



**MinVivienda**  
Ministerio de Vivienda

**PROSPERIDAD  
PARA TODOS**





**MinVivienda**  
Ministerio de Vivienda

**PROSPERIDAD  
PARA TODOS**

**Ministerio de Vivienda,  
Ciudad y Territorio**

**Dirección de Espacio Urbano y Territorial**

**Subdirección de Asistencia Técnica y Operaciones Urbanas  
Integrales**

**Septiembre, 2013**





**MinVivienda**  
Ministerio de Vivienda

**PROSPERIDAD  
PARA TODOS**

## **FORMULACIÓN - COMPONENTE URBANO**

**NORMAS URBANÍSTICAS**

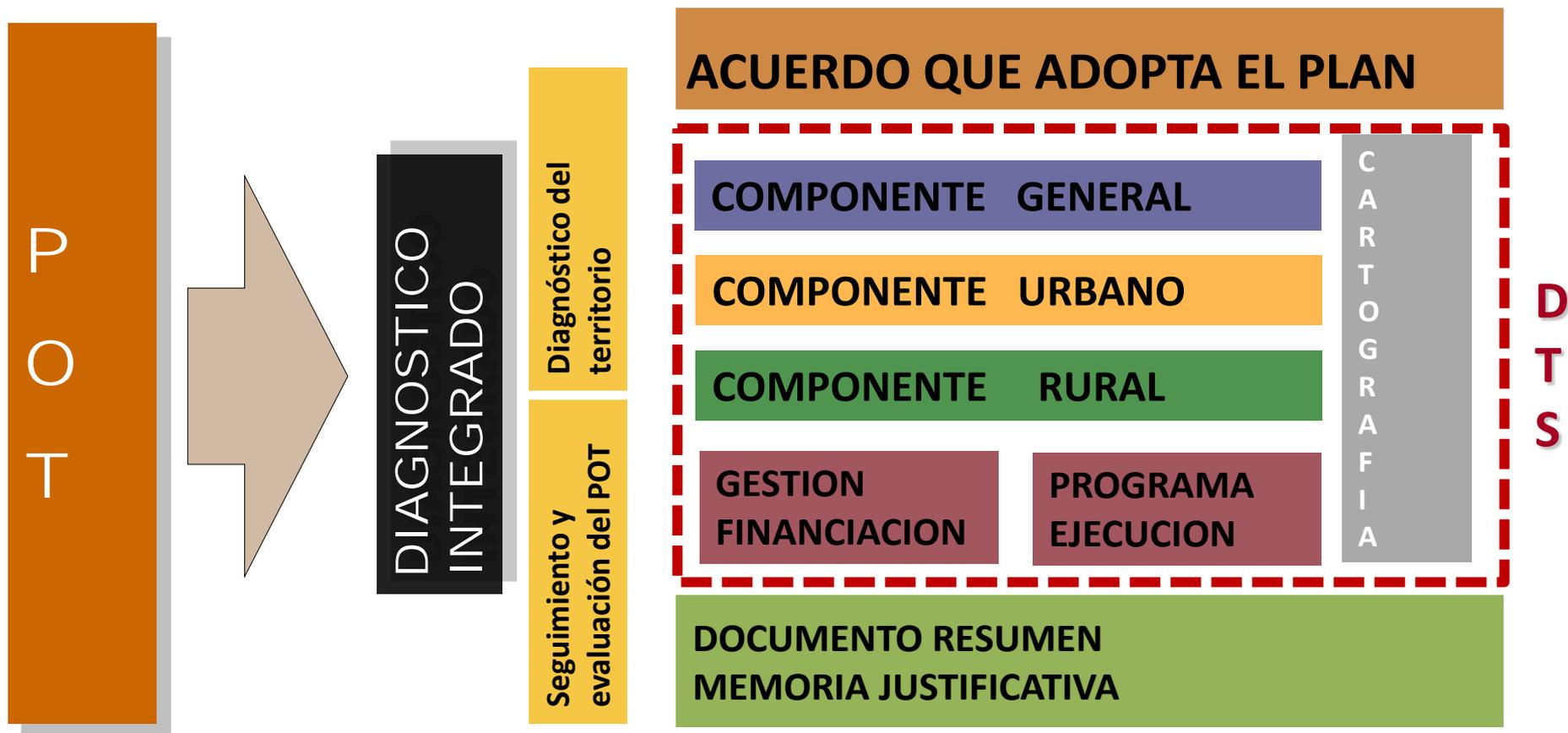
**USOS DEL SUELO**

**TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS**

**INSTRUMENTOS DE GESTIÓN Y FINANCIACIÓN**



# DOCUMENTOS PARA LA REVISION DEL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL





## TABLA DE CONTENIDO: NORMAS URBANÍSTICAS

### **NORMAS URBANÍSTICAS**

- Que son?
- Como se articulan normas urbanísticas y componentes?
- Como se articulan normas urbanísticas y contenidos?

### **NORMAS URBANÍSTICAS ESTRUCTURALES Y GENERALES OBJETIVOS, ESTRATEGIAS, CLASIFICACIÓN DEL SUELO**

#### **NORMA DE USOS**

- Generalidades
- Como se construye la norma de usos?

#### **NORMA DE TRATAMIENTOS**

- Ámbito de aplicación?
- Que y cuales son los tratamientos?
- Qué contenidos debe tener el POT con respecto a la temática?

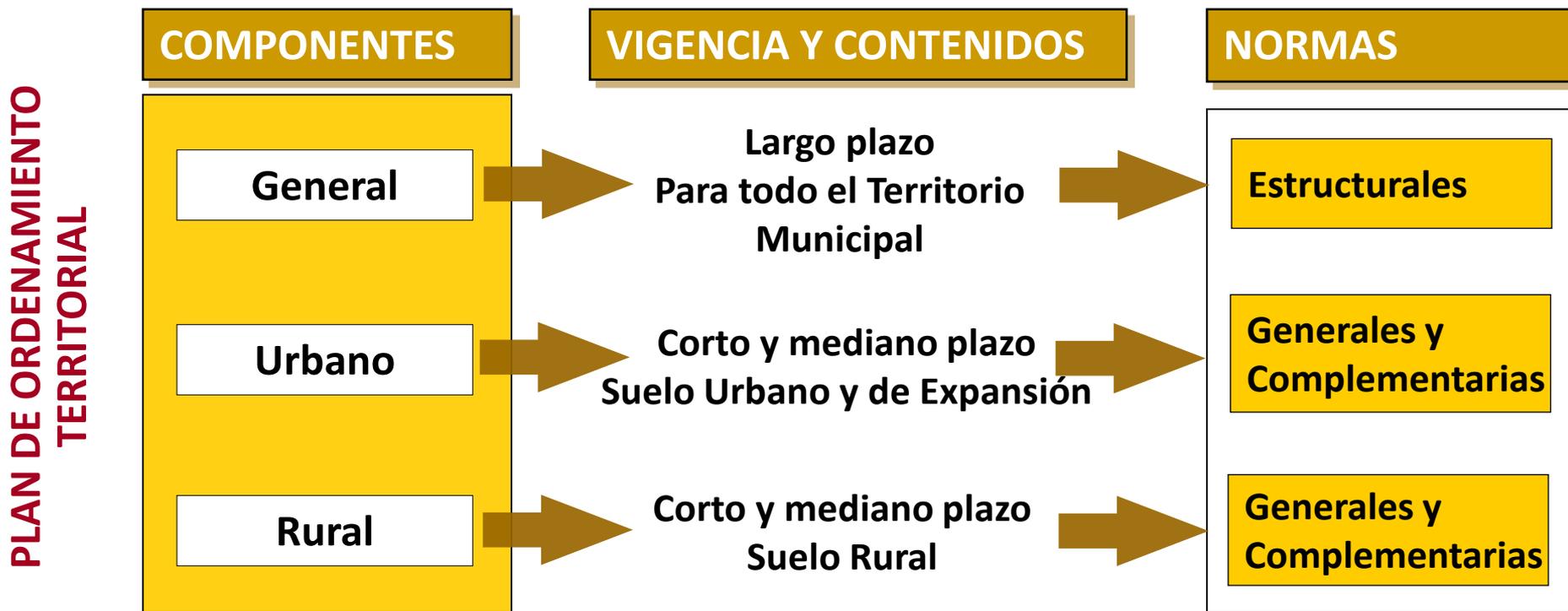




# QUE SON Y CÓMO SE ARTICULAN NORMAS URBANÍSTICAS Y COMPONENTES?

(Ley 388 de 1997, art. 15)

Instrumentos a través de los cuales se regula el **USO, OCUPACIÓN Y APROVECHAMIENTO DEL SUELO**.



