

Gestión del POT Instrumentos

Instrumentos De Planificación

De gestión Urbana

De Financiación

# Gestión del POT Instrumentos

Al finalizar la presentación los asistentes deben estar en capacidad de **reconocer que existen** mecanismos para

1

**Obtener suelos** públicos o convertir suelos privados en suelos de uso público

2

Crear sistemas de **financiación** para costear urbanización sin cargas a presupuestos estatales

3

Asegurar a propietarios **manejos equitativos** frente a cargas y beneficios de la urbanización

4

Asegurar el **desarrollo de suelos inactivos** dentro de los tiempos asignados en el POT

5

**Regular** la Especulación del suelo

# Complementar

Planeación Económica social – Dimensión Territorial

## PLANEACIÓN

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

La construcción de la ciudad como creación colectiva entre el estado y 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 adquiere suelo  
Como se dinamiza el suelo  
Como obtener recursos para la construcción de infraestructura.

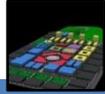
EL POT RESUELVE LO COLECTIVO A TRAVÉS DE LA GESTIÓN URBANA

Son los diferentes **métodos y procedimientos** de carácter administrativo, financiero y de gestión, con los que dispone un municipio **para hacer operativo su POT.**

# Instrumentos

## Como se clasifican

### Planificación



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

### Gestión Urbana Reparto



- Unidades de Actuación Urbanística
- Compensaciones
- Transferencia de derechos

### Gestión Urbana Asociativa



- \* Reajuste de Tierras
- \* Integración Inmobiliaria
- \* Cooperación entre partícipes

### Gestión de suelo



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

### Gestión de suelo



- Declaratoria Desarrollo prioritario
- Derecho de preferencia
- Banco Inmobiliario

### Financiación



- Valorización
- Plusvalía

# Instrumentos De Planificación

## Origen

Ley 388/97

Art. 13, 19, 27, 41, 87, 92, 99, y 113

## Desarrollo

Decretos

2181/06, 4300/07, y 1478/13

## Qué es

Es un instrumento de planificación mediante el que se desarrollan y complementan las disposiciones del POT, para definir el **desarrollo** físico e integral de un **sector específico** y que requiere intervención estratégica.



## Donde

En todas las áreas de expansión;  
En áreas determinadas del suelo urbano;  
En áreas de Desarrollo de cargas y beneficios;  
En Macroproyectos y OUI.

## Condiciones

Que el POT haya adoptado directrices y parámetros urbanísticos para formulación  
Que recursos públicos estén garantizados

## Como

### Formulación

Concepto de viabilidad de Autoridad de planeación municipal

**Concertación** de autoridad ambiental

Concepto y recomendaciones de CCOT  
Recomendaciones y observaciones de propietarios y vecinos

**Adopción** por decreto

Expedición de Licencias de U y C.



# Instrumentos De gestión urbana

## Origen

Ley 388/97 Art. 39 al 44

## Desarrollo

Decreto 879 de 1998

## Qué es

Área de planeamiento, conformada por uno o varios inmuebles, explícitamente delimitados en las normas que desarrollan el Plan Parcial, concebidos como mecanismos de gestión del suelo requeridos para la aplicación del principio del reparto equitativo de las cargas y beneficios .



