



La vivienda y el agua  
son de todos

Minvivienda

# **Capacitación a Consejos Territoriales de Planeación -CTP- Concejos Municipales en el Procedimiento de Revisión del Plan de Ordenamiento Territorial –POT. Municipios Departamento de Antioquia**

---

**Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio**

Dirección de Espacio Urbano y Territorial – DEUT.

Subdirección de Asistencia Técnica y Operaciones Urbanas Integrales – SATOUI.

Bogotá D.C., mayo de 2022.



La vivienda y el agua  
son de todos

Minvivienda

# Contenido

---

## Bloque 1:

**1A**

Marco Normativo  
Revisión del POT.

---

**1B**

Proceso de Planificación  
Territorial.

---

**1C**

Contenidos del POT

---

## Bloque 2:

**2A**

Revisión del POT

---

**2B**

Procedimiento  
para la revisión  
del POT  
Funciones del  
CTP y Concejo

---



La vivienda y el agua  
son de todos

Minvivienda

# 1A Marco Normativo

## Revisión y ajuste del POT

---

## NIVEL CONSTITUCIONAL

### Constitución Política de Colombia de 1991

#### Artículos 287, 311 y 313, Numeral 7

### NIVEL LEGISLATIVO

#### Ley 388 de 1997

Ley 507 de 1999

Ley 810 de 2003

Ley 902 de 2004

Ley 1469 de 2011

Ley 1537 de 2012 (Ley de Vivienda)

Ley 1551 de 2012 / Artículo 3, Numeral 9

Decreto Ley 019 de 2012 (Anti-trámites)

Ley 1801 de 2016 (Código de Policía)

Decreto Ley 2106 de 2019 / Artículo 120

Ley 2037 de 2020 / Artículo 2

Ley 2079 de 2021 / Artículo 26

### NIVEL REGLAMENTARIO

**Decreto 1077 de 2015** / Modificado por el Decreto 1232 de 2020.

#### PARTE 2.

#### ESTRUCTURA DEL SECTOR DESARROLLO TERRITORIAL

TÍTULO 1 DISPOSICIONES GENERALES

#### **TÍTULO 2. PLANEACIÓN PARA EL ORDENAMIENTO TERRITORIAL.**

#### CAPÍTULO 1 INSTRUMENTOS DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL.

#### SECCIÓN 1. ORDENAMIENTO DEL TERRITORIO.

CAPÍTULO 2 ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL SUELO RURAL

SECCIÓN 1. ORDENAMIENTO DEL SUELO RURAL.

TÍTULO 3 ESPACIO PÚBLICO Y ESTÁNDARES URBANÍSTICOS

TÍTULO 4 INSTRUMENTOS DE PLANEACIÓN Y GESTIÓN DEL DESARROLLO TERRITORIAL

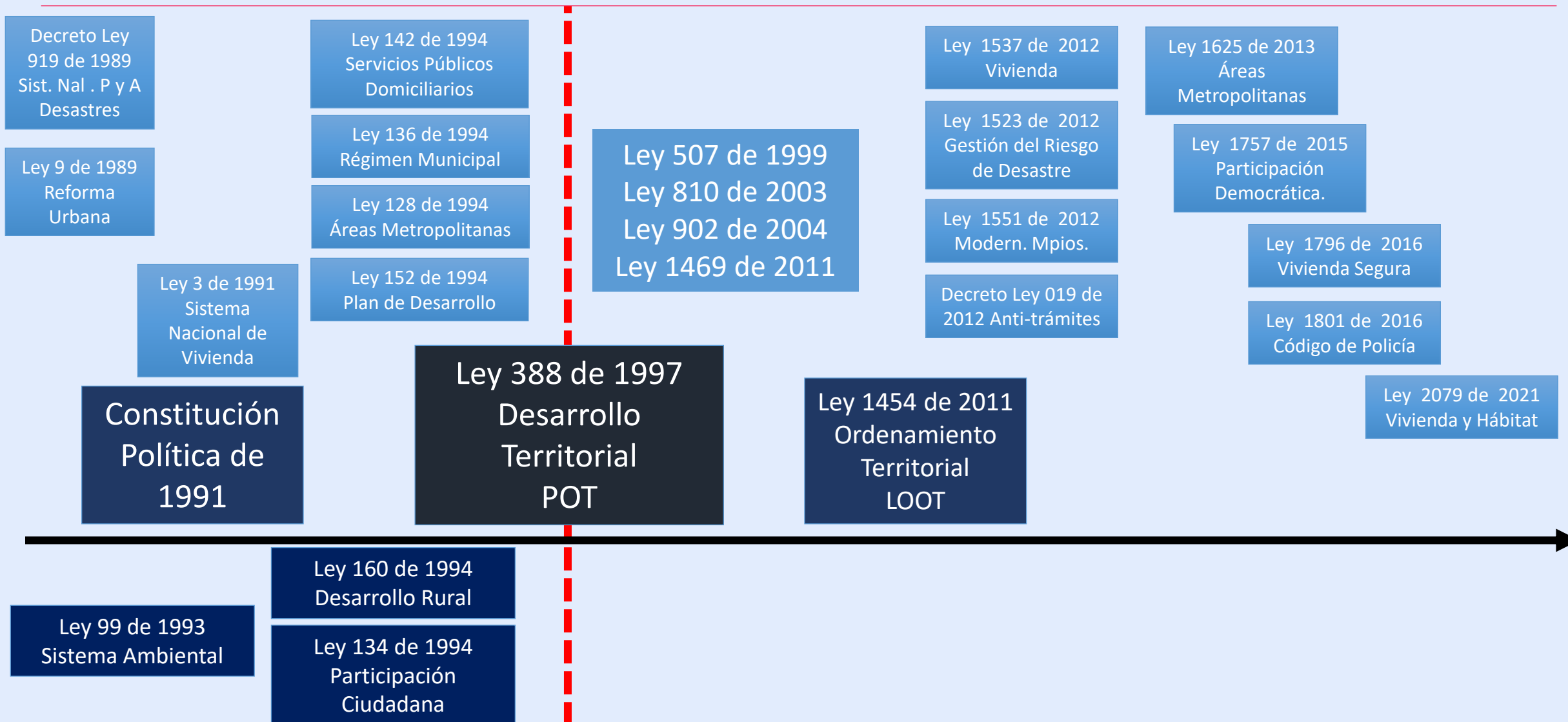
TÍTULO 5. INSTRUMENTOS DE FINANCIACIÓN Y MECANISMOS DE GESTIÓN DEL DESARROLLO TERRITORIAL

TÍTULO 6. IMPLEMENTACIÓN Y CONTROL DEL DESARROLLO TERRITORIAL

TÍTULO 7. URBANIZACIÓN Y CONSTRUCCIÓN SOSTENIBLE



# Normas Aplicables



### Constitución Política de Colombia de 1991

**“Artículo 287.** Las entidades territoriales **gozan de autonomía** para la gestión de sus intereses, y dentro de los límites de la Constitución y la ley. En tal virtud tendrán los siguientes derechos:

1. *Gobernarse por autoridades propias.*
2. *Ejercer las competencias que les correspondan.*
3. *Administrar los recursos y establecer los tributos necesarios para el cumplimiento de sus funciones.*
4. *Participar en las rentas nacionales.”*

(Resaltado y subrayado fuere de texto original).

### Constitución Política de Colombia de 1991

***“Artículo 311. Al municipio como entidad fundamental de la división político-administrativa del Estado le corresponde prestar los servicios públicos que determine la ley, construir las obras que demande el progreso local, ordenar el desarrollo de su territorio, promover la participación comunitaria, el mejoramiento social y cultural de sus habitantes y cumplir las demás funciones que le asignen la Constitución y las leyes.”***

(Resaltado y subrayado fuere de texto original).

### Constitución Política de Colombia de 1991

*“Artículo 313. Corresponde a los concejos:*

*(...)*

*7. **Reglamentar los usos del suelo** y, dentro de los límites que fije la ley, vigilar y controlar las actividades relacionadas con la construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda.*

*(...)”*

(Resaltado y subrayado fuere de texto original).



## Ley 388 de 1997

*“Por la cual se modifica la Ley 9ª de 1989, y la Ley 3ª de 1991 y se dictan otras disposiciones.”*

### **CAPITULO I.**

OBJETIVOS Y PRINCIPIOS GENERALES

### **CAPITULO II.**

ORDENAMIENTO DEL TERRITORIO MUNICIPAL

### **CAPITULO III.**

PLANES DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

### **CAPITULO IV.**

CLASIFICACION DEL SUELO

### **CAPITULO V.**

ACTUACION URBANISTICA

### **CAPITULO VI.**

DESARROLLO Y CONSTRUCCION PRIORITARIA

### **CAPITULO VII.**

ADQUISICION DE INMUEBLES POR ENAJENACION VOLUNTARIA Y EXPROPIACION JUDICIAL

### **CAPITULO VIII.**

EXPROPIACION POR VIA ADMINISTRATIVA

### **CAPITULO IX.**

PARTICIPACION EN LA PLUSVALIA

### **CAPITULO X.**

VIVIENDA DE INTERES SOCIAL

### **CAPITULO XI.**

LICENCIAS Y SANCIONES URBANISTICAS

### **CAPITULO XII.**

PARTICIPACION DE LA NACION EN EL DESARROLLO URBANO

### **CAPITULO XIII.**

DISPOSICIONES GENERALES

### **CAPITULO XIV.**

DISPOSICIONES TRANSITORIAS



### Ley 388 de 1997

*“Por la cual se modifica la Ley 9ª de 1989, y la Ley 3ª de 1991 y se dictan otras disposiciones.”*

#### **CAPITULO I.**

#### **OBJETIVOS Y PRINCIPIOS GENERALES**

*Artículo 1o. OBJETIVOS.*

*ARTICULO 2o. PRINCIPIOS.*

*ARTICULO 3o. FUNCION PUBLICA DEL URBANISMO.*

*ARTICULO 4o. PARTICIPACION DEMOCRATICA*

### Ley 388 de 1997

*“Por la cual se modifica la Ley 9ª de 1989, y la Ley 3ª de 1991 y se dictan otras disposiciones.”*

#### **CAPITULO II.**

#### **ORDENAMIENTO DEL TERRITORIO MUNICIPAL**

**ARTICULO 5o. CONCEPTO.**

**ARTICULO 6o. OBJETO**

**ARTICULO 7o. COMPETENCIAS EN MATERIA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL.** <Artículo INEXEQUIBLE>

**ARTICULO 8o. ACCION URBANISTICA.**

### Ley 388 de 1997

*“Por la cual se modifica la Ley 9ª de 1989, y la Ley 3ª de 1991 y se dictan otras disposiciones.”*

#### **CAPITULO III.**

#### **PLANES DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL**

*ARTICULO 9o. PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL.*

*ARTICULO 10. DETERMINANTES DE LOS PLANES DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL.*

*ARTICULO 11. COMPONENTES DE LOS PLANES DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL.*

*ARTICULO 12. CONTENIDO DEL COMPONENTE GENERAL DEL PLAN DE ORDENAMIENTO.*

*ARTICULO 13. COMPONENTE URBANO DEL PLAN DE ORDENAMIENTO.*

*ARTICULO 14. COMPONENTE RURAL DEL PLAN DE ORDENAMIENTO.*

*ARTICULO 16. CONTENIDO DE LOS PLANES BASICOS DE ORDENAMIENTO.*

*ARTICULO 17. CONTENIDO DE LOS ESQUEMAS DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL.*

*ARTICULO 18. PROGRAMA DE EJECUCION.*



### Ley 388 de 1997

*“Por la cual se modifica la Ley 9ª de 1989, y la Ley 3ª de 1991 y se dictan otras disposiciones.”*

#### **CAPITULO III.**

#### **PLANES DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL**

**ARTICULO 15. NORMAS URBANISTICAS.**

**ARTICULO 19. PLANES PARCIALES.**

**ARTICULO 20. OBLIGATORIEDAD DE LOS PLANES DE ORDENAMIENTO.**

**ARTICULO 21. ARMONIA CON EL PLAN DE DESARROLLO DEL MUNICIPIO.**

**ARTICULO 27. PROCEDIMIENTO PARA PLANES PARCIALES.**

**ARTICULO 29. CONSEJO CONSULTIVO DE ORDENAMIENTO.**

### Ley 388 de 1997

*“Por la cual se modifica la Ley 9ª de 1989, y la Ley 3ª de 1991 y se dictan otras disposiciones.”*

#### **CAPITULO III.**

#### **PLANES DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL**

*ARTICULO 22. DE LA PARTICIPACION COMUNAL EN EL ORDENAMIENTO DEL TERRITORIO.*

*ARTICULO 23. FORMULACION DE LOS PLANES DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL.*

*ARTICULO 24. INSTANCIAS DE CONCERTACION Y CONSULTA.*

*ARTICULO 25. APROBACION DE LOS PLANES DE ORDENAMIENTO.*

*ARTICULO 26. ADOPCION DE LOS PLANES.*

*ARTICULO 28. VIGENCIA Y REVISION DEL PLAN DE ORDENAMIENTO.*

### Ley 388 de 1997

*“Por la cual se modifica la Ley 9ª de 1989, y la Ley 3ª de 1991 y se dictan otras disposiciones.”*

#### **CAPITULO IV.**

#### **CLASIFICACION DEL SUELO**

**ARTICULO 30. CLASES DE SUELO.**

**ARTICULO 31. SUELO URBANO.**

**ARTICULO 32. SUELO DE EXPANSION URBANA.**

**ARTICULO 33. SUELO RURAL.**

**ARTICULO 34. SUELO SUBURBANO.**

**ARTICULO 35. SUELO DE PROTECCION.**

### Ley 507 de 1999

*“Por la cual se modifica la Ley 388 de 1997..”*

***“ARTICULO 2o. Los Concejos Municipales o Distritales, de conformidad con lo establecido en el artículo 81 de la Ley 134 de 1994, celebrarán obligatoriamente un Cabildo Abierto previo para el estudio y análisis de los Planes de Ordenamiento Territorial sin perjuicio de los demás instrumentos de participación contemplados en la ley.”***

(Resaltado y subrayado fuere de texto original).





### Ley 810 de 2002

*“Por medio de la cual se modifica la Ley 388 de 1997 en materia de sanciones urbanísticas y algunas actuaciones de los curadores urbanos y se dictan otras disposiciones.”*

**Nota de Vigencia:** Modificada por la Ley 1801 de 2016, por la cual se expide el Código Nacional de Policía y Convivencia.

***“Artículo 12. Los Concejos Municipales y Distritales podrán revisar y hacer ajustes a los Planes de Ordenamiento Territoriales ya adoptados por las entidades territoriales y por iniciativa del alcalde.***

***Si el concejo no aprueba en noventa (90) días calendario la iniciativa, lo podrá hacer por decreto el alcalde.”***

(Resaltado y subrayado fuere de texto original).



### Ley 902 de 2004

*“Por la cual se adicionan algunos artículos de la Ley 388 de 1997 y se dictan otras disposiciones.”*

***“Artículo 1o. El artículo 15 de la Ley 388 de 1997 quedará así: (...)”***

***“PARÁGRAFO. Las normas para la urbanización y construcción de vivienda no podrán limitar el desarrollo de programas de vivienda de interés social, de tal manera que las especificaciones entre otros de loteos, cesiones y áreas construidas deberán estar acordes con las condiciones de precio de este tipo de vivienda. Jurisprudencia Vigencia”***

***“PARÁGRAFO 2o. Los planes de ordenamiento territorial de los municipios y distritos, no podrán establecer usos compatibles entre servicios de alto impacto referidos a la prostitución y actividades afines, con usos para vivienda y dotacionales educativos. El Gobierno Nacional reglamentará la materia en un término no mayor de sesenta (60) días.”***

(Resaltado y subrayado fuere de texto original).



### Ley 1551 de 2012

*“Por la cual se dictan normas para modernizar la organización y el funcionamiento de los municipios.”*

*“**Artículo 6o.** El artículo 3o de la Ley 136 de 1994 quedará así:”*

*“Artículo 3o. Funciones de los municipios. Corresponde al municipio:*

***9. Formular y adoptar los planes de ordenamiento territorial,** reglamentando de manera específica los usos del suelo en las áreas urbanas, de expansión y rurales, de acuerdo con las leyes y teniendo en cuenta los instrumentos definidos por la UPRA para el ordenamiento y el uso eficiente del suelo rural. Optimizar los usos de las tierras disponibles y coordinar los planes sectoriales en armonía con las políticas nacionales y los planes departamentales y metropolitanos.*

***Los Planes de Ordenamiento Territorial serán presentados para revisión ante el Concejo Municipal o Distrital cada 12 años.”***

(Resaltado y subrayado fuere de texto original).



### Decreto Ley 019 de 2012

*“Por el cual se dictan normas para suprimir o reformar regulaciones, procedimientos y trámites innecesarios existentes en la Administración Pública.”*

***“Artículo 189. INCORPORACION DE LA GESTION DEL RIESGO EN LA REVISION DE LOS PLANES DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL. (...) sólo procederá la revisión de los contenidos de mediano y largo plazo del plan de ordenamiento territorial o la expedición del nuevo plan de ordenamiento territorial cuando se garantice la delimitación y zonificación de las áreas de amenaza y la delimitación y zonificación de las áreas con condiciones de riesgo además de la determinación de las medidas específicas para su mitigación, la cual deberá incluirse en la cartografía correspondiente.***

***(...)***

*(Resaltado y subrayado fuere de texto original).*

## Ley 1757 de 2015

*“Por la cual se dictan disposiciones en materia de promoción y protección del derecho a la participación democrática.”*

### ***“TÍTULO III.***

### ***DE LOS MECANISMOS DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA EN CORPORACIONES PÚBLICAS.***

### ***CAPÍTULO I.***

### ***DEL CABILDO ABIERTO.”***

***ARTÍCULO 22. CABILDO ABIERTO.***

***ARTÍCULO 23. MATERIAS DEL CABILDO ABIERTO.***

***ARTÍCULO 24. PRELACIÓN.***

***ARTÍCULO 25. DIFUSIÓN DEL CABILDO.***

***ARTÍCULO 26. ASISTENCIA Y VOCERÍA.***

***ARTÍCULO 27. CITACIÓN A FUNCIONARIOS DE LA ADMINISTRACIÓN.***

***ARTÍCULO 28. OBLIGATORIEDAD DE LA RESPUESTA.***

***ARTÍCULO 29. SESIONES FUERA DE LA SEDE***

***ARTÍCULO 30. REGISTRO DE LOS CABILDOS ABIERTOS.***

(Resaltado y subrayado fuere de texto original).

### Decreto Ley 2106 de 2019

*“Por el cual se dictan normas para simplificar, suprimir y reformar trámites, procesos y procedimientos innecesarios existentes en la administración pública.”*

***“Artículo 120. VIGENCIA Y REVISIÓN DEL PLAN DE ORDENAMIENTO. El artículo 28 de la Ley 388 de 1997 quedará así:”***

***“Artículo 28. Vigencia y revisión del plan de ordenamiento. Los planes de ordenamiento territorial deberán definir la vigencia de sus diferentes contenidos y las condiciones que ameritan su revisión, en concordancia con los siguientes parámetros:”***

(Resaltado y subrayado fuere de texto original).

## Ley 2079 de 2021

*“Por medio de la cual se dictan disposiciones en materia de vivienda y hábitat.”*

**“ARTÍCULO 26. INSTANCIAS DE CONCERTACIÓN DE ASUNTOS AMBIENTALES DEL POT.** *Modifíquese el numeral 1 y adiciónese un párrafo 2 al artículo 24 de la Ley 388 de 1997, así:*

*“1. (...) Corporación Autónoma Regional o autoridad ambiental correspondiente, a efectos de que conjuntamente con el municipio y/o distrito concerten los asuntos exclusivamente ambientales, dentro del ámbito de su competencia de acuerdo con lo dispuesto en la Ley 99 de 1993, para lo cual dispondrán de cuarenta y cinco (45) días; solo podrá ser objetado por razones técnicas y sustentadas en estudios.*

*En relación con los temas sobre los cuales no se logre la concertación, el Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible intervendrá, con el fin de decidir sobre los puntos de desacuerdo, para lo cual dispondrá de un término máximo de treinta (30) días, contados a partir de la radicación de la información del proceso por parte **del municipio o distrito** quien está obligado a remitirla.”.*

*“**Parágrafo 2o.** En los casos en que existan dos o más Autoridades Ambientales con jurisdicción en un municipio o distrito, se constituirá una mesa conjunta con el propósito de adelantar la concertación ambiental respetando en todo caso la jurisdicción y competencias de cada una de ellas, de acuerdo con lo dispuesto en la Ley 99 de 1993, y en cumplimiento de los términos previstos en la presente ley.*

*Las disposiciones del presente artículo serán aplicables a los PBOT y EOT.”*

(Resaltado y subrayado fuere de texto original).



# Normas Aplicables - Nivel Reglamentario / Decretos

Ley 388 de 1997  
Desarrollo  
Territorial  
POT

Decreto 879 de 1998  
Formulación POT

Decreto 1504 de 1998  
Espacio Público

Decreto 4002 de 2004  
Revisión POT

Decreto 1538 de 2005  
Discapacidad

Decreto 2181 de 2006  
Planes Parciales

Decreto 4300 de 2007  
Planes Parciales

Decreto 097 de 2006  
Licencias en Suelo Rural

Decreto 3600 de 2007  
Ordenamiento del  
Suelo Rural

Decreto 564 de 2006  
Legalización de  
Asentamientos

Decreto 4065 de 2008  
Actuación de  
Urbanización

Decreto 1469 de 2010  
Licencias Urbanísticas  
Reconocimiento

Decreto 075 de 2013  
Porcentaje de Suelo  
para VIS

Decreto 1807 de 2014  
Gestión del Riesgo en  
el POT

Decreto 1232 de 2020  
Formulación y Revisión  
del POT

**Decreto 1077 de 2015**  
Único Reglamentario  
del Sector Vivienda,  
Ciudad y Territorio



La vivienda y el agua  
son de todos

Minvivienda



## DECRETO 1077 de 2015

N1

**Libro 1:  
ESTRUCTURA**

**Libro 2:  
RÉGIMEN REGLAMENTARIO DEL SECTOR  
VIVIENDA, CIUDAD Y TERRITORIO**

**Libro 3:  
DISPOSICIONES  
FINALES**

N2

**PARTE 1:  
ESTRUCTURA  
DEL SECTOR  
VIVIENDA**

**PARTE 2.  
ESTRUCTURA DEL  
SECTOR  
DESARROLLO  
TERRITORIAL**

**PARTE 3:  
RÉGIMEN  
REGLAMENTARIO DEL  
SECTOR AGUA  
POTABLE Y  
SANEAMIENTO  
BÁSICO**

N3

N4

N5

N6

Titulo

Capitulo

Sección

Subsección



## DECRETO 1077 DE 2015

LIBRO 2  
RÉGIMEN REGLAMENTARIO DEL SECTOR VIVIENDA, CIUDAD Y TERRITORIO

PARTE 1  
ESTRUCTURA DEL SECTOR VIVIENDA

PARTE 2  
ESTRUCTURA DEL SECTOR DESARROLLO TERRITORIAL

TÍTULO 1  
DISPOSICIONES GENERALES

→ D. 1232/2020. Art. 1. ★

TÍTULO 2  
PLANEACIÓN PARA EL ORDENAMIENTO TERRITORIAL

CAPÍTULO 1. INSTRUMENTOS DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

→ D. 1232/2020. Art. 2. ★

SECCIÓN  
1

SECCIÓN  
2

SECCIÓN  
3

SECCIÓN  
4

SECCIÓN  
5

CAPÍTULO 2. ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL SUELO RURAL

TÍTULO 3  
ESPACIO PÚBLICO Y ESTÁNDARES URBANÍSTICOS

TÍTULO 4  
INSTRUMENTOS DE PLANEACIÓN Y GESTIÓN DEL DESARROLLO TERRITORIAL

→ D. 1232/2020. Art. 3. ★  
Capítulo 2.  
Sección 2

TÍTULO 5.  
INSTRUMENTOS DE FINANCIACIÓN Y MECANISMOS DE GESTIÓN DEL DESARROLLO TERRITORIAL

TÍTULO 6.  
IMPLEMENTACIÓN Y CONTROL DEL DESARROLLO TERRITORIAL

TÍTULO 7  
URBANIZACIÓN Y CONSTRUCCIÓN SOSTENIBLE

# Normas Aplicables - Nivel Reglamentario / Decreto 1232 de 2020 - Contenido

## Artículo 1

Adiciona y modifica definiciones  
(D.1077/2015. - Tit. 1 / P. 2 / L. 2)

## Artículo 2

Modifica: Etapas, Contenidos y Reglas para la Revisión de los Planes de Ordenamiento territorial.  
(D.1077/2015. **Secc.2.** / Cap.2 / Tit. 2 / P. 2 / L. 2)

## Artículo 3

Adiciona un párrafo relacionada con la concertación de planes parciales.  
(D.1077/2015. Secc.2. /Cap.1 / Tit. 4 / P. 2 / L. 2)

## Artículo 4

Vigencias y derogatorias



## Artículo 1

Adiciona y modifica definiciones

### Definiciones Nuevas

1. **Asentamientos humanos rurales**
2. **Vivienda rural dispersa**
3. **Tratamiento Urbanísticos de:**
  - a) Consolidación
  - b) Conservación
  - c) Mejoramiento Integral
  - d) Renovación Urbana modalidad de Revitalización



## Artículo 1

Adiciona y modifica definiciones

### Definiciones Modificadas

#### 1. Tratamientos Urbanísticos:

- a) Renovación Urbana
- b) Renovación Urbana Modalidad de Reactivación
- c) Renovación Urbana Modalidad de Redesarrollo
- d) Desarrollo

## Artículo 2

Sección 1  
Ordenamiento del Territorio.

