

Anexo A: Jischana Fanaia- Territorios de Futuro Soacha POT 2000-2020.

A continuación, se realiza una breve descripción de los desarrollos inmobiliarios ejecutados en el municipio de Soacha, en los últimos veinte años, sobre los llamados *territorios de futuro- Jischana Fanaia*, previamente establecidos en el *Acuerdo 046 de 2000-POT SOACHA*, sobre los cuales se identificaron las principales transformaciones que se generaron producto de la construcción de VIS/VIP.

Jischana Fanaia-CIUDAD TERREROS



Ilustración 1. Delimitación Jischana Fanaia-CIUDAD TERREROS.

Elaboración propia realizada sobre imagen satelital de 2009 en Google Earth, 2021.

El primer territorio *Jischana Fanaia* denominado CIUDAD TERREROS, se delimita entre la Autopista Sur, Altos de Cazucá, San Mateo, Ciudadela Sucre y los predios Santa Rita y San Carlos, como lo señala la imagen que se muestra a continuación.

En el marco del diagnóstico y la formulación del POT de Soacha del 2000, planea en esta zona el macroproyecto *Terreros*, buscando generar un impacto en los sectores consolidados en la delimitación correspondientes a las comunas 4 y 5, haciendo énfasis en la *dotación de equipamiento*, oferta de *espacio público*, el impulso a la construcción de vivienda prioritaria y vivienda social, así como la estructuración y conformación del *parque metropolitano de terreros*, considerando esta actuación a futuro, como un probable beneficio directo para el sector de San Mateo, la Ciudadela Sucre, Ciudad Terreros y para el área occidental de Ciudad Bolívar, caracterizada históricamente por su déficit en equipamientos, infraestructura en general y problemas sociales asociados al desarrollo informal.

La urbanización de la *Hacienda Terreros*, se efectúa principalmente, a través del proyecto de vivienda reconocido como *Terra Grande (Et. 1 a 4)*, construidos entre el 2004 y terminados hacia el 2009, según análisis realizado con base en imágenes de satélite.



En esta zona, también se impulsa la construcción de un parque de escala zonal, un colegio y un hospital como equipamientos principales, y en servicios urbanos, se construye el *centro comercial Ventura* y el *Centro Comercial Easy*. Dadas las necesidades planteadas de ejes viales matrices del POT, sobre este territorio se construye la Av. Terreros con el objeto de vincular esta zona con el sector de Potrero Grande.

Este sector, hoy en día presenta inconvenientes con las redes de servicios públicos, el espacio público y algunas problemáticas de infraestructura de alcantarillado y movilidad, en buena parte porque es un territorio que no ha sido desarrollado por un solo promotor de vivienda sino por varios, complejizando la coordinación técnica de las redes, y afectando la infraestructura de las vías, sobre las que se generan importantes inundaciones en época de lluvias, a lo que se suma la poca o nula gestión de residuos, debido a la inadecuada disposición de basuras que hacen las personas, provocando taponamiento de los conductos¹.

Adicional a las etapas de los multifamiliares Terra Grande, entre 2006 y 2020, en este sector se ejecuta la construcción de nuevos conjuntos residenciales, uno en el ámbito de la comuna 5 conocido como Conjunto Residencial Santa Rita I y Yerbabuena, y otro en la Comuna Cuatro conocido como Altiani.



Imagen A. Vista de costado Suroriental del Humedal Rincón del Lago donde se observa el desarrollo informal Mariscal Sucre



Imagen B. Vista de costado Suroriental del Humedal Rincón del Lago donde se observa el desarrollo informal Bella Vista.

Ilustración 3.
Imágenes de
desarrollos
informales en
Comuna Cuatro de
Soacha entre el
2000 y 2010.

Tomadas de Google
Earth. Localizadores A y B
anexo de ilustración 21.

¹ Ver: Terra Grande 3 Etapa 1. (2021, enero 14). Noticias – Terra Grande 3 Etapa 1. <http://terragrande3-1.com/noticias/>

En el perímetro de esta zona, se presenta un importante aumento de ocupación del suelo de carácter informal, con un total de 54,1 ha entre el 2000 y el 2009, y 3,57 ha, entre el 2010 y el 2020 según polígonos trazados en Google Earth. La mayor ocupación de este orden, se da durante después del 2000, entre el barrio Santo Domingo, el humedal *El Rincón del Lago* y el barrio Mariscal Sucre.

***Jischana Fanaia* SANTANA – MAIPORÉ**

El segundo territorio *Jischana Fanaia* denominado SANTANA – MAIPORÉ, definido entre la Autopista Sur y los cerros orientales en límite con la franja industrial costado oriental, desde la reconocida fábrica de Multigranel y la proyección vial de acceso a Conalvidrios, se proyectó para consolidar y complementar el desarrollo de la ciudadela Compartir “*mediante la integración de las determinantes metropolitanas establecidas por el POT en relación al plan vial general, sistema de transporte masivo, sistema de espacios abiertos y la concentración de equipamientos de orden cívico*”(Alcaldía de Soacha, 2000, p. 588).

