



# Serie Planes de Ordenamiento Territorial

## Guía Metodológica 2

---

### R e v i s i ó n y A j u s t e d e **PLANES DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL**

# 2



Libertad y Orden

---

Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial  
Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Territorial  
Dirección de Desarrollo Territorial  
República de Colombia

---



Serie Planes de  
Ordenamiento Territorial  
*Guía No. 2*  
Revisión y Ajuste de  
Planes de Ordenamiento Territorial

•  
Dirección de Desarrollo Territorial  
Directora: Sandra Forero Ramírez  
Grupo Política y Lineamientos  
Teléfono: 332 3400 - 332 3434  
Calle 37 No. 8-40 Bogotá D.C.  
[asistenciatecnica@minambiente.gov.co](mailto:asistenciatecnica@minambiente.gov.co)



Libertad y Orden  
República de Colombia

ÁLVARO URIBE VÉLEZ  
PRESIDENTE DE LA REPÚBLICA

SANDRA SUÁREZ PÉREZ  
MINISTRA DE AMBIENTE,  
VIVIENDA Y DESARROLLO TERRITORIAL

BEATRIZ ELENA URIBE BOTERO  
VICEMINISTERIO DE VIVIENDA Y  
DESARROLLO TERRITORIAL

SANDRA CONSUELO FORERO RAMÍREZ  
DIRECTORA DE DESARROLLO TERRITORIAL

ADRIANA VEGA SÁNCHEZ  
GUILLERMO HERRERA CASTAÑO  
MARÍA CRISTINA ROJAS EBERHARD  
JULIO GÓMEZ SANDOVAL  
GRUPO DE POLÍTICA Y LINEAMIENTOS

DISEÑO Y DIAGRAMACIÓN  
GRUPO DE COMUNICACIONES MAVDT

IMPRESIÓN  
PANAMERICANA FORMAS E IMPRESOS S.A.

BOGOTÁ, ABRIL DE 2005

ISBN 958 - 97548 - 5 - 6

## Contenido

### MARCO GENERAL ..... 5

1. ¿QUE ES LA REVISIÓN? ..... 5
2. PERTINENCIA DE LA REVISIÓN DEL POT ..... 5
3. LA ESTABILIDAD DEL POT FACILITA LA ELABORACIÓN DEL ..... 6  
PLAN DE DESARROLLO
4. LA REVISIÓN DEBE VELAR POR EL RESPETO A LOS ..... 7  
CONTENIDOS DE LARGO PLAZO
5. ASPECTOS CLAVE DE LA REVISIÓN ..... 7
6. EL SEGUIMIENTO Y EVALUACIÓN DEL PLAN COMO CONDICIÓN ..... 18  
PARA LA REVISION

### MARCO JURÍDICO ..... 26

- A. LEY 388 DE DESARROLLO TERRITORIAL / 1997 ..... 26
- B. LEY 810 DE 2003 ..... 28
- C. DECRETO 2079 DE 2003 ..... 28
- D. DECRETO 4002 DE 2004 ..... 28





## Marco general

### 1. ¿QUE ES LA REVISIÓN?

La revisión del Plan de Ordenamiento Territorial - POT<sup>1</sup> es un procedimiento de carácter técnico y jurídico establecido por la Ley de Desarrollo Territorial (Ley 388 de 1997), con el fin principal de actualizar, modificar o ajustar sus contenidos y normas de manera que se asegure la construcción efectiva del modelo territorial adoptado por el municipio.

El espíritu de la Ley 388 de 1997 es el de constituir un instrumento de planeación con una vigencia mínima de tres administraciones municipales en sus contenidos estructurales, los cuales hacen referencia principalmente a cinco grandes temas del ordenamiento:<sup>2</sup>

- Los objetivos y estrategias territoriales de largo y mediano plazo - Visión Territorial
- La estructura urbana y rural - Modelo de Ocupación del Territorio
- El sistema de áreas protegidas
- Las zonas de amenaza y riesgo
- La clasificación del suelo municipal

La tutela y respeto de los contenidos mencionados anteriormente, es el único mecanismo que garantizará la continuidad que requieren los procesos reales de desarrollo integral de cualquier municipio en el país. Alterar caprichosamente estos contenidos es apostar por el corto plazo y desvirtuar así la planificación a largo plazo.

En correspondencia con ese espíritu, las autoridades municipales deben emprender el proceso de revisión del Plan con base en los preceptos establecidos en el artículo 28 de la Ley 388 y su reglamento (Decreto 4002 de 2004). Tales preceptos sólo permiten la revisión del Plan al vencimiento de las vigencias de los contenidos urbano y rural de corto, mediano y largo plazo y a la reprogramación de actuaciones, programas y proyectos establecidos en el POT, los cuales debieron ser ejecutados por parte de la administración saliente a través del Programa de Ejecución de su correspondiente Plan de Desarrollo.

Es importante anotar que los Consejos Territoriales, los Consejos Consultivos de Ordenamiento, los Comités de Integración Territorial y las Corporaciones Autónomas Regionales tienen una gran responsabilidad en la evaluación de los estudios que determinan la conveniencia de este tipo de revisión.

### 2. PERTINENCIA DE LA REVISIÓN DEL POT

A la luz de lo establecido en la Ley 388 de 1997 y el Decreto 4002 de 2004, las revisiones solo pueden emprenderse por iniciativa del Alcalde y en el comienzo de su período constitucional, siempre y cuando haya vencido el término de vigencia de cada contenido.

Esta medida tiene como finalidad garantizar que el proceso técnico de revisión coincida con el inicio de la nueva administración municipal, de tal forma que sea esta la que surta las fases de aprobación ante las instancias establecidas en la ley.

<sup>1</sup> Para efectos de esta Guía, cuando se haga referencia al Plan de Ordenamiento Territorial - POT se entenderá que hace alusión a todos los tipos de planes previstos en el artículo 9 de la Ley 388 de 1997, es decir al conjunto de Planes de Ordenamiento Territorial - POT, Planes Básicos de Ordenamiento Territorial - PBOT y Esquemas de Ordenamiento Territorial - EOT

<sup>2</sup> Artículo 12, Ley 388 de 1997

Con la modificación del período de gobernadores, diputados, alcaldes, concejales y ediles, se debe entender que las vigencias de los contenidos del POT se ajustan automáticamente a esta nueva condición.

### **La revisión es una oportunidad para perfeccionar el Plan vigente**

En este marco de referencia, la revisión no debe entenderse como una disculpa para promover un nuevo Plan de Ordenamiento, sino como el espacio estratégico por excelencia para mejorar y corregir anomalías e irregularidades identificadas en el Plan vigente, e introducir instrumentos de ley faltantes en el mismo que permitan la construcción real del modelo municipal, logrando así optimizar los beneficios que se obtienen de la planificación a largo plazo.

El cambio continuo de rumbo en el modelo de ordenamiento físico espacial es nocivo para las expectativas de desarrollo integral de los municipios. La administración que emprenda la revisión del Plan tiene en sus manos la responsabilidad de respetar el acuerdo ciudadano hecho en su momento para construir un modelo de ordenamiento territorial municipal cuya consolidación es de largo plazo.

Después de transcurrido el período administrativo que inició la aplicación del POT, las administraciones están en capacidad de identificar aquellos aspectos que dificultan o entorpecen la buena marcha del municipio hacia la construcción de ese modelo. También saben si las tareas a las cuales se comprometieron en el corto plazo han sido cumplidas o no, y si las normas y los instrumentos de planificación derivada previstas son concordantes con las lógicas de la ciudad y aportan al desarrollo integral urbano - rural. Ese debe ser, en forma general, el marco deseable para las revisiones.

Finalmente, se recomienda tener presente que la revisión significa un esfuerzo económico, técnico y político de gran magnitud para la administración municipal. Para la revisión, es necesario recorrer el proceso llevado a cabo para adoptar el POT vigente, es decir, superar las etapas de formulación, concertación, adopción e implementación y las instancias de consulta democrática, presentación para la aprobación de las autoridades ambientales y al consejo territorial de planeación y finalmente la aprobación del Concejo Municipal. Adicionalmente, la revisión requiere la ejecución de estudios técnicos que permitan sustentar el cambio de rumbo en decisiones que ya habían sido legitimadas ante las autoridades municipales, la sociedad civil y las instancias regionales.

## **3. LA ESTABILIDAD DEL POT FACILITA LA ELABORACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO**

El Plan de Ordenamiento es la mejor guía para optimizar la inversión pública y dirigirla hacia fines específicos relacionados con el mejoramiento estructural y funcional del municipio. Los proyectos y actuaciones que establece para el corto plazo, deben quedar incluidos en el Programa de Ejecución correspondiente al Plan Anual de Inversiones del Plan de Desarrollo<sup>3</sup> de la administración de turno y son, en consecuencia, de obligatorio cumplimiento.

La complementariedad y concordancia entre el POT y el Plan de Desarrollo es el mejor mecanismo para hacer más eficiente la acción pública y promover el desarrollo integral municipal. Se puede afirmar que el POT, al guiar y disponer en el territorio las

<sup>3</sup> Plan de inversión plurianual, desarrollado por cada administración para su período constitucional.

estrategias generales y acciones prioritarias, facilita la formulación del Plan de Desarrollo.