***Ordenamiento del territorio.***

***Prioridades del ordenamiento del territorio (...)***

***Participación democrática en el ordenamiento del territorio***

## Artículo 2

### Sección 2 Planes de Ordenamiento Territorial

#### ***Definición de Plan de Ordenamiento Territorial.***

*Obligación para los municipios y distritos en adoptar el POT, conforme a la Ley 388 de 1997 y normas que la modifiquen, adiciones o sustituyan*

#### ***Vigencia del Plan de Ordenamiento Territorial***

#### ***Programa de Ejecución***



## Artículo 2

### Sección 2

Modifica Etapas, Contenidos y Reglas para la Revisión de los Planes de Ordenamiento territorial

- ✓ **Subsección 1. Proceso** de planificación territorial - **Etapas y contenidos**
- ✓ **Subsección 2. Documentos e instancias** de concertación, consulta, aprobación y adopción
- ✓ **Subsección 3. Reglas para la revisión y modificación**
- ✓ **Subsección 4.** Servicios de alto impacto referidos a la prostitución y actividades afines
- ✓ **Subsección 5.** Armonización de usos del suelo en los POT y el desarrollo de proyectos, obras o actividades de utilidad pública y de interés social



# ¿Qué No Modifica?

## Artículo 2

### Sección 2

Modifica Etapas, Contenidos y Reglas para la Revisión de los Planes de Ordenamiento territorial

- ✓ **Subsección 1. Proceso** de planificación territorial - **Etapas y contenidos**
- ✓ **Subsección 2. Documentos e instancias** de concertación, consulta, aprobación y adopción
- ✓ **Subsección 3. Reglas para la revisión y modificación**
- ✓ **Subsección 4.** Servicios de alto impacto referidos a la prostitución y actividades afines
- ✓ **Subsección 5.** Armonización de usos del suelo en los POT y el desarrollo de proyectos, obras o actividades de utilidad pública y de interés social



La vivienda y el agua  
son de todos

Minvivienda

# 1B Proceso de Planificación Territorial.

---

# PROCESO DE PLANIFICACIÓN TERRITORIAL – ETAPAS.



## Etapa 1. Diagnóstico

- ✓ Se debe adelantar:
  - ❖ **Balance información disponible**
  - ❖ **Estrategia de participación**
  - ❖ **Desarrollo de las dimensiones:**

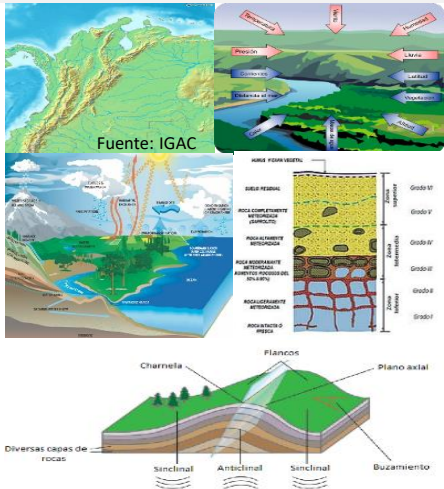
Ambiental	Económica	Funcional	Socio-cultural	Institucional
-----------	-----------	-----------	----------------	---------------
  - ❖ **Cartografía:** temas a espacializar
  - ❖ **Síntesis** del diagnóstico territorial
- ✓ Establece término para la entrega de las **determinantes ambientales**
- ✓ El municipio podrá solicitar asistencia técnica a la autoridad ambiental para la incorporación de las determinantes

# PROCESO DE PLANIFICACIÓN TERRITORIAL – ETAPAS.

## DIAGNÓSTICO POR DIMENSIONES DEL TERRITORIO

### AMBIENTAL

Determinantes Ambientales de  
"Mayor Jerarquía"  
Caracterización Geográfica  
Caracterización Biofísica.  
Cobertura y Usos del Suelo  
Aptitud del Suelo  
Conflictos Usos del suelo  
Estudios Gestión del Riesgo



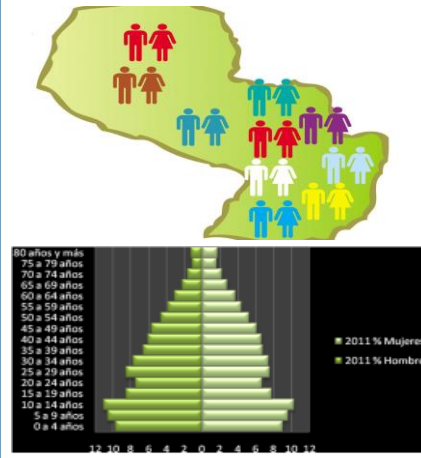
### ECONÓMICO

Estructura Predial  
Actividades por sectores  
Económicas.  
Posibilidades – Restricciones  
Empleo  
Economía Mpal.  
Contexto Rgnal. Nal.  
InterNal.



### SOCIO-CULTURAL

Población:  
- Distribución Actual  
- Dinámicas Demográficas  
- Tendencias  
- Grupos Étnicos.  
- Cobertura de servicios  
sociales básicos.  
- Información Poblacional  
en distintas fuentes.



### FUNCIONAL

Interrelación Subregional.  
Ocupación Actual.  
Vivienda  
Servicios Públicos Domic.  
Infraest. Comunicaciones  
Espacio Público  
Infraest. Transporte  
Equipamientos  
Patrimonio



### INSTITUCIONAL

Capacidad de Gestión  
Institucional para garantizar la  
implementación del POT.

Capacidad Financiera  
Régimen fiscal  
Para financiar intervenciones y  
proyectos  
Compromisos:  
Gastos de funcionamientos  
Inversión social  
Procesos judiciales  
Sentencias o Conciliaciones  
Deuda pública

Identificar conflictos  
con Límites Municipales





### FORMULACIÓN DEL POT

***“(...) Las administraciones municipales y distritales con la participación democrática prevista, formularán y adoptarán los Planes de Ordenamiento Territorial, (...)”***

***En la formulación, adecuación y ajuste de los planes de ordenamiento se tendrá en cuenta el diagnóstico de la situación urbana y rural y la evaluación del plan vigente.”***

*Artículo 23. Formulación de los Planes de Ordenamiento Territorial.*

### FORMULACIÓN DEL POT

***“El alcalde distrital o municipal, a través de las oficinas de planeación o de la dependencia que haga sus veces, será responsable de coordinar la formulación oportuna del proyecto del plan de Ordenamiento Territorial, y de someterlo a consideración del Consejo de Gobierno.***  
***(...)”***

Ley 3888 de 1997

Artículo 24: INSTANCIAS DE CONCERTACION Y CONSULTA.



## Etapa 2. Formulación

- ✓ Establece lineamientos para el desarrollo de los contenidos de los **componentes general, urbano y rural.**
- ✓ Se establecen los temas a espacializar y las escalas para el desarrollo de la **CARTOGRAFÍA.**
- ✓ Determina los **programas y proyectos** como un contenido del DTS
- ✓ Dispone los **instrumentos de gestión y financiación.**
- ✓ Indica que los instancias de **concertación, consulta, aprobación y adopción** hacen parte de esta etapa.



# PROCESO DE PLANIFICACIÓN TERRITORIAL – ETAPAS.

## FORMULACIÓN DE LA PROPUESTA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

### DETERMINANTES

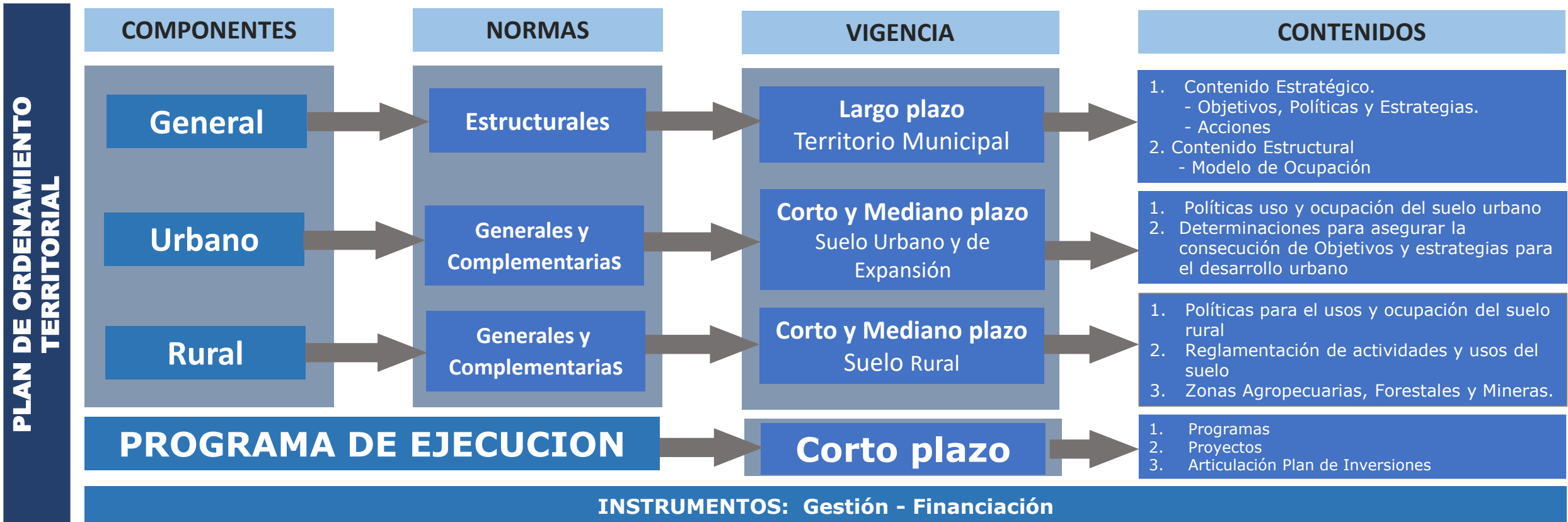
AMBIENTE Y RIESGOS

PATRIMONIO CULTURAL

INFRAESTRUCTURA TRANSPORTE Y SERVICIOS

PLANES METROPOLITANOS

### ELEMENTOS DE ARTICULACIÓN – REGIONAL / SUPRAMUNICIPAL



## Implementación / Seguimiento y Evaluación.

### Etapa 3. Implementación

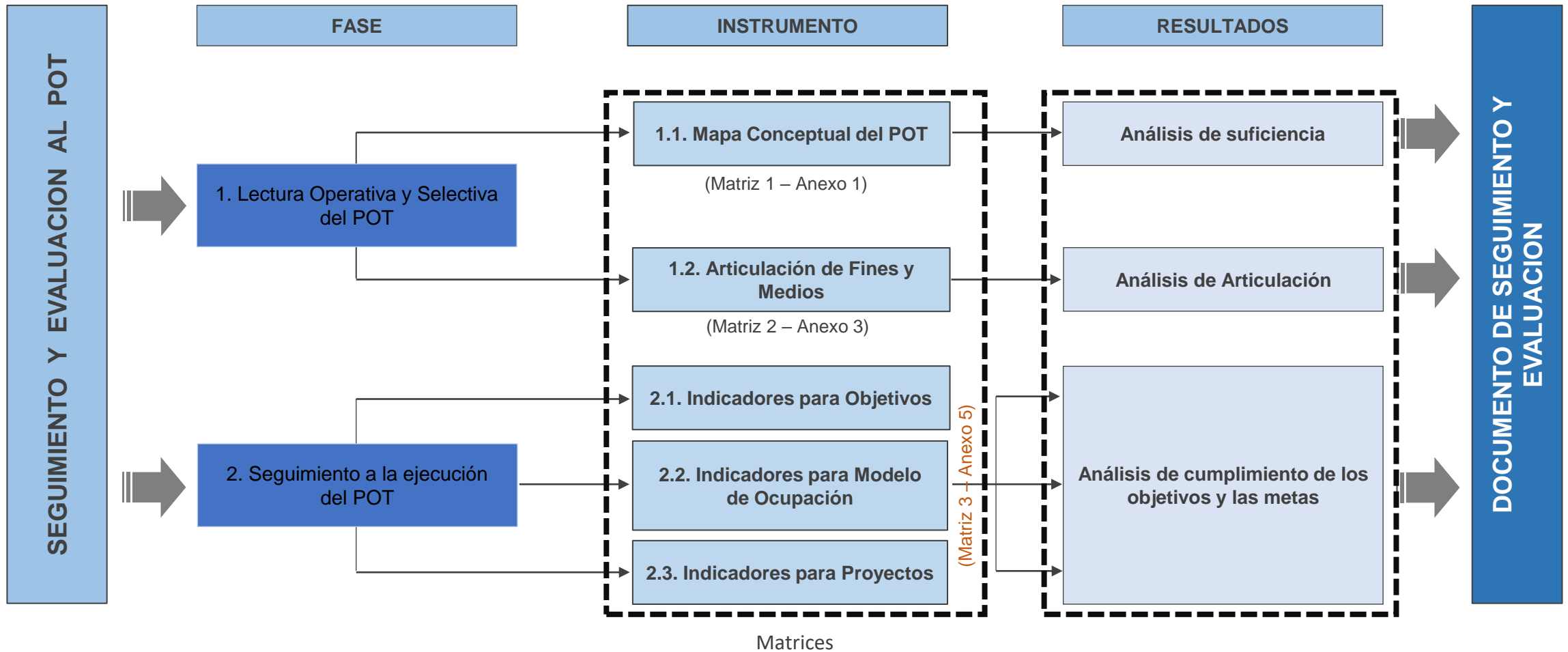
- ✓ Comprende la ejecución y puesta en marcha de lo establecido en el Plan de Ordenamiento Territorial. Desarrollo de acciones técnicas, institucionales y financieras.

### Etapa 4. Seguimiento y evaluación

- ✓ Define el alcance y determina que se realiza de forma **paralela a la implementación**, empleando el expediente urbano.
- ✓ Establece **reportes anuales y por cuatrienios** del avance en la ejecución del POT.
- ✓ Señala que los **indicadores de seguimiento** serán reglamentados por el Ministerio de Vivienda.
- ✓ El alcalde **deberá informar** a Minvivienda sobre:
  - ❖ El inicio del proceso de formulación, revisión o modificación del Plan
  - ❖ La concertación con la autoridad ambiental
  - ❖ La adopción del Plan

## PROCESO DE PLANIFICACIÓN TERRITORIAL – ETAPAS.

## SEGUIMIENTO Y EVALUACIÓN DE POT VIGENTE



# PROCESO DE PLANIFICACIÓN TERRITORIAL – ETAPAS.

## ESTADO DEL TERRITORIO LUEGO DE LA IMPLEMENTACIÓN DEL POT VIGENTE

### ANTECEDENTES

#### Estado inicial del Territorio?

Cómo era el territorio al momento de aprobarse el POT?  
Cómo se caracterizó el territorio? Cuál fue la línea base y los indicadores?



### SITUACIÓN ACTUAL

#### Lo alcanzado?

Cómo se transformó el territorio a partir de la adopción del POT?  
Cómo está el territorio después de la implementación del POT?  
Cuáles fueron los impactos y logros de la implementación del POT?  
La ejecución del POT ha resuelto los conflictos territoriales?  
Se alcanzó el modelo propuesto?



### TENDENCIAS

#### Para dónde va el desarrollo Territorial?

Hacia donde debe orientarse o reorientarse el ordenamiento territorial del municipio?  
Cuál es la vocación del municipio y cual es su visión de desarrollo territorial.



**Línea base / indicadores / Avances – Resultados / Proyecciones**



La vivienda y el agua  
son de todos

Minvivienda

# 1C Contenidos del POT

---

# CONTENIDO DEL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL (POT – PBOT – EOT)

*El **plan de ordenamiento territorial** que los municipios y distritos deben adoptar en aplicación de Ley 388 de 1997, al cual se refiere el artículo 41 de la Ley 152 de 1994, es el instrumento básico para desarrollar el proceso de ordenamiento del territorio municipal.*

*Se define como **el conjunto de objetivos, directrices, políticas, estrategias, metas, programas, actuaciones y normas** adoptadas para orientar y administrar el desarrollo físico del territorio y la utilización del suelo.*

Ley 388 de 1997  
Artículo 9



# CONTENIDO DEL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL (POT – PBOT – EOT)

## LA FORMULACIÓN DE LA PROPUESTA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

### DETERMINANTES

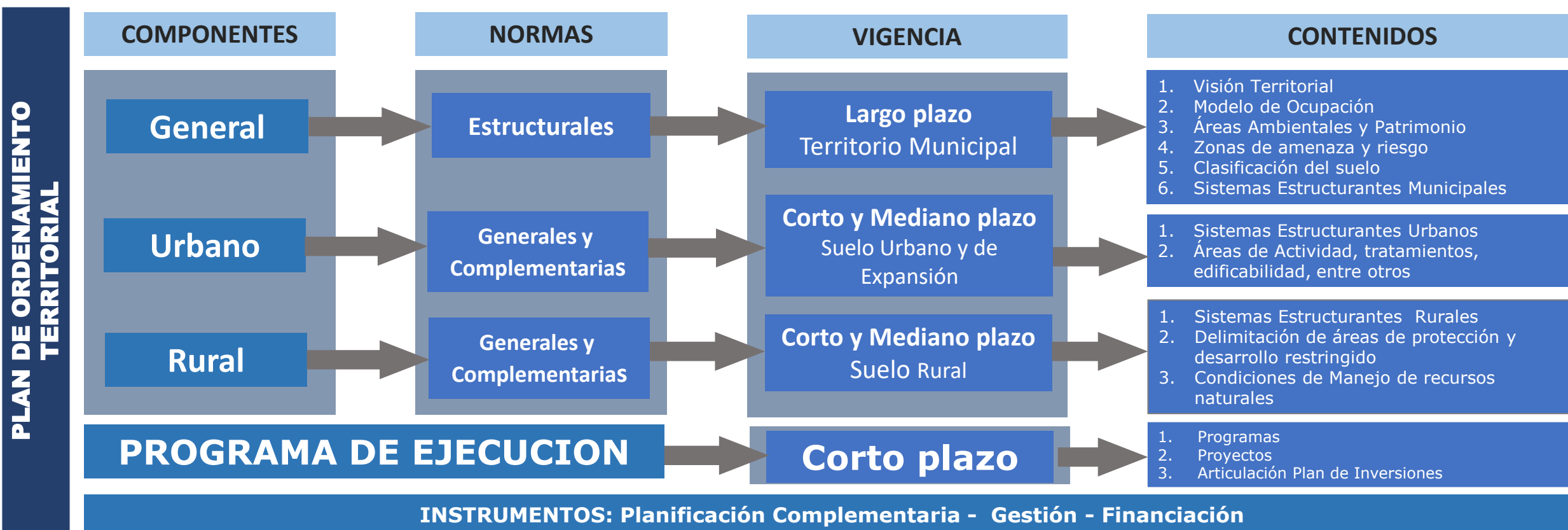
AMBIENTE Y RIESGOS

PATRIMONIO CULTURAL

INFRAESTRUCTURA TRANSPORTE Y SERVICIOS

PLANES METROPOLITANOS

### ELEMENTOS DE ARTICULACIÓN – REGIONAL / SUPRAMUNICIPAL





# CONTENIDO DEL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL (POT – PBOT – EOT)

## Determinantes de Mayor Jerarquía

Art. 10 - Ley 388 de 1997

1

**Medio Ambiente**

**Amenazas Naturales**

2

**Patrimonio Cultural**

3

**Infraestructuras**  
Red vial nacional y regional  
Puertos y Aeropuertos  
Sistemas de abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía

4

**Planes Metropolitanos**

Decreto 1077 de 2015

5

**Categorías de protección en Suelo Rural**

**1. Áreas de Conservación y Protección Ambiental**

- Sist. Nacional de Áreas Protegidas
- Áreas de Reserva Forestal
- Áreas de Manejo Especial
- Áreas de Especial Importancia Ecosistémica

