SECRETARÍA DE URBANISMO

2024-2027

FACATATIV nuestra

ALCALDÍA DE FACATATIVÁ

Luis Carlos Casas
Alcalde

UMS



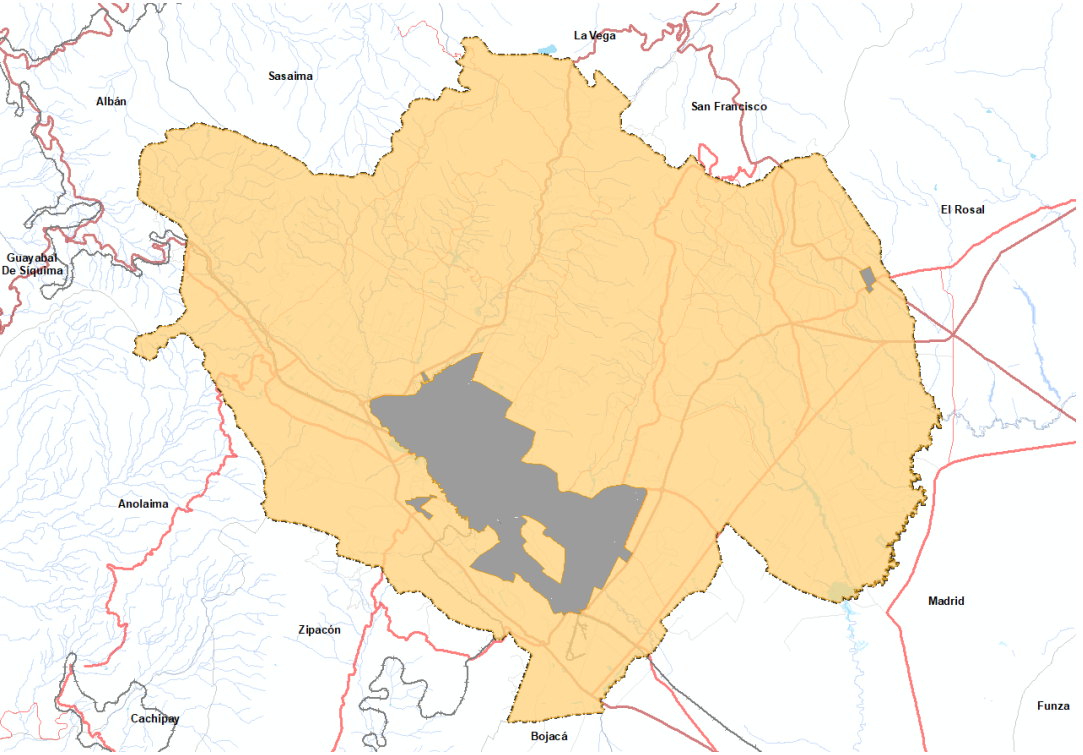
La metodología propuesta tiene como finalidad establecer criterios técnicos y ambientales para orientar la delimitación del suelo suburbano en los municipios de la jurisdicción de la CAR, definiendo **umbrales máximos de suburbanización** y **densidades máximas de ocupación**, con el fin de:

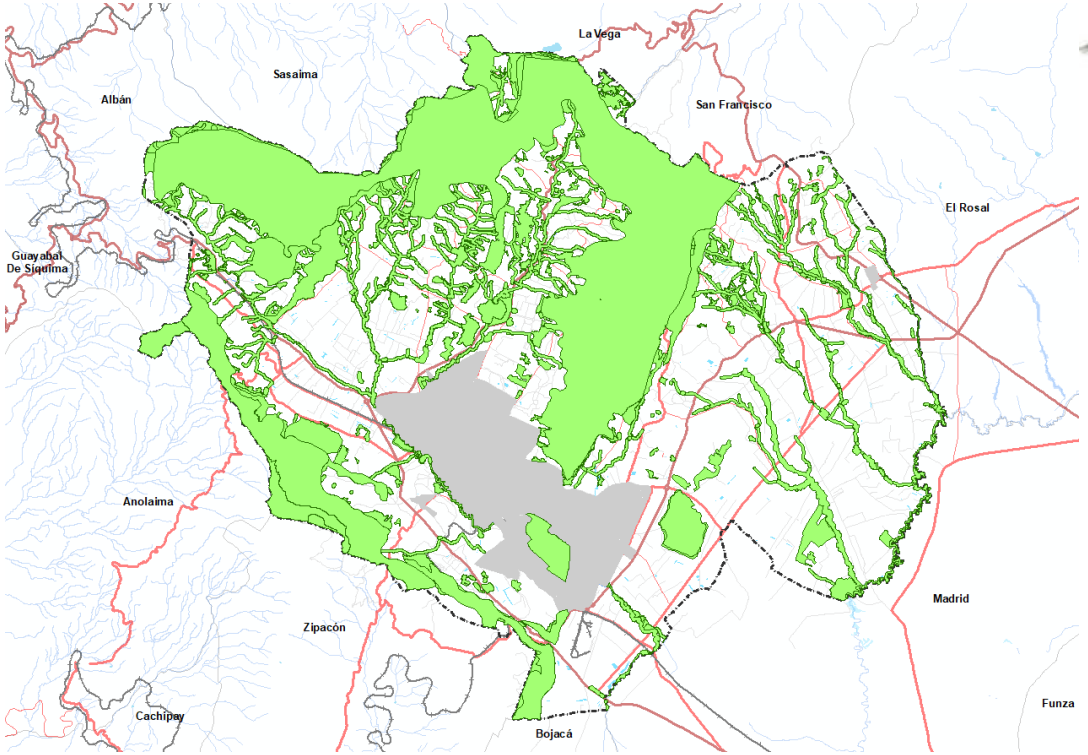
- Controlar la expansión dispersa del territorio.
- Proteger el recurso hídrico, los suelos rurales y la estructura ecológica.
- Orientar un crecimiento territorial ordenado y sostenible.
- Brindar reglas claras para la incorporación de estas determinantes en los POT, PBOT y EOT municipales.