**Programa de Ejecución:** actuaciones sobre el territorio previstas en el POT, que serán ejecutadas durante el período de la correspondiente administración municipal.



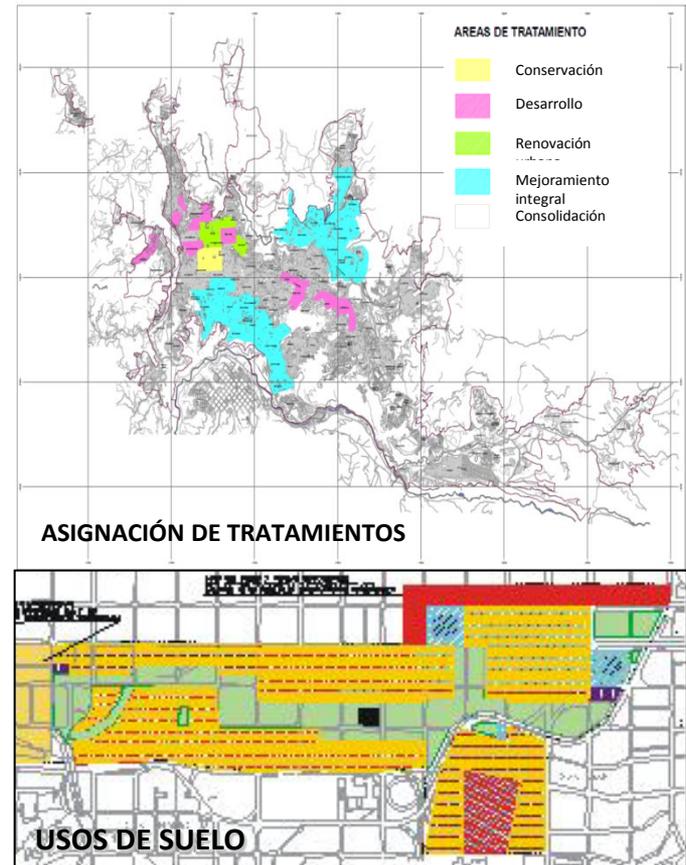
# CÓMO SE ARTICULAN NORMAS Y CONTENIDOS?

(Ley 388 de 1997, art. 15)

## Normas urbanísticas generales

- Establecen USOS E INTENSIDAD
- Establecen ACTUACIONES, TRATAMIENTOS Y PROCEDIMIENTOS.
- AISLAMIENTOS, VOLUMETRÍAS Y ALTURAS.
- Adopción de PROGRAMAS, PROYECTOS Y MACROPROYECTOS urbanos no considerados en el componente general.
- Las EXCEPCIONES A ESTAS NORMAS para normas específicas a adoptar para macroproyectos o actuaciones urbanísticas en áreas con tratamientos de conservación, renovación o mejoramiento integral.

COMPONENTE URBANO



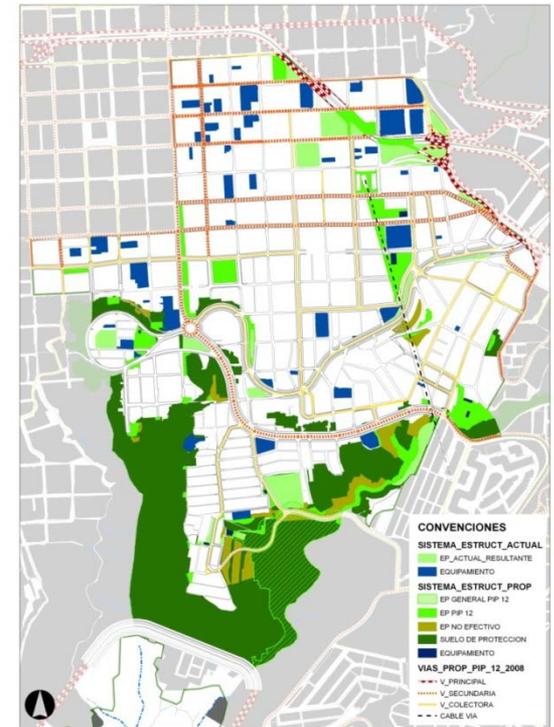
# CÓMO SE ARTICULAN NORMAS Y CONTENIDOS?

(Ley 388 de 1997, art. 15)

## COMPONENTE URBANO

### Normas urbanísticas generales

- Características de la RED VIAL SECUNDARIA,
- Localización y afectación de terrenos para EQUIPAMIENTOS colectivos de interés público o social a ESCALA ZONAL O LOCAL,
- La delimitación de ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES de escala zonal o local
- Las especificaciones de las redes secundarias de abastecimiento de los SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS .
- Las especificaciones de las CESIONES URBANÍSTICAS GRATUITAS y parámetros para su compensación.



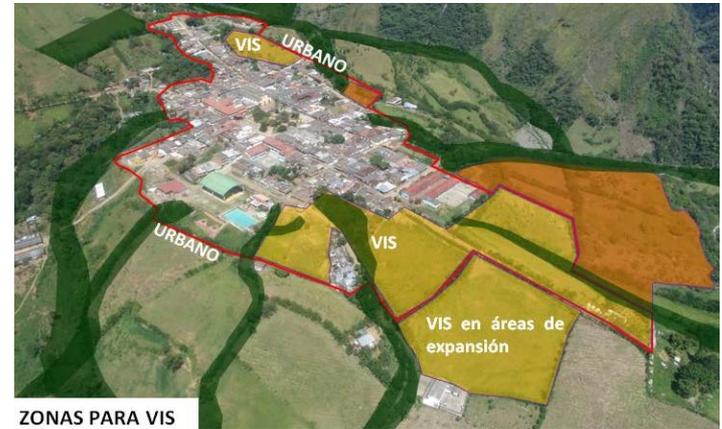
## CÓMO SE ARTICULAN NORMAS Y CONTENIDOS?

