

DOCUMENTO TÉCNICO DE SOPORTE

Libro IV
*Instrumentos de planeación,
gestión y financiación*

Diciembre de 2021

TABLA DE CONTENIDO

1	Introducción.....	1
2	Actuaciones Estratégicas	2
2.1	Antecedentes y resultados	2
2.2	Conceptualización de las Actuaciones Estratégicas	3
2.3	Identificación y priorización	3
2.3.1	Primera etapa.....	4
2.3.2	Segunda etapa	4
2.4	Implementación de las Actuaciones Estratégicas	11
2.4.1.	Instrumento de las Actuaciones Estratégicas	11
2.4.2.	Atributos y articulación con otros instrumentos.....	11
2.4.3.	Modelo de financiamiento.....	12
2.4.4.	Estructura de Gobernanza.....	13
2.4.5.	Procedimiento de adopción y puesta en marcha	15
2.4.6.	Seguimiento y evaluación.....	17
2.5.	Lineamientos de las Actuaciones Estratégicas.....	18
3.	Instrumentos de planeación	19
3.1.	Planes parciales de desarrollo y de redesarrollo	19
3.1.1.	Objetivo	20
3.1.2.	Ámbito de aplicación	20
3.1.3.	Criterios para la delimitación del área sujeta a plan parcial	20
3.1.4.	Áreas de manejo diferenciado	21
3.1.5.	Responsabilidad de la formulación y procedimiento para la adopción de los Planes Parciales.....	22
3.1.6.	Contenido del Instrumento.....	22
3.1.7.	Precisiones del Instrumento de Planes Parciales	23
3.2.	Legalización Urbanística	23
3.2.1.	Descripción del instrumento (Objetivo y alcance)	23
3.2.2.	Ámbito de aplicación	24
3.2.3.	Lineamientos para el Procedimiento.....	24
3.2.5.	Condiciones para la prestación de servicios públicos, vías y espacio público en los procesos de legalización.....	25
3.2.6.	Recomendaciones para la operatividad del instrumento (entidades responsables)	27
3.3.	Formalización Urbanística	27
3.3.1.	Descripción del instrumento (Objetivo y alcance)	27
3.3.2.	Ámbito de aplicación	27
3.3.3.	Procedimiento	28
3.3.4.	Definición del reparto equitativo de cargas y beneficios	29
3.3.5.	Recomendaciones para la operatividad del instrumento (entidades responsables)	29
3.4.	Plan de intervención para mejoramiento integral del hábitat – PIMH	29
3.4.1.	Descripción del instrumento	29
3.4.2.	Ámbito de aplicación	31
3.4.3.	Procedimiento	31
3.4.4.	Definición del reparto equitativo de cargas y beneficios	33
3.4.5.	Recomendaciones para la operatividad del instrumento.....	33
3.5.	Plan Especial de Mitigación de Impactos Urbanísticos (PEMIU)	33
3.5.1.	Procedimiento para el Plan Especial de Mitigación de Impactos Urbanísticos (PEMIU).....	34

4.	Instrumentos de financiación y de gestión de suelo.....	36
4.1.	Reajuste de terrenos, Integración inmobiliaria y cooperación entre partícipes.....	38
4.2.	Unidades de actuación urbanística y unidades de gestión	39
4.3.	Obligaciones urbanísticas	41
4.4.	Edificabilidades básicas y adicionales condicionadas al cumplimiento de obligaciones urbanísticas o a la adquisición de certificados de derechos de construcción	41
4.5.	Transferencia de certificados de derechos de construcción y desarrollo	42
4.6.	Obligación de destinar porciones de suelo a la construcción de vivienda de interés social o prioritario o su equivalente en metros cuadrados de construcción	42
4.7.	Expropiación precedida de las etapas de enajenación voluntaria o negociación directa	43
4.8.	Condiciones para la concurrencia de terceros en los procesos de adquisición de inmuebles por enajenación voluntaria y expropiación.	45
4.9.	Anuncio de proyectos u obras	46
4.10.	Banco de tierra o inmobiliarios	47
4.11.	Derecho de Preferencia.....	48
4.12.	Declaratoria de desarrollo, construcción y uso prioritarios, sujeta a venta forzosa en pública subasta.....	49
4.13.	Acuerdos para la conservación (AC)	51
4.14.	Contribución de valorización.....	51
4.15.	Participación en plusvalía.....	51
4.16.	Retribución por aprovechamiento económico en espacio público.....	53
4.17.	Retribución por explotación económica de la infraestructura pública	54
4.18.	Pagarés y bonos de reforma urbana	55
4.19.	Titularización de ingresos tributarios futuros.....	55
4.20.	Derecho real de superficie.....	56
5.	Financiamiento del Plan de Ordenamiento Territorial	57
5.1.	Proyección costo del POT para el periodo 2022-2035.....	58
5.2.	Fuentes de financiación, distribución y gestión de los recursos.....	58
5.2.1.	Fuentes de financiación POT 2022-2035.....	59
5.2.2.	Contribución por valorización	64
5.2.3.	Retribución por aprovechamiento económico del espacio público	64
5.2.4.	Explotación económica de la infraestructura pública	65
5.2.5.	Obligaciones urbanísticas y obligación VIS/VIP.....	65
5.2.6.	Participación en plusvalías	90
5.3.	Proyección transferencia de derechos de construcción y desarrollo.....	92

ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1 Criterios de delimitación y definición de las Actuaciones Estratégicas	4
Figura 2 Concentración de apuestas y proyectos estructurantes de la EEP, EFC y ESECI5	
Figura 3 Identificación de Actuaciones Estratégicas	7
Figura 4 Fuentes de financiación del POT 2022-2035	57
Figura 5 Inversiones del POT, período 2022-2035 Billones de pesos	58
Figura 6 Proyección de recaudo Instrumentos para el Desarrollo Territorial, período 2022-2035 Billones de pesos.....	64
Figura 7 Brecha entre la generación de hogares con ingresos iguales o inferiores a 2 LP por persona o 4 smmlv por hogar y las iniciaciones VIS (2001-2020)	67
Figura 8 Estudio de caso: comportamiento de las obligaciones urbanísticas en el Tratamiento de Renovación Urbana POT 2022-2035	72
Figura 9 Estudio de caso: comparativo obligaciones urbanísticas vs Indicador de espacio público efectivo en el Tratamiento de Renovación Urbana POT 2022-2035	73
Figura 10 Estudio de caso: indicador de espacio público efectivo en el Tratamiento de Renovación Urbana POT 2022-2035	73
Figura 11 Estudio de caso: comportamiento de la Obligación VIS/VIP en el Tratamiento de Renovación Urbana POT 2022-2035	74
Figura 12 Composición Financiera del Caso de Estudio en el Tratamiento de Renovación Urbana POT 2022-2035.....	75
Figura 13 Metodología para determinar el factor de carga local.....	79
Figura 14 Metodología para determinar el factor de carga general	83
Figura 15 Distribución de los hogares vs. participación en las iniciaciones de la vivienda	87
Figura 16 Proyección de recaudo para el POT. Período 2022-2035 - Billones de pesos..	92

ÍNDICE DE TABLAS

Tabla 1 Listado de Actuaciones Estratégicas.....	8
Tabla 2 Criterios de Priorización de Actuaciones Estratégicas.....	9
Tabla 3 Resultados de priorización indicativa de Actuaciones Estratégicas.....	10
Tabla 4 Inversiones del Plan de Ordenamiento Territorial 2022-2035 por programa y plazo, en Billones de pesos.....	58
Tabla 5 Proyección de recaudo contribución por valorización para el POT - Periodo 2022-2035 - Billones de pesos.....	64
Tabla 6 Proyección de recaudo de la retribución por aprovechamiento económico del espacio público para el POT. Periodo 2022-2035 - Millones de pesos.....	65
Tabla 7 Obligaciones Urbanísticas para el Tratamiento de Renovación Urbana POT 2022-2035	71
Tabla 8 Obligación VIS/VIP para el Tratamiento de Renovación Urbana POT 2022-203572	
Tabla 9 Obligaciones Urbanísticas para el Tratamiento de Consolidación POT 2022-2035	77
Tabla 10 Obligación VIS/VIP para el Tratamiento de Consolidación POT 2022-2035.....	77
Tabla 11 Estudios de caso.....	84
Tabla 12 Obligación Cargas Generales	85
Tabla 13 Obligación Cargas Locales	86
Tabla 14 Porcentajes por tipo de vivienda	87

1 Introducción

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 con el fin de concretar los objetivos y el Modelo de Ocupación 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.

2 Actuaciones Estratégicas

Las Actuaciones Estratégicas (AE) son intervenciones urbanas integrales en ámbitos espaciales determinados donde confluyen proyectos o estrategias de intervención para concretar el modelo de ocupación territorial. Su planeación, gestión y seguimiento garantizan las condiciones favorables para detonar procesos de revitalización y desarrollo en piezas urbanas ejemplares para la ciudad, mediante la concurrencia de acciones e inversiones de la administración distrital, el sector privado y la comunidad.

La integralidad de las AE, como Intervención Urbana, consiste en la construcción de una mirada holística de las dinámicas territoriales para identificar problemáticas y oportunidades. Esta mirada se concreta en un instrumento de planeación de segundo nivel que conjuga intervenciones que involucran todos los componentes territoriales y sus sectores asociados para garantizar la construcción de estas piezas ejemplares de ciudad.

Las AE son una aproximación innovadora a las prácticas de transformación territorial. Aparte de la mirada integral, se propone una gestión territorial diseñada de forma ad hoc para cada territorio, y se le da un papel central a los actores comunitarios y privados en su diseño y puesta en marcha.

2.1 Antecedentes y resultados

A las Actuaciones Estratégicas les antecede la estrategia de planeación zonal de *Operaciones Estructurantes* o *Estratégicas* (OE). Las OE fueron introducidas en el ordenamiento distrital desde el año 2000, entendidas como piezas con impactos en la escala urbana y la regional. Las OE incluían instrumentos urbanísticos e intervenciones socioeconómicas para aprovechar potencialidades territoriales orientando recursos públicos e incentivando la inversión privada. En el Decreto Distrital 190 de 2004 se priorizaron 10 OE de las cuales solo 4 han sido adoptadas: 3 a través de instrumentos zonales de ordenamiento para reglamentar el componente urbanístico: i) El Plan Zonal del Centro de Bogotá PZCB, ii) El Plan de Ordenamiento Zonal POZ Nuevo Usme-Eje de Integración Llanos, y iii) El Plan de Ordenamiento Zonal - POZ Norte – Lagos de Torca. Por su parte, la Operación Estratégica Fontibón-Aeropuerto El Dorado – Engativá – Guaymaral, fue adoptada en su componente estratégico mediante el Decreto Distrital 824 de 2019, pero su componente urbanístico y su relación con los instrumentos de gestión y financiación quedaron por definirse en instrumentos posteriores.

La Comisión Intersectorial de Operaciones Estratégicas y Macroproyectos (CIOEM) ha sido la instancia de coordinación interinstitucional para gestionarlas.

A partir del balance de la implementación de las OE, se plantean los siguientes puntos de partida para la presente revisión del Plan de Ordenamiento Territorial:

- Definir claramente su función en el Modelo de Ocupación Territorial (MOT).
- Mejorar su eficiencia enfocando las acciones públicas en reconocer causas o barreras que impiden dinámicas de desarrollo o transformación, y en enfocar las inversiones en las intervenciones que tengan mayor impacto social o detonen la movilización de recursos privados o comunitarios.
- Involucrar otras fuentes de recursos o instrumentos para garantizar la sostenibilidad financiera y reducir la dependencia de las AE con los recursos del presupuesto distrital.
- Garantizar la coherencia entre la estrategia normativa (usos y tratamientos) y la delimitación de las áreas para permitir desarrollar intervenciones integrales.

- Articular la planeación, gestión y financiamiento para garantizar administrativa e instrumentalmente su implementación, considerando las necesidades y posibilidades específicas de los territorios.
- Definir alternativas para fortalecer la institucionalidad y la gobernanza para la gestión de las OE.

2.2 Conceptualización de las Actuaciones Estratégicas

Con base en el balance anterior, se estructura una actuación para concretar el MOT llamada Actuaciones Estratégicas, cuyo concepto parte de lo definido en la Ley 388 de 1997 en su artículo 13. El objetivo general de las AE es generar condiciones y dinámicas sociales, económicas y urbanísticas para que la ciudad desarrolle su MOT de manera compacta, inclusiva y sostenible. Las AE cumplen con las siguientes características:

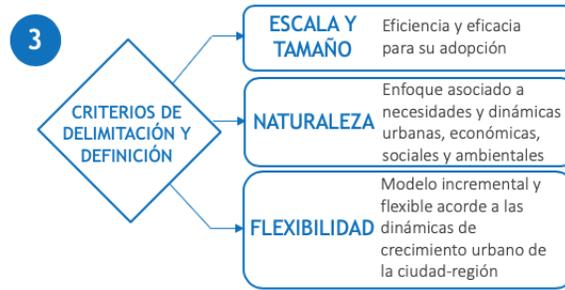
- Articulan los propósitos de las estructuras territoriales: Estructura Ecológica Principal, Estructura Integradora de Patrimonios, Estructura Funcional y de Cuidado, y Estructura Socioeconómica y Cultural.
- Se enfocan en el diseño, implementación y seguimiento de intervenciones urbanísticas o socioeconómicas que desencadenan el cambio requerido para desempeñar la función contemplada en el MOT, o potencian el dinamismo según la vocación de cada sector.
- Determinan y articulan los instrumentos necesarios para garantizar el desarrollo territorial, el cumplimiento de los objetivos del ordenamiento, la vocación del suelo y las apuestas estratégicas.
- Para su ejecución, requieren la participación, apropiación y liderazgo de la comunidad y el sector privado.
- La delimitación se definirá en el presente POT para ser ámbitos con condiciones atractivas y facilitadoras para atraer pobladores, usuarios, desarrolladores e inversionistas.

2.3 Identificación y priorización

Identificación: La delimitación de las AE consiste en identificar sectores estratégicos de la ciudad para lograr el MOT y que presentan las condiciones necesarias para ser considerados ámbitos de oportunidad para potenciar actividades existentes y detonar transformaciones urbanas. La delimitación y redefinición parte del análisis de tres elementos:

- **De escala**, referida a su tamaño en términos de eficiencia y eficacia para su proceso de adopción e implementación,
- **De naturaleza**, en términos del enfoque asociado a las necesidades y dinámicas urbanas, económicas, sociales, culturales y ambientales presentes actualmente en el territorio, y
- **De flexibilidad**, ante la posibilidad de no cerrar la identificación de AE urbanas y regionales a un listado rígido, sino hacia un modelo incremental y flexible acorde a las dinámicas de crecimiento urbano de la ciudad-región.

Figura 1 Criterios de delimitación y definición de las Actuaciones Estratégicas



Fuente: SDP-DOE, 2021.

Este ejercicio de identificación y delimitación se realizó en dos etapas:

2.3.1 Primera etapa

Durante el año 2020, el equipo técnico de la Dirección de Operaciones Estratégicas de la SDP diseñó una metodología que tomó como herramienta el análisis territorial realizado a partir del estudio cartográfico y superposición de variables organizadas en 3 categorías:

- i. Estructuras urbanas
- ii. Riesgos y oportunidades territoriales y
- iii. Armonización con el Plan de Desarrollo Distrital.

El propósito fue identificar sectores de concentración tomando como referencia la delimitación territorial de las UPZ definidas en el POT vigente, y su priorización a partir de una calificación lineal de cada variable y el nivel de coincidencia al realizar la superposición.

