

¿EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE CAJICA, CUMPLE
CON SUS OBJETIVOS?

NITZA LILIANA AFANADOR

CODIGO: 20500040

DAVID MENDOZA

ASESOR DE INVESTIGACION

UNIVERSIDAD MILITAR NUEVA GRANADA CAJICA

FACULTAD DE CIENCIAS ECONOMICAS

DIRECCION DE POSGRADOS

ESPECIALIZACION EN FINANZAS Y ADMINISTRACION PÚBLICA

CAJICA CUNDINAMRCA

2017

RESUMEN

En la actualidad los municipios tienen una la labor de orientar y planificar el desarrollo territorial. Para estos efectos existen instrumentos de planeación y gestión del desarrollo territorial como el Plan de Desarrollo (PD) y el Plan de Ordenamiento Territorial (POT), estos incluyen políticas nacionales, departamentales y recopilan los programas de gobierno de los mandatarios, estos a su vez transmiten las necesidades y expectativas de la comunidad.

La realización de los planes se hace de manera participativa entre las instituciones y la comunidad para un fin específico que es el bienestar de los mismos que es organizar su territorio buscando el bienestar social y desarrollo de la región.

Para el tema puntual de Cajicá se realiza un análisis de Plan de Ordenamiento, donde se haya unas falencias y se sugiere posibles soluciones.

¿EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE CAJICA, CUMPLE CON SUS OBJETIVOS?

Para todo territorio existe un Plan de Ordenamiento Territorial (POT) el cual tiene una definición bastante compleja, para poder comprender el verdadero significado de este término, me he basado en el juicio de algunos autores conocedores del tema territorial, y así lograr poder emitir una definición más acertada para lograr responder mi hipótesis.

(GRUPO TECNICO DESARROLLO TERRITORIALES , 2004)

Sáez de Buruaga (Profesor de Economía regional y urbana, universidad complutense de Madrid) define a la ordenación del territorio como un concepto complejo, polifacético, relativo, pluridimensional, ambivalente, y, sobre todo, antropocéntrico, del que, ciertamente, puede decirse que está llamado a ser un reflejo palpable del grado de eficiencia y equidad adquirido por una determinada sociedad. De esta definición, se pueden destacar dos aspectos relevantes, por un lado, la complejidad de definir el concepto y por otra la importancia que tiene la ordenación del territorio como imagen del grado de desarrollo de una determinada sociedad.

Juan Ignacio Zoido Álvarez es un Magistrado y político español del Partido Popular, ministro del Interior de España y diputado en el Congreso de los Diputados de España por Sevilla. “la ordenación del territorio es una función pública, una política compleja, de reciente y escasa implantación, que se apoya en instrumentos jurídicos, prácticas administrativas y principios consolidados de planificación, información, conocimiento científico y participación”. 1

Definición del Término

Para mayor interpretación se toma como referencia la ponencia de los autores anteriores y la investigación realizada sobre el tema; El termino Ordenación Territorial como un instrumento que utiliza la sociedad y la administración pública, para organizar y planificar los espacios territoriales. Conseguir equidad, desarrollando las regiones en aspectos sociales, económicos, culturales y ambientales, de manera que a largo plazo consiga un equilibrio territorial. Por lo cual es, de suma importancia tener un POT para definir políticas de conservación de su patrimonio cultural, las regulaciones sobre conservación, preservación y uso de suelos, y tener clara prevención de riesgos y amenazas naturales. Cuando se enuncia, se refiere a una guía el cual participa la comunidad en su construcción, interviene el ente público enfocándose hacia una visión de mejoramiento para el municipio o la región.

No obstante, hay que tener en cuenta dentro del proceso de elaboración del POT la opinión y sugerencias de los vecinos dígase área metropolitana, municipios distritos y demás, enfocándose a un desarrollo socioeconómico, culturas sin dejar atrás la historia y tradiciones de las regiones.