#### 4. LA REVISIÓN DEBE VELAR POR EL RESPETO A LOS CONTENIDOS DE LARGO PLAZO.

La revisión del Plan debe velar por el mantenimiento de los acuerdos estructurales, con el fin de tutelar la continuidad necesaria en procesos que requieren de amplios periodos de tiempo para su concreción. Se trata, por tanto, de velar por el mantenimiento sustancial, como mínimo de los siguientes acuerdos básicos:<sup>4</sup>

- Los objetivos y estrategias territoriales de largo y mediano plazo, que se traducen en el modelo de ocupación del territorio municipal y en sus formas de integración regional.
- La estructura urbana y rural definida principalmente por los usos del suelo; las redes de acueducto, alcantarillado y saneamiento básico; vialidad y transporte; y espacio público.
- Las áreas de conservación ambiental, paisajística y de patrimonio urbanístico, histórico y cultural. Incluye los inmuebles y sectores de valor patrimonial arquitectónico, urbanístico e histórico y las áreas protegidas de manejo especial<sup>5</sup> (reservas forestales, humedales y ecosistemas protegidos, entre otros)<sup>6</sup> definidas por su valor ambiental y paisajístico que cumplen un papel estratégico para el desarrollo sostenible. Estas áreas conforman una red de elementos ambientales y patrimoniales que condicionan las demás decisiones del ordenamiento municipal, principalmente aquellas relacionadas con las redes de infraestructura y con la asignación de usos.
- Las zonas de amenaza y riesgo que puedan afectar a la población.
- La clasificación del suelo municipal, que implica el respeto por los perímetros establecidos, y que es uno de los acuerdos fundamentales para la buena práctica del planeamiento urbanístico.

Propender por la estabilidad de estos aspectos es fundamental para promover la acción ordenada y transparente de urbanizadores, constructores y demás organismos públicos y privados que construyen el municipio. Garantizar su correcta y completa inclusión en el POT es una tarea de la revisión.

#### 5. ASPECTOS CLAVES DE LA REVISIÓN

En el marco de lo expresado anteriormente, es de esperar que las revisiones se consagren fundamentalmente a desarrollar tres acciones:

- Complementar el Plan en aquellos aspectos normativos o de programación de actuaciones no considerados en su primera formulación y que son fundamentales para las expectativas de construcción del modelo de ordenamiento estructural y espacial del municipio.
- Corregir imprecisiones normativas y cartográficas relacionadas con áreas del municipio, que dificultan la acción de operadores públicos y privados, y/o ponen en riesgo la vida de las personas.

<sup>4</sup> Artículo 12, Ley 388 de 1997

<sup>5</sup> Dentro del ordenamiento territorial es fundamental incluir los ecosistemas marinos y costeros reconociéndolos como parte integral y estratégica del territorio para armonizar los usos y actividades que allí se realizan.

<sup>6</sup> Ver el documento "Bases Ambientales para el Ordenamiento Territorial Municipal en el Marco de la Ley 388", Ministerio del Medio Ambiente 1998 (Actualmente Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial - MAVDT)



- Incluir y regular de manera sencilla instrumentos de planificación complementaria, necesarios para adelantar proyectos y programas formulados en el Plan (Planes zonales, planes de equipamientos, planes parciales, planes de servicios públicos, etc.).

En todos los casos, la revisión debe garantizar la inclusión y ajuste de los siguientes aspectos:

- La articulación de los grandes temas del ordenamiento municipal en la perspectiva regional, que posibilite adelantar procesos de armonización de determinaciones de los planes, como mínimo, entre el municipio y sus vecinos inmediatos.
- El ajuste de actuaciones, programas y proyectos establecidos para el corto plazo en el POT, y que por tanto debieron ser realizados durante el período de la administración que acaba de terminar. Esta revisión implica evaluar el cumplimiento del mismo, y la reprogramación de los proyectos no llevados a cabo, en concordancia con lo establecido en Plan de Desarrollo de la nueva administración.
- La eliminación de procedimientos innecesarios o tortuosos ligados al ordenamiento que entorpecen el desarrollo y cumplimiento de los objetivos, programas y proyectos del POT. En este caso es importante favorecer y facilitar, por ejemplo, el desarrollo de los planes parciales, los procesos de renovación urbana y los planes de mejoramiento integral de barrios y espacio público.

Para poder adelantar los ajustes anteriormente mencionados, es conveniente actualizar información de base, o revisar la existencia de nuevos marcos regulatorios nacionales, regionales o departamentales relacionados con los siguientes aspectos:

### Población y desplazamiento forzado<sup>7</sup>

Un conocimiento detallado del comportamiento de las variables poblacionales en el municipio, es indispensable para sustentar las decisiones y actuaciones de Ordenamiento del Territorio y del desarrollo local y regional. Con el fin de verificar la pertinencia de algunas decisiones del Plan que dependen de las expectativas poblacionales, se debe llevar a cabo un balance del tamaño de la población y sus tasas de crecimiento, las estructuras de población según sexo y grupo de edades, y las tasas de migración y desplazamiento forzado.

Es conveniente que las autoridades municipales asuman con la mayor responsabilidad las tareas que en el marco del ordenamiento territorial se puedan derivar de los fenómenos relacionados con el desplazamiento forzado de la población.

La Red de Solidaridad Social es la organización de carácter nacional que lidera y coordina el grupo de entidades que conforman el Sistema Nacional de Atención Integral a la Población Desplazada (SNAIPD). Este grupo formuló el Plan Nacional de Prevención y Atención al Desplazamiento Forzado para el periodo 2003 - 2006, el cual fija estrategias y proyectos por parte de las entidades para la atención humanitaria de emergencia, y la estabilización socioeconómica, y además formula acciones para los temas de derecho y sistemas de información, seguimiento y evaluación de los compromisos.

Es conveniente que el desplazamiento forzado se convierta en una línea estratégica de la revisión, y en consecuencia sea tenido en cuenta como componente trasversal, como mínimo en los siguientes aspectos:

<sup>7</sup> Ver: Guías de Desarrollo Territorial, Serie Población, Ordenamiento y Desarrollo. (MAVDT, Julio de 2004.).

Guía 1: Elementos Poblacionales para el Ordenamiento Territorial

Guía 2: Elementos Poblacionales Básicos para la Planeación.



- Ordenamiento rural para el desarrollo productivo. El énfasis en este caso debe dirigirse a promover el desarrollo ordenado y productivo de las áreas rurales, para mejorar las condiciones de vida de la población. Experiencias con cadenas productivas agrícolas, incluyendo desarrollos para productos orgánicos y turismo agrícola, o las deben ser consideradas al momento de ajustar el POT, particularmente en aquellos municipios que presentan niveles altos de vulnerabilidad frente al fenómeno de desplazamiento.
- Formulación y desarrollo de los planes de equipamientos derivados del POT y relacionados con la asistencia a la población. Con el fin de favorecer la asistencia integral a población desplazada, la revisión deberá promover que los planes de equipamientos derivados del POT tengan en cuenta el efecto cuantitativo y cualitativo generado por este fenómeno en cuanto hace referencia a la población y a la estructura funcional del municipio. Con ello se garantizará la aplicación progresiva y ordenada de servicios de bienestar social, salud, educación y seguridad, como mínimo.
- Formulación y desarrollo de los programas de mejoramiento integral de asentamientos humanos y desarrollo de nuevas áreas de vivienda de interés social. Para contrarrestar el efecto de urbanización marginal en los municipios, es conveniente incluir dentro de las acciones de mejoramiento integral, y nuevos desarrollos urbanos ligados a vivienda de interés social, el componente de desplazamiento. A esto es factible también agregar el componente derivado de procesos de titulación de tierras, en municipios objeto de restablecimiento de población desplazada.

## Incorporación del riesgo

Existen muchas razones para incorporar la gestión del riesgo dentro del ejercicio de la planificación del territorio. Desde un punto de vista legal, los POT deben tener identificadas las áreas consideradas de alto riesgo, ya que esta información es básica para determinar correctamente la clasificación del suelo municipal a fin de evitar la ocupación de terrenos no aptos para asentamientos humanos y en consecuencia desastres futuros.

Así mismo la incorporación de la gestión del riesgo en la planificación territorial es necesaria para determinar los tratamientos urbanísticos que se deberán implementar a fin de reducir el potencial de pérdidas de vidas y daños económicos en las zonas determinadas como de alto riesgo, (donde ya existen asentamientos humanos). En este caso, las acciones descritas en el POT para reducir el riesgo existente se confunden y entrelazan con acciones típicas de mejoramiento de la calidad de vida de las personas que ocupan tales zonas y donde las condiciones de vida son comúnmente precarias.

La gestión del riesgo más que una “carga” adicional para las autoridades municipales y regionales, se constituye en una “forma” de cumplir con la agenda “normal” del desarrollo local de manera tal que los fenómenos potencialmente peligrosos no tengan la connotación de amenazas y los equipamientos urbanos o rurales expuestos no tengan la connotación de vulnerables ante los primeros.

Esto se logra a través de acciones de prevención y de mitigación que actúan sobre el riesgo existente y el potencial con base en un horizonte de riesgo aceptable o línea

base que debe ser concertada socialmente y debe estar inmersa en el ejercicio de la planificación territorial.

De acuerdo con lo anterior, para incorporar adecuadamente el riesgo en el Plan, se recomienda llevar a cabo las siguientes acciones:

- Consolidar la información. Garantizar que la administración municipal tenga un apropiado conocimiento sobre los fenómenos potencialmente peligrosos y las áreas de afectación de tales fenómenos (tanto las ya ocupadas como las zonas no ocupadas pero factibles de ocupación).
- Zonificar las áreas ocupadas y la aptitud para el uso del suelo. Identificar e incluir en la cartografía tanto las áreas ocupadas, como las áreas libres susceptibles de sufrir daños por fenómenos potencialmente peligrosos.
- Reducir el riesgo. Priorizar las acciones que se deben hacer para reducir el riesgo en las áreas ocupadas hasta un nivel “aceptable”, por ejemplo definiendo acciones de mitigación, programas de prevención y control a la urbanización en áreas no aptas.
- Evitar la generación de nuevos riesgos por la ocupación de áreas no urbanizables. Por ejemplo, clasificar y delimitar el suelo de protección, definir las restricciones y establecer acciones de control a la urbanización ilegal.