2.3.2 Segunda etapa

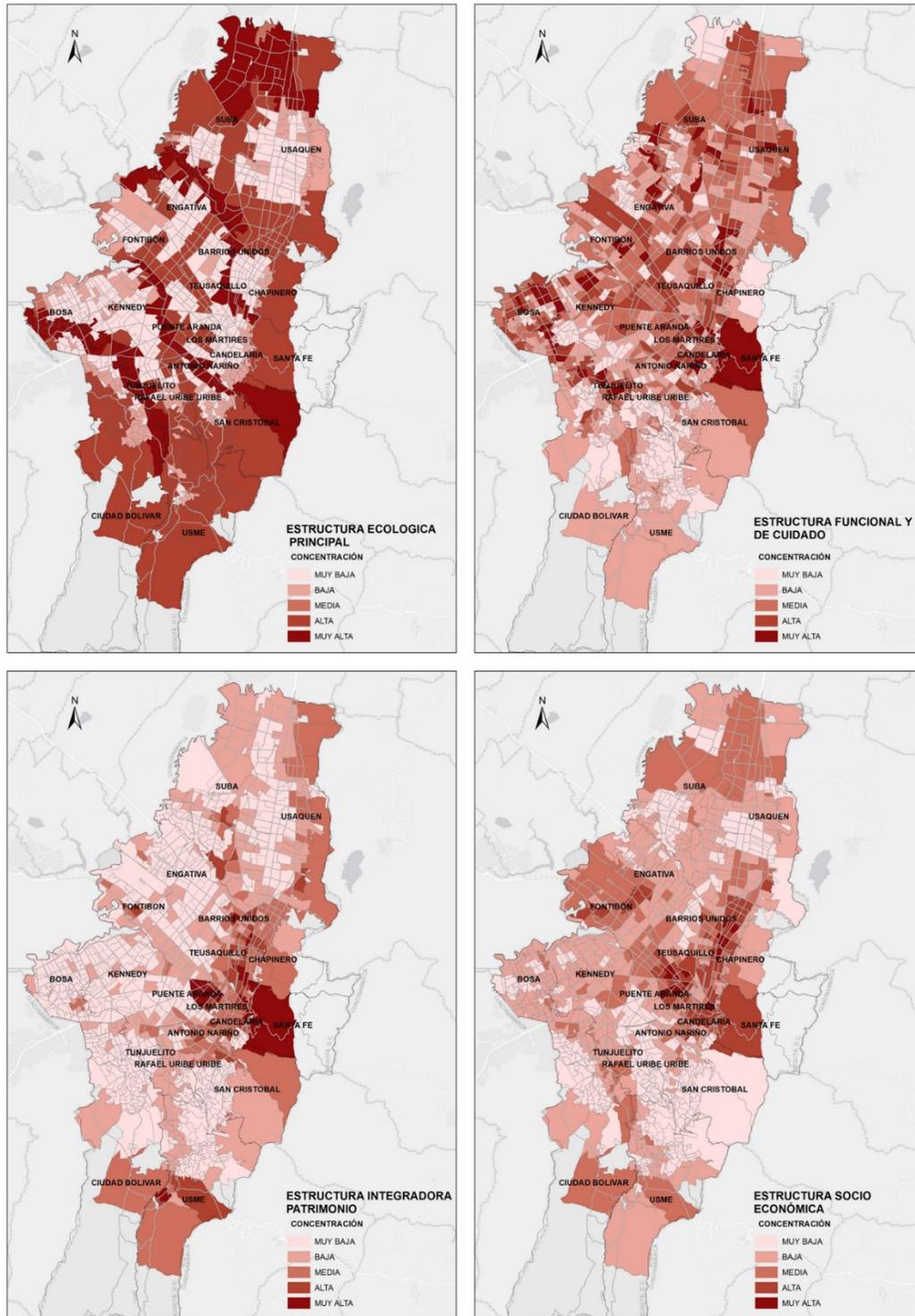
Durante el año 2021, con la actualización en la revisión general del POT, se realizó una superposición de:

- i. las estructuras territoriales establecidas en el MOT y
- ii. sus proyectos estructurantes

Se aplicó una calificación lineal de cada variable. Esta superposición se realizó mediante herramientas de información y análisis cartográfico con el propósito de identificar los sectores coincidentes tomando como unidad de análisis la delimitación de sectores catastrales para lograr un acercamiento y precisión en el análisis de la información.

En esta información se analizó de forma cuantitativa, el número de apuestas que concentraba la *unidad de análisis* obteniendo así un mapa de calor en el que se resaltaron sectores de concentración asociados a los sectores catastrales, los cuales se unificaron para conformar una nueva delimitación más amplia y asociada a la naturaleza de la ciudad de proximidad propuesta en el POT.

Figura 2 Concentración de apuestas y proyectos estructurantes de la EEP, EFC y ESECI



Fuente: SDP-DOE, 2021.

A partir de la identificación de estos sectores, se validaron aquellos donde se superponen mayoritariamente con las Áreas de Actividad de carácter Estructurante (ver plano Áreas de actividad) y los Tratamientos de Renovación Urbana, Consolidación General o Desarrollo (ver plano Tratamientos urbanísticos). Estas condiciones son una oportunidad para garantizar que las normas estructurales facilitarán la provisión de soportes urbanos y darán condiciones atractivas para atraer los pobladores e inversionistas requeridos para generar la transformación o potencialización esperada, y que los propietarios o moradores se involucren en el proceso. Es decir, la confluencia de estas condiciones permite identificar zonas en donde sea factible desarrollar las Actuaciones Estratégicas.

Como resultado de este ejercicio, se realizó una identificación inicialmente de múltiples sectores de oportunidad (inicialmente 32 sectores) los cuales han sido acotados y delimitados a partir de siete criterios que fueron corroborados durante visitas de campo y las reuniones de participación:

1. Delimitación por vías o elementos territoriales principales: La delimitación se hizo por vías principales con el fin de mantener las intervenciones claras y definidas dentro de áreas homogéneas. Cuando la delimitación se hace por vías secundarias o de acceso, además de generar divisiones entre zonas relativamente homogéneas, puede generar rompimientos en tejidos sociales existentes.

2. Énfasis en zonas de gran importancia o potencial económico para la ciudad: Se ha dado predominancia para AE a aquellas zonas de alta importancia económica para la ciudad, que actúan como polos o nodos importantes de desarrollo. Por esta razón, no se consideran para AE zonas actualmente muy residenciales, así estén sobre corredores principales de la ciudad.

3. Conexión directa de AE a estaciones de transporte masivo: En aquellos casos en los que una estación de Metro, Regiotram o Transmilenio conecte con varias AE, se ajusta la delimitación para que cada AE tenga acceso directo a la estación, pensando que con ello mejorará diseño y ejecución de mejoras de accesibilidad y conectividad a la zona.

4. Consideración dentro de AE de áreas para principales impactos indirectos: Si bien, hay sectores que se identifican que serán de mayor potencial de intervención, la AE contempla unas áreas más regulares alrededor de estas zonas, pensando en que esas intervenciones directas generan algunos beneficios adicionales en el entorno cercano.

5. Incorporación de Sectores de Interés Cultural: AE pueden contener Sectores de Interés Cultural (SIC), pensando en que estos últimos podrían eventualmente beneficiarse del reparto de recursos en esas áreas.

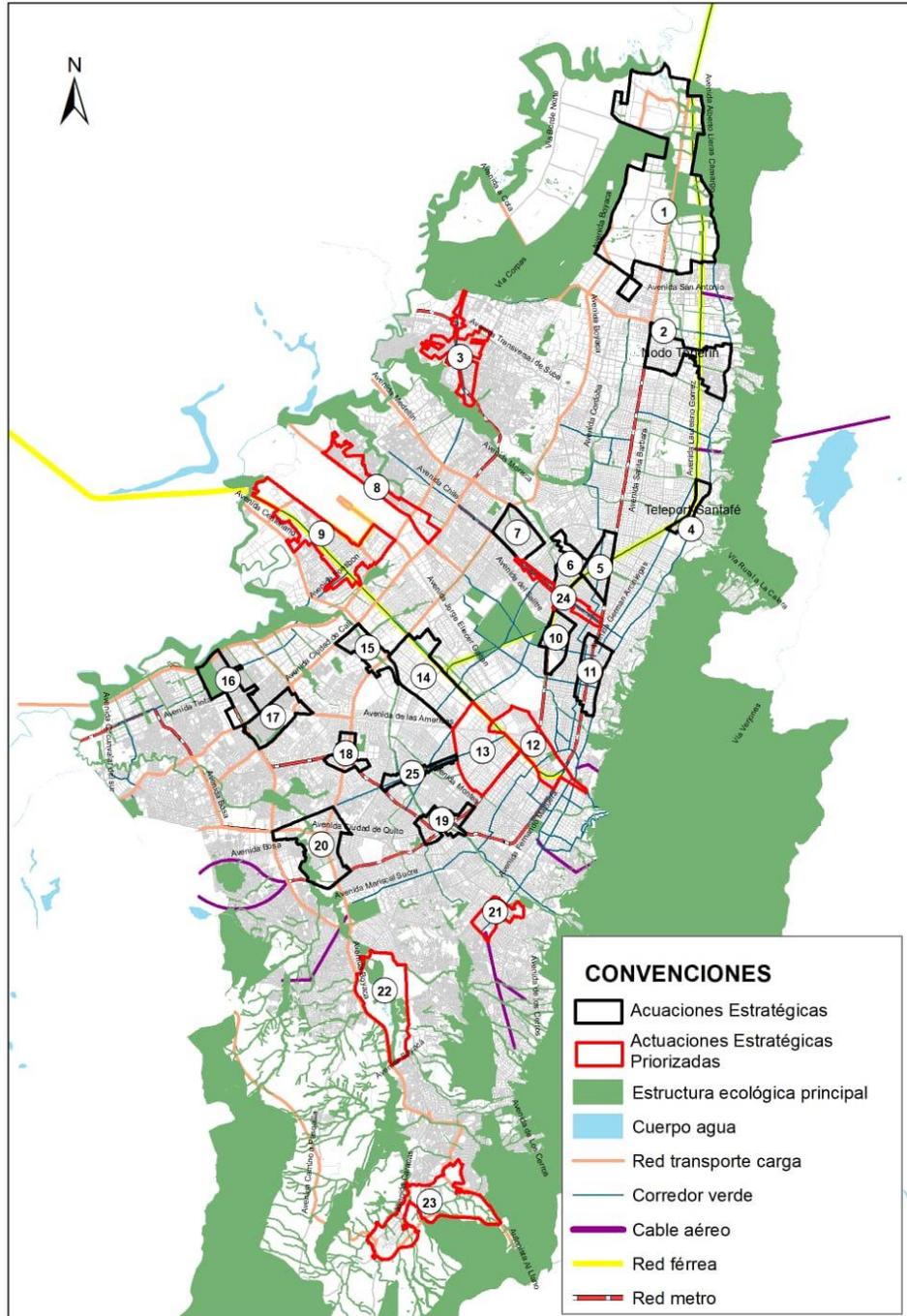
6. Inclusión de lotes e inmuebles de actores claves dentro de la AE: Se incluye en la delimitación de las AE los predios y/o inmuebles de entidades sociales y económicas que puedan tener gran impacto sobre la AE, aunque su(s) lote(s) o predio(s) tengan pocas condiciones de redesarrollo expansión.

7. Homogeneidad en gobernanza y grupos de intervención y de acción: Se busca mayor consistencia entre los actores que se involucrarán en las discusiones y/o grupos de desarrollo o transformación.

Con este ejercicio se delimitaron 25 polígonos que tienen en promedio de 233 Ha (sin Lagos de Torca), que recogen la concentración de apuestas territoriales, confluencia de proyectos estructurantes y áreas de oportunidad y déficit de la ciudad sobre las cuales se pueden detonar transformaciones equilibradas, mediante AE. Las condiciones para detonarla de

manera equilibrada, sostenible y eficiente de desarrollan mediante el instrumento de planeamiento y gestión Actuaciones Estratégicas.

Figura 3 Identificación de Actuaciones Estratégicas



Fuente: SDP-DOE, 2021.

Tabla 1 Listado de Actuaciones Estratégicas

ID	Nombre Indicativo	Área (Ha)
1	Lagos de Torca	1791
2	Nodo Toberín	332
3	Ciudadela educativa y del cuidado	245
4	Teleport-Santafé	69
5	Polo Cultural	142
6	Pieza Rionegro	128
7	Ferías	169
8	Distrito Aeroportuario-Engativá	213
9	Distrito Aeroportuario-Fontibón	529
10	Campín 7 de Agosto	138
11	Chapinero verde e inteligente	185
12	Pieza Reencuentro	295
13	Zona Industrial ZIBO	396
14	Montevideo	418
15	Eje Tintal	150
16	Porvenir	236
17	Chucua La Vaca	198
18	Metro Kennedy	97
19	Fucha Metro	137
20	Sevillana	368
21	20 de Julio	117
22	Reverdecer Sur	422
23	Borde Usme	490
24	Calle 72	97
25	Eje Puente Aranda	62
TOTAL		7425

Fuente: SDP-DOE, 2021.

Priorización: Las 25 AE deberán implementarse durante la vigencia del presente POT y deberán adoptarse en los seis años siguientes a su entrada en vigor. Sin embargo, no todas serán ejecutadas en simultáneo y este ejercicio de identificación reconoce la naturaleza cambiante de la ciudad como sistema complejo. La interacción e interdependencia con dinámicas sociales y económicas puede llevar a que las AE requieran cambios en su naturaleza, alcance o temporalidad. Por lo tanto, es necesario adelantar un análisis de condiciones que enuncian la oportunidad de adelantar unas AE frente a otras; esto pretende ser indicativo y es referente para la Administración Distrital en su priorización de recursos en cada periodo de Gobierno, sin que sea una limitante para iniciativas tempranas. En todo caso, la SDP deberá estar monitoreando las dinámicas territoriales con el fin de emitir acciones correctivas de ser necesario. Esta programación se realizó a partir de 4 variables:

1. **Continuidad de intervenciones en curso:** las transformaciones urbanas son procesos de largo plazo que dependen de la participación y compromiso de diversos actores. Asegurar la continuidad de procesos que han venido avanzando, particularmente aquellos en los que hay compromiso de comunidades,

inversionistas o entidades públicas nacionales, regionales o distritales es fundamental. Esto reconoce avances relacionados con Operaciones Estratégicas del Decreto Distrital 190 del 2004, o a avances en macroproyectos como son los POZ Norte y Usme, o el Plan Especial de Manejo de Patrimonio en el Centro de Bogotá y la Operación Estratégica Distrito Aeroportuario.

2. **Mejoras de accesibilidad o capacidad por nuevos proyectos de transporte masivo:** Los cambios en la conectividad y accesibilidad por proyectos de transporte en diferentes piezas urbanas genera dinámicas de transformación que deben gestionarse para aprovechar sus oportunidades y mitigar las externalidades negativas asociadas con su operación.
3. **Importancia actual o estratégica de ciertas zonas de la ciudad:** La vitalidad de la ciudad requiere la reconciliación entre las actividades actuales y futuras y la oferta inmobiliaria, de infraestructura y de servicios de la ciudad. Mantener o fomentar actividades sociales y económicas en zonas consolidadas de la ciudad promueven reinversión que permita mantener su atraktividad y vigencia. Promover o gestionar nuevas dinámicas será fundamental para que el desarrollo de la ciudad sea “compacto, inclusivo y sostenible” como se recomienda en la nueva Agenda Urbana y en los Objetivos de Desarrollo Sostenible - ODS.
4. **Temporalidad de las intervenciones:** Dado que la consolidación de las AE depende en su mayoría a la concreción de los grandes proyectos como el Regiotram o las líneas de Metro, es necesario programar su implementación en concordancia con el plan de ejecución de la infraestructura. Así, se garantiza que estas piezas de ciudad y su desarrollo estén debidamente conectadas y resuelvan los impactos en el sector de diferente índole, que pueda acarrear la implantación de la infraestructura.

Cada AE fue revisada en estas variables y, a través de un sistema de calificación, se les asignó un puntaje entre 1 y 5 en cada variable, de acuerdo con los criterios mostrados en la siguiente tabla:

Tabla 2 Criterios de Priorización de Actuaciones Estratégicas

Asociado a sus avances respecto a su adopción como AE		Asociado a capacidad por presencia de Sistemas de transporte		Asociado a sus dinámicas y su importancia en la ciudad	
Algún acto administrativo adoptado	5	2 o más sistemas de transporte	5	Áreas previstas para desarrollo a gran escala	5
Estudios realizados o adelantados	3	Primera Línea de Metro	4	Áreas o nodos con actividades de escala metropolitana	4
Estudios desarrollados con afectación parcial	1	Segunda y Tercera Línea de Metro	4	Áreas que contienen lugares que atienden zonas de la ciudad, sin alcance metropolitano	3
		Troncal Transmilenio Av. 68	3	Zonas residenciales con áreas por desarrollar	3 0 2
		Regiotram de Occidente	3	Zonas residenciales o de usos mixtos locales consolidadas	2 0 1
		Regiotram del Norte	3	Zonas con expectativas de uso como puntos de intercambio	1
		Cables aéreos	2		
		Vías	2		

Fuente: SDP – DOE, 2021.

Tabla 3 Resultados de priorización indicativa de Actuaciones Estratégicas

ID	AE	PT Total Prioridad	Puntaje de tiempo	Puntaje Prioridad + Horizonte de tiempo
1	Lagos de Torca	13	5	18
9	Distrito Aeroportuario-Fontibón	12	5	17
17	Chucua La Vaca	12	5	17
12	Pieza Reencuentro	11	5	16
16	Fontanar	10	5	15
22	Reverdecer Sur	10	5	15
23	Borde Usme	10	5	15
3	Ciudadela educativa y del cuidado	10	5	15
8	Distrito Aeroportuario-Engativá	11	3	14
11	Chapinero verde e inteligente	10	3	13
13	Zona Industrial	8	5	13
14	Montevideo	8	5	13
4	Teleport-Santafé	9	3	12
5	Polo Cultural	9	3	12
18	Metro Kennedy	9	3	12
19	Fucha Metro	9	3	12
2	Nodo Toberín	8	3	11
21	20 de julio	8	3	11
6	Pieza Rionegro	8	1	9
10	Campin 7 de Agosto	6	3	9
24	Calle 72	7	1	8
15	Eje Tintal	7	1	8
7	Ferías	5	1	6
20	Sevillana	5	1	6
25	Eje Puente Aranda	1	1	2

Fuente: SDP – DOE, 2021.

