

Pereira, 26 de mayo de 2025

Doctor:

ROBERTO JIMÉNEZ NARANJO
Alcalde de la ciudad de Dosquebradas
Alcaldía de Dosquebradas

Doctora:

LINA MARCELA MONDRAGÓN
Secretario de Planeación
Alcaldía de Dosquebradas

ASUNTO: Consideraciones generales al plan de ordenamiento territorial de Dosquebradas acuerdo 007 de 2024

Cordial saludo,

El marco normativo vigente en Colombia ha establecido con claridad la orientación del legislador respecto a que los Planes de Ordenamiento Territorial (POT) deben ser el resultado de procesos de concertación y construcción colectiva, con la participación activa de los distintos estamentos sociales que habitan el territorio. Esta orientación responde al objetivo fundamental de que el ordenamiento del suelo urbano y rural se convierta en una herramienta que facilite y promueva el desarrollo integral de los municipios, de forma articulada y con visión de largo plazo, en el caso específico del municipio de Dosquebradas, se considera necesario avanzar en la reglamentación de diversos aspectos que inciden directamente tanto en los procesos de licenciamiento urbanístico como en los derechos de la ciudadanía y la operatividad del sector constructor.

Dada la posibilidad de revisión que se tiene en estos momentos el Plan de Ordenamiento de Dosquebradas y de sus contenidos, y en cumplimiento de nuestro compromiso como gremio del sector constructor, Camacol Risaralda presenta un análisis jurídico, urbanístico y económico. Este documento diagnostica el Acuerdo 007 de 2024 Plan de Ordenamiento Territorial (POT) de Dosquebradas, identifica temas prioritarios para el gremio y la ciudadanía en general, y plantea diferentes alternativas a la administración municipal con el fin de que se puedan lograr ajustes encaminados a dar una solución de fondo a cada una de la observación, asegurando que la redacción de la normativa sea precisa y no dé lugar a interpretaciones divergentes.

A partir de un riguroso análisis técnico y jurídico, se destacan aspectos clave que requieren ajustes para garantizar la viabilidad, equidad y proyección futura del ordenamiento territorial. Asimismo, se resalta la importancia de aplicar mecanismos de participación que permitan a la ciudadanía y al sector constructor aportar sus observaciones en este proceso, fortaleciendo la legitimidad y aceptación de la normativa.

El Acuerdo 007 de 2024 Plan de Ordenamiento Territorial (POT) de Dosquebradas presenta inconsistencias conceptuales y técnicas en varios aspectos como la definición de usos del suelo, clasificación de áreas, delimitación de zonas de protección ambiental y de desarrollo urbano. Esta falta de rigor en la planificación genera incertidumbre y dificulta la interpretación coherente de la

normativa. Las decisiones adoptadas para el desarrollo del suelo, en ocasiones, carecen de fundamentación técnica robusta y dificulta la coordinación interinstitucional, lo que afecta el proceso de licenciamiento urbanístico y en general el desarrollo urbano del municipio, lo cual puede derivar en retrasos e incluso litigios, así como dificultades tanto para el sector constructor como para la ciudadanía en general.

La existencia de ambigüedades y contradicciones en el POT repercute negativamente en la seguridad jurídica de los procesos de licenciamiento, generando dudas sobre el cumplimiento de obligaciones y la adecuada ejecución de proyectos. Esta situación desincentiva la inversión y compromete el desarrollo ordenado del territorio.

La ausencia de lineamientos claros y coherentes en los procesos de planificación territorial puede incidir negativamente en la percepción de transparencia y efectividad de la gestión pública local, generando escenarios propensos a tensiones sociales y afectando la confianza de la ciudadanía y de los actores del sector edificador.

Reiteramos nuestra disposición para colaborar de manera activa con su equipo técnico, con el propósito de contribuir al fortalecimiento del proceso de una eventual revisión del Plan de Ordenamiento Territorial (POT) y de asegurar que dicho instrumento se consolide como una herramienta sólida para el desarrollo integral del municipio. Confiamos en que las observaciones que se presentan a continuación, elaboradas desde una perspectiva técnica y con un enfoque en el interés general, serán consideradas e incorporadas en las etapas sucesivas del proceso de ajuste, si este fuera el caso.

Presentamos entonces, un documento detallado que especifica los principales temas identificados, junto con las propuestas de modificación que consideramos pertinentes, dentro de los cuales se incluyen:

- **CLASIFICACIÓN DE SUELO**
- **SISTEMAS ESTRUCTURANTES. SISTEMA AMBIENTAL**
- **AMENAZAS Y RIESGOS NATURALES**
- **SISTEMA FÍSICO ESPACIAL Y SISTEMA DE SERVICIOS PÚBLICOS**
- **SUBSISTEMA DE MOVILIDAD, VÍAS Y TRANSPORTE**
- **SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO Y SISTEMA DE SERVICIOS PÚBLICOS**
- **SISTEMA DE PATRIMONIO CULTURAL**
- **SISTEMA FÍSICO ESPACIAL LINEAMIENTOS PARA EL SUBSISTEMA DE MOVILIDAD Y VIAL**
- **SUBSISTEMA DE EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS**
- **ÁREAS DE CESIÓN Y OBLIGACIONES URBANÍSTICAS PARA EL SUELO URBANO Y DE EXPANSIÓN URBANA**
- **VIVIENDA Y HÁBITAT**
- **DISPOSICIONES GENERALES.**

CLASIFICACIÓN DE SUELO

SUELO DE EXPANSIÓN.

El POT programa el suelo de expansión urbana a la factibilidad de servicios (parágrafo del artículo 30). Se debe revisar si en el mapa No. 02 FR de clasificación de suelo se encuentra la programación y si en el DTS hay un soporte técnico de servicios públicos para esa programación.

Falta de concordancia entre la programación del suelo de expansión y la factibilidad de los servicios públicos en el mapa de clasificación de suelo y el Documento Técnico Soporte (DTS). Puede generar inseguridad jurídica en cuanto a la viabilidad del desarrollo urbano, ya que, si no se tiene el soporte adecuado para los servicios públicos, el proceso de expansión se vería afectado.

Si no se ajusta, se corre el riesgo de generar expansiones urbanísticas sin la infraestructura necesaria para servicios públicos, lo que afectaría la calidad de vida y la sostenibilidad del desarrollo. Además, se podrían presentar conflictos entre los desarrolladores y las autoridades responsables de la gestión de servicios públicos.

Recomendación: verificar que en el mapa No. 02 FR de clasificación de suelo se indique correctamente la programación de expansión urbana y su compatibilidad con los servicios públicos.

FACTIBILIDAD.

El POT limita la factibilidad a una única empresa de servicios públicos, vulnerando la Ley 142 de 1994 que establece la libre competencia entre empresas de servicios públicos. Restricción a la libre competencia entre empresas de servicios públicos, lo que viola la legislación nacional (Ley 142 de 1994). Esto puede generar un monopolio en la provisión de servicios y afectaría la calidad y los precios de los mismos.

Si no se ajusta el POT, se podría generar un monopolio que afectaría negativamente a los usuarios, elevando los costos de los servicios y limitando la calidad de los mismos, lo cual podría generar desconfianza en los habitantes potenciales y desincentivar el desarrollo en la zona.

Recomendación: incluir un soporte técnico detallado de servicios públicos en el DTS, confirmando la viabilidad y factibilidad para la expansión prevista. Se debe ajustar el POT para permitir la libre competencia entre diferentes empresas de servicios públicos en la zona de expansión e incluir en el documento una estrategia para garantizar que las empresas de servicios puedan competir de manera eficiente y garantizar la calidad de los servicios a precios justos.

CLASIFICACIÓN DEL SUELO SUBURBANO.

No es claro el artículo 32 que divide el suelo suburbano y el suelo suburbano rural, ya que la definición de suelo suburbano es general. La clasificación de estos suelos debería aclararse, especificando que se trata de una única clasificación de suelo suburbano con dos áreas de actividad diferenciadas (una para vivienda campestre y complementaria, y otra para otros usos donde se prohíbe la vivienda campestre).

Hay ambigüedad en la clasificación del suelo suburbano y suburbano rural. El artículo 32 no ofrece claridad sobre las distinciones entre las dos categorías, lo que puede generar confusión y dificultades en la implementación y regulación del uso del suelo.

Recomendación: aclarar en el artículo 32 que se trata de una única clasificación de suelo suburbano, dividida en dos áreas con usos específicos: una para vivienda campestre y complementaria, y otra para usos no residenciales, donde se prohíbe la vivienda campestre.

Detallar los criterios para cada área de actividad, basándose en la Ley 388 de 1997 (artículo 34), que establece los lineamientos para la clasificación y uso del suelo en áreas suburbanas e incluir en el POT la posibilidad de que el alcalde reglamente de manera más específica los límites y regulaciones en estas zonas.

La falta de claridad puede generar incertidumbre en los desarrolladores urbanos y en los habitantes potenciales sobre los usos permitidos, creando conflictos en el proceso de desarrollo. También se corre el riesgo de no cumplir con la ley, lo que podría generar dificultades jurídicas en cuanto al uso del suelo y la clasificación urbana. La falta de una reglamentación completa también puede resultar en un desarrollo desordenado.

SISTEMAS ESTRUCTURANTES. SISTEMA AMBIENTAL

ESTRUCTURA

El sistema ambiental se conforma por dos componentes cuya organización presenta oportunidades de mejora: la estructura ecológica principal y la estructura ecológica complementaria. En el artículo 34 se observa una imprecisión conceptual, al equiparar el suelo de protección con la estructura ecológica principal, incorporando dentro de esta las determinantes de suelo de protección definidas por la CARDER, así como elementos propios de la estructura complementaria, lo cual podría generar confusión en la interpretación y aplicación normativa.