## Medio Ambiente

A fin de garantizar un manejo unificado, racional y coherente de los recursos naturales que hacen parte del medio ambiente físico y biótico, se recomienda tener en cuenta los siguientes aspectos, si no han sido contemplados en el POT:

- Promover y ejecutar políticas y programas que garanticen la protección del medio ambiente y el uso sostenible de los recursos naturales.
- Adoptar y articular los planes, programas y proyectos<sup>8</sup> ambientales municipales de acuerdo con las políticas regionales, departamentales y nacionales.<sup>9</sup>
- Reglamentar, en coherencia con las disposiciones superiores, las normas de ordenamiento territorial del municipio en relación con los usos sostenibles del suelo, conservación del patrimonio natural y de las áreas protegidas y de manejo especial.
- Incorporar criterios ambientales en el desarrollo de las infraestructuras costeras y fluviales con el fin de armonizar el desarrollo socioeconómico con la conservación y restauración de los ecosistemas y recursos marinos, costeros y fluviales.

## Espacio público

Es importante resaltar que a partir de la Ley 9 de 1989, la Constitución Política de 1991 y la Ley 388 de 1997 se toma conciencia de la importancia de lo público como el principal elemento para estructurar lo urbano.

El espacio público es el sistema regulador de las condiciones ambientales de la ciudad, y por lo tanto se constituye en uno de los principales elementos estructurales de los Planes de Ordenamiento Territorial. En el proceso de revisión y modificación se debe tener en cuenta que los siguientes aspectos estén de acuerdo con la reglamentación vigente:

<sup>8</sup> Irrigación, drenajes, recuperación de tierras, defensa contra las inundaciones y regulación de causas o corrientes de agua para el adecuado manejo de cuencas y micro cuencas hidrográficas.

<sup>9</sup> En cumplimiento del Decreto 1200 de 2004, del Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial.

El espacio público en los componentes General, Urbano y Rural del POT, debe estar estructurado según los parámetros e indicaciones contenidas en el Decreto 1504 de 1998, especialmente en:

- La definición de políticas, estrategias y objetivos del Espacio Público en el territorio municipal o distrital.
- La definición del sistema de Espacio Público<sup>10</sup> y delimitación de los elementos que lo constituyen en el nivel estructural (elementos de escala territorial y urbana). Así como la definición de subsistemas que complementen el sistema general, entre otros, la definición de una Red peatonal y sistema de parques.
- El inventario general de los elementos del Espacio Público en el área urbana y rural debe estar clasificado en elementos constitutivos naturales, constitutivos artificiales o contruidos y elementos complementarios y teniendo en cuenta los niveles de los elementos (estructural o municipal).
- El déficit cualitativo y cuantitativo.<sup>11</sup> El cálculo de la medición del déficit cuantitativo debe estar calculado con base en un índice mínimo de espacio público efectivo, es decir el espacio público de carácter permanente, conformado por zonas verdes, parques, plazas y plazoletas.
- La definición de proyectos y programas estratégicos debe permitir suplir las necesidades y desequilibrios del espacio público en el mediano y largo plazo con sus respectivos presupuestos y destinación de recursos.
- La generación del Espacio Público debe estar sustentada en las normas urbanísticas que incluyan porcentajes de cesión mínima y los parámetros para garantizar su integración con el sistema general existente tanto en los planes parciales de Expansión y Renovación Urbana y en general en las áreas por desarrollar del área urbana.
- Finalmente, se debe verificar que las normas de intervención del espacio público garanticen que el diseño y la construcción de los elementos del Espacio Público faciliten la accesibilidad.<sup>12</sup> Así mismo, que estén incluidas las estrategias de sostenibilidad para la preservación y mantenimiento del espacio público del área urbana y rural, tanto para el espacio público existente como para el espacio público generado en los nuevos desarrollos. Así mismo, deben estar incluidos mecanismos técnicos y jurídicos para recuperar las cesiones urbanísticas que no estén tituladas a nombre del municipio.

## Vivienda y Suelo

El Gobierno Nacional adelanta decididamente una política de impulso a la vivienda social, con el fin de dar respuesta al creciente déficit habitacional. Esta política, va dirigida prioritariamente al grupo de población de menores ingresos, mediante la ampliación y optimización de la asignación del subsidio familiar de vivienda - SFV.

Todos los municipios tienen la obligación de destinar suelo para vivienda de interés social - VIS; sin embargo muchos municipios colombianos no tienen opción de acceder a los subsidios para vivienda tipo 1 y 2 por contar con regulaciones no consecuentes con la realidad municipal en cuanto a vivienda social.

Por ello, es conveniente que los municipios ajusten adecuadamente la forma de distribución y ocupación de su suelo urbano y de expansión, para dar cumplimiento

<sup>10</sup> El sistema de Espacio Público está conformado por la red peatonal, los parques y plazas, las áreas protegidas y los frentes de agua, entre otros.

<sup>11</sup> Debe estar calculado según los parámetros de los artículos 12 al 15 del decreto

<sup>12</sup> Conforme con las normas establecidas en la Ley 361 de 1997.

a lo establecido en la Ley marco de Financiación de Vivienda (Ley 546 de 1999) y al artículo 15 de Ley 388 de 1997.

Estos aspectos quedaron reflejados en los decretos nacionales 2060 y 2083 de 2004, los cuales representan una estrategia para la gestión eficiente del suelo urbano por parte de las administraciones municipales.

Es pertinente que la revisión del POT contemple esta regulación, con el fin de optimizar y promover el uso racional del suelo, y la consecución de altos estándares urbanísticos en los nuevos desarrollos urbanos.

## Renovación urbana

En el proceso de revisión y ajuste de los Planes de Ordenamiento Territorial, el tratamiento de renovación urbana debe asignarse a ciertos sectores de la ciudad que presentan deterioros físicos y sociales, que se encuentren aislados de la estructura y dinámica urbana. Esta iniciativa incluye el replaneamiento y el redesarrollo del suelo, con una nueva disposición de usos, tipologías e intensidades que se hace mediante la formulación del instrumento plan parcial.

Es importante tener en cuenta que la asignación del tratamiento de renovación urbana en los POT debe estar debidamente sustentada partir de estudios técnicos que permitan una delimitación precisa. Así mismo en la revisión se pueden incorporar criterios técnicos para la designación del tratamiento en nuevas áreas, motivado por inversiones o proyectos de desarrollo urbano<sup>13</sup> que por su impacto generen procesos de renovación en sectores consolidados de la ciudad.

En ambos casos, la renovación urbana es la mejor oportunidad para consolidar y densificar la ciudad, siempre y cuando se garantice un aumento en los índices de Espacio público y equipamientos de acuerdo con la nueva población que se localizará en el área de intervención y las deficiencias del entorno inmediato.

Los planes parciales de renovación urbana constituyen un instrumento idóneo para cumplir los objetivos y la construcción de una ciudad compacta, con características físicas que le permitan tener una alta calidad de vida para sus habitantes y niveles de productividad adecuados para impulsar un desarrollo sostenible. En este sentido, se deben establecer los objetivos básicos de las actuaciones delimitadas con el tratamiento de renovación urbana, que deben apuntar a:

- Renovar zonas deterioradas de la ciudad generalmente localizadas en las periferias de los centros antiguos.
- Complementar los programas de transporte público con una adecuada distribución de las actividades en el territorio, que minimicen los viajes y acerquen los servicios a los ciudadanos.
- Recuperar las zonas degradadas de los centros urbanos, para localizar nuevas actividades, por medio de procesos de densificación, que permitan hacer más productiva y menos costosa la operación de la ciudad.
- Revalorizar el centro urbano como lugar estructurante de la ciudad, referente de “identificación” para la sociedad urbana en su conjunto y lugar de encuentro.
- Promover la generación de nueva oferta inmobiliaria en los centros y pericentros de las ciudades, con alternativas de vivienda y servicios complementarias a las

<sup>13</sup> Por ejemplo: Sistemas Integrados de Transporte Masivo, grandes obras viales, equipamientos de escala urbana o metropolitana, entre otros.



que se ofrecen en la periferia. Así mismo, es vital canalizar los esfuerzos privados hacia la consecución de metas de desarrollo explícitas: compactación, densificación, etc.

- Impulsar la concertación público - privado para el desarrollo de proyectos benéficos para la ciudad y rentables para los promotores.

La identificación y delimitación de zonas con tratamiento de renovación urbana dentro del Plan de Ordenamiento Territorial debe partir de una reflexión básica que debe evaluar los siguientes criterios:

- El aporte de la intervención a la ciudad y el impacto del proyecto en la estructura urbana (objetivos de desarrollo) de acuerdo al modelo de ordenamiento territorial establecido, tales como: (i) la recuperación de zonas deterioradas, (ii) la consolidación de polos de desarrollo (subcentros, etc.), (iii) el redireccionamiento del desarrollo, y (iv) la introducción de nuevas dinámicas inmobiliarias.
- La viabilidad de los procesos de Renovación Urbana, está relacionada con el tipo de proyectos que se esperan formular; (i) no rentables (esfuerzo público), (ii) rentables (inversión privada), (iii) mixtos (combinación de factores) - Ideales.

En este sentido el Plan de Ordenamiento Territorial debe desarrollar el marco general para que la formulación de los planes parciales de renovación urbana, este dirigido a completar las determinaciones del modelo de ordenamiento territorial, tales como la determinación de los sistemas estructurantes de escala urbana que se prevean en el sector (sistema ambiental, sistema vial, sistema de espacio público, sistema de redes e infraestructuras), los porcentajes de cesiones de espacio público, usos y densidades de ocupación de los sectores a transformar.

Vale la pena resaltar que existen incentivos tributarios del orden nacional<sup>14</sup> y programas de la Nación que apoyan e incentivan los procesos de renovación urbana, tales como el Programa de Gestión de Activos de la Nación<sup>15</sup> y la línea de crédito de Findeter para recuperación y renovación urbana.<sup>16</sup> Así mismo, los municipios deben desarrollar incentivos para promover procesos de renovación urbana<sup>17</sup> los cuales se dirigen a: (i) la disminución en el impuesto predial y el impuesto de industria y comercio sobre inmuebles resultado de procesos de renovación urbana; (ii) autorizar cambios normativos para permitir mayores aprovechamientos urbanísticos, mayores densidades y cambios a usos más rentables; y (iii) asimilar los inmuebles a estratos 1 o 2 para efectos del pago del impuesto predial y demás gravámenes municipales o distritales que tengan como base gravable el avalúo o el autoavalúo.