UMS - Paso 1. Área base para el calculo (ABC)

Variable 1 Área Rural del municipio (14409,52 ha)

Variable 2 Suelo Protección Ambiental
Variable 3 Restauración POMCA (6415,78 ha)

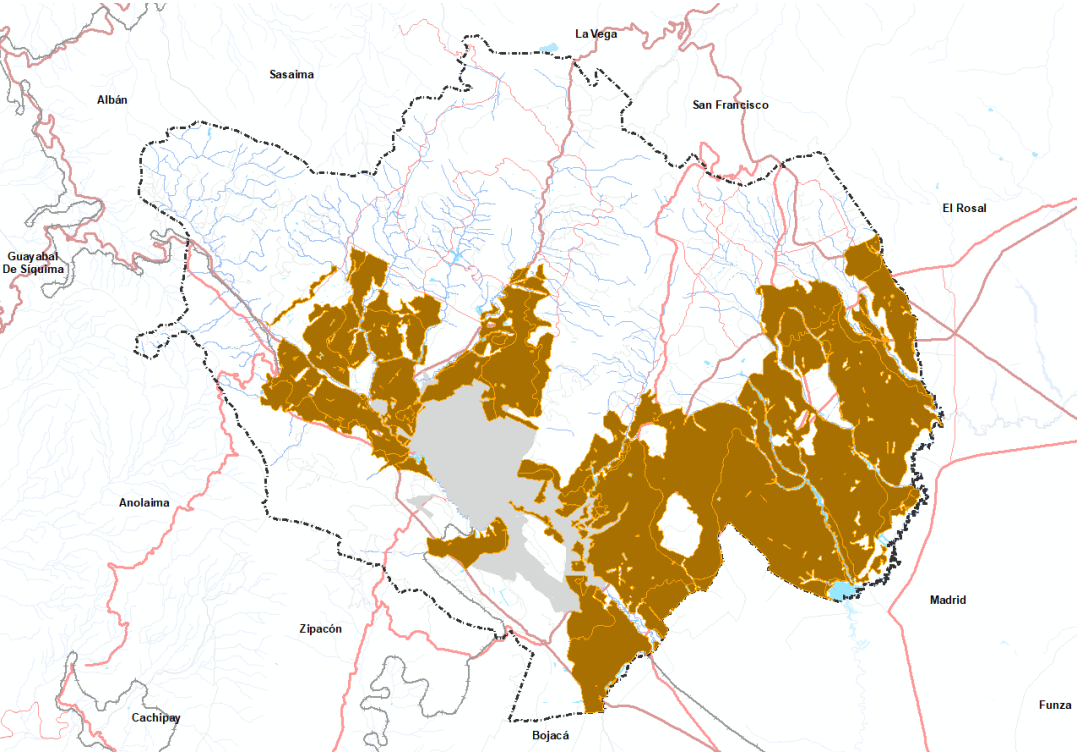




UMS - Paso 1. Área base para el calculo (ABC)

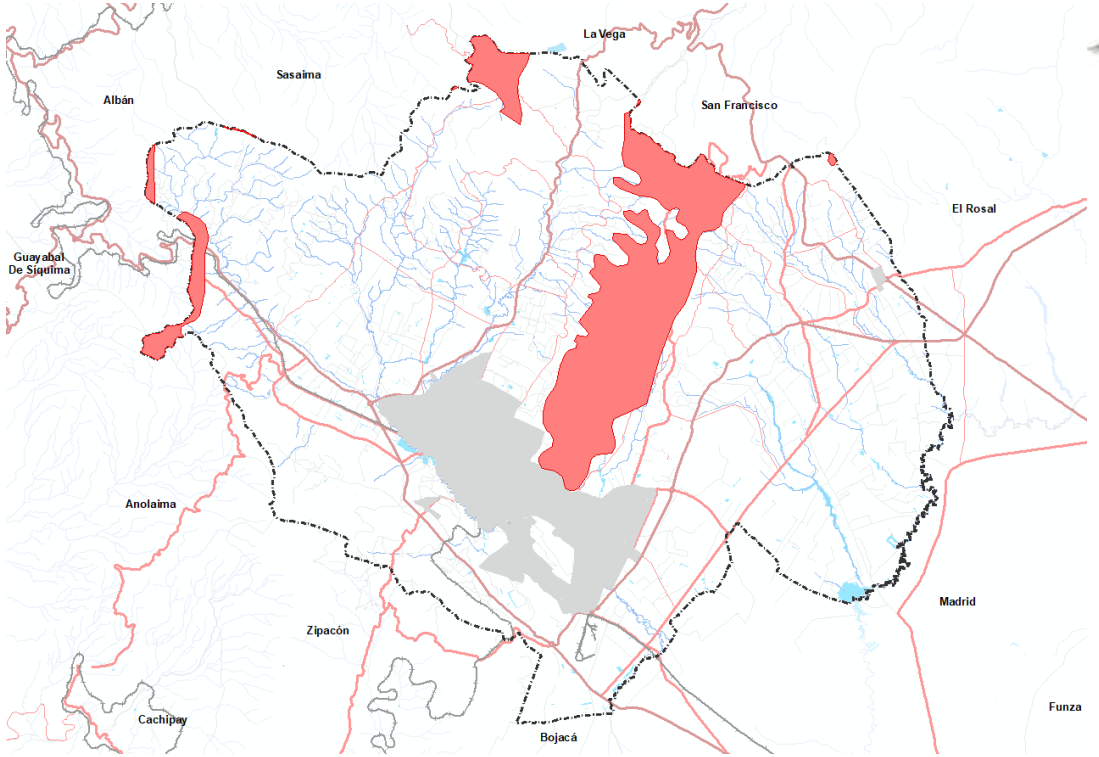
Variable 4 Suelos Clase II y III (4883,70 ha)