Se presenta confusión en la terminología y organización de la estructura ecológica. El artículo 34 mezcla conceptos, confundiendo suelo de protección con estructura ecológica principal, lo que puede generar interpretaciones erróneas y afectar la correcta implementación de la política ambiental. También se incluye un tema que no corresponde a la estructura ecológica principal.

La falta de claridad puede generar incertidumbre en los desarrolladores urbanos y en los habitantes potenciales sobre los usos permitidos, creando conflictos en el proceso de desarrollo. También se corre el riesgo de no cumplir con la ley, lo que podría generar dificultades jurídicas en cuanto al uso del suelo y la clasificación urbana. La falta de una reglamentación completa también puede resultar en un desarrollo desordenado.

Recomendación: Aclarar que toda la estructura ecológica principal es suelo de protección, pero no todo suelo de protección forma parte de la estructura ecológica principal; Establecer que la estructura ecológica complementaria no es suelo de protección y debe ser tratada por separado y revisar el artículo 34 para eliminar los temas no relacionados con la estructura ecológica principal y centrarse en las regulaciones pertinentes para cada tipo de estructura.

Este capítulo no cumple ni en lo técnico ni en lo jurídico con el Decreto 1807 de 2014 compilado en el Decreto 1077 de 2015. Confunde la amenaza con el riesgo, no establece claramente las amenazas ni a qué escala están los estudios básicos. Además, no define adecuadamente amenazas como inundación, movimientos en masa y avenidas torrenciales, las cuales deben estar a escala 1:2000.

El POT mezcla conceptos de amenaza y riesgo, lo cual genera confusión técnica y jurídica. La falta de definición clara de las amenazas y su clasificación a la escala adecuada impide la correcta planificación y protección del territorio.

La falta de claridad en la definición de amenazas y riesgos puede llevar a un mal manejo del territorio y a la toma de decisiones erróneas en cuanto al uso del suelo. Esto podría generar problemas de seguridad para la población y comprometer la sostenibilidad de los proyectos urbanísticos. Además, los desarrollos en áreas de alto riesgo pueden resultar en desastres o afectaciones ambientales.

Recomendación: Definir claramente las amenazas (inundación, movimientos en masa, avenidas torrenciales) y sus clasificaciones (alta, media, baja), especificando la escala de estudio correspondiente (1:2000 para inundaciones y avenidas torrenciales).

Separar de manera clara los conceptos de amenaza y riesgo, siguiendo la normativa técnica y jurídica establecida en el Decreto 1807 de 2014.

El POT hace referencia a la clasificación de riesgo sin haber establecido claramente las amenazas, su clasificación y zonificación de áreas con condición de amenaza.

AMENAZAS Y RIESGOS NATURALES

CLASIFICACIÓN DE RIESGO.

El orden lógico del proceso de identificación de riesgos es incorrecto: primero se deben identificar y clasificar las amenazas y luego los riesgos. Esto afecta la coherencia del análisis y planificación.

Sin la correcta clasificación de amenazas y riesgos, los planes de desarrollo urbano no serán adecuados para mitigar posibles desastres. Esto puede generar la ocupación de áreas de riesgo alto sin las debidas medidas de protección y sin estudios previos detallados.

Recomendación: Establecer en primer lugar la identificación y clasificación de las amenazas. Luego, proceder a la zonificación de áreas de riesgo con base en esos estudios. Asegurar que el proceso de zonificación y clasificación de riesgos esté alineado con el Decreto 1807 de 2014 y la normativa aplicable.

Incorpora todo lo que está en amenaza alta como estructura ecológica principal y suelo de protección sin una justificación basada en los valores ambientales. No justifica adecuadamente la incorporación de áreas de amenaza alta como estructura ecológica principal (EEP) y suelo de protección, lo cual puede ser inapropiado sin estudios técnicos que avalen esta decisión.

Si no se justifica adecuadamente la inclusión de áreas de alta amenaza como EEP o suelo de protección, se podría limitar el desarrollo urbano sin una base técnica suficiente, afectando proyectos legítimos y necesarios para la expansión de la ciudad.

Recomendación: Realizar estudios técnicos detallados para justificar que las áreas de alta amenaza sean incluidas como suelo de protección y no como estructura ecológica principal, ya que son categorías con diferentes implicaciones. Definir los valores ambientales específicos que justifiquen la clasificación de cada área como EEP o suelo de protección.

ESTUDIOS DETALLADOS.

El artículo 66 menciona que las categorías de amenaza media en zonas urbanas y de expansión requerirán estudios detallados, pero no establece si estos estudios pueden llevar directamente al licenciamiento ni qué ocurre con las áreas de amenaza baja. No proporciona una guía clara sobre la aplicabilidad de los estudios detallados para las zonas de amenaza media ni sobre el tratamiento de las zonas de amenaza baja, lo que puede generar incertidumbre sobre el proceso de licenciamiento.

Sin estos ajustes, el proceso de licenciamiento podría ser confuso y generar trámites innecesarios, retrasando el desarrollo urbanístico. Las áreas de amenaza baja podrían ser objeto de intervenciones sin estudios adecuados, lo que podría exponer a la población a riesgos innecesarios.

Recomendaciones:

- Establecer que los estudios detallados para las áreas de amenaza media puedan ser utilizados para el licenciamiento siempre que cumplan con los requisitos técnicos establecidos en el Decreto 1807 de 2014.
- Definir el tratamiento específico para las áreas de amenaza baja, indicando si requieren estudios adicionales o si pueden ser intervenidas sin restricciones.

INCONSISTENCIA

Artículo 183: Inconsistencia al mencionar el artículo 71 para definir el procedimiento de los estudios de detalle, cuando en realidad corresponde al artículo 67.

El error en la referencia del artículo puede generar confusión en cuanto al procedimiento que deben seguir los desarrolladores o las autoridades para la realización de estudios de detalle, afectando la viabilidad de los proyectos urbanos y la correcta aplicación de la normativa.

Si no se corrige esta referencia, puede haber incertidumbre jurídica y retrasos en la implementación de proyectos urbanos, ya que las partes involucradas podrían aplicar procedimientos erróneos o no seguir las pautas correctas establecidas en el POT.

Recomendaciones: Se debe corregir la referencia al artículo 67 en lugar del artículo 71, para que el procedimiento para la realización de los estudios de detalle sea consistente con la normativa.

TEMPORALIDAD.

Artículo 188, Numeral 2, Literal C: El literal impide el licenciamiento de proyectos hasta que el municipio no identifique la condición de riesgo de los sectores canalizados, pero no establece una temporalidad para que el municipio realice esta actividad.

La falta de una temporalidad clara para la identificación de la condición de riesgo de los sectores canalizados puede generar incertidumbre y demoras en la ejecución de proyectos. Además, podría afectar la viabilidad de nuevos desarrollos en sectores que requieren este análisis, generando ineficiencia en los trámites.

Si no se establece un plazo, puede haber demoras excesivas en el proceso de licenciamiento, lo que puede afectar negativamente la ejecución de proyectos y generar ineficiencias en la administración pública. Esto puede retrasar el desarrollo urbano de la ciudad y afectar su crecimiento ordenado.

Recomendaciones: Incluir un plazo específico dentro del artículo para que el municipio identifique la condición de riesgo de los sectores canalizados y asuma la responsabilidad de realizar este análisis dentro de un tiempo determinado.

Artículo 188, Numeral 2, Literal A: Los estudios de detalle deben ser realizados por el municipio, pero no se establece una temporalidad para ello, ni se especifica quién debe realizarlos en caso de áreas sin ocupar (según el decreto 1804 de 2014).

La falta de una temporalidad para la realización de los estudios de detalle y la inconsistencia sobre quién debe realizarlos en áreas sin ocupar puede generar confusión en la ejecución de proyectos y en la asignación de responsabilidades.

Si no se define la temporalidad y la responsabilidad por los estudios, puede haber incertidumbre y demoras en el proceso de licenciamiento, afectando negativamente la planificación urbana y retrasando el desarrollo de proyectos.

Recomendaciones: Establecer una temporalidad para la realización de los estudios de detalle por parte del municipio y precisar que, conforme al decreto 1804 de 2014, los estudios en áreas sin ocupar deben ser realizados por el propietario, a menos que se trate de áreas con condiciones de riesgo.

DRENAJES CANALIZADOS

Artículo 188, Numeral 2, Literal D: Determina que en los drenajes canalizados se prohíbe cualquier desarrollo constructivo, pero no especifica dónde se encuentran estos drenajes ni en qué plano están identificados.

La falta de claridad sobre la ubicación de los drenajes canalizados y su identificación en planos impide que los desarrolladores y autoridades comprendan exactamente qué áreas están afectadas por esta restricción, lo que podría generar confusión y errores en los proyectos.

La ausencia de identificación clara de los drenajes canalizados podría llevar a que se desarrollen proyectos en áreas prohibidas o no aptas, lo que podría resultar en errores urbanísticos graves, incumplimiento normativo y riesgos ambientales.

Recomendaciones: Definir claramente los drenajes canalizados y asegurarse de que estén identificados en los planos del POT o en un documento complementario para que los desarrolladores puedan tener claridad sobre las áreas restringidas.

PUNTOS GEOTÉCNICOS CRÍTICOS

Artículo 188, Numeral 3: Falta de definición sobre los puntos geotécnicos críticos, ¿cuáles son y dónde se localizan?

La falta de identificación precisa de los puntos geotécnicos críticos puede afectar el desarrollo adecuado de proyectos en áreas con condiciones geotécnicas complejas, aumentando el riesgo estructural en proyectos urbanísticos.