(Ley 388 de 1997, art. 15)

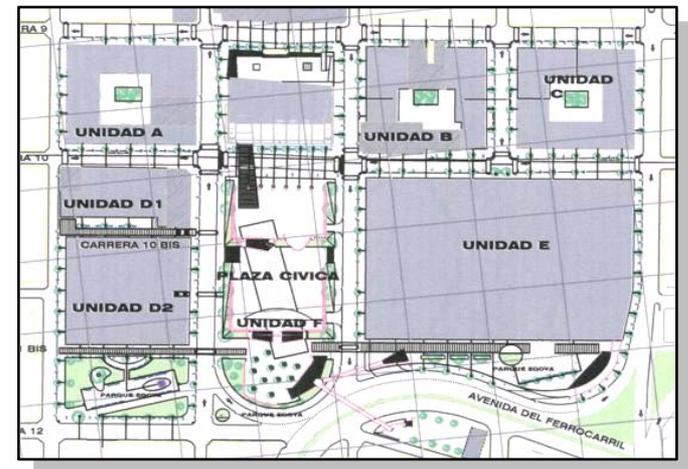
### COMPONENTE URBANO

### Normas urbanísticas complementarias

- Declaración e identificación de los terrenos e inmuebles de DESARROLLO O CONSTRUCCIÓN PRIORITARIA.
- Localización de TERRENOS CUYO USO ES EL DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL y la reubicación de asentamientos humanos localizados en zonas de alto riesgo.
- Normas específicas en desarrollo de PLANES PARCIALES Y OTRAS OPERACIONES como macroproyectos urbanos, actuaciones en áreas con tratamientos de renovación urbana o mejoramiento integral.

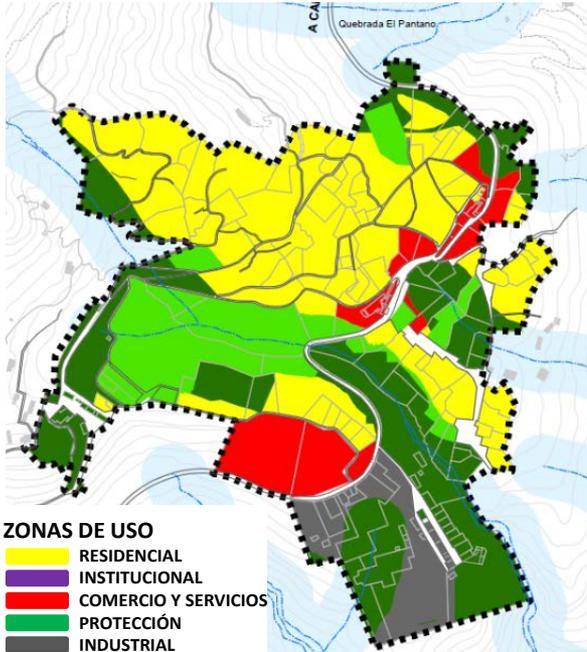


ZONAS PARA VIS





## TABLA DE CONTENIDO: USOS DEL SUELO



### GENERALIDADES

- Ámbito de aplicación?
- Qué contenidos debe tener el POT?

### COMO SE CONSTRUYE LA NORMA DE USOS

- Cuales son las etapas para construir la norma de usos?





# ÁMBITO DE APLICACIÓN DE LOS USOS DEL SUELO

(Ejemplos)

## SUELO URBANO

- Residencial
- Institucional
- Comercial
- Servicios
- Industria



## SUELO de EXPANSIÓN

Mientras se adopta Plan Parcial

Agrícola  
Forestal

## SUELO RURAL

- Agrícola
- Ganadero
- Forestal
- Explotación de recursos naturales
- Residencial :  
Vivienda campesina,  
campestre
- Institucional
- Comercial
- Servicios
- Industria



---

## SUELO DE PROTECCIÓN

- Zonas de Conservación
- Zonas de Preservación
- Zonas de Restauración
- Zonas de usos sostenible





## QUÉ CONTENIDOS DEBE TENER EL POT?

(Ejemplos)

- 1** Clasificación de grupos y subgrupos de usos
- 2** Identificación de niveles de impacto y requerimientos para su localización
- 3** Establecer usos e intensidad
- 4** Categorización de los usos





# QUÉ CONTENIDOS DEBE TENER EL POT?

(Ejemplos)

## 1 Clasificación de grupos y subgrupos de usos

COMPONENTE URBANO

COMERCIO



SERVICIOS



INDUSTRIA

RESIDENCIAL

INSTITUCIONAL



### CLASIFICACIÓN DE USOS

Cada una de las **SUBGRUPOS S3** en que se agrupan las **ACTIVIDADES** está conformado por diferentes **ESCALAS** que implican diferentes impactos y requerimientos para su reglamentación

### QUÉ Y CUALES SON LOS USOS DEL SUELO URBANO Y DE EXPANSIÓN?





## QUÉ CONTENIDOS DEBE TENER EL POT?

(Ejemplos)

# 2

### Identificación de niveles de impacto y requerimientos para su localización

COMPONENTE URBANO

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





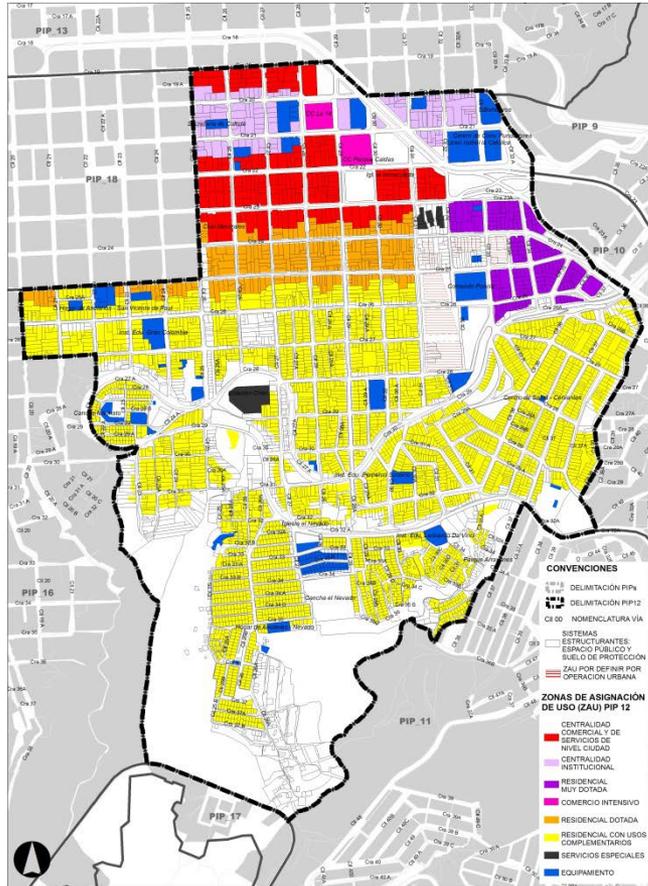
# QUÉ CONTENIDOS DEBE TENER EL POT?

(Ley 388 de 1997, art 15)

# 3

## Establecer usos e intensidad

COMPONENTE URBANO



### ZONAS DE ASIGNACIÓN DE USOS

Con el propósito de asignar en el territorio las **CLASES** y **GRUPOS** de usos del suelo, así como los niveles de impacto como referente de localización, se determinan las zonas de usos, utilizando como insumo las **ÁREAS MORFOLOGICAS HOMOGÉNEAS**





# QUÉ CONTENIDOS DEBE TENER EL POT?

(Decreto 3600 de 2007, art .1)