**2. Áreas para la producción agrícola y ganadera y de explotación de recursos naturales (Agrologicas I Y II)**

**3. Áreas e inmuebles considerados como patrimonio cultural**

**4. Áreas del sistema de servicios públicos domiciliarios**

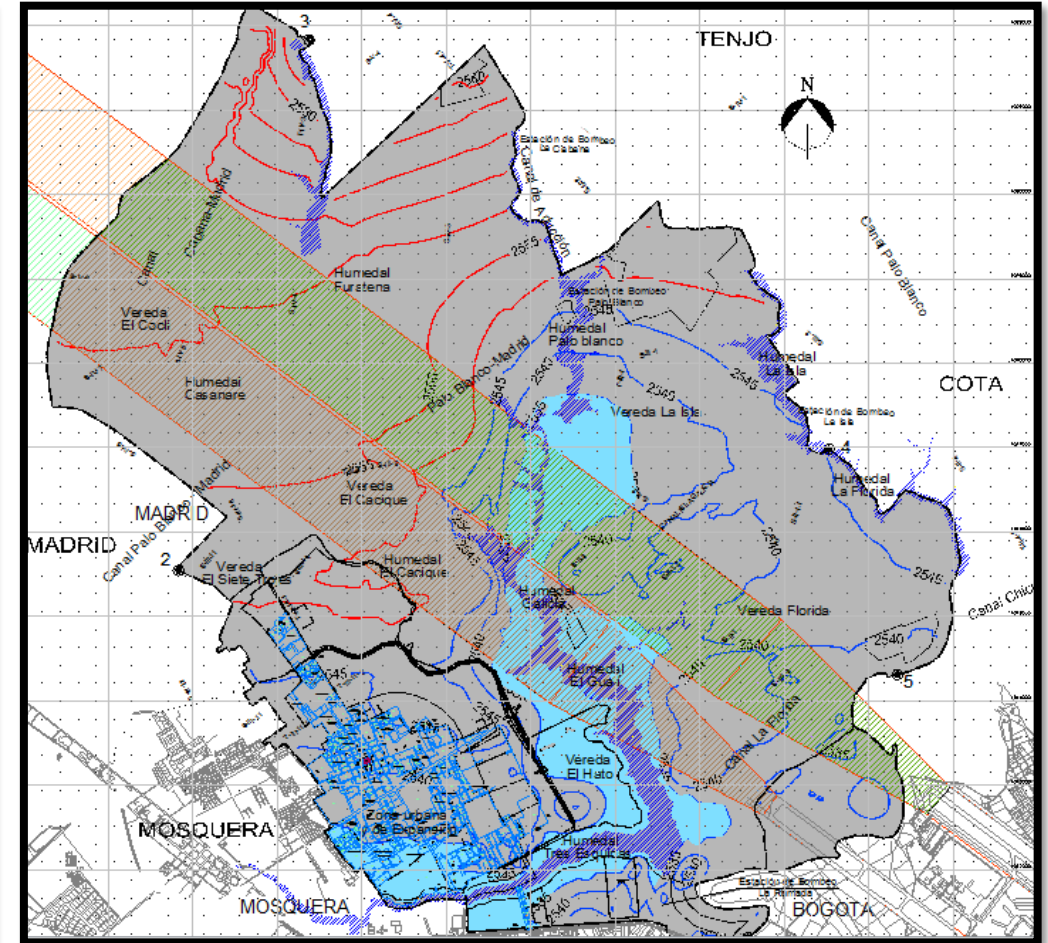
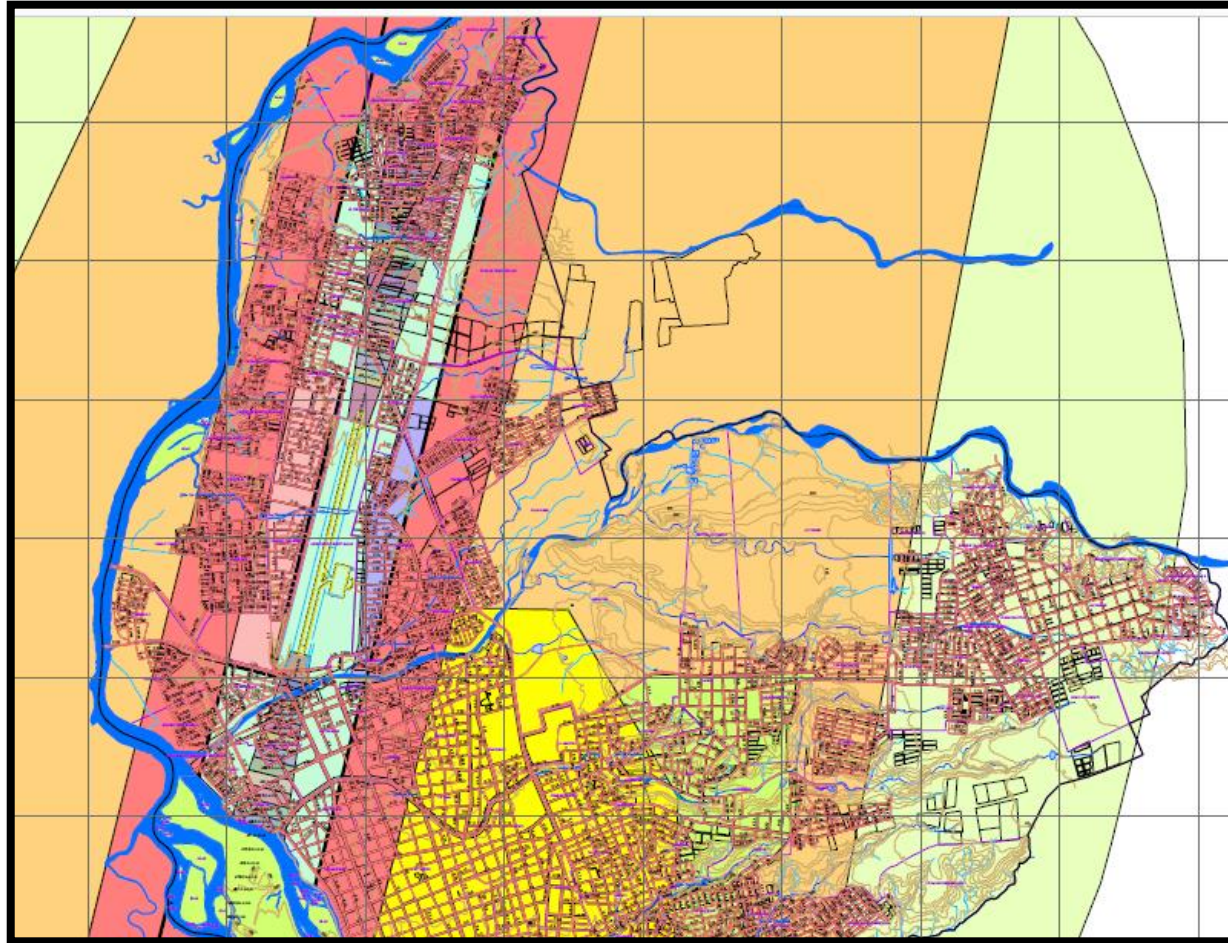
**5. Áreas de Amenazas y Riesgos**



# CONTENIDO DEL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL (POT – PBOT – EOT)

## Determinantes de Mayor Jerarquía: Infraestructuras - Ambientales

Art. 10 - Ley 388 de 1997



Afectación por operación aeroportuaria - Conos de aproximación.

Áreas de Especial Importancia Ecosistémica: Humedales

# CONTENIDO DEL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL (POT – PBOT – EOT)

## Clasificación del Suelo

### Clases del Suelo

#### URBANO

Usos Urbanos  
Dotado de Infraestructura y redes primarias.  
Se puede urbanizar y edificar.

Podrá Pertenecer

- **Zonas de Urbanización Incompleta** / consolidados con Edificación sujetos a Tratamiento de Mejoramiento Integral
- **Centros Poblados Rurales de los corregimientos**

Perímetro Urbano

**NO > Perímetro de Servicios**

#### RURAL

Usos Agrícolas  
Ganaderos  
Forestales  
Explotación de Recursos Naturales y  
Actividades Análogas

##### Desarrollo Restringido

Centros Poblados Rurales  
Vivienda Campestre  
Equipamientos  
Infraestructura Serv. Pub. Dom.

### Categorías del Suelo

#### Suburbano

Desarrollo con restricciones de usos,  
intensidad y densidad.  
Autoabastecimiento de SPD  
Corredores urbanos interregionales

#### EXPANSIÓN

Destinado a la expansión urbana  
según previsiones de crecimiento  
poblacional y posibilidad de  
dotación de redes,  
infraestructuras, equipamientos y  
espacio público.

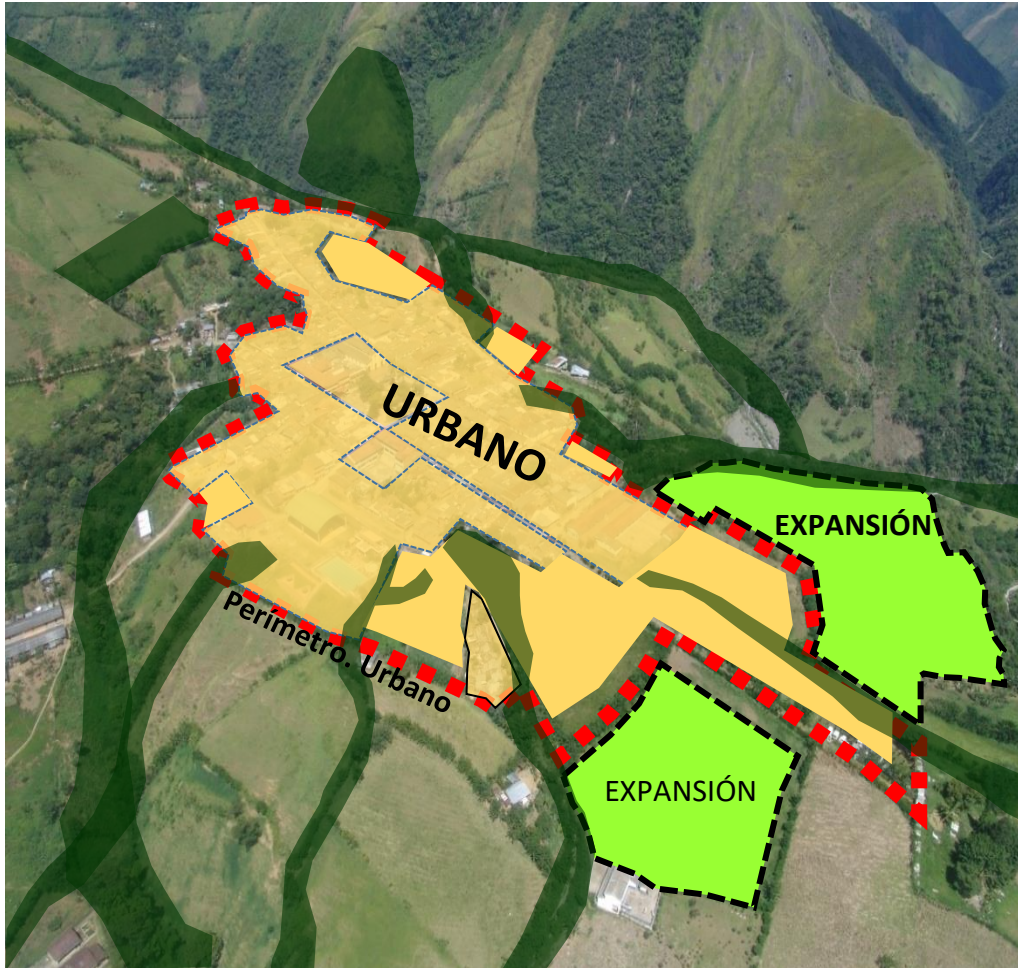
Plan Parcial  
Previo a la urbanización

## Protección



# CONTENIDO DEL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL (POT – PBOT – EOT)

## Clasificación del Suelo



Convenciones

**Suelo Urbano**

**Suelo de Expansión**

**Suelo Rural**

**Suelo de Protección**

# CONTENIDO DEL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL (POT – PBOT – EOT)

## Articulación Regional y Supramunicipal

### Del Nacional y Departamental.

**Planes y Proyectos incorporados en la revisión del POT**



Fuente: [www.google.com](http://www.google.com)

### Del Nivel Subregional y de los Municipios vecinos

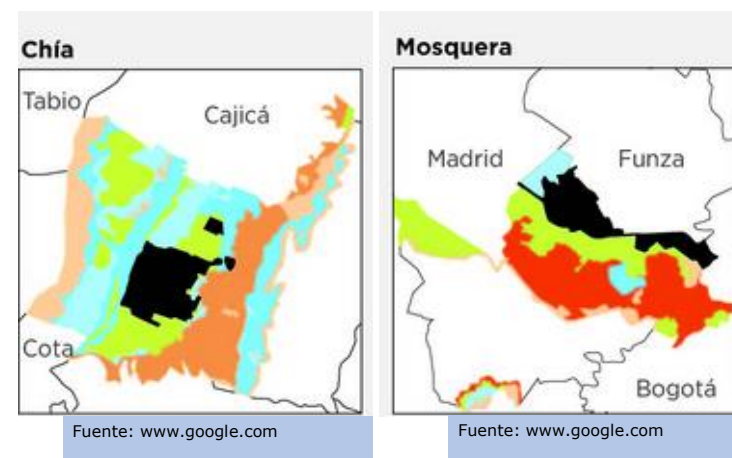
**Las apuestas productivas más favorables para el Municipio**



Fuente: [www.google.com](http://www.google.com)

### Temas claves de articulación regional en el territorio

**Movilidad Regional, Servicios Públicos – Apuestas Productivas**

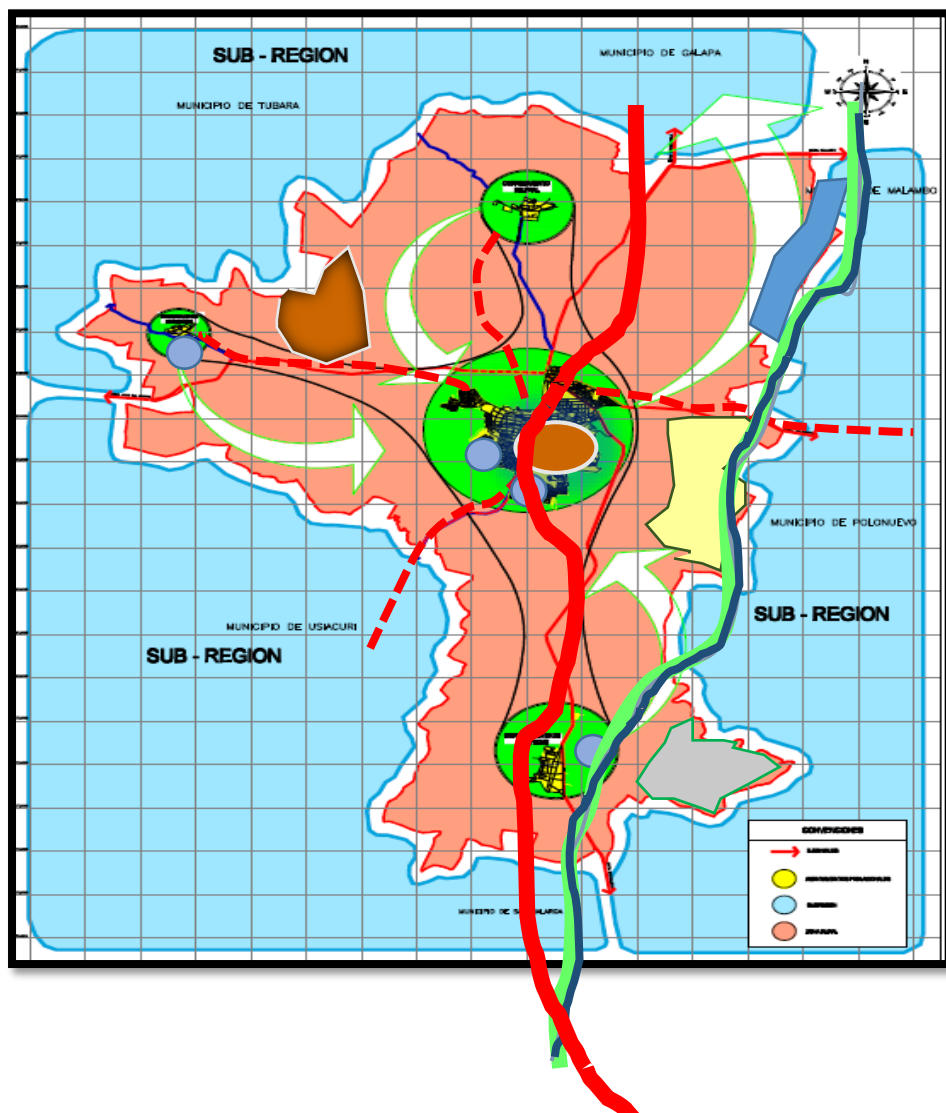


Fuente: [www.google.com](http://www.google.com)

Fuente: [www.google.com](http://www.google.com)

# CONTENIDO DEL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL (POT – PBOT – EOT)

## Componente General - Modelo de Ocupación Territorial



### 1. Sistemas de comunicación

- Articulación Regional y Nacional
- Articulación municipal

### 2. 1. Áreas de reserva y medidas para la protección del medio ambiente

- Áreas de protección ambiental – Incluye SINAP
- Estructura Ecológica Principal

### 2. 1. Áreas de conservación y protección del patrimonio

- Centro Histórico – Inmuebles – Espacio Público
- Áreas Arqueológicas

### 3. Zonas con condición de Amenaza y Riesgo

- Zona Amenaza Alta por Inundación

### 4. Actividades, infraestructuras y equipamientos estructurantes

- Equipamientos Municipales
- Distrito de riego

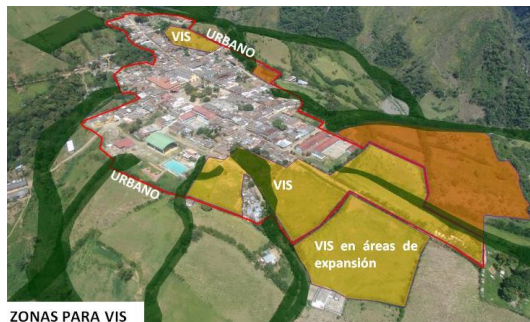
### 5. Clasificación del Suelo

- Suelo Urbano y de Expansión Urbana
- Suelo Rural



# CONTENIDO DEL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL (POT – PBOT – EOT)

## Componente Urbano



1

Las **políticas de mediano y corto plazo sobre uso y ocupación del suelo urbano y de las áreas de expansión.**

2

Determinaciones que la consecución de **Objetivos y Estrategias** adoptados para el desarrollo urbano

2.1 Áreas de Conservación y Protección Ambiental.

2.2 Áreas de Conservación y Protección del Patrimonio Material.

2.3 Áreas con condición de Amenaza y de Riesgos

2.4 Directrices y parámetros para Planes Parciales, Acciones y Actuaciones Urbanísticas, Instrumentos de Financiación

2.5 Unidades de Actuación Urbanísticas

2.6 Vivienda de Interés Social

2.7 Tratamientos Urbanísticos.

Áreas receptoras y generadoras de Derechos Transferibles de Construcción y Desarrollo

Normas urbanísticas para el trazado de vías y espacio público.

Normas urbanísticas de Edificabilidad ( Alturas, Volumetrías, aislamientos, voladizos, entre otros.

2.8 Áreas de Actividad – Usos del Suelo

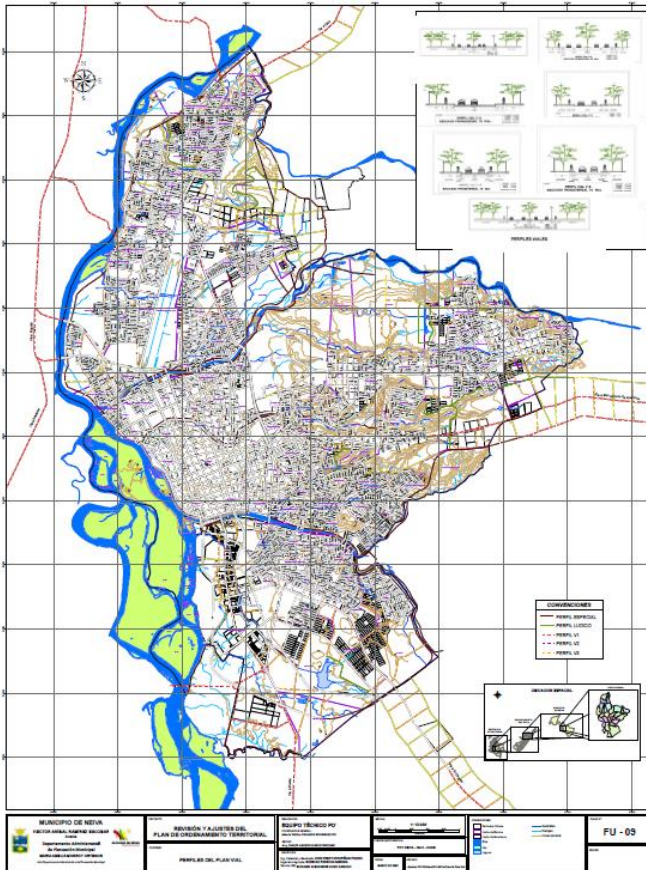
2.9 Elementos a áreas de los Sistemas Generales o Estructurantes del Suelos Urbano – Cesiones Urbanísticas Gratuitas

*\*En esta presentación no se presentan todos los numerales ni su contenido, es una versión resumida. Consultar Ley 388 de 1997.*

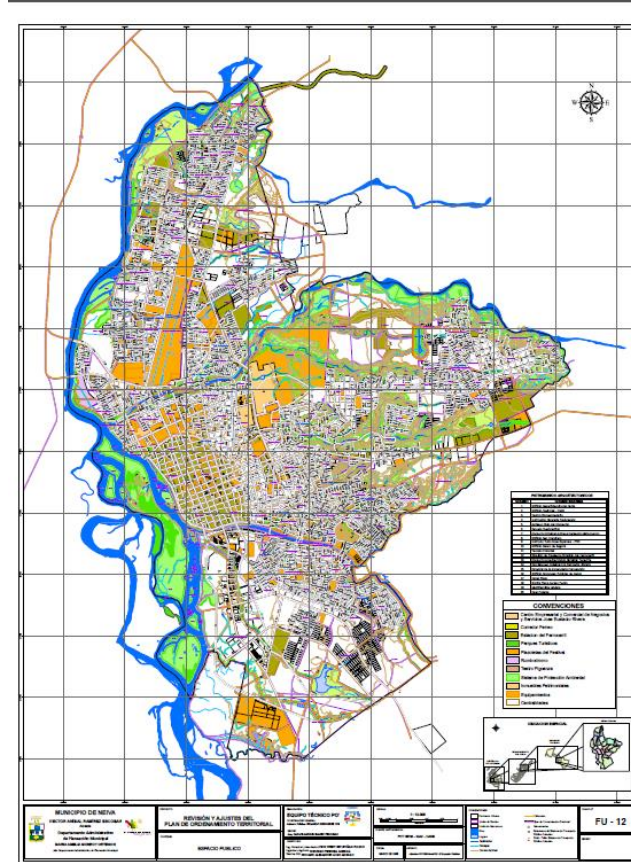
# CONTENIDO DEL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL (POT – PBOT – EOT)