Normatividad del Ordenamiento Territorial

Reforma Urbana. (Ley 9^{de} 1989). Fue un antecedente con Énfasis urbano en aspectos referidos a reservas de tierras urbanizables, vivienda de interés social, zonas de desarrollo progresivo, restringido y concertado, protección a moradores afectados por procesos de desarrollo y renovación urbana, mecanismos de compensación por obligaciones urbanísticas, etc.

Ley Orgánica del Plan de Desarrollo. (Ley 152 de 1994). Establece que los municipios, además del plan de desarrollo, contarán con un plan de ordenamiento territorial. Requiere conformar sistemas de participación en la planeación, creando instancias o espacios como los Consejos Territoriales de Planeación; principios de organización y articulación con niveles de planeación regional, nacional y normas de mayor jerarquía.

Ley de Desarrollo Territorial. (La Ley 388 de 1997). Modifica la ley 9ª de 1989 y la ley 3ª de 1991 (específica de vivienda) y determina que se ordene no solo el territorio urbano sino también el rural, concibiendo un marco de intervención que da cuenta de una permanente tensión de transformación de zonas rurales y urbanas. Identifica que el planeamiento implica un conjunto de acciones, propuestas, actividades de gestión y elementos normativos. Presenta una serie de diferenciaciones como la jerarquización de las normas urbanísticas en: estructurales, generales y complementarias, señalando unas vigencias temporales de largo mediano y corto plazo para cada una de ellas.

Revisan a los POT. (Decreto 4002 de 2004). Establece condiciones, requisitos y procedimientos para la revisión y ajuste de los POT, nuevas definiciones sobre servicios de alto impacto e incompatibilidad de usos y deroga el Decreto 932 de 2002.

Con respecto al tema anterior existen también unas Normas de mayor jerarquía que influyen notablemente en la elaboración del Plan de Ordenamiento como son:

El sistema de parques Nacionales

Los Hechos metropolitanos

Políticas y Regulaciones sobre patrimonio cultural y conservación de los mismos.

Conservación del medio ambiente y recursos naturales

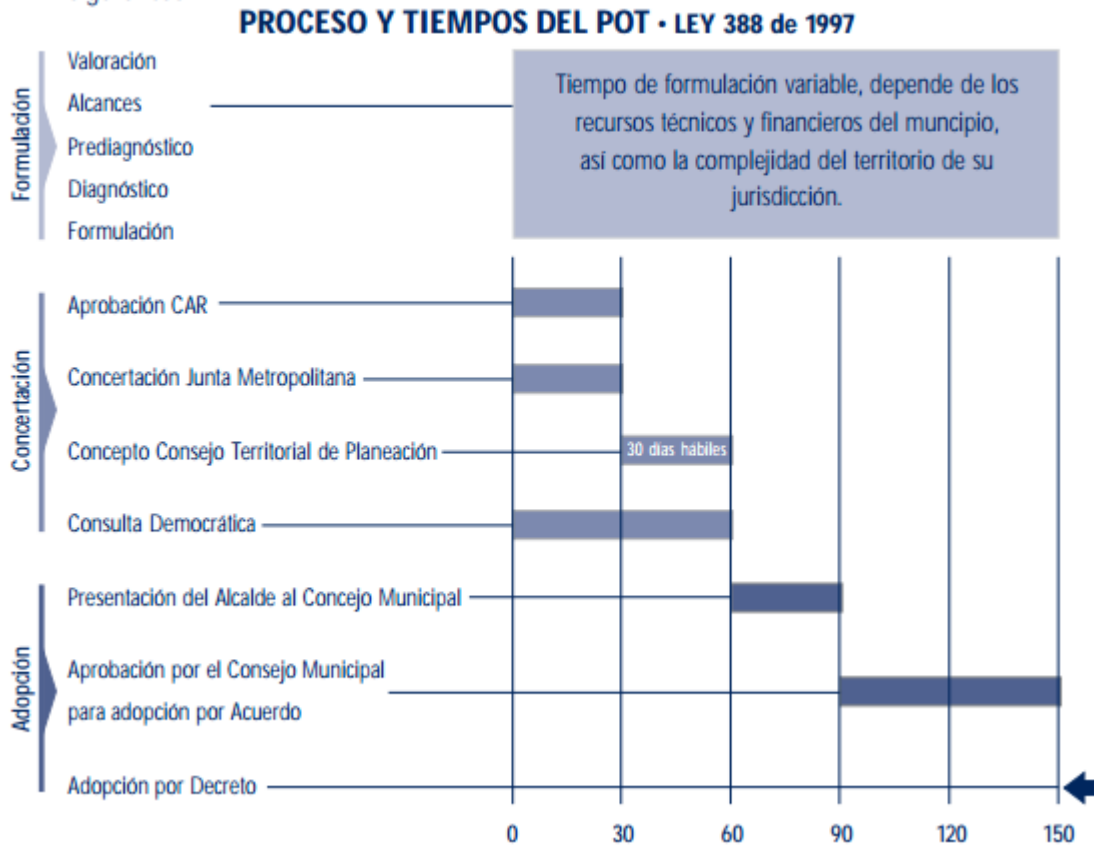
Infraestructura de Red Vial temas agua saneamiento básico, energía aeropuertos etc.