El crecimiento urbano de la comuna uno, en donde se localiza este territorio, se acompañó de la proliferación de barrios informales sin relación alguna con su núcleo urbano hacia finales de 1960 y comienzos de 1970 (Mayorga, 2015, p. 3 - 8). Antes de 1990, se inicia la gestión para desarrollar vivienda formal en la comuna uno, labor que realiza la constructora Pedro Gómez, mediante modelos de vivienda de interés social, que fueron entregados en el gobierno de Belisario Betancourt en 1986 (Ibid, p. 3 - 8). Esta forma de crecimiento, justifica el objetivo dispuesto en el POT de Soacha frente a esta comuna, y su necesidad de enlazar el desarrollo ordenado del territorio, realizando actuaciones responsables sobre los Humedales Tierra Blanca/Neuta, y los cerros orientales en esta zona, cuya explotación y contaminación, han deteriorado estas áreas considerablemente (Aldana Otálora & Chindicue Garzón, 2014).

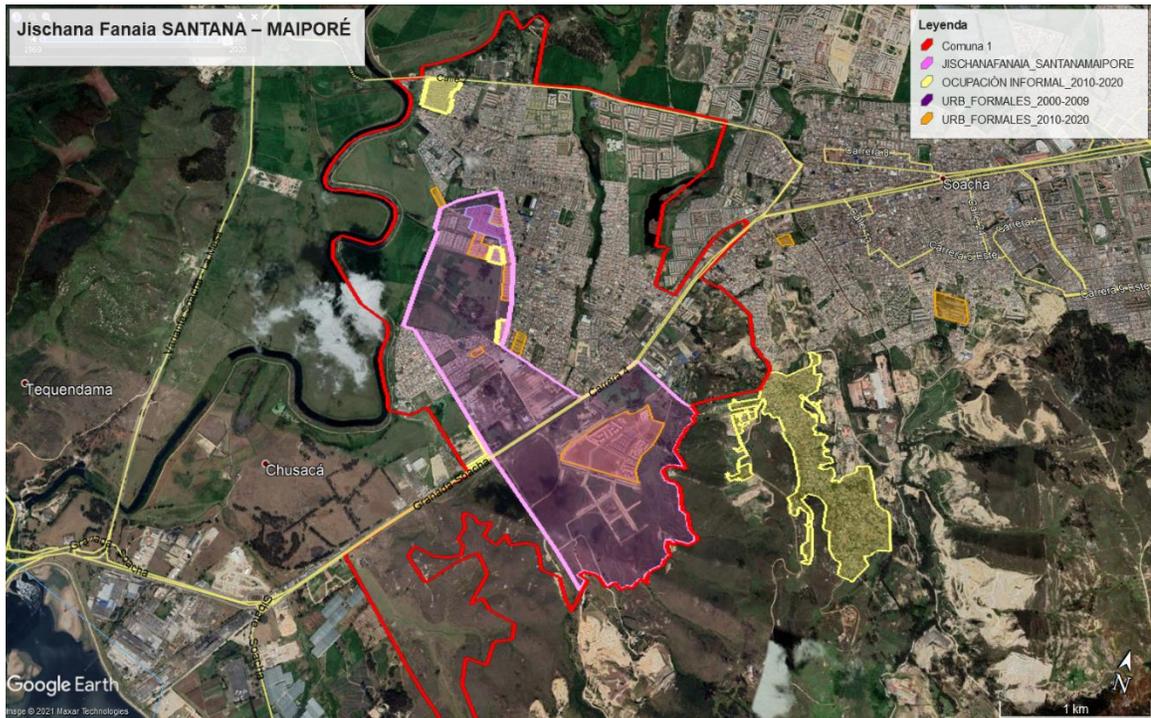
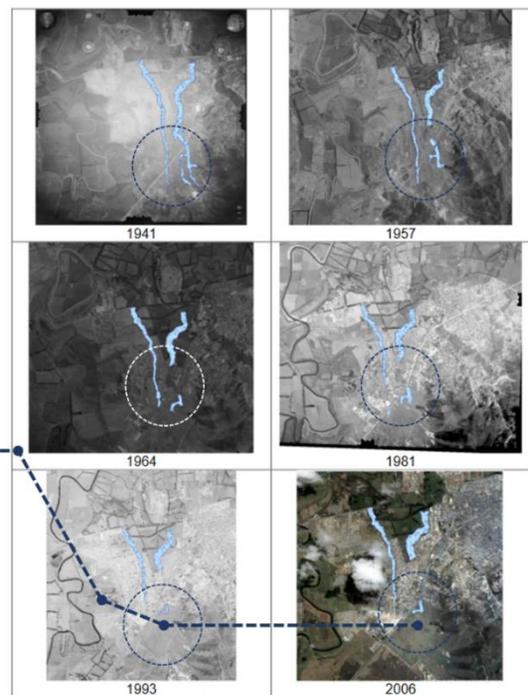


Ilustración 4. Delimitación Jischana Fanaia- SANTANA – MAIPORÉ.

Elaboración propia realizada sobre imagen satelital de 2020 en Google Earth.



Cuadro 2. Línea de tiempo humedales Tierra Blanca y Neuta

Ilustración 5. Degradación histórica de la superficie de los Humedales Tierra Blanca y Neuta en la Comuna 1 en Soacha, señalando ubicación actual del Macroproyecto Maiporé.

Imágenes tomadas de Aldana Otálora, C., & Chindicue Garzón, C. A. (2014). Análisis multitemporal humedales Tierra Blanca y Neuta municipio de Soacha sector Compartir. Pg. 5 y 9.