## Conservación del Patrimonio arquitectónico, urbanístico e histórico

En el evento en que se identifiquen sectores, inmuebles, elementos del espacio público, caminos históricos y bienes arqueológicos, que posean un interés histórico, artístico, arquitectónico o urbanístico, testimonial y/o documental mediante un estudio realizado por profesionales especializados en el tema, debe asegurarse su preservación, valoración, conservación y recuperación, para hacer posible su disfrute como bienes de interés cultural y garantizar su permanencia como símbolo de identidad para sus habitantes.

Adicionalmente, las ciudades que cuenten con áreas, sectores o inmuebles declarados Monumento Nacional y/o bienes de interés cultural de carácter nacional, deben

<sup>14</sup> La Ley 788 de 2002 y su reglamento (Decreto 2755 de 2003), determinan que están exentas del impuesto a la renta las utilidades que se obtengan por la venta de los inmuebles resultantes de la ejecución de proyectos de renovación urbana y vivienda de interés social, siempre y cuando se hayan aportado predios a patrimonios autónomos constituidos con esta finalidad. Esta exención se aplicará por un término igual a la ejecución del proyecto y su liquidación, sin que exceda en ningún caso de los diez (10) años.

<sup>15</sup> Liderado por el DNP, incluye entre sus objetivos la identificación de activos ociosos y su destinación potencial, entre otros, para operaciones urbanas tanto de RU como asociadas a los Sistemas Integrados de Transporte Masivo; al igual que la generación de esquemas de gestión que permitan el aprovechamiento de los bienes inmuebles de la Nación en proyectos de renovación urbana

<sup>16</sup> La línea de crédito de Findeter que incluye como proyectos elegibles los relacionados con recuperación y renovación urbana, equipamiento urbano, y conservación y restauración, financiando entre otros los siguientes aspectos: (i) adquisición de bienes inmuebles o infraestructura física y terrenos; (ii) inversiones en estudios y diseños, obras civiles y/o arquitectónicas de construcciones y obras complementarias y; (iii) gastos tales como derechos de escrituración e impuestos generados por el acto de compra-venta de inmuebles o terrenos adquiridos dentro del proyecto y conexión intra domiciliaria a los servicios públicos necesarios para la puesta en operación.

<sup>17</sup> En el caso de Pereira, el municipio ofreció una exención en el impuesto predial de 100% por dos años, a los predios que se adquirieran y destinen para nuevos establecimientos comerciales, y a los proyectos de multifamiliares un 100% durante 5 años para estimular la vivienda en el centro en el marco del Plan Parcial de Ciudad Victoria.

adoptar los lineamientos generales establecidos por el Ministerio de Cultura para estos. Las ciudades que cuenten con centro histórico declarado y tengan formulado su Plan Especial de Protección (PEP), deberán incorporar en el POT las acciones necesarias para consolidar lo propuesto por el PEP; esta incorporación se deberá llevar a cabo una vez vencidas las vigencias de los componentes que tengan relación con el sector a intervenir.

La identificación de los bienes a conservar y la determinación de las posibles intervenciones podrá realizarse en el mismo POT o en decretos posteriores.

Si no se han realizado estudios previos, deberá fijarse una política sobre conservación del patrimonio construido y unos criterios de valoración que permitan la posterior declaratoria de los bienes, como Bienes de Interés Cultural de carácter municipal.

Para que el patrimonio a conservar se integre con la dinámica de desarrollo del municipio, es recomendable plantear un programa para la preservación del patrimonio construido. Este programa deberá estar enfocado a promover y fortalecer usos y actividades que garanticen la permanencia de los inmuebles con valor patrimonial y su objetivo principal deberá apuntar a la definición de incentivos, fortalecimiento de la institucionalidad para el manejo del patrimonio y el diseño y ejecución de actuaciones urbanísticas sobre el patrimonio construido que estimulen la inversión privada, valoricen el municipio y revitalicen los inmuebles.

## Planes parciales

El plan parcial es un instrumento fundamental en la puesta en práctica del ordenamiento territorial en las ciudades, en la medida en que es un paso final en la concreción de las decisiones de ordenamiento del POT. El plan parcial es uno de los instrumentos que desarrolla en detalle el planeamiento general, en el que se agrupan los procesos de formulación, adopción, gestión y ejecución de la ciudad en sus diferentes tiempos de producción. Se aplica en zonas no desarrolladas con el fin de urbanizarlas y conformar un sector completo de ciudad, o en zonas estratégicas de renovación con el fin de actualizarlas.

Por lo tanto su aplicación depende en gran parte de la correcta formulación de los POT y PBOT<sup>18</sup>, y de su correcta incorporación al proceso de revisión; el objetivo es que los planes parciales se usen bien, es decir que se conviertan en un instrumento útil para el desarrollo de la ciudad y la actuación de las administraciones locales y los particulares.

La revisión es una oportunidad para que el municipio empiece a implementar el reparto de cargas y beneficios. La ley y los decretos reglamentarios determinaron que los POT deberían definir normas de carácter general para todas las actuaciones administrativas, en particular para el desarrollo de los planes parciales. Estas normas son de varios tipos:

- Normas que definan con precisión los criterios para la delimitación del plan parcial y el reparto equitativo de las cargas y los beneficios.
- Normas que definen las características que deberán tener las áreas destinadas a los sistemas de espacio público y equipamientos, así como el sistema vial (perfiles y características técnicas) y las redes de servicios públicos (Las características de estos sistemas pueden estar en documentos anexos).

<sup>18</sup> De acuerdo con el artículo 16 del Decreto 879 de 1998 (Reglamentario de la Ley 388 de 1997), dentro de los contenidos mínimos requeridos para los Esquemas de Ordenamiento Territorial no se exige la delimitación de áreas de expansión, ni implementación de Planes Parciales. Sin embargo, aquellos municipios que delimiten áreas de expansión, deberán desarrollarlas a través de Planes parciales.

- Normas de procedimiento en las cuales se define con precisión los pasos a seguir en el trámite de un plan parcial ante las autoridades locales, en las cuales se definan tiempos para cada paso y documentos que deben entregarse así como las características y condiciones de las respuestas.
- Normas generales de uso y ocupación que respondan al modelo prospectivo del territorio, en especial para áreas de crecimiento de la ciudad en nuevos desarrollos.

## Áreas de Protección

El suelo de protección, comprende básicamente dos tipos de área.

- Áreas de reserva para la conservación y protección del medio ambiente y los recursos naturales<sup>19</sup>, así como las áreas de reserva para el aprovisionamiento de servicios públicos domiciliarios.
- Áreas de riesgo para la localización de Asentamientos Humanos tanto por amenazas y riesgos naturales, como por condiciones de insalubridad.

### Articulación de las áreas protegidas de manejo especial de carácter Nacional.

Las revisiones deberán garantizar la tutela y protección de las reservas forestales, los humedales y otros ecosistemas protegidos. Las determinaciones existentes sobre la materia constituyen un marco jurídico<sup>20</sup> cuyo cumplimiento es obligatorio.

Estos elementos naturales, además de la importante función social y ambiental que representan, cumplen un papel estratégico para el desarrollo de actividades sostenibles, la generación de empleo e ingresos y una alternativa productiva para las comunidades rurales del país.

Como parte de las acciones definidas para adelantar el realindero y ordenación de las Reservas Forestales de Ley 2 de 1959, tal como se prevé en la estrategia de “Sostenibilidad Ambiental” del Plan Nacional de Desarrollo y reconociendo las dinámicas urbanas, poblacionales y de desarrollo territorial que se dan a su interior, el Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial, expidió la Resolución 763 del 1 de Julio de 2004, por medio de la cual sustrajo las cabeceras municipales, cascos corregimentales departamentales y la infraestructura de servicios básicos y de saneamiento ambiental localizados en las siete grandes reservas forestales de Ley 2 de 1959, facilitando así el cumplimiento del artículo 311 de la Constitución Política, el cual señala que a los municipios les corresponde prestar los servicios públicos que determine la ley, construir las obras que demande el progreso local, ordenar el desarrollo de su territorio, y promover el mejoramiento social de sus habitantes.

Dentro de las infraestructuras y equipamientos contemplados en la resolución, se encuentran plantas de potabilización de aguas, plantas de tratamiento de aguas residuales, lagunas de oxidación, sistemas de acueducto y alcantarillado, rellenos sanitarios, plantas de tratamiento de residuos sólidos, mataderos municipales, centrales y subestaciones de energía, estaciones de comunicación y telefonía; además de sistemas alternativos de abastecimiento y tratamiento de aguas, y de manejo de residuos sólidos y líquidos.

Para que los municipios puedan registrar las áreas objeto de la resolución, deben enviar al MAVDT la delimitación del área urbana aprobada en el POT, incluyendo el

<sup>19</sup> Ley 99 de 1993 y Código de Recursos Naturales.

<sup>20</sup> Para Reservas Forestales

- La Ley 2ª de 1959, creó y delimitó siete (7) reservas forestales nacionales y elINDERENA declaró 52 reservas forestales protectoras nacionales. Las Corporaciones Autónomas Regionales disponen de información sobre la delimitación y ubicación de estas reservas.
- Decreto 2278 de 1953
- El Decreto Ley 211 de 1974, Código de Recursos Naturales
- La Ley 99 de 1993
- Resolución 763 de 2004

Para Humedales

- La Resolución 157 de 2004

Para otros ecosistemas protegidos

- Decreto 1729 de 2002
- Resolución 769 de 2002
- Metodología desarrollada por el INVEMAR, para el manejo integrado de zonas costeras en Colombia

suelo de expansión urbana en cartografía escala 1:2.000 y/o 1:10.000, e igualmente la espacialización de las infraestructuras y equipamiento de servicios básicos y de saneamiento ambiental a escalas 1:1000 y/o 1:5000.