## Componente Urbano – Sistemas Estructurantes

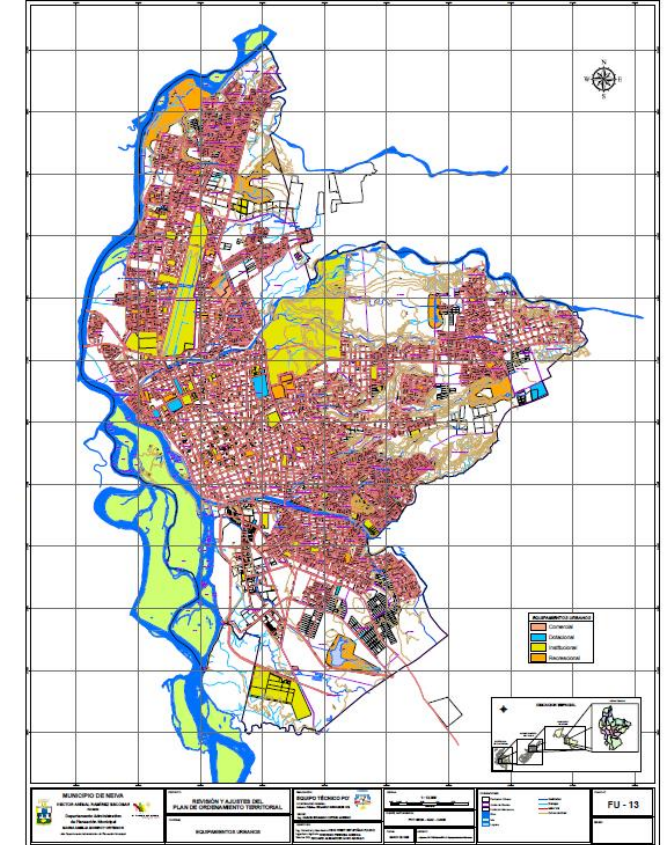
Vial



Espacio Público



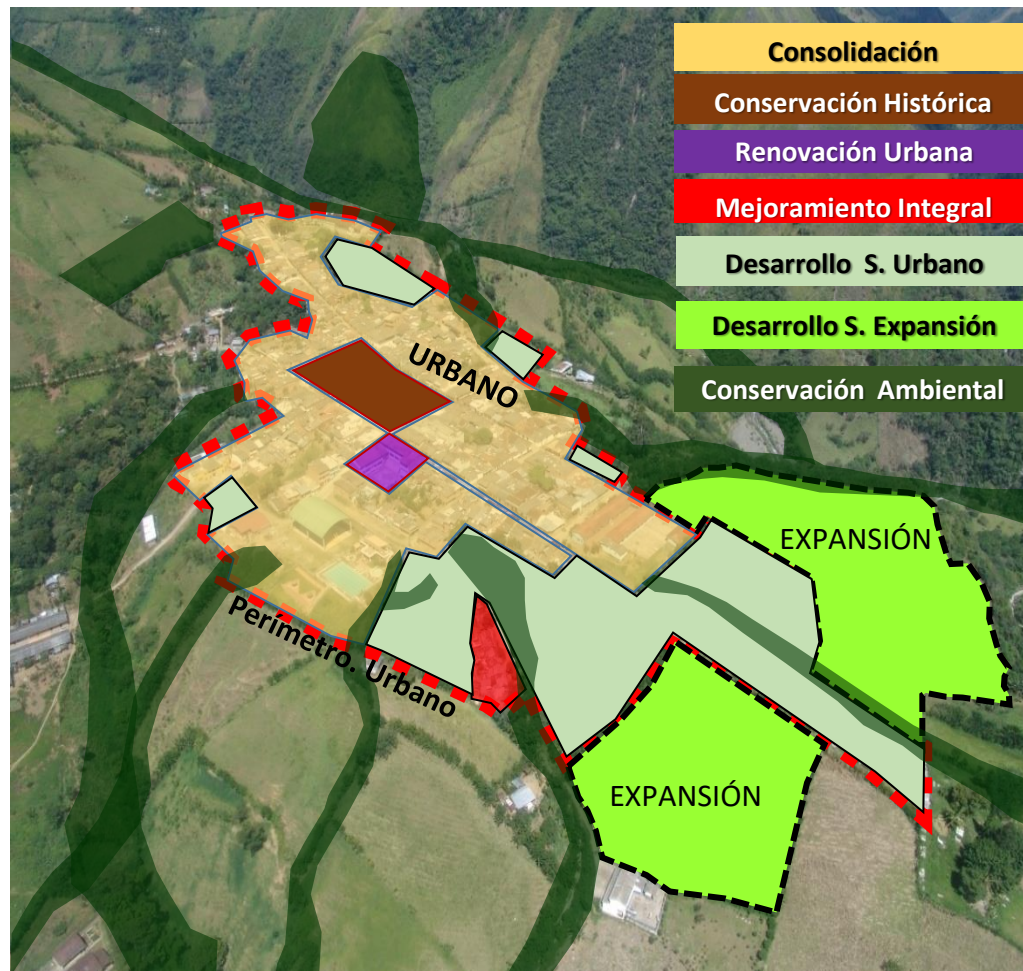
Equipamientos





# CONTENIDO DEL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL (POT – PBOT – EOT)

## Componente Urbano – Tratamientos Urbanísticos



O  
C  
U  
P  
A  
D  
O

P  
O  
R  
O  
C  
U  
P  
A  
R

### URBANO

#### Consolidación



#### Conservación Histórica



#### Renovación Urbana



#### Mejoramiento Integral



#### Desarrollo S. Urbano



#### Conservación Ambiental



### EXPANSIÓN

#### Desarrollo S. Expansión



#### Conservación Ambiental



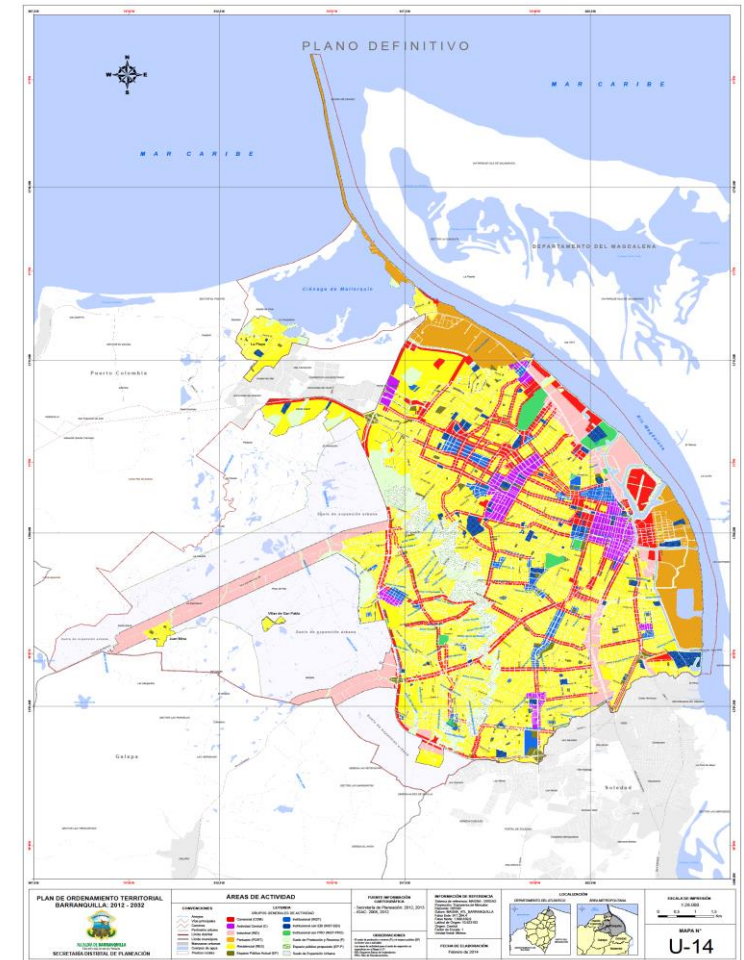
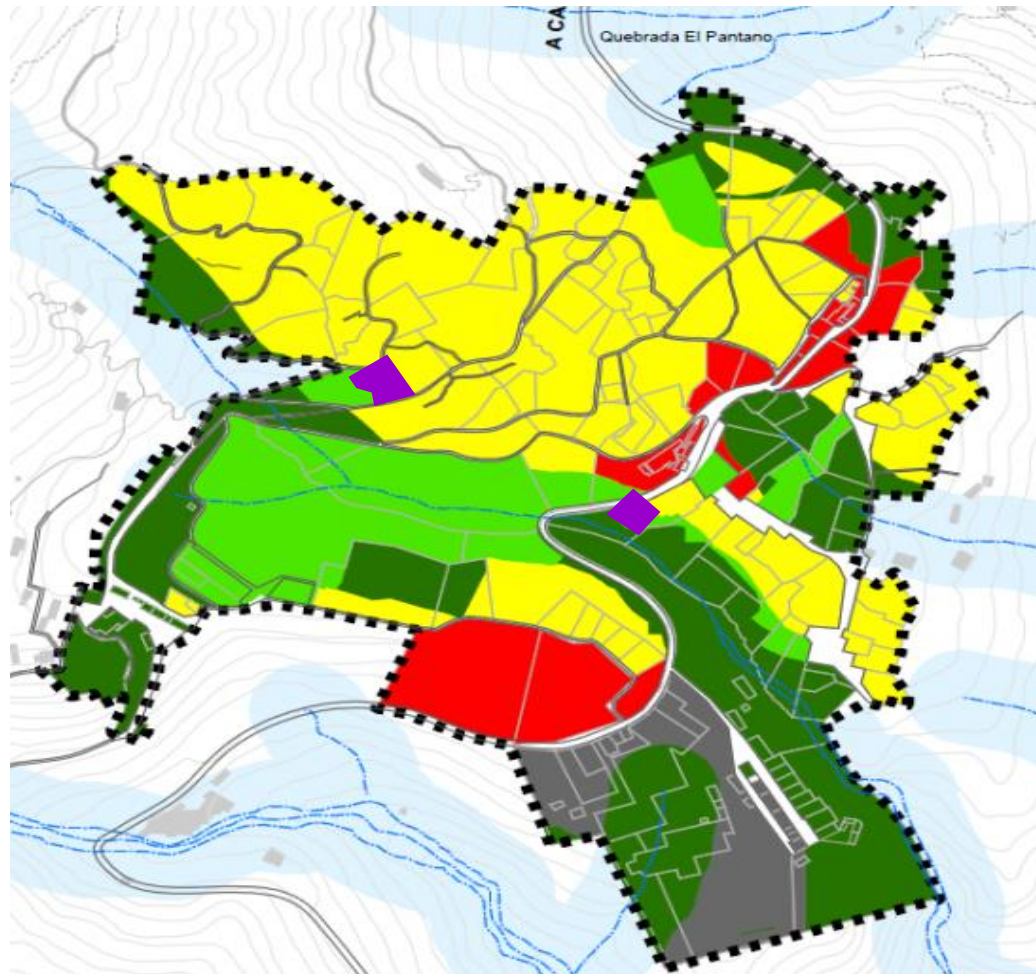


# CONTENIDO DEL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL (POT – PBOT – EOT)

## Componente Urbano – Usos del Suelo.

### ÁREAS DE ACTIVIDAD Y USOS DEL SUELO

- RESIDENCIAL
- INSTITUCIONAL
- COMERCIO Y  
SERVICIOS
- INDUSTRIAL
- PROTECCIÓN



# CONTENIDO DEL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL (POT – PBOT – EOT)

## Componente Urbano – Categorización Usos del Suelo

### PRINCIPAL



Uso deseable que coincide con la función específica de la zona y que ofrece mejores ventajas.

### COMPLEMENTARIO



Uso que no se opone al principal, concuerda con su potencialidad y lo complementa.

### CONDICIONADO Ó RESTRINGIDO



Uso que presenta algún grado de incompatibilidad urbanística y/o ambiental que se puede controlar de acuerdo con las **CONDICIONES** que impongan las normas urbanísticas y ambientales correspondientes.

### PROHIBIDO



Uso incompatible con el uso principal de una zona, con los objetivos de conservación y de planificación territorial, que implica graves riesgos de tipo ecológico y/o social.

Cada una de las usos y actividades que se asignen a determinada localización deberán prever la **INTENSIDAD**, los diferentes **IMPACTOS** y **REQUERIMIENTOS** para su mitigación.

# CONTENIDO DEL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL (POT – PBOT – EOT)

## Componente Urbano – Grupos, Subgrupos y Escala de los Usos del Suelo

### COMERCIO



**C1**

### SERVICIOS



**S1**

AL VEHÍCULO



**C2**



**S2**

DE COMIDA



**C3**



**S3**

PERSONALES

### INDUSTRIA

### RESIDENCIAL

### INSTITUCIONAL




## CLASIFICACIÓN DE USOS

Cada una de las **SUBGRUPOS** **S3** en que se agrupan las **ACTIVIDADES** está conformado por diferentes **ESCALAS** (Regional – Ciudad / Zonal / Local) que implican diferentes impactos y requerimientos para su reglamentación



# CONTENIDO DEL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL (POT – PBOT – EOT)

## Componente Urbano - Niveles de Impacto de los Usos del Suelo

USO	NIVEL DE IMPACTO	TIPO DE IMPACTO	REQUERIMIENTO
 <b>I1</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ FÍSICO y URBANÍSTICO</li><li>▪ AMBIENTAL</li><li>▪ SOCIAL</li></ul>	<b>ALTO</b>	Área útil construida Área de cargue y descargue Accesibilidad Control de emisiones Localización
 <b>S1</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ FÍSICO y URBANÍSTICO</li><li>▪ AMBIENTAL</li></ul>	<b>ALTO</b>	Accesibilidad y vía paralela Control de emisiones Control de vertimientos
 <b>S3</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ FÍSICO y URBANÍSTICO</li></ul>	<b>BAJO</b>	Área útil construida

# CONTENIDO DEL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL (POT – PBOT – EOT)

## Componente Urbano

### Normas urbanísticas generales

- Características de la **red vial secundaria**.
- Localización y afectación de terrenos para **equipamientos colectivos** de interés público o social a **escala zonal o local**.
- La delimitación de **espacios libres y zonas verdes** de escala zonal o local
- Las especificaciones de las redes secundarias de abastecimiento de los **servicios públicos domiciliarios**.
- Las especificaciones de las **cesiones urbanísticas gratuitas** y parámetros para su compensación.



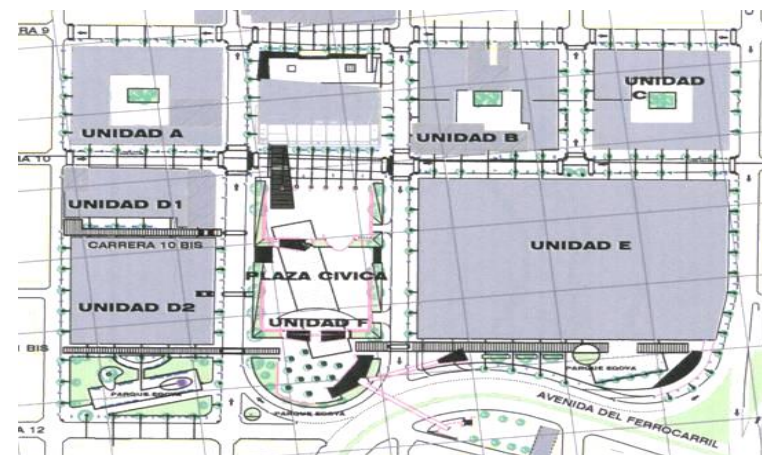
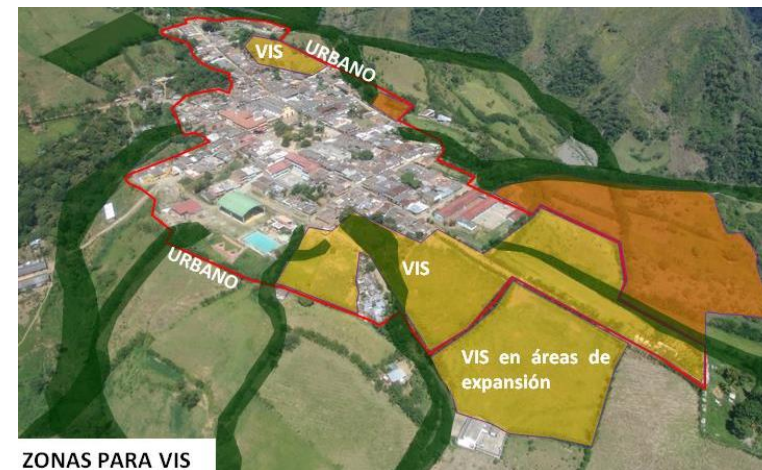


# CONTENIDO DEL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL (POT – PBOT – EOT)

## Componente Urbano

### Normas urbanísticas generales

- Declaración e identificación de los terrenos e inmuebles de **desarrollo o construcción prioritaria**.
- Localización de **terrenos cuyo uso es el de vivienda de interés social** y la reubicación de asentamientos humanos localizados en zonas de alto riesgo.
- Normas específicas en desarrollo de **planes parciales y otras operaciones** como macroproyectos urbanos, actuaciones en áreas con tratamientos de renovación urbana o mejoramiento integral.





# CONTENIDO DEL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL (POT – PBOT – EOT)

## Componente Rural

Son terrenos **no aptos para el uso urbano**, por razones de oportunidad, o por su destinación a usos agrícolas, ganaderos, forestales, de explotación de recursos naturales y actividades análogas.





# CONTENIDO DEL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL (POT – PBOT – EOT)

## Componente Rural



- 1 Las políticas de mediano y corto plazo sobre uso y ocupación del suelo rural.
- 2 Actividades y Usos del suelo
- 3 Zonas de Producción Agropecuaria, Forestal y Minera
- 4
  - Áreas de Conservación y Protección de los Recursos Naturales
  - Áreas de Amenaza y Riesgo
  - Áreas para la provisión de SPD
  - Áreas para disposición de desechos
- 5 Disposiciones para la Incorporación del riesgo (Subsección 3 de la sección 3)
- 6 Zonas Suburbanas.
- 7 Centros poblados rurales
- 8 Sistemas de aprovisionamiento de SPD y Saneamiento Básico
- 9 Localización prevista para equipamientos de salud y educación
- 10 Normas de parcelación en Suelo Rural
- 11 Normas para Vivienda en Suelo Rural.

# CONTENIDO DEL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL (POT – PBOT – EOT)

## Componente Rural – Categorías del Suelo Rural



### A) Protección

1. Conservación y protección ambiental.
2. Producción agrícola, ganadera y explotación RN (agrológicas I, II, III y otras para conservación de aguas y bosques)
3. Patrimonio Cultural
4. Sistema Servicios Públicos domiciliarios.
5. Áreas de Amenazas y Riesgos.



### B) Desarrollo Restringido

Suelo Suburbano

Mezcla de actividades urbanas y rurales (vivienda, comercio, servicio industrial) / Corredores Viales Suburbanos

Centros Poblados Rurales

Identificación y definición de normativa para su desarrollo.

Vivienda Campestre

Identificación y delimitación de áreas.  
Definición de normas de parcelación.

Equipamientos

Salud, educación, bienestar social, cultural y deporte.



### C) Rural

Destinado al desarrollo de actividades agropecuarias, forestales, mineras.

# CONTENIDO DEL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL (POT – PBOT – EOT)

## PROGRAMA DE EJECUCIÓN DEL POT.

El programa de ejecución define con carácter obligatorio, las actuaciones sobre el territorio previstas en el plan de ordenamiento, que serán ejecutadas durante el período de la correspondiente administración municipal.

El programa de ejecución se integrará al Plan de Inversiones del Plan de Desarrollo y puesto a consideración del Concejo por parte del Alcalde para su aprobación mediante acuerdo, y su vigencia se ajustará a los períodos de las administraciones municipales

### PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

#### Programas y Proyectos del POT

Plan de Desarrollo		Plan de Desarrollo		Plan de Desarrollo	
<b>1<sup>er</sup></b> Período Const.	PROGRAMA DE EJECUCION	<b>2<sup>do</sup></b> Período Const.	PROGRAMA DE EJECUCION	<b>3<sup>er</sup></b> Período Const.	PROGRAMA DE EJECUCION
	PLAN DE INVERSIONES		PLAN DE INVERSIONES		PLAN DE INVERSIONES

# CONTENIDO DEL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL (POT – PBOT – EOT)

## PROGRAMAS Y PROYECTOS PARA LA VIGENCIA DEL POT.

Los programas y proyectos permiten materializar los objetivos y el modelo de ocupación del territorio para la vigencia del Plan de Ordenamiento Territorial POT.

Se deben definir los programas y proyectos con base en los cuales se deberán elaborar los **programas de ejecución** que se formulan para cada vigencia del plan de ordenamiento territorial (corto, mediano y largo plazo).

### PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

#### Programas y Proyectos del POT

##### Plan de Desarrollo

##### Plan de Desarrollo

##### Plan de Desarrollo

**1<sup>er</sup>**

Período  
Const.

PROGRAMA  
DE EJECUCION

PLAN DE  
INVERSIONES

**2<sup>do</sup>**

Período  
Const.

PROGRAMA  
DE EJECUCION

PLAN DE  
INVERSIONES

**3<sup>er</sup>**

Período  
Const.

PROGRAMA  
DE EJECUCION

PLAN DE  
INVERSIONES

# CONTENIDO DEL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL (POT – PBOT – EOT)

## INSTRUMENTOS: PLANIFICACIÓN COMPLEMENTARIA - GESTIÓN - FINANCIACIÓN



### Planificación

- **POT**
- Planes Parciales
- Macros - MISN
- PIDU's



### Gestión Urbana

- Unidades de Actuación Urbanística:
  - \* Reajuste de Tierras
  - \* Integración Inmobiliaria
  - \* Cooperación entre partícipes
- Compensaciones Transferencia de derechos de construcción y desarrollo
- Repartos de cargas y beneficios.



### Gestión de suelo Adquisición

- Enajenación Voluntaria
- Enajenación Forzosa
- Expropiación Judicial
- Expropiación administrativa



### Gestión de suelo Dinamización

- Declaratoria Desarrollo prioritario
- Derecho de preferencia

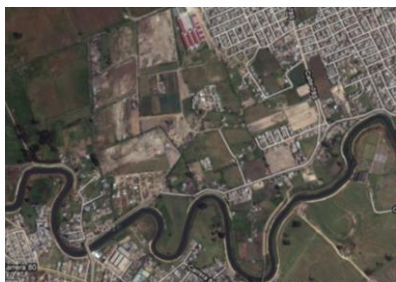
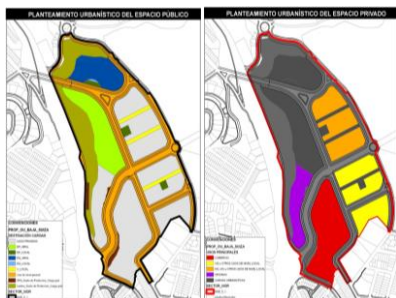


### Financiación

- Valorización
- Plusvalía
- Bonos y pagarés de reforma urbana
- Reparto de cargas y beneficios.

# CONTENIDO DEL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL (POT – PBOT – EOT)

## INSTRUMENTOS: PLANIFICACIÓN COMPLEMENTARIA - GESTIÓN - FINANCIACIÓN



Aspectos que se deben considerar

2.1 Estrategia de financiación del Plan de Ordenamiento Territorial -POT

- Viabilidad financiera de las intervenciones propuestas,
- Fuentes de financiación.

2.2 Las acciones de carácter administrativo, financiero y organizacional que permitan hacer operativo el Plan de Ordenamiento Territorial - POT.

2.3 Las excepciones a las normas urbanísticas generales para operaciones tales como macroproyectos u otras actuaciones urbanas integrales.

2.4 Las directrices generales sobre los instrumentos que garanticen el reparto equitativo de las cargas y los beneficios.