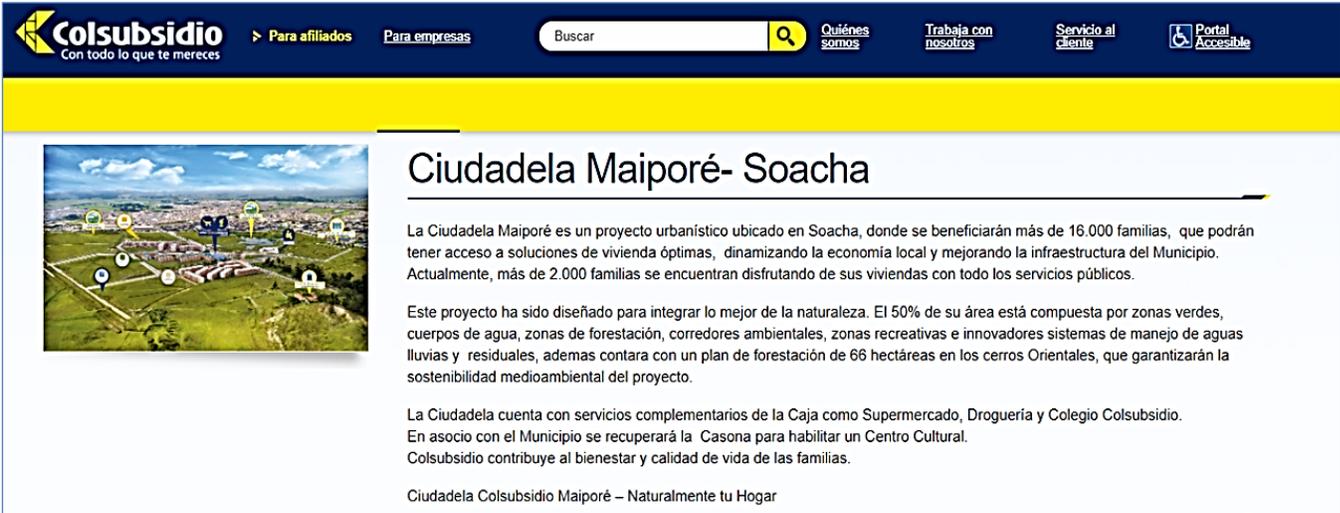
De las urbanizaciones informales que se desarrollaron en la zona aledaña al Jischana Fanaia- SANTANA – MAIPORÉ en los últimos 20 años estas ocupan cerca de 6,72ha en la zona de San Antonio, barrio ubicado al occidente en diagonal a Indumil. Hacia el Oriente de la Comuna Uno, en límites con la Comuna 6, se localiza otra ocupación informal denominada Altos de la Florida (segundo a cuarto sector), barrio ubicado por fuera del perímetro urbano de Soacha demarcado en el 2000, lo que hace que este último sector no presente reconocimiento como barrio legalizado dentro del municipio. Altos de la Florida sectores 2 a 4, tienen su auge a partir del 2009 llegando a ocupar hasta 2020, 61 ha aproximadamente según mediciones realizadas mediante imágenes satelitales en Google Earth. Altos de la Florida, es actualmente uno de los barrios informales con carencias más complejas en Soacha, presentando altos déficit en necesidades básicas. Es una zona sin agua potable, sin sistema de alcantarillado funcional ni energía, de difícil acceso sobre las montañas, con vías y calles que han sido construidas por los propios habitantes, lo que en defecto dificulta el transporte. La condición de ilegalidad de este barrio, presenta problemas con la tenencia de la tierra y a su vez contiene carencias de infraestructuras de la educación y salud (Cortés Ferrández et al., 2017, pp. 23-24).



Ilustración 6. Altos de la Florida II Sector. Tomada de Google Earth.

En cuanto a vivienda formal, en la delimitación del territorio Jischana Fanaia- Santana – Maiporé se construye la urbanización Nuevo Horizonte entre el 2004 y el 2009, y en el mes de abril de 2010, la Caja de Compensación Colsubsidio en conjunto con Fernando Mazuera Gómez anuncian

“el desarrollo del proyecto de vivienda de interés prioritario y de interés social denominado “Maiporé”. Ubicado en el costado suroriental de la cabecera municipal, en donde se desarrollará un total de 16.500 soluciones de vivienda, en un área de 187 hectáreas, para cobijar aproximadamente 65.000 habitantes”(Escobar & Alfonso, 2018, pp. 91-92).



Colsubsidio Con todo lo que te mereces

Para afiliados Para empresas

Buscar

Quiénes somos Trabaja con nosotros Servicio al cliente Portal Accesible

Ciudadela Maiporé- Soacha

La Ciudadela Maiporé es un proyecto urbanístico ubicado en Soacha, donde se beneficiarán más de 16.000 familias, que podrán tener acceso a soluciones de vivienda óptimas, dinamizando la economía local y mejorando la infraestructura del Municipio. Actualmente, más de 2.000 familias se encuentran disfrutando de sus viviendas con todo los servicios públicos.

Este proyecto ha sido diseñado para integrar lo mejor de la naturaleza. El 50% de su área está compuesta por zonas verdes, cuerpos de agua, zonas de forestación, corredores ambientales, zonas recreativas e innovadores sistemas de manejo de aguas lluvias y residuales, además contará con un plan de forestación de 66 hectáreas en los cerros Orientales, que garantizarán la sostenibilidad medioambiental del proyecto.

