



## PANORAMA JURÍDICO DE LOS POT EN CUNDINAMARCA

Los Planes de Ordenamiento Territorial (POT) son la columna vertebral del desarrollo. Es por esto que el Gremio hace especial monitoreo a todos los procedimientos que surten, tanto los municipios como el Distrito, al momento de expedir modificaciones o actualizaciones a las cartas de navegación urbanística de sus territorios.

En relación con al ordenamiento territorial a nivel municipal, es importante resaltar que gran parte de los municipios de Cundinamarca cuentan con POT de primera generación; es decir que ya se encuentran obsoletos, razón por la cual la necesidad de modificarse estructuralmente se convierte obligatoria e inminente teniendo en cuenta tanto la desactualización de sus componentes como la orden judicial emitida por el Consejo de Estado en el marco del fallo de la Sentencia del río Bogotá que ordena a todos los municipios que colindan con la cuenca hídrica actualizar sus planes de ordenamiento con los contenidos ambientales, de cambio climático y de gestión del riesgo que contempla el POMPCA emitido por la CAR en el 2019<sup>1</sup>.

Con el fin de entender un poco más el estado actual de los POT a nivel municipal, Camacol B&C



Foto: Freepik.es

presenta un análisis más detallado acerca de dos temas. El primero es la vigencia de estos POT, y en segundo lugar las ordenes más importantes de la sentencia del río Bogotá, lo que permitirá entender:

- El estado normativo de los POT de algunos de los municipios de Cundinamarca.
- El panorama de la actualización de los POT.
- Las implicaciones o consecuencias de los municipios que tienen POT obsoletos o desactualizados.
- Los retos que tiene el sector ante este panorama.

<sup>1</sup> Plan de Ordenación y Manejo de la Cuenca hidrográfica del río Bogotá.



Foto: Freepik.es

## VIGENCIA DE LOS PLANES DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

De acuerdo lo establece la Ley 388 de 1997, modificado por el Decreto Nacional 2106 de 2019, los POT deberán definir la vigencia de sus diferentes contenidos, así como las condiciones que ameritan su revisión en concordancia de los siguientes parámetros:

Revisión del Plan de Ordenamiento Territorial	Vigencia
<p><b>El contenido estructural</b> tendrá una vigencia de largo plazo, dentro de las cuales se encuentran principalmente:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Identificación y localización de las acciones sobre el territorio que posibiliten organizarlo y adecuarlo para el aprovechamiento de sus ventajas comparativas y su mayor competitividad.</li> <li>2. Los sistemas de comunicación entre el área urbana y el área rural.</li> <li>3. El señalamiento de las áreas de reserva y medidas para la protección del medio ambiente, conservación de los recursos naturales y defensa del paisaje.</li> <li>4. La clasificación del territorio en suelo urbano, rural y de expansión urbana, con la correspondiente fijación del perímetro del suelo urbano.</li> </ol>	<p style="text-align: center;"><b>3</b></p> <p style="text-align: center;">períodos constitucionales de las administraciones municipales y distritales.</p>
<p><b>Los contenidos de los componentes urbanos y rurales de mediano plazo</b>, dentro de los cuales se encuentran:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. La localización y dimensionamiento de la infraestructura para el sistema vial, de transporte y la adecuada intercomunicación de todas las áreas urbanas y la proyectada para las áreas de expansión</li> <li>2. La delimitación, en suelo urbano y de expansión urbana, de las áreas de conservación y protección de los recursos naturales, paisajísticos y de conjuntos urbanos, históricos y culturales.</li> <li>3. La determinación, en suelo urbano y de expansión urbana de las áreas objeto de los diferentes tratamientos y actuaciones urbanísticas.</li> <li>4. La adopción de directrices y parámetros para la formulación de planes parciales.</li> <li>5. La definición de los procedimientos e instrumentos de gestión y actuación urbanística requeridos para la administración.</li> </ol>	<p style="text-align: center;"><b>2</b></p> <p style="text-align: center;">períodos constitucionales de las administraciones municipales.</p>

Revisión del Plan de Ordenamiento Territorial	Vigencia
<p><b>Los contenidos urbanos y rurales de corto plazo y los programas de ejecución,</b> dentro de los cuales se encuentran:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. La declaración e identificación de los terrenos e inmuebles de desarrollo o construcción prioritaria.</li> <li>2. La localización de terrenos cuyo uso es el de vivienda de interés social y la reubicación de asentamientos humanos localizados en zonas de alto riesgo.</li> <li>3. Las normas urbanísticas específicas que se expidan en desarrollo de planes parciales para unidades de actuación urbanística y para otras operaciones como macroproyectos urbanos integrales.</li> </ol>	<p style="text-align: center;"><b>1</b> período constitucional completo de la administración municipal y distrital completo.</p>

Es importante establecer que cada una de las revisiones estarán sometidas al mismo procedimiento para su aprobación y deberán sustentarse en cambios significativos en temas como:

- La sobrepoblación urbana.
- La dinámica de usos o intensidad del suelo.

