

# DOCUMENTO TÉCNICO DE SOPORTE

Libro 4

Instrumentos de planeación, gestión y  
financiación

Mayo 2021



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.



# Contenido

1. INSTRUMENTOS DE PLANEACIÓN .....	1
1.1. Planes parciales de desarrollo y de redesarrollo.....	1
1.2. Legalización Urbanística.....	2
1.2.1. Descripción del instrumento (Objetivo y alcance) .....	2
1.2.2. Ámbito de aplicación.....	3
1.2.3. Lineamientos para el Procedimiento.....	3
1.2.4. Definición del Reparto Equitativo de Cargas y Beneficios.....	4
1.2.5. Condiciones para la prestación de servicios públicos, vías y espacio público en los procesos de legalización. Para los asentamientos humanos de origen informal deberán tenerse en cuenta las siguientes acciones .....	4
1.2.6. Recomendaciones para la operatividad del instrumento (entidades responsables).....	5
1.3. Formalización Urbanística .....	5
1.3.1. Descripción del instrumento (Objetivo y alcance) .....	6
1.3.2. Ámbito de aplicación.....	6
1.3.3. Procedimiento.....	6
1.3.4. Definición del Reparto Equitativo de Cargas y Beneficios.....	7
1.3.5. Recomendaciones para la operatividad del instrumento (entidades responsables).....	7
1.4. Plan manzana.....	8
1.5. Planes de revitalización de centros poblados y centros de equipamientos y servicios (PRC).....	8
1.6. Plan Especial de Mitigación de Impactos Urbanísticos (PEMIU).....	9
2. INSTRUMENTOS DE GESTIÓN .....	10
2.1. Plan de Intervención para Mejoramiento Integral – PIMI.....	10
2.1.1. Descripción del instrumento.....	10
2.1.2. Ámbito de aplicación.....	11
2.1.3. Procedimiento.....	11
2.1.4. Definición del Reparto Equitativo de Cargas y Beneficios.....	12
2.1.5. Recomendaciones para la operatividad del instrumento.....	13
2.2. Anuncio de proyecto.....	13
2.3. Expropiación y motivos de utilidad pública.....	14
2.4. Desarrollo y construcción prioritaria.....	15
2.5. Banco de tierras .....	16
2.6. Derecho de Preferencia.....	17
2.7. Acuerdos para la conservación (AC) .....	18
2.8. Curaduría Pública Social .....	18

2.9.	Pactos de borde .....	19
3.	FINANCIACIÓN DEL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL .....	20
3.1.	Principales resultados del diagnóstico .....	20
3.2.	Propuesta de financiación para la modificación del POT .....	23
3.2.1.	Fuentes de financiación y su distribución.....	24
3.2.2.	Mecanismos para priorizar, destinar y administrar los recursos de financiación del POT 29	
4.	INSTRUMENTOS DE FINANCIACIÓN ASOCIADOS AL ORDENAMIENTO TERRITORIAL.....	31
4.1.	Pagos o Compensaciones Urbanísticas por Edificabilidad.....	31
4.2.	Transferencia de Derechos de Construcción y Desarrollo .....	42
4.2.1.	Fuente y destinación de los recursos.....	42
4.2.2.	Reglamentación o lineamientos para su reglamentación .....	42
4.3.	Retribución por aprovechamiento económico de la infraestructura pública.....	43
4.4.	Titularización de ingresos tributarios futuros.....	45
4.5.	Contribución por valorización.....	45
4.6.	Obligación de vivienda social.....	45
4.7.	Derechos de uso .....	46
4.8.	Participación en Plusvalía.....	47
4.9.	Derecho real de superficie .....	48

## **INTRUMENTOS DE PLANEACIÓN, GESTIÓN Y FINANCIACIÓN**

Los instrumentos son los medios mediante los cuales se ejecutan las disposiciones y actuaciones urbanísticas que permiten viabilizar, gestionar e implementar los objetivos, políticas y previsiones contenidas en este Plan a fin de concretar los objetivos y el Modelo de Ordenamiento Territorial del Distrito Capital.

Se clasifican en: i) Instrumentos de Planeamiento, ii) Instrumentos de Gestión y iii) Instrumentos de Financiación.

La Secretaría Distrital de Planeación tendrá a su cargo la orientación y/o la adopción de los instrumentos de planeación y se coordinará y articulará con las demás entidades de la Administración distrital según sea el caso.

### **1. INSTRUMENTOS DE PLANEACIÓN**

Son todos aquellos actos administrativos expedidos por la Administración Distrital que permiten adelantar un ordenamiento del territorio, tendiente a un manejo eficaz y eficiente del suelo, a través de la asignación de normas específicas en relación con el uso del suelo, la intensidad de dicho uso y las condiciones específicas de edificación. Su adopción involucra procesos técnicos necesarios para su debida implementación y ejecución. Incluirán, cuando por su naturaleza se requiera, mecanismos efectivos de distribución de cargas y beneficios, así como la articulación con otros instrumentos y la definición de estrategias de gestión y financiación.

Los Instrumentos de Planeación para el suelo urbano y rural del presente POT se jerarquizan para garantizar su articulación y su prevalencia, de acuerdo con sus propósitos, su escala de aplicación y su ámbito de decisión, en coherencia con la estrategia normativa diseñada para la aplicación de las normas urbanísticas contenidas en este Plan, de la siguiente manera

#### **Primer nivel**

- Plan Maestro de Movilidad
- Plan Maestro de Servicios públicos y TIC
- Unidad de Planeamiento local
- Planes de Manejo Ambiental (PMA)
- Plan Especial de Manejo y Protección – PEMP

#### **Segundo Nivel**

- Actuaciones Estratégicas
- Planes Parciales
- Legalización Urbanística
- Formalización Urbanística
- Actuaciones de manzana en mejoramiento integral – Plan vecinos
- Plan Manzana
- Planes de revitalización de centros poblados y centros de equipamientos y servicios (PRC)
- Plan Especial de Mitigación de Impactos

Se detallan a continuación aquellos instrumentos de segundo nivel que requieren precisiones particulares.

#### **1.1. Planes parciales de desarrollo y de redesarrollo**

Instrumento mediante el cual se desarrollan, complementan o precisan las disposiciones del presente plan en áreas específicas de la ciudad, en aspectos relacionados con el aprovechamiento de los espacios privados, la aplicación de la asignación de sus usos específicos, intensidades de uso y edificabilidad, así como las obligaciones de cesión y construcción y dotación de equipamientos, espacios y servicios públicos. Pueden precisar los trazados de los sistemas de movilidad y espacio público y la delimitación del ámbito de planificación determinados en el presente Plan.

El plan parcial busca generar una transformación de áreas a desarrollar en suelo urbano o de expansión y procurar el crecimiento ordenado del territorio mediante el desarrollo de proyectos urbanos de mediana escala, bajo estándares óptimos de habitabilidad, de sistemas adecuados de transporte, vías, parques, equipamientos y servicios públicos y en articulación con las estructuras del territorio.

El procedimiento de adopción será el contenido en la Ley 388 de 1997 y el Decreto Nacional 1077 de 2015 o la norma que los modifique, derogue o sustituya, con las precisiones que para el efecto se realicen en las normas distritales.

## **1.2. Legalización Urbanística**

### **1.2.1. Descripción del instrumento (Objetivo y alcance)**

Mediante la legalización urbanística se ordena el territorio en aquellos sectores desarrollados al margen de la normatividad urbanística, es decir de manera informal, de acuerdo a las propias dinámicas de crecimiento urbano demanda el poder incidir en la reglamentación efectiva del uso del suelo y el mejoramiento integral de áreas precarias e informales de la ciudad.

A través de este instrumento se posibilita graduar la norma urbanística pertinente para el desarrollo informal de acuerdo a su caracterización, grado de consolidación, potencialidades y la correspondencia con otros tratamientos, así como generación, compensación, y la titulación de predios demarcados como de uso público a favor de entidades territoriales existentes en los desarrollos informales.

En el marco de este instrumento, es fundamental tener la autonomía de reglamentar y definir la intervención de los desarrollos informales acorde a la situación de hecho existente, condiciones de precariedad, usos complementarios que tengan las viviendas, estructura urbana y predial existente y en concordancia con la normativa definida.

De tal manera, que con este instrumento se definen, entre otros, las obligaciones y determinantes normativos relativos a normas relacionadas con usos y edificabilidad, movilidad, espacio público, servicios públicos domiciliarios, acciones de mejoramiento, responsabilidad de las partes vinculadas, tratamiento urbanístico, tanto para asentamientos por legalizar como para urbanizaciones con condiciones de precariedad que aun cuando la obtuvo, esta no se ejecutó.

La legalización urbanística incorpora los asentamientos humanos de origen informal al perímetro urbano y de servicios de la ciudad, cuando a ello hubiere lugar<sup>1</sup>; haciendo las veces de licencia de urbanización, y se configura en el soporte del trámite de licencias de construcción, ampliación o de reconocimiento y de titulación de las viviendas. La legalización no conlleva ningún pronunciamiento sobre el derecho de propiedad, posesión o tenencia de los predios incluidos dentro del ámbito de aplicación. Con este

---

<sup>1</sup> Artículo 2.2.6.5.1 Legalización Urbanística Decreto Nacional 149 de 2020

reconocimiento urbanístico se busca hacer efectivo el goce y disfrute de los derechos humanos que le asisten a la población que habita estos asentamientos, así como el cumplimiento de los deberes que la formalidad les demanda como ciudadanos.

### 1.2.2. **Ámbito de aplicación**

En el marco de lo dispuesto en la normatividad nacional, este instrumento se implementa en “asentamientos humanos con condiciones de precariedad y de origen informal, conformado por viviendas de interés social y usos complementarios que la soportan, que se ha constituido sin licencia de urbanización previo a su desarrollo o que aun cuando la obtuvo, esta no se ejecutó”<sup>2</sup>

Para los asentamientos humanos de origen informal ubicados en los cerros orientales, el concepto de normalización hace referencia aquellos ubicados en la franja de adecuación, excluidos de la reserva forestal, de acuerdo con lo estipulado en el Fallo del Concejo de Estado No.2500023250002005006620, y que se encontraban en trámite de legalización al momento de decretarse la medida cautelar en los cerros orientales, de tal manera que son objeto de estudio para resolver la legalización urbanística.

### 1.2.3. **Lineamientos para el Procedimiento**

El instrumento de legalización urbanística observa para su implementación el procedimiento establecido en el Decreto Nacional 1077 de 2015. Dicho decreto determina que, para la aprobación de planos urbanísticos, expedición de reglamentación urbanística y definición de acciones de mejoramiento integral contenidos en la legalización urbanística, esta se lleva a cabo de acuerdo a las condiciones que establezca cada entidad territorial.

De tal manera, la administración deberá reglamentar este instrumento en el marco del modelo de ordenamiento adoptado, la normativa nacional y distrital vigente. Para su posterior reglamentación e implementación se deberán observar:

- **De prevención y control**, promover la articulación de todas aquellas acciones técnicas y legales relacionadas con la prevención, inspección, vigilancia y control urbanístico de los asentamientos humanos para evitar el desarrollo urbano al margen de la normativa.
- **De caracterización urbana y socioeconómica**, identificar las condiciones sociales, ambientales, urbanas y habitacionales del desarrollo informal, su entorno y población como un insumo que oriente las acciones para reducir las condiciones deficitarias de los asentamientos informales, integrarlos urbanísticamente a la ciudad formal y consolidar un sistema de cuidado barrial en un primer ámbito de actuación.
- **De reglamentación urbanística**, definir una norma urbanística acorde a las condiciones propias de los asentamientos a reglamentar, flexible en cuanto a las normas urbanísticas y al uso del suelo para facilitar el desarrollo de proyectos públicos y consolidar un sistema de cuidado. También, ajuste normativo en urbanizaciones que contaron oportunamente con Licencia urbanística y no la ejecutaron.
- **De planeación del mejoramiento integral**, definir las acciones públicas y privadas requeridas para mejorar integralmente el asentamiento (vivienda y entorno) y adoptarlas en el acto administrativo respectivo.
- **De saneamiento de los bienes de uso público**, observando lo dispuesto en la Ley 2044 de 2020 y demás normas afines se adelantarán las acciones pertinentes para la

---

<sup>2</sup> Ídem

entrega y titulación del espacio público definido en el acto de legalización.

- **De Gestión Interinstitucional**, coordinar acciones inter e intra institucionales para la obtención de insumos técnicos y jurídicos que soporten el proceso.
- **De Seguimiento y Monitoreo**, diseñar e implementar un sistema de seguimiento y monitoreo para las acciones y proyectos dispuestos en el acto de administrativo respectivo, que se articule con el Plan de Intervención para Mejoramiento Integral – PIMI
- **De Participación y Socialización**, informar cada etapa del proceso a todos los actores interesados, para hacerlos parte integral y posibilitar la apropiación de la norma urbanística y de sus derechos y obligaciones, así como cohesión social, seguridad y apropiación del territorio.

Este instrumento tiene como soporte técnico para su reglamentación un estudio urbano zonal, formulado con base en las potencialidades del suelo, acorde con las estructuras de soporte del territorio y sus condiciones de proximidad, norma urbana dispuesta, coberturas y protección, así como los elementos ambientales, suelos de protección, gestión del riesgo, soportes urbanos, proyectos y demás instrumentos que inciden en el ordenamiento territorial del sector, el estado de consolidación de los desarrollos informales y los atributos que determinan una vivienda adecuada o digna.

#### **1.2.4. Definición del Reparto Equitativo de Cargas y Beneficios**

En el acto administrativo que adopta la legalización urbanística se establecen las obligaciones del urbanizador, la comunidad organizada, propietario o poseedor referidas al espacio público (subsistema vial, y zonas verdes y comunales) e instalaciones internas de servicios públicos domiciliarios. Además, la entrega material y titulación de las zonas de cesión destinadas a uso público.

En el marco del programa de mejoramiento integral de barrios se definirán y priorizan las acciones de mejoramiento integral que requiere el asentamiento (soportes urbanos, equipamientos, vivienda), esta es una inversión pública.

#### **1.2.5. Condiciones para la prestación de servicios públicos, vías y espacio público en los procesos de legalización. Para los asentamientos humanos de origen informal deberán tenerse en cuenta las siguientes acciones**

##### **Vías**

Los asentamientos humanos de origen informal están desarrollados al margen de todo parámetro o estándar urbanístico, y por demás son deficitarios en cuanto a la cobertura y calidad tanto del sistema vial y de espacio público, como en la eficiencia, cobertura y calidad en el acceso a agua potable y saneamiento básico.

La definición de los perfiles viales se realizará en el estudio vial correspondiente y de acuerdo a la situación de hecho, no obstante, cuando la vía existente no tenga la dimensión mínima exigida, se deberá garantizar la accesibilidad teniendo en cuenta la estructura urbana de soporte existente y su localización con respecto al modelo de ordenamiento.

La Administración Distrital podrá adquirir las áreas necesarias para garantizar condiciones de movilidad en corredores de transporte público, previa evaluación de la viabilidad técnica, jurídica y financiera.

## **Servicios Públicos**

En tanto se adopte la legalización urbanística y con el objetivo de garantizar los derechos de los ocupantes de los asentamientos, los prestadores de servicios públicos, pueden proveerlos de manera provisional, siempre y cuando no se encuentren en suelo de protección. Para el caso de la prestación de los servicios de acueducto, alcantarillado o aseo en el suelo urbano podrán prestarlos mediante el esquema diferencial de que trata el Decreto Nacional 1077 de 2015, adicionado por el Decreto Nacional 1272 de 2017 o las normas que los modifiquen, deroguen o sustituyan

Cuando los asentamientos humanos de origen informal están en un plan parcial definido como áreas de manejo diferenciado o colindantes a estos, la empresa prestadora de servicios construirá las redes de infraestructura requeridas para el barrio, y definirá estrategias para su posterior recaudo. Cuando el desarrollo informal no cuente con las medidas mínimas requeridas por la empresa prestadora para la instalación de las redes de servicios públicos domiciliarios, dicha empresa definirá las acciones necesarias a desarrollar para prestar el servicio o los particulares beneficiarios para acceder a el dependiendo de las condiciones específicas de cada caso.

En caso de no prestación de servicio, la empresa competente deberá formular acciones que den solución a una vivienda adecuada a la población allí asentada o definir alternativas para la garantizar la presentación del servicio a corto, mediano y largo plazo

## **Espacio Público**

El espacio público en los asentamientos humanos de origen informal está conformado por el espacio público efectivo de que trata el presente Plan. Durante el proceso de legalización urbanística deberán tenerse en cuenta las siguientes acciones:

- Determinar en el estudio urbano zonal los déficits de espacio público e identificar las áreas potenciales para zonas verdes. Como parte del espacio público efectivo se podrán contabilizar los suelos declarados como de amenaza y riesgo alto mitigable.
- Adquirir y dotar áreas para disminuir el déficit de espacio público, a través del programa de mejoramiento integral de asentamientos de origen informal.
- Definir zonas de cesión existentes y déficits para el cumplimiento de las obligaciones urbanísticas por parte del urbanizador o propietario.
- El propietario y el urbanizador, en forma solidaria, tendrán la obligación de adelantar las acciones necesarias para la entrega efectiva del espacio público a favor del Distrito Capital.