Si no se definen y localizan los puntos geotécnicos críticos, se corre el riesgo de desarrollar proyectos en suelos inadecuados o arriesgados, lo que podría llevar a problemas estructurales o ambientales graves, comprometiendo la seguridad pública y aumentando los costos de intervención.

Recomendaciones: Es necesario que el artículo incluya la identificación precisa de los puntos geotécnicos críticos y su ubicación, a fin de asegurar que los proyectos urbanísticos se desarrollen en terrenos adecuados y sin riesgos para las estructuras.

MICROZONIFICACIÓN SÍSMICA

Se menciona que las áreas en suelo urbano y de expansión que no cuenten con información de microzonificación sísmica deben aplicar la NSR10, sin considerar que esta norma es obligatoria en todos los territorios de Colombia. La interpretación errónea de que la NSR10 solo aplica en áreas sin microzonificación sísmica es incorrecta, ya que la norma es obligatoria en todo el territorio nacional.

Si no se ajusta este punto, se generará confusión y se podrán presentar interpretaciones erróneas que conduzcan a un manejo inadecuado de las áreas sísmicamente vulnerables, lo que pondría en riesgo la seguridad estructural de los desarrollos urbanos y la vida de los habitantes.

Recomendaciones: Aclarar que la NSR10 es obligatoria para todas las áreas de Colombia, independientemente de si cuentan o no con microzonificación sísmica y revisar el artículo para garantizar que se cumpla con la normativa nacional sin excepciones incorrectas.

SISTEMA FÍSICO ESPACIAL Y SISTEMA DE SERVICIOS PÚBLICOS

REPARTO DE CARGAS Y BENEFICIOS

El artículo 88 vulnera el principio de reparto de cargas y beneficios establecido en la Ley 388 de 1997 y reglamentado en el Decreto 1077 de 2015, ya que establece que solo existe la obligación de entregar gratuitamente las redes locales. Sin embargo, en el caso de la infraestructura primaria debe existir una contraprestación, ya sea dentro de un sistema de reparto de cargas y beneficios o descontando su valor de plusvalía, y estas deben ser entregadas al municipio, quien a su vez las entregará a la empresa prestadora en el marco de la Ley 142 de 1994.

Contradice el principio de reparto de cargas y beneficios que regula cómo deben manejarse las entregas de infraestructura urbana, ya que omite la contraprestación por la entrega de infraestructura primaria. Esto podría generar un desequilibrio en la distribución de beneficios y cargas entre los actores involucrados.

La falta de ajuste a este principio podría generar un desequilibrio en el reparto de cargas y beneficios, lo que afectaría a los desarrolladores al no recibir una contraprestación justa por las infraestructuras entregadas. Además, el municipio podría quedar con responsabilidades

adicionales sin la capacidad de gestionarlas adecuadamente, afectando la calidad de los servicios urbanos.

Recomendaciones:

- Modificar el artículo para alinearlo con el principio de reparto de cargas y beneficios, estableciendo que la entrega de la infraestructura primaria debe estar sujeta a una contraprestación, ya sea en el marco del reparto de cargas y beneficios o mediante el descuento del valor de la plusvalía.
- Asegurar que la infraestructura entregada al municipio sea gestionada de acuerdo con la Ley 142 de 1994, para que la empresa prestadora del servicio asuma la gestión adecuada de esta infraestructura.

REDES

El artículo 102 impone una obligación que no toma en cuenta la viabilidad técnica de la canalización subterránea, especialmente para redes de alta tensión, lo que podría generar costos innecesarios y problemas técnicos para los desarrolladores.

El artículo exige que todos los nuevos desarrollos urbanísticos clasificados como estrato cuatro o mayores implementen la canalización subterránea de las redes de energía y telefonía sobre las vías arterias principales y secundarias de la malla vial adoptada en el plan. Sin embargo, este numeral generaliza sin considerar las exigencias técnicas, ya que algunas redes no pueden ser subterráneas (por ejemplo, redes de alta tensión).

Si no se ajusta este punto, los desarrolladores pueden enfrentar costos elevados e innecesarios en proyectos que no son técnicamente viables, lo que podría generar retrasos y afectar la sostenibilidad de los proyectos urbanísticos. Además, la imposición de esta medida sin justificación técnica podría afectar la rentabilidad de las obras.

Recomendaciones:

- Limitar la obligación de canalización subterránea a redes secundarias de energía y telefonía, excluyendo las redes de alta tensión.
- Incluir una cláusula que permita la evaluación técnica para determinar si es viable o no la canalización subterránea de ciertas redes, basándose en estudios técnicos previos.

RESIDUOS DE CONSTRUCCIÓN Y DEMOLICIÓN

En cuanto a la gestión de los residuos de construcción y demolición (RCD), el artículo 112 no establece en el POT zonas específicas para su disposición, lo cual es obligatorio en un POT según la normativa nacional.

La ausencia de zonificación para la disposición de los RCD en el POT vulnera las disposiciones legales relacionadas con la gestión de residuos en proyectos urbanos, lo que puede generar problemas en la disposición final y el manejo adecuado de estos residuos.

La falta de zonificación y regulación adecuada para la disposición de los RCD puede generar problemas ambientales graves, como la contaminación del suelo y el agua, además de incumplir con la normativa nacional. Esto puede resultar en sanciones legales y afectar la sostenibilidad y la percepción pública del desarrollo urbano.

Recomendaciones:

- Incluir en el POT una zonificación específica para la disposición de los Residuos de Construcción y Demolición (RCD), asegurando que se cumpla con la normativa nacional sobre gestión de residuos.
- Establecer los requerimientos técnicos y los procedimientos de manejo de los RCD, siguiendo las directrices del Ministerio de Ambiente y las leyes relacionadas.

SUBSISTEMA DE MOVILIDAD, VÍAS Y TRANSPORTE

QUEBRADAS

El artículo 123 incluye dentro de los elementos del sistema las quebradas como base para un futuro sistema integrado de recorridos peatonales y ciclo rutas, que se considera fundamental para el mejoramiento de la movilidad de la ciudad. Sin embargo, no está claro si todas las quebradas estarán habilitadas para sistemas de movilidad, ya que no todas las quebradas tienen la capacidad o la viabilidad de albergar dichos sistemas. Además, la norma no especifica si todas las quebradas dentro de su ronda podrán ser utilizadas para construir sistemas de movilidad.

La norma genera ambigüedad al no establecer criterios claros sobre qué quebradas podrán incluirse en los sistemas de movilidad, lo que podría generar una sobrecarga en áreas ambientalmente sensibles o de difícil acceso. También se presenta un desconocimiento de las condiciones técnicas y ambientales que limitan la viabilidad de habilitar quebradas para tales usos.

Si no se ajusta el artículo, se corre el riesgo de generar expectativas incorrectas sobre la viabilidad de utilizar todas las quebradas para el desarrollo de infraestructura de movilidad, lo que podría generar conflictos sobre el uso del suelo y la protección de las áreas naturales. Además, la falta de criterios claros podría derivar en intervenciones inapropiadas que afecten la calidad ambiental y el equilibrio ecológico de las quebradas.

Recomendaciones:

- Definir y aclarar en el artículo cuáles quebradas serán consideradas para el desarrollo de sistemas de movilidad, estableciendo criterios técnicos y ambientales para su viabilidad.
- Asegurar que solo las quebradas aptas y de fácil acceso sean habilitadas para la implementación de recorridos peatonales y ciclo rutas, respetando la integridad ambiental de estas áreas.
- Eliminar cualquier ambigüedad sobre la obligación de habilitar sistemas de movilidad en todas las quebradas, dejando claro que esto solo se aplicará a aquellas viables.

PLAN DE MOVILIDAD

El artículo utiliza la terminología "planes maestros de movilidad", sin tener en cuenta que, conforme a la normativa actual, estos ya no se denominan así, sino "planes de movilidad sostenible".



Uso desactualizado de la terminología normativa que puede generar confusión y dificultades en la implementación de la normativa, ya que no refleja la realidad de las políticas actuales de movilidad.

El uso de terminología desactualizada puede generar confusión a la hora de implementar políticas de movilidad, además de no estar alineado con la legislación actual. Esto puede generar problemas en la ejecución de proyectos, retrasos administrativos y dificultades para acceder a recursos destinados a planes de movilidad sostenible.

Recomendaciones:

- Actualizar el término "plan maestro de movilidad" por "plan de movilidad sostenible" en todo el POT, conforme a lo establecido por las normas vigentes.
- Asegurar que el POT esté alineado con los planes de movilidad sostenible que cumplen con las normativas nacionales e internacionales en materia de sostenibilidad y accesibilidad.

TRAZADO DEL SUBSISTEMA VIAL

Contradicción entre los artículos que otorgan facultades para ajustar el trazado del subsistema vial a la Secretaría de Planeación (art. 218) y al Comité Técnico de Ordenamiento.

Confusión normativa sobre quién tiene la competencia para modificar los trazados, generando posibles actos administrativos contradictorios e inseguridad jurídica.

Proyectos de urbanización podrían detenerse por incertidumbre normativa; posibles demandas contra el municipio por actuaciones contradictorias o improcedentes.

Recomendaciones:

- Emitir una circular aclaratoria donde se establezca que únicamente la Secretaría de Planeación, mediante acto administrativo, podrá realizar ajustes a los trazados del subsistema vial, siempre justificados técnica y jurídicamente.
- Revisar la estructura orgánica municipal para garantizar que las competencias estén alineadas con la Ley 388 de 1997 y el Decreto 1077 de 2015.
- Modificar los artículos para eliminar contradicciones y definir funciones específicas.

MALLA VIAL

Incoherencias en el artículo que obliga a garantizar la continuidad de la malla vial secundaria y su conexión con la malla vial local sin atender las condiciones técnicas, topográficas o ambientales.