## Donde

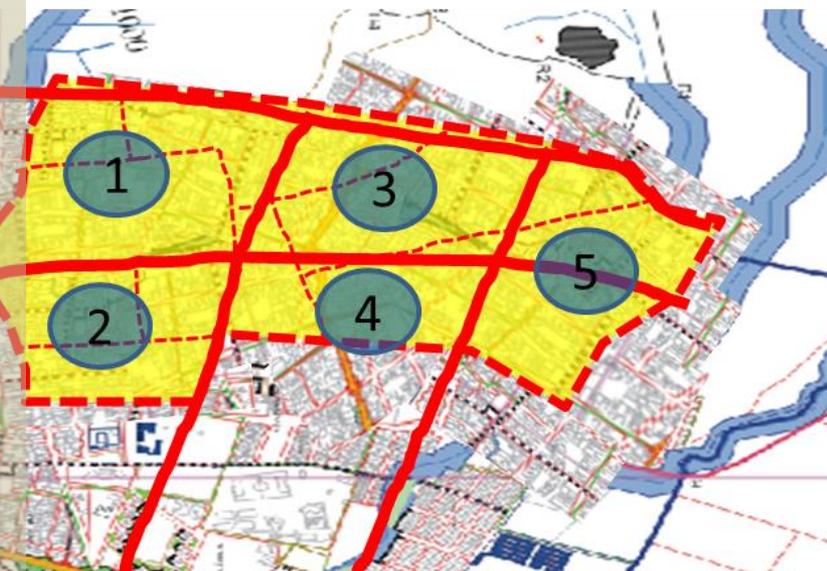
En Suelos previstos por el POT para ser desarrollados a partir de Planes Parciales

## Condiciones

Formar parte de un Plan Parcial  
Contar con el Consentimiento del 51% de los derechos de los propietarios

## Como se determina

1. Desde el POT y a través del Plan Parcial.
2. Su delimitación se hará mediante oficio de acuerdo a normas POT y previa aprobación del Plan Parcial y del estudio de objeciones u observaciones de titulares y vecinos.
3. Inscripción en Registro afectando matrícula y congelando licencias por fuera de la UAU.



## Origen

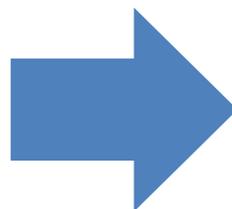
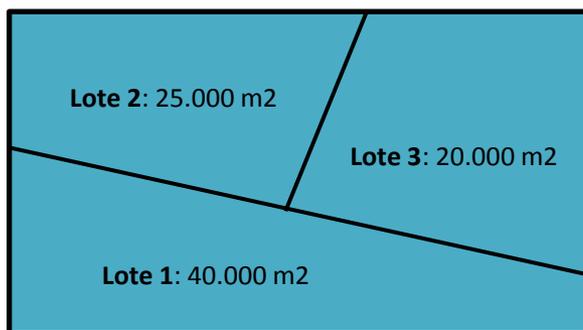
Ley 9/89 Art. 77 y 78  
Ley 388/97 Art. 45 y 46

## Desarrollo

Decreto del Plan Parcial

## Qué es

Es un mecanismo para **modificar la estructura predial** existente en un territorio, que busca obtener una mejor configuración del globo de terreno que lo conforma y garantizar una justa distribución de las cargas y beneficios. Consiste en **englobar** diversos lotes de terreno para **luego subdividirlos en forma más adecuada y dotarlos de obras de infraestructura urbana básica**, tales como vías, parques, redes de acueducto, alcantarillado, energía y teléfonos.



## Donde

En Suelos previstos por el POT para ser desarrollados a partir de Planes Parciales. Especialmente suelos de expansión o de desarrollo.

## Condiciones

Haber sido aprobado conjuntamente con la UAU o Autorizada por el PP  
Contar con el Consentimiento del 51% de los derechos de los propietarios

## Como

1. Se realiza a través de una entidad gestora constituida de común acuerdo entre propietarios.
2. Estudio con valoración de tierras o inmuebles y predios resultantes según usos y densidades. Indicará cesiones gratuitas y compromisos asumidos.
3. Se aprueba junto al PP o UAU.
4. Mediante escritura se restituyen los aportes prorrateados entre propietario



## Origen

Ley 9/89 Art. 77 y 78  
Ley 388/97 Art. 45 y 46

## Desarrollo

Decreto del Plan Parcial

## Qué es

Es un mecanismo de gestión del suelo, con el objeto de asegurar el reparto equitativo de cargas y beneficios en UAU en suelo urbano con tratamientos de renovación urbana y/o redesarrollo o actualización. Consiste en **reunir o englobar distintos inmuebles** para subdividirlos y desarrollarlos, construirlos, o renovarlos y enajenarlos, **logrando una mejor distribución de espacios y usos.**



## Donde

En suelo urbano con tratamientos de renovación urbana y/o redesarrollo o actualización