Sin perjuicio de este análisis de temporalidad, este periodo de gobierno de la administración 2020-2024 prioriza 9 AE por cuanto viene adelantando gestiones y proyectos en sus ámbitos, que en todo caso debe adelantar la gestión de las demás AE para adoptar en los próximos seis años:

- Distrito Aeroportuario-Fontibón
- Distrito Aeroportuario-Engativá
- Pieza Reencuentro
- Reverdecer Sur
- Ciudadela Educativa y del Cuidado
- Borde Usme
- 20 de Julio

- ZIBO
- Calle 72

2.4 Implementación de las Actuaciones Estratégicas

El desarrollo de las Actuaciones Estratégicas implica adelantar procesos específicos de diagnóstico, formulación, y toma de decisiones que deben ser adoptadas formalmente por la administración de la ciudad. Las AE, para convertirse en intervenciones específicas que conduzcan a detonar la transformación o potenciación de los territorios, requieren procesos de planeación integrales que conduzcan a la construcción de contenidos programáticos específicos para su desarrollo. En esta sección se especifican sus características, atributos y formas de articulación con otros elementos del ordenamiento territorial de la ciudad.

2.4.1. Instrumento de las Actuaciones Estratégicas

Las reglas de gestión, financiación y gobernanza para la implementación de las Actuaciones Estratégicas, se concretan a partir del instrumento de planeación y gestión cuyo propósito es precisar definir el proyecto urbanístico estableciendo las condiciones de reparto de cargas y beneficios, la reglamentación de los instrumentos de gestión y financiación aplicables para garantizar la ejecución de las diversas acciones y actuación, las condiciones de coordinación interinstitucional y la vinculación con otros actores territoriales del sector privado y comunitario.

El contenido mínimo de este instrumento será el establecido en el Acuerdo de adopción del presente Plan. Se da alcance al componente de gestión y gobernanza a desarrollar, el cual busca responder a sus propias dinámicas políticas, económicas, sociales y financieras, para lo cual se debe:

- Definir la Estrategia de Participación Ciudadana y Comunicación para la Gobernanza; garantizando una coordinada participación y comunicación en espacios de rendición de cuentas, seguimiento y control a las AE por parte de las comunidades y actores estratégicos.
- Establecer los mecanismos de coordinación intra e interinstitucional para la implementación de la AE.
- Definir los mecanismos de vinculación de los actores comunitarios y el sector privado.
- Estructurar y desarrollar de esquema de gobernanza para la respectiva AE para su adecuada implementación, promoviendo la convergencia actores públicos, comunitarios y privados y facilitar la puesta en marcha de proyectos y propósitos comunes.

2.4.2. Atributos y articulación con otros instrumentos

El Instrumento Actuaciones Estratégicas puede desarrollar las siguientes atribuciones para avanzar en la consolidación del Modelo de Ocupación Territorial:

1. Podrá ser de iniciativa pública por parte de los operadores urbanos o entres gestores, o de iniciativa privada y comunitaria acompañados por alguno de los operadores urbanos afín a la vocación de cada AE.
2. Podrá establecer las zonas que requieran una reconfiguración de la estructura urbana o acceder a mayores edificabilidades sin recurrir a plan parcial, o definir la localización de los usos dentro de su ámbito y acorde al Área de Actividad en la que se encuentre.
3. Podrá aplicar los instrumentos de gestión y financiación del POT en su ámbito.

4. Podrá establecer la incorporación de recursos del orden distrital, departamental o nacional para la financiación de proyectos y obras, de requerirse atendiendo las condiciones de la AE.
5. En la formulación se podrán estructurar gerencias para la administración de la implementación. Estas podrán:
 - a. Ejercer funciones propias de bancos inmobiliarios, recaudar, administrar y direccionar recursos provenientes de las obligaciones urbanísticas, venta de derechos de construcción y demás instrumentos de financiación;
 - b. Estructura y esquemas financieros u organizacionales para la participación efectiva de los moradores;
 - c. Constituir y operar entidades gestoras públicas, privadas o mixtas;
 - d. canalizar la demanda y la oferta de suelo;
 - e. Proponer, formular, desarrollar, e implementar instrumentos de planeamiento, gestión y financiación.
 - f. Suscribir o constituir patrimonios autónomos con para administrar los recursos y aportes en dinero o especie que se requieren para su desarrollo estableciendo la articulación con el fondo cuenta de las AE.
6. Podrá crearse fondos cuenta para todas las AE con el objeto de recibir los pagos de las obligaciones urbanísticas que se generen en el ámbito de cada una buscando aprovisionar y trasladar recursos a cada AE para cofinanciar, construir, mantener o adecuar los espacios públicos, los proyectos y programas de cada AE. Esto incluye:
 - a. Los pagos Compensatorios de Cesiones en suelo, en dinero o en especie,
 - b. Los pagos que se deriven de la implementación de instrumentos de financiación del POT.

Su relación con otros instrumentos se describe a continuación:

Con las **Áreas de Integración Modal – AIM, Bienes de Interés cultural o sectores definidos con el tratamiento de conservación** debe garantizarse el cumplimiento de lo dispuesto para éstos en el presente Plan. Para esto, estos sectores podrán establecerse como Áreas de Manejo Diferenciado, en todo caso, podrá decidirse su incorporación como parte de la gestión del reparto cerrado de la AE, en el acto de adopción, según sea el caso.

Con los **planes parciales y otros instrumentos de igual o inferior jerarquía**, cuando en todo el ámbito de la AE converge otro instrumento de planeamiento del mismo nivel que además tiene la facultad de definir las mismas acciones urbanísticas, socioeconómicas, financieras y de gobernanza, las decisiones se podrán adoptar en un solo acto administrativo y le aplicarán las determinantes y condiciones del o los instrumentos que adopte según la reglamentación vigente. En todo caso, para su formulación deberá seguir los lineamientos urbanísticos definidos dentro del presente plan para la AE correspondiente.

2.4.3. Modelo de financiamiento

Las Actuaciones Estratégicas deberán definir sus respectivos modelos de financiamiento en sus procesos de formulación, atendiendo las condiciones y dinámicas del territorio. Las formulaciones de las AE deberán definir cuál será el sistema de reparto de cargas y beneficios urbanísticos, reglamentar las condiciones para implementar los instrumentos establecidos en el POT, definir la administración y destinación de los recursos y las fuentes de financiación de orden distrital, departamental o nacional cuando aplique. Algunas determinaciones relacionadas con sus atributos son:

1. Las AE son ámbitos de reparto de cargas y beneficios, donde las obligaciones urbanísticas generadas por la contraprestación de los aprovechamientos deberán ser concentradas en el ámbito espacial de cada AE.
2. La compensación en especie o dinero de las obligaciones urbanísticas que apliquen en los predios que se encuentren dentro de la Actuación Estratégica, se reinvertirán prioritariamente en el desarrollo de las obras, programas o proyectos definidos en la correspondiente actuación estratégica.
3. Los pagos de las obligaciones urbanísticas serán destinados al Fondo cuenta de las Actuaciones Estratégicas cuando se cree.

La formulación deberá definir la necesidad y pertenencia de involucrar otras fuentes de recursos para cofinanciar los proyectos estructurantes involucrados en el ámbito de la AE, como son los relacionados a infraestructura de transporte y/o servicios públicos, toda vez que hacen parte de sistemas macro que algunos casos su concreción trascienda el polígono de la AE.

2.4.4. Estructura de Gobernanza

La estructura de gobernanza de las AE desde su formulación deberá garantizar la participación democrática y una estructura de actores en la cual cada actor territorial, especialmente las entidades distritales, reconoce su rol y el de los demás, asume sus responsabilidades y ejecuta las acciones conducentes a concretar las decisiones de ordenamiento definidas por el respectivo instrumento. La caracterización de los actores tendrá como resultado la aplicación de actividades y metodologías participativas en espacios específicamente diseñados para su empoderamiento en el proceso de formulación e implementación para consolidar el modelo de gobernanza.

A continuación, se presenta esquemáticamente los roles principales, con sus responsabilidades y preponderancia para cada fase (según tamaño de cada esfera) en el siguiente diagrama del proceso de gestión de las AE.

Actores públicos institucionales:

Alcaldía Mayor de Bogotá: Su rol es de avalar con decisiones de alta gerencias los programas y proyectos de las AE. Dentro de sus responsabilidades está suscribir el decreto de adopción de las AE, articular y dar lineamientos al Gobierno Distrital para apoyar el proceso de implementación de la AE.

Comisión intersectorial de Operaciones Estratégicas - Miembros - CIOEM: La comisión tiene el rol de ser un espacio de coordinación interinstitucional donde sus miembros e invitados hagan acompañamiento de los procesos de las AE. En sus responsabilidades debe proveer espacios de discusión, coordinación y toma de decisión interinstitucional multinivel. La CIOEM deberá convertirse en un espacio de gobernanza que sirva de veeduría de la ejecución de las AE, en el que se da la socialización y aprendizaje entre gerencias y operadores.

SDP - Dirección de Operaciones Estratégicas o quién haga sus veces: Su rol es de coordinador de las AE como acción que concrete el MOT. Dentro de sus funciones está la identificación de AE, la definición de lineamientos de Formulación, la delegación de formulación a entidades u operadores urbanos distritales o nacionales, establecer directrices de seguimiento y evaluación, la supervisión de la formulación, el seguimiento a la gestión y la implementación de las AE, coordinación y gestión institucional para la toma de decisiones estratégicas, la evaluación y la revisión estratégica de las AE.

Secretarías y entidades adscritas y vinculadas al Distrito con incidencia en la respectiva área de la actuación que no hacen parte de la CIOEM: Su rol consiste en acompañar los procesos de formulación e implementación de las AE. Podrán establecer directrices que deberán ser abordadas durante la formulación, y darán concepto de su desarrollo. Se espera que participen como miembros de la CIOEM y articulen sus acciones con los procesos de formulación e implementación de las AE.

Entidades del orden Departamental, Regional y Nacional con incidencia en la respectiva área de la actuación: Deben ser identificadas en el proceso de formulación de las AE. Se espera que participen en la CIOEM u otros espacios de coordinación y articulación interinstitucional en aquellas AE en dónde estén involucradas. Su rol específico más allá de la coordinación y articulación será definido como parte de la estrategia de participación y el componente de gobernanza.

Sociedad Civil: Agrupa organizaciones comunitarias con diferentes características. Esta categoría evidencia el rol que tiene la comunidad en sus diferentes formas para el desarrollo de las AE. Su rol principal gira en torno a la participación en los procesos de formulación y la implementación de las AE. La estrategia de participación de cada AE buscará involucrar los actores de la sociedad civil a lo largo de todo el proceso de las AE, dándoles un papel activo. Los actores de la sociedad civil son estratégicos para caracterizar las condiciones, necesidades y posibles soluciones de la AE. Los actores de la sociedad civil pueden clasificarse en los siguientes grupos, como indicación general y no exhaustiva:

Población residente de la zona, Población flotante de la zona, Organizaciones comunitarias de diferente naturaleza, Academia, Juntas Administradoras Locales - JAL (o quien haga sus veces), Juntas de Acción Comunal – JAC (o quien haga sus veces).

Sector privado: Su rol es variable puesto que existe una amplia gama de actores privados con intereses para involucrarse en los procesos de gestión de las AE y formas de hacerlo. En algunos casos, agentes privados pueden ser directamente operadores urbanos en asociación con una entidad distrital, considerando que se le ha asignado la iniciativa de avanzar en los procesos de formulación de las AE. También pueden ser socios estratégicos de las gerencias, o sencillamente actores activos en los procesos de diagnóstico y formulación de las AE con el fin de garantizar la salvaguarda de sus derechos e intereses. Algunas categorías generales para clasificar a los actores del sector privado son las siguientes, como indicación general y no exhaustiva:

Empresarios, Comerciantes, Propietarios de predios, Representantes del sector inmobiliario, Representantes del sector financiero.

Roles en el desarrollo de las AE: Para el desarrollo de las Actuaciones Estratégicas, se establecen dos figuras centrales que deben interactuar con los diferentes actores involucrados. En el desarrollo de estos roles, los actores particulares se relacionarán específicamente con cada AE, respondiendo a la vocación y características específicas del territorio, entendiendo que son fundamentales para que su formulación e implementación cumplan los lineamientos y objetivos incluidos en el POT.

- Entidad Operadora (secretarías distritales o entidades adscritas del Distrito): Su rol es el de liderar la formulación de las AE por su competencia y relación desde su naturaleza y accionar la AE. En sus responsabilidades está liderar y ejecutar el proceso de planeación, y definir los mecanismos de gestión e implementación. Cuentan con la capacidad de asociarse con privados. Podrá crear gerencias dentro de su estructura institucional, asumiendo este rol con sus funciones.

- **Gerencias:** Es un arreglo institucional creado en el componente de gobernanza y la propuesta de gestión de cada AE en su acto de adopción. Deben involucrar un Operador Urbano Distrital. Tienen la responsabilidad de gestionar, coordinar y armonizar las actuaciones públicas y privadas, por medio de la revisión de la implementación de programas y proyectos contenidos en el decreto de adopción de las AE. Son las llamadas a administrar y ejecutar los recursos y proyectos a través de un modelo de concesión. Las gerencias deberán rendir reporte de información de gestión y resultados periódica a la DOE y a la respectiva entidad operadora.

2.4.5. Procedimiento de adopción y puesta en marcha

A continuación, se describe el procedimiento por etapas detallando los encargados y los pasos a seguir:

2.4.5.1. Previo a la formulación

Las iniciativas deben ser presentadas para contar con concepto previo favorable por parte de la Secretaría Distrital de Planeación. Si la iniciativa es pública, deberá ser adelantada por una entidad u operador urbano distrital o nacional. En caso de que la iniciativa sea presentada por un actor privado, deberá estar acompañado por una entidad u operador urbano distrital o nacional.

2.4.5.2. Directrices para la definición de lo público

Dentro de los tres (3) meses siguientes a la radicación de la iniciativa, La Secretaría Distrital de Planeación definirá las siguientes condiciones mínimas para la formulación del proyecto:

- a. Requisitos programáticos adicionales a los previstos en el POT en materia de:
 - o Equipamientos
 - o Servicios públicos domiciliarios
 - o Espacio público
 - o Tamaños de vivienda
 - o Necesidades de Vivienda de Interés Social y Prioritaria
 - o Los demás que serán requeridos por entidades distritales
- b. Directrices de diseño urbano para la definición de la Estructura Funcional y del Cuidado.
- c. Identificación de cargas urbanísticas generales a considerar en la formulación de la Actuación Estratégica.

La SDP realizará consultas a las entidades correspondientes que deberán responder en término perentorio de diez días hábiles.

2.4.5.3. Formulación

Será adelantada por entidades u operadores urbanos distritales o nacionales o por iniciativa privada. La SDP acompañará el proceso de formulación con el fin de garantizar que los objetivos planteados por la AE consoliden el Modelo de Ocupación Territorial. El interesado contará con un término de seis meses a partir de la comunicación de las directrices del punto 2.

En este tiempo se podrán hacer hasta dos mesas técnicas con la Comisión Intersectorial de Operaciones Estratégicas y de Macroproyectos o la instancia que haga sus veces a iniciativa del formulador. Para esto, el interesado enviará a la CIOEM la documentación de soporte y los aspectos puntuales que se abordarán en cada mesa.

La formulación contendrá como mínimo:

- a. Proyecto urbanístico a escala 1:1.000 con los siguientes planos:
 - Plano general de la propuesta urbana o planteamiento urbanístico
 - Plano de la red y los perfiles viales
 - Plano de espacio público y de la localización de equipamientos
 - Plano de usos y aprovechamientos
 - Plano de asignación de cargas urbanísticas
 - Plano de localización de las etapas de desarrollo previstas
- b. Modelo de Gobernanza
- c. Propuesta de reparto de cargas y beneficios urbanísticos
- d. Instrumentos y mecanismos de planificación, gestión y financiación
- e. Soportes que evidencien el cumplimiento de las disposiciones asociadas a la protección de moradores y actividades productivas, y los relacionados con el proceso de participación ciudadana en el proceso de formulación.

En caso en que la propuesta de actuación estratégica tenga como único instrumento de planificación un Plan Parcial se deberá cumplir con las disposiciones y procedimiento aplicable a dicho instrumento contenidas en el Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 o la norma que lo adicione o complemente, y no le será aplicable la etapa a la que se refiere el siguiente numeral. En todo caso, deberá seguir los lineamientos urbanísticos definidos dentro del presente plan para la Actuación Estratégica correspondiente.

2.4.5.4. Fase de revisión y concertación

Este proceso consiste en la revisión de la propuesta de formulación de las AE en los siguientes pasos:

- SDP solicitará concepto técnico a las entidades competentes en los aspectos respecto a los cuáles se haya pronunciado en los términos de las directrices para la definición de lo público.
- Si durante la revisión de los conceptos técnicos la Secretaría Distrital de Planeación evidencia contradicciones, incongruencias o la necesidad de unificar criterios técnicos, convocará a las entidades que emitieron concepto a una sesión para la revisión, discusión y unificación de los conceptos técnicos. En la convocatoria se adjuntará copia de los conceptos remitidos por las entidades.
- La SDP evaluará los conceptos remitidos y emitirá las observaciones a la formulación de la AE para que los interesados puedan complementar, precisar o ajustar la propuesta de formulación. Se establece un término de un mes prorrogable hasta por un mes más. A iniciativa del interesado se podrán adelantar, dentro de dicho término, hasta dos (2) mesas de trabajo para revisar y evaluar los ajustes a la formulación de la AE.
- De encontrarse viable la adopción de la AE, la SDP presentará la propuesta ante la CIOEM o la entidad que haga sus veces, en el marco de la cual se podrán formular recomendaciones adicionales previas a la adopción.
- Surtidas las anteriores etapas, se remitirá el proyecto de decreto para su adopción ante el despacho del Alcalde o Alcaldesa Mayor de Bogotá.