### **1.2.6. Recomendaciones para la operatividad del instrumento (entidades responsables)**

La Secretaria Distrital de Hábitat se encarga de la iniciativa del proceso, la conformación del expediente urbano y la solicitud de la legalización urbanística de un asentamiento humano de origen informal ante la Secretaria Distrital de Planeación. Esta última es la responsable de la legalización urbanística y su adopción mediante acto administrativo. Como instancia de coordinación interinstitucional, se tiene el Comité Técnico de Legalización y Formalización Urbanística.

## **1.3. Formalización Urbanística**

### **1.3.1. Descripción del instrumento (Objetivo y alcance)**

Es el instrumento de planeamiento mediante el cual se ajustan las condiciones urbanísticas, normativas, de estructura predial y se definen acciones de mejoramiento de los asentamientos humanos legalizados, con el objetivo de promover el saneamiento, compensación, generación o consolidación de espacios públicos accesibles, dotados y seguros, así como la concreción de los atributos del derecho a una vivienda adecuada.

### **1.3.2. Ámbito de aplicación**

Aplica en aquellos asentamientos legalizados con ocupación o modificación permanente al espacio público aprobado en el acto administrativo de legalización que impida su uso e intervención. Pueden vincularse a la formalización nuevas áreas que se encuentren fuera del ámbito de la legalización, de conformidad con los soportes técnicos y jurídicos respectivos, generando las compensaciones a que haya lugar.

Mediante este instrumento se acotan las acciones saneamiento y compensación del espacio público se define para el propietario del predio de mayor extensión, en el caso que se identifique. No procede la formalización urbanística en aquellos desarrollos legalizados donde se presenten alguna de las siguientes situaciones:

- En los casos en que la totalidad de las cesiones públicas de un desarrollo se encuentren tituladas al Distrito Capital.
- En los desarrollos en los que únicamente se hayan alterado las áreas privadas.
- En las urbanizaciones desarrolladas por el extinto Instituto de Crédito Territorial ICT, la Caja de Vivienda Militar CVM y/o la Caja de Vivienda Popular CVP.
- En los casos que la totalidad del desarrollo se encuentre sobre áreas afectadas o zona de reserva de la malla vial arterial o intermedia o de redes de servicios públicos domiciliarios.
- En los casos que la totalidad del desarrollo legalizado se encuentre localizado en suelo de protección.
- Cuando la alteración del espacio público sea aparente, producto de una sobreposición cartográfica del plano de legalización del desarrollo con otros planos, y que la alteración pueda ser resuelta mediante precisión cartográfica.

### **1.3.3. Procedimiento**

Para la implementación de la formalización urbanística, se requiere en una primera instancia por parte de la Secretaría Distrital del Hábitat, la conformación de un expediente urbano que contenga los soportes técnicos, jurídicos y sociales, así como la definición de las acciones de mejoramiento integral, de tal manera que pueda solicitarse la implementación de este instrumento ante la Secretaria Distrital de Planeación.

En una segunda instancia, la Secretaria Distrital de Planeación, procede a la formulación y adopción mediante acto administrativo de la formalización urbanística de un barrio legalizado. Posteriormente, la coordinación de las acciones de mejoramiento integral a cargo de la Secretaría Distrital del Hábitat y la compensación y saneamiento del espacio público en cabeza del Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público. Para la formulación e implementación de este instrumento se incorporarán las siguientes estrategias:

- **De Ajuste Urbanístico y normativo**, referente a formalizar tanto en áreas públicas como privadas, de desarrollos legalizados con alteraciones en planos aprobados.
- **De compensación, generación y saneamiento del espacio público**, definición de acciones urbanísticas y administrativas que permitan el saneamiento del espacio público y su incorporación efectiva al inventario de patrimonio inmobiliario. Determinar áreas para la generación de espacio público seguro y confortable promoviendo un urbanismo táctico para estos sectores. Así como condiciones para la compensación en dinero a los fondos establecidos en POT o por otros espacios públicos en sectores contiguos al desarrollo.
- **De proximidad y cercanía**, relacionado con la promoción en la prestación y el acceso a bienes y servicios de cobertura barrial o que estén asociados al cuidado cotidiano de los hogares
- **De Participación y Socialización**, vinculación del propietario, promotor o en su defecto la comunidad, a fin de determinar el cumplimiento de las obligaciones urbanísticas que se deriven de la aplicación del instrumento.
- **De Planeación del Mejoramiento Integral**, a partir de un balance sobre las acciones de mejoramiento realizadas en el asentamiento, definir las acciones públicas y privadas requeridas para mejorar integralmente el asentamiento y adoptarlas en el acto administrativo respectivo.
- **De Gestión Interinstitucional**, coordinación de acciones inter e intra institucionales para la obtención de insumos técnicos y jurídicos que soporten el proceso.

Este instrumento tiene como soporte técnico y por ende vinculante a la reglamentación, un estudio urbano zonal que desarrollará la Secretaría Distrital de Planeación. Para efectos de orientar una acción integral en los sectores de origen informal y accionar de las entidades, es necesario que el área mínima objeto de intervención sea el barrio. La formalización urbanística asigna el tratamiento urbanístico correspondiente de acuerdo a las condiciones urbanísticas identificadas en el estudio urbano zonal.

#### **1.3.4. Definición del Reparto Equitativo de Cargas y Beneficios**

En acto administrativo con el cual se adopte la formalización urbanística se establecen las obligaciones de propietarios o poseedores relacionadas con el saneamiento y ocupación del espacio público.

#### **1.3.5. Recomendaciones para la operatividad del instrumento (entidades responsables)**

El Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público adelantará todas las acciones y actuaciones necesarias para la entrega efectiva del espacio público formalizado a favor del Distrito Capital. Las secretarías distritales de planeación y hábitat priorizarán o promoverán procesos de formalización por localidades, unidades de planeación local, UPZ o barrios, articulando con el programa de mejoramiento integral de asentamientos humanos.

Este programa podrá intervenir en los barrios formalizados, sin perjuicio de que se adelanten las acciones legales en contra del urbanizador responsable que omitió o alteró el cumplimiento estricto de la licencia urbanística con el fin de que responda por los recursos invertidos.

#### **1.4. Plan manzana**

Instrumento que tiene como propósito contribuir a la puesta en valor y recuperación de los inmuebles niveles de intervención 1, 2 y 3, que se encuentren en su ámbito de aplicación a través de la definición de condiciones urbanísticas específicas que permitan mayor edificabilidad, y/o condiciones especiales en el régimen de usos, mediante la definición de esquemas de reparto de cargas y beneficios.

Son objetivos de este instrumento:

1. Preservar las condiciones de uso y edificabilidad de los patrimonios que se vinculen en el desarrollo del proyecto, en armonía con su entorno.
2. Incentivar la permanencia del patrimonio cultural inmaterial y las manifestaciones culturales con arraigo en el área del proyecto.
3. Incentivar la permanencia de propietarios y moradores originales.
4. Gestionar e implementar proyectos asociativos para promover la permanencia de comercios tradicionales e industrias artesanales.
5. Incentivar la recuperación y sostenibilidad de los niveles de intervención 1, 2 y 3.
6. Promover como parte del desarrollo del proyecto una estrategia de participación incidente que fomenten el arraigo y la corresponsabilidad en la gestión sostenible del patrimonio cultural.
7. Generar mecanismos de vinculación o relocalización de actividades productivas en sectores cercanos o en sectores que contengan condiciones de mercado similares para el sostenimiento de los clústeres económicos existentes.

A través de este instrumento se permite el traslado del potencial de construcción de los predios niveles de intervención 1, 2 y 3 a los demás predios que conforman la manzana, siempre y cuando en estos se propongan proyectos asociativos que incorporen la protección, recuperación, conservación, sostenibilidad y/o divulgación del patrimonio, y en cumplimiento de los objetivos que trata el artículo a continuación.

Los beneficios urbanísticos del Plan Manzana abarcan mayor edificabilidad- índice de ocupación o mayor altura. Adicional a lo anterior, de acuerdo con el tipo de Plan se podrá acceder a los siguientes beneficios según la integralidad de la propuesta:

- a. El englobe de aislamientos y permitir la apertura de culatas.
- b. La construcción de sótanos y semisótanos, siempre y cuando se garanticen condiciones óptimas de habitabilidad (ventilación e iluminación).
- c. La posibilidad de usos diferentes a los permitidos.
- d. La posibilidad de alturas diferentes a las permitidas.

Una vez adoptado el instrumento, este establecerá las condiciones urbanísticas aplicables para la ejecución del proyecto integral, con base en el cual se deberán tramitar las licencias urbanísticas correspondientes.

#### **1.5. Planes de revitalización de centros poblados y centros de equipamientos y servicios (PRC)**

Corresponde a un instrumento de planificación complementario para el sistema de asentamientos humanos nucleado compuesto por los centros poblados y nodos de equipamientos y servicios, que busca articular intervenciones dirigidas para su consolidación y revitalización bajo un esquema hábitat sostenible.

Su ámbito de aplicación son Centros poblados y nodos de equipamientos y servicios, priorizando los siguientes:

- Articuladores de productividad: Pasquilla, Betania, San Juan
- Vinculados a servicios administrativos: El Destino, Nazareth, San Juan
- Vinculados a la dinámica urbano-rural: Chorrillos, Mochuelo Alto, Altos de Serrezuela

Se realizarán en articulación con la Política Distrital de Hábitat. Se podrán desarrollar planes de revitalización individuales por grupo de asentamientos nucleados que se ubiquen por piezas rurales. Se recomienda incluir las siguientes precisiones en su contenido.

- Desarrollar cartografía de soporte 1:5000 o mayor.
- Definir las condiciones de para la ubicación de vivienda nueva rural.
- Definir los lineamientos para la reparaciones y mejoras locativas para la vivienda rural existente.
- La definición de las cesiones obligatorias para las diferentes actuaciones.
- La localización y dimensionamiento de la infraestructura básica de servicios públicos, incorporando lineamientos tecnologías alternativas para los servicios públicos y otros sistemas de soporte
- Los demás contenidos y normas urbanísticas que se requieran para orientar el desarrollo de actuaciones urbanísticas.
- Condiciones para la ubicación de vivienda nueva y mantenimiento de la existente

Estos planes serán formulados por la Secretaría Distrital de Hábitat y Territorio o las comunidades interesadas, con el apoyo de las entidades que tienen competencias en el área rural y serán adoptadas mediante decreto del Alcalde Mayor.

### **1.6. Plan Especial de Mitigación de Impactos Urbanísticos (PEMIU)**

Este instrumento tiene el objetivo de evaluar y establecer las medidas para mitigar, en los usos dotacional y de comercio y servicios, los impactos urbanísticos, medioambientales, de servicios públicos y de movilidad, resultado de las dinámicas del uso sobre el espacio público, el manejo vehicular, las relaciones con la comunidad, el desarrollo de usos complementarios y la infraestructura pública cualificada y la baja vitalidad urbana.

Este PEMIU, deberá definir las condiciones de mitigación de impactos urbanísticos y es requisito previo a la solicitud de la licencia urbanística de las edificaciones, en concordancia con lo descrito en el Decreto Nacional 1077 de 2015 y sus modificaciones o el que lo sustituya. Los proyectos a los que este instrumento (PEMIU) será exigido, son:

1. Proyectos de equipamientos nuevos clasificados como equipamientos singulares, en concordancia con el artículo del presente plan. Tipos de equipamientos según su impacto.
2. Proyectos de desarrollo de nodos de equipamientos.
3. Proyectos detonantes de equipamientos de desarrollo urbano.

4. Proyectos excepcionales de desarrollo de equipamientos en donde se superen o no estén definidas normas en el Sistema de Equipamientos.
5. Proyectos de comercio y servicios nuevos de forma exclusiva o mezclada y que su área construida total proyectada sea mayor a 40.000 m<sup>2</sup> y/o su área de lote sea igual o mayor a 2 ha
6. Proyectos de ampliaciones de comercio y servicio en que la sumatoria de su área construida entre lo existente y lo ampliado sea igual o mayor a 40.000 m<sup>2</sup> y/o su área de lote sea igual o mayor a 2 ha

Para los Bienes de Interés Cultural -BIC, no se requerirá adelantar Plan Especial de Mitigación de Impactos Urbanísticos

## **2. INSTRUMENTOS DE GESTIÓN**

Se definen como aquellos actos administrativos expedidos por la Administración Distrital que complementan y permiten la operatividad del presente Plan y de los instrumentos de planeamiento, con el propósito de viabilizar el desarrollo de proyectos y programas, proveer suelo para la atención de la demanda de vivienda y generar los equipamientos e infraestructuras necesarias para soportar el crecimiento urbano. Facilita la ejecución de las decisiones de ordenamiento territorial, la intervención pública en los proyectos priorizados y los procesos de colaboración y asociación entre los actores involucrados en los procesos de transformación del territorio.

Entre los instrumentos de gestión para el suelo urbano y rural, se encuentran:

1. Unidades de actuación urbanística
2. Unidades de gestión urbanística
3. Plan de Intervención para el Mejoramiento Integral
4. Anuncio de Proyecto
5. Banco de tierras o inmobiliarios
6. Expropiación por motivos de utilidad pública
7. Declaratoria de desarrollo y construcción prioritarios
8. Declaratoria de habilitación y uso de edificaciones
9. Derecho de preferencia
10. Entrega anticipada de carga y cesiones urbanísticas
11. Acuerdos para la conservación
12. Curaduría Pública social
13. Pacto de borde

Se detallan a continuación aquellos instrumentos de segundo nivel que requieren precisiones particulares.

### **2.1. Plan de Intervención para Mejoramiento Integral – PIMI**

#### **2.1.1. Descripción del instrumento**

Instrumento de planificación y gestión del suelo dirigido a los sectores desarrollados informalmente para ordenar y coordinar acciones o actuaciones en el marco del programa de mejoramiento integral de asentamientos humanos. Mediante este instrumento y en el marco del modelo de ordenamiento territorial, se definen las condiciones de diseño, construcción, ajuste, habilitación o ampliación de los componentes de las estructuras del territorio, la gestión del riesgo y cambio climático; así como la gestión institucional en términos de plazos, actores, recursos y estrategias.

Con la implementación de este instrumento se busca garantizar una ejecución ordenada y progresiva en el territorio, que sea objeto de seguimiento y evaluación, y a partir de la cual se posibilite en un corto y mediano plazo superar las condiciones de precariedad, déficit o criticidad de los asentamientos humanos de origen informal, propender por la inclusión, cohesión social y apropiación del territorio, así como incentivar la productividad y mejoramiento de la calidad de vida de la población.

### **2.1.2. Ámbito de aplicación**

El plan de intervención para el mejoramiento integral-PIMI se implementará en los asentamientos humanos deficitarios, priorizando actuaciones integrales y diferenciadas de acuerdo a las condiciones urbanísticas, ambientales, económicas, culturales y sociales de dichos asentamientos. Este plan se adoptará en los siguientes casos:

- Sectores con tratamiento de mejoramiento integral.
- Sectores que migraron del tratamiento de mejoramiento integral, y presentan déficits en vivienda, equipamientos y espacio público.
- Sectores de origen informal consolidados que no han sido objeto de legalización urbanística o están en proceso.
- Sectores deficitarios en otros tratamientos urbanísticos colindantes con áreas de mejoramiento integral, que contribuya a la superación de las condiciones deficitarias de los asentamientos humanos de origen informal.

En el ámbito de intervención definido en el marco de este instrumento, se hace fundamental priorizar acciones teniendo en cuenta:

- Territorios de cuidado.
- Territorios de borde urbano-rural
- Territorios con estudios y diseños adelantados o ya gestionados por administraciones anteriores, construyendo sobre lo construido.
- Territorios colindantes con proyectos de ciudad y de conectividad con la región.
- Territorios ocupados por asentamientos humanos de origen informal en alto riesgo o localizadas sobre los corredores ambientales, elementos estructurantes o redes matrices de servicios públicos

### **2.1.3. Procedimiento**

El plan de intervención para el mejoramiento integral se formulará e implementará de la siguiente forma:

Un **diagnóstico y la delimitación de territorios de** intervención para el mejoramiento integral. Reconociendo el dinamismo de estos sectores respecto a su desarrollo y ocupación, se requiere determinar el nivel de déficit existente en la calidad de vida urbana, aplicando indicadores y variables económicas, sociales, culturales, urbanas, y ambientales que den cuenta del panorama actual de estos sectores informales con relación a cada una de las estructuras de soporte del territorio.