La Ciudadela cuenta con servicios complementarios de la Caja como Supermercado, Droguería y Colegio Colsubsidio. En asocio con el Municipio se recuperará la Casona para habilitar un Centro Cultural. Colsubsidio contribuye al bienestar y calidad de vida de las familias.

Ciudadela Colsubsidio Maiporé – Naturalmente tu Hogar

Ilustración 7. Imagen de página web Colsubsidio con la descripción del proyecto Maiporé.

La “*Ciudadela Maiporé*”, se sitúa en el sur del casco urbano de Soacha, dentro de la Comuna Uno, limitado al oriente por los cerros del sur contra el área reconocida como Altos de la Florida y al occidente con la Autopista sur adyacente al humedal Neuta, colindando con la casona de la antigua hacienda El Vínculo. Actualmente el proyecto, tiene desarrollada la construcción de una zona comercial de escala local y un establecimiento educativo privado, ambos dirigidos por la caja de compensación, y los conjuntos residenciales Ambalema, Barichara y Mompós, los cuales corresponden a la primera fase del proyecto urbanístico, no obstante, es importante mencionar que este proyecto ha presentado varios inconvenientes, por un lado, por una intervención no autorizada realizada sobre la ronda del humedal Neuta y por otra parte, por la prestación del servicio

de agua y alcantarillado, donde la entidad encargada de la prestación “AquaCentro”, lo ha proporcionado de manera intermitente, afectando a sus habitantes y generando indisposición de inversión en futuros moradores (Bautista Gordillo & Loaiza Elizalde, 2018).

Desde el inicio de su construcción hasta hoy, algunos líderes de esta comuna han venido instaurando recursos jurídicos en contra de los promotores por la construcción del proyecto, así como en contra de las entidades que aprobaron el proyecto urbanístico, solicitando asumir las responsabilidades sociales y ambientales desprendidas de la intervención al humedal. Estas acciones generaron un pronunciamiento del Consejo de Estado con sentencia del 21 de junio de 2018, en la cual se reconoce la afectación del proyecto Maiporé sobre el humedal y se exige al constructor recomponer la zona a sus condiciones anteriores a la construcción del proyecto, y delimitar la ronda de protección del humedal (Florez, 2016).

Ante esta situación se han venido ejecutando obras varias para subsanar lo indicado en la sentencia, y a su vez se ha venido trabajando en los límites del humedal y la ronda de este, de tal forma que no haya intervención de ninguna construcción. En cuanto al estado actual de la Casona, bien de interés cultural, la constructora aduce en su publicación en la Web que adaptarán allí un futuro centro cultural, sin embargo, el bien presenta actualmente un

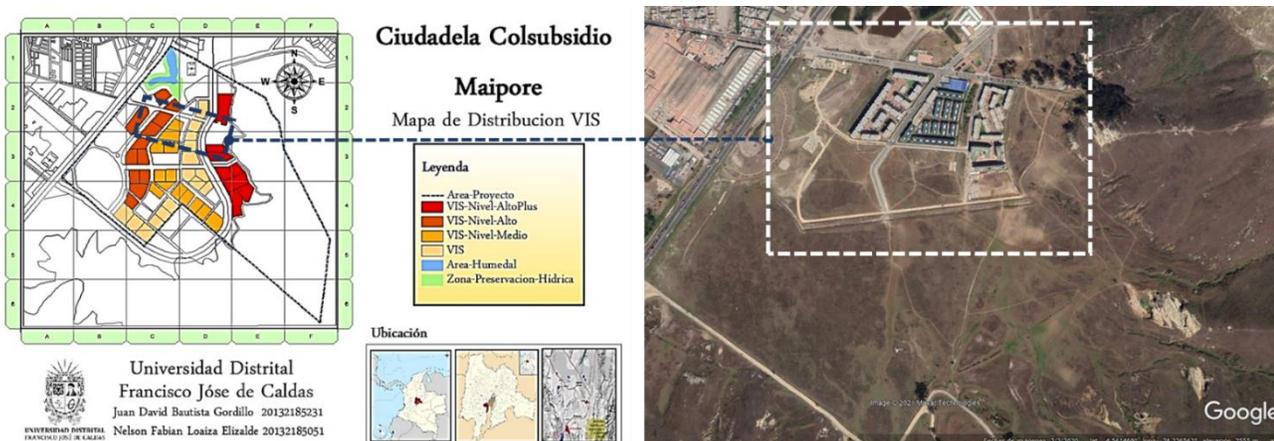


Ilustración 8. Mapa de implantación urbanística Maiporé y avance de construcción según imágenes satelitales marzo 2020.

Imágenes tomadas de Bautista Gordillo, J. D., & Loaiza Elizalde, N. F. (2018). Construcción Sostenible, Una Alternativa para la Edificación de Viviendas de Interés Social Prioritarios; Caso Ciudadela Colsubsidio, Soacha Cundinamarca. Boletín Semillas Ambientales, 12(2), 20-31, y Google Earth.

deterioro importante, que no ha sido mitigado ni por parte del municipio ni de la urbanizadora responsable².

