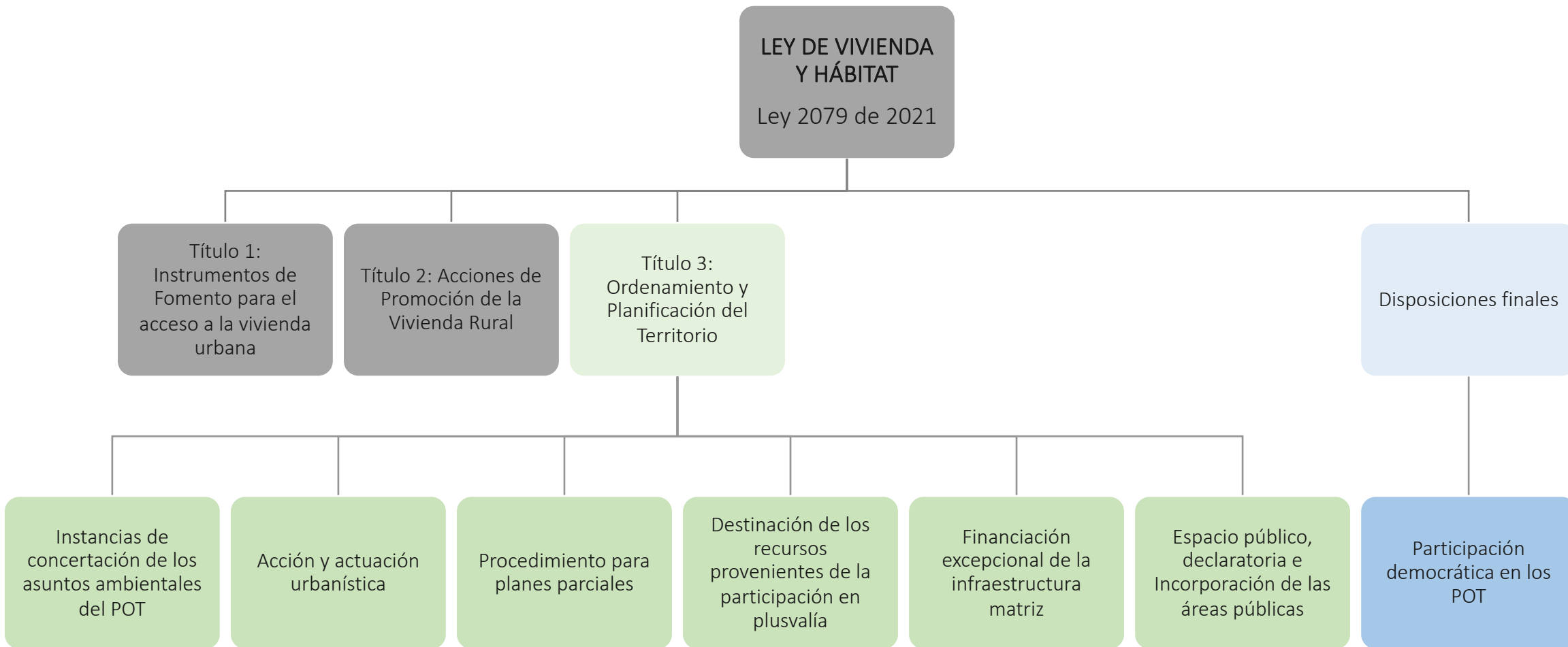


The image shows a modern office environment. On the left, a hallway with glass walls leads to other office spaces. A potted plant is visible in the foreground on the left. On the right, a meeting room is partially visible, featuring a conference table and several ergonomic office chairs. A sign on the wall in the background reads "SALA 1". The overall lighting is bright and clean.