## Condiciones

Haber sido aprobado conjuntamente con la UAU o Autorizada por el PP  
Contar con el Consentimiento del 51% de los derechos de los propietarios

## Como

1. Se realiza a través de una entidad gestora constituida de común acuerdo entre propietarios.
2. Estudio con valoración de tierras o inmuebles y predios resultantes según usos y densidades. Indicará cesiones gratuitas y compromisos asumidos.
3. Se aprueba junto al PP o UAU.
4. Mediante escritura se restituyen los aportes prorrateados entre propietario



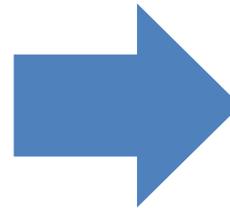
## Origen

Ley 9/89 Art. 77 y 78  
Ley 388/97 Art. 45, 46 y 47

## Desarrollo

## Qué es

Es un mecanismo de gestión del suelo utilizado para el **reparto equitativo de cargas y beneficios** en el desarrollo de UAU **que no requieran de una nueva configuración predial** de su superficie y las cargas y beneficios de su desarrollo puedan ser repartidas en forma equitativa entre sus propietarios.



## Donde

En Suelos previstos por el POT para ser desarrollados a partir de Planes Parciales.

## Condiciones

Garantizar la cesión gratuita de terrenos al Estado y el costeo de las obras urbanización, de acuerdo al PP. Aprobación previa de autoridades de planeación.

## Como

1. Los propietarios de la UAU constituyen entidad gestora que garantice desarrollo conjunto de la unidad.
2. Predios se afectan hasta el cumplimiento de cargas y pago de costos de urbanización.
3. Pago de C&B podrá hacerse en dinero, intensidades de uso, participación en demás cargas y/o transferencia de derechos según PP.



## Origen

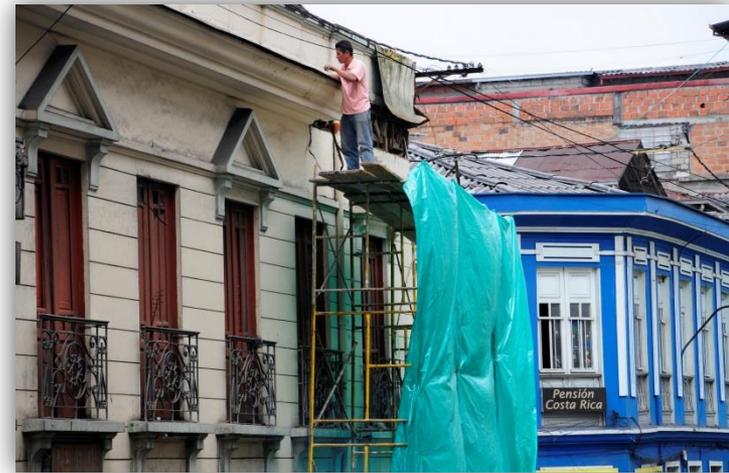
Ley 388/97 Art. 48, 49 y 122

## Desarrollo

Decreto 151/98

## Qué es

Es un instrumento de gestión urbana que permite **resarcir a los dueños** cuyos terrenos o inmuebles han sido definidos por el POT, el Plan Parcial o los instrumentos que los desarrollan, como **áreas con asignación de Tratamientos de conservación histórica, arquitectónica o ambiental**.



## Donde

En zonas, predios o inmuebles, que por motivo de conveniencia pública, el POT o sus instrumentos hayan declarado de conservación **histórica, arquitectónica o ambiental**

## Dato

Cuando por la construcción de una obra pública se lesione de manera permanente el patrimonio de un particular habrá lugar a compensaciones. **Art. 128** de 388/97

## Como

Compensación mediante:

1. Compensaciones Económicas
2. **Transferencia de derechos** de construcción y desarrollo
3. Beneficios y estímulos tributarios
4. Otros que se reglamenten