La vivienda y el agua  
son de todos

Minvivienda

# 2A Revisión del POT

---

***“En lo sucesivo dentro de los seis (6) meses anteriores al vencimiento de la vigencia del plan de Ordenamiento, las administraciones municipales y distritales deberán iniciar el trámite para la formulación del nuevo plan o su revisión o ajuste.***

***En la formulación, adecuación y ajuste de los planes de ordenamiento se tendrá en cuenta el diagnóstico de la situación urbana y rural y la evaluación del plan vigente.***

Artículo 23. Formulación de los Planes de Ordenamiento Territorial.





# LA REVISIÓN DEL POT

## ¿QUÉ ES?

Procedimiento **técnico, participativo y jurídico.**

## ¿PARA QUÉ?

Actualizar, modificar o ajustar sus **contenidos y normas** de manera que se asegure la construcción efectiva **del modelo territorial** adoptado.

## ¿CÓMO?

Las revisiones estarán sometidas al **mismo procedimiento** previsto para su **aprobación.**

## 1. ¿QUIÉN? – 2. ¿CUÁNDO?

### EMPRENDE LA REVISIÓN

1. Sólo puede emprenderse por iniciativa del ALCALDE MUNICIPAL O DISTRITAL.

### 2. Según el Tipo de Revisión:

- Por **vencimiento de vigencia de Corto y Mediano Plazo:**

“Una vez cumplido el periodo constitucional de corto o mediano plazo”

- Por **vencimiento de vigencia de largo Plazo:**

“Se debe iniciar dentro de los 6 meses anteriores al vencimiento de la vigencia del Plan y se debe formular y adoptar el nuevo POT una vez cumplida la vigencia de largo plazo”

- **Modificación Excepcional de Norma Urbanística**

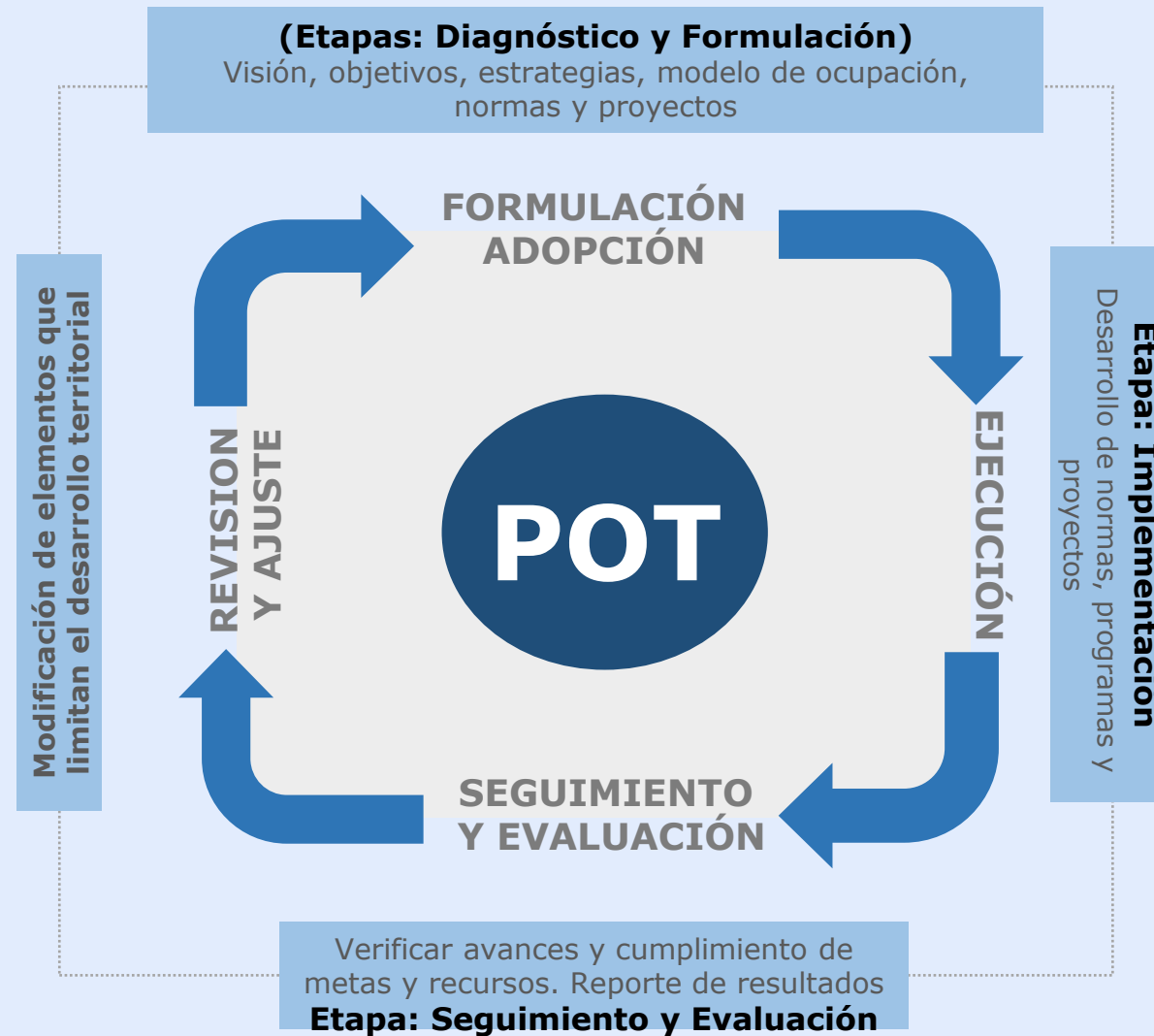
En Cualquier Momento debidamente justificada.

- **Revisión Por Razones Excepcionales:**

En cualquier momento cuando se presenten las situaciones excepcionales.



# LA REVISIÓN DEL POT ...UN PROCESO CONTINUO





La vivienda y el agua  
son de todos

Minvivienda

# 2A-1 Vigencia del POT.

## Periodos Constitucionales de Alcaldes

Adopción de la  
Revisión  
General del  
POT

**PC-ALCALDE**  
Adopta la Revisión General

**PC-ALCALDE 1**

**PC-ALCALDE 2**

**PC-ALCALDE 3**

**POT  
Vigente**

**Corto Plazo**

**Mediano Plazo**

**Largo Plazo**

***La Vigencia del POT se define conforme a las siguientes Normas:***

***Ley 388 de 1997, Artículo 28. Modificado por el artículo 120 de Decreto Ley 2019  
Numerales 1, 2 y 3***

***Decreto 1077 de 2015, Modificado por el Decreto 1232 de 2020.  
Artículo 2.2.2.1.2.2 Vigencia del plan de ordenamiento territorial.***

***Ley 1551 de 2012, Artículo 6, Numeral 9***

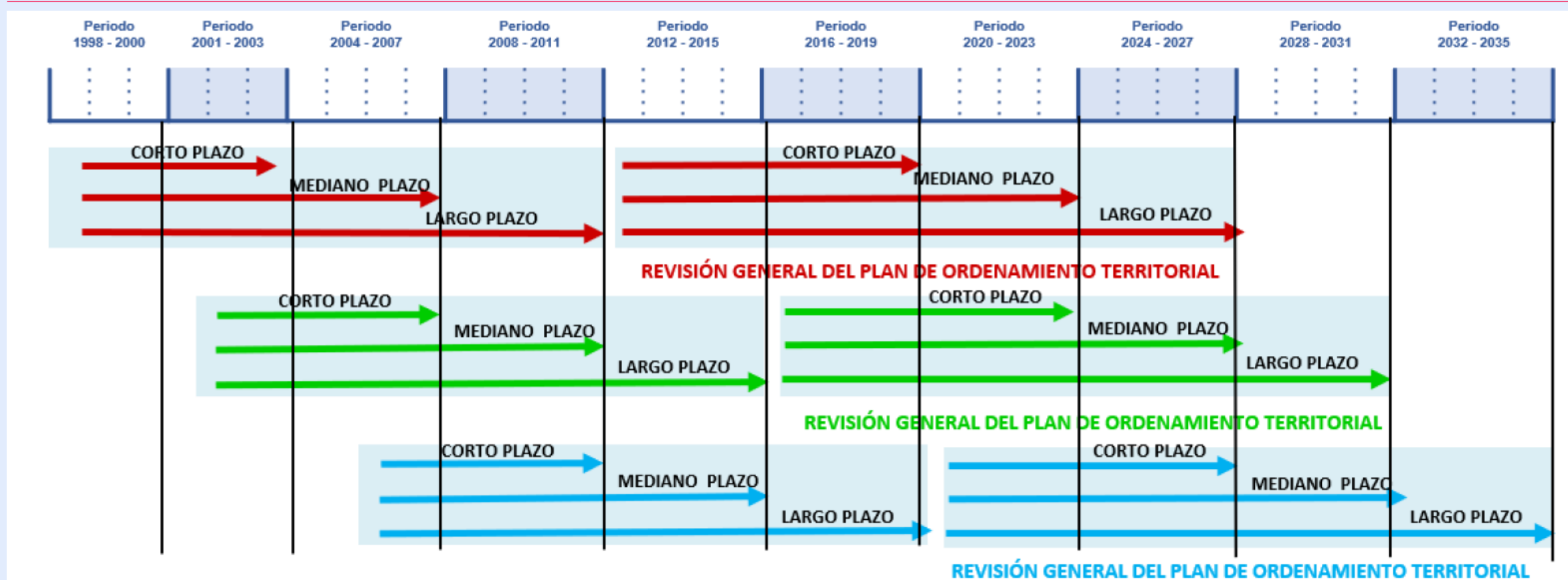
***Los Planes de Ordenamiento Territorial serán presentados para revisión ante el Concejo Municipal o Distrital cada 12 años***

La **Ley 388 de 1997** vinculó las vigencias de los contenidos del POT a los períodos constitucionales de las administraciones de Alcaldes

La vigencia total del POT corresponde a (03) tres periodos constitucionales completos de las Administraciones Municipales o Distritales



# VIGENCIA DEL POT



El Contenido Estructural de Largo Plazo - Tres períodos constitucionales de las administraciones municipales y distritales.

Los contenidos de los componentes urbanos y rurales de mediano plazo - Dos períodos constitucionales de las administraciones municipales.

Los contenidos urbanos y rurales de corto plazo y los programas de ejecución - Un período constitucional completo de administración municipal y distrital



La vivienda y el agua  
son de todos

Minvivienda



La vivienda y el agua  
son de todos

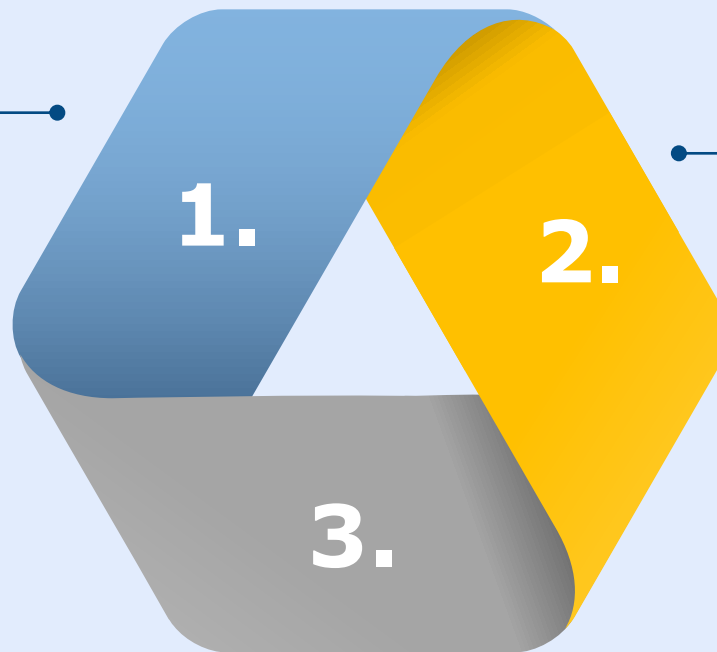
Minvivienda

# 2A-2 Tipos de Revisión del POT.

# TIPOS DE REVISIÓN Y AJUSTES DEL POT

## Por vencimiento de vigencia

Al inicio de periodo constitucional y únicamente sobre los contenidos que se han vencido.



## Por razones de excepcional interés público o de fuerza mayor

En cualquier momento del proceso de implementación del POT. Siempre que se presenten las situaciones excepcionales.

## Modificación excepcional de normas urbanísticas

En cualquier momento del proceso de implementación del POT. Siempre que se soporten técnicamente las modificaciones.



# REVISIÓN POR VENCIMIENTO DE VIGENCIA

**Por  
vencimiento  
de vigencia**

**Ley 388 de 1997**  
Ley de Ordenamiento Territorial

**Decreto 1077 de  
2015**

**Corto Plazo**

**Mediano Plazo**

**Largo Plazo**

**1**

**2**

**3**

**Normas Complementarias  
de los Componentes  
Urbano y Rural  
Programas de Ejecución**

**Normas urbanísticas generales de los componentes  
urbano y rural.**

**Normas urbanísticas de carácter estructural del componente general.**

**Revisión  
General o  
Formulación  
de un nuevo  
POT**



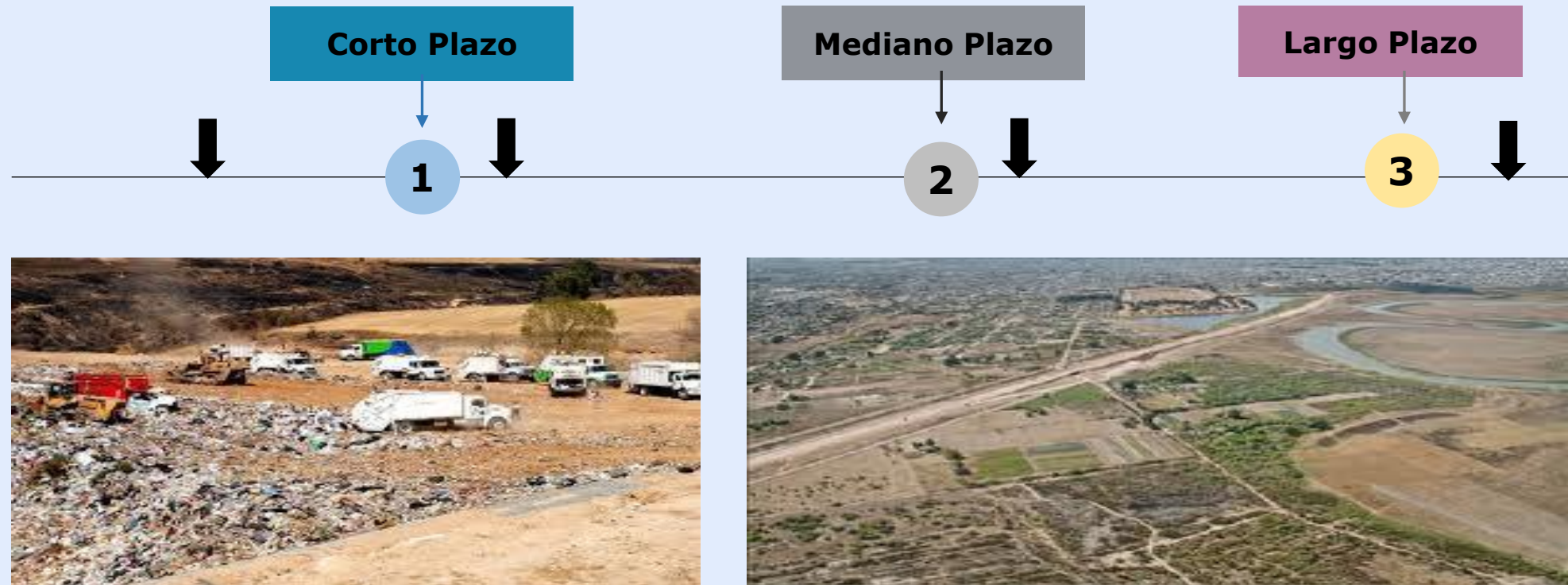
La vivienda y el agua  
son de todos

Minvivienda



# MODIFICACIÓN EXCEPCIONAL DE NORMA URBANÍSTICA.

Modificación  
excepcional  
de normas  
urbanísticas



Permite modificar alguna o algunas normas urbanísticas **ESTRUCTURALES o GENERALES del POT**, siempre que se asegure el logro de los **OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS** territoriales del **largo y mediano** plazo Componentes **General, Urbano y Rural** - POT.

Parágrafo 1. A través de una modificación excepcional no se pueden modificar los objetivos y estrategias de largo y mediano plazo definidas en los componentes General, Urbano y Rural del Plan de Ordenamiento Territorial.

Parágrafo 2. Las modificaciones excepcionales de norma urbanística no podrán ampliar los términos de vigencia de los planes de ordenamiento territorial ni las de sus componentes o contenidos.

**Decreto 1077 de 2015**

Artículo 2.2.2.1.2.3.4 MENU.



La vivienda y el agua  
son de todos

Minvivienda

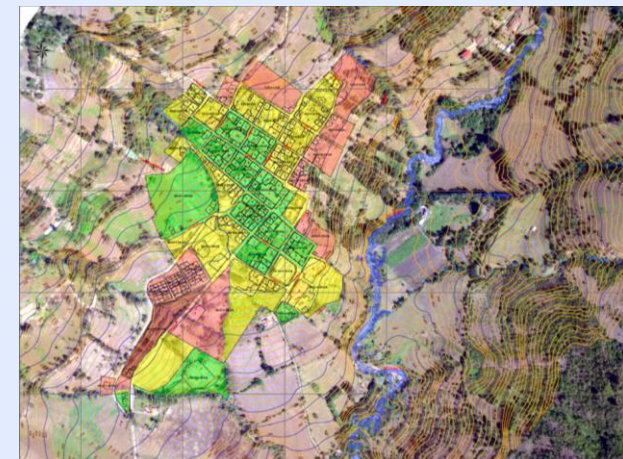
# REVISIÓN POR RAZONES EXCEPCIONALES.

Por razones  
de excepcional  
interés público o  
de fuerza mayor



**1. Declaratoria** de desastre o calamidad.

2. Resultados de **estudios técnicos detallados sobre amenazas, riesgos y vulnerabilidad** que justifiquen la reclasificación de áreas de riesgo no mitigable.



**Decreto 1077 de 2015. ARTÍCULO 2.2.2.1.2.3.5 Trámite para aprobar y adoptar las revisiones.** Ante la declaratoria de desastre o calamidad pública, los trámites de concertación interinstitucional y consulta ciudadana del proyecto de revisión podrán ser adelantados paralelamente ante las instancias y autoridades competentes.



La vivienda y el agua  
son de todos

Minvivienda



La vivienda y el agua  
son de todos


Minvivienda

# 2A-3 Documentos para la Revisión del POT.

# Documentos para la revisión de corto y mediano plazo y Modif. Excep. Norma Urbanística.




**Documento de  
Seguimiento y  
Evaluación**



**Insumos Técnicos  
Para Revisar o  
Modificar el DTS**



**Memoria  
Justificativa**



**Proyecto de  
Acuerdo**

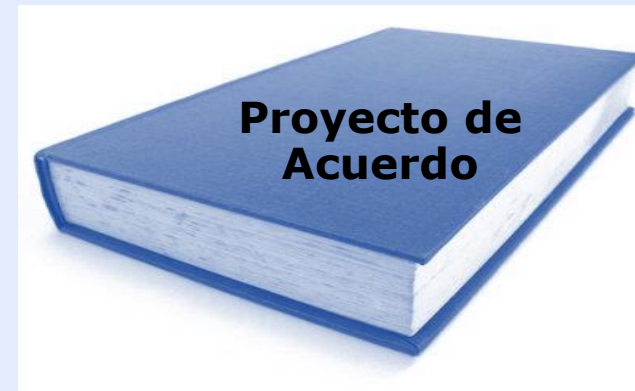
***Decreto 1077 de 2015***  
*Artículo 2.2.2.1.2.3.2 Documentos*



La vivienda y el agua  
son de todos

Minvivienda

# DOCUMENTOS PARA LA REVISIÓN POR RAZONES EXCEPCIONALES.




**Decreto 1077 de 2015.** Artículo 2.2.2.1.2.3.2 Documentos.

**Parágrafo.** En las revisiones que se realicen de manera excepcional justificadas en la declaratoria de desastre o calamidad pública o en la realización de estudios técnicos detallados sobre amenazas, vulnerabilidad y riesgos, se presentarán los documentos previstos en este artículo excepto el documento de seguimiento y evaluación.





# DOCUMENTOS PARA LA REVISIÓN GENERAL DEL POT.



**Diagnóstico  
Actualizado  
Cartografía**




**Documento Técnico  
de Soporte  
Cartografía**



**Proyecto de  
Acuerdo**



**Documento  
Resumen**



**Documento de  
Seguimiento y  
Evaluación  
POT vigente**

***Decreto 1077 de 2015***

*Artículo 2.2.2.1.2.2.1 Documentos*

*Artículo 2.2.2.1.2.3.1 Documentos para la revisión general del Plan de Ordenamiento Territorial.*



La vivienda y el agua  
son de todos

Minvivienda



La vivienda y el agua  
son de todos

Minvivienda

**2B**

# Procedimiento para la revisión del POT Funciones del CTP y Concejo

---

***“Todo proyecto de revisión o modificación del Plan de Ordenamiento Territorial o de alguno de sus contenidos, se someterá a los mismos trámites de concertación, consulta y aprobación previstos en el artículo 24 el artículo 25 de la Ley 388 de 1997.”***

***“No se someterá a consideración del concejo municipal o distrital el proyecto de Plan de Ordenamiento Territorial - POT sin haber agotado los trámites correspondientes ante cada una de las instancias de concertación y consulta previstas en la Ley 388 de 1997.”***

*Decreto 1077 de 2015 – Modificado por el Decreto 1232 de 2020  
Artículo 2.2.2.1.2.3.5 Trámite para aprobar y adoptar las revisiones.*



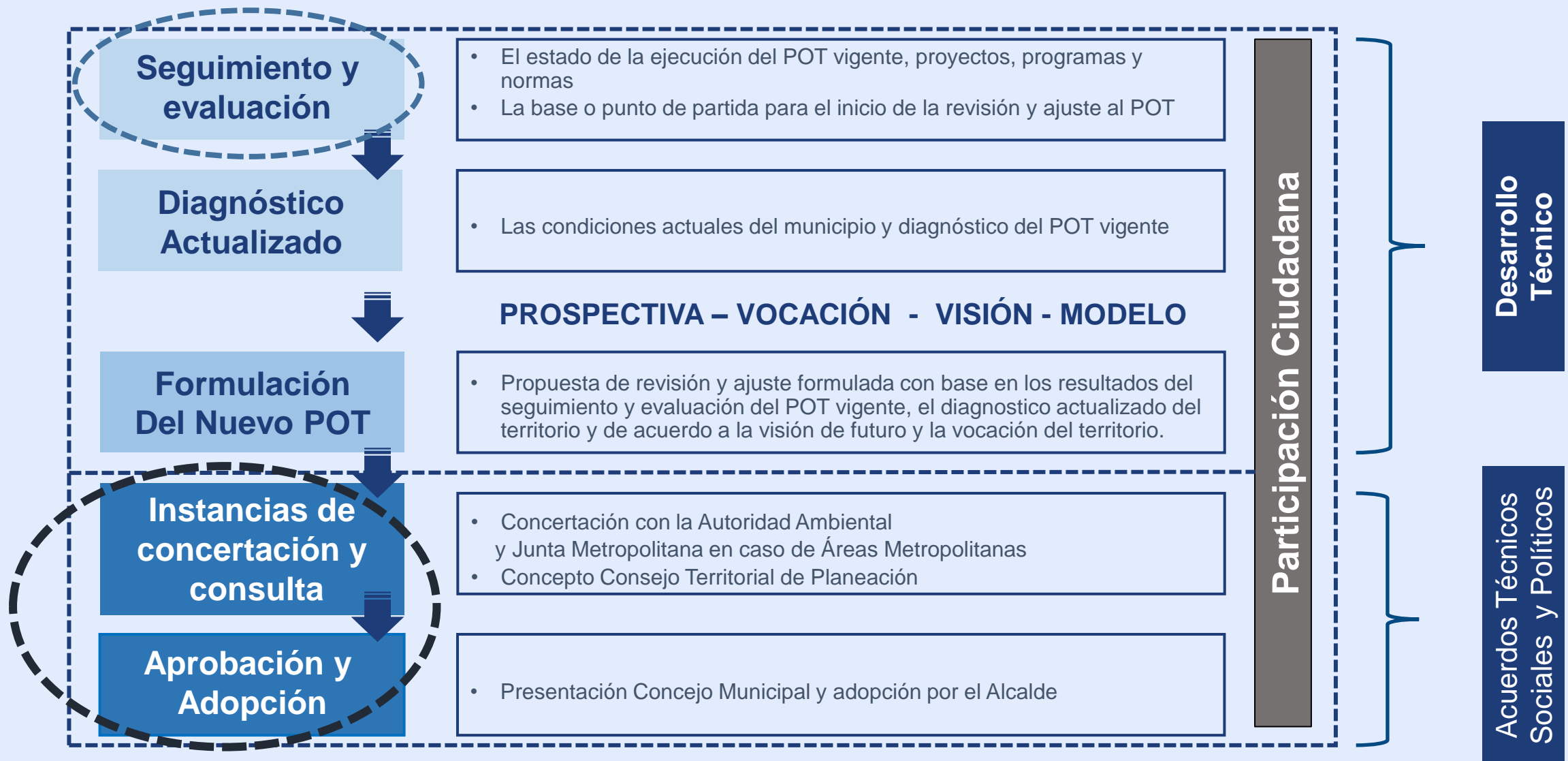
***En todo caso, antes de la presentación del proyecto de plan de ordenamiento territorial a consideración del concejo distrital o municipal, se surtirán los trámites de concertación interinstitucional y consulta ciudadana, de acuerdo con el siguiente procedimiento:  
(...)”***

*Ley 3888 de 1997*

*Artículo 24: INSTANCIAS DE CONCERTACION Y CONSULTA.*



# PROCEDIMIENTO PARA LA REVISIÓN DEL POT





# PROCEDIMIENTO PARA LA REVISIÓN DEL POT

## Formulación

**Tiempo de formulación:** depende de los recursos técnicos y financieros del municipio, así como la complejidad de su territorio.