**PINILLA  
GONZÁLEZ & PRIETO**  
— ABOGADOS —





# 1. PLANES DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL (POT)

PGP  
ABOGADOS

PLANES DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL (POT)

## 1.1. CONCERTACIÓN AMBIENTAL

*Soluciona los conflictos de competencia que se presentan y brinda **celeridad** al trámite*

- Se aumenta el término para la concertación de asuntos ambientales: de 30 a 45 días máximo.
- Se elimina la posibilidad de apelar la decisión de la Corporación ante el MADS y se incluye la decisión del MADS en los casos en los cuales no se logra la concertación (término máximo para decidir de 30 días)
- Se crea la **Mesa Conjunta** para cuando existen dos o más autoridades ambientales competentes, respetando en todo caso la jurisdicción y competencia de cada una de ellas

PLANES DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL (POT)

## 1.2. PARTICIPACIÓN DEMOCRÁTICA

*Generará **seguridad jurídica** para los municipios al momento de adelantar los procesos y para los particulares al momento de participar y desarrollar los proyectos futuros*

- Se incluye la **obligación del Gobierno Nacional de reglamentar los mecanismos** que permitan garantizarla participación democrática en la formulación de los planes de ordenamiento territorial.



## 2. DEFINICIONES

PGP  
ABOGADOS

## DEFINICIONES

### 2.1. ACCIÓN URBANÍSTICA

*Aclara confusiones que se presentan en la práctica sobre los **hechos generadores de la plusvalía**.*

*Brinda **seguridad jurídica** a las **entidades** que los adoptan ante posteriores discusiones y a los **particulares** frente a los proyectos que vaya a adelantar*

- Se incluye que son las decisiones adoptadas mediante actos administrativos **que no consolidan situaciones jurídicas de contenido particular y concreto**.
- **Se exige un DTS:** las acciones 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.

## DEFINICIONES

# 2.2. ACTUACIONES URBANÍSTICAS

*Aclara confusiones que se presentan en la práctica sobre los hechos generadores de la plusvalía.*

*Brinda seguridad jurídica a los particulares frente a los derechos adquiridos en materia urbanística.*

- Se aclara que se basan en las decisiones administrativas contenidas en la acción urbanística y que no son exclusivamente orientadas por el componente urbano del POT.
- Se especifica que los actos administrativos de contenido particular y concreto en firme que autorizan actuaciones urbanísticas consolidación situaciones jurídicas en cabeza de sus titulares.



A modern office interior featuring white modular furniture, including a sofa and a reception desk. Large green plants are placed on the furniture. In the background, there is a glass-walled office area with desks and computers. The overall aesthetic is clean and professional.

### 3. PROCEDIMIENTO PARA LOS PLANES PARCIALES

### 3. PROCEDIMIENTO PARA LOS PLANES PARCIALES

*Aclara aspectos del procedimiento que **brindan seguridad jurídica a los promotores***

*Aumenta la **capacidad instalada** de los municipios y distritos y brinda **eficacia** al trámite de concertación*

- Se incluye la **radicación completa e incompleta** para efectos del conteo de términos que tiene la administración para decidir.
- Se aclara que la **concertación de los asuntos ambientales debe realizarse con base en el acto de viabilidad y en las normas ambientales vigentes al momento de su expedición.**
- Se deja claro que cuando los planes parciales sean de iniciativa particular, los interesados pueden sustentarlo.

### 3. PROCEDIMIENTO PARA LOS PLANES PARCIALES

*Aclara aspectos del procedimiento que **brindan seguridad jurídica a los promotores***

*Brinda **seguridad jurídica y confianza legítima a los particulares que presentan proyectos***

- Se especifica que cuando no se logre la concertación ambiental **el interesado podrá ajustar y reiniciar el trámite dentro de los 6 meses siguientes al archivo o radicar nuevamente el proyecto.**
- Se contempla **un régimen de transición** frente al cambio normativo una vez se ha emitido el acto de viabilidad.
- Se incluye el caso de la **suspensión provisional del POT** después de que se ha emitido el acto de viabilidad, este seguirá aplicando, excepto si la providencia judicial señala lo contrario.

### 3. PROCEDIMIENTO PARA LOS PLANES PARCIALES

*Aclara aspectos del procedimiento que **brindan seguridad jurídica a los promotores***

*Brinda **seguridad jurídica y confianza legítima a los particulares que presentan proyectos***

- Se especifica que cuando no se logre la concertación ambiental **el interesado podrá ajustar y reiniciar el trámite dentro de los 6 meses siguientes al archivo o radicar nuevamente el proyecto.**
- Se contempla **un régimen de transición** frente al cambio normativo una vez se ha emitido el acto de viabilidad.
- Se incluye el caso de la **suspensión provisional del POT** después de que se ha emitido el acto de viabilidad, este seguirá aplicando, excepto si la providencia judicial señala lo contrario.