Dentro de este territorio, también se estipula la construcción del Macroproyecto Santa Ana, terreno de 29 ha de área bruta, el cual actualmente está siendo gestionado por una constructora para desarrollar un aproximado de 8.936 viviendas en 25.099,37m² de área neta útil para uso residencial; este PP, fue concertado ambientalmente con la CAR en 2020. Como aspecto a resaltar de este proyecto, se observa que el área de afectación ambiental que colinda el terreno en su costado suroccidental, correspondiente a la franja de ZMPA y Ronda del Rio Bogotá, la cual discriminan como espacio público y se aduce que una vez se entregue la respectiva cesión al municipio, esta será parte de un proyecto de parque lineal proyectado por la CAR, dejando el índice de espacio público por habitante del proyecto en 15,49m² (Alcaldía de Soacha, 2021, p. 418).

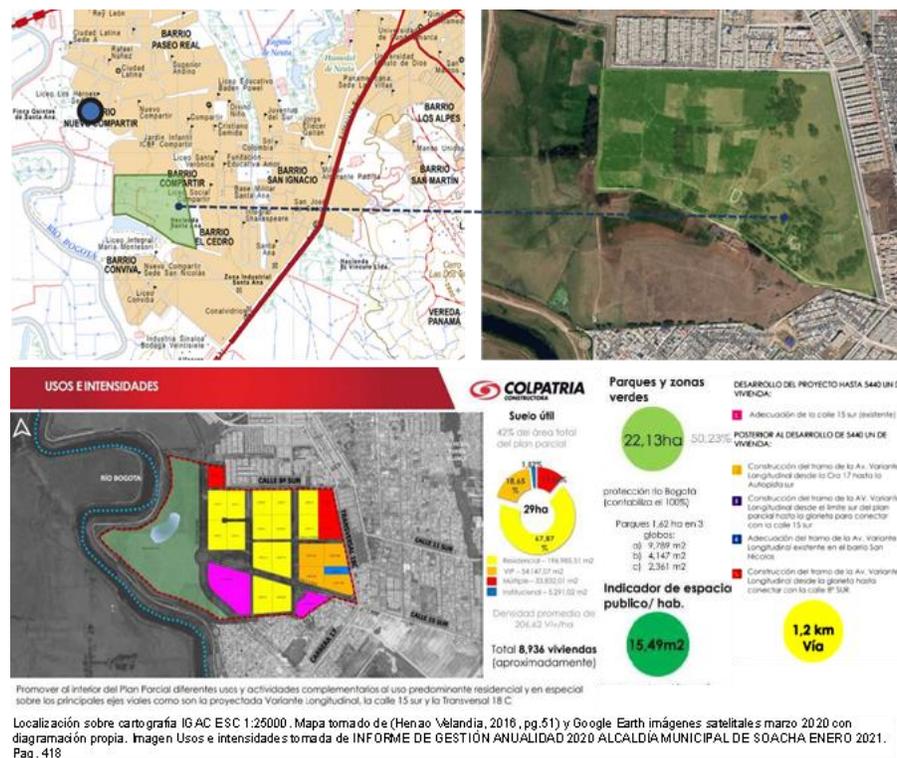


Ilustración 9. Territorio ampliado Macroproyecto formulado SANTA ANA.

² Ver: Herrera Zaira. (2016, junio 2). Haciendas en Soacha, reflejo de olvido y deterioro. https://www.youtube.com/watch?v=KV9ZRyn-Fd4&ab_channel=ZairaHerrera

Jischana Fanaia -EL VÍNCULO

El territorio *Jischana Fanaia* EL VÍNCULO, es contiguo a Maiporé. Se trazó en el sector comprendido entre la Autopista Sur, los cerros orientales y la proyección vial de acceso a Conalvidrios hasta el sector conocido como El Faro. Su desarrollo según el POT, busca consolidar la franja de usos industriales localizada sobre la Autopista Sur hasta el Muña, y otros usos y servicios metropolitanos en los límites con el municipio de Sibaté.

