscales pero siempre delimitada dentro de planes de implementación coherentes con el respeto del paisaje rural, la preservación del patrimonio tangible e intangible, la correcta división de cargas y beneficios, el mantenimiento de las actividades agrícolas tradicionales, el respeto por la suficiencia de las condiciones para el saneamiento básico y la creación de espacio público y normas de paisajismo que no limiten la visibilidad y la apropiación colectiva de los elementos paisajísticos privados.

Es función de los Planes de Desarrollo la aplicación de lineamientos que fortalezcan las tradiciones campesinas, sus organizaciones y su producción.

Gestión social: La gestión debe tener en cuenta a los habitantes de las áreas contenedoras de paisajes rurales. Se pueden tener en cuenta programas de capacitación para la protección del medio ambiente y el rescate de los valores rurales y patrimoniales como también programas pedagógicos para fortalecer el arraigo en los nuevos residentes y sus vínculos con el municipio para lograr de esta manera que los propietarios y habitantes de la vivienda campestre de estratos altos sean aliados estratégicos y no enemigos en la defensa de los valores rurales. Como ejemplo se tiene que en los dos tipos de programa podrían incluirse capacitaciones de prácticas amables para el medio ambiente pudiendo llegar a conformarse áreas de conservación paisajística a cargo de particulares.

Gestión ambiental: Enfocada en el respeto por las áreas forestales y las áreas de reserva, la gestión ambiental debe apoyarse en entidades que estén enfocadas en la protección de la sostenibilidad ambiental tales como las Corporaciones Autónomas Regionales. El apego a las disposiciones de estas entidades por parte de los gestores locales resolvería en muchos casos los problemas asociados a la suburbanización en áreas no aptas para este tipo de desarrollos que están dadas principalmente por el respeto a los cuerpos de agua. Para cumplir este tipo de gestión el municipio debe

fortalecer su sistema de control de medio ambiente con un inventario claro de sus recursos naturales, con multas radicales para quienes afecten las zonas ambientales frágiles y con la creación de un sistema de monitoreo de estas afectaciones.

Adicionalmente, todos estos procesos de gestión deben ir acompañados de Sistemas de Georeferenciación que faciliten el manejo de la información y de las cifras pues es la falta de este tipo de herramientas lo que disminuye las posibilidades de actuar frente a la problemática.

## BIBLIOGRAFÍA

### Libros

Munizaga, Gustavo. *Diseño urbano: Teoría y Método*. Ediciones Universidad Católica de Chile, 1992.

### Capítulos o artículos en libro.

Alfonso, Oscar. “La residencia en condominios en un ámbito metropolitano. La conquista del campo por los ciudadanos y el orden segmentado en la región Bogotá-Cundinamarca”. En *Hacer metrópoli. La región urbana de Bogotá de cara al siglo XXI*. Bogotá. Universidad Externado de Colombia. 2005. 235-290

Mesclier, Évelyne. “La propiedad agraria y expansión urbana en Bogotá”. En *Hacer metrópoli. La región urbana de Bogotá de cara al siglo XXI*. Bogotá. Universidad Externado de Colombia. 2005. 291-330

Riesco, R. El espacio en la geografía. En: *El espacio en las ciencias*. Santiago: Editorial Universitaria. Colección Problemas Fundamentales del Hombre. 1982

Vidal-Koppman, Sonia. “Transformaciones socio-territoriales de la Región Metropolitana de Buenos Aires en la última década del siglo XX: la incidencia de las urbanizaciones privadas en la fragmentación de la periferia”. En *el Seminario Internacional da Red Ibero-Americana de Investigadores sobre Globalización y Territorio*. Río de Janeiro. 2004.

### Artículos en publicaciones

Dolores Muñoz, María. (et al). “Los paisajes del agua en la cuenca del río Baker: bases conceptuales para su valoración integral”. En *Revista de Geografía Norte Grande*. No. 36. (Diciembre de 2006).31-48

Muñoz Pedreros, Andrés; Moncada Herrera, Juan y Larrain, Alberto. “Variación de la percepción del recurso paisaje en el sur de Chile”. *Revista Chilena Historia Natural*. Vol.73. (Diciembre 2000). 729-738

### **Otros documentos.**

Gómez Sandoval, Julio Cesar. Contrato de consultoría número 124 de 2009: “Formulación técnica y elaboración de las Unidades de Desarrollo y Ordenamiento Local (UDOL) correspondientes a las áreas Suburbana Especial y Meusa-Gratamira del Municipio de Sopo-Cundinamarca”. Alcaldía Municipal de Sopo, Bogotá, Noviembre 2010.