*Se hace uso de la capa a escala 1:10.000



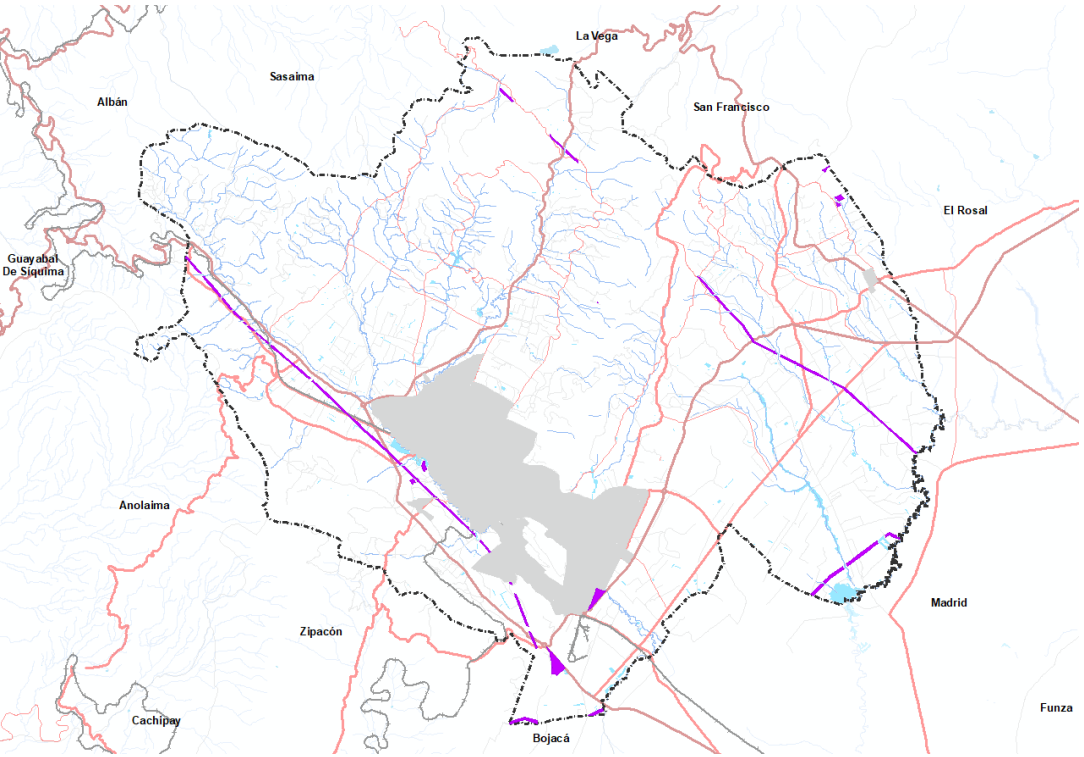
Variable 5 Suelos Clase VII(p) Y VIII (1558,27 ha)

*Se hace uso de la capa a escala 1:100.000



UMS - Paso 1. Área base para el calculo (ABC)

Variable 7 Protección por servicios públicos (102,55 ha)