### Subdivisión del suelo rural

Con el fin de evitar el empobrecimiento de la población campesina y la explotación antieconómica de la propiedad, la Ley 160 de 1994, establece restricciones para la subdivisión predial en suelo rural, definiendo la unidad mínima de explotación agropecuaria rentable como Unidad Agrícola Familiar. La regulación del suelo rural prevista en los Planes de Ordenamiento Territorial - POT o en su revisión está sujeta y se debe armonizar con normas de superior jerarquía, las cuales se constituyen en determinantes para la formulación y adopción de los POT, de conformidad con las disposiciones del artículo 10 de la Ley 388 de 1997. Para este caso específico, esas determinantes corresponden a legislaciones en materia agraria y ambiental dispuestas principalmente por el Decreto - Ley 2811 de 1974 (Código de Recursos Naturales), la Ley 99 de 1993 (Ley del Medio Ambiente) y la Ley 160 de 1994 (Ley de Reforma Agraria).

Con relación a la subdivisión de predios rurales, se deben tener en cuenta dos consideraciones:

- Subdivisión de predios rurales para fines agrarios. El tamaño de las Unidades Agrícolas Familiares, constituyen la extensión mínima en que pueden fraccionarse los predios rurales para su explotación agrícola, cuya dimensión para el respectivo municipio o zona, debe ser determinada por el INCODER (antes INCORA). Las Unidades no pueden ser subdivididas en tamaños inferiores a los determinados por esta entidad.
- Subdivisión de predios rurales para fines diferentes a los agrarios. En suelo rural se pueden ubicar actividades y asentamientos que complementan la actividad rural, para lo cual, la Ley prevé el suelo suburbano como una categoría del suelo rural en donde se mezclan “los usos del suelo y las formas de vida del campo y la ciudad”.

La Ley dispone el desarrollo de dicho suelo “con restricciones de uso, de intensidad y de densidad, garantizando el autoabastecimiento en servicios públicos domiciliarios”.

Sin perjuicio de las atribuciones de los municipios y distritos en relación con la zonificación y el uso del suelo, de conformidad por lo establecido en el artículo 313 de la Constitución Nacional y en consonancia con el numeral 31, del artículo 31 de la Ley 99 de 1993, las Corporaciones Autónomas Regionales establecerán las normas generales y las densidades máximas a las que se sujetarán los propietarios de vivienda en áreas suburbanas y en cerros y montañas. No menos del 70% del área a desarrollar en dichos proyectos se destinará a la conservación de la vegetación nativa existente.

### Minería

En el proceso de revisión de los planes de ordenamiento, se debe tener presente el ordenamiento minero enmarcado en los siguientes objetivos:



- Promover el desarrollo sostenible municipal, y el uso ordenado del territorio y de sus recursos naturales, de acuerdo con su capacidad o vocación productiva y sus limitaciones y riesgos, en forma tal que se satisfagan las necesidades o demandas de la población sin ocasionar su agotamiento.
- Determinar áreas de importancia minera municipal bajo un marco geológico minero ambientalmente sostenible, que contribuyan a la planificación ordenada de la ocupación del espacio físico geográfico, al desarrollo económico y al mejoramiento del bienestar de la población, según demanda local y regional minera.
- Planificar no sólo la utilización o aprovechamiento minero, sino el impacto sobre los asentamientos humanos o los procesos de asentamiento que se generan a partir de la explotación.<sup>21</sup>
- Aplicar prácticas, sistemas o tratamientos tecnológicos para proteger la integridad de la riqueza natural.

Estos propósitos llevan implícito el compromiso de planificar integralmente la explotación minera con el impacto sobre los asentamientos humanos y la protección de los suelos, los recursos hídricos, la biodiversidad, la calidad del aire y el paisaje natural, así como rehabilitar los recursos deteriorados.

Es de vital importancia que, de acuerdo con la reglamentación minero-ambiental vigente y de acuerdo con los objetivos anteriormente descritos, se excluyan de cualquier uso minero las siguientes áreas:

- Zonas de protección ambiental o de alta fragilidad ecológica, zonas de protección y transición de nacimientos hídricos y zonas ocupadas por bosques primarios o secundarios en áreas de protección ambiental o rondas hídricas.
- Suelo urbano, áreas proyectadas como de expansión urbana o zonas en conflicto de uso, ya sea minero-urbano, minero-agropecuario, minero-institucional y minero-ambiental.
- Zonas de alto riesgo y amenaza.
- Zonas de importancia económica y social por su producción agrícola (cultivos mecanizados o industriales, cultivos permanentes, semipermanentes, temporales o sostenimiento familiar).
- Zonas que por su ubicación, características geomorfológicas, ecológicas y significancia visual, presentan altos valores paisajísticos.

De otra parte, los criterios que fundamentan la evaluación, selección y delimitación de las áreas mineras, son los siguientes:

- Presencia de minerales, su calidad observada e importancia comercial del material y reservas calculadas.
- Disposición estructural de las rocas según estudios geológicos o posibilidad de utilizar suelos degradados por erosión o actividad intensiva de pastoreo.
- Demanda o necesidades generales de abastecimiento, fundamentalmente a nivel municipal, o ubicación estratégica con respecto a los centros de consumo.
- Facilidad de acceso e infraestructura de comunicación y transporte existente.
- Factibilidad de nuevos proyectos a partir de la explotación de un recurso minero.

<sup>21</sup> El inicio de una explotación minera generalmente provoca flujos migratorios y en algunos casos desplazamientos masivos, especialmente cuando el nivel técnico o la cantidad de mano de obra es insuficiente. Estos desplazamientos, estrechamente ligados a flujos de mercado, se reflejan en asentamientos humanos no planificados y su concentración periódica se traduce en precariedad en la prestación de servicios públicos y equipamientos. Así mismo, se refleja en conflictos de uso del suelo y su pérdida puede ser percibida como una amenaza al desarrollo.

- Presencia de explotaciones activas, así como presencia de comunidad minera, dependiente social y económicamente de la actividad.

## XII. Ecoturismo<sup>22</sup>

Ecoturismo es una forma de turismo especializado y dirigido, que se enmarca dentro de los parámetros del desarrollo humano sostenible y se desarrolla en áreas con un atractivo natural especial;<sup>23</sup> Esta actividad busca la recreación, el esparcimiento y la educación del visitante a través de la observación, el estudio de los valores naturales y de los aspectos culturales relacionados con ellos, lo cual implica la incorporación socio económica de las comunidades étnicas.<sup>24</sup>

Se consideran áreas de atractivo natural especial,<sup>25</sup> las ubicadas en la Unidad del Sistema Nacional de Parques, Áreas Protegidas de las CAR o de la Red de Reservas Naturales de la Sociedad Civil, áreas especiales campesinas, Resguardos Indígenas, Zonas de Titulación colectiva para comunidades afrocolombianas, que conserven una muestra de un ecosistema natural, entendido como la unidad funcional compuesta de elementos bióticos y abióticos, que ha evolucionado naturalmente y mantiene la estructura, composición dinámica y funciones ecológicas características del mismo y cuyas condiciones constituyen un atractivo especial.

Para incorporar el tema en la revisión de los Planes de Ordenamiento Territorial, se recomienda incluir los proyectos estratégicos y desarrollar programas específicos basados en la identificación de las áreas de atractivo natural y evaluación de su potencial.

## 6. EL SEGUIMIENTO Y EVALUACION DEL PLAN COMO CONDICIÓN PARA LA REVISION

El seguimiento y evaluación es el proceso que permite medir el grado de desarrollo del Plan de Ordenamiento y el efecto de algunos factores en el desempeño general del municipio. Además de ello, el seguimiento permite evaluar el cumplimiento de los compromisos adquiridos, y establecer cuanto de lo pactado se ha llevado a cabo. Sobre esta base, y en concordancia con el espíritu de la revisión, es posible identificar los aspectos clave a ajustar.

El seguimiento y evaluación es un proceso ordenado por la ley 388 y esta en relación directa con el montaje de expedientes municipales. Es además, condición imprescindible para iniciar el proceso de revisión del plan. Es conveniente por tanto desarrollar el seguimiento al Plan, teniendo en cuenta para ello algunos conceptos básicos:

- La evaluación del plan implica el establecimiento de una línea base, que está representada fundamentalmente en indicadores que cuantifican el diagnóstico adelantado para soportar la formulación del plan vigente.

Ese diagnóstico debió dar cuenta de todos los aspectos relacionados con el ordenamiento municipal y calificó el estado y condición de cada aspecto en ese momento.

- Si se observa que no hay un cambio positivo y/o sustancial, ese aspecto debe ser objeto de revisión. Es claro que la medida del avance se hace desde la línea base

<sup>22</sup> Preparado por el Grupo de Mercados Verdes, MAVDT.

<sup>23</sup> Artículo 26, Ley 300 de 1996.

<sup>24</sup> Comunidades indígenas, afrocolombianas, raizales, gitanos.

<sup>25</sup> Decreto 2755 de 2003

frente al escenario concertado, que es lo que se espera concretar al final de la vigencia del plan, es decir al término de los tres periodos administrativos de la aplicación del POT.

- La evaluación del Plan debe abordar solamente los aspectos que se consideren estratégicos en la perspectiva de desarrollo integral del municipio, y que sean fácilmente evaluables, porque cuentan con indicadores ya definidos o con la posibilidad de construirlos. Es fundamental tener en cuenta aspectos relacionados con déficits de vivienda social, cobertura de la prestación de servicios públicos, desarrollo del sistema vial y de transporte y estándares de espacio público.