Alcaldía Municipal de Sopó. Acuerdo municipal 11 de 2012: Mediante el cual se aprueba el Plan de Desarrollo “Sopó lo construimos todos 2012-1015”.

Alcaldía Municipal de Sopó, Cundinamarca. “Avalúo poblacional del municipio de Sopó”, 2006. Consulta realizada en agosto de 2012. Disponible en la página web [http://www.sopo-cundinamarca.gov.co/apc-aa/files/39623636363062383666653563656631/AVALUO\\_POBLACIONAL.pdf](http://www.sopo-cundinamarca.gov.co/apc-aa/files/39623636363062383666653563656631/AVALUO_POBLACIONAL.pdf)

Barreto, Miguel A. “Suburbanización residencial y pobreza en las ciudades intermedias del NEA. Hacia un mejoramiento participativo del espacio urbano público”. En página web del Instituto de Planeamiento Urbano y Regional (IPUR) - Facultad de Arquitectura y Urbanismo – UNNE, 2003. Disponible en la página web <http://www.unne.edu.ar/unnevieja/Web/cyt/cyt/2003/comunicaciones/01-Sociales/S-022.pdf>

Barreto, Miguel. “Desarrollo teórico-conceptual para el proyecto: Suburbanización residencial y pobreza en las ciudades intermedias del NEA. Hacia un mejoramiento participativo del espacio urbano público”, 2003. Disponible en la página web

<http://www.unne.edu.ar/unnevieja/Web/cyt/cyt/2003/comunicaciones/01-Sociales/S-022.pdf>

Cámara de Comercio de Bogotá. “Mesas de Competitividad Regional”. Consulta realizada en marzo 2013. Disponible en la página web:

<http://www.ccb.org.co/contenido/contenido.aspx?catID=124&conID=5123>

Camargo, Ponce de León. *Suburbanización y desarrollo restringido en el POT de Bogotá*, En: 2009. Formulación técnica y elaboración de las Unidades de Desarrollo y Ordenamiento Local (UDOL) correspondientes a las áreas Suburbana Especial y Meusa-Gratamira del Municipio de Sopo-Cundinamarca”. En: Contrato de consultoría número 124 de 2009, Noviembre 2010.

Ceerda Troncoso, Jorge. “*La expansión urbana discontinua analizada desde el enfoque de accesibilidad territorial*”, 2007. P. 9. Documento electrónico.

Corporación Autónoma Regional de Cundinamarca – CAR. “Plan de manejo de la reserva forestal protectora bosque oriental de Bogotá. Documento Principal”, 2006. Disponible en la página web [http://mesacerros.files.wordpress.com/2007/10/car\\_pm\\_documento-tecnico-pma.pdf](http://mesacerros.files.wordpress.com/2007/10/car_pm_documento-tecnico-pma.pdf)

Decreto Nacional 3600 de 2007. (Septiembre 20). “Por el cual se reglamentan las disposiciones de las Leyes 99 de 1993 y 388 de 1997 relativas a las determinantes de ordenamiento del suelo rural y al desarrollo de actuaciones urbanísticas de parcelación y edificación en este tipo de suelo y se adoptan otras disposiciones”.

Ley 388 de 1997 LEY 388 DE 1997. (Julio 18). “Por la cual se modifica la Ley 9 de 1989, y la Ley 2 de 1991 y se dictan otras disposiciones”.

Mertins, Günter. La suburbanización poblacional de Santafé de Bogotá: Hacia la sabana de Bogotá. Disponible en la página web: <http://www.banrepcultural.org/blaavirtual/geografia/geografia/presenta.htm>

Pérez Martínez, Manuel, La Adaptabilidad de Pobladores y Asentamientos Rurales en Áreas de Conurbación: El caso de la ciudad de Bogotá (Colombia). Disponible en la página web <http://www.unal.edu.co/#>

Plan Básico de Ordenamiento Territorial del municipio de Sopó, (Julio 13 de 2007). Cundinamarca. Acuerdo número 012 de 2007.

Secretaría Distrital de Planeación -SDP. “Documento Técnico de Soporte Modificación al Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá”, 2011. Consulta realizada en noviembre de 2012. Disponible en la Página web [http://www.sdp.gov.co/portal/page/portal/PortalSDP/POT\\_2020/Participe/DTS.pdf](http://www.sdp.gov.co/portal/page/portal/PortalSDP/POT_2020/Participe/DTS.pdf)

### **Entrevistas.**

Entrevista a Juan Guillermo Velandia Rodríguez. Subsecretario de Planeación y Urbanismos del Municipio. Sopo, Cundinamarca. 11 de septiembre de 2012.