Metodología para elaboración del POT

De acuerdo con la Ley 388 de 1997 de Ordenamiento Territorial, el POT debe elaborarse basado en la de los actores involucrados, existen participantes públicos: Alcaldía, Consejo Municipal, Corporación Autónoma Regional, Consejo Territorial Actores Privados: Gremios Económicos, Inversionistas, Promotores y Terratenientes. Actores Comunitarios: Población Civil, Resguardos Indígenas, Comunidades Negras.

El proceso de elaboración tiene tres fases: formulación, concertación y consulta ciudadana y por último proceso de aprobación.

Las instancias de concertación del POT y el tiempo desatinado a cada una son las siguientes



Adicionalmente es muy importante tener en cuenta unos principios generales tales como;

Observar y analizar el desarrollo socioeconómico de las regiones observando las inequidades del nivel de vida de la población y su infraestructura.

Trabajar en la Función ambiental y ecológica de la propiedad y conservación de los mismos.

Debe prevalecer el interés general sobre el particular.

Tener en cuenta la utilización equilibrada del territorio definiendo adecuadamente el uso de suelos.

Se deben distribuir de manera equitativas las cargas y benéficos de una región o municipio.

Tipos de Planes de Ordenamiento

Para la elaboración de los POT existen diferentes tipos de planes adecuados para cada necesidad los cuales sirven de guía para su elaboración, donde cada uno de estos planes tiene unas características especiales:

Planes Básicos de Ordenamiento territorial para municipios con población entre 30 y 100 mil habitantes, Planes de ordenamiento territorial para los municipios con población mayor a 100 mil habitantes, Planes de ordenamiento territorial para los municipios con población menor a 30 mil habitantes.

Revisión y ajuste del plan de ordenamiento territorial (ley 388 de 1997, art 28)

La Revisión o ajuste de un plan de desarrollo es de suma importancia y se convierte en una necesidad ya que permite a las personas que intervienen en la elaboración del POT del municipio a identificar las falencias y así garantizar que se cumpla realmente los objetivos planteados en el mismo. De igual manera se identifica las inexactitudes y se crea estrategias para corregir de manera oportuna.

Dicha revisión se realiza haciendo el mismo proceso como cuando se realiza, basado en los mismos parámetros y teniendo en cuenta indicadores que permitan realizar un seguimiento de los cambios que generen una transformación o un impacto sobre lo planeado en el POT, analizando los objetivos del mismo.