## 4

### Categorización de los usos

COMPONENTE URBANO

#### PRINCIPAL



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

#### COMPLEMENTARIO



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

#### CONDICIONADO ó RESTRINGIDO



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

#### PROHIBIDO



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

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

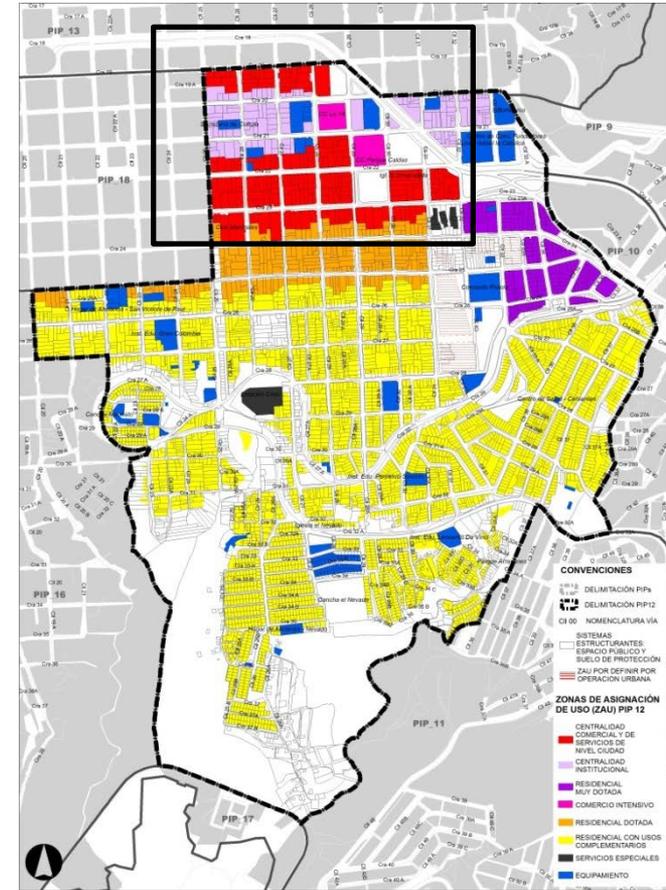




# CÓMO SE CONSTRUYE LA NORMA DE USOS

(Ejemplos)

- 1** Cuáles son las etapas para construir la norma de usos?
- 2** Qué se debería concluir para la formulación?
- 3** Qué se reglamenta para la implementación?



COMPONENTE URBANO





## CÓMO SE CONSTRUYE LA NORMA DE USOS

(Ejemplos)

# 1

### Cuáles son las etapas para construir la norma de usos?

#### RESULTADOS DEL SEGUIMIENTO Y EVALUACIÓN

- **DEBILIDADES** del diagnóstico y formulación de las normas de usos del POT vigente
- Resultados del **SEGUIMIENTO** a la implementación de la propuesta de uso durante la vigencia del POT.
- Respuesta a la pregunta: ¿Con la implementación del POT y la propuesta de zonificación de usos del suelo se están **DISMINUYENDO LOS CONFLICTOS** identificados en el diagnóstico ó se están **GENERANDO** unos nuevos?
- Identificar si los **PROYECTOS PRIORITARIOS QUE NO HAN SIDO EJECUTADOS** tienen su causa en la reglamentación de usos.
- **INCONSISTENCIAS** entre la norma de usos vigente y la cartografía POT.

DTS

DIAGNÓSTICO

FORMULACIÓN

SEGUIMIENTO Y EVALUACIÓN



# CÓMO SE CONSTRUYE LA NORMA DE USOS

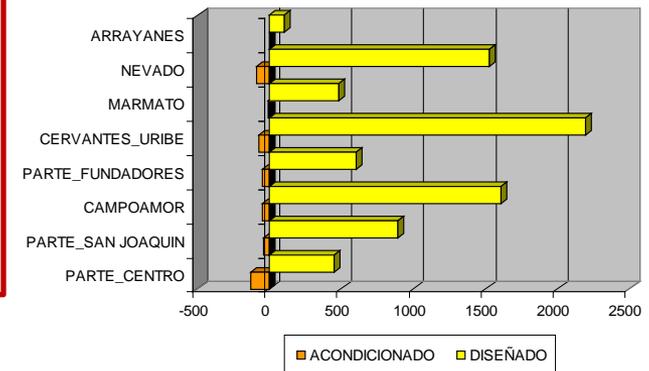
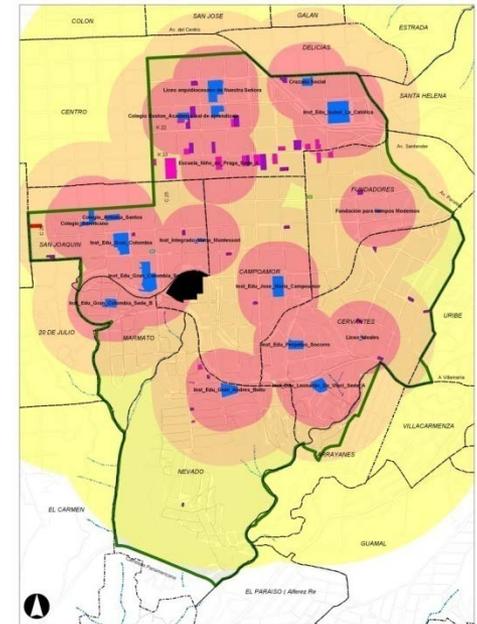
(Ejemplos)

## 2

### Qué se debería concluir para la formulación?

- Usos y actividades predominantes y singulares
- Zonas homogéneas en cuanto a vocación de usos
- Tendencias de usos y su incidencia en la tipología constructiva
- Compatibilidad y conflicto de usos establecidos y tendenciales
- Impactos generados por los usos sobre la movilidad, espacio público, equipamientos y suelos protegidos.
- Posibles impactos en los sistemas estructurantes de los usos tendenciales aún no establecidos.
- Zonas geoeconómicas homogéneas generadas por el valor del suelo de la norma de usos vigente.
- Aplicabilidad de requerimientos de usos en las tipología de edificación.

DIAGNÓSTICO



# CÓMO SE CONSTRUYE LA NORMA DE USOS

(Ejemplos)

## 3

### Qué se reglamenta para la implementación?

- Asignación de usos de acuerdo a la zonificación
- Condiciones adicionales a los requerimientos de impacto de cada usos, de acuerdo a su localización.
- Estrategia de manejo para la recuperación con conflictos de uso.
- Implementación de instrumentos de gestión para mitigación de impactos.
- Acciones para la implementación de plusvalía generada por cambio de uso.