- La necesidad de proyectos de alto impacto de transporte masivo o infraestructura.
- La expansión de servicios públicos.

No obstante, si al finalizar el plazo de vigencia establecido no se ha adoptado un nuevo POT, seguirá vigente el ya adoptado.

## SENTENCIA DEL RÍO BOGOTÁ

Adicional a las disposiciones que establece la Ley 388 de 1997 para determinar la vigencia y modificación de los POT, otro de los criterios que exigen la modificación de estas cartas de navegación urbanísticas es la sentencia del 28 de marzo del 2014, proferida por el Consejo de Estado, en la cual emitió un fallo que buscaba avanzar en la descontaminación y recuperación del río Bogotá, a través de la implementación de acciones y medidas que además de cumplir con el objetivo de la descontaminación, lograran la protección de la cuenca hidrográfica. Para ello, impuso tareas específicas a autoridades nacionales, regionales y locales, encaminadas a la gestión integral y preservación de la cuenca hidrográfica del río Bogotá con términos perentorios para su cumplimiento. A continuación, se presentan las ordenes más relevantes que atañen al ordenamiento territorial de los municipios que conforman la cuenca del río Bogotá<sup>2</sup> con el término otorgado para su cumplimiento:

Orden	Detalle	Término
4.18	Modificación y actualización de los POT, PBOT y EOT para ajustarlos a los contenidos ambientales, de cambio climático y la gestión de riesgos del POMCA.	Abril de 2020
4.20	Ajuste en los Planes Maestros y de Manejo de Acueducto y Alcantarillado (PMAA) para interceptar y conducir los vertimientos a cuerpos de agua por conducto de las plantas de tratamiento de aguas residuales.	Marzo de 2016



Foto: Freepik.es

Orden	Detalle	Término
4.21	Ajuste de los Planes de Saneamiento y Manejo de Vertimientos (PSMV) para minimizar y reducir la contaminación en la cuenca hidrográfica del río Bogotá.	Marzo de 2016
4.57	Cofinanciación de la construcción, optimización y estandarización de las PTAR municipales por la CAR y el departamento de Cundinamarca.	Marzo de 2017

De esta forma, la actualización de los instrumentos de planificación de los municipios que conforman la cuenca del río de Bogotá, además de ser una disposición legal, es una orden judicial proferida por el alto tribunal desde el 2014. En ese sentido, los entes territoriales deben encaminar los esfuerzos al cumplimiento de dicha orden, so pena que se declare en desacato con las sanciones que ello puede acarrear.

<sup>2</sup> Villapinzón, Chocontá, Suesca, Sesquilé, Guatavita, Guasca, La Calera, Tocancipá, Gachancipá, Cucunubá, Tausa, Zipaquirá, Coga, Nemocón, Cajicá, Chía, Sopo, Tabio, Tenjo, Subachoque, El Rosal, Cota, Funza, Madrid, Mosquera, Bojacá, Facativá, Zipacón, Cachipay, Anolaima, Quipile, Soacha, Granada, Sibaté, San Antonio del Tequendama, El Colegio, Tena, La Mesa, Anapoima, Apulo, Tocaima, Viotá, Agua de Dios, Ricaurte, Girardot y Chipaque.

## ESTADO NORMATIVO DE LOS POT DE 10 MUNICIPIOS DE CUNDINAMARCA

Entendiendo la importancia que representa para el ordenamiento sostenible de los territorios contar con instrumentos de planificación ajustados a la realidad de los municipios y la región, Camacol B&C hace seguimiento a los POT de 10 municipios de Cundinamarca que registran mayor actividad edificadora en la región. Este es su estado actual.