2.4.5.5. Puesta en marcha

Una vez adoptada la Actuación Estratégica, entrarán en vigor las determinaciones contenidas en el documento, incluyendo las necesarias para poner en marcha la Gerencia

y su modelo de gobernanza con el fin de garantizar la implementación de las acciones establecidas que permitan avanzar en la consolidación del MOT.

2.4.6. Seguimiento y evaluación

El Sistema de Seguimiento y Evaluación de las Actuaciones Estratégicas articulará los componentes de i) Seguimiento y ii) Evaluación, como su nombre lo indica. A través del componente de seguimiento se realizará monitoreo sistemático al desempeño de las actividades, productos y resultados derivados de cada AE, identificando avances hacia el logro de metas y objetivos. Este componente incluirá todas las AE en fase de diagnóstico, formulación e implementación. El componente de evaluación se encargará de estudiar puntualmente los resultados de cada AE en fase de implementación, entendiendo el por qué se llega a esos resultados y analizando la pertinencia de la intervención. El Sistema de Seguimiento y Evaluación de las AE estará orientado a mejorar su desempeño para alcanzar los resultados y objetivos planteados:

- Buscará que los actores involucrados se apropien del seguimiento y la evaluación.
- Será multi-nivel porque seguirá la estructura de fases o niveles de la cadena de valor, permitiendo hacer mediciones desde insumos hasta resultados.
- Será multi-actor porque incluirá a todos los actores que pueden aportar al Sistema desde diferentes roles como:
 - o La provisión de información primaria de gestión y resultados.
 - o La provisión de información secundaria complementaria.
 - o El análisis de información y la generación de alertas tempranas.

El Sistema deberá establecer el rol y responsabilidad de cada actor en el marco del Seguimiento y la Evaluación.

El componente de seguimiento se realizará a través de indicadores de gestión, producto, y resultado. Estos indicadores contarán con una línea de base al momento de la adopción de la AE y el establecimiento de una meta en el corto y mediano plazo. Se contará con un tablero de control que permitirá medir el avance de los indicadores frente a las metas. Con base en estos dos instrumentos, se elaborarán dos tipos de informes periódicos:

- Informes de gestión para las AE en etapas de diagnóstico, formulación e implementación.
- Informes de resultado para aquellas AE en etapa de implementación.

El componente de evaluación analizará los resultados derivados de cada AE, el por qué se dieron estos resultados y cómo las AE aportan en alcanzar el Modelo de Ocupación Territorial. En este componente será necesario implementar instrumentos cualitativos y cuantitativos para generar análisis/evaluaciones de resultados.

El encargado del Seguimiento y Evaluación como proceso será la Dirección de Operaciones Estratégicas de la SDP o quien haga sus veces. Sin embargo, para poder llevar a cabo este proceso de seguimiento, el sistema debe involucrar a otros actores. El proceso de seguimiento y evaluación involucra tres tipos de actores:

1. Las gerencias y operadores deberán proveer información periódica sobre la gestión y resultados de las AE a su cargo.
2. Entidades del orden nacional y distrital que produzcan información útil para realizar seguimiento y evaluación a los indicadores de producto y resultado.
3. La Secretaría Distrital de Planeación, desde la Dirección de Operaciones Estratégicas o la que haga sus veces, tendrá 3 funciones principales:

- a. Establecer lineamientos sobre los que se realizará el seguimiento y evaluación a las AE
- b. Administrar la información proveniente de los otros dos tipos de actores
- c. Elaborar informes de gestión y resultado para generar alertas tempranas para mejorar la ejecución de las AE, con base en el análisis de esta información.

2.5. Lineamientos de las Actuaciones Estratégicas

La formulación de cada Actuación Estratégica deberá remitirse a Anexo del presente Documento Técnico de Soporte “Guía de Formulación de las Actuaciones Estratégicas”. En todo caso, la formulación de las Actuaciones Estratégicas deberá seguir los siguientes lineamientos generales:

1. Precisar a la escala local los proyectos estructurantes definidos en el contenido programático del presente plan en cada estructura territorial con influencia o localización total o parcial en el ámbito de las AE.
2. Priorizar las garantías y protección a moradores y actividades económicas existentes en los ámbitos de las AE, mediante estrategias de asociación, planes de transición y compensaciones.
3. Garantizar la protección y conservación del patrimonio material e inmaterial, y priorizar las acciones de recuperación ambiental de la estructura ecológica principal.
4. Garantizar la participación ciudadana incidente durante todas las fases de implementación de las AE.
5. Promover el liderazgo privado y comunitario en la formulación e implementación de lo dispuesto en los decretos de adopción de las AE.
6. Enfocar la formulación e implementación de cada AE a las acciones detonantes de los procesos socioeconómicos y urbanísticos según sea su vocación, y en esta medida garantizar la priorización de los proyectos estratégicos.
7. Implementar acciones de mitigación al cambio climático como mínimo las estrategias de ecourbanismo y arquitectura sostenible presentes en este Plan de Ordenamiento.

3. Instrumentos de planeación

Son aquellos que tienen por objetivo desarrollar las estrategias, políticas y decisiones del plan de ordenamiento territorial con el fin de cumplir las finalidades de orientación y reglamentación del uso, ocupación y gestión del suelo, teniendo en cuenta objetivos económicos, sociales, urbanísticos y ambientales. Sirven de soporte a la implementación de actuaciones, proyectos y obras por parte de la administración distrital, a los procedimientos de parcelación, urbanización, reurbanización y construcción para ciertas áreas del territorio distrital y a la definición de las normas específicas de usos e intensidad de usos del suelo y de las condiciones para que los propietarios de suelo y los constructores puedan acceder a ellas, así como para la concreción de los sistemas de reparto de cargas y beneficios y a la adopción de los instrumentos de gestión del suelo y de financiación.

Los Instrumentos de Planeación para el suelo urbano, rural y de expansión urbana del presente Plan 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 diseñada para la aplicación de las normas urbanísticas contenidas en este Plan, de la siguiente manera:

Instrumentos de superior jerarquía: instrumentos que concretan las normas de superior jerarquía de acuerdo con los términos del artículo 10 de la Ley 388 de 1997.

- Planes de Manejo Ambiental (PMA) y otros instrumentos del sistema nacional ambiental
- Plan Especial de Manejo y Protección – PEMP y Plan Especial de Manejo y Protección Distrital del Grupo Urbano, Plan Nacional de salvaguarda del patrimonio cultural inmaterial y otros instrumentos de patrimonio

Instrumentos de primer nivel: Estos instrumentos concretan en sus ámbitos territoriales el modelo de ocupación territorial a escala metropolitana y local:

- Planes Maestros
- Unidades de Planeamiento Local
- Unidades de Planeamiento Rural

Instrumentos de segundo nivel. Estos instrumentos tienen alcance sobre territorios concretos, precisando y ajustando de manera específica las condiciones del ordenamiento de los mismos:

- Actuaciones Estratégicas
- Planes Parciales
- Legalización Urbanística
- Formalización Urbanística
- Plan de Intervención para el Mejoramiento Integral del Hábitat (PIMI-HABITAT)
- Plan Especial de Mitigación de Impactos

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

3.1. 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.

3.1.1. Objetivo

Articular los objetivos de ordenamiento territorial definidos en el presente plan con los de la gestión del suelo, mediante la definición de condiciones técnicas, jurídicas, económico – financieras y de reparto equitativo de cargas y beneficios, concretadas en una propuesta urbanística que permita generar las condiciones de soporte urbano necesarias para las transformaciones de áreas de desarrollo o de espacios urbanos existentes. 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.

3.1.2. Ámbito de aplicación

Se aplica en los siguientes casos:

- a. En los ámbitos definidos para el tratamiento de desarrollo.
- b. En los ámbitos definidos para el tratamiento de renovación urbana. En aquellas zonas de renovación urbana donde se supere el índice de construcción de 7.0. Para estos casos el área mínima del plan parcial debe ser de 3 ha.

3.1.3. Criterios para la delimitación del área sujeta a plan parcial

a. *En Tratamiento Desarrollo:* La delimitación del ámbito espacial incluirá el o los predios a los cuales les aplique dicho tratamiento y que cumplan los siguientes criterios:

- Zonas clasificadas como suelo de protección.
- Vías construidas de la malla vial arterial.
- Líneas divisorias de aguas y elementos determinantes de topografía
- Áreas consolidadas que no están sujetas al Tratamiento Urbanístico de Desarrollo
- Áreas con licencias de urbanización y/o construcción vigente.
- Áreas con Planes Parciales adoptados.
- Áreas con Plan de manejo de recuperación y restauración ambiental.
- Bienes Interés Cultural y Sectores de Interés Cultural.
- Áreas que cuenten con acto urbanístico de legalización
- Las características de los sistemas generales o locales y las condiciones financieras y económicas que hagan posible el reparto de las cargas y beneficios y su ejecución.
- La situación jurídica específica de los predios.
- La escala y/o complejidad de la intervención.
- Las condiciones necesarias para la conservación y/o recuperación del suelo protegido.
- Las condiciones necesarias para la conservación y/o recuperación de los elementos que hagan parte del patrimonio cultural, de acuerdo con lo establecido por el POT y/o el artículo 4ª de la Ley 397 de 1997 y las normas que lo modifiquen o complementen.
- Las áreas de drenaje correspondientes a las redes troncales y matrices de acueducto y alcantarillado.

- El ámbito territorial requerido para la adecuada recuperación morfológica y ambiental, cuando la misma se requiera.

b. *En Tratamiento de Renovación Urbana.* La delimitación del ámbito espacial incluirá el o los predios a los cuales les aplique dicho tratamiento y en todo caso para su delimitación se deberán tener en cuenta los siguientes criterios:

- Las áreas de la malla vial arterial principal y complementaria, de corredores de transporte público de alta y media capacidad, y de los elementos pertenecientes al suelo de protección, que incluyen la estructura ecológica principal.
- Las áreas de drenaje correspondiente a las redes troncales y matrices de acueducto y alcantarillado.
- Las condiciones necesarias para la conservación y/o recuperación de los elementos que hacen parte del patrimonio cultural, de acuerdo con lo establecido en el presente plan y demás normas sobre la materia.
- Las decisiones de ordenamiento de la ciudad establecidas en el presente plan y con el fin de dar solución a las problemáticas urbanísticas del sector.
- Deberá incluir manzanas completas.

c. La delimitación de los Planes Parciales deberá estar encaminada en garantizar la equidad en el reparto de cargas y beneficios, la conformación de áreas de planeamiento cuyo desarrollo y funcionamiento pueda ser autónomo, y facilitar el proceso de gestión e implementación.

d. Corresponde a la Secretaría Distrital de Planeación adelantar la delimitación de los planes parciales. La delimitación se podrá realizar sin que medie trámite de solicitud de determinantes.

3.1.4. Áreas de manejo diferenciado

Son aquellas áreas incluidas al interior de la delimitación de un Plan Parcial de desarrollo o renovación, o de una Actuación Estratégica que pueden tener un manejo especial, según cada caso específico, como:

- Asentamientos de origen informal que sean objeto de legalización o legalizados y las zonas con procesos de urbanización incompletos, comprendidos en áreas consolidadas.
- Los bienes de interés cultural del grupo urbano y/o arquitectónico.
- Las áreas de Integración Modal - AIM
- Los espacios públicos, componentes de la Estructura Ecológica Principal y los equipamientos existentes en el caso que tengan la condición de permanencia definida en el presente Plan.
- La infraestructura de la red vial, férrea y del sistema de transporte público de pasajeros.
- Los inmuebles que, a la entrada en vigencia del presente Plan, hayan sido afectados en los términos del artículo 37 de la Ley 9ª de 1989 y aquellas que la hubieran modificado, adicionado o sustituido.
- Los inmuebles previamente adquiridos por las entidades competentes para adelantar obras de infraestructura del plan vial, parques, obras de infraestructura de servicios públicos domiciliarios o destinados a equipamientos públicos.
- Las zonas declaradas como de alto riesgo no mitigable o suelo de protección por riesgo, identificadas en el plan de ordenamiento territorial, en los instrumentos que lo desarrollen o en el mismo plan parcial.

- Las edificaciones que se definan en la formulación del plan parcial como relevantes de mantener, independientemente de su valor patrimonial.

El manejo especial de estas áreas o predios depende del papel que tengan, total o parcialmente dentro del esquema de reparto equitativo de cargas y beneficios del Plan Parcial o la Actuación Estratégica. Las áreas de manejo diferenciado pueden ser excluidas del reparto de cargas y beneficios; entrar en el reparto sólo como cargas; entrar en el reparto sólo como beneficios o tener un esquema de reparto de cargas y beneficios diferente al del resto del Plan Parcial o Actuación Estratégica, lo cual se definirá en cada caso.

En el caso de las Actuaciones Estratégicas las áreas de manejo diferenciado para bienes de interés cultural del grupo urbano y/o áreas de Integración Modal – AIM, en ningún caso podrán estar por fuera del reparto de cargas y beneficios.

Las áreas de manejo diferenciado podrán ser objeto de la aplicación de cualquiera de los mecanismos e instrumentos de gestión y financiación definidos en la Ley 388 de 1997 y en el presente Plan.

3.1.5. Responsabilidad de la formulación y procedimiento para la adopción de los Planes Parciales

- El procedimiento para formulación y adopción de planes parciales es el definido el Decreto Nacional 1077 de 2015 o las normas que lo modifiquen, complementen o sustituyan.
- Los proyectos de planes parciales podrán ser elaborados por las autoridades distritales en ejercicio del interés general, por las comunidades o particulares interesados en ejercicio de derecho de propiedad, o por iniciativa conjunta entre actores público, privados y/o comunitarios.
- Los particulares interesados podrán utilizar la modalidad de Plan Parcial, aun cuando por las características del predio o el conjunto de predios no les sea obligatorio.

3.1.6. Contenido del Instrumento

El Plan Parcial deberá contener como mínimo los siguientes aspectos:

- La delimitación y características del ámbito del plan parcial y de las unidades de actuación urbanística y/o de gestión.
- Definición de condiciones específicas de aplicación de los distintos instrumentos de gestión de suelo.
- Definición de los ámbitos espaciales de distribución equitativa de las cargas y beneficios, en los distintos niveles de reparto, de conformidad con las cargas que deben ser asumidas por los propietarios del ámbito del plan parcial, en los términos de la ley y del presente Plan de Ordenamiento Territorial.
- Definición de las normas urbanísticas específicas relacionadas con usos del suelo, intensidades de ocupación y construcción, aislamientos, antejardines, empates, alturas y demás normas urbanísticas aplicables.
- Definición específica de las condiciones para el cumplimiento de las obligaciones urbanísticas.
- Definición del trazado, localización y características de las vías y el espacio público construido y el suelo público o la construcción destinado al uso dotacional, así como de las redes secundarias de abastecimiento de servicios públicos domiciliarios.
- Definición de la obligación y localización de vivienda de interés social prioritario y vivienda de interés social de acuerdo con el tratamiento urbanístico, así como las

condiciones adicionales para la provisión de estos tipos de vivienda definidos en el presente plan de ordenamiento territorial.

- Definición de los aprovechamientos o beneficios urbanísticos y otras normas urbanísticas asumidas, dentro del sistema de distribución equitativa o de reparto de cargas y beneficios.
- Las condiciones para la conformación, ejecución y gestión, de las unidades de actuación urbanística y/o gestión, garantizando la equidad en el sistema de reparto de las cargas en función de los beneficios.
- Las condiciones de participación de los propietarios y de los diferentes partícipes o aportantes al plan parcial que garanticen su ejecución.
- Para los planes parciales de renovación urbana, un plan de gestión social en los términos descritos en el capítulo de protección a propietarios originales y a actividades económicas del presente Plan.

3.1.7. Precisiones del Instrumento de Planes Parciales

- Los Planes Parciales no podrán, en ningún caso, modificar la clasificación del suelo, ni las determinaciones y demás normas urbanísticas estructurales adoptadas en el presente plan. No obstante, en los planes parciales se podrán precisar y ajustar los trazados de los sistemas de movilidad y espacio público construido definidos en el presente plan, siempre y cuando no se afecte la conectividad y movilidad vehicular y peatonal ni la integridad del espacio público construido.
- En los planes parciales de desarrollo no se podrán autorizar aprovechamientos que excedan el índice de construcción máximo establecido en el plan de ordenamiento territorial. En los planes parciales de renovación urbana, se podrá incrementar el índice de construcción por encima de 7.0 y hasta el necesario para garantizar el reparto de cargas y beneficios, cumpliendo con la totalidad de las disposiciones del presente plan.
- El acto administrativo que adopte el plan parcial contendrá las decisiones administrativas de la delimitación de las unidades de actuación urbanística y/o gestión.
- El plan parcial deberá determinar su vigencia en correspondencia con las fases de ejecución precisadas en el instrumento. Antes del vencimiento de la vigencia establecida en el respectivo decreto del plan parcial, cualquier propietario del área delimitada podrá solicitar a la Secretaría Distrital de Planeación la prórroga de la vigencia, por una sola vez y hasta por la mitad del término inicial, siempre que se hubiesen ejecutado al menos el 50% de las obras de urbanismo del Plan Parcial.