Tipos de Revisión

Cada alcalde al iniciar su periodo electoral debe revisar el POT de su municipio a analizar si cumple con las características necesarias y se ajusta a su Plan de desarrollo, cabe resaltar que esta revisión solo se hace una sola vez, existen varias maneras de realizarla las cuales nombro a continuación:

Revisión y ajuste por vencimiento de vigencia. (Artículo 5 Decreto 4002 de 2004): este debe realizarse al inicio del periodo constitucional, basado en el Decreto 019 de 2012 Artículo 189. “Incorporación de la gestión del riesgo en la revisión de los planes de ordenamiento territorial”

Revisión y ajuste por motivos de excepcional interés público. (Artículo 5 Decreto 4002 de 2004): se debe hacer en cualquier momento del proceso de ejecución del POT y siempre que haya una situación especial que afecta la consecución del objetivo principal.

Cuando se habla de situación especial son circunstancias de interés público o de fuerza mayor o caso fortuito, como son una calamidad Pública por un desastre de origen natural, esta situación se identifica cuando se realizan estudios técnicos detallados de amenazas en áreas de alto riesgo y se revisa el Plan de ordenamiento territorial sobre las condiciones adoptada en el vigente.

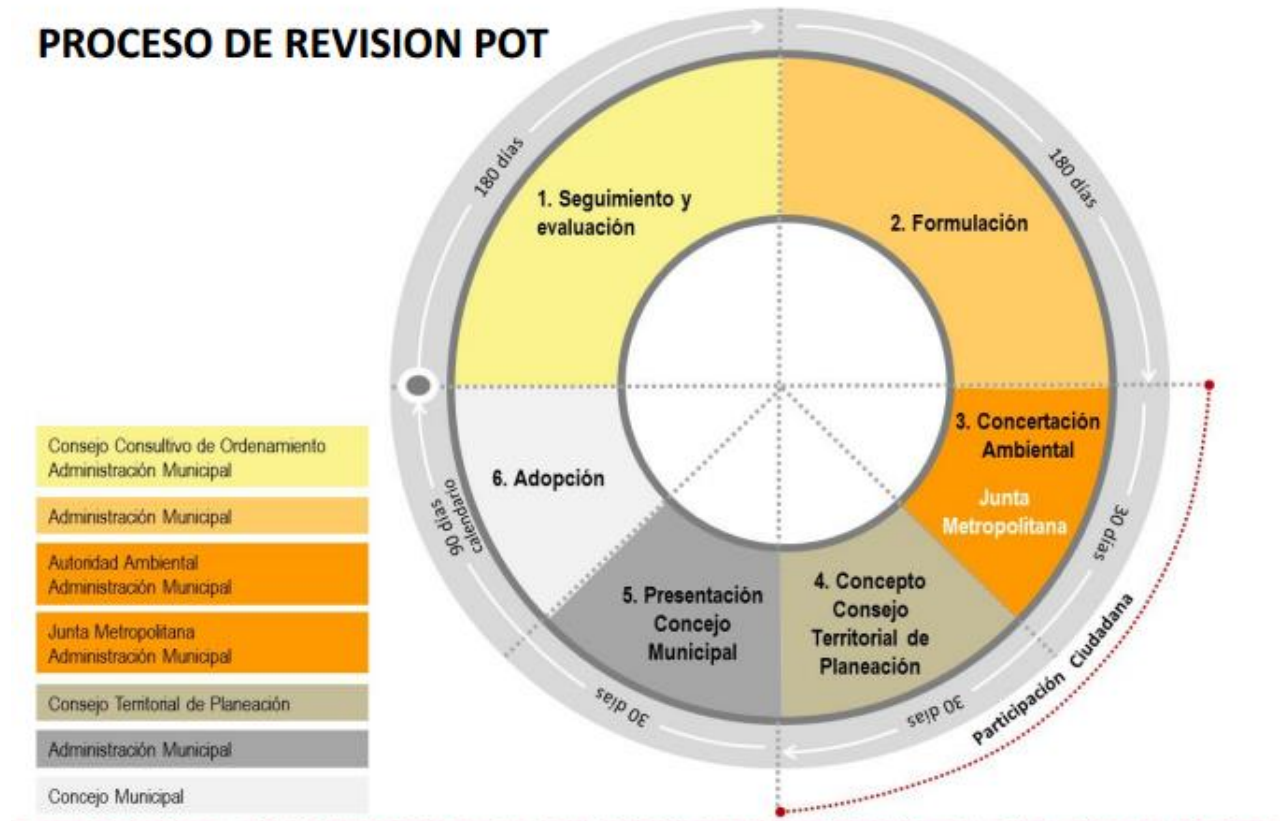
Modificación excepcional de norma urbanística (Artículo 6 Decreto 4002 de 2004): Esta se puede hacer en cualquier instante, dependiendo el logro de los objetivos y las estrategias plantea se puede realizar cambios o modificaciones de algunas normas urbanísticas en cuatro a lo estructural siempre y cuando se realice el soporte técnico de respaldo a estas modificaciones.