Falta de claridad en los criterios que justifican modificaciones al trazado de la malla vial secundaria, dejando abierta la interpretación subjetiva.

Proyectos de urbanización podrían quedar incompletos o mal conectados, afectando la movilidad y la calidad de vida.

Recomendaciones:

- Establecer un procedimiento técnico detallado para justificar modificaciones al trazado vial por razones topográficas, geotécnicas o ambientales.

- Asegurar que dichas modificaciones se fundamenten en estudios técnicos realizados por expertos.
- Incorporar una cláusula que garantice que los ajustes sean acordes a los principios del POT y los lineamientos de desarrollo urbano sostenible.

CARGAS LOCALES

El artículo 219 establece que todas las vías del sistema vial deben ser cedidas al municipio a título gratuito, lo cual vulnera el principio de reparto equitativo de cargas y beneficios consagrado en la Ley 388 de 1997 y el Decreto 1077 de 2015.

Contradicción con el marco normativo nacional que regula el reparto de cargas y beneficios, generando una carga desproporcionada sobre los propietarios de suelo.

Desincentivo a proyectos de urbanización por cargas desproporcionadas para los propietarios; paralización del desarrollo vial y urbano por falta de financiación para vías de mayor jerarquía.

Recomendaciones:

- Modificar el artículo para establecer que solo las vías locales deben ser cedidas gratuitamente, de conformidad con la Ley 388 de 1997.
- Incluir mecanismos de financiación (valorización, participación en plusvalía, etc.) para vías de mayor jerarquía, conforme a lo estipulado en el Decreto 1077 de 2015.
- Garantizar la equidad en la distribución de cargas y beneficios, evitando que los propietarios soporten cargas desproporcionadas.

Las "vías obligadas" del sistema vial deben construirse y cederse sin distinguir su jerarquía ni respetar el principio de proporcionalidad en las cargas.

Imposición de obligaciones que exceden las competencias del municipio y vulneran los derechos de los propietarios, además de posibles contradicciones con los principios de equidad y legalidad establecidos en la Ley 388 y la Constitución.

Incremento en la conflictividad legal; desaceleración del desarrollo urbano debido a la sobrecarga a propietarios, falta de infraestructura vial estratégica y posible desarticulación del sistema vial.

Recomendaciones:

- Ajustar el artículo para diferenciar claramente las obligaciones de cesión según la jerarquía vial (locales vs. arteriales, intermedias o secundarias).
- Incorporar criterios de proporcionalidad y mecanismos de compensación económica para las vías de mayor jerarquía.
- Actualizar el POT para cumplir con el marco normativo nacional, especialmente los artículos 2 y 37 de la Ley 388 y el Decreto 1077 de 2015.
- Establecer claramente las cargas generales y específicas en los procesos de planificación y urbanización.

ESTUDIOS DE TRÁNSITO



El artículo 226 exige estudios de tránsito para proyectos de más de 1.000 m² como requisito previo a la aprobación de las licencias, pero esta obligación no está respaldada por normas nacionales y podría vulnerar el decreto antirámites.

Falta de sustento normativo que podría vulnerar el principio de legalidad y generar inseguridad jurídica. Exigir requisitos adicionales no contemplados en el Decreto 1077 de 2015 podría derivar en demandas o nulidades de actos administrativos.

Posibles retrasos y nulidades en proyectos de urbanización y construcción debido a requisitos improcedentes; conflicto entre desarrolladores y autoridades locales; desincentivo a la inversión en el territorio.

Recomendaciones:

- Eliminar el requisito como condición previa para la aprobación de licencias, ya que no está sustentado en normativa nacional.
- Reformular el artículo para establecer los estudios de tránsito como una herramienta para mitigar impactos en etapas posteriores del proceso, respetando las competencias municipales y el marco legal vigente.
- Alinear el artículo con el Decreto 1077 de 2015 y la Ley 388 de 1997.

DERECHOS ADQUIRIDOS

El artículo 227 permite conservar estructuras viales en áreas con planteamientos urbanísticos aprobados, pero condiciona su validez a que no afecten las proyecciones viales del POT, lo cual podría vulnerar derechos adquiridos mediante licencias de urbanismo.

Contradicción con los derechos adquiridos establecidos en el Decreto 1077 de 2015. La limitación de los planteamientos urbanísticos aprobados podría generar inseguridad jurídica y conflictos legales con los propietarios y desarrolladores.

Paralización de proyectos en áreas con licencias aprobadas; incremento de conflictos legales entre propietarios y el municipio; posible desarticulación de los planteamientos urbanísticos previamente aprobados, afectando el ordenamiento territorial.

Recomendaciones:

- Modificar el artículo para respetar plenamente los derechos adquiridos mediante licencias de urbanismo, garantizando su aplicación conforme al Decreto 1077 de 2015.
- Establecer procedimientos claros para casos donde las proyecciones viales del POT entren en conflicto con planteamientos urbanísticos previamente aprobados, priorizando la negociación o compensación cuando corresponda.
- Garantizar que cualquier intervención en zonas aprobadas esté fundamentada en estudios técnicos y jurídicos sólidos.

CARGAS VIALES

El artículo 2.2.4.1.5.2 establece que las cargas de infraestructura vial principal deben distribuirse entre los propietarios de toda el área beneficiaria, pero algunos artículos del POT no respetan este principio al exigir cesiones gratuitas para todas las vías.

Contradicción entre el marco normativo nacional (Decreto 1077 de 2015, Ley 388 de 1997) y el POT local, lo cual vulnera el principio de reparto equitativo de cargas y beneficios, generando cargas desproporcionadas sobre los propietarios.

Desarrollo vial lento o inexistente en áreas clave debido a la falta de financiación; conflicto con propietarios que podrían judicializar las decisiones municipales; desincentivo a la inversión privada en proyectos de urbanización.

Recomendaciones:

- Modificar los artículos del POT que exigen cesiones gratuitas de vías de mayor jerarquía, ajustándolos al marco normativo nacional.
- Incorporar mecanismos como valorización, participación en plusvalía o impuestos para financiar la infraestructura vial principal, asegurando una distribución equitativa.
- Establecer claramente en el POT las vías locales que deben ser cedidas gratuitamente y las vías de mayor jerarquía que serán financiadas por la administración municipal.

IMPLEMENTACIÓN DE ESTACIONES DE RECARGA ELÉCTRICA

El artículo 243, literal B, permite ubicar estaciones de recarga de vehículos eléctricos en las franjas de paisajismo y calidad urbana de las calles, pero estas franjas no están identificadas en las secciones viales o de los andenes del POT.

Falta de precisión y claridad normativa al no identificar las franjas mencionadas en los planos o documentos del POT. Esto puede generar incertidumbre en la localización de estas infraestructuras y dificultades en su implementación.

Dificultades en la implementación de estaciones de recarga eléctrica; retrasos en la transición hacia una movilidad sostenible; conflictos entre desarrolladores y autoridades locales por falta de claridad en las normas.

Recomendaciones:

- Actualizar los documentos técnicos y gráficos del POT, incluyendo las secciones viales y andenes con las franjas de paisajismo y calidad urbana claramente identificadas.
- Incorporar un anexo técnico en el POT que defina las características y ubicación de estas franjas, asegurando su alineación con los objetivos de desarrollo sostenible y de movilidad eléctrica.
- Capacitar a las autoridades locales en la interpretación y aplicación de estas disposiciones.

SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO Y SISTEMA DE SERVICIOS PÚBLICOS

AFFECTACIÓN

En el artículo 245, se incluyen proyectos de espacio público sin verificar si las áreas están afectadas de conformidad con el artículo 37 de la Ley 9 de 1989. Si no se hace esta verificación, se vulneraría el derecho de propiedad garantizado por la Constitución y la jurisprudencia.



Potencial vulneración del núcleo esencial del derecho de propiedad al no respetar los procedimientos legales para la afectación de terrenos privados destinados a espacio público. Esto podría derivar en conflictos legales y demandas contra el municipio.

Retrasos en la implementación de proyectos de espacio público; conflictos con propietarios que podrían judicializar las actuaciones municipales; pérdida de legitimidad del POT como instrumento de planificación.

Recomendaciones:

- Realizar un análisis técnico y jurídico de las áreas propuestas para los proyectos de espacio público, verificando si cumplen con los requisitos de afectación de terrenos establecidos en el artículo 37 de la Ley 9 de 1989.
- Si no han sido afectadas o expropiadas legalmente, establecer normas transitorias que permitan su uso bajo acuerdos o concesiones, respetando el derecho de propiedad.
- Modificar el artículo para garantizar que los procedimientos de afectación y expropiación cumplan con las disposiciones legales vigentes.

La falta de afectación legal de terrenos destinados a espacio público podría impedir su aprovechamiento o provocar conflictos con los propietarios

Ausencia de un mecanismo claro y legalmente respaldado para la implementación de proyectos de espacio público en terrenos privados, afectando la planificación territorial y el uso eficiente del suelo urbano.

Paralización de proyectos de espacio público; incremento de litigios con propietarios; pérdida de espacio público potencial para el desarrollo urbano sostenible.

Recomendaciones:

- Incorporar en el POT un cronograma y procedimiento claro para la afectación o expropiación de los terrenos destinados a proyectos de espacio público.
- Diseñar mecanismos de compensación económica o participación en plusvalía para los propietarios de terrenos afectados.
- Garantizar que las normas del POT respeten el principio de proporcionalidad y los derechos fundamentales establecidos por la Corte Constitucional, en especial el derecho de propiedad y su utilidad económica.

EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS

El artículo 248, numeral 1, literal B, permite localizar equipamientos colectivos en cualquier zona, pero limita la ubicación de infraestructura de servicios públicos, lo cual contradice su carácter esencial para garantizar derechos fundamentales como el acceso a servicios básicos.