3.2. Legalización Urbanística

3.2.1. 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 con las propias dinámicas de crecimiento urbano, que 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 con 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 lugar¹; 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 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.

3.2.2. 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”².

Para 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.

3.2.3. 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 con 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

¹ Artículo 2.2.6.5.1 Legalización Urbanística Decreto Nacional 149 de 2020

² Ídem.

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, integrar los 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 entrega y titulación del espacio público definido en el acto de legalización.
- **De Gestión Interinstitucional**, coordinar acciones inter e intrainstitucionales 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.

3.2.4. 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.

3.2.5. 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:

3.2.5.1. 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 con 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.

3.2.5.2. 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. Las entidades prestadoras de los servicios públicos serán responsables de emitir un pronunciamiento respecto a la viabilidad de prestación del servicio para la solicitud del trámite de legalización y formalización urbanística, así como la definición de áreas de reserva y/o afectaciones.

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 él 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.

3.2.5.3. Espacio Público

Para la definición y delimitación del espacio público efectivo en el área del asentamiento 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.

3.2.6. Recomendaciones para la operatividad del instrumento (entidades responsables)

La Secretaría Distrital del 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 Secretaría 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.

3.3. Formalización Urbanística

3.3.1. 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 anterioridad al año 2004, 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.

3.3.2. 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.

En los casos que se identifique sobreposición de planos de desarrollos legalizados objeto de estudio para formalización urbanística, la Secretaría Distrital de Planeación resolverá dicha situación mediante el mismo acto administrativo que adopta este instrumento.

3.3.3. 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 Secretaría Distrital de Planeación.

En una segunda instancia, la Secretaría Distrital de Planeación, procede a la formulación y adopción mediante acto administrativo de la formalización urbanística de un barrio legalizado. La Secretaría Distrital de Hábitat para la conformación del expediente deberá realizar los estudios y análisis necesarios para:

1. Establecer el porcentaje de ocupación y generación de espacio público para viabilizar la aplicación del instrumento.
2. Determinar el origen de la ocupación del espacio público para establecer la obligación o no de la compensación del espacio público.
3. Solicitar la compensación en los casos en los que se evidencie que la ocupación de espacio público fue causada por el propietario o poseedor del predio involucrado, de acuerdo con lo establecido en la reglamentación de este instrumento.

De conformidad con la declaratoria de espacio público determinada en el Artículo 6° de la Ley 2044 de 2020, la modificación de espacio público de tipo generación identificada en los procesos de formalización urbanística, será reconocida y entregada al Distrito como área de cesión y no será objeto de requerimiento al propietario o poseedor del predio que generó el espacio público.

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 intrainstitucionales 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 con las condiciones urbanísticas identificadas en el estudio urbano zonal.

3.3.4. 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.

3.3.5. 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 planeamiento local, 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.

3.4. Plan de intervención para mejoramiento integral del hábitat – PIMH

3.4.1. Descripción del instrumento

Instrumento dirigido a los sectores desarrollados informalmente para ordenar y coordinar acciones o actuaciones en el marco del programa de hábitat y vivienda popular, mediante el cual se definen las acciones para el mejoramiento integral del hábitat en términos de diseño, construcción, ajuste, habilitación o ampliación de los componentes de las estructuras del territorio, la gestión del riesgo y cambio climático; así mismo, determina los mecanismos para 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.

Como objetivos específicos para la población y su hábitat, desde la aplicación de este instrumento se pretende:

- Integrar y articular estas áreas al modelo de ordenamiento de la ciudad y la región, con acciones de mejoramiento de acuerdo de las potencialidades urbanísticas, ambientales y socioeconómicas del territorio y la población.
- Revertir las condiciones críticas y deficitarias de los asentamientos informales, en cuanto a las viviendas y sus soportes urbanos (servicios públicos, vías, espacio público, equipamientos, movilidad), requeridos para consolidar un sistema de cuidado y mejorar la calidad de vida de la población.
- Reducir la ocupación informal en suelos de protección, territorios en alto riesgo o en contexto de amenaza naturales; restaurando, rehabilitando y recuperando estos suelos de protección.
- Promover la apropiación del territorio por parte de las comunidades para el cuidado y sostenibilidad de las intervenciones realizadas.

Las actuaciones para el mejoramiento del hábitat se realizarán implementando las siguientes estrategias:

- **Fortalecimiento Institucional y Operativo:** orientado a optimizar el recurso público generando mejores y oportunos impactos positivos, así como la articulación institucional e integralidad de las acciones.
- **Participación y corresponsabilidad:** dirigida a valorar e incorporar la capacidad de gestión de las comunidades organizadas en la ejecución de proyectos y en el desarrollo de las acciones de mejoramiento integral, generando nuevas fortalezas y apropiación por parte de la comunidad.
- **Proximidad, cercanía y seguridad:** encaminada a garantizar el acceso y la prestación a bienes y servicios asociados al cuidado, es decir de cobertura barrial, de tal manera, que la población cuidadora y sujeta del cuidado disponga de los servicios urbanos de soporte.
- **Manejo diferencial del territorio y su población:** dirigida a definir acciones de mejoramiento propias para cada territorio y comunidad, acordes a la caracterización socioeconómica de la población y las condiciones urbanas, topográficas, ambientales que orienten una intervención o actuación integral y diferencial.
- **Ecourbanismo y construcción sostenible:** encaminada a la protección de los ecosistemas, la mitigación, adaptación a la variabilidad y el cambio climático, el aumento de la calidad ambiental urbana y la promoción de eco barrios.
- **Prevención de la ocupación informal:** Orientada a la implementación de acciones para informar y sensibilizar a la población sobre la aplicación de instrumentos para el ordenamiento del territorio, y las acciones de inspección, vigilancia, control, monitoreo y sanción permanentes que prevengan la ocupación informal en suelo rural y de expansión, así como los riesgos asociados a la construcción social del territorio.
- **Protección y recuperación de suelos ocupados informalmente:** Dirigido a la prevención de la ocupación informal de suelos rurales, de protección y espacio público, y en caso de ocupación sin dolo, garantizar el reasentamiento de la población, recuperación, restauración, saneamiento, y administración de dichos

territorios.

- **Mejoramiento de las condiciones de las tecnologías de información y comunicación - TIC:** Orientado a mejorar la calidad, accesibilidad y disposición de las TIC en las áreas más deficitarias del Distrito, teniendo cuenta las nuevas realidades de las ciudades latinoamericanas, en pro de mejorar las condiciones y calidad de vida de los ciudadanos y grupos poblacionales de dichas áreas.

3.4.2. **Ámbito de aplicación**

El plan de intervención para el mejoramiento integral del hábitat-PIMIH se implementará en los asentamientos humanos deficitarios, priorizando actuaciones integrales y diferenciadas de acuerdo con 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 con asentamientos de origen informal precarios y consolidados, legalizados o no (de conformidad con lo dispuesto por la Ley 2044 de 2020) que ocupen suelo urbano.
- 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.

Es importante señalar que este Plan podrá incluir áreas con tratamientos diferentes al de mejoramiento integral, siempre que estas contribuyan al cumplimiento de los objetivos del Instrumento. Adicionalmente, en el ámbito de intervención definido en el marco de este instrumento, se hace fundamental priorizar acciones teniendo en cuenta:

- Territorios de cuidado, con mayor déficit en calidad de vida urbana.
- Territorios de borde urbano-rural.
- Territorios que no están legalizados y que en términos de la Ley 2044 de 2020, pueden adelantar de forma paralela a la legalización urbanística, el mejoramiento de sus soportes urbanos, condiciones ambientales y de las viviendas
- Territorios con estudios y diseños adelantados o ya gestionados por administraciones anteriores, para construir sobre lo construido.
- Territorios colindantes con proyectos estratégicos o estructurantes 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.

3.4.3. **Procedimiento**

Para este Plan, la Secretaría Distrital del Hábitat - SDHT realizará la coordinación interinstitucional en la formulación, implementación, seguimiento y evaluación, desde la priorización de áreas de intervención hasta la definición de la actuación y ejecución de acciones y estrategias por parte de las entidades en dichos territorios, observando las siguientes etapas y determinantes:

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 ordenamiento y 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 los territorios de intervención, 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 con el 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 Secretaría 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 hábitat y vivienda popular para concreción de responsables, tiempos y recursos. 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 de la construcción social del territorio y de su desmarginalización.
- Caracterizar y realizar el diagnóstico territorial de los componentes del hábitat y la vivienda popular en las áreas de actuación de este plan, con el fin de determinar los niveles de actuación e intervención de los territorios.
- 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.
- Definir el rol 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 las secretarías distritales del Hábitat y de Gobierno.
- Asociar al control urbanístico de la enajenación, la gestión del suelo urbanizable y prevenir ocupación de suelo no urbanizable.
- Priorizar los territorios con estudios y diseños adelantados o gestionados por administraciones anteriores. Así como territorios colindantes con proyectos estratégicos y estructurantes de ciudad y de conectividad con la región.

Las acciones de mejoramiento deben propender por su integralidad y articulación con el entorno urbano y regional, de tal manera que la planeación e intervención contemple los distintos ámbitos de planificación, gestión y actuación desde la escala de la vivienda, la manzana, el barrio y la UPL. En esta formulación se deberá observar lineamientos generales de actuación en los bordes urbanos.

El **monitoreo, seguimiento y evaluación** está a cargo de las secretarías distritales de Planeación y del 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.

La Secretaría Distrital de Hábitat construirá una línea de base, que corresponda al momento de inicio de ejecución del plan y la cual servirá para que esta entidad realice el respectivo monitoreo, implementación, seguimiento y evaluación. Así mismo, podrá implementar estrategias y acciones que contribuyan a mejorar la calidad de los ciudadanos y las condiciones deficitarias en las áreas de actuación que permitan alcanzar los objetivos y estrategias descritos en el PIMI-Hábitat.

3.4.4. 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.

3.4.5. Recomendaciones para la operatividad del instrumento

El Plan de Intervención para Mejoramiento Integral - PIMI, será formulado y adoptado por la Secretaría Distrital de Hábitat; la Secretaría Distrital de Planeación evaluará los impactos e incidencia del programa en el ordenamiento territorial, la norma urbanística, instrumentos y demás acciones estructurantes en el territorio y será de obligatorio cumplimiento por parte de las secretarías y entidades de la Administración Distrital y las Alcaldías Locales involucradas.

3.5. Plan Especial de Mitigación de Impactos Urbanísticos (PEMIU)

El Plan Especial de Mitigación de Impactos Urbanísticos, busca establecer las medidas para mitigar, en los usos dotacional y de comercio y servicios, los impactos urbanísticos, ambientales, de servicios públicos y de movilidad, que sean 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 y rural.

Además de definir además de las condiciones de mitigación de impactos urbanísticos, es requisito previo a la solicitud de la licencia urbanística de las edificaciones y se exige para:

1. Equipamientos nuevos que se clasifiquen como equipamientos singulares en suelo urbano conforme a lo dispuesto en el presente Plan, así como la optimización de equipamientos aislados, en suelo rural.
2. Proyectos de desarrollo de nodos de equipamientos en suelo urbano y rural.
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, ubicados en suelo urbano y que su área construida total proyectada sea mayor a 40.000 m² y/o su área de lote sea igual o mayor a 2 hectáreas.
6. Proyectos de ampliaciones de comercio y servicio ubicados en suelo urbano en que la sumatoria de su área construida entre lo existente y lo ampliado sea igual o mayor a 40.000 m² y/o su área de lote sea igual o mayor a 2 hectáreas.

Para los Bienes de Interés Cultural no se requerirá adelantar Plan Especial de Mitigación de Impactos Urbanísticos.

3.5.1. Procedimiento para el Plan Especial de Mitigación de Impactos Urbanísticos (PEMIU)

El Plan Especial de Mitigación de Impactos podrá ser solicitado por los propietarios, poseedores o sus representantes, de los predios que son objeto de dicho Plan y tendrá dos etapas:

1. **Consulta preliminar.** El interesado presentará ante la Secretaría Distrital de Planeación, como mínimo la siguiente información:
 - a. Localización del o los predios, identificando el área total construida existente y/o proyectada,
 - b. Usos existentes y propuestos, y proporción de éstos con respecto al área total construida,
 - c. Número de cupos de estacionamientos propuestos, en función del Área Máxima permitida para Estacionamientos.
 - d. Datos de flujos vehiculares y peatonales que la Secretaría Distrital de Planeación requiera.
 - e. Documentos que acrediten la propiedad o respectiva anuencia de la totalidad del o los predios objeto del PEMIU.
 - f. Cálculo del número de usuarios que atraerá el uso implantado

En esta etapa la Secretaría Distrital de Planeación determinará la conveniencia urbanística de implantar o ampliar respecto de los usos, la intensidad de esos usos y el número de estacionamientos propuesto, con base en los cuales se determinará la posibilidad o no de pasar a la fase de formulación.

De ser viable la consulta preliminar, se pasará a la etapa de formulación. La consulta preliminar tendrá una vigencia máxima de seis (6) meses, plazo dentro del cual el interesado deberá radicar la formulación.

Para el uso dotacional, si en la etapa de consulta preliminar se demuestra por el propietario que el proyecto no atrae más de 5.000 usuarios, así su área construida sea mayor a 30.000 m², no requerirá la exigencia del PEMIU. Esta consulta se efectuará ante la Secretaría Distrital de Planeación, quien expedirá la certificación respectiva.

2. **Formulación.** El propietario, poseedor o representante presentarán a la Secretaría Distrital de Planeación el estudio de impactos y acciones de mitigación propuestas. La Secretaría Distrital de Planeación podrá solicitar la información técnica específica, así como documentos que se requiere para la definición de las acciones adicionales de mitigación.

La respuesta a la formulación se dará en un término máximo de cuatro (4) meses y, de ser procedente la aprobación, definirá las acciones de mitigación a implementar en cada uno de los aspectos definidos.

Las exigencias mínimas serán las contenidas en el artículo de Condiciones de mitigación de impactos urbanísticos del presente Plan; sin embargo, la Secretaría Distrital de Planeación podrá hacer exigibles acciones de mitigación adicionales según requiera el proyecto específico.

3. **Contenido del instrumento.** Para todos los casos, la resolución de la SDP que decida el Plan Especial de Mitigación de Impactos Urbanísticos deberá contener:
 - a. Las acciones de mitigación.
 - b. Un cronograma de ejecución cuyo plazo máximo para el cumplimiento de estas acciones no podrá exceder los 36 meses.
 - c. Plano urbanístico con las acciones de mitigación.

Dentro de los seis (6) meses siguientes a la entrada en vigencia el presente Plan, la Secretaría Distrital de Movilidad, en coordinación con la Secretaría Distrital de Planeación, y con base en la reglamentación del estudios de movilidad, transporte, tránsito y estudios de demanda y atención de usuarios para Instrumentos de planeación, definirán el alcance del procedimiento en términos de Movilidad para los aspectos relevantes como: Flujos peatonales y vehiculares, cálculo del número de usuarios de atraerá el uso implantado entre otras.

4. Instrumentos de financiación y de gestión de suelo

Son instrumentos que facilitan la ejecución de intervenciones urbanas y actuaciones urbanísticas y aseguran el reparto equitativo de cargas y beneficios. Se aplicarán los instrumentos contemplados en la Ley 388 de 1997, los ya reglamentados por el Distrito y los regulados en el presente Plan y en los actos administrativos que los desarrollen. Algunos de los instrumentos, por su diseño y sus objetivos, comparten la naturaleza de instrumentos de financiación y de gestión del suelo.

Los instrumentos de financiación son aquellos destinados a obtener recursos derivados de los procesos de desarrollo urbano y de las actuaciones y acciones públicas, basados en el principio de recuperación para la colectividad de los beneficios que las inversiones públicas y la asignación de las normas urbanísticas de uso y edificabilidad generan sobre ciertos terrenos.

Los instrumentos de gestión del suelo son aquellos que cumplen la función de facilitar la ejecución de actuaciones urbanísticas, la reconfiguración jurídica y física de los inmuebles necesaria para el reparto equitativo de cargas y beneficios, así como la obtención de suelo o su destinación a las finalidades urbanísticas, sociales, económicas y ambientales definidas en el presente Plan.

Los instrumentos de financiación y de gestión de suelo podrán ser aplicados de manera directa bajo las normas establecidas en el presente Plan, o reglamentados a través de actos administrativos adoptados por la administración distrital cuando sus características así lo exijan. Se basarán en estudios técnicos y tendrán como principio orientador el de distribución equitativa de cargas y beneficios que definan y articulen la equidad entre los propietarios de suelo beneficiados por las inversiones y las actuaciones públicas, el conjunto de habitantes del territorio distrital y la equidad entre los propietarios de suelo vinculados a una determinada actuación o acción urbanística.