Foto: Freepik.es

### CAJICÁ

**Estado:** vigente  
**Adopción:** Acuerdo 008 de 2000  
**Ajustes:** Acuerdo 009 de 2002, Acuerdo 007 de 2004 y Acuerdo 21 de 2008  
**Norma actual:** Acuerdo 16 de 2014

### COTA

**Estado:** vencido  
**Adopción:** Acuerdo 12 de 2000  
**Norma actual:** Acuerdo 12 de 2000

### FUNZA

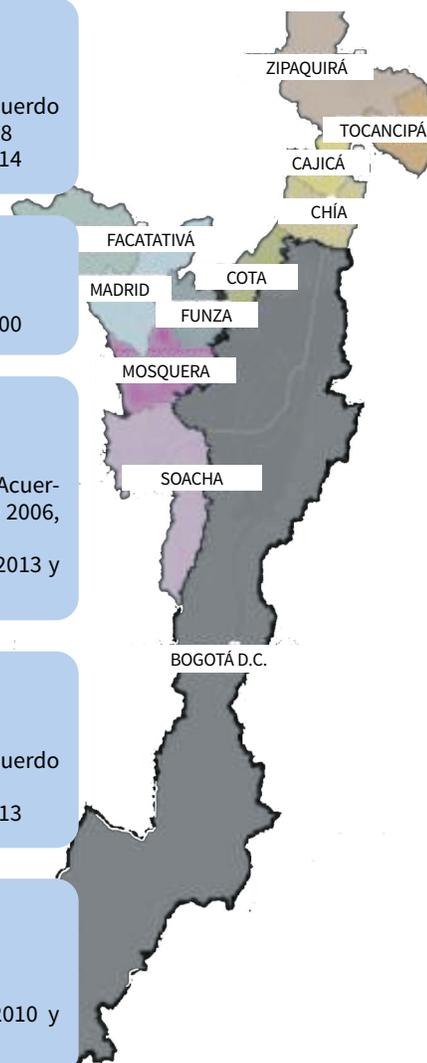
**Estado:** vigente  
**Adopción:** Decreto 140 de 2000  
**Ajustes:** Acuerdo 012 de 2003, Acuerdo 021 de 2003, Acuerdo 003 de 2006, Acuerdo 10 de 2007  
**Norma actual:** Acuerdo 013 de 2013 y Acuerdo 013 de 2014

### MOSQUERA

**Estado:** vigente  
**Adopción:** Acuerdo 01 de 2000  
**Ajustes:** Acuerdo 20 de 2006, Acuerdo 28 de 2009  
**Norma actual:** Acuerdo 32 de 2013

### TOCANCIPÁ

**Estado:** vencido  
**Adopción:** Decreto 228 de 2000  
**Ajustes:** Acuerdo 11 de 2005  
**Norma actual:** Acuerdo 9 de 2010 y Acuerdo 20 de 2018



### CHÍA

**Estado:** vencido  
**Adopción:** Acuerdo 17 de 2000  
**Ajustes:** Acuerdo 100 de 2016, suspendido provisionalmente por el Juzgado Primero Administrativo de Zipaquirá, proceso 25899-33-33-001-2018-000225-00

### FACATATIVÁ

**Estado:** vencido  
**Adopción:** Decreto 69 de 2002.  
**Ajustes:** Acuerdo 6 de 2006  
**Norma actual:** Acuerdo 15 de 2014

### MADRID

**Estado:** vencido  
**Adopción:** Acuerdo 24 de 2000  
**Ajustes:** Acuerdo 17 de 2006, Acuerdo 018 de 2011, Acuerdo 007 de 2012 y Acuerdo 001 de 2015, estos dos últimos declarados nulos por el Juzgado Tercero Administrativo de Facatativá.  
**Norma actual:** Acuerdo 018 de 2011

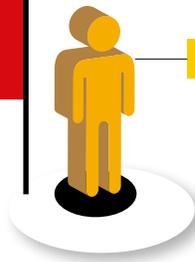
### SOACHA

**Estado:** vencido  
**Adopción:** Acuerdo 46 de 2000  
**Norma actual:** Acuerdo 46 de 2000

### ZIPAQUIRÁ

**Estado:** vigente  
**Adopción:** Acuerdo 12 de 2000  
**Ajustes:** Acuerdo 08 de 2003  
**Norma actual:** Acuerdo 12 de 2013

**TENGA EN CUENTA...**



**Aprobación para ingreso a RM**

La Alcaldía de Bogotá y la Gobernación de Cundinamarca deberán someter a aprobación del Consejo Distrital y de la Asamblea Departamental su ingreso a la Región Metropolitana Bogotá - Cundinamarca.

**Gobernanza de la RM**



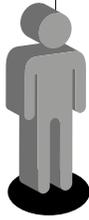
El máximo órgano de gobierno es el Consejo Regional, que tendrá representación política del Distrito, los municipios asociados y el gobernador de Cundinamarca.

**Decisiones de la RM**



En su jurisdicción las decisiones de la Región Metropolitana tendrán superior jerarquía sobre el Distrito, las de los municipios que se asocien y las del departamento de Cundinamarca.