Fondos de compensación para pagos. **Art. 49** de 388/97



## Origen

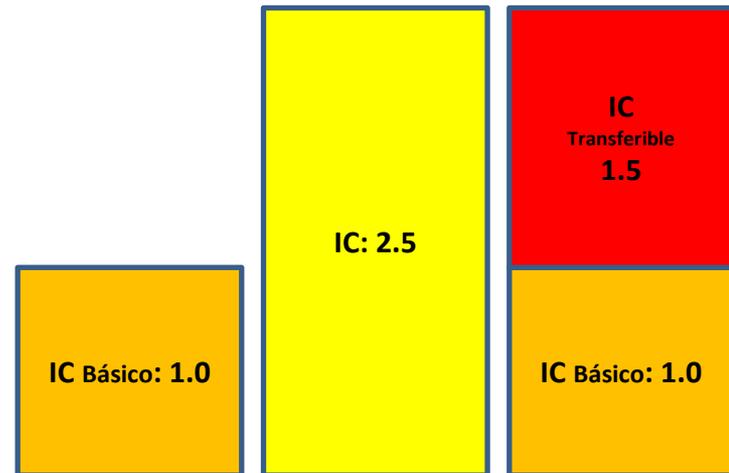
Ley 388/97 Art. 88, 89y 90

## Desarrollo

Decreto 151/98

## Qué es

Mecanismo de **reparto de C&B** que permite **trasladar el potencial de construcción** de áreas limitadas a áreas en donde es viable un mayor desarrollo; de zonas generadoras a zonas receptoras.



## Donde

De **áreas generadoras**: Zonas o inmuebles objetos de compensación en casos de conservación

A **áreas receptoras**: Zonas beneficiarias de derechos adicionales de construcción y desarrollo

## Condiciones

Instrumento en POT  
Autorización del Concejo Municipal  
Estudio para establecer equivalencias entre m<sup>2</sup> de las distintas zonas.  
Identificar zonas receptoras para utilización

## Como

Los derechos adicionales de construcción y desarrollo se traducen a títulos valores que se emiten a precio nominal y se ajustan anualmente acorde a IPC.

Títulos valores como instrumento alternativo para pago de plusvalías . **Art. 88** de 388/97



## Origen

Ley 9/89 Art. 13, 14, 16 y 17  
Ley 388/97 Art. 58 a 62

## Condiciones

Que proyecto a desarrollar en predio guarde coherencia con los objetivos, programas y proyectos del POT y PDM.

El predio debe haber sido declarado de utilidad pública o interés social acorde al art 58 de la 388/97

El precio del inmueble corresponderá al determinado por avalúo comercial.

Pago en efectivo o en especie con uno o varios de los inmuebles resultantes.

Inmuebles pueden ser desarrollados por terceros siempre que garanticen propósito de adquisición

Ingreso no gravable ni ganancia ocasional

## Qué es

Es un mecanismo jurídico de adquisición de bienes inmuebles declarados como de utilidad pública o de interés social, que se da cuando el **propietario acepta** la resolución u oferta de compra

## Como

1. Elaboración Oferta de compra.
2. Notificación Personal (5) por Edicto (10).
3. Inscripción oferta en el Folio (15 Aprox).
4. Termino aceptación 30 días hábiles.
5. Si rechazo entonces Forzosa
6. Aceptación y promesa.
7. Pagos y pactar entrega del predio.
8. Escritura de venta ante notaria.

## Qué es

Es un instrumento jurídico de adquisición de bienes **inmuebles que no cumplen función social** de la propiedad o que se requieran para UAU, con el fin de venderlos en **pública subasta**.

## Como

1. Resolución motivada, ordenando enajenación.
2. Notificación al propietario del inmueble conforme al CCA.
3. Inscribir en matrícula inmobiliaria.
4. Inscripción en los certificados de libertad y tradición.
5. Dentro de los tres (3) meses siguientes, someter a enajenación forzosa mediante el procedimiento de **subasta pública**

## Origen

Ley 388/97 Art. 52 a 57

## Subasta Pública

1. Especificación del Plazo para urbanización o edificación, no superior al previsto en POT.
2. La especificación de declaración de desarrollo o construcción prioritaria.
3. El precio de base de la enajenación (70% del avalúo comercial)