## Expediente Municipal

La revisión deberá sustentarse en parámetros e indicadores de seguimiento<sup>26</sup> y/o en estudios técnicos que demuestren la oportunidad y conveniencia de emprenderla. Son justificaciones importantes para emprender el proceso de revisión, por ejemplo, un incremento drástico de población por efecto de las migraciones, un convenio regional para desarrollar un gran proyecto de transporte o de vialidad intermunicipal, o un proceso de ocupación acelerada de suelos por asentamientos informales. Estos fenómenos son lo suficientemente importantes como para producir cambios en las previsiones del plan.

Uno de los ejemplos más frecuentes que motivan la revisión es la redelimitación del perímetro urbano o de las áreas de expansión, este es uno de los casos en los que la justificación requiere varios estudios de soporte. Para sustentarlo, no solo es necesario demostrar un incremento radical de la población y su crecimiento sostenido en la vigencia del plan, sino contrastar la dinámica demográfica con las posibilidades de densificación, renovación y nuevos desarrollos en las áreas de expansión.

Estos fenómenos se identifican fácilmente si el municipio ha formulado y desarrollado el expediente municipal, definiendo indicadores de base, los cuales se convierten en el punto de partida para adelantar el proceso de seguimiento y evaluación. La primera función del expediente es verificar si el Plan de Ejecución del POT se ha ejecutado, para sustentar los ajustes y reprogramaciones que permiten cumplir con las acciones definidas para alcanzar el modelo territorial propuesto.

## Documentación mínima para las revisiones.

El proyecto de revisión deberá acompañarse, por lo menos, de los siguientes documentos y estudios técnicos:

- Memoria justificativa indicando con precisión, la necesidad, la conveniencia y el propósito de las modificaciones que se pretenden efectuar.
- Proyecto de Acuerdo con la Cartografía Oficial, el Documento Técnico de Soporte, el Documento Resumen, los anexos y demás documentación requerida para la aprobación de la revisión.
- Documento de seguimiento y evaluación de los resultados obtenidos respecto de los objetivos planteados en el Plan de Ordenamiento Territorial vigente.

<sup>26</sup> Según la dinámica del municipio se pueden desarrollar, entre otros, los siguientes indicadores: porcentaje de obras ejecutadas, porcentaje de suelo de expansión desarrollado, metros cuadrados de espacio público por habitante, tiempo promedio de desplazamientos, niveles de contaminación, evolución de las cadenas productivas rurales, metros cuadrados de espacio público con mantenimiento sostenido, metros cuadrados recuperados de espacio público.

## Procedimiento para la revisión

Las revisiones están sometidas al mismo procedimiento previsto para la aprobación y adopción de POT. De manera sintética, las tareas que se deben adelantar para llevar a cabo la revisión del Plan son las siguientes:

- Adelantar el proceso de evaluación del plan, sobre la base del seguimiento que debe haberse iniciado progresivamente durante los años de vigencia. Si el municipio no llevó a cabo el seguimiento al cumplimiento de los compromisos establecidos en el Plan, ni se realizó el montaje del expediente municipal, se dificulta el desarrollo de la evaluación. En ese caso, la única alternativa es evaluar el plan con base en estudios técnicos adelantados en las áreas específicas que podrían motivar la revisión y sustentar técnicamente los cambios, lo que implica que se restringirá la revisión a los aspectos evaluados por los estudios técnicos presentados como soporte.
- Someter a consideración del Consejo de Gobierno Municipal la revisión del Plan. Este trámite, expresa el compromiso que adquiere la administración de manera unificada, en el proceso de ajuste del Plan.
- Someter a consideración del Consejo Consultivo, como organismo asesor experto de la Administración en materia de ordenamiento, la propuesta de revisión para su aval.
- Desarrollar técnicamente los nuevos contenidos del Plan y ajustar todos los documentos que lo conforman: documento técnico de soporte, documento resumen, proyecto de acuerdo, cartografía oficial del plan y anexos (cartera de perímetros para todas las clases y tipos de suelo, glosario, perfiles viales, y demás documentos considerados parte integral del plan).
- Someter el proyecto de revisión a consideración de la Corporación Autónoma Regional o Autoridad Ambiental correspondiente, para su aprobación en lo concerniente a los asuntos exclusivamente ambientales que han sido modificados. Como es lógico, los cambios propuestos deben estar sustentados en documentos técnicos. Si no se presentan cambios en los contenidos ambientales, no puede haber objeción por parte de la Corporación. Este trámite dispone de 30 días.
- Concertar con la Junta Metropolitana, para el caso de los planes de ordenamiento de municipios que formen parte de áreas metropolitanas. Este proceso se desarrollará en el mismo lapso de tiempo que el proceso anterior.
- Someter el proyecto de revisión a consideración del Consejo Territorial de Planeación, instancia que deberá rendir concepto y formular recomendaciones dentro de los 30 días siguientes a su recibo. Para facilitar la comprensión de los temas revisados, se recomienda que la administración organice talleres con los miembros del mismo para que participen en el proceso.
- Exponer los documentos básicos de la revisión en sitios accesibles a todos los ciudadanos, y realizar convocatorias públicas para la consulta democrática de la propuesta de revisión del plan con los gremios económicos, agremiaciones profesionales y actores comunitarios del municipio. La consulta democrática se puede desarrollar mientras se lleva a cabo la evaluación por parte de la Corporación Autónoma Regional y puede continuar durante la preparación del concepto del Consejo Territorial de Planeación.



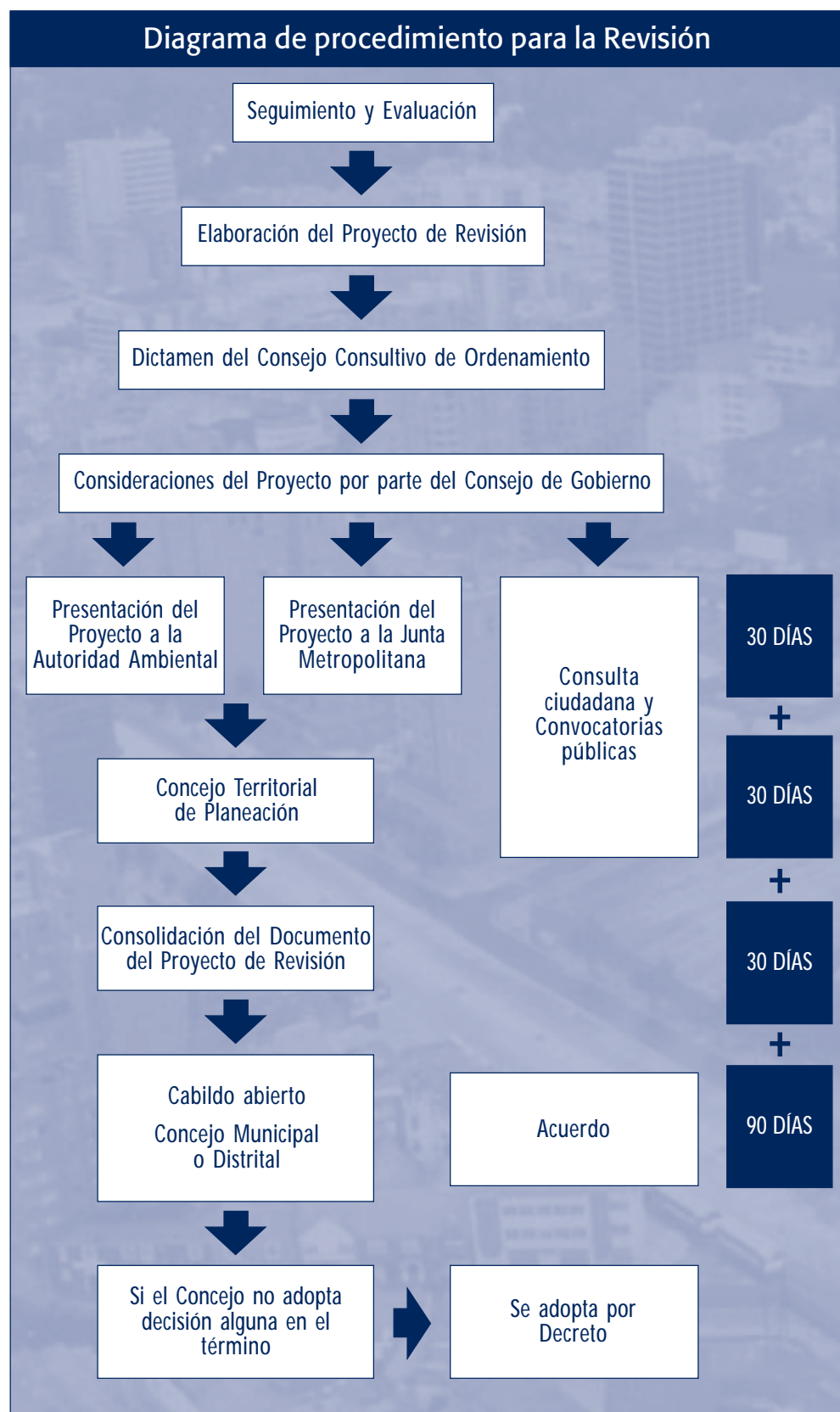
- Una vez incorporadas las observaciones del Consejo Territorial de Planeación y de la autoridad ambiental, someter a consideración del Concejo Municipal el proyecto de revisión. Transcurridos 90 días calendario, desde la presentación del proyecto de revisión del Plan de Ordenamiento Territorial sin que el Concejo Municipal o Distrital adopte decisión alguna, el alcalde podrá adoptarlo mediante decreto.
- Luego de ser adoptado, mediante Acuerdo municipal o decreto, la administración deberá proceder a publicarlo e iniciar inmediatamente el proceso de compilación en un documento único, de la versión definitiva del Plan de ordenamiento. Tal compilación contiene los artículos no modificados y los modificados, en un mismo cuerpo y se adoptará mediante un nuevo Acuerdo o Decreto.
- Finalmente, es responsabilidad del alcalde informar a la Gobernación respectiva, la Corporación Autónoma Regional (o autoridad ambiental) y al Ministerio de Ambiente Vivienda y Desarrollo Territorial<sup>27</sup> sobre la adopción de un nuevo acuerdo.