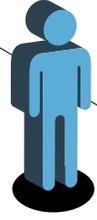
**Funcionamiento**



Condicionado a la ley orgánica que reglamente aspectos sustanciales como:

- Su conformación
- Estructura administrativa
- Funciones
- Toma de decisiones
- Mecanismos de participación
- Mecanismos de financiación
- Parámetros de identificación de hechos metropolitanos, entre otros.

**Autonomía de integrantes**



Las entidades territoriales que la conformen mantendrán su autonomía territorial y no quedarán incorporadas al Distrito Capital.

El anterior panorama muestra que el 60% de los municipios monitoreados cuentan con un instrumento de planificación cuya vigencia se encuentra vencida en los componentes de largo, mediano y corto plazo, según lo dispone la Ley 388 de 1997.

Adicional a lo anterior, y de acuerdo con lo ordenado por la sentencia del río Bogotá, los 10 municipios monitoreados se encuentran en mora de ajustar sus instrumentos de planificación para alinearse con los contenidos del POMCA del río Bogotá.

## PANORAMA DE LA ACTUALIZACIÓN DE LOS POT EN LA REGIÓN

La actividad edificadora en general está supe-  
ditada a que los instrumentos de planeamen-  
to reconozcan la realidad de los territorios  
para que puedan desarrollarse sosteniblemen-  
te y de esta forma atender las necesidades que  
demandan sus habitantes.

Adicionalmente, es deber de los entes territo-  
riales y de todos los actores que desarrollan  
actividades económicas en ellos observar el  
cumplimiento de las normas en materia de  
ordenamiento territorial, así como de las órde-  
nes judiciales que inciden en la planificación  
de los municipios.

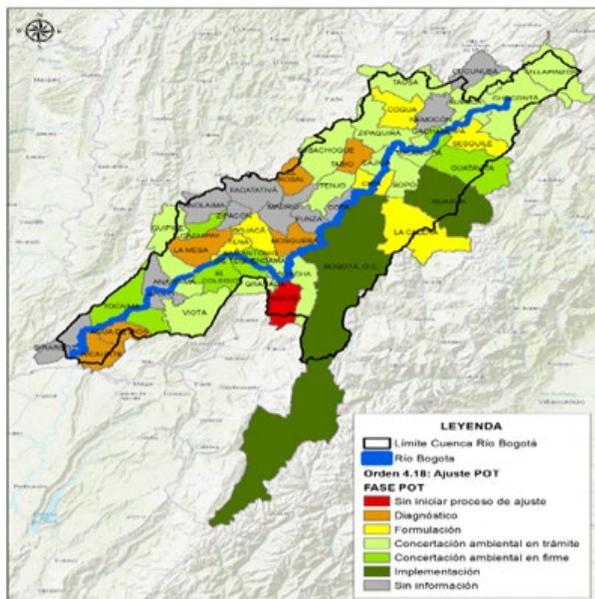
Atendiendo a la importancia que ello, el Gre-  
mio realiza el monitoreo en los municipios en  
donde se registra mayor actividad edificadora



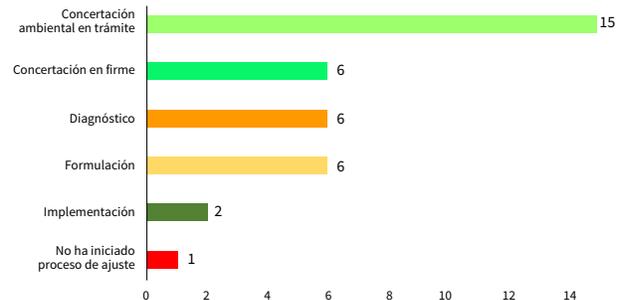
Foto: Freepik.es

para identificar los avances en la actualización  
de los instrumentos de planeamiento, partici-  
par en dichos procesos e incidir positivamente  
en la construcción de tales políticas públicas.

Es así como se evidencia, con corte a diciem-  
bre 2022, que de una muestra de 36 municipios  
que conforman la cuenca del río Bogotá la ac-  
tualización de los planes de ordenamiento te-  
rritorial puede resumirse así:



El mapa muestra la etapa del proceso de planificación territo-  
rial en que se encuentran 36 de los 46 municipios que confor-  
man la cuenca del río Bogotá.