Las técnicas de reparto equitativo de cargas y beneficios que se desarrollan en el marco de este Plan concretan el principio de igualdad de los ciudadanos ante las normas definidas en el presente plan y establece los mecanismos que garanticen la equi-distribución de las cargas y los beneficios asociadas al mejor aprovechamiento de los inmuebles derivados de las decisiones de ordenamiento, entre los respectivos involucrados. En este sentido, la concreción de los derechos o beneficios urbanísticos derivados de las normas urbanísticas que definen usos e intensidad de usos del suelo y edificabilidades en las respectivas licencias urbanísticas estará sujeta al cumplimiento de las obligaciones urbanísticas establecidas en el Plan y en los instrumentos que lo desarrollen.

Los sistemas o técnicas de reparto que se adoptan para los distintos tratamientos urbanísticos de este Plan tendrán por finalidad:

- La obtención directa de suelo para atender las necesidades colectivas de provisión de servicios públicos domiciliarios, movilidad, espacio públicos y recreativos y equipamientos de proximidad y de escala urbana.
- La ejecución de obras de urbanismo
- La movilización de recursos para obtención de suelo o la ejecución de obras
- La oferta de suelo para vivienda de interés social y prioritario de acuerdo con las condiciones socio-económicas de los hogares bogotanos.
- Dar un tratamiento igual a aquellos propietarios de suelo que hagan parte del ámbito de un plan parcial o de un proyecto urbanístico o que se encuentren en la misma situación urbanística.

- Movilizar a favor de la colectividad, a una escala general del territorio distrital, los incrementos en los precios del suelo producidos por la acción urbanística del estado.
- Reducir la presión sobre el presupuesto distrital.

Los ámbitos espaciales donde se aplicarán los sistemas de reparto equitativo de cargas y beneficios son los siguientes:

1. A nivel local: Aplica en los planes parciales de desarrollo en suelo de expansión urbana o suelo urbano con tratamiento de desarrollo, donde es imperativo adelantar los procesos de urbanización mediante la construcción de infraestructuras y la creación de espacios públicos y equipamientos de proximidad.

Aplica también en planes parciales de renovación urbana modalidades donde las nuevas edificabilidades y densidades que serán aprobadas exigen procedimientos similares a los de desarrollo, en términos de dotación de espacio público, redes de servicios públicos domiciliarios y vías y acceso a sistemas de transporte masivo que generen espacios de proximidad y contribuyan a consolidar una ciudad de 15 o de 30 minutos.

Finalmente, aplica también en los tratamientos de renovación, consolidación y mejoramiento sin exigencia de formulación de plan parcial donde se cumplan condiciones similares a las indicadas en el inciso anterior.

2. A nivel general: Este ámbito se concreta, en primer lugar, a través de las Unidades de Planeamiento Local, que servirán para establecer las condiciones de traslado de las obligaciones urbanísticas entre áreas deficitarias y no deficitarias.

También incluye la ejecución de obras de movilidad, de infraestructuras de servicios públicos domiciliarios o la dotación de espacio público adicional o de equipamientos de escala urbana o metropolitana que podrán ser financiados a través del impuesto predial, la contribución de valorización o la participación en plusvalía de manera que cuando estos instrumentos tributarios no apliquen o sean insuficientes se financiarán a través de los sistemas de reparto equitativo de cargas y beneficios que se establecen en este.

Se establecen, además, ámbitos de reparto equitativo de cargas y beneficios vinculados directamente a las actuaciones estratégicas establecidas en este Plan y ámbitos y metodologías de reparto para la gestión del suelo de la estructura ecológica principal. Las Actuaciones Estratégicas se consideran ámbitos cerrados de reparto, de manera que los recaudos que en ellos se realicen mediante cualquiera de los instrumentos de financiación asociados al ordenamiento territorial, tendrán una destinación específica para la financiación de los soportes territoriales, los programas, los proyectos, las actividades y las metas territoriales definidas en cada una de las Actuaciones Estratégicas.

Los instrumentos de financiación y de gestión del suelo para el desarrollo territorial que serán implementados para contribuir al cumplimiento de las políticas, principios, objetivos y metas del presente Plan, bajo las condiciones específicas, son los siguientes:

- Reajuste de terrenos
- Integración inmobiliaria
- Cooperación entre partícipes
- Unidades de actuación urbanística
- Unidades de gestión urbanística
- Obligaciones urbanísticas

- Edificabilidades básicas y adicionales condicionadas al cumplimiento de obligaciones urbanísticas o a la adquisición de derechos de construcción transferibles
- Transferencia de derechos de construcción y desarrollo
- Obligación de destinar porciones de suelo a la construcción de vivienda de interés social o prioritario o su equivalente en metros cuadrados de construcción
- Expropiación precedida de las etapas de enajenación voluntaria o negociación directa
- Anuncio de proyectos u obras
- Bancos de tierra o inmobiliarios
- Derecho de preferencia
- Declaratoria de desarrollo, construcción y uso prioritarios, sujeta a venta forzosa en pública subasta
- Acuerdos de conservación y de restauración ambiental
- Contribución de valorización
- Participación en plusvalías
- Retribución por aprovechamiento económico del espacio público
- Retribución por explotación económica de la infraestructura pública
- Pagarés y bonos de reforma urbana
- Derecho real de superficie
- Titularización de ingresos tributarios futuros – TIRF

Se podrán adoptar otros instrumentos previstos en las normas nacionales o que se adopten en un futuro.

4.1. Reajuste de terrenos, Integración inmobiliaria y cooperación entre partícipes

El reajuste de terrenos es un instrumento que consiste en el englobe de varios lotes de terreno, con el fin de generar una mejor configuración del respectivo ámbito del plan parcial y de sus unidades de actuación urbanística, para luego subdividirlos en forma más adecuada y dotarlos de infraestructura de soporte requerida como vías, redes de servicios públicos domiciliarios, espacios públicos y otras áreas verdes y recreativas y equipamientos. Su implementación se logra a través de las técnicas de distribución equitativa de cargas y beneficios, previa definición de las condiciones de financiación y gestión de las cargas locales y generales y demás instrumentos de gestión y financiación.

Para hacer posible el reajuste se deben definir las condiciones de asociación de los propietarios originales entre sí o con entidades públicas distritales o nacionales y la vinculación de terceros inversionistas, asociación que podrá ser de iniciativa particular, comunitaria o por parte de alguna entidad pública competente para tal el efecto. El aporte de suelo de los propietarios originales que participen en el reajuste de terrenos será remunerado en dinero, en terrenos resultantes del reajuste, con edificabilidad dentro del proyecto o con certificados de derechos de construcción.

La integración inmobiliaria es Instrumento que consiste en implementar los mismos supuestos y condiciones del reajuste de terrenos en zonas o áreas que han sido previamente urbanizadas y edificadas, donde se engloban varios inmuebles, para mejorar las condiciones de espacio público, vías o acceso a sistemas de transporte masivo y de actualización de las redes de servicios públicos domiciliarios requeridas por los procesos de densificación.

En la integración inmobiliaria se hará énfasis en los mecanismos de protección de los propietarios originales para garantizar que, en el marco de la ejecución de un proyecto,

actuación estratégica o plan parcial, sus aportes de suelo y edificaciones sean remunerados mediante inmuebles de reemplazo equivalentes a nuevas viviendas o locales comerciales o de oficinas ubicados en el mismo ámbito donde vivían originalmente.

La cooperación entre partícipes es instrumento que se utiliza cuando la ejecución de un proyecto o de una unidad de actuación urbanística no requiere de una nueva configuración predial y las cargas y beneficios definidas pueden ser repartidos en forma equitativa entre sus propietarios. Se debe garantizar la cesión de los terrenos y la financiación y ejecución de las obras de urbanización de conformidad con lo definido en este Plan y en el respectivo plan parcial. No obstante, se requerirá aprobación previa de las autoridades de planeación.

Se podrá utilizar la cooperación entre partícipes para implementar sistemas de reparto equitativo de cargas y beneficios entre propietarios de terrenos que no tengan continuidad física.

4.2. Unidades de actuación urbanística y unidades de gestión

Las unidades de actuación urbanística corresponden al área conformada por uno o varios inmuebles delimitada en las normas que desarrollan el presente Plan, que debe ser urbanizada y/o construida como una única 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. Constituyen la base para la implementación de los reajustes de terrenos o las integraciones inmobiliarias.

El procedimiento para la delimitación y ejecución de las unidades de actuación urbanística está contemplado en los artículos 44 y siguientes de Ley 388 de 1997 y en la reglamentación establecida para el efecto en el Decreto Nacional 1077 de 2015. El acto de delimitación se inscribirá en el registro de instrumentos públicos, en los folios de matrícula inmobiliaria de los predios que conforman la unidad. Los predios afectados no podrán ser objeto de licencias de urbanización o construcción por fuera de la unidad de actuación.

Las unidades de Gestión corresponden al área conformada por uno o varios inmuebles en relación con la cual la totalidad de los propietarios de los predios incluidos en el proyecto de delimitación de una unidad de actuación urbanística deciden solicitar una única licencia de urbanización o contar con la aprobación de un único proyecto urbanístico general en los términos de los artículos 2.2.6.1.2.4.2 y 2.2.4.1.6.1.2 del Decreto Nacional 1077 de 2015 establecido en el respectivo plan parcial.

Si no se obtiene una única licencia de urbanización, deberá iniciarse el trámite de delimitación de la respectiva unidad de actuación urbanística, en los términos de que trata el artículo 42 de la Ley 388 de 1997 y el reglamento contenido en el Decreto Nacional 1077 de 2015.

Para llevar a la práctica las unidades de actuación urbanística o de gestión que sirven de base al reajuste de terrenos o a la integración inmobiliaria se requiere la gestión asociada de los propietarios de los inmuebles que conforman las unidades de actuación o de gestión, de conformidad con las bases establecidas en el correspondiente plan parcial.

El englobe de terrenos y su posterior subdivisión y la ejecución de las obras urbanísticas definidas en este Plan y en el plan parcial se implementará a través de negocios fiduciarios, sin perjuicio de que los propietarios opten por alternativas como la constitución de una

entidad gestora a través de una sociedad comercial o unas cuentas en participación o cualquier otro negocio jurídico legalmente reglamentado en Colombia.

Los inmuebles que conforman las unidades de actuación o de gestión urbanística quedarán afectados al cumplimiento de las cargas y al pago de los gastos de urbanización definidos en la ley, en el presente Plan y en las normas e instrumentos que lo desarrollen. Los planes parciales concretarán las obligaciones urbanísticas establecidas en este Plan y la manera de cumplirlas.

El avalúo de los terrenos o edificaciones que hacen parte del respectivo reajuste de terrenos o de la integración inmobiliaria se realizará de acuerdo con las metodologías establecidas por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi – IGAC o la entidad que haga sus veces, teniendo en cuenta el estado de las edificaciones y las normas vigentes antes de la delimitación de la unidad de actuación.

Los propietarios partícipes del reajuste de terrenos tendrán derecho a una remuneración de sus terrenos la cual será definida teniendo en cuenta tanto las normas de uso y edificabilidad como las obligaciones urbanísticas que deben ser asumidas por cada uno de ellos de acuerdo con las condiciones establecidas en el presente Plan, el respectivo plan parcial o en las normas que desarrollan este plan de ordenamiento. La remuneración a los propietarios se pagará prioritariamente con los terrenos o con las edificaciones resultantes de los mecanismos de distribución equitativa de las cargas y beneficios, o con certificados que representen metros cuadrados construibles en el ámbito del plan parcial o transferibles a otras zonas de la ciudad. La aplicación de estas alternativas de remuneración deberá contar las respectivas equivalencias entre áreas y valor resultante del suelo después del reajuste de terrenos y entre usos y zonas.

Los anteriores criterios para la valoración de los terrenos y para la determinación del pago de los inmuebles aportados no excluirán la posibilidad de otro tipo de acuerdos entre la totalidad de los propietarios partícipes.

En caso que no se logre un acuerdo entre la totalidad de los propietarios que conforman cada unidad de actuación o el ámbito del respectivo plan parcial y las bases de la actuación hayan sido aprobadas por los propietarios que conformen, por lo menos, el 51% del área respectiva se podrá dar aplicación a la expropiación administrativa de los inmuebles correspondientes o por la enajenación forzosa de los mismos, de conformidad con lo previsto en el Capítulo VIII de la ley 388 de 1997 de los terrenos restantes, siempre y cuando:

1. La expropiación tenga por finalidad el saneamiento de los títulos de los propietarios involucrados
2. Se respeten los derechos de los propietarios originales en la forma que más adelante se señala y se implementen los sistemas de reparto equitativo de cargas y beneficios.
3. Se haya realizado un acuerdo con la entidad distrital competente para adelantar expropiaciones precedidas de enajenación voluntaria y negociación directa, desde el momento en que se apruebe el plan parcial, para que garantice el equilibrio entre los distintos partícipes, la información y la participación democrática de los distintos propietarios y el cumplimiento de las reglas de protección de los propietarios originales.
4. La expropiación se realice a favor de los propietarios asociados en el reajuste de terrenos.

Los inmuebles expropiados podrán formar parte de la asociación gestora de la actuación y los recursos para su adquisición podrán provenir de ésta.

4.3. Obligaciones urbanísticas

Las obligaciones urbanísticas que serán objeto de los sistemas de reparto equitativo de cargas y beneficios son:

1. De carácter local:

- Las cesiones de suelo para el sistema vial de carácter local e intermedio, sea vehicular, peatonal o de bicicletas y otros modos similares, así como su construcción,
- Las cesiones de suelo para las redes secundarias, locales y domiciliarias de servicios públicos de acueducto y alcantarillado, así como su construcción.
- Las cesiones de suelo para espacio público y equipamientos y su adecuación.
- Los costos asociados a la formulación y gestión del Plan Parcial, cuando sea el caso.
- Obligación por cerramiento con muro existente o futuro.
- Transferencia de derechos de construcción y desarrollo.

2. De carácter general, se definen entre otras las siguientes:

- El costo de la infraestructura vial principal y redes matrices de servicios públicos.
- El suelo y la restauración de las áreas protegidas de los órdenes nacional, regional y distrital, los Corredores Ecológicos Rurales y sobre las Rondas Hídricas de los Nacimientos, Ríos y Quebradas sobre las que se acrediten derechos adquiridos por particulares.
- El suelo y la construcción de Parques Metropolitanos, Zonales, Lineales Hídricos y de Protección.
- El suelo y la construcción de la infraestructura de la malla vial arterial, los elementos que conforman la totalidad del perfil vial, los sistemas de transporte masivo, y las infraestructuras y redes matrices, primarias y troncales de servicios públicos domiciliarios, con excepción de las servidumbres.
- La compensación a los propietarios de bienes inmuebles de interés cultural.
- Los costos asociados a los estudios técnicos requeridos para la formulación del o los instrumentos de planeamiento mediante los cuales se reglamenten las Actuaciones Estratégicas.
- Los estudios y diseños necesarios para las obras y actividades requeridas para la ejecución de las cargas generales.
- Las obras de adecuación del suelo de protección para la conformación de parques de protección por riesgo; excluyendo las obras establecidas como obligatorias por el Plan de Manejo, Recuperación y Restauración Ambiental (PMRRA), Plan de Recuperación y Restauración (PRR) o Plan de Manejo Ambiental.

4.4. Edificabilidades básicas y adicionales condicionadas al cumplimiento de obligaciones urbanísticas o a la adquisición de certificados de derechos de construcción

En este Plan se incorporan edificabilidades básicas vinculadas a la garantía del núcleo esencial de la propiedad y se establecen edificabilidades máximas, de acuerdo con criterios urbanísticos. La autorización de las edificabilidades adicionales a la básica, establecidas en el marco de los distintos tratamientos urbanísticos, queda condicionada al cumplimiento de las obligaciones urbanísticas de acuerdo con las disposiciones de este Plan y en específico en lo definido en cada tratamiento urbanístico.

De igual manera, se establecen edificabilidades básicas y adicionales para hacer operativa la transferencia de derechos de construcción y desarrollo.

4.5. Transferencia de certificados de derechos de construcción y desarrollo

Es un mecanismo de distribución equitativa de cargas y beneficios que consiste en asignar a los terrenos sometidos a restricciones de construcción o de uso, en razón de su inclusión en el tratamiento de conservación o del establecimiento de usos de conservación ambiental, histórica o arquitectónica o destinados a cumplir finalidades de uso público, índices de construcción transferibles a los predios ubicados en área de actividad de grandes servicios metropolitanos o las zonas de influencia de los bienes de interés cultural. La transferencia de derechos de construcción y desarrollo es una de las alternativas para mejorar el indicador de espacio público efectivo en la ciudad.

La incorporación de un índice básico en las zonas receptoras en este Plan o en los instrumentos que lo desarrollen, será la condición que permitirá promover un mercado para certificados de construcción transferibles.

Las zonas generadoras de derechos de construcción y desarrollo serán los terrenos de borde urbano rural de la estructura ecológica principal y los bienes inmuebles de interés cultural indicados en la cartografía respectiva

Se definen como zonas receptoras los suelos delimitados como áreas de actividad de grandes servicios metropolitanos, así como las zonas de influencia de los bienes de interés cultural contenidos en la cartografía respectiva.