Oficina de Planeación



Consejo de Gobierno\*



Proyecto POT

Previo a surtir las instancias de concertación y consulta, el alcalde distrital municipal, someterá a consideración del Consejo de Gobierno el proyecto de Plan de revisión del POT

## Concertación

**Concertación CAR \***  
Área Metropolitana

**Concepto Consejo Territorial de Planeación**

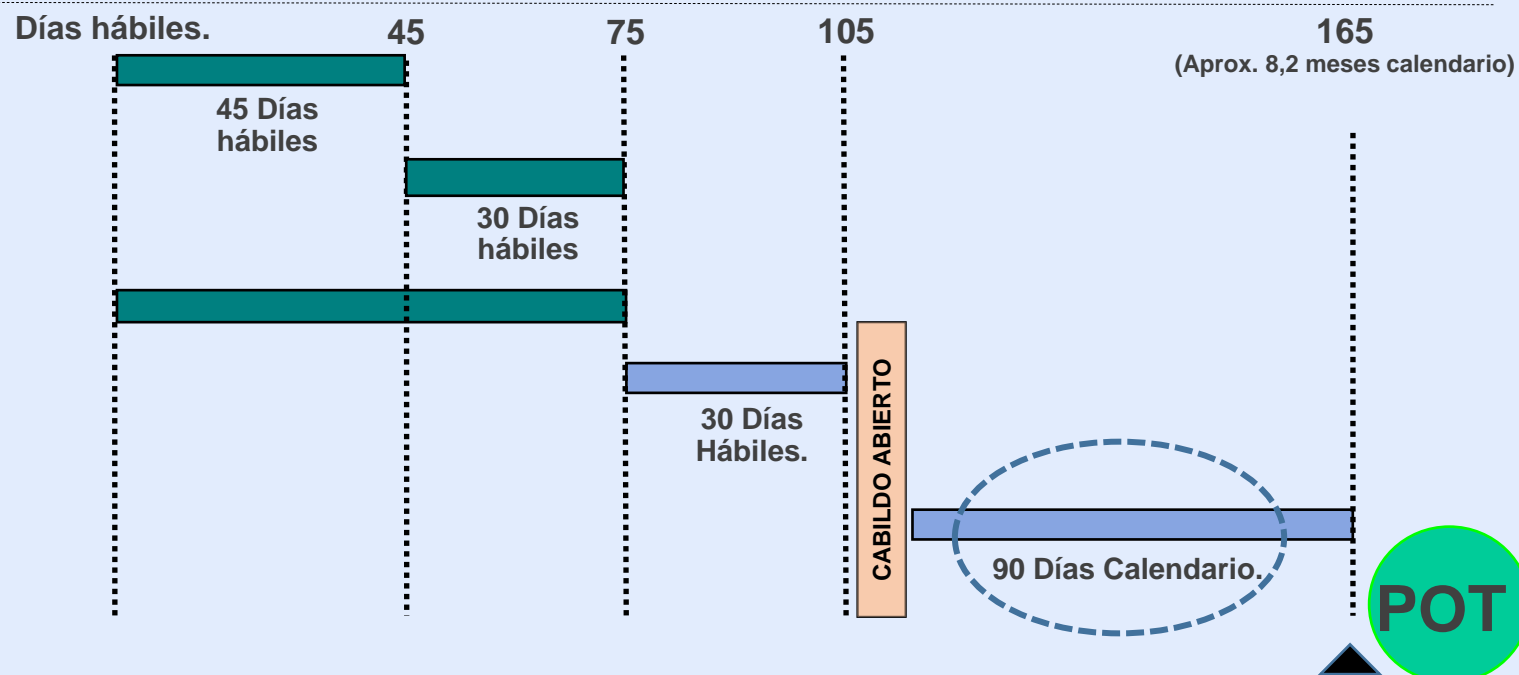
**Difusión Masiva y Consulta Democrática**

## Aprobación

Presentación del Alcalde al Concejo Municipal

Revisión y estudio del proyecto del POT por el Concejo Municipal

Adopción del Alcalde por Decreto



\* **Art. 26 Ley 2079/2021.** Concertación de Asuntos Ambientales del POT con CAR o AA competente.

En los temas sobre los cuales no se logre la concertación entre el Municipio y la Corporación se debe surtir la segunda instancia ante el Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible - MADS (30 días hábiles)



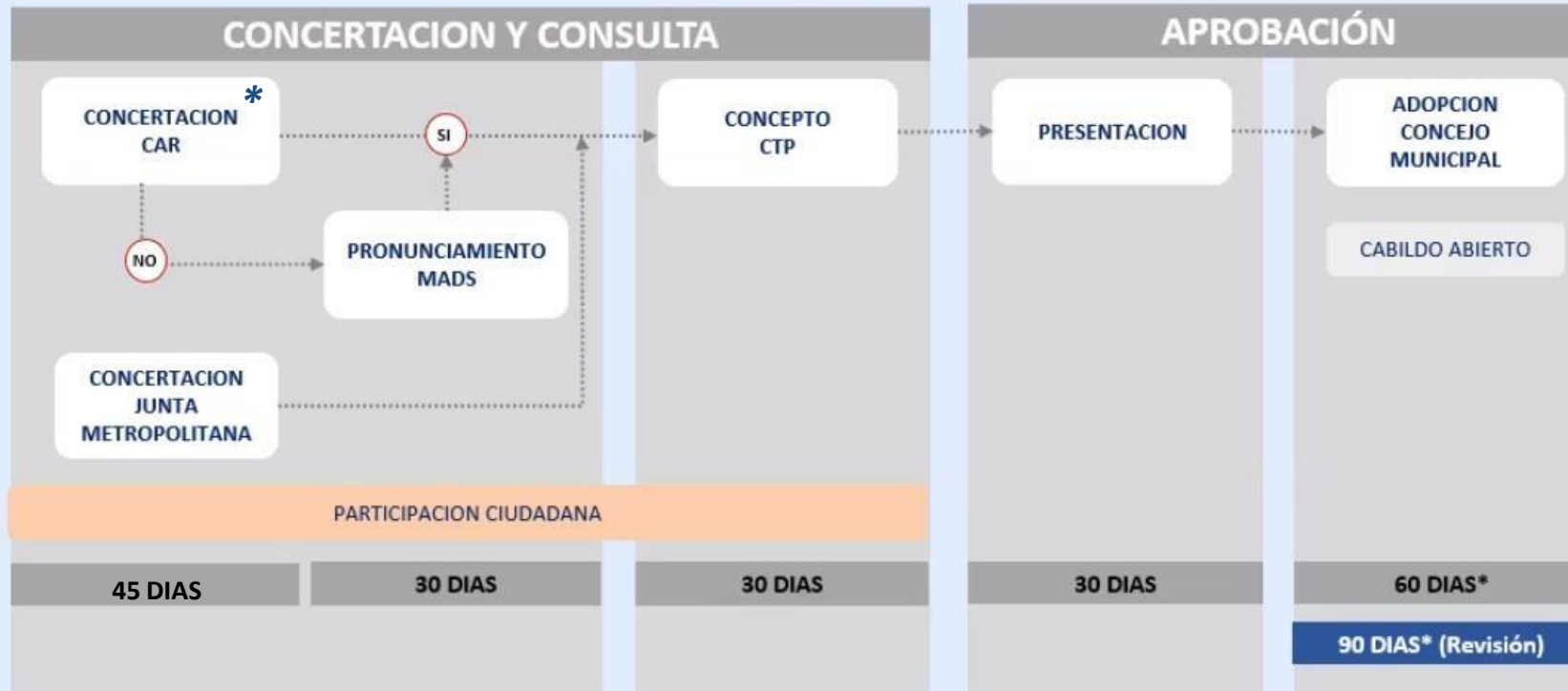
La vivienda y el agua  
son de todos

Minvivienda

# PROCEDIMIENTO PARA LA REVISIÓN DEL POT

Artículo 24 de la Ley 388 - Ley 507 de 1999  
Ley 810 de 2003.

## Instancias



- ❖ Previo a iniciar trámite ante las instancias se debe presentar el plan ante el Consejo de Gobierno
- ❖ El proceso se inicia con la radicación completa de los documentos
- ❖ Divulgación de la documentación que conforma el plan.

\* Art. 26 Ley 2079/2021.



# PROCEDIMIENTO PARA LA REVISIÓN DEL POT

## Reglas para la Concertación con la Autoridad Ambiental

- ✓ Radicación documentos completos. Se registrará por lo dispuesto en el artículo 17 de la Ley 1437 de 2011 sustituido por la Ley 1755 de 2015
- ✓ Observaciones de carácter exclusivamente ambiental
- ✓ Los resultados de esta instancia se consignarán en un acta suscrita por las partes
- ✓ No es viable realizar concertaciones parciales o condicionadas
- ✓ Cuando no se logre la concertación el municipio debe remitir los documentos al Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible



# PROCEDIMIENTO PARA LA REVISIÓN DEL POT

## Concertación con la Junta Metropolitana

### Que se concerta

Armonización con los Planes  
y directrices metropolitanas  
en asuntos de su  
competencia

### Plazo

45

**Días hábiles**

## Reglas para adelantar la concertación

- ✓ Se deben presentar los documentos completos y adelantar durante el mismo término previsto para la concertación con la autoridad ambiental



# PROCEDIMIENTO PARA LA REVISIÓN DEL POT

## Consulta ante el Consejo Territorial de Planeación - CTP

### Qué se Consulta

Se somete a consideración del CTP el Proyecto de Plan de Ordenamiento Territorial - POT, su revisión o modificación

### Plazo

30

**Días hábiles**

## Reglas para adelantar la Consulta

- ✓ El CTP debe rendir concepto y formular recomendaciones.
- ✓ El término de los treinta (30) días hábiles es perentorio para su pronunciamiento.
- ✓ Una vez vencido este plazo, la administración municipal o distrital deberá continuar con el procedimiento.
- ✓ La versión presentada al Consejo Territorial de Planeación deberá divulgarse a través de la página web del municipio o distrito y garantizar el acceso en medio impreso en la oficina de planeación.





# PROCEDIMIENTO PARA LA REVISIÓN DEL POT

## Consulta ante el Consejo Territorial de Planeación - CTP

### Recomendaciones:

- ✓ Verificación de que se haya adelantado la “Concertación” ante la Autoridad Ambiental Competente, para lo cual se les debe aportar el Acta de Concertación y el acto administrativo correspondiente.
- ✓ Verificación del tipo de revisión al POT que se está consultando.
- ✓ Radicación formal de los documentos completos establecidos en la norma para los distintos tipos de revisión.
- ✓ Elaboración de un cronograma de actividades para los 30 días hábiles con que cuenta el “Consejo” para adelantar el estudio del proyecto de Revisión del POT y elaboración del Concepto y Recomendaciones.
- ✓ Solicitar apoyo a la administración municipal o distrital para que se les exponga el proyecto de revisión del POT y adelantar Meas técnicas de trabajo.
- ✓ Emitir el Concepto y Recomendaciones dentro del plazo legalmente establecido (30 días hábiles).



# PROCEDIMIENTO PARA LA REVISIÓN DEL POT

## Procesos de Difusión Masiva – Participación Ciudadana y Comunitaria.

Qué se Difunde	Plazo
Todo el Proyecto de Plan de Ordenamiento Territorial - POT, su revisión o modificación	Durante el mismo tiempo de Concertación y Consulta ante la CAR, Área Metropolitana y CTP

### Reglas para adelantar la Difusión Masiva

- ✓ La administración municipal o distrital solicitará opiniones a los gremios económicos y agremiaciones profesionales.
- ✓ Se realizarán convocatorias públicas para la discusión del plan, incluyendo audiencias con las juntas administradoras locales.
- ✓ Se expondrán los documentos básicos del mismo en sitios accesibles a todos los interesados. (*D 1232/2020, especifica página WEB.*)
- ✓ Se recogerán las recomendaciones y observaciones formuladas por las distintas entidades gremiales, ecológicas, cívicas y comunitarias del municipio.
- ✓ Se procederá a su evaluación, de acuerdo con la factibilidad, conveniencia y concordancia con los objetivos del Plan.
- ✓ Se pondrán en marcha los mecanismos de participación comunal previstos en el artículo 22 de la Ley 388 de 1997.



# PROCEDIMIENTO PARA LA REVISIÓN DEL POT

## Aprobación del POT – Concejo Municipal

### Qué se Aprueba

El Proyecto de Plan de Ordenamiento Territorial - POT, su revisión o modificación.

### Plazo

**90**  
**Días Calendario**



# PROCEDIMIENTO PARA LA REVISIÓN DEL POT

## Aprobación del POT – Concejo Municipal

- ✓ En el evento en que el concejo estuviere en receso, el **alcalde deberá convocarlo a sesiones extraordinarias**.
- ✓ Toda modificación propuesta por el concejo deberá contar con la **aceptación por escrito** de la administración municipal o distrital.
- ✓ El concejo municipal podrá hacer **más restrictivas**, pero no más flexibles las disposiciones exclusivamente ambientales contenidas en el proyecto de Plan de Ordenamiento Territorial- POT o de su revisión, **sin que se requiera adelantar nuevamente la concertación con la corporación autónoma regional o autoridad ambiental correspondiente**, siempre y cuando se mantengan los asuntos concertados y se justifiquen las razones técnicas que motiven tal decisión, la cual será informada a la autoridad ambiental para su conocimiento.
- ✓ Cuando sea necesario **modificar temas exclusivamente ambientales que fueron objeto de concertación** con la corporación autónoma regional o autoridad ambiental respectiva, **se adelantará nuevamente el procedimiento** de concertación y consulta previsto en las normas vigentes, sobre los temas objeto de modificación.
- ✓ De conformidad con lo establecido en el artículo 2 de la Ley 507 de 1999, los concejos municipales o distritales **celebrarán obligatoriamente un cabildo abierto** previo al estudio y análisis del proyecto de Plan de Ordenamiento Territorial, - POT o su revisión o modificación, para lo cual, su citación se efectuará directamente por la corporación.



# PROCEDIMIENTO PARA LA REVISIÓN DEL POT – Cabildo Abierto.

## Aprobación del POT – Concejo Municipal

TÍTULO III – CAPÍTULO I (Ley 1757 de 2015)

### CABILDO ABIERTO

(Artículo 22)

- Se considerarán los **asuntos que los residentes soliciten sean estudiados**, siempre, y cuando sean de **competencia de la respectiva corporación**.
- Es obligación del **alcalde asistir** al cabildo abierto

### MATERIAS DE CABILDO ABIERTO

(Artículo 23)

- Podrán ser materias del cabildo abierto **cualquier asunto de interés para la comunidad**



# PROCEDIMIENTO PARA LA REVISIÓN DEL POT – Cabildo Abierto.

## Aprobación del POT – Concejo Municipal

TÍTULO III – CAPÍTULO I (Ley 1757 de 2015)

### DIFUSIÓN DEL CABILDO

(Artículo 25)

- Las asambleas departamentales, los concejos municipales o distritales, o las Juntas Administradoras Locales, **dispondrán la amplia difusión de la fecha, el lugar y de los temas que serán objeto del cabildo abierto.**



Antes de la fecha de vencimiento, **ordenarán la publicación de dos convocatorias en un medio de comunicación de amplia circulación o a través de las tecnologías de la información y las comunicaciones, con diferencia no menor de 10 días entre una y otra.**

### ASISTENCIA Y VOCERÍA

(Artículo 26)

- A los cabildos abiertos **podrán asistir todas las personas que tengan interés en el asunto.**
  - Además del vocero podrán **intervenir**, por la misma duración a la que tienen derecho por reglamento **los miembros de la corporación.** \*
  - Luego de las intervenciones de la comunidad, **el alcalde, dará respuesta a sus inquietudes.**
  - Una vez surtido este trámite, los **miembros de la corporación podrán hacer uso de la palabra** en los términos que establece el reglamento.
- Los cabildos abiertos serán transmitidos en directo a través de Internet o a través de los mecanismos que estime conveniente la mesa directiva de la corporación respectiva. *(Si los medios tecnológicos lo permiten)*

\* Quienes se inscriban a más tardar tres (3) días antes de la realización del cabildo en la secretaría respectiva, presentando para ello un resumen escrito de su intervención.





# PROCEDIMIENTO PARA LA REVISIÓN DEL POT – Cabildo Abierto.

## Aprobación del POT – Concejo Municipal

TÍTULO III – CAPÍTULO I (Ley 1757 de 2015)

### CITACIÓN A FUNCIONARIOS DE LA ADMINISTRACIÓN

(Artículo 27)

- **Podrá citarse** a funcionarios departamentales, municipales, distritales o locales, con **5 días de anticipación**, para que concurran al cabildo y para que **respondan, oralmente o por escrito**, sobre hechos relacionados con el tema del cabildo.
- La desatención a la citación sin justa causa, será causal de mala conducta.

### OBLIGATORIEDAD DE LA RESPUESTA

(Artículo 28)

- **Una semana después de la realización del cabildo se realizará una sesión** a la cual serán invitados todos los que participaron en él. (Exposición de **respuestas relacionadas con los planteamientos y solicitudes presentadas** por los ciudadanos)
- Las respuestas incluyen **compromisos decisorios**, estos serán obligatorios y **las autoridades deberán proceder a su ejecución, previo cumplimiento de las normas constitucionales y legales.**



# PROCEDIMIENTO PARA LA REVISIÓN DEL POT – Cabildo Abierto.

## Aprobación del POT – Concejo Municipal

TÍTULO III – CAPÍTULO I (Ley 1757 de 2015)

### SESIONES FUERA DE LA SEDE

(Artículo 29)

- Cuando se trate de asuntos que afecten específicamente a un municipio, la sesión de **la corporación pública correspondiente podrá realizarse en el sitio en que la mesa directiva y el vocero estimen conveniente de manera concertada**

### REGISTRO DE LOS CABILDOS ABIERTOS

(Artículo 30)

- La **Secretaría General de cada corporación pública** deberá llevar un **registro de cada cabildo abierto**, los temas que se abordaron, los participantes, las memorias del evento y la respuesta de la corporación respectiva.

\* Copia de este registro se enviará al Consejo Nacional de Participación y al Consejo Nacional Electoral.



# PROCEDIMIENTO PARA LA REVISIÓN DEL POT – Cabildo Abierto.

## Aprobación del POT – Concejo Municipal

### LEY 388 DE 1997

*“Por la cual se modifica la Ley 9 de 1989, y la Ley 2 de 1991 y se dictan otras disposiciones”*

**Artículo 4**

ADICIONADO POR EL ARTÍCULO 53  
DE LA LEY 2079 -2021

### LEY 2079 DE 2021

*“Por medio de la cual se dictan disposiciones en materia de vivienda y hábitat”*

**Artículo 53**

### LEY 134 DE 1994

*“Por la cual se dictan normas sobre mecanismos de participación ciudadana”*

**Artículo 9 | Artículo 81**

### LEY 507 DE 1999

*“Por la cual se modifica la Ley 388 de 1997”*

**Artículo 2**

### LEY 1757 DE 2015

*“Por la cual se dictan disposiciones en materia de promoción y protección del derecho a la participación democrática”*

**Artículo 4**

**TÍTULO III – CAPÍTULO I (DEL CABILDO ABIERTO)**

### DECRETO 1077 DE 2015

**Artículo 2.2.2.1.2.2.6 Aprobación de los POT o su revisión**

### ¿QUIÉN CONVOCA?

- Asambleas departamentales, los **concejos municipales o distritales**, o las Juntas Administradoras Locales

### ¿CÓMO SE CONVOCA? – SESIONES MÍNIMAS

- Dispondrán la amplia difusión de la fecha, el lugar y de los temas que serán objeto del cabildo abierto.
- Antes de la fecha de vencimiento, **ordenarán la publicación de dos convocatorias en un medio de comunicación de amplia circulación o** a través de las tecnologías de la información y las comunicaciones, **con diferencia no menor de 10 días entre una y otra.**
- **Una semana después de la realización del cabildo se realizará una sesión** a la cual serán invitados todos los que participaron en él. (Exposición de **respuestas relacionadas con los planteamientos y solicitudes** presentadas por los ciudadanos)



# PROCEDIMIENTO PARA LA REVISIÓN DEL POT – Cabildo Abierto.

## Aprobación del POT – Concejo Municipal

### RECOMENDACIONES PARA EL CABILDO ABIERTO

- Para la revisión y ajuste del **PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL**, previo a su adopción, el concejo municipal o distrital deberá celebrar **OBLIGATORIAMENTE** el mecanismo de participación ciudadana – CABILDO ABIERTO conforme a lo previsto en las normas citadas anteriormente.
- Durante todas las etapas del proceso de revisión y ajuste del PBOT, **se pueden desarrollar en paralelo otros mecanismos de participación ciudadana.**
- Precizando en todo caso, que para dichos procesos de revisión y ajuste del POT **no es exigible** *“un numero no inferior al cinco por ciento de los ciudadanos del censo electoral del respectivo departamento, municipio, distrito”* previsto en el artículo 22 de la Ley 1757 de 2015, puesto que dicha obligación no puede transferirse, ni supeditarse a la iniciativa de la comunidad, como quiera que se trata de una obligación de los concejos municipales previo a la adopción del PBOT.
- Los Concejos Municipales deben garantizar la amplia difusión de **la fecha, el lugar y de los temas que serán objeto del cabildo abierto** y prestar atención en la respuesta de las observaciones realizadas en los términos establecidos por las normas.