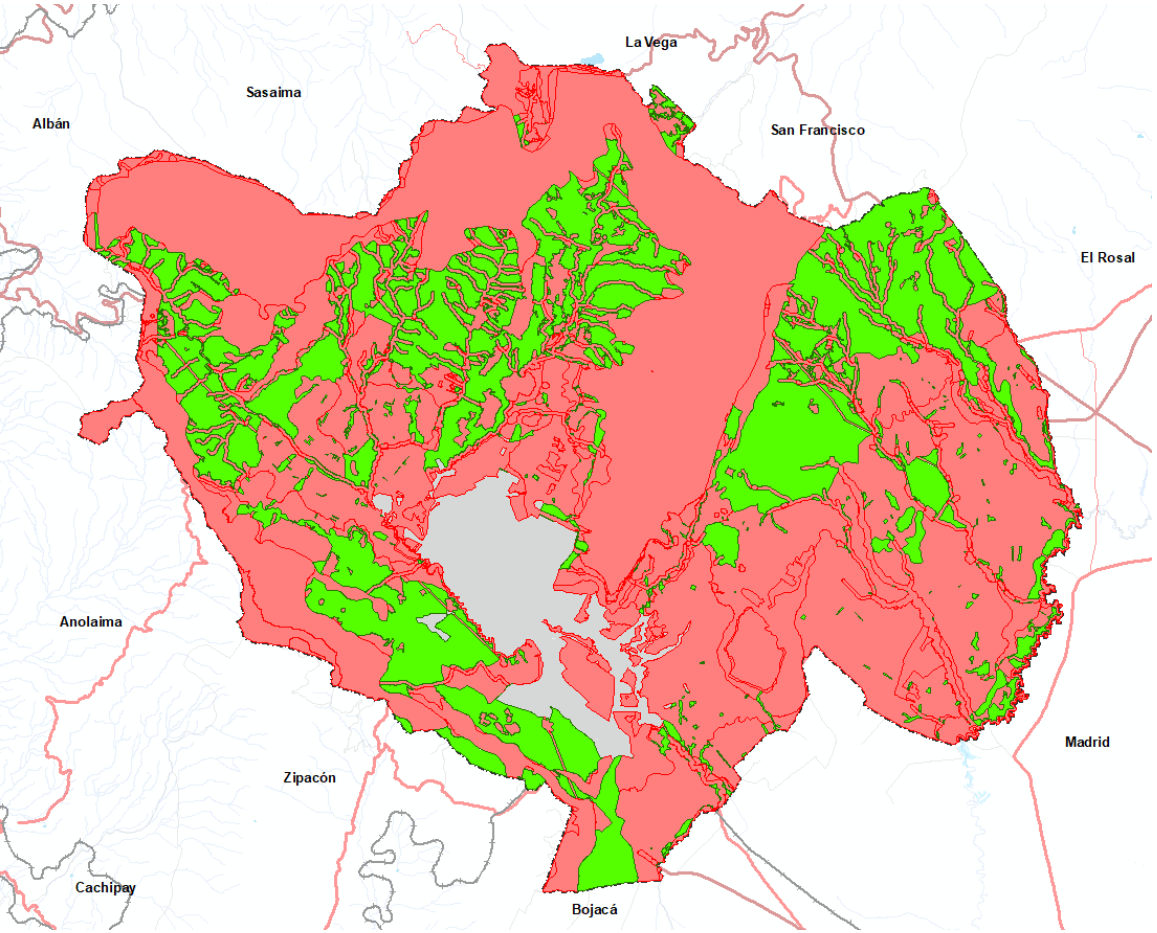


No se incorporan las **Variable 6 - patrimonio cultural** y **Variable 8 - Amenazas y riesgos** dentro del cálculo del Área Base de Cálculo – ABC.

Esto se debe a que es necesario revisar a detalle los suelos declarados como patrimonio cultural y de otra parte no se cuenta con estudios detallados de riesgo que determinen la necesidad de proteger áreas por condiciones de amenaza o riesgo.

En consecuencia, dichas variables no generan restricciones adicionales sobre el ABC en este territorio.

UMS - Paso 1. Área base para el calculo (ABC)



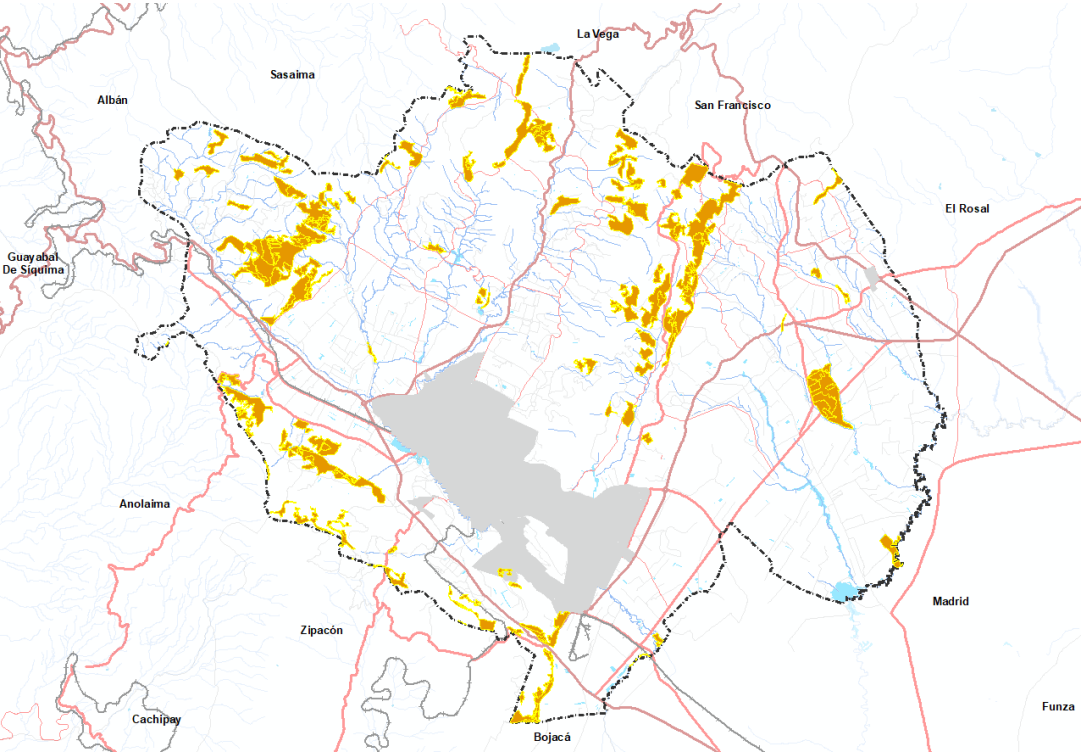
Cálculo final área base para cálculo del umbral (ABC). Cuantificadas las áreas indicadas en los artículos anteriores se procederá a calcular el ABC, área que será el resultado de restar al área total del suelo rural la suma de las áreas identificadas.