La transferencia de certificados de derechos de construcción tendrá dos objetivos:

1. Operar como un mecanismo alternativo para la adquisición de terrenos localizados en la estructura ecológica principal en suelo rural, priorizados para ser destinados al uso público, al tiempo que se incentivan procesos de restauración.
2. Servir como mecanismo para reconocer compensaciones por el tratamiento de conservación arquitectónica o histórica a inmuebles localizados en suelo urbano, siempre y cuando estén acompañados de actividades de restauración y conservación de las edificaciones.

Además de la compra y venta de los certificados de derechos de construcción transferibles entre particulares, la administración distrital podrá utilizar una parte de ellos para venderlos en subastas a través de un encargo fiduciario o algún mecanismo similar para asegurar que se mantenga una oferta suficiente de derechos de construcción o para apoyar la gestión del suelo por parte de los propietarios de la estructura ecológica distrital.

4.6. Obligación de destinar porciones de suelo a la construcción de vivienda de interés social o prioritario o su equivalente en metros cuadrados de construcción

Con base en la necesidad de vivienda de interés social y prioritario en la ciudad y de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 92 de la Ley 388 de 1997, en este Plan se establecen porcentajes mínimos de suelo destinados a la construcción de vivienda de interés prioritario y de vivienda de interés social en suelo con tratamiento de desarrollo, de renovación urbana en cualquiera de sus modalidades y de consolidación. Estos porcentajes podrán ser aumentados en los Planes de Desarrollo Económico y Social que se expidan durante la vigencia de este Plan.

La obligación de destinar un porcentaje de suelo para vivienda de interés social y prioritario podrá ser expresado en metros cuadrados de construcción dentro del respectivo proyecto, tal como se indica en las normas correspondientes a los distintos tratamientos urbanísticos.

Esta obligación podrá ser cumplida de la siguiente manera:

- En el mismo proyecto.
- Mediante el traslado a otra zona localizada dentro de la misma Unidad de Planeamiento zonal.
- Mediante el traslado a zonas delimitadas como receptoras de vivienda de interés social y prioritario.
- Mediante la compra de suelo para que ingrese al Banco Inmobiliario Distrital.
- Mediante la compra de derechos fiduciarios en los portafolios de proyectos de vivienda de interés social y prioritario adelantados por la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá, por la Caja de la Vivienda Popular, por la Secretaría Distrital de Hábitat o por las entidades que en el futuro asuman sus funciones.
- Mediante el pago compensatorio. Se podrán crear entre otros mecanismos como encargos fiduciarios, fiducias, patrimonios autónomos o fondos para el pago compensatorio.

La Vivienda de Interés Social y de interés Prioritario derivada del cumplimiento de la obligación deberá destinarse preferentemente a familias con subsidio de vivienda. Por su parte, los recursos derivados del pago compensatorio del cumplimiento de la obligación, podrán ser destinados por la Secretaría Distrital del Hábitat para planes, programas, proyectos o políticas de vivienda, la promoción, construcción, desarrollo y acceso a soluciones habitacionales, tales como Subsidios Distritales de Vivienda, mecanismos e instrumentos de gestión y financiación, soluciones habitacionales vinculadas a equipamientos urbanos y rurales públicos, vivienda colectiva, entre otros.

La Secretaría Distrital del Hábitat establecerá los instrumentos y mecanismos que permitan garantizar el cumplimiento de este artículo, así como la metodología, plazos, procedimientos y reglamentaciones necesaria para que cumplir con tal fin. Adicionalmente, diseñará el procedimiento y reglamentación para que previo a la enajenación de vivienda de Interés Prioritario o de Interés Social por parte de los desarrollares, constructores o de propietarios, se otorgue a esta entidad la primera opción de separar o comprar las unidades habitacionales con destino a los hogares priorizados en el marco de planes, programas, proyectos o políticas de vivienda, con énfasis en vivienda de interés social y prioritario, vivienda pública en arriendo, vivienda colectiva y vivienda productiva.

4.7. Expropiación precedida de las etapas de enajenación voluntaria o negociación directa

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.

Los procedimientos para adelantar la expropiación y las etapas previas de enajenación voluntaria o negociación directa serán los establecidos en la ley 9ª de 1989, con las modificaciones introducidas en la Ley 388 de 1997 y sus decretos reglamentarios y en el CPCA o el Código General del Proceso.

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.*

Cuando no sea posible obtener suelo a través de los sistemas equitativos de reparto equitativo de cargas y beneficios, de las obligaciones urbanísticas y de los demás instrumentos establecidos en este Plan se utilizará la expropiación, de conformidad con los objetivos y usos del suelos establecidos en este Plan o en los Planes de Desarrollo Económico y Social y por los motivos de utilidad pública e interés social establecidos en la Ley 388 de 1997, en la Ley 99 de 1993, en la ley de cultura o en la ley de infraestructura, motivos que serán invocados por la entidad competente en el momento de iniciar el respectivo trámite.

En cualquier caso, se utilizará preferentemente la expropiación administrativa en razón de la prioridad que este Plan y los planes de desarrollo económico y social que se expidan durante su vigencia, otorga a los planes y programas aquí contenidos, que son indispensables para cumplir con sus propósitos y metas y para asegurar el cumplimiento de los fines de la función pública del urbanismo, como son el acceso a sistemas de transporte, a espacio público y equipamientos, a los servicios públicos domiciliarios, a la vivienda digna, a la prevención de desastres, a la protección del patrimonio ambiental y cultural y al mejoramiento de la calidad de vida de los y las habitantes urbanos y rural de Bogotá D.C.

4.8. Condiciones para la concurrencia de terceros en los procesos de adquisición de inmuebles por enajenación voluntaria y expropiación.

Para efectos de la adquisición de inmuebles por enajenación voluntaria y expropiación judicial y administrativa, los recursos para el pago del precio de adquisición o precio indemnizatorio de los inmuebles pueden provenir de terceros, cuando el motivo de utilidad pública e interés social que se invoque corresponda a los literales c) o l) del artículo 58 de la Ley 388 de 1997 o al artículo 8 del Decreto Nacional 4821 de 2010, y se trate de actuaciones desarrolladas directamente por particulares o mediante formas mixtas de asociación entre el sector público y el sector privado para la ejecución de:

1. Programas y proyectos definidos en el presente plan de ordenamiento territorial que tengan carácter estratégico
2. Actuaciones Estratégicas de acuerdo con los lineamientos del Plan de Ordenamiento Territorial y según lo previsto en los artículos 113 y siguientes de la Ley 388 de 1997;
3. Planes Parciales, Unidades de actuación urbanística, planes manzana y actuaciones en manzanas de mejoramiento integral o cualquier otro instrumento de planeación conforme con lo previsto en el artículo 44 de la Ley 388 de 1997.
4. En los proyectos de iniciativa pública promovidos en el marco de los corredores de alta capacidad del sistema de movilidad.

Todos los procesos que se adelanten con base en estas consideraciones deberán garantizar la protección a propietarios originales y/o moradores y la actividad económica tradicional en los términos establecidos en el presente plan

Las condiciones para la concurrencia de terceros corresponden a las establecidas en la Ley 388 de 1997 y el Decreto Nacional 1077 de 2015 o las normas que lo adicionen, modifiquen o sustituyan.

4.9. Anuncio de proyectos u obras

Es un instrumento con el cual se puede descontar del 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.

En este sentido, las entidades competentes para adquirir por enajenación voluntaria o decretar la expropiación de inmuebles para la ejecución de programas, proyectos u obras de utilidad pública o interés social, o el alcalde distrital, harán el anuncio del respectivo programa, proyecto u obra, mediante acto administrativo de carácter general.

Para el efecto, se elaborarán avalúos de referencia que definirán el valor del suelo antes del anuncio del proyecto, los cuales deberán tener en cuenta las condiciones físicas, jurídicas y económicas del suelo al momento del anuncio del proyecto, de acuerdo con la normativa vigente. Los avalúos de referencia se realizarán por zonas o subzonas geoeconómicas homogéneas, de conformidad con las disposiciones y procedimientos establecidos en el Decreto Nacional 2729 de 2012 o en la norma que lo modifique o sustituya.

El anuncio del proyecto u obra servirá de base para implementar el descuento en relación con el avalúo comercial que servirá de base para determinar la indemnización en los casos de expropiación, del mayor valor generado por el anuncio del proyecto, programa u obra que constituye el motivo de utilidad pública o interés social para adelantar la expropiación.

Realizado el anuncio del proyecto, las entidades competentes para adquirir por enajenación voluntaria o decretar la expropiación de inmuebles para la ejecución de programas, proyectos u obras de utilidad pública o interés social y podrán exigir a la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital o al evaluador respectivo que se descuenta en el avalúo comercial que se realice el mayor valor que se haya generado con ocasión del anuncio de programas, proyectos u obras de utilidad pública o interés social, o el alcalde distrital, o que constituye el motivo de utilidad pública o interés social para la adquisición,

salvo en el caso en que el propietario del suelo demuestre haber pagado la correspondiente participación en el efecto plusvalía.

El acto administrativo mediante el cual se anuncie programas, proyectos u obras de utilidad pública o interés social, o el alcalde distrital, contendrá como mínimo:

- Los contenidos establecidos en el artículo 2.2.5.4.3 del Decreto Nacional 1077 de 2015.
- La descripción de las actuaciones, actividades o instrumentos que se formularán o adelantarán para la ejecución o implementación del programa o proyecto de renovación urbana que constituye el motivo de utilidad pública o interés social para la adquisición de inmuebles a los que se refiere el artículo 58 de la Ley 388 de 1997.
- Las condiciones para la concurrencia de terceros en la adquisición de inmuebles por enajenación voluntaria y expropiación por vía judicial o administrativa; cuando a ello hubiere lugar.
- La adopción de los avalúos de referencia a, o la orden para su elaboración dentro de los seis (6) meses siguientes a la expedición del acto administrativo de anuncio.

Conforme con lo establecido en el numeral 2 del artículo 2.2.5.4.3 del Decreto Nacional 1077 de 2015, la delimitación del área sobre la cual se adelantará el proyecto o programa de renovación urbana es preliminar, de tal manera que las entidades competentes para adquirir por enajenación voluntaria o decretar la expropiación de inmuebles podrán adquirir áreas menores, si en función del desarrollo del programa o proyecto lo requieren.

4.10. Banco de tierra o inmobiliarios

Son entidades distritales, organizadas como establecimientos públicos, empresas industriales y comerciales del estado o empresas de economía mixta, que tienen como finalidad adquirir a cualquier título inmuebles, recibir donaciones, administrar los inmuebles fiscales y los que reciban de otras entidades públicas, nacionales o distritales y los bienes vacantes que eventualmente existan en el territorio distrital. Tienen como propósitos los siguientes:

- Facilitar la ejecución de proyectos integrales y actuaciones estratégicas que incluyan la oferta de vivienda de interés social y prioritario conjuntamente con actividades económicas para mejorar la oferta de empleo y que tengan como finalidad regular los precios de este tipo de usos.
- Promover el crecimiento urbano aumentando las tierras disponibles para realizar procesos de planificación urbana asegurando la producción de vivienda para sectores de bajos ingresos con todos los soportes sociales y económicos necesarios.
- Adquirir los inmuebles necesarios para ejecutar proyectos o programas de arrendamiento de la vivienda o a la formalización de la propiedad, por parte de los hogares con menores ingresos de la ciudad.
- Celebrar convenios interinstitucionales en la región para la compra y venta de suelo e inmuebles con el fin de gestionar proyectos de carácter regional.
- Promover figuras asociativas para el desarrollo de proyectos conjuntos en el marco de la región metropolitana Bogotá-Cundinamarca, y los mecanismos de asociación definidos en la ley orgánica de ordenamiento territorial o la norma que la modifique o sustituya.

Tienen personería jurídica, patrimonio propio y autonomía administrativa. Son una entidad de ahorro, reserva y administración de predios, los cuales pueden ser requeridos en el

futuro de acuerdo con las necesidades de la ciudad. Los inmuebles que adquiera serán destinados a cumplir las finalidades y bajo las condiciones establecidas en el artículo 70 de la ley 9ª de 1989 y se dará prioridad a ejecución de proyectos de vivienda de interés social o prioritario cuando así lo determinen las normas nacionales y distritales o el respectivo plan de desarrollo económico y social.

Como función adicional, ésta puede servir como administradores de los inmuebles fiscales del municipio o distrito en caso de 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.

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.

4.11. Derecho de Preferencia

El derecho de preferencia es una herramienta que facilita el desarrollo de proyectos de vivienda de interés prioritario. La o las entidades que tengan las funciones de bancos inmobiliarios ejercerán el derecho de preferencia para la adquisición de inmuebles en zonas previamente definidas, en virtud del cual los propietarios notificados que tengan la intención de enajenar sus inmuebles deberán, por una sola vez, ofrecerlos en primer lugar a los Bancos de Tierras. Esta herramienta es utilizada en el marco de la adquisición de inmuebles y predios para el desarrollo de operaciones urbanísticas.

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 la Junta Directiva del Banco de Tierras, 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. La resolución motivada que determine el uso del derecho de preferencia será inscrita en cada uno de los folios de matrícula inmobiliaria de los inmuebles objeto del mismo, y no podrá inscribirse ningún título traslativo de dominio posterior sin la constancia de haber cumplido la obligación de oferta al Banco inmobiliario. El Banco 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.

En el evento en que se liquiden y disuelvan las entidades encargadas de las funciones de banco inmobiliario, el derecho de preferencia podrá ser ejercido directamente por el alcalde.

El derecho de preferencia podrá ser ejercido en relación con inmuebles que forman parte de un plan parcial o que se encuentran en suelo urbano o de expansión en polígonos con predelimitación de planes parciales aún sin formular y adoptar con el fin de contribuir a la implementación de los reajustes de terrenos o las integraciones inmobiliarias. También se

podrá aplicar a inmuebles que conforman las actuaciones estratégicas estén o no adoptadas.

Se ejercerá el derecho de preferencia en relación con inmuebles que podrán ser destinados a espacio público, con el fin de evitar o resolver los déficits calculados por unidades de planeamiento local y lograr la existencia de espacio público adicional. Las adquisiciones serán pagadas con los recursos provenientes de los pagos compensatorios en dinero por las obligaciones urbanísticas o cuando el propietario opte por el traslado de las mismas. También será aplicable a los terrenos destinados a la constitución de zonas de reserva para la protección del medio ambiente y los recursos hídricos.

La determinación del precio de compra de los inmuebles se sujetará a las condiciones establecidas para la expropiación, la enajenación voluntaria o la negociación directa en la ley 388 de 1997 y las normas que la desarrollan o complementan. Cuando se defina el uso de este instrumento se aplicará también el anuncio del programa, proyecto u obra que justifique el uso del derecho de preferencia.

4.12. Declaratoria de desarrollo, construcción y uso prioritarios, sujeta a venta forzosa en pública subasta

Es un instrumento de gestión contemplado en los artículos 52 a 57 de la Ley 388 de 1997, tiene como objetivo 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 tres (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 incluye la 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 de 1997 establece en su 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.

Podrán ser objeto de venta forzosa en pública subasta, por incumplimiento de la función social de la propiedad los siguientes inmuebles:

1. Los terrenos localizados en suelo de expansión, de propiedad pública o privada, declarados como de desarrollo prioritario, que no se urbanicen dentro de los tres (3) años siguientes a su declaratoria.
2. Los terrenos urbanizables no urbanizados localizados en suelo urbano, de propiedad pública o privada, declarados como de desarrollo prioritario, que no se urbanicen dentro de los dos (2) años siguientes a su declaratoria.
3. Los terrenos o inmuebles urbanizados sin construir, localizados en suelo urbano, de propiedad pública o privada, declarados como de construcción prioritaria, que no se construyan dentro de los dos años siguientes a su declaratoria.
4. Las edificaciones que sean de propiedad pública distrital o de propiedad privada abandonadas, subutilizadas o no utilizadas en más de un 60% de su área construida cubierta que no sean habilitadas y destinadas a usos lícitos, según lo previsto en el plan de ordenamiento territorial o los instrumentos que lo desarrollen y complementen, dentro de los dieciocho meses, contados a partir de su declaratoria, de acuerdo con los estudios técnicos, sociales y legales que realice la entidad encargada por el alcalde municipal o distrital.

La Secretaría Distrital del Hábitat o la entidad que haga sus veces determinará los inmuebles que reúnan las condiciones para ser sometidos a la venta forzosa en pública subasta si no se urbanizan, construyen o usan en los plazos definidos en la ley y realizará las publicaciones y notificaciones que ordena la ley, así como el seguimiento al estado y comportamiento de los inmuebles.

Una vez establecido el listado de los predios y realizadas las notificaciones, las entidades del sector hábitat plantearán a los propietarios de suelo alternativas de urbanización, construcción y uso de los terrenos, con apoyo en los instrumentos financieros de la política de vivienda o mediante la formulación de proyectos públicos o público-privados.

El alcalde o la entidad competente ordenará la enajenación forzosa, mediante resolución motivada, de los inmuebles que no sean urbanizados, construidos o habilitados o usados adecuadamente, dentro de los plazos establecidos en la ley. En dicha resolución se especificará que los terrenos serán destinados a vivienda de interés social y prioritario.