Contradicción normativa y falta de coherencia en la priorización de infraestructuras esenciales. La exclusión de zonas industriales y la limitación en la ubicación de servicios públicos puede afectar la prestación adecuada de estos servicios, vulnerando derechos fundamentales como el acceso al agua, energía y saneamiento básico, componentes del derecho a la vivienda digna.



Limitaciones en la prestación de servicios públicos en áreas urbanas e industriales; desaceleración del crecimiento urbano y económico; conflictos entre las necesidades de servicios y las restricciones normativas del POT.

Recomendaciones:

- Modificar el artículo para priorizar la infraestructura de servicios públicos como parte esencial de los equipamientos colectivos, permitiendo su ubicación en cualquier zona, salvo las prohibiciones expresas de normas superiores.
- Revisar y armonizar la normativa con los principios de acceso universal a servicios públicos básicos.
- Incorporar criterios técnicos claros para la ubicación de infraestructuras en zonas industriales, considerando la compatibilidad con el uso del suelo y los riesgos asociados.

COMITÉ TÉCNICO DE ORDENAMIENTO

El artículo 149 delega la validación de las normas temporales para elementos de amoblamiento urbano al Comité Técnico de Ordenamiento, pero no es clara la creación jurídica de este comité ni la definición de sus competencias, las cuales, según la normativa vigente, corresponderían principalmente a la Secretaría de Planeación. Además, no se especifica cómo este comité, conformado por 11 entidades y encabezado por el alcalde, tomará decisiones de manera eficiente. Esto plantea dudas sobre su funcionamiento y su alineación con las normas de la función pública y la estructura administrativa del municipio.

La ausencia de una definición clara respecto a la creación jurídica del Comité Técnico y la delimitación precisa de sus competencias puede generar incertidumbre en torno a su legitimidad institucional y a su capacidad para adoptar decisiones de manera eficaz. Adicionalmente, la conformación de un comité con una participación tan amplia podría representar desafíos operativos en términos de coordinación interinstitucional y eventuales duplicidades en las funciones, en particular con la Secretaría de Planeación.

La falta de precisión en cuanto a la integración y atribuciones del Comité podría dar lugar a situaciones de ambigüedad administrativa, afectando la eficiencia en los procesos decisarios y propiciando conflictos entre las entidades involucradas. Ello podría incidir en la ejecución oportuna de los proyectos urbanos tanto públicos como privados y en la correcta implementación de disposiciones de carácter transitorio. Asimismo, existe el riesgo de que se presenten cuestionamientos jurídicos frente a las decisiones adoptadas, en caso de que estas no se ajusten a las disposiciones legales vigentes en materia de función pública.

Recomendaciones:

- Definir legalmente la creación del Comité Técnico de Ordenamiento, asegurando que su estructura y funciones sean claras y alineadas con las competencias de la Secretaría de Planeación y otras entidades del municipio.
- Clarificar las competencias del Comité para evitar duplicidad con las responsabilidades de otras entidades, en especial la Secretaría de Planeación.
- Reestructurar la conformación del Comité si es necesario, limitando su número de miembros y estableciendo un sistema de toma de decisiones eficiente, que permita un proceso ágil y claro.

PLAN MAESTRO DE ESPACIO PÚBLICO (PMEP)

En el numeral 2 del artículo 152 se menciona la formulación y adopción de la segunda fase del Plan Maestro de Espacio Público (PMEP), pero no se aclara cuál es la primera fase ni si esta fue expedida en un decreto. Además, se debe verificar si dicho decreto está vigente, dado que el artículo 482 del Acuerdo 014 de 2000 y otras normativas posteriores derogaron explícitamente el POT anterior, así como sus disposiciones complementarias, con algunas excepciones que se incluyen en el régimen de transición.

La falta de claridad sobre cuál es la primera fase del PMEP y la vigencia de las normativas y decretos relacionados puede generar incertidumbre jurídica. Esta omisión puede dificultar la implementación efectiva de la segunda fase, si no se establece de manera precisa el marco legal aplicable.

Si no se aclara la situación sobre la primera fase y la vigencia de las normativas relacionadas, pueden surgir conflictos legales sobre la validez de la segunda fase del PMEP, lo que retrasaría o pondría en riesgo su adopción. Además, podría haber incertidumbre administrativa y dificultades para la ejecución de proyectos vinculados al espacio público.

Recomendaciones: Clarificar en el artículo cuál es la primera fase del PMEP y establecer si fue adoptada por decreto vigente

En el literal f, el artículo 152 otorga la competencia de determinar el indicador deseado de espacio público en relación con la ciudad de 15 minutos al Plan Maestro, sin embargo, este instrumento no puede modificar disposiciones del POT, y tanto la línea base, como la meta y el indicador deben estar establecidos en la formulación del POT con base en el diagnóstico y las disposiciones de obligaciones urbanísticas.

El PMEP no puede modificar lo dispuesto en el POT, ya que este último es el documento rector. El indicador de espacio público debe ser establecido en el POT y no puede ser determinado unilateralmente por el PMEP. Esto podría generar discrepancias y conflictos entre los dos documentos.

Si el PMEP intenta modificar los indicadores del POT, podría generar incoherencia en la planificación y en la implementación de proyectos de espacio público, afectando la coherencia del desarrollo urbano y generando confusión normativa. Además, el desajuste entre el PMEP y el POT podría resultar en problemas de cumplimiento legal y sostenibilidad de los proyectos de espacio público.

Recomendaciones:

- Reforzar en el artículo que el indicador de espacio público debe ser parte integral del POT y no puede ser modificado por el PMEP.
- Establecer que el PMEP debe trabajar dentro del marco y los límites establecidos en el POT, utilizando los datos y las disposiciones ya incluidas en el diagnóstico del POT.
- El indicador debe ser formulado de acuerdo con el POT y no modificarlo, respetando el proceso de planificación urbana en curso.

SISTEMA DE PATRIMONIO CULTURAL

IDENTIFICACIÓN Y NIVEL DE CONSERVACIÓN DE LOS BIC

Identificación y nivel de conservación de los BIC: No se identifican claramente los BIC ni se especifica su nivel de conservación o categoría, ni dónde se encuentra el inventario y la ficha de valoración que justifique las limitaciones al derecho de propiedad.

La falta de inventario y de ficha de valoración impide justificar técnicamente la limitación al derecho de propiedad sobre los BIC, lo que puede generar confusión y contingencias jurídicas al no tener soporte adecuado para las decisiones sobre la intervención de estos bienes.

Sin un inventario claro y un sistema de clasificación de los BIC, se corre el riesgo de afectar derechos de propiedad sin fundamento técnico adecuado, lo que podría dar lugar a litigios y problemas legales. Además, sin una ficha de valoración, la gestión patrimonial podría ser imprecisa y desordenada, afectando la conservación de los bienes.

Recomendaciones: Se debe desarrollar y publicar un inventario detallado de los BIC, con fichas de valoración que expliquen los criterios utilizados para establecer el nivel de conservación y la categoría de cada bien, así como los actos administrativos de declaratoria.

DELIMITACIÓN

Sectores de Valor Patrimonial: En el artículo 198, se menciona que los sectores de valor patrimonial deben ser identificados y delimitados en el desarrollo de las fichas normativas de las unidades de planeamiento correspondientes, pero no se indica el mapa o las áreas específicas de dichos sectores.

La falta de mapas o identificación clara de los sectores de valor patrimonial en el documento normativo puede generar problemas a la hora de definir y proteger esos sectores, ya que no se sabe exactamente dónde se encuentran y qué áreas están bajo protección.

La falta de delimitación precisa de los sectores patrimoniales podría dar lugar a confusión en la aplicación de la normativa, lo que resultaría en descuido de los sectores de valor patrimonial y en intervenciones inapropiadas que afecten el patrimonio cultural de la ciudad.

Recomendaciones: Desarrollar y publicar los mapas correspondientes con la delimitación precisa de los sectores de valor patrimonial y asegurarse de que esas delimitaciones estén reflejadas en las fichas normativas del Plan de Ordenamiento Territorial (POT).

ALTURA MÁXIMA PERMITIDA

Altura de las Edificaciones en Sectores de Valor Patrimonial: No se especifica de forma clara cuál es la altura máxima de las edificaciones en los sectores de valor patrimonial, ni se menciona qué sectores están sujetos a estas restricciones de altura.

La falta de claridad sobre las alturas permitidas en los sectores de valor patrimonial puede generar desarrollos que no respeten la escala o carácter del área protegida, afectando la identidad patrimonial del sector.



Sin la regulación precisa sobre la altura de las edificaciones, los desarrollos pueden alterar la estética o el valor histórico de los sectores patrimoniales, lo que puede generar una pérdida de valor cultural y afectar la conservación del patrimonio.

Recomendaciones: Definir explícitamente en la norma las alturas máximas permitidas en los sectores patrimoniales, identificando claramente los sectores donde estas restricciones son aplicables, y reflejarlo en los planos y documentos normativos.

PRESERVACIÓN DEL TRAZADO URBANO

Preservación del trazado urbano en sectores de valor patrimonial: En cuanto a los sectores de valor patrimonial establecidos por el trazado urbano, no se menciona cómo se garantizará la preservación de este trazado ni de la arborización existente.

La falta de medidas claras para preservar el trazado urbano original y la arborización existente podría resultar en modificaciones no deseadas del espacio público histórico, alterando la percepción y el valor cultural del lugar.

Sin las disposiciones claras para la preservación del trazado urbano, se podrían realizar intervenciones que modifiquen el carácter histórico del sector, reduciendo su valor patrimonial y afectando negativamente su conservación a largo plazo.

Recomendaciones: Incluir disposiciones claras en la norma que aseguren la preservación del trazado urbano y la arborización en los sectores de valor patrimonial, especificando cómo se debe manejar esta preservación en el Plan de Protección Patrimonial.