FORMULACIÓN

### USOS PERMITIDOS

USO(s) PRINCIPAL(es)  
COMERCIO DE USO EVENTUAL C3  
SERVICIOS PERSONALES GENERALES S8

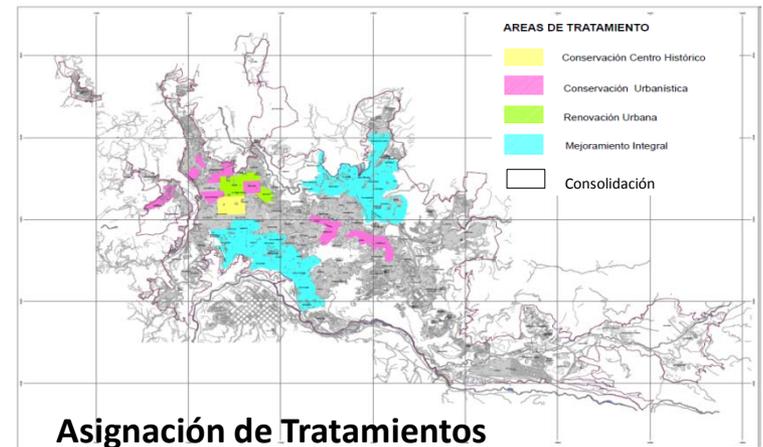
	CÓDIGO	NIVEL IMPACTO	REQUERIMIENTOS
complementarios	C1	Medio	
	C7	alto	Solo se permite en ZAU de comercio intensivo.
	C7	Medio	Se permite solo centro comercial con área máxima edificada de 2500 m2 no asociado a supermercados o superficies comerciales y máximo uno (1) por manzana (se tendrán en cuenta para la intensidad los C8).
	C8	Alto	Se permite máximo uno (1) por manzana (se tendrán en cuenta para la intensidad los C7) y sus locales solo podrán albergar usos de bajo y medio impacto de los grupos C1, C3, S5, S8.
	S12	Alto	
	S13	Alto	
	S16	Medio y alto	Se permite máximo uno (1) por manzana.
	S19	Medio	Solo se permite en predios con frente sobre calle y no sobre carrera.
condicionados	VM		Se permite a partir del segundo piso y con accesos independientes a los usos del primer piso.
	C5	Bajo y medio	Se permite máximo uno (1) por cuadra.
	S2	Alto	Solo se permite la actividad parqueadero y debe tener acceso y/o salida por vías locales. Podrán localizarse con predios sobre las calles y las cámaras 19, 20 y 21. Debe complementarse con locales en primer piso.
	S5	Bajo	Se permite máximo uno (1) por cuadra.
	S6	Alto	Solo se permite en predios con frente sobre la carrera 19.
	S9	Medio	No podrá limitar con vivienda, solo se permite taberna, discoteca, restaurante y asadero. Máximo dos (2) por cuadra.
	S11	Alto	
	S15	Medio	Solo se permite uno (1) por manzana y no se permitirán en las manzanas adyacentes a ésta.
	S15	Alto	Solo se permite uno (1) por manzana y sólo se permite uno (1) por dos cuadras enfrentadas. Tampoco se podrán localizar en los predios que den frente sobre las carreras 22 y 23, y se permitirán en centros comerciales localizados en la ZAU de comercio intensivo.
	IE 1	Bajo	Solo se permite sobre vía local.
	IE 3	Bajo y medio	No se podrán descentralizar las actividades de una misma institución.
	ISG-1	Bajo y medio	Solo se permite en parques con frente sobre la Avenida del Centro y no enfrentado con BIC.
	IC-2	Alto	
	ICR	Alto	Solo se permite uno (1) por manzana y no se permitirán en las manzanas adyacentes a ésta.
IDA-1	Bajo		
IL-2	Medio	Solo se podrán localizar en predios con frente sobre la carrera 19 y uno (1) por cuadra.	



## TABLA DE CONTENIDO: TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS

### Generalidades

- Ámbito de aplicación
- Que y cuales son los tratamientos?
- Qué contenidos debe tener el POT?





# ÁMBITO DE APLICACIÓN DE LOS TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS

(Ejemplos)

Son las determinaciones del POT, que **atendiendo las características físicas** de cada zona considerada, **establecen normas urbanísticas** que definen un manejo diferenciado para los distintos sectores del suelo urbano y de expansión.



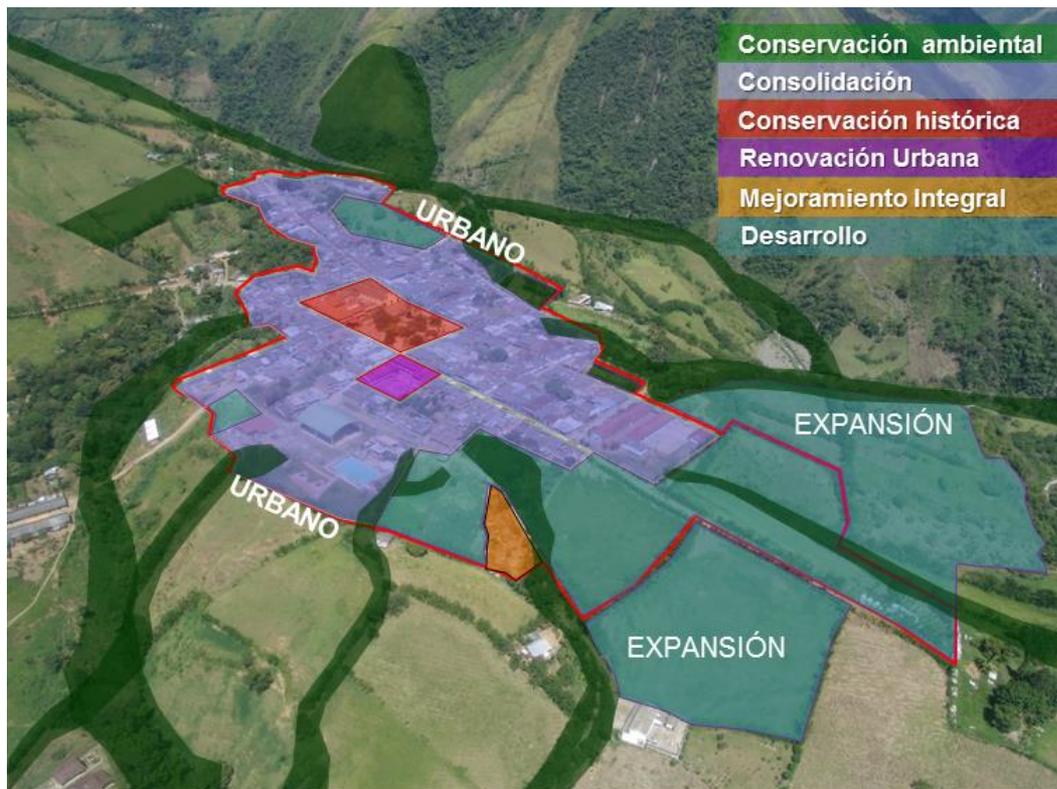


# QUÉ CONTENIDOS DEBE TENER EL POT?

(Decreto 879 de 1998, art. 10)