Ajuste del POT para incorporar suelo para VIS y VIP (Ley 1537 de 2012. artículo 47): este ajuste se puede realizar por una sola durante el periodo electoral con el objetivo de habilitar el suelo para construir VIS vivienda de interés social y VIP viviendas de interés prioritario

Esta revisión se hace por medio de un acuerdo Municipal y será, sometido a aprobación del concejo municipal, sin la ejecución de las gestiones de concertación y consulta conocidas en el artículo 24 de la Ley 388 de 1997. Se podrá incluir al perímetro urbano aquellos predios localizados en suelos rurales, suelos suburbanos y de expansión urbana para desarrollar los proyectos de interés social y prioritario beneficiando la población más vulnerable, que es finalmente uno de los objetivos.

El proceso finaliza con un acto administrativo que adopta o modifica el plan de ordenamiento territorial, después de realizar concienzudamente los pasos necesarios y las concertaciones de los actores principales del proceso; se concluye con la verificación y basados en la consecución de los objetivos y las metas que beneficien una comunidad bajo la normatividad dispuesta en el artículo 24 de la ley 388 de 1997, en concordancia con el artículo 25 de la misma Ley.

PROCESO DE REVISION POT



Objetivos del Ordenamiento Territorial de Cajicá:

Se establecen los siguientes objetivos del ordenamiento territorial del municipio de Cajicá:

Establecer el marco normativo del ordenamiento territorial del Municipio de Cajicá, basado en las determinantes para el ordenamiento territorial municipal establecidas en el artículo 10 de la Ley 388 de 1997 y demás normas que lo desarrollan, como mecanismo para garantizar la planeación, el manejo y aprovechamiento de los recursos naturales, su conservación, restauración o sustitución, y el desarrollo sostenible del Municipio de Cajicá a través del equilibrio entre la dinámica de las actividades socio económicas y la conservación ambiental. Acuerdo no. 16 de 2014 (27 de diciembre) “por el cual se adopta la revisión general del plan básico de ordenamiento territorial del municipio de cajicá, adoptado mediante el acuerdo no. 08 de 2000 y modificado por los acuerdos municipales 009 de 2002, 007 de 2004, 21 de 2008” 22.

Organizar la planeación y el ordenamiento del territorio municipal de Cajicá en un horizonte de largo plazo, para garantizar el cumplimiento de las políticas, objetivos, estrategias y proyectos del PBOT en el marco del desarrollo sostenible.

Consolidar el modelo territorial a partir de la identificación y el establecimiento de la estructura ecológica principal; la estructura funcional y de servicios; la estructura socio-económica y espacial, y la definición de los sistemas propios para cada estructura, con el propósito de posibilitar la ocupación y aprovechamiento racional del territorio y la óptima toma de decisiones en el suelo urbano, de expansión, rural y suburbano del municipio de Cajicá.

Planificar los procesos de expansión urbana y suburbanización en suelo rural, permitiendo una ocupación y transformación adecuada del territorio.