# PROCEDIMIENTO PARA LA REVISIÓN DEL POT

## Adopción del POT – Alcalde

- ✓ Se hace explícito que no se puede someter el plan de ordenamiento ante el Concejo Municipal sin que se hayan agotado los tramites ante las instancias de concertación y consulta
- ✓ Transcurridos **60 días hábiles** desde la presentación del primer proyecto del Plan de Ordenamiento Territorial sin que el concejo municipal o distrital adopte decisión alguna, el alcalde podrá adoptarlo mediante decreto. ★

★ **Nota:**  
**60 días hábiles**, cuando se trata de la Adopción del Primer POT.

Ver Decreto 1077 de 2015, Modificado por el Decreto 1232 de 2020:

*“ARTÍCULO 2.2.2.1.2.2.7 Adopción del Plan de Ordenamiento Territorial – POT. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 26 de la Ley 388 de 1997, transcurridos sesenta (60) días hábiles desde la presentación del primer proyecto del Plan de Ordenamiento Territorial - POT sin que el concejo municipal o distrital adopte decisión alguna, el alcalde podrá adoptarlo mediante decreto.”*

**90 días calendario**, cuando se trata de la Adopción de la Revisión por Vencimiento de Vigencia, Excepcionales o la Modificación Excepcional de Norma Urbanística.

Ver Decreto 1077 de 2015, Modificado por el Decreto 1232 de 2020.

**ARTÍCULO 2.2.2.1.2.3.5 Trámite para aprobar y adoptar las revisiones.** (...).

*Cuando los municipios hayan adoptado su Plan de Ordenamiento Territorial - POT por primera vez, se entenderá que los siguientes proyectos corresponden a la revisión o modificación del mismo, para los cuales, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 12 de la Ley 810 de 2003 transcurridos noventa (90) días calendario desde la presentación del proyecto de revisión o modificación del Plan de Ordenamiento Territorial - POT o de alguno de sus contenidos al concejo municipal o distrital sin que este apruebe, el alcalde podrá adoptarlo por decreto.*



# SÍNTESIS PROCEDIMIENTO PARA LA REVISIÓN DEL POT

## TIPOS DE REVISIÓN

**Por  
vencimiento de  
vigencia:  
C y M / P.  
L / P.**

**Por razones  
de excepcional  
interés público  
o de fuerza  
mayor**

**Modificación  
excepcional  
de normas  
urbanísticas**

### INSTANCIAS

\*Consejo de Gobierno

Autoridad Ambiental

MinAmbiente

Junta Metropolitana

Consejo Territorial de  
Planeación

Concejo Municipal

### DOCUMENTOS

Adopción POT	Rev. General / LP	Rev. CM-P / MENU	Rev. Excepcionales
1. Diagnóstico	1. Diagnóstico	1. D.S.E. POT Vig.	1. Insum. Técnicos
2. DTS	2. DTS	2. Insum. Técnicos	2. Mem. Justificativa
3. Proy. de Acuerdo	3. Proy. de Acuerdo	3. Mem. Justificativa	3. Proy. de Acuerdo
4. Doc. Resumen	4. Doc. Resumen	4. Proy. de Acuerdo	
	5. D.S.E. POT Vig.		



La vivienda y el agua  
son de todos

Minvivienda





La vivienda y el agua  
son de todos

Minvivienda

# GRACIAS

[www.minvivienda.gov.co](http://www.minvivienda.gov.co)

---

Síguenos en nuestras redes sociales en Twitter @Minvivienda,  
en Facebook @Minvivienda y en Instagram @Minvivienda.



La vivienda y el agua  
son de todos

Minvivienda

# Anexo Normativo

---



La vivienda y el agua  
son de todos

Minvivienda

# *Ley 388 de 1997*

---

### Ley 388 de 1997

*“Por la cual se modifica la Ley 9ª de 1989, y la Ley 3ª de 1991 y se dictan otras disposiciones.”*

#### ***“Artículo 1o. OBJETIVOS.”***

*“La presente ley tiene por objetivos: (...)*

*1. Armonizar y actualizar las disposiciones contenidas en la Ley 9ª de 1989 con las nuevas normas establecidas en la Constitución Política, la Ley Orgánica del Plan de Desarrollo, la Ley Orgánica de Áreas Metropolitanas y la Ley por la que se crea el Sistema Nacional Ambiental.”*

(Resaltado y subrayado fuere de texto original).

### Ley 388 de 1997

*“Por la cual se modifica la Ley 9ª de 1989, y la Ley 3ª de 1991 y se dictan otras disposiciones.”*

#### ***“Artículo 1o. OBJETIVOS.”***

*“La presente ley tiene por objetivos: (...)*

*2. El establecimiento de los mecanismos que **permitan al municipio**, en ejercicio de su autonomía, **promover el ordenamiento de su territorio**, el uso equitativo y racional del suelo, la preservación y defensa del patrimonio ecológico y cultural localizado en su ámbito territorial y la prevención de desastres en asentamientos de alto riesgo, así como la ejecución de acciones urbanísticas eficientes.”*

(Resaltado y subrayado fuere de texto original).

### Ley 388 de 1997

*“Por la cual se modifica la Ley 9ª de 1989, y la Ley 3ª de 1991 y se dictan otras disposiciones.”*

#### ***“Artículo 1o. OBJETIVOS.”***

*“La presente ley tiene por objetivos: (...)*

*3. Garantizar que la utilización del suelo por parte de sus propietarios se ajuste a la función social de la propiedad y permita hacer efectivos los derechos constitucionales a la vivienda y a los servicios públicos domiciliarios, y velar por la creación y la defensa del espacio público, así como por la protección del medio ambiente y la prevención de desastres.”*

(Resaltado y subrayado fuere de texto original).



### Ley 388 de 1997

*“Por la cual se modifica la Ley 9ª de 1989, y la Ley 3ª de 1991 y se dictan otras disposiciones.”*

#### ***“Artículo 1o. OBJETIVOS.”***

*“La presente ley tiene por objetivos: (...)*

*4. Promover la armoniosa concurrencia de la Nación, las entidades territoriales, las autoridades ambientales y las instancias y autoridades administrativas y de planificación, en el cumplimiento de las obligaciones constitucionales y legales que prescriben al Estado el ordenamiento del territorio, para lograr el mejoramiento de la calidad de vida de sus habitantes.”*

(Resaltado y subrayado fuere de texto original).

### Ley 388 de 1997

*“Por la cual se modifica la Ley 9ª de 1989, y la Ley 3ª de 1991 y se dictan otras disposiciones.”*

#### ***“Artículo 1o. OBJETIVOS.”***

*“La presente ley tiene por objetivos: (...)*

*5. Facilitar la ejecución de actuaciones urbanas integrales, en las cuales confluyan en forma coordinada la iniciativa, la organización y la gestión municipales con la política urbana nacional, así como con los esfuerzos y recursos de las entidades encargadas del desarrollo de dicha política.”*

(Resaltado y subrayado fuere de texto original).

### Ley 388 de 1997

*“Por la cual se modifica la Ley 9ª de 1989, y la Ley 3ª de 1991 y se dictan otras disposiciones.”*

***“Artículo 2o. PRINCIPIOS.*** *El ordenamiento del territorio se fundamenta en los siguientes principios:*

- 1. La función social y ecológica de la propiedad.***
- 2. La prevalencia del interés general sobre el particular.***
- 3. La distribución equitativa de las cargas y los beneficios.***

(Resaltado y subrayado fuere de texto original).

## Ley 388 de 1997

*“Por la cual se modifica la Ley 9ª de 1989, y la Ley 3ª de 1991 y se dictan otras disposiciones.”*

***“Artículo 3o. FUNCION PUBLICA DEL URBANISMO. El ordenamiento del territorio constituye en su conjunto una función pública, para el cumplimiento de los siguientes fines: (...)”***

- 1. Posibilitar a los habitantes el acceso a las vías públicas, infraestructuras de transporte y demás espacios públicos, y su destinación al uso común, y hacer efectivos los derechos constitucionales de la vivienda y los servicios públicos domiciliarios.***
- 2. Atender los procesos de cambio en el uso del suelo y adecuarlo en aras del interés común, procurando su utilización racional en armonía con la función social de la propiedad a la cual le es inherente una función ecológica, buscando el desarrollo sostenible.***
- 3. Propender por el mejoramiento de la calidad de vida de los habitantes, la distribución equitativa de las oportunidades y los beneficios del desarrollo y la preservación del patrimonio cultural y natural.***
- 4. Mejorar la seguridad de los asentamientos humanos ante los riesgos naturales.***

(Resaltado y subrayado fuere de texto original).



## Ley 388 de 1997

*“Por la cual se modifica la Ley 9ª de 1989, y la Ley 3ª de 1991 y se dictan otras disposiciones.”*

**“Artículo 4o. PARTICIPACION DEMOCRATICA.** *En ejercicio de las diferentes actividades que conforman la acción urbanística, las administraciones municipales, distritales y metropolitanas deberán **fomentar la concertación entre los intereses sociales, económicos y urbanísticos**, mediante la participación de los pobladores y sus organizaciones.*

*Esta concertación **tendrá por objeto asegurar la eficacia de las políticas públicas** respecto de las necesidades y aspiraciones de los diversos sectores de la vida económica y social relacionados con el ordenamiento del territorio municipal, teniendo en cuenta los principios señalados en el artículo 2º de la presente ley.*

*La participación ciudadana podrá desarrollarse mediante el **derecho de petición**, la **celebración de audiencias públicas**, el ejercicio de la **acción de cumplimiento**, la **intervención en la formulación, discusión y ejecución de los planes de ordenamiento** y en los procesos de otorgamiento, modificación, suspensión o revocatoria de **las licencias urbanísticas**, en los términos establecidos en la ley y sus reglamentos.*

**PARÁGRAFO.** *<Parágrafo adicionado por el artículo 53 de la Ley 2079 de 2021. El nuevo texto es el siguiente:> El Gobierno nacional reglamentará los mecanismos que permitan garantizar la participación democrática en la formulación de los planes de ordenamiento territorial.”*

(Resaltado y subrayado fuere de texto original).

### Ley 388 de 1997

*“Por la cual se modifica la Ley 9ª de 1989, y la Ley 3ª de 1991 y se dictan otras disposiciones.”*

***“Artículo 5o. CONCEPTO. El ordenamiento del territorio municipal y distrital comprende un conjunto de acciones político-administrativas y de planificación física concertadas, emprendidas por los municipios o distritos y áreas metropolitanas, en ejercicio de la función pública que les compete, dentro de los límites fijados por la Constitución y las leyes, en orden a disponer de instrumentos eficientes para orientar el desarrollo del territorio bajo su jurisdicción y regular la utilización, transformación y ocupación del espacio, de acuerdo con las estrategias de desarrollo socioeconómico y en armonía con el medio ambiente y las tradiciones históricas y culturales.”***

(Resaltado y subrayado fuere de texto original).





### Ley 388 de 1997

*“Por la cual se modifica la Ley 9ª de 1989, y la Ley 3ª de 1991 y se dictan otras disposiciones.”*

***“Artículo 6o. OBJETO. \*El ordenamiento del Territorio Municipal y Distrital tiene por objeto complementar la planificación económica y social con la dimensión territorial, identificar las necesidades de espacio público, priorizando los requerimientos de los niños, niñas, adolescentes, mujeres, adultos mayores y personas en condición de discapacidad, racionalizar las intervenciones sobre el territorio y orientar su desarrollo y aprovechamiento sostenible, mediante: (...)”***

(Resaltado y subrayado fuere de texto original).

*\*<Inciso modificado por el artículo 2 de la Ley 2037 de 2020. >*



### Ley 388 de 1997

*“Por la cual se modifica la Ley 9ª de 1989, y la Ley 3ª de 1991 y se dictan otras disposiciones.”*

**“Artículo 8o. ACCION URBANISTICA.** [Artículo modificado por el artículo 27 de la Ley 2079 de 2021.]

*La función pública del ordenamiento del territorio municipal o distrital se ejerce mediante la acción urbanística (..).*

*Son acciones urbanísticas, entre otras:*

- 1. Clasificar el territorio en suelo urbano, rural y de expansión urbana.*
- 2. Localizar y señalar las características de la infraestructura para el transporte, los servicios públicos domiciliarios, la disposición y tratamiento de los residuos sólidos, líquidos, tóxicos y peligrosos y los equipamientos de servicios de interés público y social, tales como centros docentes y hospitalarios, aeropuertos y lugares análogos.*
- 3. Establecer la zonificación y localización de los centros de producción, actividades terciarias y residenciales, y definir los usos específicos, intensidades de uso, las cesiones obligatorias, los porcentajes de ocupación, las clases y usos de las edificaciones y demás normas urbanísticas.*

*(Resaltado y subrayado fuere de texto original).*

## Ley 388 de 1997

*“Por la cual se modifica la Ley 9ª de 1989, y la Ley 3ª de 1991 y se dictan otras disposiciones.”*

**“Artículo 8o. ACCION URBANISTICA.** [Artículo modificado por el artículo 27 de la Ley 2079 de 2021.]

*Son acciones urbanísticas, entre otras:*

- 4. Determinar espacios libres para parques y áreas verdes públicas, en proporción adecuada a las necesidades colectivas.*
- 5. Determinar las zonas no urbanizables que presenten riesgos para la localización de asentamientos humanos, por amenazas naturales, o que de otra forma presenten condiciones insalubres para la vivienda.*
- 6. Determinar las características y dimensiones de las unidades de actuación urbanística, de conformidad con lo establecido en la presente Ley.*
- 7. Calificar y localizar terrenos para la construcción de viviendas de interés social.*
- 7. Calificar y determinar terrenos como objeto de desarrollo y construcción prioritaria.*

(Resaltado y subrayado fuere de texto original).

### Ley 388 de 1997

*“Por la cual se modifica la Ley 9ª de 1989, y la Ley 3ª de 1991 y se dictan otras disposiciones.”*

**“Artículo 8o. ACCION URBANISTICA.** [Artículo modificado por el artículo 27 de la Ley 2079 de 2021.]

*Son acciones urbanísticas, entre otras:*

- 8. Dirigir y realizar la ejecución de obras de infraestructura para el transporte, los servicios públicos domiciliarios y los equipamientos públicos, directamente por la entidad pública o por entidades mixtas o privadas, de conformidad con las leyes.*
- 9. Expropiar los terrenos y las mejoras cuya adquisición se declare como de utilidad pública o interés social, de conformidad con lo previsto en la ley.*
- 10. Localizar las áreas críticas de recuperación y control para la prevención de desastres, así como las áreas con fines de conservación y recuperación paisajística.*
- 11. Identificar y caracterizar los ecosistemas de importancia ambiental del municipio, de común acuerdo con la autoridad ambiental de la respectiva jurisdicción, para su protección y manejo adecuados.*

(Resaltado y subrayado fuere de texto original).

## Ley 388 de 1997

*“Por la cual se modifica la Ley 9ª de 1989, y la Ley 3ª de 1991 y se dictan otras disposiciones.”*

**“Artículo 8o. ACCION URBANISTICA.** [Artículo modificado por el artículo 27 de la Ley 2079 de 2021.]

*Son acciones urbanísticas, entre otras:*

- 12. Determinar y reservar terrenos para la expansión de las infraestructuras urbanas.*
- 13. Todas las demás que fueren congruentes con los objetivos del ordenamiento del territorio.*
- 14. Identificar y localizar, cuando lo requieran las autoridades nacionales y previa concertación con ellas, los suelos para la infraestructura militar y policial estratégica básica para la atención de las necesidades de seguridad y de Defensa Nacional.*

*Las acciones urbanísticas deberán estar contenidas o autorizadas en los Planes de Ordenamiento Territorial o en los instrumentos que los desarrollen o complementen. En los casos en que aplique deberán sustentarse en estudios jurídicos, ambientales, de servicios públicos, o los demás que se requieran para garantizar el conocimiento pleno del territorio y su viabilidad financiera, con soporte en la infraestructura necesaria para promover el desarrollo de ciudades ordenadas y planificadas, de conformidad con la reglamentación expedida por el Gobierno nacional.*

*(Resaltado y subrayado fuere de texto original).*

### Ley 388 de 1997

*“Por la cual se modifica la Ley 9ª de 1989, y la Ley 3ª de 1991 y se dictan otras disposiciones.”*

*“**Artículo 9º. PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL.** (...) es el instrumento básico para desarrollar el proceso de ordenamiento del territorio municipal. Se define como el conjunto de objetivos, directrices, políticas, estrategias, metas, programas, actuaciones y normas adoptadas para orientar y administrar el desarrollo físico del territorio y la utilización del suelo.*

*Los planes de ordenamiento del territorio se denominarán:*

- a) Planes de ordenamiento territorial: +100.000 habitantes;*
- b) Planes básicos de ordenamiento territorial: 30.000 y 100.000 habitantes;*
- c) Esquemas de ordenamiento territorial: - 30.000 habitantes.*

*(..)*

*(Resaltado y subrayado fuere de texto original).*



### Ley 388 de 1997

*“Por la cual se modifica la Ley 9ª de 1989, y la Ley 3ª de 1991 y se dictan otras disposiciones.”*

**“Artículo 10. DETERMINANTES DE LOS PLANES DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL.** (..) *constituyen normas de superior jerarquía, en sus propios ámbitos de competencia, de acuerdo con la Constitución y las leyes:*

- 1. (..) **medio ambiente**, los recursos naturales y la prevención de **amenazas y riesgos naturales**, así:*
- 2. (..) **patrimonio cultural** de la Nación y de los departamentos, (...).*
- 3. (...) **infraestructuras básicas** relativas a la red vial nacional y regional, puertos y aeropuertos, sistemas de abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía, (...).*
- 4. (...) **planes integrales de desarrollo metropolitano** (...)”*

(Resaltado y subrayado fuere de texto original).

### Ley 388 de 1997

*“Por la cual se modifica la Ley 9ª de 1989, y la Ley 3ª de 1991 y se dictan otras disposiciones.”*

***“Artículo 11. COMPONENTES DE LOS PLANES DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL. (...):***

- 1. El componente general del plan, (...).***
- 2. El componente urbano (...).***
- 3. El componente rural, (...).”***

(Resaltado y subrayado fuere de texto original).

## Ley 388 de 1997

*“Por la cual se modifica la Ley 9ª de 1989, y la Ley 3ª de 1991 y se dictan otras disposiciones.”*

### ***“Artículo 12. CONTENIDO DEL COMPONENTE GENERAL DEL PLAN DE ORDENAMIENTO. (...):***

#### ***1. Los objetivos y estrategias territoriales de largo y mediano plazo (...):***

*1.1 (..) las acciones sobre el territorio (...) para el aprovechamiento de sus ventajas comparativas y su mayor competitividad.*

*1.2 (...) acciones territoriales estratégicas (...) objetivos de desarrollo económico y social del municipio o distrito.*

*1.3 (...) políticas de largo plazo para la ocupación, aprovechamiento y manejo del suelo y del conjunto de los recursos naturales.*

#### ***2. Contenido Estructural, (...) la estructura urbano-rural e intraurbana que se busca alcanzar a largo plazo (...):***

*2.1 Los sistemas de comunicación (...).*

*2.2 (...) del medio ambiente, (...) del patrimonio histórico, cultural y arquitectónico.*

*2.3 (...) zonas que presenten alto riesgo para la localización de asentamientos humanos, por amenazas o riesgos naturales (...).*

*2.4 (...) actividades, infraestructuras y equipamientos básicos (...) relaciones funcionales entre asentamientos y zonas urbanas y rurales.*

*2.5 La clasificación del territorio (...) las Áreas Metropolitanas (...)*

*PARAGRAFO 1o. (...) estructura urbano-rural e intraurbana el modelo de ocupación del territorio (...)*

*PARAGRAFO 1o. el perímetro urbano no podrá ser mayor que el denominado perímetro de servicios.*

*PARAGRAFO 1o. (...) inconsistencias entre lo señalado en el acuerdo que adopta el plan de ordenamiento territorial y su cartografía oficial (...).*

*(Resaltado y subrayado fuere de texto original).*



## Ley 388 de 1997

*“Por la cual se modifica la Ley 9ª de 1989, y la Ley 3ª de 1991 y se dictan otras disposiciones.”*

### **“Artículo 13. COMPONENTE URBANO DEL PLAN DE ORDENAMIENTO. (...)**

*suelo urbano y suelo de expansión urbana, (...):*

- 1. (...) uso y ocupación del suelo (...).*
- 2. (...) infraestructura para el sistema vial, de transporte (...) redes primarias y secundarias de servicios públicos (...) equipamientos colectivos y espacios libres para parques y zonas verdes públicas (...) las cesiones urbanísticas gratuitas (...).*
- 3. (...) las áreas de conservación y protección de los recursos naturales, paisajísticos y de conjuntos urbanos, históricos y culturales, (...) las áreas expuestas a amenazas y riesgos naturales.*
- 4. (...) tratamientos y actuaciones urbanísticas.*
- 5. (...) vivienda de interés social, (...) mejoramiento integral, (...) la reubicación de los asentamientos humanos localizados en zonas de alto riesgo (...).*
- 6. Las estrategias de crecimiento y reordenamiento de la ciudad (...).*
- 7. (...) las unidades de actuación urbanística, (...).*
- 8. (...) macroproyectos urbanos.*
- 9. (...) planes parciales,.*
- 10. (...) instrumentos de gestión y actuación urbanística.*
- 11. (...)normas urbanísticas (...).”*

## Ley 388 de 1997

*“Por la cual se modifica la Ley 9ª de 1989, y la Ley 3ª de 1991 y se dictan otras disposiciones.”*

***“Artículo 15. NORMAS URBANISTICAS.\* Las normas urbanísticas regulan el uso, la ocupación y el aprovechamiento del suelo (...).***

- 1. Normas urbanísticas estructurales*
- 2. Normas urbanísticas generales*
- 3. Normas complementarias*

*PARAGRAFO 1o. (...) Las normas para la urbanización y construcción de vivienda no podrán limitar el desarrollo de programas de vivienda de interés social.*

*PARAGRAFO 1o. (...) Los planes de ordenamiento territorial de los municipios y distritos, no podrán establecer usos compatibles entre servicios de alto impacto referidos a la prostitución y actividades afines, con usos para vivienda y dotacionales educativos.*

*(Resaltado y subrayado fuere de texto original).*

*\*Artículo modificado por el artículo 1 de la Ley 902 de 2004.*



### Ley 388 de 1997

*“Por la cual se modifica la Ley 9ª de 1989, y la Ley 3ª de 1991 y se dictan otras disposiciones.”*

#### **“Artículo 16. CONTENIDO DE LOS PLANES BASICOS DE ORDENAMIENTO.**

*Los planes Básicos de Ordenamiento Territorial deberán contemplar los tres componentes a que se refiere el artículo 11 de la presente ley, con los siguientes ajustes, en orden a simplificar su adopción y aplicación: (...)*

#### **“ARTICULO 17. CONTENIDO DE LOS ESQUEMAS DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL. (...)**

*(...)*

*PARAGRAFO. Los municipios con población inferior a los 30.000 habitantes **que presente dinámicas importantes de crecimiento urbano podrá adoptar Planes Básicos de Ordenamiento Territorial**, como instrumento para desarrollar el proceso de ordenamiento de su territorio.”*

(Resaltado y subrayado fuere de texto original).