## Condiciones

Si no se presentan admisibles = segunda subasta (70% avalúo catastral)  
Si segunda subasta no se presentan = expropiación administrativa.  
Al precio de subasta descontar gastos y la totalidad de la plusvalía

## Origen

Ley 9/89 Art. 20

Ley 388/97 Art. 58, 60 y 62

## Como

1. Acto administrativo que ordena la expropiación
2. Presentar demanda ante Juez Civil solicitando entrega del predio
3. Consignación de la caución para obtener la entrega
4. El juez profiere sentencia ordenando la expropiación
5. Dictámenes periciales objeción al mismo y pruebas
6. Registro de la sentencia
7. Terminación proceso y archivo

## Qué es

Mecanismo jurídico de adquisición de inmuebles para casos en que **no** se llegan a **acuerdos para enajenación voluntaria**, transcurridos 30 días hábiles después de la oferta de compra realizada por la **Entidad competente**.

## Condiciones

Ser declarado como de utilidad pública de acuerdo al artículo 58 de la Ley 388 de 1997.

## Origen

Ley 9/89 Art. 20 y 22 al 25  
Ley 388/97 Capítulo VIII

## Como

1. Acto administrativo que ordena la expropiación
2. Presentar demanda ante Juez Civil solicitando entrega del predio
3. Consignación de la caución para obtener la entrega
4. El juez profiere sentencia ordenando la expropiación
5. Dictámenes periciales objeción al mismo y pruebas
6. Registro de la sentencia
7. Terminación proceso y archivo

## Qué es

Mecanismo jurídico de adquisición de inmuebles para los casos en que existan especiales **condiciones de urgencia** para adquisición de bienes inmuebles declarados de utilidad pública o interés social acorde a lo señalado en **artículo 58** de 388/97

## Condiciones

Motivo de utilidad pública de acuerdo al artículo 58 de la Ley 388 de 1997.  
Concordancia con POT y PDM  
Urgencia Manifiesta declarada  
**Incumplimiento** de Función social en inmuebles **adquiridos** en **subasta pública**

## Origen

Ley 388/97 Art. 40, 41, 42.

## Donde

1. Terrenos públicos o privados en suelos de expansión.
2. Terrenos públicos o privados urbanizables no urbanizados en suelo urbano
3. Terrenos públicos o privados urbanizados no construidos en suelo urbano
4. Inmuebles que conformen UAU de acuerdo a prioridades previstas en POT

## Condiciones

Incumplimiento en Desarrollo o construcción prioritario dará lugar a enajenación forzosa en subasta pública

## Qué es

Es la **afectación** que como parte del Programa de Ejecución del POT, se determinan para los **inmuebles** y **terrenos** cuyo desarrollo y/o construcción se consideran prioritarios, atendiendo las estrategias, parámetros y directrices **señaladas en el POT**

## Como

1. Definir en POT
2. Delimitación de UAU
3. Presentación de objeciones (30 días)
4. Aprobación Alcalde (3 meses)
5. Inscripción en matrícula inmobiliaria

## Origen

Ley 9/89 Art. 73 y 74.

## Como

1. Los representantes legales de los bancos inmobiliarios mediante resolución determinan inmuebles sobre los cuales ejercerá el derecho de preferencia.
2. Inscripción de afectación en matrícula inmobiliaria
3. Bancos inmobiliarios disponen de 3 meses para ejercer derecho de preferencia y 6 meses para perfeccionar la transacción.

## Qué es

Es el derecho **en favor de los Bancos Inmobiliarios** a tener la **primera opción** en la enajenación de inmuebles que según el POT y el PDM, estén ubicados en zonas destinadas al desarrollo de los motivos de utilidad pública

## Condiciones

Si no existe banco inmobiliario, el derecho lo ejerce el municipio a través del Alcalde.

los motivos de utilidad pública serán los expresados en el artículo 58 de la Ley 388/97

## Origen

Ley 9/89 Art. 70 al 76.  
Ley 388/97 Art. 118.