$$ABC = Área\ rural\ - \sum Área\ variables\ (1-8)$$

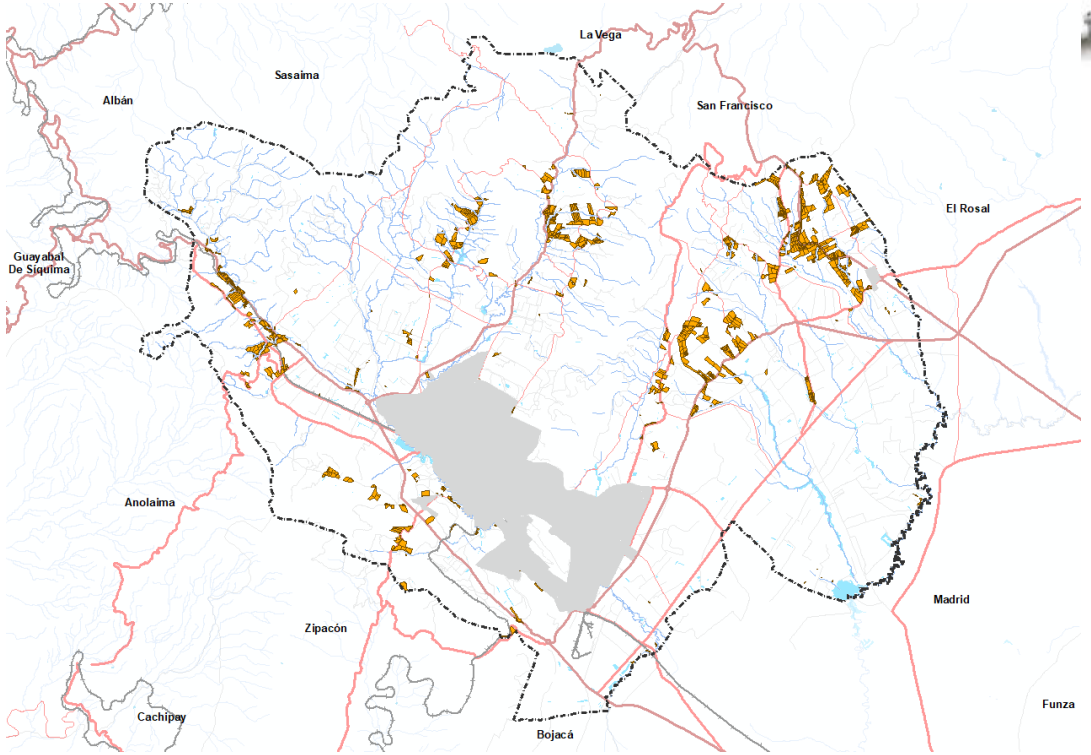
$$\boldsymbol{ABC = 3745,69}$$

UMS - Paso 2. Área Suburbanizable

Variable I Conflicto de Uso (971,72 ha)

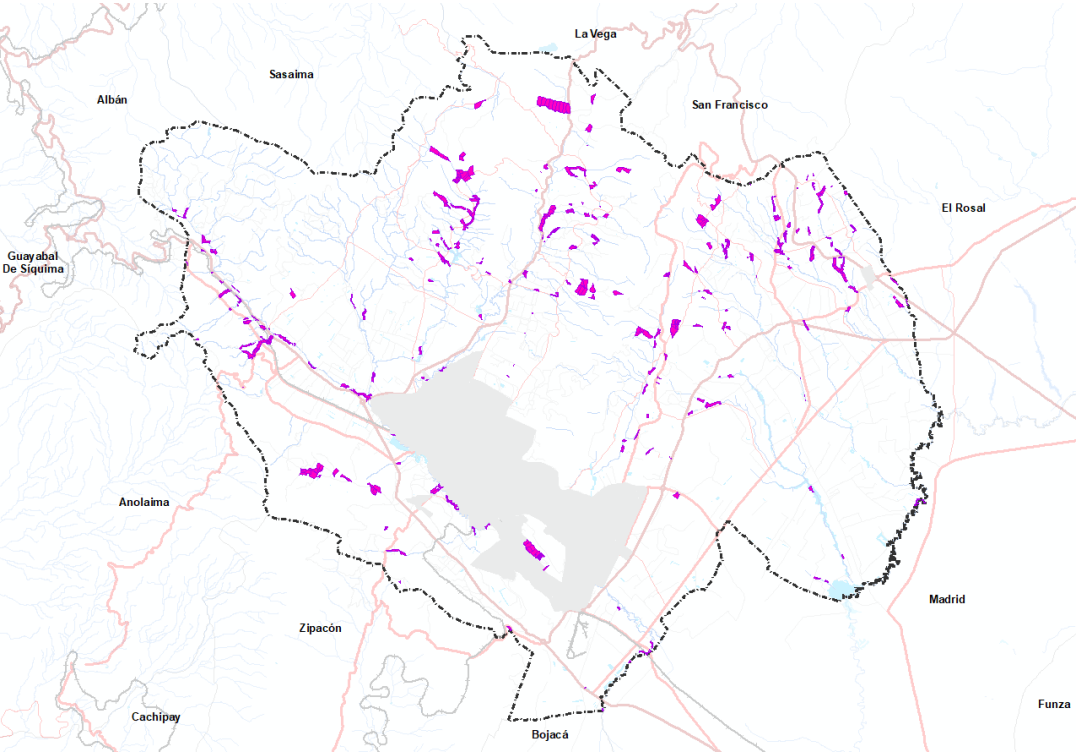


Variable II Subdivisión predial en ABC (382,07 ha)