Consolidar en el municipio de Cajicá el sistema o red de equipamientos para la prestación de servicios sociales como: educación, salud, bienestar social, cultura, seguridad y justicia, deportivos, recreativos y de la administración pública, que permitan a los habitantes contar con espacios adecuados para el ejercicio de sus derechos, mejorando su calidad de vida.

Fortalecer y consolidar los sistemas estructurantes: de movilidad o vial, de infraestructura de servicios públicos domiciliarios, de espacio público, de equipamientos a través de la identificación y georeferenciación de sus elementos; para permitir la inversión pública y privada, la ejecución de las políticas, las estrategias, los programas y proyectos del PBOT en el suelo rural y urbano del Municipio de Cajicá.

Orientar los procesos de ocupación y transformación del territorio, a través de un análisis proyectivo y prospectivo de cada uno de sus componentes (biofísico, social, cultural, histórico, económico, político y de infraestructura), además dentro del marco de la planeación y el control.

Ordenar el desarrollo de la industria en el municipio de Cajicá, buscando que la misma se implante o regularice con estándares ambientales que prevengan o mitiguen los impactos ambientales y urbanos negativos, propendiendo por el desarrollo sostenible a través del equilibrio entre el desarrollo económico, la inversión privada, oferta de trabajo y la conservación ambiental.

Permitir el desarrollo territorial a través del establecimiento de instrumentos de planeamiento, de gestión de suelo y financiación que permitan el desarrollo de acciones urbanísticas de iniciativa pública, privada y público privada en suelo urbano y rural, con miras a consolidar el modelo

territorial bajo los principios del reparto equitativo de cargas y beneficios, el equilibrio y equidad territorial.

Lograr la armonización entre el Plan de Ejecución del PBOT y el Plan de Desarrollo del Municipio de Cajicá, para garantizar sostenibilidad económica y fiscal que permita el cumplimiento de políticas, objetivos, estrategias y programas, en concordancia con las políticas y objetivos del desarrollo regional y nacional.

[Acuerdo 06 de 2004, Concejo Municipal de Cajicá](#)

Problemática de específica de Cajicá

Este es un municipio ubicado en el departamento de Cundinamarca, dentro de la provincia de sabana centro, siendo este el tercer municipio más poblado de la provincia, después de Zipaquirá y Chía. Con una superficie de 54.4 kilómetros cuadrados, y una población aproximada a 56.000 habitantes.

El último Plan de Ordenamiento Territorial aprobado en el municipio es el adoptado por acuerdo municipal Numero 16 de 2014 (27 de diciembre) “por el cual se adopta la revisión general del plan básico de ordenamiento territorial del municipio de Cajicá, adoptado mediante el acuerdo no. 08 de 2000 y modificado por los acuerdos municipales 009 de 2002, 007 de 2004, 21 de 2008” , basado en este documento y las mesas de trabajo realizadas con la comunidad se realizó este documento e identifico fortalezas y debilidades para general una opinión constructiva del plan Vigente.

Uno de los principales inconvenientes de un POT se genera básicamente cuando en su estudio y elaboración no se hace una clasificación correcta de usos de suelos, es decir se toma un terreno

rural y se convierte en urbano (cambio uso de suelo) lo cual alcanza un valor comercial alto; su explotación comercial se da cuando las constructoras realizan proyectos de viviendas y conjuntos de estratos altos.

El último POT aprobado en Cajicá fue en el 2014, mediante proyecto de acuerdo 016-2014, en dicho documento se cambiaron el uso de suelos de algunos predios que pasaron de “Agricultura tradicional”, y o zona de reserva forestal a “Suelo Suburbano residencial” y “Vivienda Campestre”; adicionalmente la zona de ronda del río, que es considerada zona de alto riesgo y zona de reserva forestal fueron incluidas dentro de los proyectos de urbanizaciones de alto estrato está incluida dentro de algunos de estos proyectos cabe anotar que algunos de estos proyectos aún no tienen licencias pero ya están haciendo ventas.