## Constituido por

1. Inmuebles Urbanos y Suburbanos adquiridos a cualquier título.
2. Bienes vacantes dentro de la jurisdicción
3. Donaciones
4. Rendimiento de inversiones
5. Terrenos ejidales para VIS
6. Aportes, apropiaciones y otros traslados que les efectúen otras entidades públicas.

## Qué es

Es un instrumento que **promueve la creación de establecimientos** públicos locales encargados de **adquirir** por enajenación, expropiación o extinción de dominio **inmuebles** necesarios para cumplir con los fines de ordenamiento territorial.

## Condiciones

Podrán ser aplicados por Municipios, Distritos y Áreas Metropolitanas. Tienen por principio intervenir el precio del suelo y anticiparse a la captura de plusvalías; además pueden ser usados para convertir el pago de cargas en tierras urbanizables del municipio.

# Instrumentos De Financiación

## Origen

Ley 25/21 Art. 3

## Desarrollo

Decretos 1333/86

## Qué es

Es un gravamen que recae sobre los inmuebles que **se benefician con la ejecución de una obra pública** y que permite la **financiación anticipada** de obras en determinado sector de la ciudad.

De Financiación

Contribución por Valorización



## Dato

La aplicación, distribución o recaudo se hará por parte de la entidad Nacional, Departamental, Distrital o Municipal que ejecute las obras

## Condiciones

Que esté incluido en el POT  
Que se haya reglamentado  
Los recursos captados se destinan **exclusivamente a la financiación de la obra que originan el cobro**

## Como

El valor con el que debe contribuir cada inmueble será prorrateado entre los predios beneficiados y estará determinado por 3 criterios:  
Capacidad de pago del propietario  
Beneficios del inmueble con la obra  
Costo de la obra que se construye

Pago en efectivo sujeto a tarifas, plazos y descuentos establecidos.



## Origen

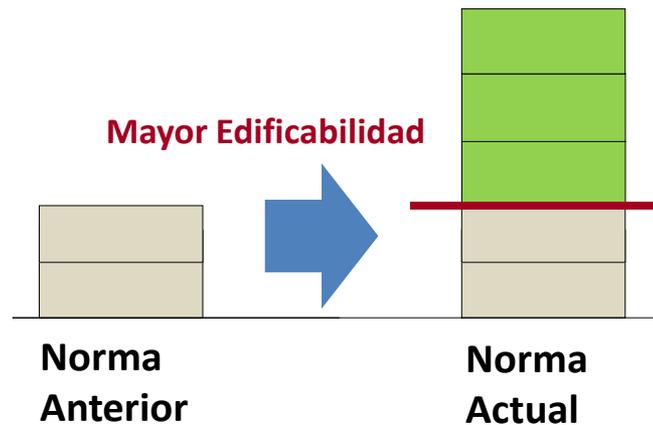
CPC/91 Art. 82  
Ley 388/97 Art. 73 al 90

## Desarrollo

Decreto 1788 de 2004

## Qué es

Es el derecho del Municipio o Distrito de participar del **incremento** que se genera sobre el **valor** del suelo **por decisiones administrativas** y **se paga sólo** cuando el propietario **percibe el incremento**: Transferencia de dominio, Licencia, o cambio de uso.



## Hechos generadores

1. Incorporación de suelo rural a suelo de expansión o a suburbano.
  2. Cambio de uso a uno más rentable.
  3. Aumento de aprovechamiento de edificabilidad: Índice de Construcción y/o Índice de Ocupación.
- **Art 87** de 388 determina participación en plusvalía por ejecución obra pública \*

## Condiciones

Que esté incluido en el POT  
Que se haya reglamentado  
Que se haya definido la tasa a aplicar, que debe oscilar entre el 30% y 50% del mayor valor generado

## Destinación

1. Compra de predios para VIS
2. Construcción o mejoramiento de infraestructura
3. Adecuación de asentamientos urbanos de desarrollo incompleto
4. Proyectos de Espacio Público
5. Macroproyectos
6. Programas de Renovación Urbana
7. Pago de inmuebles para renovación
8. Mejoramiento o restauración de inmuebles patrimoniales





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

**GRACIAS**