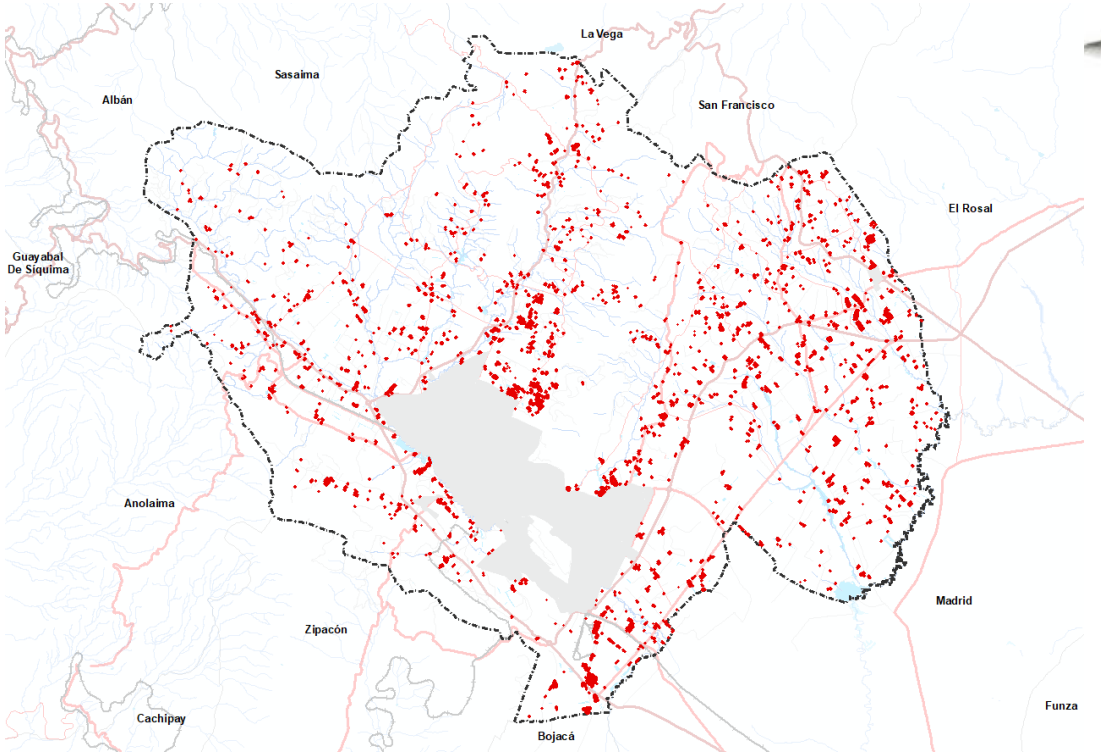


UMS - Paso 2. Área Suburbanizable

Variable III Subdivisión Áreas Protegidas (190,55 ha)



Variable IV Proximidad edificaciones (387,64 ha)



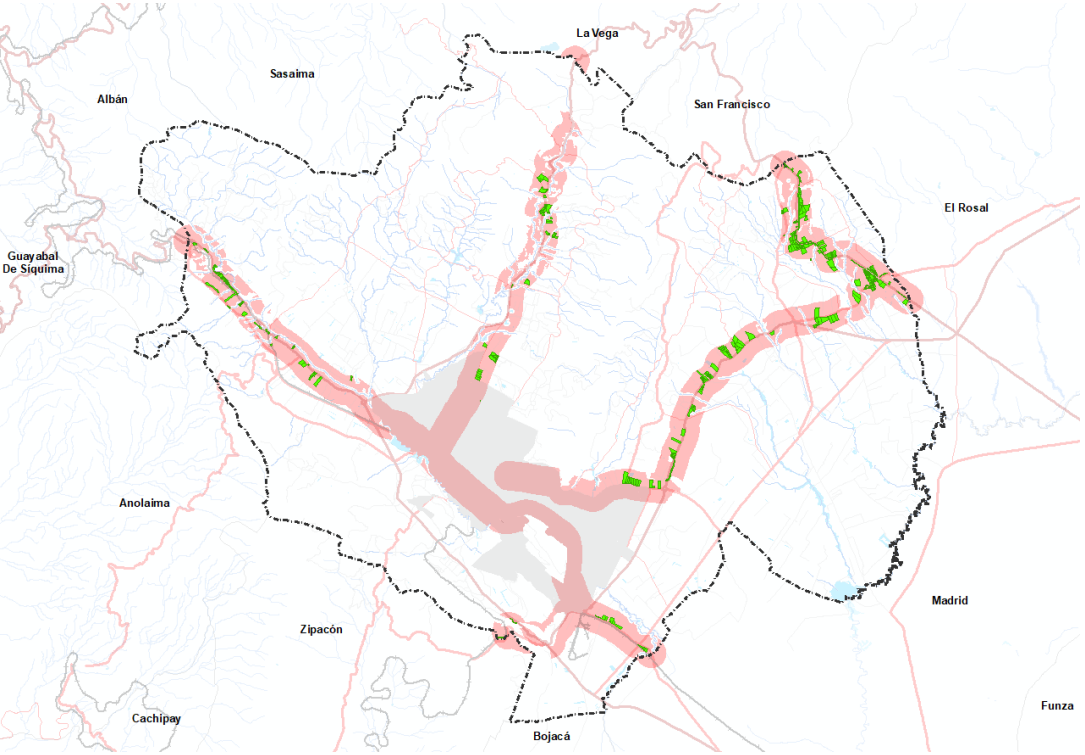
Aplicación de variables de restricción sobre el umbral de urbanización.

Para complementar el cálculo del umbral, se consideraron de fundamental importancia las variables anteriormente descritas, pues como se mencionó son aquellas que generan restricciones sobre el umbral de suburbanización, y permiten reconocer que los conflictos y la subdivisión previa, ya reflejan un cambio significativo en la ocupación del territorio.