DECLARATORIA DE BIC

Se evidencia una posible omisión respecto de la normativa aplicable contenida en la Ley 1185 de 2008 y el Decreto 1080 de 2015, particularmente en lo relacionado con la declaratoria de Bienes de Interés Cultural (BIC) y las competencias definidas a partir del artículo 76 y siguientes del mencionado decreto. El articulado no proporciona claridad sobre la categoría de los BIC (nacional, departamental o municipal), ni sobre la autoridad competente para su gestión y manejo. Asimismo, no se hace referencia a los Planes Especiales de Manejo y Protección (PEMP), los cuales constituyen el principal instrumento de planificación y gestión de los Bienes de Interés Cultural (BIC) conforme al marco normativo vigente.

Falta de claridad en la categorización de los BIC y en la competencia para su manejo según la Ley 1185 de 2008 y el Decreto 1080 de 2015. Esto puede llevar a interpretaciones erróneas y decisiones incorrectas en la gestión y conservación de inmuebles de valor cultural.

Si no se ajusta, se podría permitir la toma de decisiones incorrectas que afecten la conservación y protección de inmuebles con valor cultural. Esto podría derivar en intervenciones inapropiadas, pérdida de integridad histórica y legal, y conflictos entre autoridades competentes, afectando la planificación urbana y la conservación del patrimonio.

Recomendaciones:

- Establecer claramente las categorías de BIC (nacional, departamental o municipal) y definir quiénes tienen la competencia para su manejo según la Ley 1185 de 2008 y el Decreto 1080 de 2015.

- Incluir una referencia expresa a los Planes Especiales de Manejo y Protección (PEMP) como instrumentos de planeación específicos para estos inmuebles, según la normativa nacional de patrimonio.
- Asegurar que la competencia para aprobar intervenciones en BIC recaiga en los órganos competentes, como los concejos de patrimonio departamental para BIC municipales y el Ministerio de Cultura para BIC nacionales.

COMPETENCIA

Se identifican inconsistencias en la redacción relativa al carácter transitorio del acuerdo, así como una falta de claridad respecto a la autoridad competente para la gestión de los Bienes de Interés Cultural (BIC). La ausencia de articulación con la normativa nacional en materia de patrimonio cultural podría derivar en una limitada coordinación interinstitucional y en la adopción de decisiones que no se encuentren debidamente alineadas con el marco legal vigente, lo cual afecta la integridad y sostenibilidad de dichos bienes.

Se establece un párrafo en el artículo 81, pero no existen normas de patrimonio en este acuerdo, por lo que no es claro cuál es la transitoriedad. No se tiene en cuenta que la competencia de patrimonio recae en los concejos de patrimonio departamental si son BIC municipales, según la Ley 1185 de 2008 y el Decreto 1080 de 2015, y no en planeación. Si son BIC nacionales, la competencia para aprobar intervenciones es del Ministerio de Cultura.

La falta de claridad en la competencia puede llevar a duplicación de esfuerzos, conflictos entre autoridades y decisiones descoordinadas que afecten la conservación y manejo adecuado de BIC. Esto también puede generar inseguridad jurídica y problemas en la implementación de proyectos urbanísticos que involucren inmuebles de valor cultural.

Recomendaciones:

- Clarificar en el párrafo del artículo 81 que la competencia de patrimonio recae en los concejos de patrimonio departamental si se trata de BIC municipales, según la Ley 1185 de 2008 y el Decreto 1080 de 2015.
- Definir claramente las competencias del Ministerio de Cultura en la gestión de BIC nacionales y asegurar que estas no se superpongan con las competencias de otros órganos.

SISTEMA FÍSICO ESPACIAL Y LINEAMIENTOS PARA EL SUBSISTEMA DE MOVILIDAD Y VIAL

SUBSISTEMA DE EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS

EQUIPAMIENTOS EN SUELO DE EXPANSIÓN URBANA

El artículo permite construir equipamientos en suelo de expansión urbana, pero no exige que este esté previamente incorporado como suelo urbano, lo cual vulnera el Decreto 1077 de 2015, que establece el uso agrícola o forestal de los suelos de expansión mientras no se incorpore.

Falta de alineación con las normas nacionales, generando riesgo de actuaciones irregulares y pérdida de seguridad jurídica. La construcción en suelos no incorporados como urbanos afecta el ordenamiento territorial y podría incentivar el crecimiento urbano desordenado.

Crecimiento desordenado en áreas de expansión; conflictos legales y administrativos por construcciones en suelos con usos indebidos; afectación de la planeación estratégica del territorio.

Recomendaciones:

- Modificar el artículo para exigir que los equipamientos en suelos de expansión urbana solo puedan construirse una vez que el suelo haya sido incorporado al suelo urbano mediante un plan parcial aprobado y ejecutado, conforme al Decreto 1077 de 2015.
- Establecer lineamientos claros sobre el proceso de incorporación y las condiciones de urbanismo necesarias.
- Fortalecer los mecanismos de control y supervisión para evitar desarrollos irregulares en suelos de expansión urbana.

ÁREAS DE CESIÓN Y OBLIGACIONES URBANÍSTICAS PARA EL SUELO URBANO Y DE EXPANSIÓN URBANA

El artículo 250 no es claro en cuanto a las obligaciones urbanísticas relacionadas con cesión de suelo, ni establece adecuadamente los casos en los que se puede aceptar compensación en dinero, lo que puede generar urbanizaciones sin espacio público, afectando la calidad de vida urbana.

Falta de técnica normativa que puede permitir interpretaciones ambiguas y desvirtuar las obligaciones urbanísticas establecidas por la Ley 388 de 1997 y el Decreto 1077 de 2015. Urbanizaciones sin cesiones adecuadas afectan la calidad de vida, el acceso al espacio público y el cumplimiento de los fines del ordenamiento territorial.

Desarrollo urbano desequilibrado, con insuficiente espacio público; deterioro de la calidad de vida de los habitantes; incumplimiento de los fines del ordenamiento territorial; potencial incremento de litigios por vulneración de derechos constitucionales y legales.

Recomendaciones:

- Reformular el artículo 250 para aclarar las obligaciones urbanísticas de cesión de suelo, asegurando que estas se apliquen conforme a lo dispuesto en el artículo 37 de la Ley 388 de 1997.
- Incluir explícitamente las condiciones para aceptar compensación en dinero, según lo establecido en el artículo 2.2.6.1.4.5 del Decreto 1077 de 2015.
- Garantizar mecanismos de supervisión que impidan urbanizaciones sin espacio público adecuado.
- Articular estas disposiciones con el principio de mejoramiento de calidad de vida consagrado en el artículo 334 de la Constitución Nacional.

En el artículo 250, se establecen obligaciones urbanísticas sin vincularlas claramente a beneficios, lo que contradice el principio de reparto equitativo de cargas y beneficios. Además, se permite la compensación monetaria para suelos urbanos consolidados, pero no queda claro cómo se garantiza que esta no genere déficit de espacio público y equipamientos.

Falta de equilibrio entre cargas y beneficios urbanísticos. La compensación en dinero sin mecanismos claros para garantizar el cumplimiento de las metas de espacio público y

equipamientos puede desvirtuar los objetivos del ordenamiento territorial y afectar la calidad de vida.

Déficit de espacio público y equipamientos en sectores urbanos consolidados; disminución de la calidad de vida urbana; conflictos legales por vulneración del principio de equidad de cargas y beneficios.

Recomendaciones:

- Revisar el artículo 250 para asegurar que las obligaciones urbanísticas estén directamente vinculadas a beneficios urbanísticos claros, en línea con el principio de equidad de cargas y beneficios consagrado en la Ley 388 de 1997.
- Establecer mecanismos para garantizar que las compensaciones monetarias se traduzcan en espacio público y equipamientos colectivos equivalentes, evitando déficits.
- Definir criterios específicos para determinar las compensaciones y supervisar su aplicación mediante un sistema transparente de gestión de recursos y ejecución de proyectos.

CESIONES PARA VIS

El artículo 251 aplica las mismas obligaciones de cesión para suelos en desarrollo y renovación urbana, ignorando el valor diferencial del suelo en contextos consolidados, lo que puede hacer inviable la renovación urbana y obstaculizar la construcción de vivienda de interés social (VIS).

Vulneración del artículo 15 de la Ley 388 de 1997, que requiere que las cesiones para VIS sean acordes con las condiciones de precio del suelo. La falta de diferenciación en las obligaciones entre suelos en desarrollo y en renovación puede desalentar los proyectos de renovación urbana, afectando uno de sus principales objetivos: la promoción de VIS en zonas estratégicas.

Paralización de proyectos de renovación urbana; imposibilidad de construir VIS en zonas consolidadas; profundización de problemas de deterioro urbano y exclusión social.

Recomendaciones:

- Modificar el artículo 251 para diferenciar claramente las obligaciones urbanísticas según el tipo de suelo, estableciendo condiciones favorables para la renovación urbana y la construcción de VIS.
- Ajustar las cesiones en proyectos de renovación urbana con base en estudios técnicos sobre la viabilidad económica y social del proyecto.
- Garantizar que los requisitos normativos no desincentiven la construcción de VIS, en coherencia con el párrafo del artículo 15 de la Ley 388 de 1997.

INDICADOR DE HABITABILIDAD

El indicador de habitabilidad establecido en el POT (3.3 habitantes por unidad de vivienda) no está alineado con el estándar oficial del DANE (3.2 habitantes por unidad).

Error técnico en el cálculo de indicadores demográficos, lo que puede afectar la planeación de servicios públicos, equipamientos y espacios públicos, basados en proyecciones incorrectas.