1

## Delimitación de tratamientos urbanísticos



2

Asignación de normas urbanísticas y requerimientos de actuación

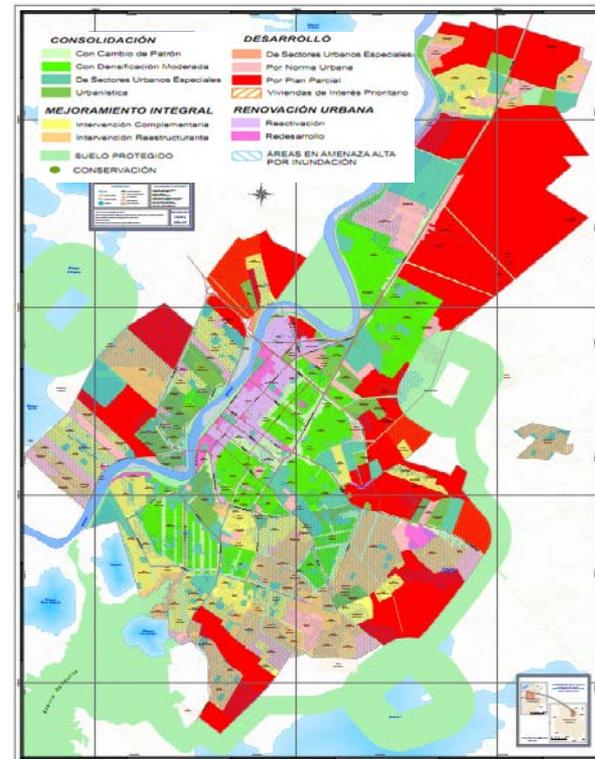
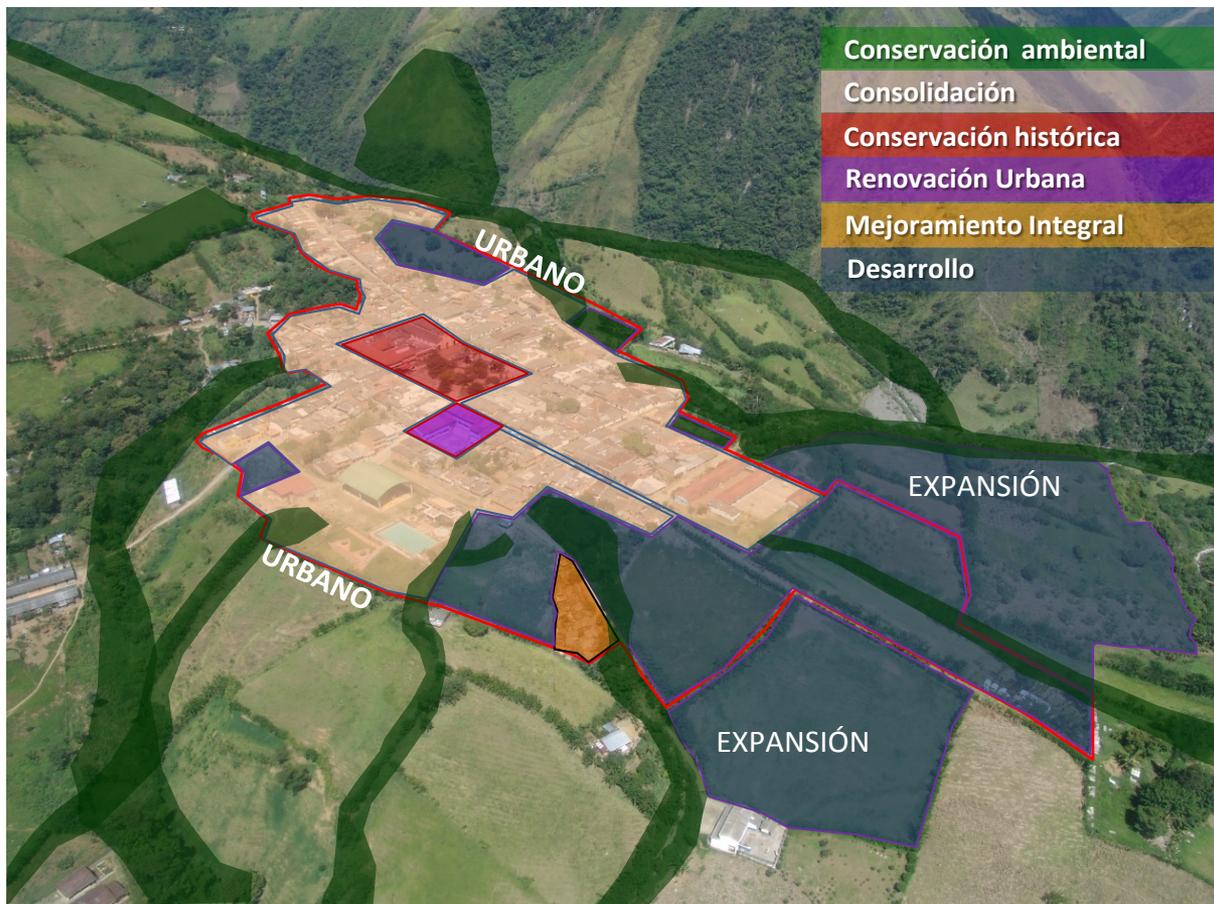
3

Definición de instrumentos de gestión y financiación según tratamiento





## Delimitación de los tratamientos urbanísticos (Ejemplos)



TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS





# QUÉ Y CUALES SON LOS TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS

(Ley 388 de 1997, art 48 - Decreto 2181 de 2006, art. 14)

		OCUPADO				POR OCUPAR
TIPO DE SUELO		CONSOLIDACION	MEJORAMIENTO INTEGRAL	RENOVACIÓN URBANA	CONSERVACIÓN	DESARROLLO
URBANO					 POR RAZONES HISTÓRICAS	
					 POR RAZONES AMBIENTALES	
EXPANSIÓN					 CONSERVACIÓN POR RAZONES AMBIENTALES	 DESARROLLO





# QUÉ CONTENIDOS DEBE TENER EL POT?

(Decreto 879 de 1998, art. 20)

## Asignación de normas urbanísticas e instrumentos de gestión y financiación

### NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES

### TRATAMIENTO DE CONSOLIDACION

- Norma de usos y requerimientos
- Índices de construcción
- Cesiones obligatorias
- Secciones viales

#### Normas volumétricas:

- Áreas mínimas de lote
- Alturas
- Aislamientos
- Antejardines
- Retrocesos
- Sótanos y semisótanos
- Rampas
- Escaleras
- Estacionamientos



INTEGRACIÓN INMOBILIARIA

PLUSVALÍA

TÍTULOS DE DERECHOS  
ADICIONALES

FONDO DE COMPENSACIÓN



### LICENCIA URBANÍSTICA

COMPONENTE URBANO

SUELO URBANO





# QUÉ CONTENIDOS DEBE TENER EL POT?

(Decreto 879 de 1998, art. 20 – Decreto 564 de 2006)

## Asignación de normas urbanísticas e instrumentos de gestión y financiación

### NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES

### TRATAMIENTO DE MEJORAMIENTO INTEGRAL

Determinantes del área delimitada en relación con:

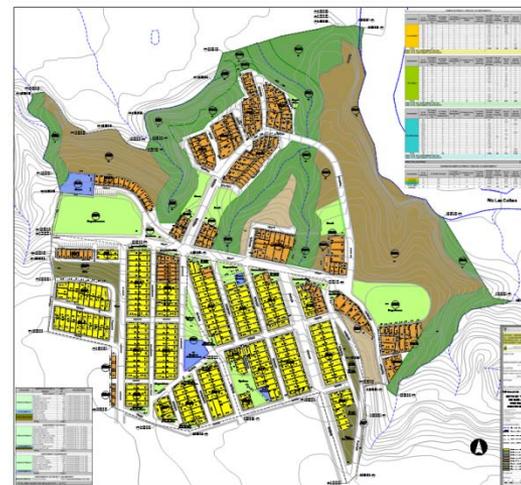
- Zonas de protección ambiental
- Zonas de amenaza y riesgo no mitigable
- Usos del suelo
- Programas ,operaciones y proyectos estructurantes.
- Lineamientos ambientales
- Criterios para repartir cargas y beneficios.
- Zonas de reserva para el desarrollo de sistemas generales de infraestructura vial y servicios públicos domiciliarios

VALORIZACIÓN

TÍTULOS DE DERECHOS ADICIONALES

FONDO DE COMPENSACIÓN

ZONAS RECEPTORAS



### NORMAS URBANÍSTICAS COMPLEMENTARIAS

### LEGALIZACIÓN URBANÍSTICA

COMPONENTE URBANO

SUELO URBANO





# QUÉ CONTENIDOS DEBE TENER EL POT?

(Decreto 879 de 1998, art. 20 – Ley 1185 de 2008)

## Asignación de normas urbanísticas e instrumentos de gestión y financiación

### NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES

### TRATAMIENTO DE RENOVACIÓN URBANA

- Directrices y parámetros para la formulación de planes parciales
- Criterios para la asignación de usos y densidades
- Estándares urbanísticos
- Secciones de vías del nivel general
- Delimitación de suelos de protección y medidas de mitigación o áreas sujetas a estudio.
- Áreas mínimas de manzana
- Determinar porcentajes de suelo que deberá destinarse al desarrollo de programas de VIS.