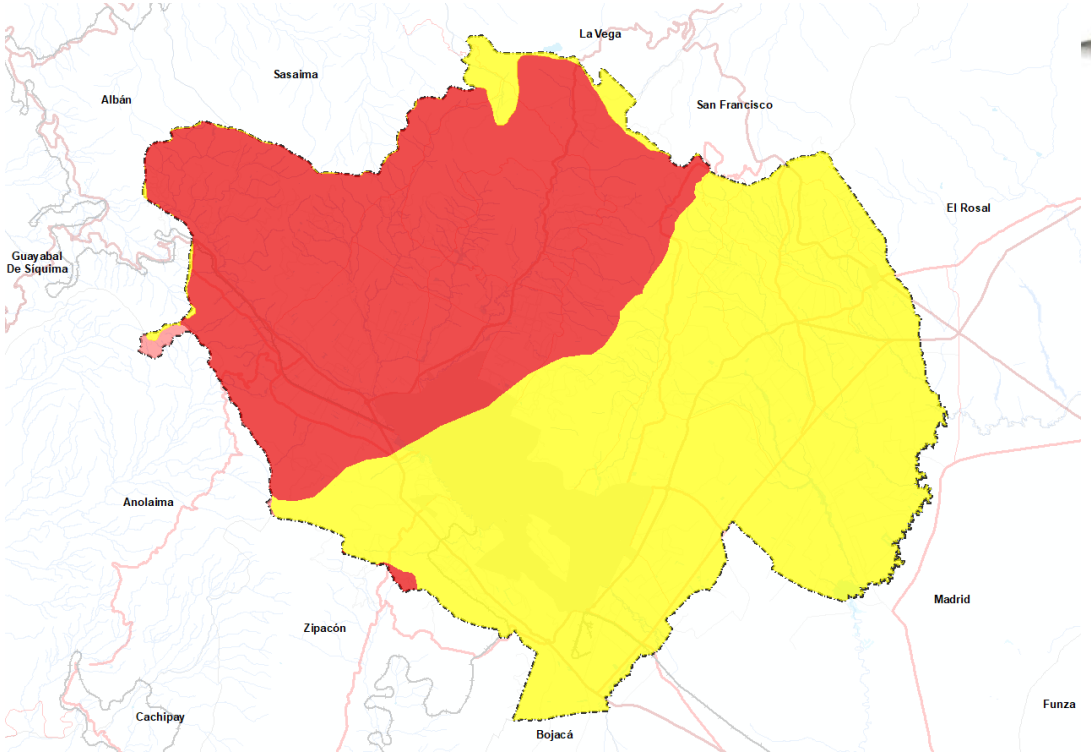
ABC	Área Base		3745.69	
Variable I	Conflicto Sobreutilización	971,72	Se restan al ABC Espacialmente	3285.99
Variable II	Predial <2 en ABC	382,07		
Variable III	Predial <2 en EEP	190.55	Se resta x2 Numéricamente	2904.90
Variable IV	Ocupación metodología Voronoi	**387.64**	Se resta Numéricamente	2517.26
ÁREA SUBURBANIZABLE			**2517.26**	

UMS - Paso 3. Área Final Suburbanizable

Variable A Predios <2 ha Faja (132.37 ha)



Variable B IVH POMCA (Alto 43%)



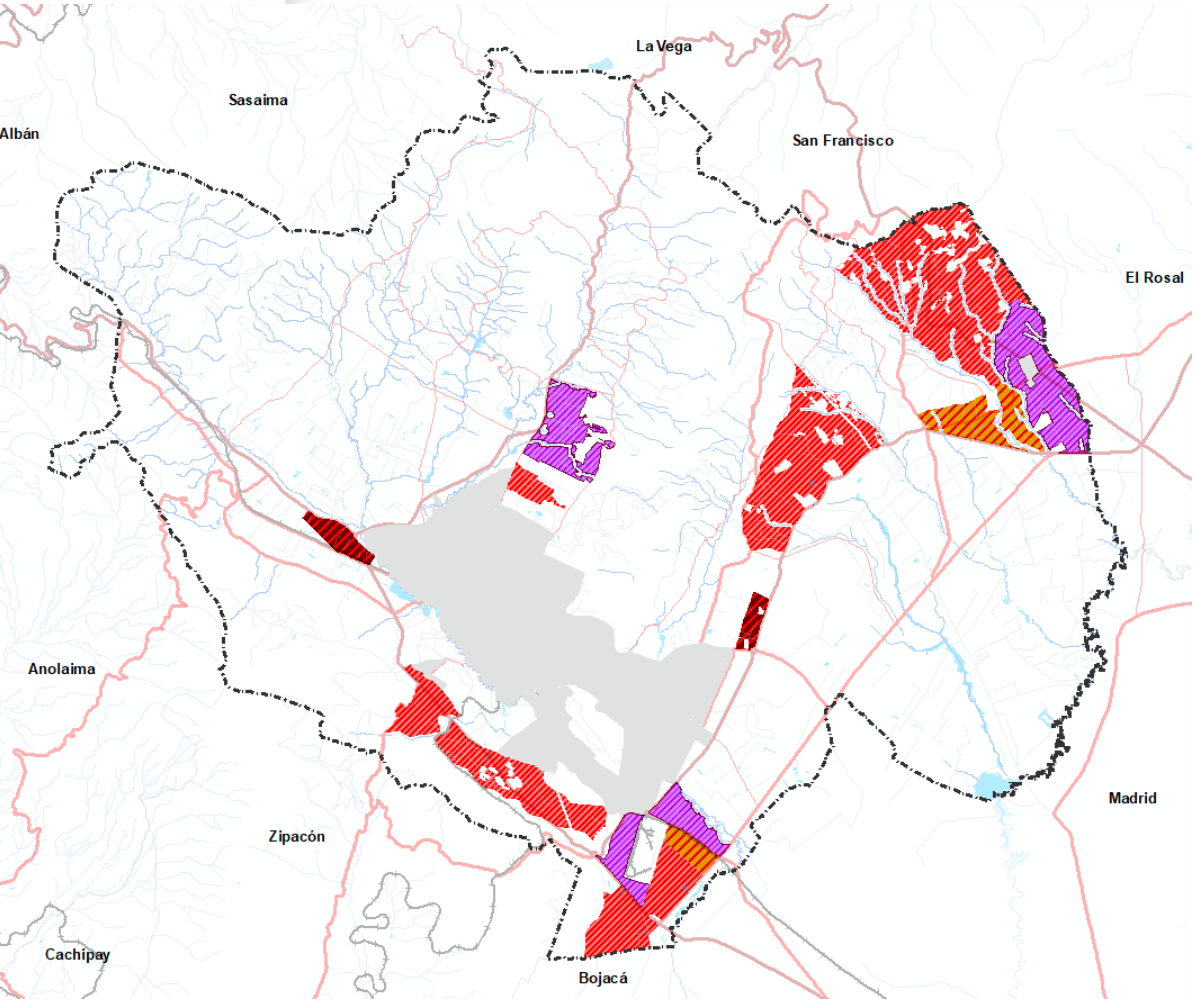
Cálculo del área final suburbanizable

Finalmente, una vez realizados los pasos anteriormente descritos que permiten identificar el área definitiva para calcular el umbral de suburbanización