### ¿Como emprender la revisión? Algunos aspectos operativos

De otro lado, el proceso de revisión del Plan de Ordenamiento Territorial implica un reto para toda la administración municipal: la revisión no es un proyecto mas de la oficina de Planeación Municipal, sino que representa un compromiso que requiere del máximo liderazgo por parte del Alcalde y de la participación de todos y cada uno de los órganos de la administración. Con el fin de iniciar las tareas de la revisión con menores niveles de incertidumbre, es conveniente tener presente los siguientes aspectos:

- Identificar con la máxima precisión posible el marco regulatorio existente, el cual debe ser cumplido a cabalidad. Ello implica no solamente cumplir con lo establecido en la Ley de Desarrollo Territorial (Ley 388 de 1997) y su Decreto Reglamentario 4002 de 2004, sino con todas aquellas regulaciones enunciadas en esta guía, relacionadas con aspectos que complementan o afectan el ordenamiento territorial.
- Precisar el tiempo requerido para dar cumplimiento a todo el proceso, y establecer un cronograma real. Si la Administración opta por emprender la Revisión, debe garantizar la continuidad del proceso, durante el tiempo necesario para adelantarlos completamente. En este último aspecto se debe tener presente que el tiempo mínimo para llevar a cabo el proceso es de aproximadamente 8 o 9 meses. Este tiempo da cuenta del procedimiento establecido en la Ley para la revisión, y del necesario para desarrollar los estudios técnicos propios del seguimiento y evaluación del Plan.
- Dimensionar adecuada y oportunamente el capital humano y financiero necesario. Es conveniente que la Administración enfrente el proceso de la revisión conformando un equipo técnico con dedicación plena a las labores de seguimiento, evaluación y revisión, y que reserve para ello los recursos financieros necesarios. La revisión es un proceso de alto nivel de complejidad que requiere de profesionales especialistas en diversas ramas que soporten las elaboraciones del equipo base (como mínimo, es conveniente contar con especialistas en urbanismo, sistemas de información geográfica -SIG-, economía, estadística, ambiente, y amenazas y riesgos).

<sup>27</sup> El Ministerio recomienda que se le entregue una copia del POT compilado, con la cartografía más relevante, preferiblemente en formato digital.



- Formular y desarrollar el proceso de seguimiento y evaluación del Plan vigente, como prerequisite para la revisión. No es posible adelantar la revisión del POT sin haber llevado a cabo previamente un balance de los resultados obtenidos por efecto de la aplicación del Plan hasta la fecha de inicio de su revisión. Desde la formulación y desarrollo del proceso de seguimiento y evaluación (o la alternativa de evaluar el plan con base en estudios técnicos adelantados en las áreas específicas que podrían motivar la revisión),<sup>28</sup> hasta la consolidación del documento final, puede requerirse dos a tres meses como mínimo, e implica la conformación previa del equipo técnico.
- Garantizar la participación de los actores sociales interesados en el proceso, tanto públicos como privados. Aunque la revisión del POT es una iniciativa del Alcalde que implica el total liderazgo por parte de la Administración Municipal, es conveniente garantizar un amplio espacio de participación ciudadana que permita la discusión de los grandes temas de la revisión. Para lograr este propósito, se sugiere que la Administración convoque, de manera simultánea al proceso de seguimiento y evaluación, a una serie de mesas de trabajo temáticas, acordadas previamente con los representantes de la sociedad civil y los gremios interesados. Es conveniente que estas mesas sean selectivas, e incluyan los temas de real interés de la sociedad y la Administración.
- Identificar y clarificar el rol de las instancias de consulta y participación, para hacer útil su papel en el proceso. Tal y como se establece en el artículo 29 de la Ley 388 de 1998, el Consejo consultivo de ordenamiento es un organismo asesor experto de la administración en materia de ordenamiento territorial y es la instancia con funciones de seguimiento del plan que debe avalar la revisión. De otra parte, el Consejo Territorial de Planeación establecido en la constitución y reglamentado por la Ley 152 de 1994 tiene como objetivo primordial asegurar los procesos de discusión y participación de temas relacionados con planes territoriales de desarrollo.

Como se deduce de lo expresado anteriormente, estas dos instancias tienen atribuciones y fines diferentes. Por esta razón no es conveniente fundirlos en un único cuerpo. Se recomienda conformar un Consejo Consultivo reducido y de amplio conocimiento y experiencia en los temas urbanísticos municipales (siete expertos, como máximo).

Es conveniente enfatizar en los contenidos del POT, su vigencia y la relación con los periodos constitucionales<sup>29</sup> de las administraciones municipales, con el fin de tenerlo presente en el momento de iniciar el proceso de revisión. Los siguientes son los contenidos del POT organizados por Componentes:

## Componente General:

Objetivos, estrategias y contenidos estructurales de largo plazo.

- Identificación y localización de acciones sobre el territorio para organizarlo.
- Acciones territoriales estratégicas vs. objetivos desarrollo económico y social del municipio.
- Políticas de Largo Plazo: ocupación, aprovechamiento y manejo del suelo y de los recursos naturales.

<sup>28</sup> No tener una evaluación y seguimiento previo, y sustentar la revisión únicamente en estudios técnicos para temas particulares, implica que se restringirá la revisión a los aspectos evaluados por los estudios que deberán ser presentados como soporte.

<sup>29</sup> De acuerdo con la reglamentación vigente, la duración de un periodo constitucional es de 4 años.

Contenido estructural de largo plazo (Modelo de ocupación).

- Sistemas de comunicación entre área urbana y rural - regional.
- Áreas de reserva y medidas protección medio ambiente, conservación recursos naturales y defensa del paisaje.
- Áreas de conservación y protección del patrimonio histórico, cultural y arquitectónico.
- Zonas alto riesgo por amenazas o riesgos naturales o por condiciones de insalubridad.
- Infraestructuras y equipamientos básicos urbano rural.
- Clasificación del suelo.

Todas las normas del Componente General constituyen Normas Urbanísticas Estructurales - NUE<sup>30</sup> (Vigencia: Tres Periodos Constitucionales).

### Componente Urbano

- Políticas para el uso y ocupación suelo urbano y de expansión.
- Infraestructura vial y de transporte.
- Redes primarias y secundarias de sep.
- Equipamientos colectivos y espacios libres de escala urbana o zonal.
- Cesiones urbanísticas gratuitas.
- Estrategia para el desarrollo de programas VIS.
- Características de las unidades de actuación urbanística.
- Macroproyectos urbanos.
- Directrices y parámetros para la formulación de planes parciales.
- Procedimientos e instrumentos de gestión y actuación urbanística.
- Expedición de normas urbanísticas en los términos y según los alcances que se establecen en el artículo 15 LDT:

El componente urbano incluye Normas Urbanísticas Estructurales -NUE (Tres Periodos Constitucionales) y Normas Urbanísticas Generales -NUG<sup>31</sup> (Dos Periodos Constitucionales).

### Componente Rural

- Políticas sobre ocupación del suelo en relación con los asentamientos humanos localizados en estas áreas.
- Protección, conservación y mejoramiento de las zonas de producción agropecuaria, forestal y minera.
- Áreas de conservación y protección de recursos naturales, paisajísticos, geográficos y ambientales (áreas de riesgo, sistemas de provisión servicios públicos domiciliarios...).

<sup>30</sup> Ley 388 de 1997, Artículo 15.1 - Decreto 879 de 1988, Artículo 9

<sup>31</sup> Ley 388 de 1997, Artículo 15.2



- Zonas suburbanas (intensidades de ocupación y usos admitidos).
- Centros poblados rurales.
- Sistemas de aprovisionamiento de los servicios de agua potable y saneamiento básico y equipamientos de salud y educación.

Normas para la parcelación de predios rurales destinados a vivienda campestre, las cuales deberán tener en cuenta la legislación agraria y ambiental.



<sup>32</sup> Normas Urbanísticas Complementarias, Ley 388 de 1997, artículo 15.3

## Marco jurídico

El marco jurídico para la revisión está conformado por la Ley de Desarrollo Territorial (Ley 388 de 1997), modificada por las Leyes 507 de 1999, 810 de 2003 y 902 de 2004, y los Decretos 2079 de 2003 y 4002 de 2004. A continuación se enuncian de manera textual los contenidos de cada uno de ellos, relacionados con la revisión.

### A. LEY 388 DE DESARROLLO TERRITORIAL / 1997

#### Artículo 24. Instancias de concertación 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. El proyecto del Plan se someterá a consideración de la Corporación Autónoma Regional o autoridad ambiental correspondiente, para su aprobación en lo concerniente a los asuntos exclusivamente ambientales, dentro del ámbito de su competencia de acuerdo con lo dispuesto por la ley 99 de 1993 y en especial por su artículo 66, para lo cual dispondrá de treinta (30) días; solo podrá ser objetado por razones técnicas y fundadas en los estudios previos. Esta decisión será en todo caso apelable ante el Ministerio del Medio Ambiente.<sup>21</sup>
2. Durante el mismo término previsto en el numeral anterior se surtirá la instancia de concertación con la Junta Metropolitana, para el caso de los planes de ordenamiento de municipios que formen parte de áreas metropolitanas, instancia que vigilará su armonía con los planes y directrices metropolitanas, en asuntos de su competencia.
3. Una vez revisado el proyecto por las respectivas autoridades ambientales y metropolitanas, en los asuntos de su competencia, se someterá a consideración del Consejo Territorial de Planeación, instancia que deberá rendir concepto y formular recomendaciones dentro de los 30 días hábiles siguientes.
4. Durante el periodo de revisión del plan por la Corporación Autónoma Regional, o la autoridad ambiental correspondiente, la Junta Metropolitana y el Consejo Territorial de Planeación, la administración municipal o distrital solicitará opiniones a los gremios económicos y agremiaciones profesionales y realizará convocatorias públicas para la discusión del plan, incluyendo audiencias con las juntas administradoras locales, expondrá los documentos básicos del mismo en sitios accesibles a todos los interesados y recogerá las recomendaciones y observaciones formuladas por las distintas entidades gremiales, ecológicas, cívicas y comunitarias del municipio, debiendo proceder a su evaluación, de acuerdo con la factibilidad, conveniencia y concordancia con los objetivos del plan. Igualmente pondrán en marcha los mecanismos de participación comunal previstos en el artículo 22 de esta ley.