INTEGRACIÓN  
INMOBILIARIA

COOPERACIÓN  
ENTRE PARTÍCIPIES

DERECHOS DE  
CONSTRUCCIÓN Y  
DESARROLLO  
ZONAS RECEPTORAS

PLUSVALÍA

TÍTULOS DE DERECHOS  
ADICIONALES

FONDO DE  
COMPENSACIÓN



### NORMAS URBANÍSTICAS COMPLEMENTARIAS

### PLAN PARCIAL

COMPONENTE URBANO

SUELO URBANO





# QUÉ CONTENIDOS DEBE TENER EL POT?

(Ley 388 de 1997, art. 13 – Ley 1185 de 2008)

## Asignación de normas urbanísticas e instrumentos de gestión y financiación

### NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES

### TRATAMIENTO DE CONSERVACIÓN URBANÍSTICA

#### PLANES ESPECIALES DE MANEJO Y PROTECCIÓN

Determinantes del área delimitada en relación con:

- Zonas de protección ambiental
- Zonas de amenaza y riesgo no mitigable
- Usos del suelo
- Programas ,operaciones y proyectos estructurantes.
- Lineamientos ambientales
- Criterios para repartir cargas y beneficios.
- Zonas de reserva para el desarrollo de sistemas generales de infraestructura vial y servicios públicos domiciliarios.

COMPENSACIÓN

DERECHOS DE  
CONSTRUCCIÓN Y  
DESARROLLO

ZONAS GENERADORAS

PLUSVALÍA

TÍTULOS DE DERECHOS  
ADICIONALES

FONDO DE  
COMPENSACIÓN

ZONAS GENERADORAS



### NORMAS URBANÍSTICAS COMPLEMENTARIAS

#### PLAN ESPECIAL DE MANEJO Y PROTECCIÓN

COMPONENTE URBANO

SUELO URBANO





# QUÉ CONTENIDOS DEBE TENER EL POT?

(Decreto 879 de 1998, art. 20 - Ley 388 de 1997, art 13 - Decreto 4065 de 2007, art 7)

## Asignación de normas urbanísticas e instrumentos de gestión y financiación





# QUÉ CONTENIDOS DEBE TENER EL POT?

(Ley 388 de 1997 - ley 9 de 1989 – Decreto 151 de 1998 )

## Asignación de normas urbanísticas e instrumentos de gestión y financiación

COMPONENTE URBANO

TRAMIENTO DE  
DESARROLLO

REAJUSTE DE TIERRAS

COOPERACIÓN ENTRE  
PARTÍCIPES

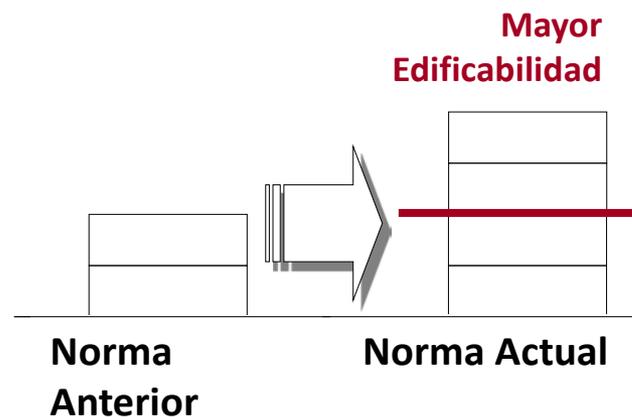
DERECHOS DE  
CONSTRUCCIÓN Y  
DESARROLLO  
ZONAS RECEPTORAS

PLUSVALÍA

TÍTULOS DE DERECHOS  
ADICIONALES

FONDO DE  
COMPENSACIÓN

ZONAS RECEPTORAS





## **TABLA DE CONTENIDO: INSTRUMENTOS DE GESTIÓN Y FINANCIACIÓN**

- 1. PARA QUÉ SON LOS INSTRUMENTOS**
- 2. CUÁLES SON Y CÓMO OPERAN LOS INSTRUMENTOS.**
  - Instrumentos de Gestión
  - Instrumentos de Financiación
- 3. QUÉ SE INCORPORA EN EL POT.**





## PARA QUÉ SON LOS INSTRUMENTOS

### TRANSICIÓN PLANEACIÓN – GESTIÓN URBANA

#### PLANEACIÓN

Cómo se Ordena el Territorio para orientar las actuaciones públicas y privadas

#### Elementos de Soporte Urbano

- Movilidad
- SSPP
- Espacio Público y Equipamientos
- Vivienda de Interés Social
- Patrimonio

La construcción de la ciudad como **creación colectiva** entre el estado y los particulares, implica una **justa distribución de responsabilidades** (cargas) y **participación en utilidades** (beneficios).



#### GESTIÓN URBANA

Acciones tendientes a asignar reglas de juego diferenciales para la intervención del suelo

- Como se adquieren los suelos?
- Como se adquieren recursos para construcción de infraestructura?
- Como movilizo la plusvalía para acciones estratégicas (ejemplo: VIS)?

**EL ORDENAMIENTO TERRITORIAL RESUELVE LO COLECTIVO A TRAVÉS DE LA GESTIÓN URBANA**





# PARA QUÉ SON LOS INSTRUMENTOS

(Ley 388 de 1997 - ley 9 de 1989 – Decreto 151 de 1998 )

## Definición de instrumentos de gestión y financiación según tratamiento





## CUÁLES SON LOS INSTRUMENTOS Y QUE SE INCORPORA EN EL POT

### **INSTRUMENTOS DE GESTIÓN**

1. Reparto equitativo de cargas y beneficios
2. Declaratoria de desarrollo y construcción prioritaria
3. Declaratoria de utilidad pública
4. Bancos inmobiliarios

### **INSTRUMENTOS DE FINANCIACIÓN**

1. Participación en plusvalía
2. Derechos adicionales de construcción y desarrollo
3. Valorización





## REPARTO EQUITATIVO DE CARGAS Y BENEFICIOS UNIDADES DE ACTUACIÓN

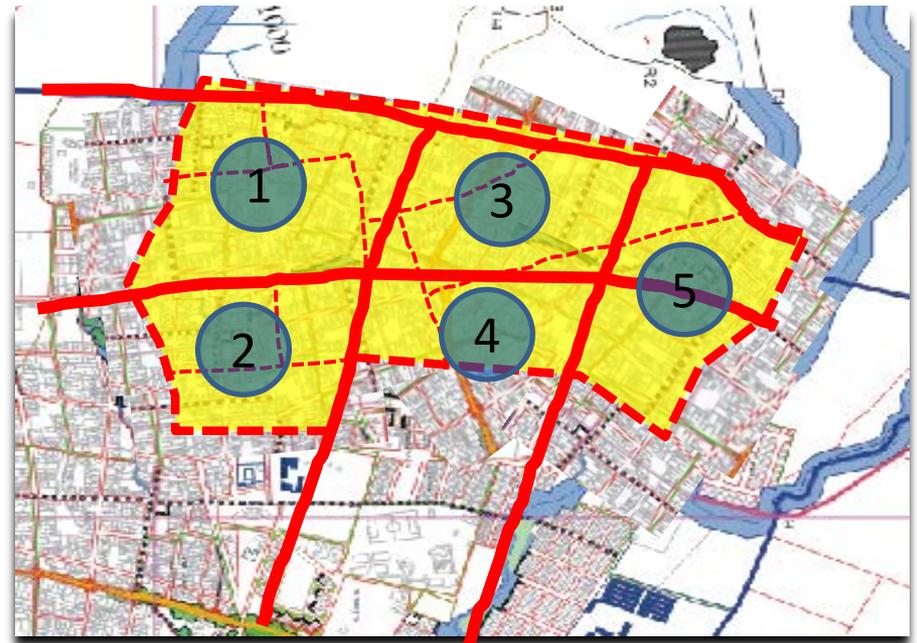
Mecanismo que viabiliza las actuaciones de urbanización y construcción previa adopción del plan parcial y corresponde al área conformada por **uno ó varios inmuebles**. Ley 388 de 1997. Art. 39

Su objeto es promover la **gestión asociada entre propietarios de terrenos**

Los POT deben establecer las **áreas que deban desarrollarse a través de unidades de actuación** tanto en suelo urbano como en suelo de expansión determinando los **criterios y procedimientos** para su caracterización, delimitación y aprobación posterior.