Para determinar estos déficits deben observarse los indicadores dispuestos para medir el cumplimiento de los Objetivos de Desarrollo Sostenible en el país, especialmente, el

indicador de pobreza multidimensional, también la encuesta multipropósito y demás indicadores disponibles para determinar condiciones socioeconómicas y de calidad de vida.

En esta caracterización de unidades territoriales y su delimitación, además de partir de la identificación de las áreas con mayor déficit de calidad de vida urbana para tener como resultado una delimitación y priorización, también requiere articulación con el modelo de ordenamiento, los distintos instrumentos, actuaciones estratégicas y proyectos dispuesto en POT, y con el plan de desarrollo vigente.

Estos análisis, y la delimitación de estas áreas orientarán las acciones y gestiones institucionales a desarrollar durante la vigencia del plan de desarrollo, económico y social.

La **formulación y adopción** de este instrumento está en cabeza de la Secretaría Distrital del Hábitat, soportado en el diagnóstico y delimitación realizada, de acuerdo al modelo de ordenamiento territorial, las estructuras del territorio, las estrategias y componentes que definen el Programa de Mejoramiento Integral de Asentamientos Humanos, y los lineamientos o directrices que se definan en conjunto con la Secretaria Distrital de Planeación.

Previa su adopción, la propuesta del plan será presentada en la mesa de mejoramiento integral de asentamientos humanos con el fin de articular las propuestas de este instrumento con las actuaciones de las entidades operadoras del Programa de Mejoramiento Integral, y posteriormente se presentará a la Mesa de Trabajo para el Mejoramiento Integral de los Asentamientos Humanos para su concepto favorable. El plan de intervención para el mejoramiento integral se formulará en la perspectiva de:

- Priorizar y concretar una gestión integral del hábitat en territorios con una ocupación informal precaria e incipiente y en proceso de consolidación, reduciendo costos ambientales del urbanismo informal y de su desmarginalización.
- Superar condiciones prioritarias, deficitarias, precarias o básicas determinadas en el tratamiento de mejoramiento integral, de tal forma que estos sectores puedan migrar a otros tratamientos urbanísticos.
- Integrar y definir rol y participación de todos los actores públicos y privados que inciden en la gestión del hábitat y su mejoramiento.
- Fortalecer capacidad técnica y operativa de las Alcaldías Locales en coordinación con la Secretaría Distrital del Hábitat.
- Asociar al control urbanístico de la enajenación, la gestión del suelo urbanizable y prevenir ocupación de suelo no urbanizable.

El **seguimiento y evaluación** está a cargo de las Secretarías Distritales de Planeación y Hábitat, entidad que velará por la incorporación efectiva de los programas, proyectos y actuaciones urbanísticas del POT y de cada Plan de desarrollo económico, social, ambiental y de obras públicas del Distrito Capital, dispuestos para la intervención de las áreas de origen informal.

#### **2.1.4. Definición del Reparto Equitativo de Cargas y Beneficios**

En la formulación del PIMI se cuantificará la inversión requerida por el Estado para el mejoramiento del sector, se hará referencia a las obligaciones de los propietarios, poseedores o comunidad organizada, así como los beneficios generales y particulares de la intervención.

### **2.1.5. Recomendaciones para la operatividad del instrumento**

El Plan de Intervención para Mejoramiento Integral - PIMI, será formulado y adoptado por la Secretaría de Distrital de Hábitat, la Secretaría Distrital de Planeación se encarga de su evaluación y seguimiento, y será de obligatorio cumplimiento por parte de las Secretarías y Entidades de la Administración Distrital y las Alcaldías Locales Involucradas.

### **2.2. Anuncio de proyecto**

Es un mecanismo que permite la captación de plusvalías, ya que consiste en descontar el valor comercial de los predios que se adquieran por parte de las entidades públicas; el “mayor valor generado por el anuncio del proyecto u obra que constituye el motivo de utilidad pública para la adquisición”.

Permite adquirir por enajenación voluntaria o decretar la expropiación de inmuebles para la ejecución de proyectos u obras de utilidad pública o interés social, harán el anuncio del respectivo programa, proyecto u obra, mediante acto administrativo de carácter general que deberá publicarse en los términos del artículo 65 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

El anuncio del proyecto también será procedente para la ejecución de programas, proyectos u obras de utilidad pública o interés social desarrollados mediante la concurrencia de terceros. De conformidad con lo dispuesto en el parágrafo 1 del artículo 61 de la Ley 388 de 1997, con el anuncio del proyecto se descontará del avalúo comercial de adquisición, el monto correspondiente a la plusvalía o mayor valor generado por el anuncio del proyecto, programa u obra, salvo aquellos casos en que los propietarios hubieren pagado la participación en plusvalía por obra pública o la contribución de valorización, según sea del caso.

Para el efecto, se elaborarán avalúos de referencia en los cuales se debe tener en cuenta las condiciones físicas, jurídicas y económicas del suelo al momento del anuncio del proyecto, de acuerdo con la normativa vigente. Parágrafo. El contenido del anuncio del proyecto corresponde al establecido para el efecto en el Decreto Nacional 1077 de 2015.

Con el objetivo de dar cumplimiento a lo establecido en la norma, el acto administrativo que constituye el anuncio del proyecto, debe incluir la orden de solicitar la práctica de avalúos de referencia para determinar el precio del suelo antes del anuncio.

La entidad pública al ordenar la elaboración de los avalúos de referencia, establece el precio por metro cuadrado del suelo para la zona geoeconómica homogénea resultantes del estudio realizado ya bien sea por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital o el autorizado por la Lonja de Propiedad Raíz; este estudio debe reflejar los valores de la zona o zonas objeto de intervención que involucren el anuncio de proyecto y, sirve de base para establecer la plusvalía del suelo concebido por el anuncio, la valorización las operaciones de reparto de cargas y beneficios y demás operaciones que involucren determinar el valor de los inmuebles con anterioridad al anuncio.

Entonces se debe tener en cuenta el anuncio formal con el que se pueda definir un momento específico en el tiempo con el cual se entienda oficialmente que se anuncia un programa, proyecto u obra y unos avalúos de referencia con los que se establezca el valor de los terrenos e inmuebles involucrados dentro del ámbito de aplicación del programa, proyecto u obra antes del respectivo anuncio.

### **2.3. Expropiación y motivos de utilidad pública**

La expropiación es un instrumento de operación del derecho público, por el cual el estado obliga al particular a cumplir la tradición del dominio privado al dominio público de un bien. Este instrumento le otorga al estado herramientas eficaces para la ejecución de proyectos de utilidad pública o de interés social.

Esta herramienta se efectúa por vía judicial o por vía administrativa y, necesariamente deberá haber agotado una etapa de enajenación voluntaria, dirigida a lograr un acuerdo entre la administración y el propietario, que eventualmente evite el procedimiento expropiatorio. La expropiación puede ser total o parcial, esto depende si el bien objeto de la misma es requerido en su totalidad o tan solo una parte, además este procedimiento se ejecuta de conformidad con los objetivos y usos del suelo establecidos en los planes de ordenamiento territorial, además, el artículo 60 de la ley 388 de 1997 dispone en el inciso 2 la armonización que este procedimiento debe tener con los planes de ordenamiento territorial, y así las adquisiciones promovidas por las entidades nacionales se encuentren coordinados con los objetivos, programas y proyectos definidos en los planes de desarrollo correspondientes.

Por otra parte, el elemento sobre el cual recae la expropiación es la propiedad como tal, que se conforma por los bienes inmuebles y los derechos reales que los constituyan. También puede recaer sobre bienes muebles, esto solo cuando su justificación esté basada en la utilidad pública o interés social.

Actualmente el régimen de expropiación para efectos de reforma urbana lo componen la Ley 9ª de 1989, que en lo pertinente al presente proceso regula la figura de expropiación por vía judicial, la Ley 388 de 1997, que modificó algunos procedimientos de la expropiación judicial y reguló expresamente la expropiación por vía administrativa, y los artículos 451 a 459 del Código de Procedimiento Civil, que contienen la normas generales del procedimiento para la expropiación por vía judicial y estos pueden ser llevados a cabo por la vía contractual; esas actuaciones están normativamente reguladas por la leyes de contratación estatal y leyes civiles. Otra forma es la negociación directa para la adquisición de tierras agrarias, este se dirige concretamente a la compra o permuta de tierras o mejoras relacionadas con la producción agropecuaria, en ella se realiza una oferta expedida por el órgano administrativo competente para adjudicarlas a los beneficiarios de la reforma agraria.

El proceso de expropiación se rige por los principios de celeridad y economía procesal y de la necesidad de la administración para poner en uso público los bienes objeto de la misma y los lineamientos que este procedimiento debe tener, se encuentran dispuestos en los motivos de utilidad, según lo dispuesto artículo 58 de la Constitución Política, exige que en ambas modalidades, es decir la expropiación judicial y administrativa deben contar con motivos de utilidad pública o de interés social definidos por el legislador y una decisión judicial o administrativa de por medio, según sea el caso, esta última sujeta a la posterior acción contencioso administrativa, incluso respecto del precio y el artículo 58 de la ley 388 de 1997, señala de manera clara los fines que se deben tener en cuenta a la hora de ejecutar este procedimiento, los cuales quedan constituidos de esta manera:

*a) Ejecución de proyectos de construcción de infraestructura social en los sectores de la salud, educación, recreación, centrales de abasto y seguridad ciudadana*

*b) Desarrollo de proyectos de vivienda de interés social, incluyendo los de legalización de títulos en urbanizaciones de hecho o ilegales diferentes a las contempladas en el artículo*

53 de la Ley 9 de 1989, la rehabilitación de inquilinatos y la reubicación de asentamientos humanos ubicados en sectores de alto riesgo

c) *Ejecución de programas y proyectos de renovación urbana y provisión de espacios públicos urbanos.*

d) *Ejecución de proyectos de producción, ampliación, abastecimiento y distribución de servicios públicos domiciliarios.*

e) *Ejecución de programas y proyectos de infraestructura vial y de sistemas de transporte masivo.*

f) *Ejecución de proyectos de ornato, turismo y deportes.*

g) *Funcionamiento de las sedes administrativas de las entidades públicas, con excepción de las empresas industriales y comerciales del Estado y las de las sociedades de economía mixta, siempre y cuando su localización y la consideración de utilidad pública estén claramente determinados en los planes de ordenamiento o en los instrumentos que los desarrollen.*

h) *Preservación del patrimonio cultural y natural de interés nacional, regional local, incluidos el paisajístico, ambiental, histórico y arquitectónico.*

i) *Constitución de zonas de reserva para la expansión futura de las ciudades.*

j) *Constitución de zonas de reserva para la protección del medio ambiente y los recursos hídricos.*

k) *Ejecución de proyectos de urbanización y de construcción prioritarios en los términos previstos en los planes de ordenamiento, de acuerdo con lo dispuesto en la presente Ley.*

l) *Ejecución de proyectos de urbanización, redesarrollo y renovación urbana a través de la modalidad de unidades de actuación, mediante los instrumentos de reajuste de tierras, integración inmobiliaria, cooperación o los demás sistemas previstos en esta Ley.*

m) *El traslado de poblaciones por riesgos físicos inminentes.*

#### **2.4. Desarrollo y construcción prioritaria**

Es un instrumento de gestión contemplado en los artículos 52 a 57 de la Ley 388 de 1997, con el objetivo de imponer la obligación de desarrollar o construir en los plazos fijados en los instrumentos de planeamiento los terrenos vacantes en la ciudad; la ley ya mencionada establece que habrá lugar al proceso de enajenación forzosa en pública subasta, por el incumplimiento de la función social de la propiedad sobre los terrenos localizados en suelo de expansión de propiedad pública o privada dentro de los (3) años siguientes a su declaratoria, sobre los terrenos urbanizables y no urbanizables localizados dentro de los (2) años a su declaratoria, en suelo urbano y los terrenos o inmuebles urbanizados sin construir dentro del año siguiente a su declaratoria.

Este mecanismo busca movilizar los suelos vacantes en la ciudad e inducir a que los propietarios se desarrollen para dar cumplimiento a la función social de la propiedad, además incorpora una importante posibilidad de recuperación de plusvalías, toda vez que al precio base de la subasta se le descontarán los gastos de administración correspondientes en que incurra el municipio o distrito respectivo y la totalidad de la plusvalía generada desde el momento de declaratoria de desarrollo y construcción

prioritario, es decir, que puede ser subastado al precio que tenía en la fecha de la declaratoria.

En el procedimiento corresponde hacer una identificación del número de predios a declarar con base en criterios técnicos y de capacidad institucional acordes con el tipo de municipio e informando correctamente a los propietarios de los plazos que se les ha dado para construir o urbanizar sus predios.

La declaratoria del desarrollo y construcción prioritaria, deba estar incluida de manera directa en el POT y además este debe incorporarse al Programa de Ejecución del Plan de Desarrollo en conexidad con las estrategias y parámetros que ya estén establecidos en el POT, en consecuencia, se podrán determinar cuáles son los inmuebles o terrenos objeto del desarrollo o construcción que se consideren prioritarios; de esta manera se entenderá incluida su utilización en los instrumentos de planeación, y la entidad pública encargada de su aplicación deberá emitir una resolución que describa e individualice los predios en quienes recae la obligación y además debe requiere que se tenga claridad de que la obligación recae sobre el predio y no sobre el propietario.

Los predios ya identificados objeto de expropiación deberán desarrollarse en los usos que la ley le permita, y así siguiendo el procedimiento descrito por la normativa, se procederá a notificar debidamente a los propietarios, de conformidad con lo establecido en el Código Contencioso Administrativo, dejando habilitado el inicio del plazo de cumplimiento.

La Ley 388 de 1997 también establece los procedimientos para las prórrogas y las actuaciones públicas una vez vencido el plazo. La iniciación del proceso de enajenación forzosa procederá cuando las obras de urbanización o construcción, según sea el caso, no se inicien dentro del término señalado, y se referirá únicamente a la parte no urbanizada o construida.

La ley 388/ 97 establece en el artículo 55 que es al alcalde municipal o distrital, a quién le corresponde por medio de una resolución debidamente motivada, ordenar la enajenación forzosa de los inmuebles que no cumplan su función social en los términos aquí previstos. En dicha resolución se señalará el uso o destino que deba darse al inmueble en lo sucesivo, de conformidad con lo establecido en el plan de ordenamiento y normas urbanísticas que lo desarrollen.

## **2.5. Banco de tierras**

Los Bancos de tierras son establecimientos públicos que se pueden constituir como empresas comerciales e industriales del Estado o sociedades de economía mixta locales encargados de adquirir, ya sea por enajenación voluntaria, expropiación o extinción del dominio las propiedades destinadas a cumplir con los objetivos establecidos en la ley 9 de 1989.

Están vinculados a las administraciones distritales o municipales según sea el caso, tienen personería jurídica, patrimonio propio y autonomía administrativa. Son una entidad de ahorro, reserva y administración de predios, los cuales pueden ser requeridos más adelante de acuerdo al desarrollo de las ciudades. La finalidad de este instrumento es la de adquirir o sacar del mercado tierras pre urbanas y así los bienes ejidos pasen a integrar el patrimonio de estos establecimientos públicos, para que los municipios pudiesen disponer de tales bienes, con propósitos de renovación urbana incluidos en los planes de vivienda de interés social, como consecuencia de ordenar el desarrollo del municipio y así evitar la apropiación indebida generada por el crecimiento.

Como función adicional esta puede servir como administradores de los inmuebles fiscales del municipio o distrito en caso que así se disponga, por otra parte, esta herramienta regula las alzas de los precios del suelo mediante la oferta estatal de tierras. Como entidades públicas que adquieren tierras ante su incorporación al desarrollo urbano, sus objetivos deben estar incorporados en el plan de desarrollo para, controlar el crecimiento urbano, como alternativa a los instrumentos tradicionales de zonificación, controlar los precios de la tierra y estabilizar el mercado de tierras, aumentar las tierras disponibles para sectores de bajos ingresos y además determinar los usos de la tierra con criterios distintos al del precio.