## 4. FINANCIACIÓN DE OBRAS DE CARGA GENERAL

PGP  
ABOGADOS

#### 4. FINANCIACIÓN DE OBRAS DE CARGA GENERAL

### 4.1. DESTINACIÓN DE LA PLUSVALÍA

*Aumenta la **capacidad de acción** de los municipios y distritos ya que **asegura los recursos necesarios** para la construcción de la infraestructura que beneficia a toda la comunidad y mejora la calidad de vida de sus habitantes*

- Se autoriza que la plusvalía se pueda **destinar a la ejecución de obras de infraestructura de carga general** en el suelo en el que se efectuó el cambio de clasificación.
- Se permite la **celebración de acuerdos de pago en especie y de contratos de fiducia** en los que las entidades territoriales serán las beneficiarias y su objeto será la ejecución de obras de infraestructura vial, de servicios públicos, áreas de recreación y equipamientos sociales, entre otras obras de carga general.

#### 4. FINANCIACIÓN DE OBRAS DE CARGA GENERAL

## 4.2. FINANCIACIÓN EXCEPCIONAL DE INFRAESTRUCTURA MATRIZ

*Aumenta la **capacidad de acción** de los municipios y distritos ya que **asegura los recursos necesarios** para la construcción de la infraestructura que beneficia a toda la comunidad y mejora la calidad de vida de sus habitantes*

- Se autoriza que los urbanizadores puedan ejecutar y/o financiar esta infraestructura siempre que se les garantice la recuperación de la inversión y se asegure la efectiva prestación del servicio.
- Se aclara que una vez el prestador certifique que la infraestructura matriz construida es apta para prestar el servicio, **los municipios tendrán la obligación de recibirla y entregarla para su usufructo.**
- Se señala que **la infraestructura se entregará con la condición de que su valor no se incluya en el cálculo de la tarifa** que se cobrará.
- Se aclara que se **podrán celebrar contratos de fiducia** en los que las entidades territoriales serán las beneficiarias.

# ARTÍCULO 39. INCORPORACIÓN DE ÁREAS PÚBLICAS

La modificación precisa que el espacio público puede surgir también de procesos de parcelación y construcción y su determinación estará dada por el marco de la licencia urbanística. Se elimina la exigencia de constituir la urbanización ANTES de la iniciación de ventas respectivas.

Al eliminar restricciones frente al procedimiento que traía el párrafo del artículo 5° de la ley 9 de 1989, abre la puerta para la **reglamentación del procedimiento de incorporación de áreas públicas y entrega material de zonas de cesión.**

Aún es indispensable reglamentar aspectos como :

- El procedimiento de variación de las cesiones en el evento de modificación de licencias.
- El procedimiento de concurrencia del municipio o distrito para el acto de transferencia jurídica.
- Un procedimiento de entrega material de zonas de cesión más ágil y de forma unilateral por parte del desarrollador, en el caso de no concurrencia o demoras injustificadas de los municipios y distritos.



## Adiciones a la ley 675 de 2001

*Adiciona aspectos a la ley de propiedad horizontal estableciendo **reglas diferenciales para los proyectos de vivienda de interés social y de interés prioritario** de 5 o menos unidades privadas, flexibilizando exigencias contenidas en la ley 675 de 2001.*

- Incluye que estarán exentas de la inscripción y posterior certificación ante las Alcaldías municipales o distritales para la existencia y representación legal de la persona jurídica de la propiedad horizontal. Será necesario reglamentar el tipo de escritura pública al que hace referencia la disposición.
- Aclara que la Asamblea General será potestativa en este tipo de proyectos, sin perjuicio que en el reglamento se especifiquen los mecanismos para la toma de decisiones al interior de la propiedad horizontal.
- Señala que será potestativo la constitución del fondo de imprevistos.
- Indica que bastará con la designación de un administrador como órgano de dirección. En el evento de no designarse, los propietarios actuarán como administradores solidariamente responsables.

PGP  
A B O G A D O S

NUESTRO  
CONOCIMIENTO  
GENERA  
RESULTADOS