Las administraciones municipales y distritales establecerán los mecanismos de publicidad y difusión del proyecto del Plan de Ordenamiento Territorial que garanticen su conocimiento masivo, de acuerdo con las condiciones y recursos de cada entidad territorial.<sup>29</sup>

**Parágrafo:** la consulta democrática deberá garantizarse en todas las fases del Plan de Ordenamiento, incluyendo el diagnóstico, las bases para su formulación, el seguimiento y la evaluación.

## Artículo 25. Aprobación de los planes de ordenamiento.

Después de cumplir la etapa de participación democrática y concertación interinstitucional, será presentado por el alcalde a consideración del Concejo Municipal o Distrital, dentro de los 30 días siguientes al recibo del Consejo Territorial de Planeación. Toda modificación propuesta por el concejo deberá contar con la aceptación de la administración.

## Artículo 26. Adopción de los planes (Artículo modificado por la ley 810 de 2003).

Transcurridos 60 días hábiles desde la presentación del proyecto del Plan de Ordenamiento Territorial sin que el Concejo Municipal o Distrital adopte decisión alguna, el alcalde podrá adoptarlo mediante decreto.

## Artículo 28. Vigencia y revisión del Plan de Ordenamiento. (Artículo modificado por la ley 902 de 2004).

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:

1. El contenido estructural del plan tendrá una vigencia de largo plazo, que para este efecto se entenderá como mínimo correspondiente a tres períodos constitucionales de las administraciones municipales y distritales, teniendo cuidado en todo caso de que el momento previsto para su revisión coincida con el inicio de un nuevo periodo para estas administraciones.
2. Como contenido urbano de mediano plazo se entenderá una vigencia mínima correspondiente al término de dos períodos constitucionales de las administraciones municipales y distritales, siendo entendido en todo caso que puede ser mayor si ello se requiere para que coincida con el inicio de un nuevo periodo de la administración.
3. Los contenidos urbanos de corto plazo y los programas de ejecución regirán como mínimo durante un período constitucional de la administración municipal y distrital, habida cuenta de las excepciones que resulten lógicas en razón de la propia naturaleza de las actuaciones contempladas o de sus propios efectos.
4. Las revisiones estarán sometidas al mismo procedimiento previsto para su aprobación y deberán sustentarse en parámetros e indicadores de seguimiento relacionados con cambios significativos en las previsiones sobre población urbana;

<sup>29</sup> Este numeral fue modificado por la Ley 507 de 1999, así:

El Proyecto de Plan de Ordenamiento Territorial (POT) se someterá a consideración de la Corporación Autónoma Regional o autoridad ambiental competente a efectos de que conjuntamente con el municipio y/o distrito concierten lo concerniente a 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 treinta (30) días. Vencido el término anterior, se entiende concertado y aprobado el Proyecto del Plan de Ordenamiento por parte de las autoridades ambientales competentes y una vez surtida la consulta al Consejo Territorial de Planeación como se indica en el numeral 3 del artículo 24 de la Ley 388 de 1997, se continuará con la instancia de aprobación prevista en el artículo 25 de la misma ley. Lo dispuesto en este parágrafo es aplicable para las disposiciones contenidas en el artículo 99 de la Ley 388 de 1997 y el Decreto 1753 de 1994 sobre licencias ambientales y planes de manejo ambiental.

En relación con los temas sobre los cuales no se logre la concertación, el Ministerio del Medio Ambiente 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 del vencimiento del plazo anteriormente señalado en este parágrafo.

la dinámica de ajustes en usos o intensidad de los usos del suelo; la necesidad o conveniencia de ejecutar proyectos de impacto en materia de transporte masivo, infraestructuras, expansión de servicios públicos o proyectos de renovación urbana; la ejecución de macroproyectos de infraestructura regional o metropolitana que generen impactos sobre el ordenamiento del territorio municipal o distrital, así como la evaluación de objetivos y metas del respectivo plan.

No obstante lo anterior, 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 evaluará por los respectivos Alcaldes los avances o retrocesos y se proyectarán nuevos programas para el reordenamiento de los usos de servicios de alto impacto referidos a la prostitución y su incompatibilidad con usos residenciales y dotacionales educativos.

## **B. LEY 810 DE 2003.**

**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.

## **C. DECRETO 2079 DE 2003**

### **Artículo 1. Procedimiento para aprobar las revisiones.**

Las revisiones y ajustes a los Planes de Ordenamiento Territorial a que hace referencia el artículo 12 de la Ley 810 de 2003, se someterán a los mismos trámites de concertación, consulta y aprobación previstos en los artículos 24 y 25 de la Ley 388 de 1997.

**Parágrafo.** En todo caso, la revisión y ajuste de los Planes de Ordenamiento o de alguno de sus contenidos procederá cuando se cumplan las condiciones y requisitos que para tal efecto se determinan en la Ley 388 de 1997 y en sus decretos reglamentarios.

## **D. DECRETO 4002 DE 2004**

### **Artículo 5. Revisión de los planes de ordenamiento territorial.**

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 28 de la Ley 388 de 1997, adicionado por el artículo 2 de la Ley 902 de 2004, los Concejos municipales o distritales, por iniciativa del alcalde y en el comienzo del período constitucional de éste, podrán revisar y ajustar los contenidos de largo, mediano o corto plazo de los Planes de Ordenamiento Territorial, siempre y cuando haya vencido el término de vigencia de cada uno de ellos, según lo establecido en dichos Planes.



Tales revisiones se harán por los motivos y condiciones contemplados en los mismos Planes de Ordenamiento Territorial para su revisión, según los criterios que establece el artículo 28 anteriormente citado.

**Parágrafo.** Por razones de excepcional interés público, o de fuerza mayor o caso fortuito, el alcalde municipal o distrital podrá iniciar en cualquier momento el proceso de revisión del Plan o de alguno de sus contenidos. Serán circunstancias de excepcional interés público, o de fuerza mayor o caso fortuito, que justifiquen la revisión del Plan de Ordenamiento las siguientes:

- a) La declaratoria de desastre o calamidad pública de que tratan los artículos 18 y 48 del Decreto Ley 919 de 1989, por la ocurrencia súbita de desastres de origen natural o antrópico;
- b) Los resultados de estudios técnicos detallados sobre amenazas, riesgos y vulnerabilidad que justifiquen la recalificación de áreas de riesgo no mitigable y otras condiciones de restricción diferentes de las originalmente adoptadas en el Plan de Ordenamiento Territorial vigente.

### **Artículo 6. Modificación excepcional de normas urbanísticas.**

De conformidad con lo establecido en el artículo 15 de la Ley 388 de 1997, adicionado por el artículo 1 de la Ley 902 de 2004, la modificación excepcional de alguna o algunas de las normas urbanísticas de carácter estructural o general del Plan de Ordenamiento Territorial, que tengan por objeto asegurar la consecución de los objetivos y estrategias territoriales de largo y mediano plazo definidas en los componentes General y Urbano del Plan de Ordenamiento Territorial, podrá emprenderse en cualquier momento, a iniciativa del Alcalde municipal o distrital, siempre y cuando se demuestren y soporten técnicamente los motivos que dan lugar a su modificación.

La modificación excepcional de estas normas se sujetará en todo a las previsiones vigentes en el Plan de Ordenamiento Territorial, de acuerdo con la jerarquía de prevalencia de los componentes, contenidos y demás normas urbanísticas que lo integran.

### **Artículo 7. Procedimiento para aprobar y adoptar las revisiones.**

Todo proyecto de revisión y 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 los artículos 24, 25 y 26 de la Ley 388 de 1997.

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.

### **Artículo 8. Documentos.**

El proyecto de revisión del Plan de Ordenamiento Territorial o de alguno de sus contenidos deberá acompañarse, por lo menos, de los siguientes documentos y estudios técnicos, sin perjuicio de aquellos que sean necesarios para la correcta

sustentación del mismo a juicio de las distintas instancias y autoridades de consulta, concertación y aprobación:

- a. Memoria justificativa indicando con precisión, la necesidad, la conveniencia y el propósito de las modificaciones que se pretenden efectuar. Adicionalmente, se anexará la descripción técnica y la evaluación de sus impactos sobre el Plan de Ordenamiento vigente.
- b. Proyecto de Acuerdo con los anexos, planos y demás documentación requerida para la aprobación de la revisión.
- c. Documento de seguimiento y evaluación de los resultados obtenidos respecto de los objetivos planteados en el Plan de Ordenamiento Territorial vigente.

## GUÍAS METODOLÓGICAS DE DESARROLLO TERRITORIAL

Series que Complementan este Documento

- Serie Planes de Ordenamiento Territorial
- Serie Instrumentos de Planificación y Gestión del Suelo
- Serie Población, Ordenamiento y Desarrollo
- Serie Procesos de Ordenamiento Territorial
- Serie Ambiente y Ordenamiento Territorial
- Serie Reglamentación de la Ley 388 de 1997





## Serie Planes de Ordenamiento Territorial

Guía Metodológica 2

Revisión y Ajuste de

**Planes de Ordenamiento Territorial**



Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial  
 Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Territorial  
 Dirección de Desarrollo Territorial  
 República de Colombia