



## MATRIZ III. INDICADORES DE RESULTADOS DE LA GESTION TERRITORIAL



2015 - 2015

**Objeto** Permite hacer seguimiento sobre los mecanismos de gestión y financiación propios del ordenamiento territorial.

TEMÁTICAS	SUBTEMÁTICA	
INSTRUMENTOS DE FINANCIACIÓN	Valorización de beneficio local o general	
	Participación en plusvalías	
	Bonos y Pagarés de reforma urbana	
INSTRUMENTOS DE GESTIÓN	Mecanismos para garantizar el reparto equitativo de las cargas y los beneficios derivados del ordenamiento urbano	Unidades de actuación urbanística (UAU)
		Compensaciones
	Mecanismos para intervenir la morfología urbana y la estructura predial y generar formas asociativas entre los propietarios con el fin de facilitar el desarrollo y	Reajuste de suelos
		Integración inmobiliaria
	Mecanismos para facilitar la adquisición de inmuebles y predios para el desarrollo de operaciones urbanísticas	Enajenación voluntaria
		Enajenación forzosa
		Expropiación por vía administrativa
		Expropiación por vía judicial
	Mecanismos para dinamizar el desarrollo de sectores inactivos de las áreas urbana	Declaratoria de desarrollo prioritario
		Derecho de preferencia
Bancos de tierras		
INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN	PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL	Tipo de plan
		Análisis de suficiencia
		Vigencias
	PLANES PARCIALES	Áreas de suelo urbano destinada para planes parciales
		Áreas de suelo de expansión destinada para planes parciales
		Ejecución planes parciales

**OBSERVACIONES:**



## Valorización de beneficio local o general



2013 - 2015

### Objeto

Tiene su origen en la Ley 25 de 1921, en el artículo 3 y en el Decreto 133 de 1986. Este instrumento es un gravamen real de carácter directo que se emplea para recuperar el costo de construcción de obras públicas. Se impone a los predios beneficiados por las obras de infraestructura de interés local. Su establecimiento, distribución y recaudo se hará por parte de la entidad nacional, departamental, distrital o municipal que ejecute las obras. Debe tenerse como base impositiva el costo de la respectiva obra dentro de los límites de beneficio que ella produzca a los inmuebles que deben ser gravados. La suma de las contribuciones cobradas no debe ser superior al costo total de las obras realizadas. Su liquidación y recaudo pueden hacerse antes, durante y después de la ejecución de la obra. Su pago es en efectivo y está sujeto a las tarifas, plazos y descuentos que establezca la autoridad local.



## Participación en plusvalías



2013 - 2015

<b>Objeto</b>	ARTÍCULO 154. Participación en plusvalía. En aplicación del Artículo 82 de la Constitución Política de Colombia, de la Ley 388 de 1997 y del Decreto 1599 de 1998, la administración municipal deberá dar cumplimiento a las acciones que allí se establecen con respecto a la participación a que el municipio tiene derecho y que se deriva de todo proceso de urbanismo que genere impacto sobre el tipo e intensidad de uso del suelo.
III.2.1.	SUELO URBANO, RURAL Y DE EXPANSIÓN
III.2.2.	ÁREA DE USO RESIDENCIAL, COMERCIAL, INSTITUCIONAL Y DE SERVICIOS, INDUSTRIAL Y RECREACIONAL



## Bonos y Pagarés de reforma urbana



2013 - 2015

### Objeto

Tiene su origen en la Ley 388 de 1997, donde se define a los pagarés como títulos de deuda pública, negociables, emitidos a 8 años, que devenga intereses por semestre vencido y están exentos de renta y complementarios. Son destinados a la indemnización o pago de inmuebles adquiridos por enajenación voluntaria o expropiación. También se establecen los bonos de reforma urbana como títulos de deuda pública, sin garantía de la nación que se destina a la financiación de proyectos de renovación urbana, reajuste de tierras, construcción, mejoramiento y rehabilitación de VIS, construcción, ampliación, reposición, mejoramiento de redes de acueducto y alcantarillado e infraestructura urbana.



## Unidades de Actuación Urbanística



2013 - 2015

### Objeto

Tiene su origen en la Ley 388 de 1997 y se reglamenta mediante el Decreto 1507 de 1998 ,donde se define como un área conformada por uno o varios inmuebles, cuyo proyecto de delimitación debe quedar explícitamente señalado en el plan parcial, la cual debe ser urbanizado o construida en suelos urbanos y de expansión urbana, o construida en tratamientos de renovación urbana o redesarrollo en el suelo urbano como una unidad de planeamiento con el objeto de promover el uso racional del suelo, garantizar el cumplimiento de las normas urbanísticas y facilitar la dotación con cargo a sus propietarios, de la infraestructura para el transporte, los Servicios Públicos Domiciliarios y los equipamientos colectivos mediante reparto equitativo de las cargas y beneficios.