### MECANISMOS

- Reajuste de tierras
- Integración inmobiliaria
- Cooperación entre partícipes





## INSTRUMENTOS DE GESTIÓN

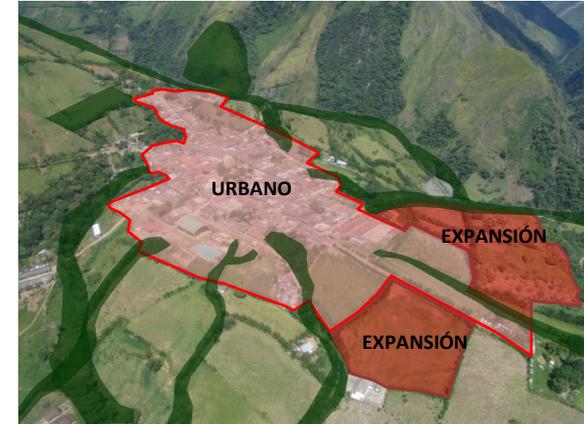
### DECLARATORIA DE DESARROLLO Y CONSTRUCCIÓN PRIORITARIA

Garantizar que los inmuebles **subutilizados** cumplan su función social y atiendan los objetivos de la política de desarrollo urbano establecida en el POT.

Debe **responder a las políticas y al modelo de desarrollo establecido en el POT** y aplica sobre los predios en los cuales sea identificada una **utilidad pública o interés general** para garantizar la oferta de **vivienda o el desarrollo de infraestructura**

#### CONSIDERACIONES POT

- Estará contenida en el **programa de ejecución** o en el contenido del POT.
- La declaratoria se podrá hacer para los terrenos localizados en **suelo de expansión**; los terrenos urbanizables no urbanizados sin construir, localizados en **suelo urbano** y los terrenos o inmuebles urbanizados sin construir, localizados en suelo urbano.





## INSTRUMENTOS DE GESTIÓN DECLARATORIA DE UTILIDAD PÚBLICA

Garantiza que los terrenos necesarios para **infraestructura urbana y desarrollo de VIS**, no sean destinados a fines diferentes a los priorizados en el POT.

### CONSIDERACIONES POT

- Determinar en el POT, la utilidad pública de acuerdo a los destinos señalados. Ley 388 de 1997. Art. 58
- Toda adquisición o expropiación de inmuebles **se efectuará de conformidad con los objetivos y usos** establecidos en los POT.
- Determinar los terrenos e inmuebles sobre los cuales existirá afectación por causa de una obra pública.
- **Condiciones excepcionales por las cuales se podrá compensar la obligación de cesión, en dinero al fondo de compensación o en otros inmuebles.**

### MECANISMOS

- Enajenación voluntaria; Expropiación judicial y administrativa.
- Fondo de compensación para pago de cargas urbanísticas

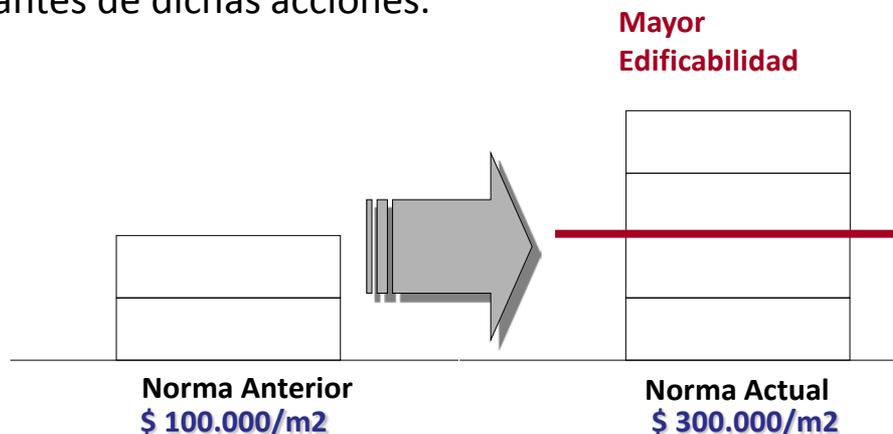




## INSTRUMENTOS DE FINANCIACIÓN PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍA

Las acciones urbanísticas que regulan la utilización del suelo y del espacio aéreo urbano incrementando su aprovechamiento, generan beneficios que dan derechos a las entidades públicas a participar en las plusvalías resultantes de dichas acciones.

- La incorporación de suelo rural a suelo de expansión urbana o suburbano.
- Establecer o modificar el régimen o la zonificación de usos del suelo.
- Mayor aprovechamiento del suelo



### DECISIONES QUE SE DEBEN INCORPORAR EN POT

- Identificar las decisiones que configuran hechos generadores de la participación en plusvalía.
- Especificar las zonas o subzonas beneficiarias de una o varias de las acciones urbanísticas.
- Definir las prioridades de inversión de los recursos provenientes de la participación en plusvalías.
- Regular las obligaciones urbanísticas en las zonas beneficiarias de plusvalía

**ESTIMAR VALOR POR M2 EN CADA ZONA O SUBZONA BENEFICIARIA DE PLUSVALIA**





## INSTRUMENTOS DE FINANCIACIÓN PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍA



### Cambio clasificación de suelo:

Ejm: cambio de suelo rural a potencial urbanización para vivienda

### Nueva Infraestructura:

Ejm: Vía conexión regional y estación multimodal de transporte

**SE GENERA INCREMENTO EN LOS PRECIOS DEL SUELO**

**Precio inicial (Rural): \$20.000/m<sup>2</sup>**

**Precio con plusvalor (SEU) \$60.000/m<sup>2</sup>**

A que precio compran los municipios el suelo para desarrollar la vía?

Si la nueva clasificación del suelo y el anuncio de la vía son las decisiones que generan el plusvalor porque el municipio no se adelanta a este efecto?



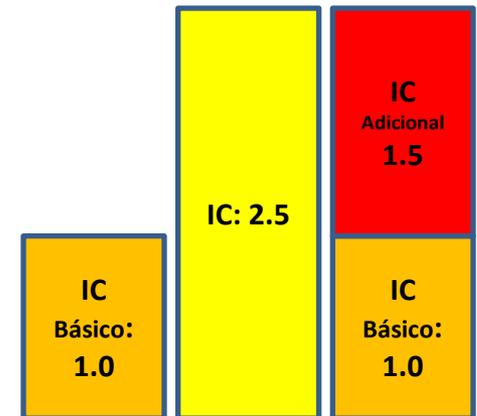


## INSTRUMENTOS DE FINANCIACIÓN DERECHOS ADICIONALES DE CONSTRUCCIÓN Y DESARROLLO

La finalidad del instrumento es administrar los derechos adicionales de construcción y desarrollo para la obtención de recursos que posibilite la financiación de las acciones y operaciones prioritarias establecidas en el POT.

### CONSIDERACIONES POT

- Determinadas **zonas o subzonas** con características geoeconómicas homogéneas o que hayan sido beneficiarias de las acciones urbanísticas y que puedan ser **receptoras de los derechos adicionales de construcción y desarrollo**.
- Elaboración de **tabla de equivalencias** entre cada m<sup>2</sup> y la cantidad a la cual equivale en las distintas zonas o subzonas.





**MinVivienda**  
Ministerio de Vivienda

**PROSPERIDAD  
PARA TODOS**



# GRACIAS

[asistenciatecnica@minvivienda.gov.co](mailto:asistenciatecnica@minvivienda.gov.co)