Las entidades públicas que hayan adquirido inmuebles a cualquier título, deberán aplicarlos a los fines para los cuales fueron adquiridos; en Bogotá el decreto 305 de 1991, le otorgó al alcalde mayor la facultad para constituir bancos inmobiliarios y el acuerdo 15 de 1998 del concejo de Bogotá, creó Metrovivienda, la cual es una empresa industrial y comercial del distrito orientada a promover la oferta masiva del suelo urbano para facilitar la ejecución de proyectos integrales de vivienda de interés social y desarrollar las funciones propias de los Bancos de tierra, en este orden de ideas, según el artículo 70 de la ley 9 de 1989, los municipios, el distrito especial de Bogotá, la intendencia de San Andrés y Providencia y las áreas metropolitanas podrán crear establecimientos públicos locales denominados Bancos de tierras, encargados de adquirir por enajenación voluntaria, expropiación o extinción del dominio, los inmuebles necesarios para cumplir con los fines previstos en los literales del artículo 10 de la ley. El valor inicial de los inmuebles lo determinará el Instituto Geográfico Agustín Codazzi o la entidad que cumpla sus funciones, de acuerdo con las disposiciones contenidas en el Capítulo III de la presente Ley.

Este instrumento se detalla en la Ley 9 de 1989 y se complementa en el artículo 118 de la Ley 388 de 1997, su introducción desde la presente ley está orientada a servir de soporte para la ejecución de la política de vivienda del interés social como mecanismo regulador del precio del suelo urbanizable.

## **2.6. Derecho de Preferencia**

El derecho de preferencia es una herramienta que facilita el desarrollo de proyectos de vivienda de interés prioritario. Este mecanismo consiste en la inscripción de una medida que implica que en el momento en que el propietario decida enajenar el predio, este deberá ofrecerlo al banco de tierras, esta herramienta es utilizada en el marco de la adquisición de inmuebles y predios para el desarrollo de operaciones urbanísticas.

Específicamente se puede hacer uso de este instrumento a favor de los bancos de tierras para la enajenación de inmuebles que según los planes de desarrollo se encuentren ubicados en las zonas destinadas a los motivos de utilidad pública, si no existe un banco de tierras, el derecho de preferencia lo ejercerá la entidad territorial por conducto de la Alcaldía. Por otra parte, la determinación del derecho de preferencia podrá hacerse sobre inmuebles que hagan parte de un Plan Parcial que se encuentre adoptado formalmente, o sobre inmuebles que se encuentren en polígonos de planes parciales aun sin formular y adoptar.

Esta herramienta permite dar inicio a procesos de gestión de suelo, delimitación del interés público y la asociación con propietarios privados para obras de infraestructura pública, de manera paralela a la estructuración y elaboración de estudios y diseños de detalle de estos.

Su implementación se realiza a través de una resolución que esté motivada y cuente con el visto bueno por parte de sus juntas directivas, ya que estas deben determinar las herramientas para el desarrollo urbano y territorial de los inmuebles respecto de los cuales

se ejercerá el derecho de preferencia, es decir, esta facultad recae sobre los representantes legales de los Bancos de tierras, ya que ellos determinan las propiedades objetivo de este instrumento, y según el artículo 76 de la ley 9/ 89 establece que los Bancos de Tierras dispondrán de un plazo de tres (3) meses contados desde la fecha de recepción de la oferta para ejercer su derecho de preferencia, y un plazo adicional de seis (6) meses para perfeccionar la transacción. Mientras no exista un Banco de Tierras, el derecho de preferencia lo ejercerá la entidad territorial, por conducto del Alcalde o Intendente de San Andrés y Providencia.

Desde la ley 9 de 1989 en el artículo 73, se determinó que los bancos de tierras tienen el derecho de preferencia en la enajenación de los inmuebles que según los planes de desarrollo estén destinados a varios fines, entre ellos el objetivo de ejecutar programas de vivienda de interés social. La anterior ley de conformidad con los artículos 74 a 76, fija algunos procedimientos relacionados con la necesidad de explicar cada uno de los predios seleccionados para con este instrumento, inscribir en los folios de matrícula inmobiliaria esta afectación, tanto los precios de la transacción, los tiempos para analizar la adquisición una vez se ofrezca el predio y los tiempos de perfeccionamiento.

Por otra parte, para que el derecho de preferencia se constituya a favor de bancos de tierras o inmobiliarios, se requiere de planes parciales, o anuncios de proyecto u obra de interés público, adoptados mediante decreto del alcalde municipal o distrital.

La ley 388 de 1997 añade a lo anterior, cuando dispone en su artículo 119 que en los proyectos de renovación urbana, los propietarios de los predios determinados de la operación urbana, tendrán el derecho de preferencia para la adquisición de inmuebles de la misma naturaleza, como resultado del proyecto urbano en proporción al valor de su aporte inicial a esta operación.

## **2.7. Acuerdos para la conservación (AC)**

Un acuerdo de conservación es un pacto voluntario entre dos o más actores que permite establecer y concertar estrategias para la conservación de la biodiversidad en determinado punto de la ciudad, para concretar acciones que preserven, restauren y permitan hacer un uso sostenible de los recursos naturales, por lo tanto, su objetivo principal es la conservación de la biodiversidad y sus servicios ecosistémicos. Un acuerdo de conservación puede ser firmado por la comunidad, entidades públicas, empresas, organizaciones no gubernamentales y otras instituciones.

Su ámbito de aplicación son predios o áreas localizadas parcial o totalmente en la EEP, que cuenten o no con un PMA.

Los términos de los acuerdos de conservación son diseñados directamente con los participantes y todo es voluntario. Las partes, primero, identifican las presiones o conflictividades de uso en determinado espacio, para luego, definir las acciones que las partes deben llevar a cabo. Los acuerdos establecen las acciones y los beneficios, así como la forma en que todos serán monitoreados y las consecuencias para todas las partes involucradas si no cumplen con los términos.

La Administración Distrital a través de la Secretaría Distrital de Ambiente, en coordinación con otras entidades o instituciones competentes, reglamentará los esquemas de acuerdos para la conservación.

## **2.8. Curaduría Pública Social**

Es un mecanismo de gestión para la intervención del hábitat popular que busca mejorar las condiciones de habitabilidad de las viviendas de interés social ubicadas en asentamientos legalizados que en el marco de esta revisión se localicen en tratamiento de mejoramiento integral o de consolidación urbanística.

El mejoramiento de estas condiciones se hará de manera progresiva en el marco de un proyecto constructivo que contendrá sus etapas de desarrollo, describiendo los tipos de intervención y obras de cada etapa, garantizando condiciones de habitabilidad y calidad de la solución habitacional durante su desarrollo. Podrá incorporar los actos de reconocimiento, el otorgamiento de licencias de construcción y la subdivisión predial o sometimiento al régimen de propiedad horizontal, en procura del mejoramiento o la generación de una o varias soluciones habitacionales en el mismo predio a favor de un hogar diferente.

En el ejercicio de las funciones de la curaduría pública social le corresponde a la Caja de Vivienda Popular el reconocimiento, la expedición y aprobación de licencias urbanísticas, licencias de edificaciones de las viviendas de interés social y usos complementarios que se ubiquen en asentamientos que hayan sido objeto de legalización urbanística.

La Caja de la Vivienda Popular ejercerá la función de apoyar técnicamente a los interesados en adelantar el reconocimiento de las viviendas de interés social y usos complementarios que se ubiquen en asentamientos que hayan sido objeto de legalización urbanística, asistencia de que trata el artículo 123 del Decreto Ley 2106 de 2019, modificatorio del artículo 9 de la Ley 1848 de 2017, en especial, lo relacionado con el levantamiento arquitectónico de la construcción y el peritaje técnico.

También prestará apoyo técnico para los trámites de expedición de licencias de construcción en sus respectivas modalidades, y la aprobación de otras actuaciones, respecto de los predios en los que se ejecuten planes, programas, proyectos o políticas de mejoramiento de condiciones de habitabilidad de las viviendas de interés social a cargo de las entidades públicas o liderados por éstas. Para lo anterior, la Curaduría Pública Social podrá a partir del levantamiento arquitectónico que ella tramite, adaptar las condiciones reales del predio a los lineamientos de las normas del tratamiento urbanístico de Mejoramiento Integral.

Podrán emplear metodologías de análisis y diseño alternas para el reconocimiento de las viviendas existentes y/o licenciamiento de construcción en sus respectivas modalidades, en cuanto a seguridad, durabilidad y resistencia, especialmente sísmica, autorizadas por la "Comisión Asesora Permanente para el Régimen de Construcciones Sismo Resistentes" o por quien fije la ley.

## **2.9. Pactos de borde**

Son un instrumento de gestión colaborativa entre instituciones y comunidades para establecer formas de ocupación sostenibles en áreas de borde urbano rural. Los objetivos de los pactos de borde son:

1. Establecer mecanismos concertados de gestión ambiental, social y urbana en áreas de bordes previamente definidos, con el fin de prevenir procesos de ocupación indebida del suelo rural, de expansión o de protección.
2. Definir conjuntamente entre instituciones, propietarios y moradores, programas para preservación del patrimonio ambiental y cultural, y su integración equilibrada con los asentamientos humanos preexistentes.

3. Identificar programas y proyectos de ambiente, infraestructura, espacio público, equipamientos, hábitat, cultura, convivencia y desarrollo productivo en una agenda integral de gestión social, ambiental y urbana que garantice practicas sostenibles y responsables de ocupación del suelo.

Los pactos de borde se desarrollarán mediante un proceso técnico y participativo con las siguientes características:

1. Delimitación de las áreas de borde en las cuales se priorizarán las acciones y actuaciones por parte de la Secretaría de Planeación Distrital a partir de un estudio de caracterización y delimitación elaborado por las Secretarías de Hábitat y de Ambiente.
2. El estudio de caracterización y delimitación deberá contener un diagnóstico del área delimitada con las condiciones socioeconómicas, ambientales y urbanísticas del área, los antecedentes urbanísticos de los asentamientos existentes y un análisis de organizaciones sociales y de riesgos por dinámicas de expansión u ocupación indebida, señalando las áreas vulnerables o susceptibles de estas dinámicas.
3. Se elaborará un plan de acción intersectorial donde se establezcan las acciones institucionales y comunitarias a desarrollar en un marco de un modelo de asentamiento sostenible y de corresponsabilidad para la preservación y/o restauración de las condiciones ambientales, urbanísticas y socioeconómicas del área.
4. El pacto de borde será aprobado a partir de la presentación y adopción por el comité intersectorial respectivo y una actividad con las organizaciones sociales localizadas en el territorio.

### 3. FINANCIACIÓN DEL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

#### 3.1. Principales resultados del diagnóstico

En la fase de diagnóstico se identificó que el costo del Plan de Ordenamiento Territorial – POT, decretos distritales 619 del 2000 y 469 del 2003 compilados en el 190 del 2004, contemplaba los proyectos prioritarios que estaban contenidos en su programa de ejecución y que orientaban el desarrollo de corto, mediano y largo plazo de la ciudad.

Al revisar los mencionados decretos distritales y sus documentos técnicos de soporte, se encontró que estos POT’S no son comparables en lo que refiere al programa de ejecución y su costo, en la medida que el POT del 2000 definió proyectos y programas para tres periodos de ejecución (corto, mediano y largo plazo) y determinó que el costo total era de **\$41,16 billones de pesos**<sup>3</sup>, mientras que en la modificación del POT del año 2003 se estableció únicamente el costo de los proyectos de corto plazo, algunos de mediano y dejó por fuera los proyectos de largo plazo dejando sin certeza el costo total del programa de ejecución.

**Tabla 1. Costo Total del Plan de Ordenamiento Territorial, precios corrientes del 2020 - Billones de pesos**

Decreto Distrital 619 del 2000		COSTO TOTAL
CORTO	2000-2004	\$ 41,16

<sup>3</sup> Cifras a precios corrientes del 2020

MEDIANO	2004-2007	
LARGO	2007-2010	

Decreto Distrital 469 del 2003		COSTO TOTAL
CORTO	2004-2007	\$ 18,62
MEDIANO	2007-2010	\$ 5,03
LARGO	2010-2013	Indeterminado
<b>TOTAL</b>		<b>\$ 23,65</b>

Fuente: Secretaría Distrital de Planeación, con información de los documentos técnicos de soporte de los Decretos Distritales 619 del 2000 y 469 del 2003

Respecto a la estrategia de financiación contenida en los referidos decretos distritales se identificó que en ambos casos fue planteada como el resultado de la combinación de recursos provenientes de tres fuentes de financiamiento: ingresos distritales, instrumentos de financiación asociados a acciones o actuaciones urbanísticas y otras fuentes, dentro de las que se encuentran las ventas de acciones, créditos nuevos, modificaciones tarifarias y concesiones.

Por su parte, el POT del 2000 estableció que las dos terceras partes de su financiación provendrían de la fuente denominada ingresos distritales y que una tercera parte se generaría a través de los instrumentos de financiación asociados a acciones o actuaciones urbanísticas. En cambio, el POT del 2003 no definió la participación de cada fuente pero sí reconoció que se requerían instrumentos adicionales para cubrir el costo de los proyectos dado que los ingresos distritales se encontraban para ese momento destinados en un 90% a inversiones obligatorias y que del total del presupuesto de inversión directa distrital solo se destinaría en promedio el 31% anual para proyectos del POT.

Sin embargo, al contrastar la inversión directa efectivamente destinada a proyectos POT con el total del presupuesto de inversión directa de Bogotá, para el periodo 2004 – 2020, se observó que ésta fue en promedio del 13% anual y no del 31% como inicialmente se había previsto, es decir, que con ingresos distritales se financió únicamente el 57% del costo total del POT del 2000 y no el 75%<sup>4</sup> que se esperaba.

**Tabla 2. Inversión directa destinada al financiamiento del Plan de Ordenamiento Territorial Periodo 2004 a 2020 - Billones de pesos**

PERIODO	INVERSIÓN DIRECTA BOGOTÁ	INVERSIÓN DIRECTA DESTINADA AL POT	
2004 - 2008	\$ 37,66	\$ 6,25	17%

<sup>4</sup> El 75% equivale en términos monetarios a \$30,87 billones de pesos

2008 - 2012	\$ 39,01	\$ 5,46	14%
2012 - 2016	\$ 46,66	\$ 4,24	9%
2016 - 2020	\$ 56,48	\$ 7,54	13%
<b>TOTAL INVERSIÓN DIRECTA</b>	<b>\$ 179,81</b>	<b>\$ 23,48</b>	<b>13%</b>

Fuente: Secretaría Distrital de Planeación

Al comparar el costo del POT del 2000 con los recursos provenientes de las tres fuentes de financiamiento se encontró que los dineros fueron insuficientes y que con las fuentes previstas se cubrió únicamente el 64% del costo total proyectado, es decir, 26 billones de pesos<sup>5</sup>. En la siguiente tabla se observa que la principal fuente de financiación es el ingreso distrital que aportó el 90%<sup>6</sup> de los recursos y que la segunda fuente corresponde a los instrumentos de financiamiento asociados a acciones o actuaciones urbanísticas con un aporte del 10%<sup>7</sup>.

**Tabla 3. Recursos destinados al financiamiento del Plan de Ordenamiento Territorial Periodo 2000 a 2020 - Billones de pesos**

FUENTE DE FINANCIACIÓN	DISTRIBUCIÓN		COSTO POT 2000	FINANCIACIÓN EFECTIVA POR FUENTE
Ingresos distritales	90%	\$ 23,48	\$ 41,16	57%
Instrumentos de financiación asociados a acciones o actuaciones urbanísticas	10%	\$ 2,66		6%
Otras	n/a	Indefinido		n/a
<b>TOTAL RECURSOS 2000-2020</b>		<b>\$ 26,14</b>	<b>\$ 41,16</b>	<b>64%</b>

Fuente: Secretaría Distrital de Planeación, con información propia y del Instituto de Desarrollo Urbano -IDU, del Instituto de Recreación y Deporte -IDRD y de la Secretaría Distrital de Hacienda - SDH

En cuanto al recaudo de los instrumentos financiación asociados a acciones o actuaciones urbanísticas se encontró que para el periodo 2000-2020, estos no alcanzaron la meta de recaudo esperada de \$10,29 billones de pesos y solo generaron \$2,66 billones de pesos, es decir, que con esta fuente se financió únicamente el 6% del costo total del POT del 2000 y no el 25%<sup>8</sup> que se esperaba.