ÁREA SUBURBANIZABLE		**2517.26**		
Variable A	Predios <2 ha Fajas de retiro 300 mt	132.37	Se suman al Área Suburbanizable	2649.63
Variable B	IVH POMCA	43%	Reducción 30%	1854.74
Variable C	Crecimiento Población	6.76%	Aumento Porcentual	125.38
ÁREA FINAL SUBURBANIZABLE		**1980.12**		



UMS - Paso 3. Área Final Suburbanizable



De conformidad con la metodología adoptada para la determinación del Área Base de Cálculo – ABC y la aplicación de las variables establecidas en el marco normativo vigente, el resultado obtenido para el municipio de Facatativá arrojó un **Umbral máximo de suburbanización de 1980,12 hectáreas correspondientes al 12,5% del total municipal.**

La propuesta de modelo de ocupación contempla **1615.08 hectáreas correspondientes al 10,23% del total municipal**, valor que se encuentra por debajo del límite técnico definido, lo que garantiza el cumplimiento del marco metodológico y la viabilidad de la propuesta en términos de sostenibilidad y control del crecimiento disperso.

Población, Vivienda y Suelo

AÑO	ÁREA	POBLACIÓN	HOGARES	MEDIA POR HOGAR
2026	Cabecera Municipal	157,606	55,061	2.9
	Centros Poblados y Rural Disperso	10,865	3,551	3.1
	Total	**168,471**	**58,612**	**2.9**
2039	Cabecera Municipal	197,836	78,566	2.5
	Centros Poblados y Rural Disperso	8,765	3,254	2.7
	Total	**206,601**	**81,820**	**2.5**

La diferencia de población urbana en el periodo 2026 – 2039 es de 40.230 habitantes.

Según el censo DANE 2025, la media de personas por hogar urbano para el año 2039 será de 2,5.

En la obligación de garantizar respuesta a este crecimiento futuro, el municipio deberá prever las acciones de ordenamiento territorial necesarias para planificar el suelo que permita desarrollar **15.976 viviendas urbanas nuevas en el horizonte 2039.**

De otra parte se requieren **1.608 nuevas viviendas para superar el déficit cuantitativo urbano a 2026.**

Según Datos de DNP, En Facatativá viven 6.557 victimas del conflicto, de las cuales 6.134 en la zona urbana. Esto significa **2.143 hogares que requieren ese número de viviendas.**

En el suelo urbano del municipio de Facatativá, se identifican **3.012 construcciones** en condición de riesgo.

Se identificaron **195 construcciones** ubicadas sobre las franjas de ronda hídrica que deberán ser reubicadas.

En conclusión, **el Municipio de Facatativá tendrá 22.934 nuevos hogares urbanos en 2039**, lo que se traduce en la necesidad de planificar suelos de desarrollo que permitan la disposición de ese número de viviendas urbanas.

	DEMANDA DE VIVIENDA NUEVA URBANA	No. DE VIVIENDAS URBANAS
1	Nueva vivienda urbana por crecimiento poblacional a 2039	15.976 viviendas
2	Nueva vivienda para superar el déficit urbano a 2026	1.608 viviendas
3	Nueva vivienda para responder a víctimas del conflicto	2.143 viviendas
4	Nueva vivienda para relocalizar en condición de riesgo urbano	3.012 viviendas
5	Nueva vivienda para relocalizar ubicadas en ronda hídrica urbana	195 viviendas
Subtotal Necesidad de Vivienda en Suelo Urbano		**22.934 viviendas**



Una densidad urbana de **100 viviendas por hectárea útil** es una media adecuada que responde tanto a conjuntos de unifamiliares (densidad de 50-60 viviendas por hectárea) como a proyectos de multifamiliares (densidad de 150-180 viviendas por hectárea)

Según lo anterior, si la necesidad de vivienda urbana a 2039 es de 22.934 unidades, la necesidad de suelo útil residencial es de 229 hectáreas útiles aproximadamente.



Una densidad urbana de **100 viviendas por hectárea útil** es una media adecuada que responde tanto a conjuntos de unifamiliares (densidad de 50-60 viviendas por hectárea) como a proyectos de multifamiliares (densidad de 150-180 viviendas por hectárea)

Según lo anterior, si la necesidad de vivienda urbana a 2039 es de 22.934 unidades, la necesidad de suelo útil residencial es de 229 hectáreas útiles aproximadamente.



Población, Vivienda y Suelo

Se estima que una ciudad equilibrada destina el 50% de su suelo para vivienda, el 25% para parques y equipamientos que sirvan a los nuevos sectores residenciales, el 20% para vías y otras redes de infraestructura y el 5% para usos complementarios a la vivienda.

La aplicación de estos parámetros al caso del Municipio de Facatativá, implicará que para una dimensión total de **229 hectáreas útiles residenciales es necesario disponer de 229 hectáreas adicionales** a destinar de la siguiente manera: **115 hectáreas** para parques y equipamientos de los nuevos sectores residenciales; **92 hectáreas para vías** arterias y locales y **22 hectáreas para usos de comercio** y servicios, complementarios a la vivienda.

En síntesis, para responder al desarrollo esperado del Municipio en el año 2039, y garantizar la construcción de un asentamiento urbano de altas calidades ambientales, paisajísticas y urbanísticas, es necesario contar con un área aproximada de **458 hectáreas de desarrollo urbano.**

PARQUES Y EQUIPAMIENTOS 25% 115 Hectáreas	
CESIÓN DE VIAS Y REDES DE INFRAESTRUCTURA 20% 92 Hectáreas	**VIVIENDA 50%** 229 Hectáreas
USOS COMPLEMENTARIOS A LA VIVIENDA 5% 22 Hectáreas	



SECRETARÍA DE URBANISMO

2024-2027

FACATATIV nuestra

ALCALDÍA DE FACATATIVÁ

Luis Carlos Casas
Alcalde