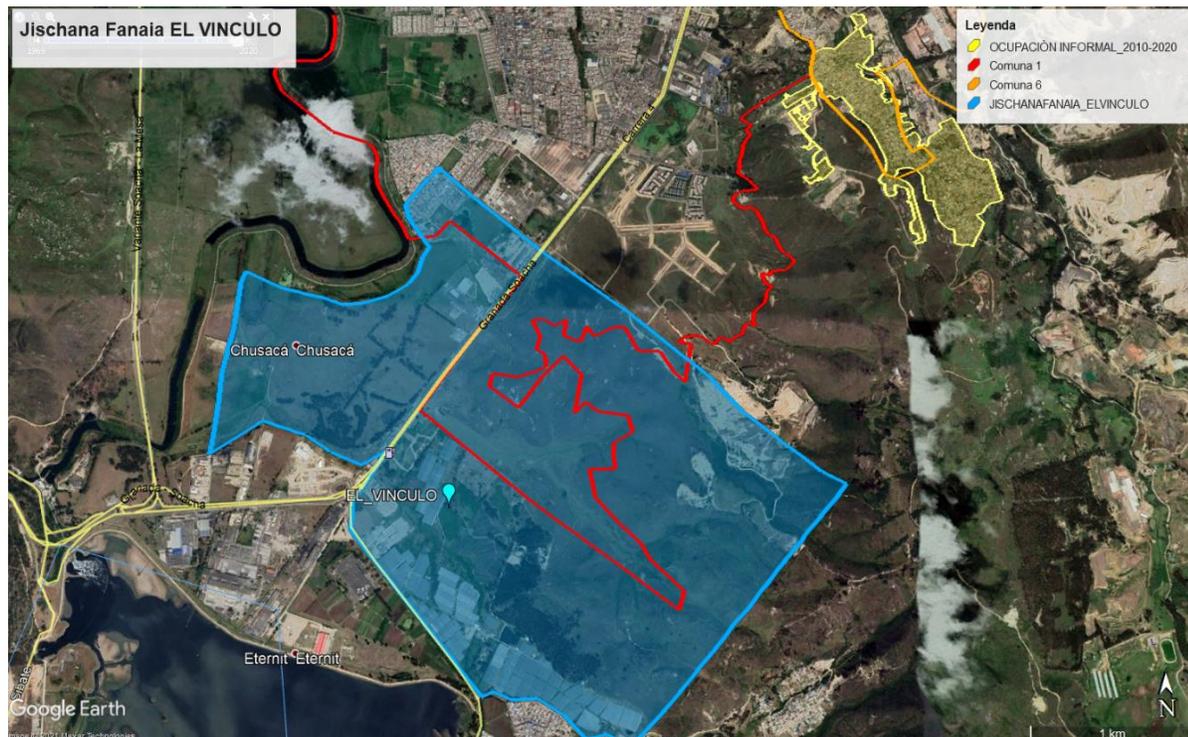


Ilustración 10. Delimitación Jischana Fanaia- EL VÍNCULO.

Elaboración propia realizada sobre imagen satelital de 2020 en Google Earth.

Este territorio actualmente, está en iguales condiciones desde su concepción como territorio de interés en el POT de Soacha, ya que no se han ejecutado acciones de ningún tipo en la zona, dada su vocación industrial. No obstante, en uno de sus objetivos se indica que como complemento al Macroproyecto MAIPORÉ, “se programará una zona para alojar un crecimiento residencial futuro en condiciones que permitan garantizar la correcta prestación de servicios públicos” (Alcaldía de Soacha, 2000, p. 201). Una evidencia de ello, corresponde a la publicidad de una constructora que a 2022, gestiona un proyecto de

vivienda en esta zona, denominado “Camino del Vínculo”, haciendo alusión en su publicidad a lo que en futuro se espera en esta zona.

Es de anotar que además del supermercado y el colegio privado construido por la caja de compensación que promueve Maiporé, en esta zona no hay más equipamientos colectivos, ni servicios urbanos establecidos que puedan soportar más unidades habitacionales. A su vez esta zona, limita con la entrada al municipio de Sibaté, siendo este punto muy retirado de la estación de transporte masivo que actualmente funciona en San Mateo, ampliando los costos de movilidad de sus futuros moradores.



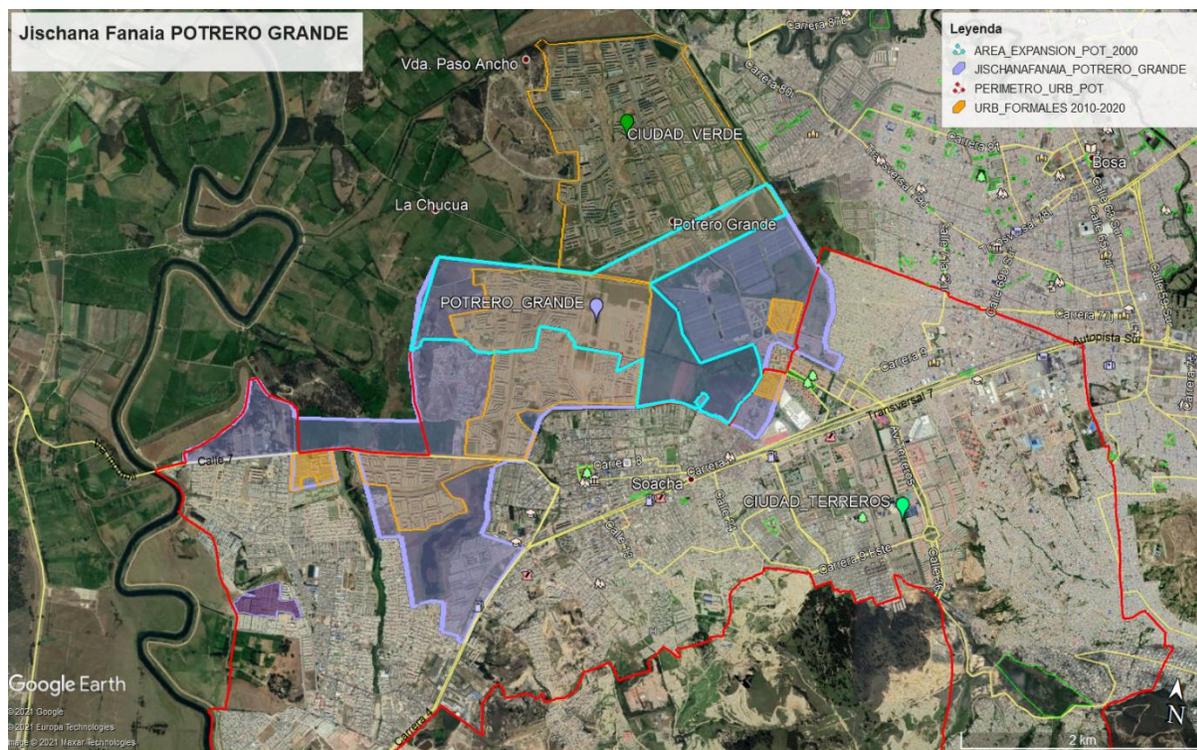
Ilustración 11. Imagen Página Web Oficial Constructora Bolívar proyecto Camino del Vínculo, 2022.