<sup>5</sup> Valores constantes a diciembre del 2020

<sup>6</sup> Supero la participación prevista del 75%

<sup>7</sup> Está por debajo de la participación prevista del 25%

<sup>8</sup> El 25% equivale en términos monetarios a \$10,29 billones de pesos

**Tabla 4. Recaudo Instrumentos de financiamiento asociados a acciones o actuaciones urbanísticas, período 2000-2020 Billones de pesos**

INSTRUMENTO DE FINANCIACIÓN	APLICADO	INGRESO	
		2000-2020	
Participación en plusvalía	SI	\$ 0,30	11%
Contribución en valorización	SI	\$ 2,14	80%
Pagarés de reforma urbana	NO	.-	
Bonos de reforma urbana	NO	.-	
Beneficios derivados de proyectos de gestión asociada	NO	.-	
Derechos de construcción y desarrollo	NO	.-	
Derechos adicionales de construcción y desarrollo	NO	.-	
Fondos compensatorios de cesiones y parqueaderos	SI	\$ 0,20	7%
Sustitución de zonas de uso público	NO	.-	
Aprovechamiento económico o cobro del espacio público	SI	\$ 0,02	1%
Reparto de cargas y beneficios	SI	Ind	Ind
<b>TOTAL RECAUDO INSTRUMENTOS FINANCIACIÓN</b>		<b>\$ 2,66</b>	<b>100%</b>

Fuente: Secretaría Distrital de Planeación, con información IDU, SHD e IDRD

### **3.2. Propuesta de financiación para la modificación del POT**

Teniendo en cuenta los principales hallazgos de la fase de diagnóstico, que el POT es el mecanismo de planeamiento que Bogotá tiene para a través de la norma encauzar el desarrollo físico de la ciudad cada tres períodos de gobierno (12 años) y que es menester de esta Administración Distrital revisar y modificar el POT 190 de 2004 en lo que respecta a su contenido general y específico<sup>9</sup>, se encuentra necesario establecer una estrategia de financiación que defina tanto las fuentes de financiación y su distribución para la vigencia del POT, así como los mecanismos para priorizar, destinar y administrar los recursos de financiación.

<sup>9</sup> Objetivos, políticas, estrategias, metas, programas, proyectos, actuaciones y normas urbanísticas.

### **3.2.1. Fuentes de financiación y su distribución**

Para construir la estrategia de financiación se realizó un balance de las diversas opciones que hay disponible para financiar la provisión de las infraestructuras, los bienes públicos, los programas y los proyectos sociales con enfoque territorial de los que es responsable la Administración Distrital y que están contenidos en los componentes urbano y rural propuestos en la modificación POT.

En esa revisión se identificó que existen dos grandes fuentes: una tradicional conocida como ingresos distritales que corresponde únicamente a recursos dinerarios y otra en constante cambio que se denomina instrumentos de financiación asociados al ordenamiento territorial y que se compone de recursos dinerarios y en especie.

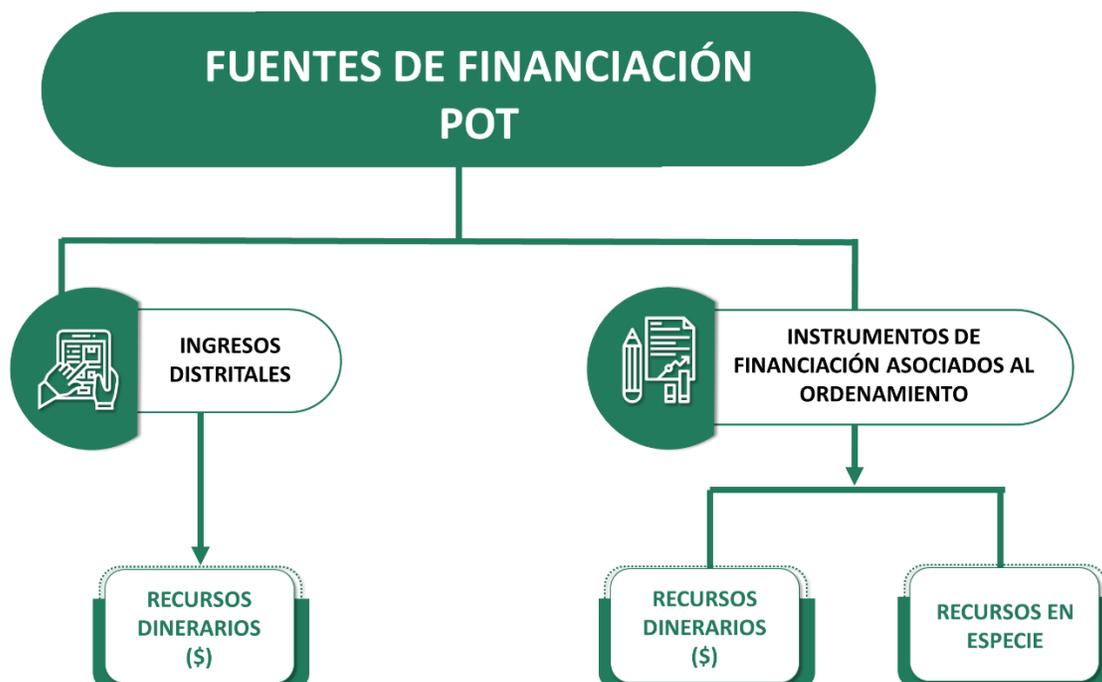
Dentro de los ingresos distritales se encuentran los ingresos corrientes, las transferencias y los recursos de capital y en la fuente instrumentos de financiación asociados al ordenamiento territorial se encuentran aquellos mecanismos que están relacionados directamente con las decisiones administrativas y a las actuaciones urbanísticas que les son propias a la Administración Distrital y que se relacionan con el ordenamiento del territorio y la intervención en los usos del suelo<sup>10</sup>.

En este sentido para la presente modificación se establece que los soportes territoriales, los programas, los proyectos, las actuaciones, las actividades y las metas de los componentes urbano y rural que están contenidos en POT se financiarán con la combinación de recursos, dinerarios o en especie, provenientes de dos fuentes: ingresos distritales e instrumentos de financiación asociados al desarrollo territorial. Donde la primera, financiará el 80% del costo total del POT y por tanto seguirá constituyendo la principal fuente de financiamiento, mientras que la segunda, será una fuente complementaria que financiará el 20%.

---

<sup>10</sup> Para el caso de este documento se incluyen en este grupo dos ingresos corrientes de naturaleza no tributaria, Participación en Plusvalías y Contribución por uso del espacio público por tener vínculo directo con el ordenamiento territorial.

**Esquema 1. Fuentes de financiación identificadas para el Plan de Ordenamiento Territorial**



**Tabla 0. Distribución de los recursos para la financiación del Plan de Ordenamiento Territorial por fuente de financiación. Periodo 2022-2033 - Billones de pesos**

FUENTE	DISTRIBUCIÓN DE RECURSOS
Ingresos Distritales	80%
Instrumentos de financiación asociados al ordenamiento territorial	20%
<b>TOTAL</b>	<b>100%</b>

Fuente: Secretaría Distrital de Planeación

Para definir la participación de los Ingresos Distritales en el financiamiento del POT y establecer un porcentaje mínimo del presupuesto anual distrital que se deberá destinar para este se trabajó con la información de ingresos, rentas, gastos e inversiones distritales de la Secretaría Distrital de Hacienda – SHD disponible en la ruta digital <https://www.shd.gov.co/shd/presupuesto-y-ejecucion>.

**Tabla 6. Ingresos y rentas distritales, 2013 - 2021. Consolida Plan Financiero de la Administración Central y Establecimientos Públicos. - Billones de pesos**

AÑO	INGRESOS y RENTAS DISTRITALES			
	Corrientes	Transferencias	Recursos de capital	TOTAL

2013	\$ 8,7	\$ 3,5	\$ 2,9	\$ 15,1
2014	\$ 9,4	\$ 3,8	\$ 3,7	\$ 16,8
2015	\$ 10,0	\$ 4,3	\$ 4,2	\$ 18,5
2016	\$ 10,4	\$ 4,7	\$ 3,5	\$ 18,5
2017	\$ 11,1	\$ 5,5	\$ 4,7	\$ 21,3
2018	\$ 11,9	\$ 6,0	\$ 6,1	\$ 24,0
2019	\$ 13,6	\$ 5,6	\$ 7,2	\$ 26,4
2020	\$ 11,4	\$ 4,4	\$ 6,1	\$ 21,9
2021	\$ 10,8	\$ 4,9	\$ 8,3	\$ 24,0
<b>PROMEDIO</b>	<b>\$ 10,8</b>	<b>\$ 4,8</b>	<b>\$ 5,2</b>	<b>\$ 20,7</b>

Fuente: Secretaría Distrital de Planeación, con información de la SDH

**Tabla 7. Ingresos, rentas, gastos e inversiones distritales, 2020 y 2021. Consolida Plan Financiero de la Administración Central y Establecimientos Públicos. Billones de pesos**

<b>INGRESOS y RENTAS DISTRITALES</b>	<b>2020</b>		<b>2021*</b>	
Corrientes	\$ 11,4	52%	\$ 10,8	45%
Transferencias	\$ 4,4	20%	\$ 4,9	20%
Recursos de capital	\$ 6,1	28%	\$ 8,3	35%
<b>TOTAL</b>	<b>\$ 21,9</b>	<b>100%</b>	<b>\$ 24,0</b>	<b>100%</b>

<b>GASTOS e INVERSIONES DISTRITALES</b>	<b>2020</b>		<b>2021*</b>	
Funcionamiento	\$ 3,5	16%	\$ 3,3	14%
Servicios a la deuda	\$ 0,3	1%	\$ 0,5	2%
Inversión	\$ 18,1	83%	\$ 20,1	84%
<b>TOTAL</b>	<b>\$ 21,9</b>	<b>100%</b>	<b>\$ 23,9</b>	<b>100%</b>

Fuente: Secretaría Distrital de Planeación, con información de la SDH

Con base en la información presentada se estableció que se destinará el 10% del presupuesto anual distrital para las inversiones del POT. Es decir, en promedio **\$2,1**

**billones de pesos anuales** para un total de \$24,9 billones de pesos durante la vigencia<sup>11</sup> del POT.

Para determinar la participación de los instrumentos de financiación asociados al ordenamiento territorial en la estrategia de financiación del POT, primero se identificaron los instrumentos que van a formar parte de esta fuente, se ordenaron por prioridad y posteriormente se proyectó el recaudo en dinero o en especie para la vigencia del POT.

Como se muestra en la siguiente tabla, la fuente de financiamiento complementaria estará conformada al menos por nueve (9) instrumentos asociados al ordenamiento territorial, donde los recursos dinerarios proyectados para el periodo 2022-2033 corresponden a **1,19 billones de pesos** en el escenario conservador<sup>12</sup>, provenientes principalmente de los pagos derivados de las obligaciones urbanísticas por edificabilidad.

**Tabla 8. Instrumentos de financiación asociados al ordenamiento territorial para el POT. Periodo 2022-2035 - Billones de pesos**

INSTRUMENTOS		RECURSOS DINERARIOS		RECURSOS EN ESPECIE
		ESCENARIO CONSERVADOR	ESCENARIO OPTIMISTA	
1	Pagos derivados de las obligaciones urbanísticas por edificabilidad	\$ 1,39	\$ 2,03	400 Ha de espacio público
2	Transferencia de derechos de Construcción y Desarrollo	Por definir	Por definir	N/A
3	Retribución por aprovechamiento y explotación económica de la infraestructura pública	Por definir	Por definir	N/A
4	Titularización de ingresos tributarios futuros	N/A	N/A	N/A
5	Contribución por valorización	Por definir	Por definir	N/A
6	Obligación de vivienda social	N/A	N/A	90.000 VIP 178.000 VIS
7	Derechos de uso	N/A	N/A	N/A
8	Participación en Plusvalía	\$ 0,016	\$ 0,021	N/A
9	Derecho real de superficie	N/A	N/A	N/A

<sup>11</sup> Se entiende por vigencia del POT 12 años contados a partir de su adopción. Se asume que el periodo será 2022-2033.

<sup>12</sup> El escenario conservador contempla un licenciamiento anual de 3.500.000 de m2 distribuidos así: 32% en el tratamiento de renovación urbana, 61% en el tratamiento de consolidación y 6% en el tratamiento de desarrollo.

10	Otros	N/A	N/A	N/A
<b>TOTAL INSTRUMENTOS</b>		<b>\$ 1,41</b>	<b>\$ 2,05</b>	<b>.-</b>

Fuente: Secretaría Distrital de Planeación.

**Nota:** Para la participación en plusvalía se utilizó el promedio 2004-2019: \$15.000 millones de pesos por año (escenario conservador), y el promedio de los últimos 3 años (2017-2019): \$21.000 millones de pesos por año (escenario optimista), estos valores anuales se multiplicaron por los 14 años del POT.

Para los pagos derivados de las obligaciones urbanísticas por edificabilidad, se realizó el siguiente ejercicio para 573.789 lotes, distribuidos 34% en tratamiento de renovación urbana, 65% en tratamiento de consolidación y 1% en tratamiento de desarrollo, así:

- Se realizaron modelaciones financieras por tratamiento para determinar la capacidad portante del suelo.

**Tabla 9. Supuestos utilizados por tratamiento**

PARAMETROS	FORMULA	TRATAMIENTO			
		RENOVACIÓN URBANA Revitalización	RENOVACIÓN URBANA Redesarrollo	CONSOLIDACIÓN	DESARROLLO
<b>Pagos derivados de las obligaciones urbanísticas por edificabilidad</b>					
Cesión de suelo para espacio público y andenes (CS)	$CS = AT * Fs$	$Fs = 36\%$	$Fs = 49\%$	$Fs = 27\%$	$CS = 0,22 * AC$
Aporte en dinero (AD)	$AD = (AT * Fd) * Vref$	$Fd = 15\%$	$Fd = 30\%$	$Fd = N/A$	
Cesión de suelo para equipamientos (ACEq)	$ACEq = ICa * 0,015$	$ICa = ICmx - ICb$	$ICa = ICmx - ICb$	$ICa = ICmx - ICb$	$ACEq = 0,033 * AC viv$
Aporte en dinero para servicios públicos domiciliarios (OPS)	$OPS = (CS * Vref) * 0,064$	Vref = El asignado por la UAEDC para cada lote	Vref = El asignado por la UAEDC para cada lote	Vref = El asignado por la UAEDC para cada lote	Vref = El asignado por la UAEDC para cada lote
<b>Obligación de vivienda social</b>					
Vivienda de Interes Prioritario (VIP)	N/A	10% del área total construida cuando se supere el ICb	10% del área total construida cuando se supere el ICb	10% del área total construida cuando se supere el ICb	20% AU con IC=1,1
Vivienda de Interes Social (VIS)	N/A	20% del área total construida cuando se supere el ICb	20% del área total construida cuando se supere el ICb	20% del área total construida cuando se supere el ICb	20% AU con IC=1,75
<b>Índice de construcción básico (ICb)</b>		1,3	1,3	1,1	0,2
<b>Índice de construcción máximo (ICm)</b>		5	7	3	2

- En todas las modelaciones se asumió que el peso del suelo es igual o inferior al 20% y se garantizó una utilidad mínima del 15%.
- Estos metros se distribuyeron por tratamiento así: el 32% en el tratamiento de renovación urbana, 61% en el tratamiento de consolidación y 6% en el tratamiento de desarrollo.
- Para el escenario conservador, se asumió un licenciamiento anual de 3´500.000 de metros cuadrados que corresponde al promedio de licenciamiento de los últimos tres años de la ciudad, los recursos dinerarios proyectados para este escenario son de 1,39 billones de pesos, que incluyen cargas en dinero y las cargas reservadas a los servicios públicos domiciliarios.
- Para el escenario optimista, se asumió un licenciamiento anual de 4´500.000 de metros cuadrados que corresponde al promedio de licenciamiento de los últimos diez años de la ciudad, los recursos dinerarios proyectados para este escenario son de 2,03 billones de pesos, que incluyen cargas en dinero y las cargas reservadas a los servicios públicos domiciliarios.

En cuanto a los recursos en especie esperados para el periodo 2022-2035, son 400 hectáreas de espacio público, 90.000 unidades de vivienda de interés prioritario - VIP y 178.000 unidades de vivienda de interés social – VIS provenientes principalmente de los pagos derivados de las obligaciones urbanísticas por edificabilidad y de la obligación de vivienda social.

Cabe destacar que los recursos entregados en especie provenientes de los instrumentos asociados al ordenamiento territorial podrán contener costos asociados a estudios, diseños,

suelo, adecuación y construcción, entre otros, y que estos se entregarán, recibirán, administrarán y gestionarán según la reglamentación específica que se expida para tal fin la Administración Distrital<sup>13</sup>.

### **3.2.2. Mecanismos para priorizar, destinar y administrar los recursos de financiación del POT**

Para la fuente de financiación denominada Ingresos Distritales se plantea crear e implementar mecanismos a través de los cuales administrará y gestionará los recursos del presupuesto distrital que anualmente se apropiarán para el POT, los cuales podrán ser la cuenta única distrital, vehículos fiduciarios, fondos o cualquier otro que se considere viable. Estos mecanismos tienen como fin promover y facilitar la ejecución del POT y la articulación de los Planes Distritales de Desarrollo – PDD con este.