## BALANCE A PARTIR DE LOS MUNICIPIOS QUE NOS SUMINISTRARON INFORMACIÓN

De los 36 municipios que suministraron información, 15 adelantan concertación ambiental con las autoridades en esta materia, mientras que seis ya tienen concertación ambiental en firme que los habilita para presentar en sus concejos municipales el proyecto de acuerdo del instrumento de planificación. Seis municipios aún se encuentran en fase de diagnóstico y otros seis trabajan en la formulación de su planeamiento territorial. Solo dos municipios lograron la adopción de sus POT, y finalmente el municipio de Sibaté continua sin iniciar el proceso de ajuste de su instrumento de planificación.



Foto: Freepik.es

En conclusión, la actualización de los Planes de Ordenamiento Territorial en la región avanza lentamente, por lo cual es claro que las administraciones municipales no alcanzarán a adoptar los ajustes que necesitan sus instrumentos de planificación para el periodo constitucional que finaliza en el 2023, para poder atender la realidad territorial que ellos demandan.

## IMPLICACIONES DE TENER UN POT OBSOLETO O DESACTUALIZADO

Como se ha mencionado, los planes de ordenamiento son las cartas de navegación urbanística de los territorios, y en ese sentido la columna vertebral de un ordenamiento planificado y sostenible que permite atender las necesidades de sus habitantes con eficacia y oportunidad.

En ese sentido, tener un instrumento de planeamiento obsoleto trae como consecuencia que los territorios no estén adaptados a sus dinámicas reales y por tanto no estén preparados para atender las necesidades de sus pobladores, generando desórdenes urbanos, incertidumbre jurídica en el desarrollo y planeación de programas y proyectos municipales, así como normas débiles que no le permiten potenciar la competitividad de los municipios; adicionalmente, incumplimientos de órdenes judiciales, en el debido proceso de las normas en la materia, procesos de suburbanización y poca efectividad en el desarrollo del municipio.

En ese sentido, los municipios necesitan tener instrumentos de planeamiento territorial actualizados a sus realidades físicas, económicas, programáticas, de prestación de servi-



Foto: Freepik.es

cios públicos, ambientales, sociales y de articulación regional, entre otros, para que como herramienta funcional permitan enfrentar los retos que les exigen sus habitantes, la dinámica regional, la relación campo-ciudad, la economía que lo sustenta y demás retos propios de sus realidades locales.

Desde el Gremio se seguirá trabajando con el fin de promover la actualización de los POT a nivel regional, para que con estas nuevas normas los municipios puedan suplir las necesidades de la población mediante la creación de un sistema jurídico que permita al desarrollador, al urbanizador y al constructor desarrollar su actividad económica encausada en el cumplimiento de la hoja de ruta a nivel municipal que se planté cada entidad territorial.

## RETOS DE LA REGIÓN PARA ENFRENTAR LA DESACTUALIZACIÓN DE LOS POT A NIVEL MUNICIPAL

De acuerdo con lo anterior, una línea importante de trabajo a nivel regional será la implementación de un esquema ampliado que permita a los municipios emprender las acciones necesarias para lograr la actualización de sus instrumentos de planificación.

En ese orden, conviene identificar aquellas dificultades que cada ente territorial experimenta y que ha traído como consecuencia la imposibilidad de contar con actualizaciones recientes, bien sea porque las mismas no han sido promovidas por las administraciones locales, porque han tenido vicios en su expedición y han estado inmersos en procesos judiciales, o simplemente porque la entidad territorial no cuenta con los recursos ni tampoco con la asesoría adecuada para adelantar los estudios rigurosos a partir de los cuales el municipio puede realizar la propuesta del modelo territorial que necesita.

A partir de lo anterior, se podrán proponer las soluciones que logren dinamizar los procesos de actualización de los instrumentos de planificación para que se acompañen con los demás instrumentos de ordenamiento (POM-CA, Plan Director de Ordenamiento Regional, entre otros), con las órdenes judiciales, con



las disposiciones legales en la materia y demás instrumentos de superior jerarquía. Dichas soluciones pueden ir encaminadas a estudios técnicos y diagnósticos globales de escala regional en materia ambiental, de movilidad, de infraestructura vial, servicios públicos, riesgo y equipamientos, entre otros, lo cual podría contribuir en la eficiencia de los tiempos y los costos que implica emprender un ajuste del Plan de Ordenamiento Territorial.

Así las cosas, con la reciente puesta en marcha de la Región Metropolitana Bogotá - Cundinamarca se abre una ventana de oportunidad muy importante para que esta necesidad de dinamizar la actualización de los instrumentos de planificación locales pueda materializarse a través de la sinergia que presupone el trabajo cooperativo que desde la entidad asociativa se promueve para la creación de políticas públicas, planes, proyectos y programas con visión e interés regional.