Planificación inexacta de servicios públicos y equipamientos, con posibles déficits o sobreofertas en ciertos sectores; desajustes en las metas de desarrollo urbano.

Recomendaciones:

- Ajustar el indicador de habitabilidad en el POT para alinearlo con los estándares del DANE (3.2 habitantes por unidad de vivienda).
- Actualizar los cálculos asociados a la planificación urbana, incluyendo la provisión de servicios y equipamientos, con base en el indicador corregido.
- Establecer un mecanismo de revisión y actualización periódica de indicadores para garantizar su consistencia con las fuentes oficiales.

CESIONES ADICIONALES PARA USOS SUBURBANOS

El literal E del numeral 2 del artículo 253 menciona cesiones adicionales para usos suburbanos en el título de componente urbano, lo que denota desorganización normativa.

Falta de coherencia y estructura en el POT, lo que genera confusión en la interpretación y aplicación de las normas.

Confusión en la aplicación de las normas, dificultando la gestión y aprobación de proyectos; riesgo de decisiones arbitrarias debido a la falta de claridad normativa; pérdida de confianza en la institucionalidad del POT.

Recomendaciones:

- Reestructurar el artículo 253 para garantizar que las disposiciones relacionadas con usos suburbanos se incluyan en la sección correspondiente al componente suburbano, y no en el componente urbano.
- Revisar la redacción y ubicación de todos los artículos del POT para asegurar una estructura lógica y coherente que facilite su interpretación y aplicación.
- Implementar un control de calidad normativa para evitar incoherencias similares en futuras revisiones del POT.

PROCEDIMIENTOS DE ENTREGA MATERIAL DE ÁREAS DE CESIÓN

En el párrafo del artículo 254 se establece un plazo de 6 meses para reglamentar los procedimientos de entrega material de áreas de cesión, sin aclarar qué norma se aplica mientras tanto.

Genera incertidumbre jurídica al no establecerse un procedimiento vigente para la entrega material de áreas de cesión durante el tiempo en que se reglamente el proceso. Esto podría dar lugar a incumplimientos por parte del municipio, con posibles demandas y efectos legales adversos.

Paralización de proyectos urbanísticos debido a la imposibilidad de cumplir las obligaciones de cesión; incremento en el riesgo de demandas por incumplimientos atribuibles al municipio; afectación de la confianza en la institucionalidad.

Recomendaciones:

- Aclarar en el POT cuál será la norma vigente para el proceso de entrega material de áreas de cesión mientras se expide la reglamentación mencionada en el artículo 254.
- Establecer en la reglamentación un procedimiento claro, con tiempos definidos y responsabilidades asignadas para evitar demoras y conflictos administrativos.
- Garantizar la coherencia de la reglamentación con la normativa nacional, como el Decreto 1077 de 2015 y la Ley 388 de 1997.

COMPENSACIONES DE ÁREAS DE CESIÓN

El artículo 255 permite compensaciones de áreas de cesión en otros inmuebles o en dinero, pero no hay reglamentación que respalde su aplicación, y se menciona un subcomité de ordenamiento territorial sin definir su existencia, funciones o composición.

Vacíos normativos en la reglamentación de las compensaciones y falta de claridad sobre la autoridad encargada, lo que puede generar retrasos en las decisiones, conflictos administrativos y posibles demandas.

Confusión e inseguridad jurídica para los promotores de proyectos; riesgos de decisiones arbitrarias por falta de regulación; pérdida de oportunidades para optimizar recursos para la creación de espacio público y equipamientos.

Recomendaciones:

- Reglamentar de manera urgente las condiciones y procedimientos para aplicar compensaciones de áreas de cesión en inmuebles o dinero, alineándose con las disposiciones nacionales, como el artículo 37 de la Ley 388 de 1997 y el Decreto 1077 de 2015.
- Incluir en el POT la creación formal del subcomité de ordenamiento territorial, definiendo su estructura, funciones, miembros y mecanismos de actuación.
- Diseñar un sistema de seguimiento transparente para el uso de las compensaciones.

LIMITACIÓN PRÁCTICA PARA LA ENTREGA DE ÁREAS DE CESIÓN

El artículo 257 establece un mapa de zonas receptoras para la compensación de áreas de cesión, pero no señala si es posible subdividir predios en esas zonas para cumplir con las obligaciones de cesión.

Limitación práctica para la entrega de áreas de cesión en los predios señalados como zonas receptoras, lo que puede dificultar el cumplimiento de las obligaciones urbanísticas y generar conflictos legales y administrativos.

Dificultad en la entrega de áreas de cesión, retrasos en la ejecución de proyectos urbanísticos y posible subutilización de las zonas receptoras, afectando la provisión de espacio público y equipamientos en el municipio.

Recomendaciones:

- Incorporar en el POT una norma explícita que permita la subdivisión de predios en las zonas receptoras definidas en el mapa, en coherencia con las disposiciones legales y los objetivos de planeación.

- Establecer directrices técnicas para garantizar que las áreas de cesión cumplan con los estándares de calidad y ubicación requeridos para el espacio público y equipamientos colectivos.
- Asegurar que las zonas receptoras no queden subutilizadas y que su definición sea consistente con el modelo de ocupación territorial.

IMPRECISIONES EN LA LIQUIDACIÓN DE OBLIGACIONES URBANÍSTICAS

El artículo 259 utiliza una fórmula para calcular las obligaciones urbanísticas residenciales, pero la variable D.EP (Déficit de Espacio Público) carece de respaldo técnico y no se establece un procedimiento para calcularla

Inconsistencias técnicas y ausencia de procedimientos claros para el cálculo de las obligaciones urbanísticas, lo que puede generar inseguridad jurídica, errores en las liquidaciones y dificultades en la aplicación del POT.

Imprecisiones en la liquidación de obligaciones urbanísticas; riesgo de conflictos legales y administrativos por errores en los cálculos; desincentivo para la inversión en proyectos residenciales debido a la inseguridad normativa.

Recomendaciones:

- Definir de manera técnica y transparente cómo se calcula el D.EP (Déficit de Espacio Público), con base en estudios específicos y adoptándolo mediante acto administrativo.
- Incluir en el POT o en su reglamentación un procedimiento detallado para calcular y liquidar las obligaciones urbanísticas, asegurando su coherencia con los principios de equidad y proporcionalidad.
- Capacitar a los funcionarios encargados de aplicar la fórmula para garantizar su correcta interpretación y uso.

PROCEDIMIENTOS DE LIQUIDACIÓN

El artículo 261 no establece plazos para los procesos de liquidación ni mecanismos claros para la creación de instrumentos de recaudo y administración, lo que genera vacíos en la implementación del POT

Falta de claridad en los tiempos y procedimientos de liquidación y recaudo, lo que puede causar retrasos en la gestión de recursos, afectando la financiación y ejecución de proyectos de espacio público y equipamientos.

Retrasos en la financiación de proyectos de espacio público y equipamientos; acumulación de conflictos legales y administrativos por incumplimientos; aumento de la percepción de ineficiencia institucional en la gestión del POT.

Recomendaciones:

- Incluir plazos específicos en el POT para los procesos de liquidación de obligaciones urbanísticas, definiendo etapas y responsables.
- Crear mecanismos de recaudo y administración de recursos en el menor tiempo posible, regulando su operación a través de una resolución o acto administrativo.

- Establecer en el POT la posibilidad de suspender términos mientras se realizan los procesos de liquidación, para evitar incumplimientos por parte de los actores involucrados.

VIVIENDA Y HÁBITAT

OBLIGACIÓN DE DESTINAR SUELO PARA VIP

El artículo 264 numeral 1 vulnera el Decreto 1077 de 2015, ya que el porcentaje de suelo destinado para Vivienda de Interés Prioritario (VIP) aplica a todas las actuaciones de urbanización residencial, independientemente de si requieren o no plan parcial. Además, se menciona un Banco Inmobiliario Distrital que debe verificarse si existe y tiene competencia en el municipio.

Contradicción normativa con el Decreto Nacional 1077 de 2015, lo que puede generar inseguridad jurídica y problemas en la implementación de las disposiciones sobre la provisión de suelo para VIP. La mención del Banco Inmobiliario Distrital podría generar confusión si no tiene competencia o existencia en el municipio.

Inseguridad jurídica para los desarrolladores urbanos; riesgo de demandas o cuestionamientos legales; incumplimiento de las obligaciones nacionales para garantizar el acceso a la vivienda de interés prioritario.

Recomendaciones:

- Modificar el artículo 264 para remitir explícitamente al Decreto 1077 de 2015 en cuanto a la obligación de destinar suelo para VIP, eliminando cualquier contradicción normativa.
- Verificar la existencia del Banco Inmobiliario Distrital y, de no existir o no ser competente en el municipio, sustituirlo por la entidad local adecuada, como una dependencia de planeación o desarrollo urbano.
- Garantizar la correcta implementación de esta disposición mediante lineamientos claros para los desarrolladores urbanos.

ÁREA CONSTRUIDA

El artículo 273 no define qué se entiende por "área construida", un concepto clave para determinar los niveles de impacto en la clasificación de usos.

Falta de precisión técnica que puede dificultar la interpretación y aplicación de las disposiciones sobre la clasificación de usos, generando conflictos administrativos y problemas en la aprobación de proyectos urbanísticos.

Interpretaciones ambiguas que podrían generar conflictos en la clasificación de usos; retrasos en la aprobación de proyectos; incertidumbre jurídica para los actores del territorio.

Recomendaciones:

- Definir el concepto de "área construida" en el glosario del POT o en el artículo 273, alineándolo con la normativa nacional (Decreto 1077 de 2015) o con estándares técnicos reconocidos.
- Establecer criterios objetivos para medir el área construida, asegurando uniformidad en su aplicación.