Para Cajicá es una problemática considerable ya que el crecimiento desmedido de la población genera problemas en temas de servicios públicos, movilidad, colegios.

Cajicá cuenta actualmente con 56.865 (información a 2015) habitantes, teniendo en cuenta los nuevos proyectos de vivienda, significa que el número de habitantes incrementará notablemente; el municipio no cuenta con la infraestructura en vías, acueducto, movilidad, colegios, etc., en conclusión, este municipio no está preparado para este crecimiento desmedido, lo cual genera problemas sociales y un caos absoluto.

Qué medidas puede tomar el municipio frente a esta problemática

Después de un análisis detallado de los conceptos básicos de POT y de analizar el documento vigente para el municipio, se observa de manera clara que debe hacerse una revisión y reformulación del POT Vigente.

Demandar el Actual POT sería una estrategia clave, es claro que no se puede reformar del todo, pero si se le pueden hacer ajustes, en las áreas que tienen temas ambientales. Con la construcción cercana a la ronda del río que son humedales, y más adelante cuando la naturaleza quiera puede causar tragedias y emergencias.

Por otro lado el POT de Cajicá está abierto básicamente para la construcción de viviendas, desde el punto de vista financiero, el municipio debe tener una zona industrial, una zona de centros comerciales, que vuelvan sostenibles el municipio, a través del pago de impuestos y otros beneficios que esto conlleva; al comparar este POT con el anterior, este no plantea construcción de nuevas vías, dado que la movilidad que es uno de los problemas críticos del municipio mejore, entonces solo están practicando las vías de las veredas que son las mismas vías hace 20 y 30 años, entonces se hacen construcciones masivas y no hay vías de acceso a esos nuevos conjuntos residenciales, hay que ampliar las redes de acueducto y alcantarillado, hay un problema en acuerdo que no solo es en Cajicá sino es regional zipa y chía debido a que no hay una fuente propia de agua y depende directamente de Bogotá; todos los edificios tienen bombas de agua y plantas para bombear el preciado líquido, pero el resto del municipio no cuenta con esas esas bombas y ahí comienza la emergencia y el tema crítico es que aun Bogotá no entrega una línea nueva de acueducto que de cierta manera aliviaría la problemática.

En el tema de vías, hay un ejemplo claro la vía Toyota – manas, en el anterior POT era una doble calzada ahora es solo una vía de 4 metros de ancho, por ese sector hay una serie de proyectos que planean construir torres de apartamentos, y la cantidad de gente que esto trae; es más viable aprobación de construcción de casas ya que en la misma área se construye un edificio y se multiplicaría la población.

La administración actual expide un decreto el 06-2016 con el fin de detener momentáneamente las licencias de construcción y frenar un poco la urbanización del municipio, siendo este el primer alcalde en tomar esta radical decisión, que de una u otra forma ayuda a mantener controlado este tema, mas no es la solución definitiva , para este mandatario es importante que la decisión se haga mediante un concertación regional, que los alcaldes de los municipios aledaños apoyen esta decisión y tomen medidas similares en sus municipios y así evitar el crecimiento desmesurados en las zonas.

BIBLIOGRAFIA

Acuerdo 016 de 2014, Plan de Ordenamiento Territorial de Cajicá, Concejo Municipal de Cajicá 2014.

GARCES O'BYRNE, Juan Manuel .Plan de Ordenamiento Territorial, Manual Prospectivo y estratégico.TM Editores, Centro Latinoamericano de Prospectiva y estrategia. Universidad Jorge Tadeo Lozano.

Ley 388 de 1997, ley de Desarrollo Territorial

Trabajos citados

GRUPO TECNICO DESARROLLO TERROTORIALES . (2004). *Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Territorial* .

ministerio de vivienda. (2013). *ASPECTOS JURÍDICOS, TÉCNICOS Y DE PROCEDIMIENTO DEL PROCESOS DE REVISIÓN Y AJUSTE DE POT* . bogota.

terrotorial, c. b. (s.f.).