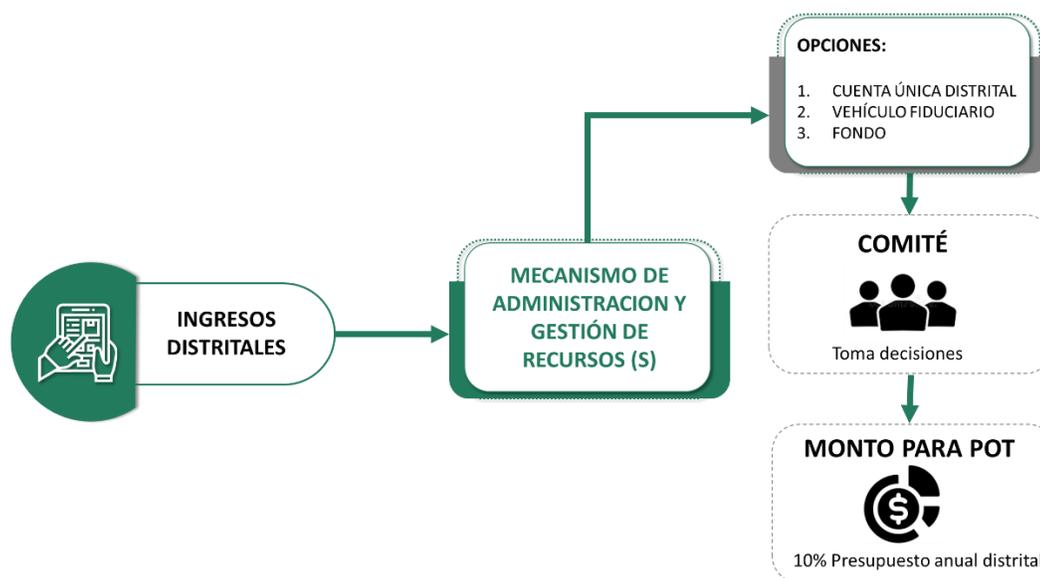
Adicionalmente, se creará un comité para planear la distribución de los recursos que se apropiarán anualmente y que se destinarán para la financiación del POT. Este órgano estará al menos conformado por las Secretarías Distritales de Hacienda y Planeación y tendrá la responsabilidad de coordinar y establecer los métodos para priorizar la distribución de los recursos, así como de garantizar que los contenidos del Plan Plurianual de Inversiones, el Plan Operativo Anual de Inversiones y los Planes de Acción sean armónicos con las orientaciones y disposiciones del POT.

Finalmente, como parte de las acciones encaminadas a vincular la visión estratégica de corto, mediano y largo plazo del POT, con el plan de inversiones de los PDD y los planes de acción de cada entidad distrital se creará la obligación de incluir en el contenido programático del presupuesto distrital los soportes territoriales, los programas, los proyectos, las actuaciones, las actividades y las metas del POT de acuerdo con la destinación y priorización establecida en el mismo.

---

<sup>13</sup> Las entidades que deberán expedir la reglamentación específica son el Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público – DADEP, el IDU, el IDR, la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá – EAAB, la Empresa Metro, la Secretaría Distrital de Ambiente y la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano – ERU.

## Esquema 2. Componentes de la fuente de financiamiento Ingresos Distritales



Para la fuente de financiación denominada instrumentos de financiación asociados al ordenamiento territorial se deja abierta la posibilidad de que la Administración Distrital defina y reglamente a futuro otros instrumentos de financiación complementarios a los referidos en la presente modificación y se establece desde el POT la destinación de los recursos dinerarios y en especie provenientes de esta fuente.

**Tabla 10. Destinación de los recursos provenientes de los Instrumentos de Financiación Asociados al Ordenamiento Territorial**

INSTRUMENTOS DE FINANCIACIÓN		DESTINACIÓN POR ESTRUCTURA (priorizada)
1	Pagos derivados de las obligaciones urbanísticas por edificabilidad	.- Funcional y del Cuidado - Socioeconómica y Cultural
2	Transferencia de derechos de Construcción y Desarrollo	.- Ecológica Principal - Estructurante de Patrimonio
3	Retribución por aprovechamiento económico de la infraestructura pública	.- Ecológica Principal - Funcional y del Cuidado
4	Titularización de ingresos tributarios futuros	N/A
5	Contribución por valorización	.- Funcional y del Cuidado
6	Obligación de vivienda social	.- Socioeconómica y Cultural
7	Derechos de uso	.- Funcional y del Cuidado

INSTRUMENTOS DE FINANCIACIÓN		DESTINACIÓN POR ESTRUCTURA (priorizada)
8	Participación en Plusvalía	- Funcional y del Cuidado - Socioeconómica y Cultural
9	Derecho real de superficie	N/A
10	Otros	N/A

Adicionalmente, se genera la obligación de crear e implementar mecanismos para la gestión, administración y gerencia de los recursos dinerarios provenientes de los instrumentos de financiación asociados al desarrollo territorial. Estos mecanismos podrán ser vehículos fiduciarios, fondos o cualquier otro que se considere viable.

**Esquema 3. Componentes de la fuente de financiamiento Instrumentos Asociados al Ordenamiento Territorial**



## 4. INSTRUMENTOS DE FINANCIACIÓN ASOCIADOS AL ORDENAMIENTO TERRITORIAL

### 4.1. Pagos o Compensaciones Urbanísticas por Edificabilidad

#### TRATAMIENTO DE RENOVACIÓN

Las obligaciones urbanísticas se generan en aquellos predios en los cuales se supera la edificabilidad básica definida para este tratamiento en  $IC=1,3$ .

La fórmula para el cálculo de obligaciones e incentivos urbanísticos es la siguiente:

**Obligación en cesión de suelo para espacio público (CS):**  $CS = AT * Fs$

**Aporte en Dinero (AD):**  $AD = (AT * Fd) * Vref$

**Aporte para redes de servicios públicos locales (OSP):**  $OSP = CS * Vref * 0,064$

Donde:

**AT** = Área del predio en m<sup>2</sup>

**CS** = Área a ceder en m<sup>2</sup>

**F<sub>s</sub>** = Factor para obligación en suelo según la tabla en (%)

**AD** = Aporte en dinero en pesos (COP)

**AC**= Aporte en Construcción

**F<sub>d</sub>** = Factor para aporte en dinero según la tabla en (%)

**V<sub>ref</sub>** = Valor de referencia

**IC<sub>e</sub>**= Índice Efectivo de construcción

**IC base**= Índice de Construcción Base. IC<sub>base</sub> =1,3

**OSP**= Obligación para redes de servicios público locales

Los factores que deben tenerse en cuenta para el cálculo de las obligaciones se calculan sobre el IC efectivo que resulte de la aplicación de las condiciones normativas y volumétricas para este tratamiento, corresponderán a los rangos definidos en la siguiente tabla.

<b>OBLIGACIÓN Y APOORTE POR EDIFICABILIDAD</b>		
<b>IC Efectivo</b> (I <sub>ce</sub> )	<b>Factor para suelo</b> (F <sub>s</sub> )	<b>Factor para dinero</b> (F <sub>d</sub> )
<b>IC<sub>e</sub> = IC Base</b>	N/A	N/A
<b>IC<sub>e</sub> ≤ 3</b>	27%	N/A
<b>3 &lt; IC<sub>e</sub> ≤ 4</b>	28%	10%
<b>4 &lt; IC ≤ 5</b>	36%	15%
<b>5 &lt; IC ≤ 6</b>	45%	20%
<b>IC &gt; 6</b>	49 %	30%

Para se permitirá concretar una edificabilidad resultante superior a un IC mayor a 5 en proyectos desarrollados en la modalidad de redesarrollo.

Los proyectos que implementen medidas en desarrollo de la política de ecourbanismo y construcción sostenible definidos en este POT o su reglamentación, tendrán un descuento

progresivo de las obligaciones urbanísticas en aporte en dinero de acuerdo con los parámetros que establezcan la Secretaría Distrital de Planeación y la Secretaría Distrital de Ambiente. En todo caso, este descuento no podrá ser superior al 40% de las obligaciones urbanísticas derivadas del proyecto.

Adicionalmente, habrá incentivos para apoyar la reactivación económica Post – Covid 19. Para aquellos proyectos localizadas en las áreas de grandes servicios metropolitanos y áreas de actividad estructurante que se licencien en debida forma antes del 31 de diciembre de 2023 e inicien construcción antes del 31 de diciembre de 2024, se liquidarán las obligaciones de aportes por edificabilidad en dinero utilizando la siguiente formula:

- i) Para proyectos localizados en área de actividad de grandes servicios metropolitanos **AD = 0,5\*(AT \* Fd)\*Vref.**
- ii) Para proyectos localizados en área de actividad estructurante no deficitaria **AD = 0,7\*(AT \* Fd)\*Vref.**

Este descuento en la liquidación operará como un reembolso, una vez verificada la terminación de las obras y la puesta en operación de los usos productivos.

Para generar mejores condiciones de seguridad y relaciones directas de las fachadas con el espacio público, se proponen usos activos en los primeros pisos de las edificaciones las cuales se registrarán por las disposiciones que se señalan a continuación:

1. Sobre vías de la malla vial arterial como mínimo en el 50% de la fachada del primer piso o del piso localizado en el mismo nivel del andén de cada edificación propuesta se debe destinar a los siguientes usos: i) usos de comercio y servicios y/o usos dotacionales cuando la edificación se encuentre sobre los corredores de Metro, la red de corredores de transporte público masivo y/o la red férrea de integración regional ii) cuando la edificación se encuentre sobre las demás vías de la malla vial arterial a cualquiera de los usos permitidos. El área restante de fachada podrá ser destinada a equipamiento comunal privado incluyendo los accesos a la edificación.
2. Se deben proponer usos comerciales y de servicios y/o usos dotacionales como mínimo en un 50% de la fachada del primer piso o del piso localizado en el mismo nivel del andén sobre todas las vías vehiculares en las que tenga frente cada edificación propuesta.
3. Para predios con dos o más fachadas sobre espacios públicos diferentes, aplica lo siguiente: a) Cuando las vías sean de diferente clasificación según la jerarquía y la sección vial, los usos de comercio y servicios y/o uso dotacional se deben proponer sobre la vía de mayor jerarquía y sección vial; en caso de plantearse en la esquina de la edificación, debe destinarse como mínimo el 50% del primer piso de una fachada a usos de comercio y servicios y/o uso dotacional, y en las demás fachadas como mínimo 6 metros sobre fachada deben ser destinados a estos usos. El acceso peatonal a estos usos se debe plantear sobre la vía de mayor clasificación. b) Cuando las vías sean de la misma clasificación según la jerarquía y sección vial, se permite proponer los usos de comercio y servicios y/o uso dotacional sobre cualquier vía, y en caso de plantearse en la esquina de la edificación se debe destinar como mínimo el 50% del primer piso de una fachada a estos usos, y en la otra fachada, como mínimo 6 metros sobre fachada deben ser destinados a estos usos. c) Cuando el predio colinde con vía vehicular y espacio público de carácter peatonal, los usos de comercio y servicios y/o uso

dotacional se deben plantearse en la esquina de la edificación sobre ambos espacios públicos y el acceso peatonal se puede plantear sobre cualquiera de las dos fachadas. En este escenario, se debe destinar a usos de comercio y servicios y/o uso dotacional el 50% del primer piso de al menos una fachada y en la otra se debe garantizar como mínimo 6 metros sobre fachada de estos usos.

4. En los planes parciales se permite redistribuir el porcentaje de usos diferentes al residencial, permitiendo su traslado entre manzanas. En todo caso, se deberá asegurar en todo el proyecto el 15% del índice en usos comerciales y de servicios en primeros pisos, siguiendo las indicaciones de los anteriores numerales.

Si se cumplen las condiciones mencionadas en los numerales 1, 2 y 3 se liquidarán las obligaciones de aportes por edificabilidad en dinero utilizando la siguiente fórmula:

- A. Para proyectos localizados en área de actividad de grandes servicios metropolitanos  $AD = 0,9*(AT * Fd)*Vref$ .
- B. Para proyectos localizados en área de actividad estructurante no deficitaria  $AD = 0,95*(AT * Fd)*Vref$ .

Este descuento en la liquidación operará como un reembolso, una vez verificada la terminación de las obras y la puesta en operación de los usos productivos.

**Condiciones para el cumplimiento de las obligaciones.** La forma de cumplimiento de las obligaciones establecidas en el artículo anterior se cumplirá siguiendo el siguiente orden de prioridad:

#### **A. Cumplimiento de la Obligación de cesión en suelo para espacio público (CS)**

Cuando la edificabilidad adicional a la base es menor o igual a cuatro, la obligación se puede dejar en sitio, ejecutar en proyectos o pagar según el siguiente orden de condiciones:

#### **I. Cesión de suelo en sitio**

1. Cuando urbanísticamente no se exige antejardín y se involucra un predio esquinero, la cesión se debe dejar en sitio cediendo en la esquina un triángulo para configurar ochave, a fin de obtener una mejor visibilidad. Sobre la cesión se permiten voladizos a partir de una altura de 6 metros y con una dimensión máxima de un metro con cincuenta centímetros de voladizo.
2. Cuando urbanísticamente se exige antejardín y se pretenda acceder a la edificabilidad adicional, el antejardín debe ser cedido como una franja funcional del perfil de la calle a favor del Distrito Capital, haciendo parte de las obligaciones urbanísticas. Se debe entregar dotado de acuerdo con las especificaciones establecidas en el manual de calles de Bogotá. Si el área del antejardín es inferior al 25% del área del predio, la diferencia se puede agregar el área faltante involucrando un predio esquinero mediante un triángulo para configurar ochave, a fin de obtener una mejor visibilidad.

#### **II. Ejecución de proyectos según priorización**

Cuando urbanísticamente no se exige antejardín y no se involucra una esquina, la obligación se cumple con obra pública en el ámbito del proyecto integral de cuidado que se encuentre en un radio de 600m caminables. Para lo cual, la Secretaría Distrital de Planeación adoptará mediante acto administrativo los valores de referencia de obra pública

y señalará el catálogo de obras completas en el marco de los proyectos integrales para la vitalidad y el cuidado definidos en el presente plan, determinadas en conjunto con las entidades competentes de administrar el espacio público en cada periodo de administración distrital.

La expedición de la correspondiente licencia de construcción debe señalar las obras completas de intervención requeridas de acuerdo con el acto administrativo expedido por SDP y la ejecución de estas obras estará amparada por la citada licencia. La ejecución de las edificaciones autorizadas mediante la licencia de construcción, estará condicionada a la entrega de la obra pública a la entidad competente de administrar el espacio público correspondiente, de acuerdo con las obras señaladas en la licencia.

### **III. Pago compensatorio mediante traslado de suelo únicamente cuando la UPL se encuentra en déficit crítico.**

Si en un radio de 600m caminables no se encuentra un proyecto integral de cuidado, la obligación se entregará con suelo en los proyectos estructurantes de espacio público de las zonas deficitarias, de acuerdo con la equivalencia del valor de referencia en la zona originadora del proyecto.

### **IV. Pago compensatorio en dinero con destinación específica para adquisición de suelo en los proyectos estructurantes de espacio público de las zonas deficitarias.**

Ante la ausencia del acto administrativo citado para la definición y estimación de proyectos integrales para la vitalidad, la obligación se completará con un pago en dinero al fondo cuenta establecido para tal fin, de acuerdo con la siguiente fórmula:

$$V_{comp} = CS * (V_{ref} + \$200.000^{n1})$$

<sup>n1</sup>Este valor se actualizará cada año con base en xxx.

Donde:

$V_{comp}$  = valor a compensar por obligación en suelo

$CS$  = Cesión en suelo

$V_{ref}$  = Valor de referencia de predio definido por UAECD

### **B. Cumplimiento de la obligación en dinero AD**

La obligación en dinero se pagará un fondo cuenta que será el encargado de la administración, gestión, ejecución o giro de los recursos provenientes de la aplicación del instrumento. La recepción, administración, priorización, asignación, desembolso y seguimiento de los recursos se establecerán en el reglamento interno. La destinación de los recursos se realizará de forma específica para los programas y proyectos definidos en este plan de ordenamiento territorial priorizando los relacionados con la estructura funcional y de servicios.

### **C. Cumplimiento de la obligación para servicios públicos (OSP)**

La obligación para servicios públicos domiciliarios se pagará un fondo cuenta que será el encargado de la administración, gestión, ejecución o giro de los recursos provenientes de la aplicación del instrumento. La recepción, administración, priorización, asignación, desembolso y seguimiento de los recursos se establecerán en el reglamento interno. La destinación de los recursos se realizará de forma específica para los programas y

proyectos de acueducto y alcantarillado de la ciudad priorizando aquellas zonas deficitarias de prestación de servicio de alcantarillado.

Si el proyecto se encuentra ubicado dentro de una actuación estratégica deberá ejecutar obras o proyectos equivalentes definidos en el marco de esta. En caso que el valor sea insuficiente para cubrir el costo de la totalidad de un proyecto se podrá pagar al fondo compensatorio o fideicomiso creado para la ejecución de la correspondiente actuación estratégicas correspondiente.