III.4.1. ÁREA DE UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA



## Compensaciones



2013 - 2015

### Objeto

Se reglamenta mediante el decreto 1507 de 1998, por medio del cual se ejecuta la Ley 388 de 1997 y el Decreto-ley 151 de 1998, en relación con la aplicación de compensaciones en tratamientos de conservación mediante la transferencia de derechos de construcción y desarrollo y se utilizan para reparar los daños ocasionados al patrimonio de los particulares por la construcción de obras públicas, siempre y cuando los afectados sean vecinos colindantes (Ley 388/97, art. 128).



## Tranferencia de Derechos



2013 - 2015

Objeto



## Reajuste de Suelos



2013 - 2015

### Objeto

El Reajuste de Suelos es un mecanismo de gestión de suelo para el desarrollo urbano, en áreas de expansión urbana. Consiste en la acumulación de parcelas rústicas de distintos propietarios, previo acuerdo de los mismos, conformando una forma de organización con personería jurídica, para luego proceder al proceso de habilitación urbana mediante la subdivisión del suelo en lotes urbanos y la ejecución de obras de accesibilidad, de distribución de agua y recolección de desagüe, de distribución de energía e iluminación pública





## Integración Inmobiliaria



2013 - 2015

### Objeto

Es un acto por medio del cual varios propietarios deciden englobar una serie de inmuebles para después de una mejor configuración urbana, haciendo esta repartición de una forma equitativa y justa de las cargas y el valor. Este acto por medio del cual se lleva a cabo esta integración y reajuste de tierras se hace por escritura pública en la que se identifican los inmuebles aportados y se engloban. Mas adelante, se registra este documento, constituyendo un nuevo inmueble que sustituyen los anteriores.



listribuirlos en  
beneficios. El  
en la que se  
ndo unos nuevos



## Enajenación Voluntaria



2013- 2015

### Objeto

Es un acto por medio del cual el estado consagra la función social de la propiedad y establece la expropiación con miras a hacer prevalecer el interés general sobre el particular, sin desconocer los derechos de los propietarios. Que a su vez, la Ley 388 de 1997 reconoció la posibilidad de que los particulares participen directamente en los instrumentos de gestión del suelo, así como en el desarrollo de las acciones y actuaciones propias del ordenamiento territorial y contempló la concurrencia de terceros en la ejecución de proyectos, como instrumento para facilitar la cooperación de los particulares con el Estado para el cumplimiento de sus fines. Que el artículo 36 de la Ley 388 de 1997 en su inciso segundo establece que las actuaciones urbanísticas podrán ser desarrolladas a través de formas mixtas de asociación entre el sector público y el sector privado.



## Enajenación Forzoza



2013- 2015

### Objeto

Es una de las modalidades de realización forzosa de los bienes embargados, consistiendo en la venta pública de los mismos para obtener el dinero con que pagar al acreedor embargante y ejecutante. Aunque tiene una gran semejanza con la compraventa, conviene encuadrar la enajenación forzosa como una operación de derecho público que se sitúa entre las transferencias coactivas; al fin y al cabo, el consentimiento del dueño del bien enajenado no cuenta en absoluto. La enajenación forzosa tiene lugar, en principio, en el local del órgano jurisdiccional que conoce del proceso de ejecución en que se inserta la enajenación; las personas que asisten al acto con el fin de participar como posibles adquirentes son los postores o licitadores. El acto público es oral (pública subasta).



## Expropiación por vía Administrativa



2013- 2015

### Objeto

La expropiación por vía administrativa se define como una operación de derecho público por la cual el Estado obliga a un particular a cumplir la tradición del dominio privado al dominio público de un bien, en beneficio de la comunidad y mediante una indemnización previa. Debe garantizar el respeto al derecho de defensa y el debido proceso



## Expropiación por vía Judicial



2013- 2015

### Objeto

La expropiación judicial es aquella que se presenta como consecuencia del fracaso de la etapa de negociación voluntaria, sea porque el propietario se niegue a negociar, guarde silencio, o no cumple con el negocio, misma que se encuentra regulada en las Leyes 9° de 1989, 388 de 1997 y en el Código de Procedimiento Civil. El procedimiento expropiatorio por vía judicial, culmina con una sentencia de la jurisdicción civil, que ordena la adquisición forzosa del bien, en beneficio de la entidad que decretó la expropiación y conforme a la Constitución de 1991, la forma judicial de expropiación corresponde a la venta forzosa del bien a favor del Estado, obtenida por sí o por medio de sus agentes mediante sentencia judicial.