- Capacitar a las autoridades responsables de interpretar este concepto, para evitar inconsistencias en la clasificación de usos.

TIPOLOGÍAS DE VIVIENDA

El artículo 274 define como tipologías de vivienda a la VIS y la VIP, lo cual es incorrecto, ya que estas categorías dependen del valor de la vivienda y no de una tipología específica, según el Decreto 1077 de 2015.

Error técnico que contradice la normativa nacional, lo que puede causar confusión y dificultar la planeación adecuada de proyectos de vivienda.

Confusión en la aplicación de normativas sobre vivienda VIS y VIP; posibles errores en la planificación y regulación de proyectos habitacionales; desincentivo para el desarrollo de proyectos que incluyan VIS y VIP.

Recomendaciones:

- Modificar el artículo 274 para eliminar la referencia a VIS y VIP como tipologías de vivienda, aclarando que estas son categorías basadas en el valor de la vivienda y no en la tipología.
- Establecer las tipologías de vivienda basadas en las características físicas y funcionales (unifamiliar, multifamiliar, bifamiliar, apartaestudios, etc.).
- Asegurar la coherencia de esta disposición con el Decreto 1077 de 2015 y la normativa sobre vivienda de interés social y prioritaria.

DISTRIBUCIÓN DE CARGAS Y BENEFICIOS

El artículo 167 establece unos lineamientos de urbanismo sostenible que serán expedidos de forma posterior por acto administrativo del alcalde, pero no constituye una obligación clara, sino una posibilidad de localización de los suelos de renovación del centro. Esto podría generar una violación del principio de reparto equitativo de cargas y beneficios, ya que si se determina que en el centro solo se construirá Vivienda de Interés Social (VIS) y Vivienda de Interés Prioritario (VIP), los propietarios perderían el control sobre el tipo de desarrollo que se puede realizar en su suelo. Además, definir suelos privados para VIS y VIP vulnera el principio de neutralidad de las normas urbanísticas y el reparto de cargas y beneficios del POT.

La falta de claridad sobre si estos lineamientos son obligatorios o voluntarios puede generar confusión y afectar la viabilidad jurídica de las decisiones de urbanización y uso del suelo. El principio de reparto de cargas y beneficios debe ser respetado, y el tipo de vivienda a desarrollar en suelos privados debe ser determinado por el plan parcial de renovación urbana, garantizando la equidad entre los propietarios. Además, es necesario justificar jurídicamente y económicamente las soluciones propuestas.

Si el artículo no se ajusta, podría generar problemas de equidad en la distribución de cargas y beneficios, afectando tanto a propietarios privados como a desarrolladores. Además, el desarrollo de suelos privados como VIS/VIP podría enfrentar dificultades legales y podría poner en riesgo la viabilidad de los proyectos de renovación urbana. La falta de justificación adecuada también podría dar lugar a conflictos legales.

Recomendaciones:

- Clarificar en el artículo 167 si los lineamientos de urbanismo sostenible son una obligación o una posibilidad para la localización de suelos de renovación.
- Garantizar que el tipo de vivienda (VIS/VIP) no sea impuesto arbitrariamente, sino que sea determinado por el plan parcial de renovación urbana.
- Incluir justificación técnica y económica para las soluciones propuestas, conforme a lo estipulado en la ley 2079 de 2021.

DISPOSICIONES GENERALES SOBRE ARTICULADO Y OTROS

ARTÍCULO 176

Se encuentra mal referenciado el plano. Según la cartografía, es el DGDA-11h y no el DGDA-11G

El error de referencia del plano puede causar confusión en la interpretación y uso de la cartografía contenida en el POT, ya que puede inducir a los usuarios a utilizar un plano incorrecto, afectando el análisis territorial y el desarrollo urbano en áreas específicas.

Si no se ajusta la referencia, puede haber errores en la planificación y ejecución de proyectos urbanísticos, ya que el uso de un plano incorrecto puede llevar a zonificación equivocada, confusión en la delimitación del territorio y afectar la correcta interpretación del POT por parte de las autoridades y los ciudadanos.

Recomendaciones: Debe corregir la referencia del plano en el artículo 176, ajustándolo a la cartografía correcta (DGDA-11h), para que coincida con la cartografía oficial y el desarrollo urbano se base en información precisa.

ARTÍCULO 224 (Y SUS LITERALES)

Contradicciones en los lineamientos de medición de retiros a paramentos de construcción, específicamente en el tratamiento de modificaciones arquitectónicas y su relación con los retiros viales: 1) El uso del eje de la vía para medir los retiros y 2) la obligación de demoliciones para cumplir con las nuevas normativas de retiro.

Los literales plantean que para modificaciones arquitectónicas en edificaciones existentes, se deben realizar demoliciones para ajustarse a los retiros viales establecidos por una norma posterior, lo cual vulnera los derechos adquiridos y el principio de irretroactividad de la ley, consagrado en el artículo 58 de la Constitución Nacional.

Recomendaciones: Excepciones claras deben ser establecidas para modificaciones arquitectónicas que no impliquen aumento de área construida ni modificación de la fachada, permitiendo que estas intervenciones conserven los paramentos originales. Las normas no deben aplicar retroactivamente en casos donde ya existen derechos adquiridos.

MODIFICACIONES CON AUMENTO DE ÁREA CONSTRUIDA



En los inmuebles donde se realicen modificaciones que aumenten el área construida, se exige cumplir con los retiros viales establecidos, lo que podría resultar en exigencias excesivas para las edificaciones existentes.

El principio de irretroactividad de la norma se ve comprometido en estos casos, ya que los propietarios de inmuebles con modificaciones arquitectónicas en las que se amplía el área construida deberían ajustarse a nuevas exigencias de retiro viales. Esto podría repercutir negativamente en materia económica para los propietarios que ya han realizado una construcción bajo normativas previas.

Recomendaciones: Se debe garantizar que las modificaciones no impliquen la aplicación de normas de retiros viales retroactivamente. Para las intervenciones en edificios existentes, debe contemplarse un sistema que respete los derechos adquiridos y el reconocimiento de las normativas previas en las que se basaron las construcciones originales.

MANEJO DE LA INFORMACIÓN CARTOGRÁFICA

Limitación de la facultad de la Secretaría de Planeación para realizar precisiones cartográficas según el Decreto 019 de 2012.

El artículo restringe la autonomía otorgada por el Decreto 019 de 2012 a la Secretaría de Planeación, dificultando la actualización de cartografía en aspectos no contemplados explícitamente en los numerales.

Se limita la capacidad de respuesta ante inconsistencias cartográficas o nuevas dinámicas territoriales, generando retrasos en proyectos de infraestructura y urbanización.

Recomendaciones:

- Ampliar la facultad de la Secretaría de Planeación para incluir cualquier precisión cartográfica que contribuya al cumplimiento de los objetivos del POT, siempre bajo los lineamientos del Decreto 019 de 2012.
- Aclarar que estas precisiones deben ser actos administrativos motivados, respetando el principio de prevalencia del texto sobre el mapa.

Las precisiones no pueden modificar la delimitación de la clasificación del suelo y categorías de desarrollo restringido.

La prohibición absoluta puede impedir ajustes técnicos necesarios, incluso en casos donde la delimitación original presente errores o esté desactualizada frente a estudios recientes de riesgo o zonificación.

Las áreas podrían permanecer clasificadas de forma inadecuada, afectando tanto la protección de zonas de riesgo como la viabilidad de proyectos en zonas urbanizables.

Recomendaciones:

- Incluir una excepción que permita ajustes en la clasificación del suelo o categorías de desarrollo restringido cuando existan soportes técnicos actualizados, como estudios de amenaza y riesgo.

- Reforzar procedimientos de participación ciudadana y control técnico en estos casos para evitar arbitrariedades.

RECOMENDACIONES FINALES ANTE POSIBLES INCONSISTENCIAS EL PROCESO DE CONCENTRACIÓN CON LA AUTORIDAD AMBIENTAL

Se evidenciaron posibles inconsistencias entre el documento aprobado por el Concejo Municipal (**Acuerdo 007 de 2024**) en relación a algunos artículos, planimetrías y documentación anexa que no coinciden con el borrador presentado a la CARDER para efectos de concertación ambiental en cumplimiento con la normatividad para la aprobación de los Planes de Ordenamiento Territorial POT, lo cual puede constituir una falta grave en el proceso de aprobación del POT ya que de verificarse esta inconsistencia se evidencia cambios posteriores a la concertación con la autoridad ambiental poniendo en riesgo jurídico el Acuerdo 007 de 2024

Desde CAMACOL se realizará solicitud a la CARDER, para que suministren copia del acta de concertación y documentos finales aprobados (DTS, Cartografía), así como copia de todos los documentos radicados durante el proceso de concertación ambiental.

En caso de que la documentación que respalda el procedimiento no coincida de manera íntegra con lo exigido por la normativa vigente, podría configurarse una vulneración al trámite legalmente establecido para la aprobación de los Planes de Ordenamiento Territorial. Esta situación podría dar lugar a eventuales acciones de control de legalidad por parte de terceros en contra el acto administrativo y del contenido en el Acuerdo 007 de 2024, Plan de Ordenamiento Territorial del municipio de Dosquebradas.

Desde CAMACOL reiteramos a la administración municipal nuestra voluntad de colaboración y nuestro compromiso con el desarrollo urbano del municipio, en el marco del respeto institucional y técnico. En ese sentido, expresamos nuestra disposición para ser aliados estratégicos en la consolidación de la visión de futuro de Dosquebradas, contribuyendo activamente a que esta se materialice como una realidad que impulse el crecimiento sostenible de la segunda ciudad más importante del departamento de Risaralda.

Cordialmente,



VÍCTOR BAZA TAFUR
Gerente
Camacol Risaralda.