***Jischana Fanaia* - POTRERO GRANDE**

Sobre el último territorio que se describe en el DTS del POT de Soacha “Acuerdo 046 del 2000”, nombrado como *Jischana Fanaia* - POTRERO GRANDE, se realizará importante énfasis en este apartado, teniendo en cuenta que este ha presentado transformaciones urbanas relevantes en los últimos 20 años. El territorio *Jischana Fanaia* - POTRERO GRANDE, se delimitó entre la llamada vía Indumil que conecta a Mondoñedo en límites con el cerro El Cocli, hasta la avenida Terreros que en ese tiempo correspondía al Canal Tibanica, y desde la proyección de la Avenida Ciudad de Cali (hoy en día construido el tramo de ciudad Verde) hasta la Autopista Sur, involucrando los suelos rurales de Potrero Grande, Malachí, Las Vegas, Las Huertas, y la Hacienda Buenos Aires. El señalamiento de este territorio, según el DTS del POT, enmarca su finalidad en consolidar el casco

urbano existente, con una propuesta “ordenada y articulada”, partiendo su fundamento desde los ejes de movilidad alternativos a la Autopista Sur, abogando por un sistema vial basado en la proyección de la Av. Ciudad de Cali y la continuidad de la Av. San Marón (vía principal en el proyecto Hogares Soacha).

El territorio Potrero Grande, engloba una porción de terreno importante dentro de la que se incluye el área de expansión de Soacha que en el año 2.000 era de 206,16 hectáreas. Sobre este, se han venido localizando grandes proyectos de vivienda VIS y VIP en los últimos 10 años, tales como Hogares Soacha (Plan Parcial Las Huertas y Las Vegas), Parque Campestre (predio Buenos Aires), Reserva de Tierra Blanca y Portal de Alcaparros, los cuales suman un aproximado de 220,19 ha en área bruta. Adicional a estas urbanizaciones, con la Resolución 1687 de 2009, expedida por el Ministerio de Ambiente Vivienda y Desarrollo Territorial MAVDT, se adopta por motivos de utilidad pública, el Macroproyecto de Interés Social Nacional “Ciudad Verde”, debiéndose hacer parte del territorio urbano una porción del suelo rural que se había delimitado como suelo de



Elaboración propia realizada sobre imagen satelital de 2020 en Google Earth.

Ilustración 12. Delimitación Jischana Fanaia- POTRERO GRANDE.

expansión futuro en el POT de Soacha³ (Acuerdo 046, 2000, p. Art. 17 y 18), y del cual Ciudad Verde ya ocupa 328 ha. Esto, en suma, indica un aproximado urbanizado tanto en el territorio de Potrero grande como en el área de la contigua “futura de expansión”, de cerca de 588 ha incluyendo el MISN Ciudad Verde.

Sobre el Macroproyecto Las Huertas, los principales objetivos a resaltar del DTS del POT de 2000 de Soacha corresponden a generar un sistema integrador de espacios abiertos naturales de carácter metropolitano (plazas), una red vial local para abrir continuidad al espacio público del casco urbano de Soacha, y el desarrollo de centros comerciales en el sector, constituyendo el elemento fundamental del mejoramiento de la calidad de vida urbana para los barrios informales contiguos y las nuevas urbanizaciones a ejecutar. El Macroproyecto Las Vegas, al igual que Las Huertas, según el DTS del POT de Soacha, establece dentro de sus objetivos introducir elementos de integración con el entorno por medio del espacio público, vías y plazas con las redes existentes, y adiciona metas para preservar la ZMPA del río Soacha y el diseño de un plan maestro para realizar un mejoramiento de las calidades y condiciones ambientales del sector urbano a intervenir. Adicionalmente, buscaba impulsar una franja de actividad comercial sobre la *Avenida Luis Carlos Galán*, para transformar la tendencia de desarrollo de pequeños y poco eficientes lugares comerciales en el sector, todo lo anterior vinculando los sistemas de transporte público del Transmilenio con la estructura urbana y de transporte público del sector beneficiado por el macroproyecto.

Los macroproyectos citados, guardan una relación especial en cuanto a los barrios de origen informal que los rodean. Las Huertas, por ejemplo, está localizado en medio de varios barrios de origen informal que para 1986 ya se reconocían como El Mirador, La Veredita, El Rosal, El Tabacal y el Danubio. En lo que respecta al desarrollo urbanístico del predio *Las Vegas*, también se localiza un barrio de origen informal en su parte central reconocido como *Prado Las Vegas*.

³ De acuerdo con el POT este suelo delimitado cuenta con una superficie aproximada de 427.78 Hectáreas.