### Compensación por mayor edificabilidad otorgada para la construcción de VIS y VIP.

Para acceder a edificabilidad adicional, por encima del índice base, se definieron las siguientes condiciones:

Modalidad	AA. Estructurante		AA. Proximidad	
	VIP	VIS	VIP	VIS
Revitalización	Mínimo el 10% del área total construida para proyectos que superen el Índice Base de Construcción.	Mínimo el 20% del área total construida para proyectos que superen el Índice Base de Construcción.		Mínimo el 20% del área total construida para proyectos que superen el Índice Base de Construcción.
Redesarrollo	Mínimo el 10% del área total construida para proyectos que superen el Índice Base de Construcción	Mínimo el 10% de área útil o 20% del área total construida	Mínimo el 10% del área total construida para proyectos que superen el Índice Base de Construcción	Mínimo el 10% de área útil o 20% del área total construida

Para el pago o traslado de esta obligación siempre y cuando el predio se encuentre en la modalidad de reactivación en áreas estructurantes y de proximidad deficitarias. El traslado podrá hacerse efectivo en especie en áreas de actividad estructurante y de proximidad no deficitarias. El traslado se hará realizando equivalencias según el valor de referencia del suelo donde se genera la obligación y a donde se traslada, de acuerdo con la siguiente fórmula:

$$A2=A1 \times (V1/V2)$$

Dónde:

A2 = Área VIP o VIS según corresponda, trasladada a otro proyecto

A1 = Área de VIP o VIS según corresponda, a destinar en el proyecto original.

V1= Valor de referencia del metro cuadrado de suelo donde se ubica el proyecto original.

V2 = Valor de referencia del metro cuadrado de suelo a donde se traslada la obligación.

En la modalidad de redesarrollo la obligación debe cumplirse siempre en sitio.

La edificabilidad destinada para VIP/VIS que se concrete en sitio derivada de esta obligación no será objeto del cumplimiento de obligaciones descritas en el artículo sobre Obligaciones e incentivos urbanísticos por edificabilidad de este capítulo.

Para acreditar el cumplimiento de la obligación, a través de pago en los casos permitidos propuestos, se deberá presentar como requisito para la expedición de la licencia de urbanización ante el Curador Urbano, ¡la certificación de cumplimiento de la obligación expedida por el banco inmobiliario, encargos fiduciarios, fiducias, patrimonios autónomos o fondos que se creen.

### **TRATAMIENTO DE CONSOLIDACIÓN**

Para este tratamiento las obligaciones urbanísticas se generan en aquellos predios en los cuales se supera la edificabilidad básica definida para este tratamiento en  $IC=1,0$ .

La fórmula para el cálculo de obligaciones e incentivos urbanísticos es la siguiente:

**Obligación en cesión de suelo para espacio público (CS):**  $CS = AT * Fs$

**Aporte en Dinero (AD):**  $AD = (AT * Fd) * Vref$

**Aporte para redes de servicios públicos locales (OSP):**  $OSP = CS * Vref * 0,064$

Donde:

**AT** = Área del predio en m<sup>2</sup>

**CS** = Área a ceder en m<sup>2</sup>

**Fs** = Factor para obligación en suelo según la tabla en (%)

**AD** = Aporte en dinero en pesos (COP)

**AC**= Aporte en Construcción

**Fd** = Factor para aporte en dinero según la tabla en (%)

**Vref** = Valor de referencia

**ICe**= Índice Efectivo de construcción

**IC base**= Índice de Construcción Base.  $ICbase = 1,0$

**OSP**= Obligación para redes de servicios público locales

Los factores que deben tenerse en cuenta para el cálculo de las obligaciones se calculan sobre el IC efectivo que resulte de la aplicación de las condiciones normativas y volumétricas para este tratamiento, corresponderán a los rangos definidos en la siguiente tabla.

OBLIGACIÓN Y APOORTE POR EDIFICABILIDAD		
IC Efectivo (Ice)	Factor para suelo (Fs)	Factor para dinero (Fd)
ICe = IC Base	N/A	N/A
ICe ≤ 2	26%	N/A
2 < ICe ≤ 3	27%	N/A
3 < ICe ≤ 4	28%	10%

Los proyectos que implementen medidas en desarrollo de la política de ecourbanismo y construcción sostenible definidos en este POT o su reglamentación, tendrán un descuento progresivo de las obligaciones urbanísticas en aporte en dinero de acuerdo con los parámetros que establezcan la Secretaría Distrital de Planeación y la Secretaría Distrital de Ambiente. En todo caso, este descuento no podrá ser superior al 40% de las obligaciones urbanísticas derivadas del proyecto.

Para apoyar el proceso de reactivación económica Post – Covid 19, se definirán para aquellos proyectos localizadas en las áreas de grandes servicios metropolitanos y áreas de actividad estructurante, se promoverá el licenciamiento antes del 31 de diciembre de 2023 e inicien construcción antes del 31 de diciembre de 2024, se liquidarán las obligaciones de aportes por edificabilidad en dinero utilizando la siguiente formula:

- i) Para proyectos localizados en área de actividad de grandes servicios metropolitanos **AD = 0,5\*(AT \* Fd)\*Vref.**
- ii) Para proyectos localizados en área de actividad estructurante no deficitaria **AD = 0,7\*(AT \* Fd)\*Vref.**

Este descuento en la liquidación operará como un reembolso, una vez verificada la terminación de las obras y la puesta en operación de los usos productivos.

Para generar condiciones de seguridad y relaciones directas de las fachadas con el espacio público, se proponen usos activos en los primeros pisos de las edificaciones las cuales se regirán por las disposiciones que se señalan a continuación:

1. Sobre vías de la malla vial arterial como mínimo en el 50% de la fachada del primer piso o del piso localizado en el mismo nivel del andén de cada edificación propuesta se debe destinar a los siguientes usos: i) usos de comercio y servicios y/o usos dotacionales cuando la edificación se encuentre sobre los corredores de Metro, la red de corredores de transporte público masivo y/o la red férrea de integración regional ii) cuando la edificación se encuentre sobre las demás vías de la malla vial arterial a cualquiera de los usos permitidos. El área restante de fachada podrá ser destinada a equipamiento comunal privado incluyendo los accesos a la

edificación.

2. Se deben proponer usos comerciales y de servicios y/o usos dotacionales como mínimo en un 50% de la fachada del primer piso o del piso localizado en el mismo nivel del andén sobre todas las vías vehiculares en las que tenga frente cada edificación propuesta.
3. Para predios con dos o más fachadas sobre espacios públicos diferentes, aplica lo siguiente: a) Cuando las vías sean de diferente clasificación según la jerarquía y la sección vial, los usos de comercio y servicios y/o uso dotacional se deben proponer sobre la vía de mayor jerarquía y sección vial; en caso de plantearse en la esquina de la edificación, debe destinarse como mínimo el 50% del primer piso de una fachada a usos de comercio y servicios y/o uso dotacional, y en las demás fachadas como mínimo 6 metros sobre fachada deben ser destinados a estos usos. El acceso peatonal a estos usos se debe plantear sobre la vía de mayor clasificación. b) Cuando las vías sean de la misma clasificación según la jerarquía y sección vial, se permite proponer los usos de comercio y servicios y/o uso dotacional sobre cualquier vía, y en caso de plantearse en la esquina de la edificación se debe destinar como mínimo el 50% del primer piso de una fachada a estos usos, y en la otra fachada, como mínimo 6 metros sobre fachada deben ser destinados a estos usos. c) Cuando el predio colinde con vía vehicular y espacio público de carácter peatonal, los usos de comercio y servicios y/o uso dotacional se deben plantearse en la esquina de la edificación sobre ambos espacios públicos y el acceso peatonal se puede plantear sobre cualquiera de las dos fachadas. En este escenario, se debe destinar a usos de comercio y servicios y/o uso dotacional el 50% del primer piso de al menos una fachada y en la otra se debe garantizar como mínimo 6 metros sobre fachada de estos usos.

Cuando se cumplan en su totalidad alguna de las condiciones mencionadas en los numerales 1, 2 y 3 se liquidarán las obligaciones de aportes por edificabilidad en dinero utilizando la siguiente fórmula:

- A. Para proyectos localizados en área de actividad de grandes servicios metropolitanos  $AD = 0,9*(AT * Fd)*Vref$ .
- B. Para proyectos localizados en área de actividad estructurante no deficitaria  $AD = 0,95*(AT * Fd)*Vref$ .

Este descuento en la liquidación operará como un reembolso, una vez verificada la terminación de las obras y la puesta en operación de los usos productivos.

**Condiciones para el cumplimiento de las obligaciones.** La forma de cumplimiento de las obligaciones establecidas en el artículo anterior se cumplirá siguiendo el siguiente orden de prioridad:

**A. Cumplimiento de la Obligación de cesión en suelo para espacio público (CS)**

La obligación se puede dejar en sitio, ejecutar en proyectos o pagar según el siguiente orden de condiciones:

**I. Cesión de suelo en sitio**

1. Cuando urbanísticamente no se exige antejardín y se involucra un predio esquinero, la cesión se debe dejar en sitio cediendo en la esquina un triángulo para configurar ochave, a fin de obtener una mejor visibilidad. Sobre la cesión se permiten voladizos a partir de una altura de 6 metros y con una dimensión máxima de un metro con

cincuenta centímetros de voladizo.

2. Cuando urbanísticamente se exige antejardín y se pretenda acceder a la edificabilidad adicional, el antejardín debe ser cedido como una franja funcional del perfil de la calle a favor del Distrito Capital, haciendo parte de las obligaciones urbanísticas. Se debe entregar dotado de acuerdo con las especificaciones establecidas en el manual de calles de Bogotá. Si el área del antejardín es inferior al 25% del área del predio, la diferencia se puede agregar el área faltante involucrando un predio esquinero mediante un triángulo para configurar ochave, a fin de obtener una mejor visibilidad.

## **II. Ejecución de proyectos según priorización**

Cuando urbanísticamente no se exige antejardín y no se involucra una esquina, la obligación se cumple con obra pública en el ámbito del proyecto integral de cuidado que se encuentre en un radio de 600m caminables. Para lo cual, la Secretaría Distrital de Planeación adoptará mediante acto administrativo los valores de referencia de obra pública y señalará el catálogo de obras completas en el marco de los proyectos integrales para la vitalidad y el cuidado definidos en el presente plan, determinadas en conjunto con las entidades competentes de administrar el espacio público en cada periodo de administración distrital. La expedición de la correspondiente licencia de construcción debe señalar las obras completas de intervención requeridas de acuerdo con el acto administrativo expedido por SDP y la ejecución de estas obras estará amparada por la citada licencia.

La ejecución de las edificaciones autorizadas mediante la licencia de construcción, estará condicionada a la entrega de la obra pública a la entidad competente de administrar el espacio público correspondiente, de acuerdo con las obras señaladas en la licencia.

## **III. Pago compensatorio mediante traslado de suelo únicamente cuando la UPL se encuentra en déficit crítico**

Si en un radio de 600m caminables no se encuentra un proyecto integral de cuidado, la obligación se entregará con suelo en los proyectos estructurantes de espacio público de las zonas deficitarias, de acuerdo con la equivalencia del valor de referencia en la zona originadora del proyecto.

## **IV. Pago compensatorio en dinero con destinación específica para adquisición de suelo en los proyectos estructurantes de espacio público de las zonas deficitarias**

Ante la ausencia del acto administrativo citado para la definición y estimación de proyectos integrales para la vitalidad, la obligación se completará con un pago en dinero al fondo cuenta establecido para tal fin, de acuerdo con la siguiente fórmula:

$$V_{comp} = CS * (V_{ref} + \$200.000^{n1})$$

<sup>n1</sup>Este valor se actualizará cada año con base en xxx.

Donde:

$V_{comp}$  = valor a compensar por obligación en suelo

CS= Cesión en suelo

$V_{ref}$  = Valor de referencia de predio definido por UAECD

## **B. Cumplimiento de la obligación en dinero AD**

La obligación en dinero se pagará un fondo cuenta que será el encargado de la administración, gestión, ejecución o giro de los recursos provenientes de la aplicación del instrumento. La recepción, administración, priorización, asignación, desembolso y seguimiento de los recursos se establecerán en el reglamento interno. La destinación de los recursos se realizará de forma específica para los programas y proyectos definidos en este plan de ordenamiento territorial priorizando los relacionados con la estructura funcional y de servicios.

La obligación para servicios públicos domiciliarios se pagará un fondo cuenta que será el encargado de la administración, gestión, ejecución o giro de los recursos provenientes de la aplicación del instrumento. La recepción, administración, priorización, asignación, desembolso y seguimiento de los recursos se establecerán en el reglamento interno. La destinación de los recursos se realizará de forma específica para los programas y proyectos de acueducto y alcantarillado de la ciudad priorizando aquellas zonas deficitarias de prestación de servicio de alcantarillado.

Si el proyecto se encuentra ubicado dentro de una actuación estratégica deberá ejecutar obras o proyectos equivalentes definidos en el marco de esta. En caso que el valor sea insuficiente para cubrir el costo de la totalidad de un proyecto se podrá pagar al fondo compensatorio o fideicomiso creado para la ejecución de la correspondiente actuación estratégicas correspondiente.

**Compensación por mayor edificabilidad otorgada para la construcción de VIS y VIP.** Se podrá acceder a la edificabilidad adicional, por encima del índice base, siempre y cuando se cumpla con las siguientes condiciones:

AA. Estructurante		AA. Proximidad	
VIP	VIS	VIP	VIS
Mínimo el 10% del área total construida para proyectos que superen el Índice Base de Construcción	Mínimo el 10% del área total construida para proyectos que superen el Índice Base de Construcción	Mínimo el 10% del área total construida para proyectos que superen el Índice Base de Construcción	Mínimo el 10% del área total construida para proyectos que superen el Índice Base de Construcción

Se puede optar por el pago o traslado de esta obligación siempre y cuando el predio se encuentre en áreas estructurantes y de proximidad deficitarias. El traslado podrá hacerse efectivo en especie en áreas de actividad estructurante y de proximidad no deficitarias. El traslado se hará realizando equivalencias según el valor de referencia del suelo donde se genera la obligación y a donde se traslada, de acuerdo con la siguiente fórmula:

$$A2=A1 \times (VI/V2)$$

Dónde:

A2 = Área VIP o VIS según corresponda, trasladada a otro proyecto

A1 = Área de VIP o VIS según corresponda, a destinar en el proyecto original.

V1= Valor de referencia del metro cuadrado de suelo donde se ubica el proyecto original.

V2 = Valor de referencia del metro cuadrado de suelo a donde se traslada la obligación.

La edificabilidad destinada para VIP/VIS que se concrete en sitio derivada de esta obligación no será objeto del cumplimiento de obligaciones.

Para efectos de acreditar el cumplimiento de la obligación, a través de pago en los casos permitidos, se deberá presentar como requisito para la expedición de la licencia de urbanización ante el Curador Urbano, la certificación de cumplimiento de la obligación expedida por el banco inmobiliario, encargos fiduciarios, fiducias, patrimonios autónomos o fondos que se creen.

## **4.2. Transferencia de Derechos de Construcción y Desarrollo**

### **Descripción del instrumento (Objetivo y alcance)**

La transferencia de derechos de construcción y desarrollo es un instrumento de financiación soportado en el traslado de edificabilidad adicional; su objetivo principal es financiar la adquisición de predios ubicados en suelo de protección.

#### **4.2.1. Fuente y destinación de los recursos**

El origen de los recursos proviene de la norma urbanística de edificabilidad, específicamente los Índices de Construcción (Básico, Adicional y Máximo); estos se generan en los suelos urbanos que tengan tratamiento de renovación o consolidación. Estos recursos son destinados en su totalidad a financiar la Estructura Ecológica Principal que se encuentre dentro de los suelos de protección.

#### **4.2.2. Reglamentación o lineamientos para su reglamentación**

La ciudad deberá definir unas zonas receptoras de la edificabilidad adicional y tendrán una destinación específica para el uso de los recursos, el cual será administrado a través de un Fideicomiso en cabeza de la SDA.

La fórmula para determinar el valor de los certificados es:

$$VC = (Ica \times VF) \times K$$

*Tabla 1 Formula de Valor de Certificados*

Factor	ICA
1.5	$0 < X < 0,3$
1.8	$0,3 < X < 0,6$
2	$0,6 < X < 0,9$
3	$0,9 < X > 1$

*VC = Valor del Certificado de Derecho de Construcción*

*Ica= Índice de Construcción Adicional*

*Vf = Valor de referencia*

*K= Factor para cada Ica*

Este instrumento se encuentra reglamentado dentro del marco nacional:

- Ley 388 de 1997
- DN 151 de 1998
- DN 1337 de 2002

### **4.3. Retribución por aprovechamiento económico de la infraestructura pública**

El aprovechamiento económico del espacio público es un tema clave, pues los recursos recolectados costearían el traslado y protección de las redes de servicios públicos domiciliarios y de telecomunicaciones en los diferentes proyectos de infraestructura que ejecute el IDU.