### Ley 388 de 1997

*“Por la cual se modifica la Ley 9ª de 1989, y la Ley 3ª de 1991 y se dictan otras disposiciones.”*

**“Artículo 18. PROGRAMA DE EJECUCION.** *El programa de ejecución define con carácter obligatorio, las actuaciones sobre el territorio previstas en el plan de ordenamiento, que serán ejecutadas durante el período de la correspondiente administración municipal o distrital, de acuerdo con lo definido en el correspondiente **Plan de Desarrollo**, señalando las prioridades, la programación de actividades, las entidades responsables y los recursos respectivos.*

*El programa de ejecución se integrará al **Plan de Inversiones**, de tal manera que conjuntamente con éste será puesto a consideración del concejo por el alcalde, y su vigencia se ajustará a los períodos de las administraciones municipales y distritales.*

*Dentro del programa de ejecución se definirán (...) infraestructura de transporte y servicios públicos domiciliarios (...), los terrenos (...) de vivienda de interés social (...) las zonas de mejoramiento integral, (...) inmuebles y terrenos cuyo desarrollo o construcción se consideren prioritarios. (...).”*

(Resaltado y subrayado fuere de texto original).

## Ley 388 de 1997

*“Por la cual se modifica la Ley 9ª de 1989, y la Ley 3ª de 1991 y se dictan otras disposiciones.”*

**“Artículo 19. PLANES PARCIALES.** (...) desarrollan y complementan las disposiciones de los [POT] (...):

1. La delimitación y características (...).
  2. (...) los objetivos y las directrices urbanísticas (...).
  3. Las normas urbanísticas específicas (...): definición de usos específicos del suelo, intensidades de ocupación y construcción, retiros, aislamientos, empates y alturas.
  4. (...) espacio público y las vías (...) redes secundarias de abastecimiento de servicios públicos domiciliarios; (...) equipamientos (...) zonas verdes (...).
  5. Los demás necesarios (...).
  6. (...) instrumentos de manejo del suelo, (...) plusvalías, reparto de cargas y beneficios, procedimientos de gestión, evaluación financiera (...) programa de ejecución, (...) programa de financiamiento.
- (...)

PARAGRAFO. (...) complementar la planificación de las localidades en el caso de los distritos, (...) denominará planes locales.

(Resaltado y subrayado fuere de texto original).

## Ley 388 de 1997

*“Por la cual se modifica la Ley 9ª de 1989, y la Ley 3ª de 1991 y se dictan otras disposiciones.”*

**“Artículo 20. OBLIGATORIEDAD DE LOS PLANES DE ORDENAMIENTO.** *Cumplido el período de transición previsto en la presente ley para la adopción del plan de ordenamiento territorial, las autoridades competentes sólo podrán otorgar licencias urbanísticas una vez que dicho plan sea adoptado.*

***Ningún agente público o privado podrá realizar actuaciones urbanísticas que no se ajusten a las previsiones y contenidos de los planes de ordenamiento territorial, a su desarrollo en planes parciales y a las normas estructurales del plan o complementarias del mismo.”***

**“Artículo 21. ARMONIA CON EL PLAN DE DESARROLLO DEL MUNICIPIO.** *El plan de ordenamiento territorial define a largo y mediano plazo un modelo de ocupación del territorio municipal y distrital, señalando su estructura básica y las acciones territoriales necesarias para su adecuada organización, el cual estará vigente mientras no sea modificado o sustituido. En tal sentido, en la definición de programas y proyectos de los planes de desarrollo de los municipios se tendrán en cuenta las definiciones de largo y mediano plazo de ocupación del territorio”*

(Resaltado y subrayado fuere de texto original).



### Ley 388 de 1997

*“Por la cual se modifica la Ley 9ª de 1989, y la Ley 3ª de 1991 y se dictan otras disposiciones.”*

***“Artículo 22. DE LA PARTICIPACION COMUNAL EN EL ORDENAMIENTO DEL TERRITORIO. Para efectos de organizar la participación comunal en la definición del contenido urbano del plan de ordenamiento, (...) los barrios o agrupamientos de barrios (...). Lo pertinente regirá para la participación comunitaria en la definición del contenido rural, (...) veredas o agrupaciones de veredas.***

***En el curso de la formulación y concertación (...) las organizaciones cívicas (...) propuestas sobre los componentes urbano y rural del plan.***

(Resaltado y subrayado fuere de texto original).

### Ley 388 de 1997

*“Por la cual se modifica la Ley 9ª de 1989, y la Ley 3ª de 1991 y se dictan otras disposiciones.”*

#### ***“Artículo 23. FORMULACION DE LOS PLANES DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL. (...)***

*En lo sucesivo dentro de los seis (6) meses anteriores al vencimiento de la vigencia del plan de Ordenamiento, las administraciones municipales y distritales deberán iniciar el trámite para la formulación del nuevo plan o su revisión o ajuste.*

*En la formulación, adecuación y ajuste de los planes de ordenamiento se tendrá en cuenta el diagnóstico de la situación urbana y rural y la evaluación del plan vigente.*

*(...)*

(Resaltado y subrayado fuere de texto original).

## Ley 388 de 1997

*“Por la cual se modifica la Ley 9ª de 1989, y la Ley 3ª de 1991 y se dictan otras disposiciones.”*

**“Artículo 24. INSTANCIAS DE CONCERTACION Y CONSULTA.** *El alcalde distrital o municipal, a través de las oficinas de planeación o de la dependencia que haga sus veces, será responsable de coordinar la formulación oportuna del proyecto del plan de Ordenamiento Territorial, y de someterlo a consideración del Consejo de Gobierno.*  
*En todo caso, antes de la presentación del proyecto de plan de ordenamiento territorial a consideración del concejo distrital o municipal, se surtirán los trámites de concertación interinstitucional y consulta ciudadana, de acuerdo con el siguiente procedimiento:*

**1. Corporación Autónoma Regional o autoridad ambiental correspondiente, (...)**

*<Numeral modificado por el artículo 26 de la Ley 2079 de 2021.>*

**2. Junta Metropolitana**

**3. Consejo Territorial de Planeación, (...)**

**4. Consulta Ciudadana**

(Resaltado y subrayado fuere de texto original).



### Ley 388 de 1997

*“Por la cual se modifica la Ley 9ª de 1989, y la Ley 3ª de 1991 y se dictan otras disposiciones.”*

*“**Artículo 25. APROBACION DE LOS PLANES DE ORDENAMIENTO.** El proyecto de plan de ordenamiento territorial, como documento consolidado después de surtir la etapa de la participación democrática y de la concertación interinstitucional de que trata el artículo precedente, **será presentado por el alcalde a consideración del concejo municipal o distrital**, dentro de los treinta (30) días siguientes al recibo del concepto del Consejo Territorial de Planeación. En el evento de que el concejo estuviere en receso, el alcalde deberá convocarlo a sesiones extraordinarias. Toda modificación propuesta por el concejo deberá contar con la aceptación de la administración.”*

(Resaltado y subrayado fuere de texto original).

### Ley 388 de 1997

*“Por la cual se modifica la Ley 9ª de 1989, y la Ley 3ª de 1991 y se dictan otras disposiciones.”*

**“Artículo 26. ADOPCION DE LOS PLANES. Transcurridos sesenta (60) días desde la presentación del proyecto de plan de ordenamiento territorial sin que el concejo municipal o distrital adopte decisión alguna, el alcalde podrá adoptarlo mediante decreto.**

(Resaltado y subrayado fuere de texto original).



## Ley 388 de 1997

*“Por la cual se modifica la Ley 9ª de 1989, y la Ley 3ª de 1991 y se dictan otras disposiciones.”*

**“Artículo 27. PROCEDIMIENTO PARA PLANES PARCIALES.** Para la aprobación y adopción de los planes parciales de que trata la presente ley, se tendrá en cuenta el siguiente procedimiento:

1. Los proyectos de planes parciales serán elaborados (...).
2. La oficina de planeación municipal o distrital, o la dependencia que haga sus veces, revisará el proyecto de plan parcial (...) término de treinta (30) días hábiles (...) prorrogables por treinta (30) días hábiles más por una sola vez, (...) aplicación del silencio administrativo positivo. (...).
3. (...) se someterá a consideración de la autoridad ambiental competente, cuando se requiera (...) quince (15) días hábiles prorrogables por un término igual. (...)

Cuando no se logre la concertación (...) la oficina de planeación municipal o distrital procederá a archivar el proyecto de plan parcial. (...) el interesado podrá efectuar los ajustes que consideren pertinentes y reiniciar el trámite de concertación ambiental, dentro de un término máximo de seis (6) meses siguientes a su archivo.

4. (...) fase de información pública, convocando a los propietarios y vecinos, para que estos expresen sus recomendaciones y observaciones.
5. (...) el alcalde municipal o distrital estará obligado a adoptarlo mediante decreto.

PARÁGRAFO 1o. El incumplimiento de los términos (...) constituirá falta grave (...).

PARÁGRAFO 2o. Las (...) estarán obligadas a emitir sus conceptos o permisos (...).

PARÁGRAFO 3o. La vigencia del plan parcial se señalará en el (...).

PARÁGRAFO 4o. El ajuste o modificación de planes parciales, (...)

PARÁGRAFO 5o. (...) cambio en las normas urbanísticas (...) el solicitante tendrá derecho a que el plan se estudie y apruebe con base en la norma urbanística vigente (...).

PARÁGRAFO 6o. (...) se suspende provisionalmente por la Jurisdicción de lo Contencioso Administrativo el plan de ordenamiento territorial (...)

(Resaltado y subrayado fuere de texto original)

\*Artículo modificado por el artículo 29 de la Ley 2079 de 2021.



## Ley 388 de 1997

*“Por la cual se modifica la Ley 9ª de 1989, y la Ley 3ª de 1991 y se dictan otras disposiciones.”*

***“Artículo 28. VIGENCIA Y REVISION DEL PLAN DE ORDENAMIENTO.\* (...)***

- 1. El contenido estructural - vigencia de largo plazo - tres períodos constitucionales completos*
  - 2. Los contenidos de los componentes urbanos y rurales - mediano plazo (...) dos períodos constitucionales*
  - 3. Los contenidos urbanos y rurales - corto plazo y los programas de ejecución - un período constitucional*
  - 4. Las revisiones estarán sometidas al mismo procedimiento previsto para su aprobación y deberán sustentarse en (...). No obstante, si al finalizar el plazo de vigencia establecido no se ha adoptado un nuevo plan de ordenamiento territorial, seguirá vigente el ya adoptado.*
  - 5. Las autoridades municipales y distritales podrán revisar y ajustar los Planes de Ordenamiento Territorial o sus componentes una vez vencido el período constitucional inmediatamente anterior.*
- En las revisiones de los Planes de Ordenamiento se evaluarán por los respectivos Alcaldes los avances o retrocesos(...)*

*(Resaltado y subrayado fuere de texto original).*

*\*Artículo modificado por el artículo 120 del Decreto Ley 2106 de 2019.*



### Ley 388 de 1997

*“Por la cual se modifica la Ley 9ª de 1989, y la Ley 3ª de 1991 y se dictan otras disposiciones.”*

**“Artículo 29. CONSEJO CONSULTIVO DE ORDENAMIENTO.** (...) instancia asesora de la administración municipal o distrital en materia de ordenamiento territorial, (...) municipios con población superior a los treinta mil (30.000) habitantes.

*Estará integrado por funcionarios de la administración y por representantes de las organizaciones gremiales, profesionales, ecológicas, cívicas y comunitarias vinculadas con el desarrollo urbano. Así mismo los curadores urbanos (...)*

*Serán funciones de este Consejo, (...) el seguimiento del [POT] y proponer sus ajustes y revisiones cuando sea del caso.*

*PARAGRAFO. Los miembros de este consejo podrán ser escogidos entre [CTP].*

(Resaltado y subrayado fuere de texto original).

### Ley 388 de 1997

*“Por la cual se modifica la Ley 9ª de 1989, y la Ley 3ª de 1991 y se dictan otras disposiciones.”*

***“Artículo 30. CLASES DE SUELO. (...) suelo urbano, rural y de expansión urbana. Al interior de estas clases podrán establecerse las categorías de suburbano y de protección, (...).*”**

(Resaltado y subrayado fuere de texto original).





### Ley 388 de 1997

*“Por la cual se modifica la Ley 9ª de 1989, y la Ley 3ª de 1991 y se dictan otras disposiciones.”*

*“**Artículo 31. SUELO URBANO.** Constituyen el suelo urbano, las áreas del territorio distrital o municipal destinadas a usos urbanos por el plan de ordenamiento, que cuenten con infraestructura vial y redes primarias de energía, acueducto y alcantarillado, posibilitándose su urbanización y edificación, según sea el caso. Podrán pertenecer a esta categoría aquellas zonas con procesos de urbanización incompletos, comprendidos en áreas consolidadas con edificación, que se definan como áreas de mejoramiento integral en los planes de ordenamiento territorial.*

*Las áreas que conforman el suelo urbano serán delimitadas por perímetros y podrán incluir los centros poblados de los corregimientos. En ningún caso el perímetro urbano podrá ser mayor que el denominado perímetro de servicios públicos o sanitario.*

(Resaltado y subrayado fuere de texto original).



### Ley 388 de 1997

*“Por la cual se modifica la Ley 9ª de 1989, y la Ley 3ª de 1991 y se dictan otras disposiciones.”*

***“Artículo 32. SUELO DE EXPANSION URBANA. Constituido por la porción del territorio municipal destinada a la expansión urbana, que se habilitará para el uso urbano durante la vigencia del plan de ordenamiento, según lo determinen los Programas de Ejecución.***

***La determinación de este suelo se ajustará a las previsiones de crecimiento de la ciudad y a la posibilidad de dotación con infraestructura para el sistema vial, de transporte, de servicios públicos domiciliarios, áreas libres, y parques y equipamiento colectivo de interés público o social.***

***Dentro de la categoría de suelo de expansión podrán incluirse áreas de desarrollo concertado, a través de procesos que definan la conveniencia y las condiciones para su desarrollo mediante su adecuación y habilitación urbanística a cargo de sus propietarios, pero cuyo desarrollo estará condicionado a la adecuación previa de las áreas programadas.***

(Resaltado y subrayado fuere de texto original).



### Ley 388 de 1997

*“Por la cual se modifica la Ley 9ª de 1989, y la Ley 3ª de 1991 y se dictan otras disposiciones.”*

***“Artículo 33. SUELO RURAL. Constituyen esta categoría los terrenos no aptos para el uso urbano, por razones de oportunidad, o por su destinación a usos agrícolas, ganaderos, forestales, de explotación de recursos naturales y actividades análogas.”***

(Resaltado y subrayado fuere de texto original).

## Ley 388 de 1997

*“Por la cual se modifica la Ley 9ª de 1989, y la Ley 3ª de 1991 y se dictan otras disposiciones.”*

*“**Artículo 34. SUELO SUBURBANO.** Constituyen esta categoría las áreas ubicadas dentro del suelo rural, en las que se mezclan los usos del suelo y las formas de vida del campo y la ciudad, diferentes a las clasificadas como áreas de expansión urbana, que pueden ser objeto de desarrollo con restricciones de uso, de intensidad y de densidad, garantizando el autoabastecimiento en servicios públicos domiciliarios, de conformidad con lo establecido en la Ley 99 de 1993 y en la Ley 142 de 1994. Podrán formar parte de esta categoría los suelos correspondientes a los corredores urbanos interregionales.*

*Los municipios y distritos deberán establecer las regulaciones complementarias tendientes a impedir el desarrollo de actividades y usos urbanos en estas áreas, sin que previamente se surta el proceso de incorporación al suelo urbano, para lo cual deberán contar con la infraestructura de espacio público, de infraestructura vial y redes de energía, acueducto y alcantarillado requerida para este tipo de suelo.”*

(Resaltado y subrayado fuere de texto original).



### Ley 388 de 1997

*“Por la cual se modifica la Ley 9ª de 1989, y la Ley 3ª de 1991 y se dictan otras disposiciones.”*

***“Artículo 35. SUELO DE PROTECCION. Constituido por las zonas y áreas de terrenos localizados dentro de cualquiera de las anteriores clases, que por sus características geográficas, paisajísticas o ambientales, o por formar parte de las zonas de utilidad pública para la ubicación de infraestructuras para la provisión de servicios públicos domiciliarios o de las áreas de amenazas y riesgo no mitigable para la localización de asentamientos humanos, tiene restringida la posibilidad de urbanizarse.”***

(Resaltado y subrayado fuere de texto original).





La vivienda y el agua  
son de todos

Minvivienda

# ***Decreto 1232 de 2020***

---



## Decreto 1232 de 2020 – Modifica Decreto 1077 de 2015

*“Por la cual [se modifica el Decreto 1077 de 2015] en lo relacionado con la planeación del Ordenamiento Territorial ”*

**LIBRO 2: RÉGIMEN REGLAMENTARIO**

**PARTE 2: DESARROLLO TERRITORIAL**

**TÍTULO 1. DISPOSICIONES GENERALES**

**ARTICULO 2.2.1.1 Definiciones. (...).**

**TÍTULO 2. PLANEACIÓN PARA EL ORDENAMIENTO TERRITORIAL**

**CAPÍTULO 1 INSTRUMENTOS DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL**

**SECCIÓN 1. ORDENAMIENTO DEL TERRITORIO**

**ARTICULO 2.2.2.1.1.1 Ordenamiento del territorio. (...).**

**ARTICULO 2.2.2.1.1.2 Prioridades del ordenamiento del territorio (...)**

**ARTICULO 2.2.2.1.1.3 Participación democrática en el ordenamiento del territorio**

**SECCIÓN 2. PLANES DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL**

**ARTICULO 2.2.2.1.2.1 Plan de ordenamiento territorial. (...)**

**ARTÍCULO 2.2.2.1.2.2 Vigencia del plan de ordenamiento territorial.**

**ARTICULO 2.2.2.1.2.3 Programa de Ejecución. (...)**



## Decreto 1232 de 2020 – Modifica Decreto 1077 de 2015

*“Por la cual [se modifica el Decreto 1077 de 2015] en lo relacionado con la planeación del Ordenamiento Territorial ”*

### **LIBRO 2: RÉGIMEN REGLAMENTARIO**

#### **PARTE 2: DESARROLLO TERRITORIAL**

#### **TÍTULO 2. PLANEACIÓN PARA EL ORDENAMIENTO TERRITORIAL**

#### **CAPÍTULO 1 INSTRUMENTOS DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL**

#### **SECCIÓN 2. PLANES DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL**

#### **SUBSECCIÓN 1 EL PROCESO DE PLANIFICACIÓN TERRITORIAL ETAPAS**

**ARTÍCULO 2.2.2.1.2.1.1** *Etapas del proceso de planificación territorial.*

**ARTICULO 2.2.2.1.2.1.2** *Etapas de Diagnóstico.*

**ARTICULO 2.2.2.1.2.1.3** *Etapas de Formulación.*

**ARTÍCULO 2.2.2.1.2.1.4** *Etapas de Implementación.*

**ARTÍCULO 2.2.2.1.2.1.5** *Etapas de Seguimiento y Evaluación.*

#### **INFORMACIÓN SOBRE LA PLANIFICACIÓN TERRITORIAL**

**ARTÍCULO 2.2.2.1.2.1.6** *Información sobre la planificación territorial municipal*



## Decreto 1232 de 2020 – Modifica Decreto 1077 de 2015

*“Por la cual [se modifica el Decreto 1077 de 2015] en lo relacionado con la planeación del Ordenamiento Territorial ”*

### **LIBRO 2: RÉGIMEN REGLAMENTARIO**

### **PARTE 2: DESARROLLO TERRITORIAL**

### **TÍTULO 2. PLANEACIÓN PARA EL ORDENAMIENTO TERRITORIAL**

### **CAPÍTULO 1 INSTRUMENTOS DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL**

### **SECCIÓN 2. PLANES DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL**

### **SUBSECCIÓN 2. DOCUMENTOS E INSTANCIAS DE CONCERTACIÓN, CONSULTA, APROBACIÓN Y ADOPCIÓN DE LOS PLANES DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL**

**ARTÍCULO 2.2.2.1.2.2.1 Documentos.**

**ARTÍCULO 2.2.2.1.2.2.2 Instancias de concertación y consulta.**

**ARTÍCULO 2.2.2.1.2.2.3 Condiciones para adelantar la concertación con la Corporación Autónoma Regional o autoridad ambiental competente.**

**ARTÍCULO 2.2.2.1.2.2.4 Condiciones para adelantar la concertación con la junta metropolitana.**

**ARTÍCULO 2.2.2.1.2.2.5 Condiciones para adelantar la consulta con el consejo territorial de planeación.**

**ARTÍCULO 2.2.2.1.2.2.6 Aprobación de los Planes de Ordenamiento Territorial POT o su revisión.**

**ARTÍCULO 2.2.2.1.2.2.7 Adopción del Plan de Ordenamiento Territorial – POT**



## Decreto 1232 de 2020 – Modifica Decreto 1077 de 2015

*“Por la cual [se modifica el Decreto 1077 de 2015] en lo relacionado con la planeación del Ordenamiento Territorial ”*

### **LIBRO 2: RÉGIMEN REGLAMENTARIO**

#### **PARTE 2: DESARROLLO TERRITORIAL**

#### **TÍTULO 2. PLANEACIÓN PARA EL ORDENAMIENTO TERRITORIAL**

#### **CAPÍTULO 1 INSTRUMENTOS DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL**

#### **SECCIÓN 2. PLANES DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL**

#### **SUBSECCIÓN 3. REGLAS PARA LA REVISIÓN Y MODIFICACIÓN DE LOS PLANES DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL**

**ARTICULO 2.2.2.1.2.3.1** Documentos para la revisión general del Plan de Ordenamiento Territorial.

**ARTÍCULO 2.2.2.1.2.3.2** Documentos para la revisión por vencimiento de las vigencias de corto y mediano plazo y la modificación excepcional de norma urbanística.

**ARTÍCULO 2.2.2.1.2.3.3** Revisión de los Planes de Ordenamiento Territorial POT. [\*Excepcional/Calamidad o Desastre - Resultados Estudios Detallados de Gestión del Riesgo.]

**ARTÍCULO 2.2.2.1.2.3.4** Modificación excepcional de normas urbanísticas.

**ARTÍCULO 2.2.2.1.2.3.5** Trámite para aprobar y adoptar las revisiones.

**ARTÍCULO 2.2.2.1.2.3.6** Divulgación de los documentos del plan de ordenamiento territorial adoptado, a través de la página web institucional del municipio o distrito.

*Nota:\* Texto por fuera del nombre del Artículo.*