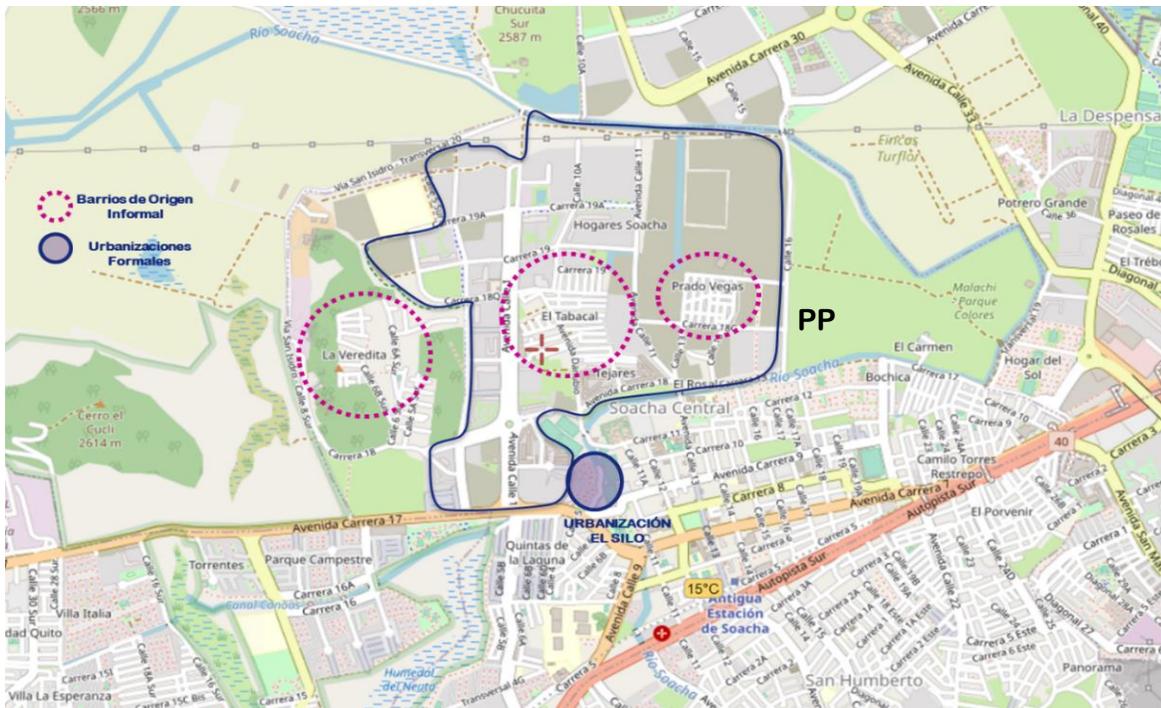


Ilustración 13. Sección ampliada contigua al proyecto Hogares Soacha (Plan Parcial Las Huertas y Las Vegas). https://satellites.pro/plano/mapa_de_Soacha#O.

Las últimas intervenciones que se han realizado en este sector, de acuerdo con el informe de gestión de la anualidad 2020 de la alcaldía municipal de Soacha, establece que en ese año se concertó ambientalmente con la CAR el Plan Parcial Malachí, contiguo al PP Las Vegas. “Malachí Parque de Colores”, iniciativa privada de un constructor, tiene en su propuesta urbanística, un área útil de 16 ha en las cuales se va a desarrollar 1ha en comercio y el restante para uso residencial.

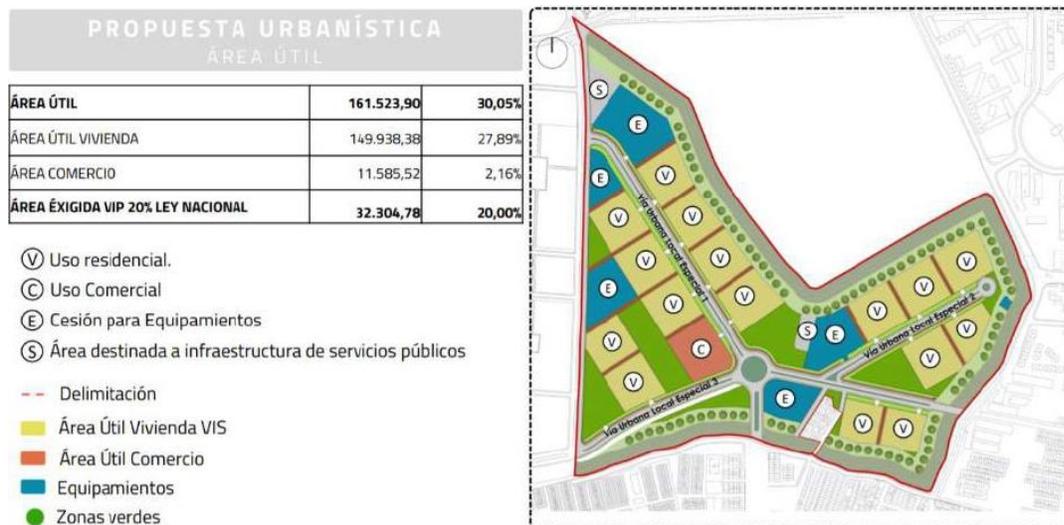


Ilustración 14. Propuesta urbanística PP Malachí. Informe Soacha Enero 2021.

Como se puede apreciar, en los últimos 20 años, esta ha sido la zona con la mayor construcción de vivienda de interés social y prioritario, lo cual ha tenido una importante incidencia en la morfología de la Comuna Dos y Tres y la zona de la antigua Hacienda Chucua y Potrero Grande (Ciudad Verde), siendo estas áreas las que más han afectado al medio rural del Municipio de Soacha, generando pérdida de los recursos naturales (zonas verdes) y han atraído mayor población (Mayorga, 2015, p. 10).