Es necesario tener en cuenta que las redes de servicios públicos domiciliarios y de telecomunicaciones están conformadas por un componente civil correspondiente a la infraestructura de soporte de red, como: postes, pozos, sumideros, cajas, cámaras cuartos de trabajo y ductos y al componente temático como: agua, gas, cables eléctricos y cables de telecomunicaciones, incluyendo accesorios y equipos. A pesar que cada empresa define su red de forma diferente de acuerdo con el servicio que presta, todas esas redes se alojan en el espacio público aéreo, rasante o subterráneo.

Mencionado lo anterior se puede indicar que este aprovechamiento se puede clasificar de la siguiente manera:

#### **a) Cobro por uso del espacio público**

Teniendo en cuenta que las empresas se benefician económicamente por la disposición de sus redes en el espacio público, pues por ser empresas con ánimo de lucro perciben utilidades de las tarifas que cobran a sus usuarios, sin embargo al momento que el IDU solicita protección o traslado de sus redes por la ejecución de un proyecto vial, no solo no asumen la responsabilidad de la protección o traslado sino que obligan a la entidad a ejecutar tales actividades y reponer las redes de acuerdo con sus requerimientos, tanto en su componente civil como en su componente temático, esto incluye actualización a norma; lo que conlleva al IDU a invertir recursos públicos en el mejoramiento de redes de servicios públicos que son de carácter privado. Es por esta razón que se debe aprovechar el momento del POT para incorporar en su articulado el cobro a las ESP y TIC por el uso del espacio público, que al ser aprobado por el consejo ajustará la inversión pública y la privada a lo que realmente deben gastar en los proyectos de infraestructura que ejecuta el IDU.

Como marco normativo se tiene, de la CPC *“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.”.*

Este tema en el POT se incluye por su potencial de recaudo y teniendo en cuenta que los recursos percibidos de los respectivos recaudos se emplearían para la ejecución de redes en los proyectos del desarrollo de infraestructura pública.

- b) **Cobro por arrendamiento de infraestructura de soporte de red construida por el IDU**, como cárcamos o galerías, o bancoductos y cajas o cámaras para alojar el cableado y equipos de las redes de servicios públicos, inicialmente de energía eléctrica y telecomunicaciones.

Este arrendamiento tiene grandes beneficios, pues se consolida y optimiza en una misma infraestructura de soporte las diferentes redes de servicios públicos. La infraestructura de soporte de red existente de las diferentes empresas está conformada por grandes cajas y cámaras que ocupan buena porción del espacio público, con una cantidad considerable de ductos en diversos materiales; allí siempre se encuentran ductos libres incluso hasta por mitad de los instalados. Esto como consecuencia de las diferentes intervenciones a lo largo del tiempo y del cambio tecnológico de cables y equipos, pues la tecnología, además de optimizar tiende a disminuir tamaño de cables y equipos.

Si se construye una galería o un cárcamo, se podría evitar la intervención física del espacio público, pues se dispondrían las redes en entrepaños o en ductería a la vista.

Con estas estructuras se garantiza la subterranización de las redes aéreas y ahorra ostensiblemente el espacio público al disponer las diferentes redes de cableado en una misma canalización. También deberá incluir conectividad con las acometidas domiciliarias a cajas de dispersión de acometidas a cada dos predios.

Recordemos que las ESP y TIC son empresas de régimen privado con ánimo de lucro, con capital público, mixto o privado, que, en Bogotá, usan el espacio público sin ninguna retribución social o económica; por el contrario, cada vez que requieren algún mantenimiento intervienen el espacio público afectándolo desde lo técnico y lo estético.

En cuanto a la financiación de estas estructuras, es importante mencionar que las ESP y TIC informan que, salvo casos especiales, su plan de obras está de la mano con el del IDU. Esto significa que el plan de inversión de las empresas incluye presupuesto para ejecutar expansiones, ampliaciones, rehabilitaciones, mantenimiento, ajuste a norma vigente y modernizaciones de las redes del servicio público que proveen en los proyectos de infraestructura que ejecuta el IDU.

Por ejemplo, el plan de inversiones de Codensa para la presente vigencia regulatoria aprobado por la CREG, presentado según la resolución CREG No. 15 de 2018 – capítulo 6 – planes de inversión, incluye un presupuesto de 2.4 billones de pesos para reemplazo de activos, instalación de nuevos, confiabilidad y seguridad y mejoramiento en proyectos POT, este último por valor de \$593.555 que se distribuye anualmente para el quinquenio de la presente vigencia regulatoria.<sup>14</sup>

De esta forma, se concluye que los recursos del plan de inversión ya se han tenido en cuenta en el tema tarifario para la presente vigencia regulatoria y que, de acuerdo por lo indicado por Codensa, su plan de inversión es consecuente con el plan de obras del IDU, luego, seguramente no tendrían que invertir más que lo que tiene presupuestado.

---

<sup>14</sup> Esto se puede consultar en la página web de Codensa 5: (<https://www.enel.com.co/es/personas/planes-de-inversiones-enel-codensa/plan-de-inversiones-presentado-por-enel-codensa.html>)

Por otro lado, las empresas que ofrecen servicios de telecomunicaciones, de acuerdo con la ley 1341-2009, son empresas que están reguladas por la libre competencia, sus tarifas obedecen a ley del libre mercado. Entre las más importantes por su cobertura a nivel distrital están: la ETB, Telmex (Claro), Colombia Telecomunicaciones (Movistar) y TIGO-UNE.

También se debe tener en cuenta que ETB posee infraestructura telemática e infraestructura de soporte de red, en general, en la totalidad del Distrito Capital, y las demás tienen infraestructura de telecomunicaciones en todo Bogotá e infraestructura de soporte de red en zonas determinadas. Las TIC, salvo ETB, contratan la infraestructura de Codensa para disponer allí su cableado y equipos. Estas, se cree que pueden pagar arrendamiento por poste entre \$1000 y \$1600 y por metro lineal de canalización del orden de \$300 por mes, de acuerdo con lo que se estima cobra Codensa a sus arrendatarios.

Como se mencionó, inicialmente el IDU solo construiría canalizaciones como infraestructura de soporte de red para telecomunicaciones y energía eléctrica por lo que las empresas telemáticas no afectarían su inversión y en consecuencia no afectaría las tarifas a sus usuarios pues el IDU establecería el canon de manera tal que recupere la inversión y que permita el mantenimiento, para lo cual elaborará un protocolo para el uso de tal estructura.

#### **4.4. Titularización de ingresos tributarios futuros**

##### **CONCEPTO Y BASE LEGAL**

Ley 1955/2019. Decreto 1382/2020

Instrumento para la financiación de la renovación urbana a través de la titularización de la totalidad o parte del mayor valor del recaudo futuro del impuesto predial unificado que se genere en las zonas de influencia de los respectivos proyectos estratégicos de Renovación Urbana.

##### **AMBITO DE APLICACIÓN**

Proyectos estratégicos de renovación urbano definidos en planes de ordenamiento territorial o en planes de desarrollo. Instrumento que se usa una vez se ha agotado la viabilidad de usar el resto de instrumentos de financiación. Destinación para infraestructura urbana en la zona del proyecto estratégico.

##### **FORMA DE RECAUDO**

1. Títulos que se colocan en el mercado.
2. Afecta capacidad de endeudamiento
3. El subyacente es el mayor recaudo del predial en la zona del proyecto estratégico

#### **4.5. Contribución por valorización**

Corresponde a un gravamen real sobre las propiedades inmuebles ordenado el Distrito Capital, destinado a la construcción de una obra, un plan o un conjunto de obras de interés público, social o la recuperación o rehabilitación de las mismas que se impone a los propietarios o poseedores de inmuebles ubicados en suelos urbanos, rurales y de expansión urbana que se beneficien como consecuencia de la realización de las obras. Las condiciones para su aplicación están contenidas en el Estatuto de Valorización.

#### **4.6. Obligación de vivienda social**

Corresponde a la cesión obligatoria de suelo y construcción, así como al pago obligatorio

en dinero como contraprestación de los beneficios generados por la norma urbanística de usos y edificabilidad. El ámbito espacial y la metodología de aplicación se encuentran en el capítulo de obligaciones por edificabilidad para cada tratamiento urbanístico del presente POT.

Los recursos provenientes o resultantes de este instrumento se orientarán a financiar la gestión de suelo y la producción de vivienda de interés social y prioritario.

Se estima que para el período 2022 – 2035 a través de las obligaciones por edificabilidad, la VIS/VIP puede ubicarse en los siguientes rangos:

<b>Escenario</b>	<b>VIS</b>	<b>VIP</b>
Conservador (3.500.000 M <sup>2</sup> edificados)	207.525	105.073
Optimista (4.500.000 M <sup>2</sup> edificados)	267.056	135.307

#### **4.7. Derechos de uso**

Corresponde a la captura de recursos que se generan por el cambio de uso de inmuebles. Para esta propuesta de POT se limitarán a aquellos localizados en el ámbito de las Actuaciones Estratégicas. Tiene como objeto la captura del mayor valor que se genera en los predios e inmuebles en los que se permiten cambio de uso.

**Ámbito de aplicación del derecho de uso.** Se aplicará en los predios que se determinen tenga la vocación de cambio de uso, acorde a los objetivos y lineamientos que plantee cada Actuación Estratégica.

**Fuente y destinación de los recursos del derecho de uso.** La fuente del del derecho de uso corresponde al mayor valor que generan los metros cuadrados resultantes del cambio de uso que obtenga un predio localizado en actuaciones estratégicas y definido en el marco del instrumento que las adopte.

Los recursos provenientes o resultantes de este instrumento se orientan a financiar los programas, proyectos, acciones y metas territoriales que se establezcan en cada Actuación Estratégica.

**Condiciones para la aplicación del instrumento del derecho de uso.** En cada actuación urbanística que opte por la utilización de este instrumento que complementa el reparto de cargas y beneficios deberá reglamentarlo teniendo en cuenta los siguientes aspectos:

- Identificar los atributos y las características de los predios con potencial de cambio de uso, comparado la situación actual con la norma definida por el actual plan de ordenamiento territorial, ubicados dentro del área delimitada como Actuaciones Estratégicas
- Determinar la cantidad de metros cuadrados objeto de cambio de uso efectivos que se concretarán en los predios identificados, teniendo en cuenta todas las condiciones urbanísticas definidas en este POT y complementadas por la reglamentación de cada Actuación Estratégica.
- Estimar los recursos económicos que se pueden obtener con la aplicación del

instrumento. Se deberá expresar en una fórmula matemática que vinculan variables como el valor de referencia, factores de conversión entre usos, potencial de uso, usos económicos del suelo, entre otros. Como resultado de esta fórmula se obtendrá el valor en pesos a pagar por el cambio de uso que nunca podrá superar el 50% de la plusvalía generada

- El pago será exigible en el momento del cambio efectivo o uso en la correspondiente licencia de urbanización o construcción, y deberá ser pagada al fideicomiso o fondo definido para la correspondiente actuación urbanística.

#### **4.8. Participación en Plusvalía**

Es el incremento en el valor del suelo, derivado de una decisión administrativa, que configura una acción urbanística (norma).

Su marco normativo se define en la constitución política (artículo 82<sup>15</sup>) y la ley 388 de 1997.

Para Bogotá, las acciones urbanísticas que determinan los hechos generadores de plusvalía son:

1. *La incorporación de suelo rural a suelo de expansión urbana o la consideración de parte del suelo rural como suburbano.*
2. *El establecimiento o modificación del régimen o la zonificación de usos del suelo.*
3. *La autorización de un mayor aprovechamiento del suelo en edificación, bien sea elevando el índice de ocupación o el índice de construcción, o ambos a la vez. En el mismo plan de ordenamiento territorial o en los instrumentos que lo desarrollen, se especificarán y delimitarán las zonas o subzonas beneficiarias de una o varias de las acciones urbanísticas contempladas en este artículo, las cuales serán tenidas en cuenta, sea en conjunto o cada una por separado, para determinar el efecto de la plusvalía o los derechos adicionales de construcción y desarrollo, cuando fuere del caso.*

#### **REGLAMENTACION A NIVEL NACIONAL**

- Ley 388 de 1997
- Decreto 1420 de 1998
- Decreto 1788 de 2004
- Decreto 1600 de 2005
- Decreto Ley 019 de 2012

#### **REGLAMENTACIÓN EN BOGOTÁ**

- Acuerdo 118 de diciembre 30 de 2003. Implementación de la plusvalía en Bogotá
- Acuerdo 352 de 2008 (modificaciones respecto al hecho generador y su determinación)
- Acuerdo 682 de 2017 (modificaciones respecto a las competencias)
- Decreto 084 de 2004 (lineamientos)
- Decreto 020 de 2011 (se modifican competencias)
- Decreto 803 de 2019 (compila)

---

<sup>15</sup> Artículo 82. Es deber del Estado velar por la protección de la integridad del espacio público y por su destinación al uso común, el cual prevalece sobre el interés particular. Las entidades públicas participarán en la plusvalía que genere su acción urbanística y regularán la utilización del suelo y del espacio aéreo urbano en defensa del interés común.

## **EXIGIBILIDAD DE LA PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍA**

- a) Solicitud de licencia de urbanismo o construcción
- b) Actos que impliquen transferencia de dominio

## **MONTO DE LA PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍA**

- a) A partir del año 2006, es del 50%

## **FORMA DE PAGO**

- Pago de contado. No existen acuerdos de pago. (esto es neurálgico)
- A través del Decreto 803 de 2018, la administración estableció otras formas de pago, sin embargo, aún no se han reglamentado.

## **ACTUALIZACIÓN**

En razón a que el momento de exigibilidad es posterior a la fecha de la liquidación, la participación en plusvalía deberá actualizarse mensualmente por el IPC.

La participación en plusvalía ha logrado recaudar, entre 2004 y 2019, alrededor de \$250 mil millones de pesos.

La Administración Distrital en conjunto con el Ministerio de Vivienda se encuentran adelantando mesas de trabajo para la revisión del instrumento de participación en plusvalía, dentro de los temas a evaluar se incluye la desagregación del efecto para cada uno de los hechos generadores. De esta forma, será posible definir y diferenciar de forma precisa las fuentes del incremento del valor (efecto plusvalía), por mayor edificabilidad o por cambio de uso, de las acciones urbanísticas para lograr hacer comparaciones más precisas entre decisiones administrativas.

Para esta propuesta es importante definir:

1. Que las liquidaciones por plusvalía existentes en las diferentes zonas de la ciudad que exploten el instrumento de cargas por edificabilidad en los tratamientos de renovación y consolidación serán derogadas por los cambios por mayor aprovechamiento del suelo (mayores edificabilidades). Para tal propósito la UAECD deberá un nuevo estudio y cálculo para el instrumento de cargas por edificabilidad.
2. Entendiendo que el Plan de Ordenamiento Territorial es un nuevo acto administrativo y siguiendo el espíritu del artículo 40 del decreto distrital 562 de 2014, se determinan los hechos generadores por mayores edificabilidades.
3. Se deben determinar nuevos hechos generadores que definidos por las áreas de incorporación y por cambios por uso.

De igual manera, se debe tener en cuenta que los hechos generadores de plusvalía descansan en un robusto marco normativo, el cual define las condiciones sobre las que se debe realizar la identificación valoración y liquidación de la plusvalía. Sin embargo, en el distrito capital, los procesos asociados a cada una de las etapas del proceso mencionadas requieren de una estrategia que permita hacer efectivo de manera mas expedita y eficaz, la concreción de los recaudos que se derivan de los hechos generadores de plusvalía.

### **4.9. Derecho real de superficie**

## **CONCEPTO Y BASE LEGAL**

Ley 1955 Art. 97 Num 8. PND

Segregación temporal del “Area Libre Aprovechable” de parte de la infraestructura de transporte sin afectar el servicio esencial de transporte, para que un superficiario (privado) construya y explote una edificación hasta por 50 años y remunere al superficiante (público)

En conciliación proyecto de ley para subir el máximo número de años del contrato de derecho real de superficie hasta 80 años.

#### **AMBITO DE APLICACIÓN**

Infraestructura de Transporte. En el Distrito, lo podrían utilizar Transmilenio, EMB, Terminal, IDU.

Requiere articulación con lo establecido en el contrato de concesión de la PLMB.

#### **FORMA DE RECAUDO**

Dinero a favor de superficiante (Transmilenio, EMB, Terminal, IDU)