## Declaratoria de Desarrollo Prioritario



2013- 2015

### Objeto

En cumplimiento de la función social de la propiedad de qué trata el artículo 58 de la Constitución Política y teniendo en cuenta la necesidad de generar suelo urbanizado disponible para vivienda de interés social o vivienda de interés prioritario dentro del territorio distrital, se declara el desarrollo prioritario de los terrenos destinados a este tipo de vivienda, localizados al interior del perímetro urbano que les aplique el tratamiento de desarrollo sin el trámite de plan parcial, los localizados en los planes parciales adoptados con anterioridad a la fecha de adopción del presente plan y en las zonas con tratamiento de renovación urbana.

III.12.1.

VIS-VIP

Fundación Grupos de Estudios Ambientales, de la Planeación Económica, Social y el Ordenamiento Territorial.

Expediente Municipal- Alvarado

Noviembre 2015



## Banco de Tierra



2013- 2015

### Objeto

Los Bancos de Tierras son establecimientos públicos locales encargados de adquirir, por enajenación voluntaria, expropiación o extinción del dominio, los inmuebles necesarios para cumplir con los fines previstos en la ley 9ª de 1989. La finalidad de la figura, no es otra que la de adquirir o sacar del mercado tierras preurbanas, a efecto de ordenar el crecimiento del municipio y evitar la apropiación indebida generada por el crecimiento. Los Bancos de Tierras, permiten neutralizar las alzas en los precios de los inmuebles que vendría a encarecer el costo de la vivienda.





## Plan de Ordenamiento Territorial



2013- 2015

### Objeto

De acuerdo con la población de cada municipio, la Ley 388 de 1997, definió el tipo de plan que debía desarrollarse así:

- Plan de Ordenamiento Territorial (POT): municipios con más de 100.000 habitantes.
- Plan Básico de Ordenamiento Territorial (PBOT): municipios entre 30.000 y 100.000 habitantes.
- Esquema Básico de Ordenamiento Territorial (EOT): municipios con menos de 30.000 habitantes.

III.14.1.

EOT



## Análisis de Suficiencia



2013- 2015

### Objeto

Permite determinar la coherencia y veracidad de los contenidos del Plan de Ordenamiento con el estado actual y dinámicas del territorio.



## Vigencia



2013 - 2015

### Objeto

Los planes de ordenamiento territorial deberán definir la vigencia de sus diferentes contenidos y las condiciones que ameritan su revisión. 1.Contenido estructural (largo plazo): tres periodos constitucionales. 2.Contenido urbano y rural (mediano y corto plazo):dos periodos constitucionales. 3. Contenido urbano y rural (programa de ejecución corto plazo): un período constitucional. Siendo entendido que puede ser mayor si ello se requiere para que coincida con el inicio de un nuevo periodo de la administración. Habida cuenta de las excepciones que resulten lógicas en razón de la propia naturaleza de las actuaciones contempladas o de sus propios efectos.Cada periodo constitucional está conformado por cuatro (4) años contados a partir del inicio de la administración municipal.

III.14.1.

VIGENCIA EOT



## Área de Suelo Urbano destinada para Planes Parciales



2013 - 2015

### Objeto

Área determinada dentro del perímetro urbano y destinada a actividades como la construcción de proyectos de vivienda o de equipamientos que garanticen el mejoramiento integral de la calidad de vida de la población.

III.15.1.

SUELO URBANO PARA PLANES PARCIALES



## Área de Suelo De Expansión destinada para Planes Parciales

### Objeto

Área determinada dentro del perímetro urbano clasificada como zona de expansión y destinada a actividades como la construcción de proyectos de vivienda o de equipamientos que garanticen el mejoramiento integral de la calidad de vida de la población.

III.15.1. SUELO DE EXPANSIÓN PLANES PARCIALES



## Ejecución

### Objeto

No podrán aprobarse Planes Parciales sin que, previa o simultáneamente, pero en expediente separado, se haya aprobado definitivamente el Plan General de Ordenación. Los Planes Parciales estarán subordinados al Plan General de Ordenación, cuyas determinaciones no podrán modificar.

3. Los Planes Parciales contendrán, además de las determinaciones establecidas para el Plan General de Ordenación en suelo urbano, las siguientes:

- a) Plazos para dar cumplimiento a los deberes de los propietarios en los polígonos o unidades de actuación del sector, entre ellos, los de urbanización y edificación.
- b) Sistemas generales incluidos o adscritos