En los casos en que la declaratoria de desarrollo o construcción prioritaria se refiera a terrenos o inmuebles que conforman unidades de actuación urbanística, los plazos establecidos en el artículo anterior se incrementarán en un cincuenta por ciento (50%). En los mismos eventos la enajenación forzosa se referirá a la totalidad de los inmuebles que conforman la unidad de actuación que no se hubieren desarrollado

4.13. 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.

4.14. Contribución de valorización

Es un tributo, clasificado como una contribución, que estarán obligados a pagar los propietarios de bienes inmuebles por los beneficios que dichos inmuebles reciban por la ejecución de obras de interés público local o general. Las entidades que ejecuten las obras respectivas podrán establecer y distribuir el monto de las obras más un porcentaje para la administración del tributo entre los inmuebles beneficiados y el ingreso tributario se destinará a financiar la ejecución de las mismas, de conformidad con las normas nacionales y las que haya establecido o en el futuro establezca el Concejo Distrital, en particular el Estatuto de Valorización o el Estatuto Tributario.

La contribución de valorización aplicará en suelo urbano, de expansión urbana o rural.

4.15. Participación en plusvalía

Es un tributo, clasificado como una contribución especial, que se deriva del derecho que tienen las entidades públicas a participar en los incrementos en los precios del suelo producidos por las decisiones administrativas que configuran acciones urbanísticas y que autorizan específicamente a incrementar el aprovechamiento del suelo, al permitir una mayor área edificada o usos más rentables o producidos por la ejecución de obras públicas. La participación en plusvalía se rige por las normas nacionales y por el respectivo acuerdo general que ha aprobado o en el futuro sustituya o modifique el Concejo Distrital.

La participación en plusvalía seguirá aplicando aquellos sectores y terrenos en relación con los cuales se haya liquidado previamente el efecto de plusvalía. Siguen vigentes las

liquidaciones de plusvalía por cambio en la clasificación del suelo, incorporando suelo rural a suelo de expansión o cambio en la zonificación de usos del suelo, las cuales deberán tenerse en cuenta para el estudio y liquidación de los predios con efecto plusvalía producto del cambio normativo. Continuarán vigentes las liquidaciones existentes para los planes parciales de desarrollo, planes parciales de renovación urbana, planes de implantación, planes de regularización y manejo y planes directores para clubes previamente adoptados y que mantengan su vigencia de conformidad con el presente Plan.

Los instrumentos de planeación y demás actuaciones urbanísticas que se enmarquen en el régimen de transición contenido en el presente Plan y que concreten hechos generadores de la participación en plusvalía en el marco del Decreto Distrital 190 de 2004, deberán adelantar el proceso de determinación y liquidación del efecto plusvalía siguiendo las reglas establecidas en el Decreto Distrital 803 de 2018, o la norma que lo adicione, modifique o complemente.

Para todas las licencias urbanísticas que se hayan tramitado o se tramiten en el marco del régimen de transición establecido en el presente Plan, con base en las disposiciones contenidas en el Decreto Distrital 190 de 2004 y sus normas reglamentarias, que no cuenten con liquidación previa y que concreten hechos generadores de la participación en plusvalía, se procederá a la liquidación del efecto, inscripción en el folio de matrícula inmobiliaria, exigibilidad y cobro, de acuerdo con lo establecido en el Decreto Distrital 803 de 2018 o la norma que lo adicione, modifique o complemente.

En cualquier caso, la administración distrital podrá convertir la participación en plusvalías previamente liquidada en obligaciones urbanísticas o en certificados de derechos de construcción.

De conformidad con el artículo 74 de la ley 388 de 1997, en el presente Plan de Ordenamiento no habrá lugar a la liquidación del tributo participación en plusvalías, porque el derecho de la colectividad a participar en los incrementos en los precios del suelo se ejercerá a través de la incorporación de edificabilidades básicas y adicionales, condicionadas al cumplimiento de obligaciones urbanísticas y del uso alternativo de la transferencia de derechos de construcción, en los términos que se establece el presente Plan.

Los instrumentos que sustituyen la participación en plusvalías incluirán la destinación de los recursos provenientes de dicho tributo aprobada por el Concejo Distrital, contemplada en el artículo 10 del decreto compilatorio, como son:

1. La adquisición o destinación de inmuebles para desarrollar proyectos destinados a la construcción de vivienda de interés social o prioritario, en razón de las normas nacionales y distritales actualmente vigentes.
2. La ejecución de las obras de infraestructura vial o espacio público de esos mismos proyectos.
3. La provisión de infraestructuras viales o de servicios públicos y el aumento del espacio público en áreas de desarrollo informal.
4. La adquisición de inmuebles en programas de renovación urbana que involucren oferta de vivienda de interés social o prioritario
5. La ejecución de proyectos y obras de recreación, parques y zonas verdes que conforman la red del espacio público urbano
6. La adquisición de suelos clasificados como de conservación de los recursos hídricos y demás zonas de protección ambiental o con tratamiento de conservación ambiental y a la financiación de estímulos, incentivos o compensaciones en el caso de inmuebles

con tratamiento de conservación arquitectónica, histórica o cultural, de conformidad con las políticas y lineamientos establecidos por el presente Plan o los instrumentos que lo desarrollen.

7. La planeación, estructuración y construcción del sistema de servicio Público Urbano de Transporte Masivo para la Ciudad de Bogotá, incluyendo el Metro de Bogotá, en sus zonas de influencia.

4.16. Retribución por aprovechamiento económico en espacio público

Es un instrumento de financiación que garantiza la sostenibilidad física de los elementos que constituyen el espacio público, a través de la obtención de recursos para la gestión del suelo, la construcción, el mantenimiento, la dotación, la adecuación y la sostenibilidad del espacio público y los elementos o mobiliarios que lo conforman, constituyen o componen.

La retribución producto del aprovechamiento económico de espacio público corresponde al pago en recursos dinerarios o en especie que realizan los desarrolladores de actividades lícitas con motivación económica temporal sobre el espacio público y los elementos o mobiliarios que lo conforman, constituyen o componen y que se encuentran ubicados en las Estructuras: Ecológica Principal, Funcional y del Cuidado, Socioeconómica y Cultural, así como la Integradora de Patrimonios³. Las entidades del Distrito Capital a cuyo cargo estén los elementos constitutivos del espacio público, podrán contratar o convenir con particulares la administración, el mantenimiento y el aprovechamiento económico de las zonas de uso público, incluidas las zonas de estacionamientos y el equipamiento colectivo que hacen parte integrante de las cesiones obligatorias gratuitas al Distrito capital, ajustándose a los mecanismos legales definidos por el Marco Regulatorio de Aprovechamiento Económico del Espacio Público – MRAEEP con la finalidad de:

1. Prevenir o erradicar la ocupación indebida del espacio público.
2. Corregir las externalidades negativas que se generan por el aprovechamiento económico del espacio público cuando se realizan sin contar con el respectivo contrato o acto administrativo por parte de la entidad competente.
3. Generar retribuciones que contribuyan al mantenimiento y sostenibilidad del espacio público.
4. Definir la temporalidad de las actividades con o sin motivación económica en el espacio público.
5. Dictar las disposiciones aplicables a las actividades temporales con o sin motivación económica que se desarrollen en el espacio público.
6. Garantizar la integridad, uso común y libre acceso del espacio público cuando se realicen actividades de aprovechamiento económico.
7. Generar conciencia en la ciudadanía del respeto al espacio público y de su no utilización con fines de explotación económica sin el respectivo contrato o acto administrativo expedido por parte de la entidad competente.
8. Definir y clasificar las diferentes modalidades de aprovechamiento económico del espacio público e instrumentos para su administración en el Distrito Capital de Bogotá.

El aprovechamiento económico del espacio público se deberá regir por un marco regulatorio que deberá contener fundamentalmente los siguientes aspectos:

- Los tipos de aprovechamiento económico.

³ La reglamentación específica del Aprovechamiento económico del espacio público se adoptará mediante un Marco Regulatorio de Aprovechamiento Económico del Espacio Público.

- La clasificación de los administradores, titulares de las autorizaciones o permisos.
- La determinación de la ubicación y delimitación de los elementos constitutivos y complementarios del espacio público con capacidad para generar aprovechamiento económico.
- Las condiciones y los procedimientos a los cuales deben sujetarse los interesados en acceder a las autorizaciones de actividades con motivación económica en el espacio público.
- La forma de cálculo o metodología para determinar el valor de la retribución y demás aspectos necesarios para su aplicación, las personas que retribuirán o pagarán cuando desarrollen actividades con motivación económica temporal, el sistema de monitoreo, seguimiento y control, los administradores de los recursos derivados de la retribución y los aspectos técnicos para su implementación, gestión, administración y gerencia de los recursos producto de la retribución por aprovechamiento económico en espacio público.

Hasta que se ajuste el Marco Regulatorio de Aprovechamiento Económico del Espacio Público, seguirán vigentes los mecanismos del Instituto Distrital de Recreación y Deporte y de la Secretaría Distrital de Hacienda los cuales será los mecanismos temporales a través de los cuales se recauden, administren y gestionen los recursos provenientes de la retribución por aprovechamiento económico en espacio público. Así como todos los demás que estén vigentes y en funcionamiento al momento de la adopción de este Plan.

Los recursos provenientes o resultantes de este instrumento se orientarán a financiar la gestión del suelo, la construcción, el mantenimiento, la dotación, la adecuación y la sostenibilidad del espacio público objeto de aprovechamiento económico. En caso de que dicho espacio público no requiera intervención, los recursos obtenidos por retribución podrán ser invertidos en otros espacios públicos preferiblemente en Unidades de Planeamiento Local - UPL deficitarias.

Todo aprovechamiento económico en el espacio público es temporal y deberá contar con la respectiva aprobación que determinará los horarios, el mobiliario urbano, los compromisos y responsabilidades, así como los correspondientes permisos sanitarios. La aprobación es de carácter general y no concede derechos particulares y concretos sobre el espacio público. Deberá ser autorizada por la entidad distrital que administra el respectivo espacio público, mediante formato establecido para tal efecto. La duración de los usos temporales es limitada en el tiempo y por tanto carecen de continuidad y permanencia.

4.17. Retribución por explotación económica de la infraestructura pública

Es un instrumento de financiación que permite la explotación económica de las infraestructuras públicas, los elementos y bienes que la componen o conforman a través de servicios conexos y los usos del suelo permitidos en estas áreas en el marco del presente plan.

La retribución por explotación económica de la infraestructura pública corresponde al pago en dinero o en especie que realizan los desarrolladores de actividades lícitas con motivación económica temporal sobre las infraestructuras públicas. Los recursos provenientes o resultantes de este instrumento se orientarán a financiar la gestión del suelo, la construcción, la operación, el mantenimiento, la adecuación, la dotación la administración y la sostenibilidad física de dicha infraestructura pública de acuerdo con lo

dispuesto en el POT⁴.

Podrán ser objeto de explotación económica las infraestructuras públicas, los elementos y bienes que la componen o conforman ubicadas en las Estructuras Ecológica Principal, Funcional y del Cuidado, Socioeconómica y Cultural y la Integradora de Patrimonios a través de actividades económicas temporales acordes o no con los usos del suelo. En caso de que se definan mecanismos para precisar aspectos de la retribución por explotación económica de la infraestructura pública estos deberán cuando aplique contener al menos:

- La forma de cálculo o metodología para determinar el valor de la retribución por explotación económica y demás aspectos necesarios para su aplicación.
- La definición y clasificación de los administradores de la infraestructura pública y los titulares de las autorizaciones o permisos para la explotación económica.
- Las condiciones y los procedimientos a los cuales deben sujetarse los interesados en acceder a las autorizaciones de actividades con motivación económica en la infraestructura pública.
- Las personas que retribuirán o pagarán cuando desarrollen actividades con motivación económica temporal.
- El Sistema de monitoreo, seguimiento y control para la explotación económica de la Infraestructura Pública y los elementos que la componen o conforman.
- Los administradores de los recursos derivados de la explotación económica de la infraestructura y los aspectos técnicos para su implementación.
- La gestión, administración y gerencia de los recursos producto de la explotación económica.

La explotación económica de la infraestructura pública estará condicionada a la disponibilidad de la infraestructura, al cumplimiento de niveles de servicio, y estándares de calidad en las distintas unidades funcionales o etapas del proyecto, entre otros.

4.18. Pagarés y bonos de reforma urbana

Constituye una opción para el manejo de la capacidad de endeudamiento con fin de generar infraestructura y equipamientos de uso colectivo, el cual se destinará a la financiación de proyectos de gestión de hábitat, así como al reintegro y reajuste de tierras, construcción, mejoramiento y rehabilitación de viviendas de interés social, construcción, ampliación, reposición y mejoramiento de redes de acueducto y alcantarillado, infraestructura urbana y urbanismo táctico.

Este instrumento operara como mecanismo efectivo de reparto de cargas y de beneficios definiendo claramente su destinación y disponibilidad para cumplir la inversión específica acorde a lo que motivo su emisión y destinación por lo cual debe contar con plan especial o Programa de Ejecución dentro del plan de ordenamiento territorial POT a corto, mediano y largo plazo.

4.19. Titularización de ingresos tributarios futuros

El Distrito Capital podrá utilizar recursos provenientes del mayor valor que se recaude de los ingresos tributarios del impuesto predial generados por la ejecución de proyectos estratégicos, de conformidad con la normatividad que regule la materia.

⁴ El Distrito Capital expedirá la reglamentación específica mediante un Marco Regulatorio de la Explotación Económica de la Infraestructura Pública

4.20. Derecho real de superficie

El Distrito Capital podrá utilizar el derecho real de superficie de conformidad con la normativa nacional o distrital que regule la materia.

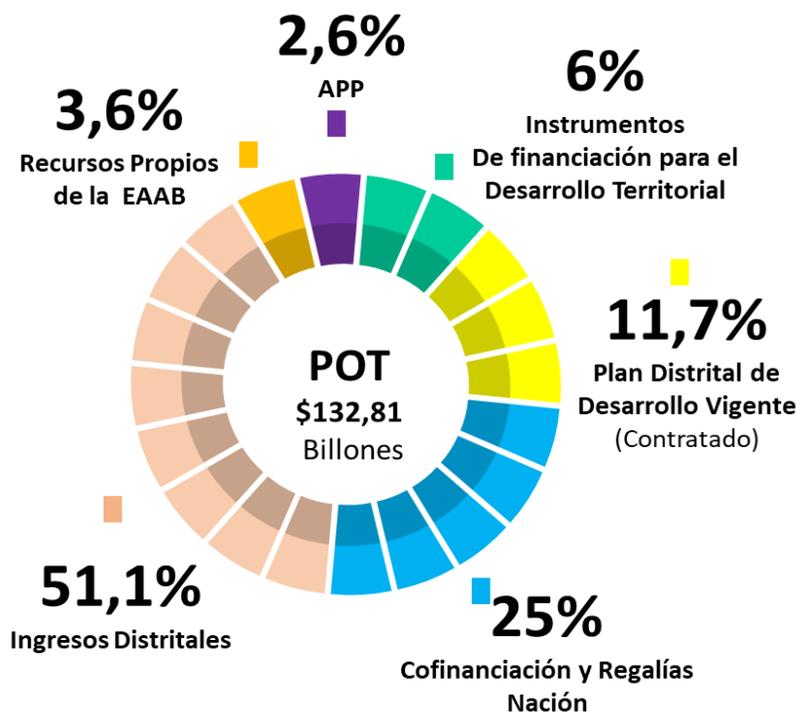
5. Financiamiento del Plan de Ordenamiento Territorial

Teniendo en cuenta los principales hallazgos de la fase de diagnóstico y 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 específico⁵, se encuentra necesario establecer tanto el costo del POT como 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.

Para construir la estrategia de financiación se realizó un balance de las diversas opciones que hay disponible para financiar la provisión de los soportes territoriales, los programas, los proyectos, las actuaciones, las actividades y las metas de los componentes urbano y rural del Plan de Ordenamiento Territorial – POT 2022-2035.

Al respecto, se establece que dichos aspectos del POT se financiará con la combinación de recursos, dinerarios o en especie, provenientes de varias fuentes: cofinanciación y regalías provenientes del gobierno nacional, con ingresos distritales, con instrumentos de financiación para el desarrollo territorial y con otras fuentes que se definan en el futuro.

Figura 4 Fuentes de financiación del POT 2022-2035



Fuente: SDP, 2021.

En el siguiente apartado se presentan la inversión o costo del POT 2022-2035, sus fuentes de financiación, la gestión y distribución de los recursos, teniendo siempre presente que los

⁵ Objetivos, políticas, estrategias, metas, programas, proyectos, actuaciones y normas urbanísticas.

recursos dinerarios o en especie se orientarán y priorizarán de acuerdo con lo que se establezca en cada fuente, en cada instrumento de financiación o en el POT.

5.1. Proyección costo del POT para el periodo 2022-2035

Las inversiones del POT 2022-2035 se estiman en \$143 billones de pesos, valor relacionado con proyectos estratégicos para la ciudad como son las líneas del metro, los corredores de alta capacidad, los cables aéreos, la conexión con el Regiotram, varios conectores verdes e infraestructura de movilidad y transporte en general.

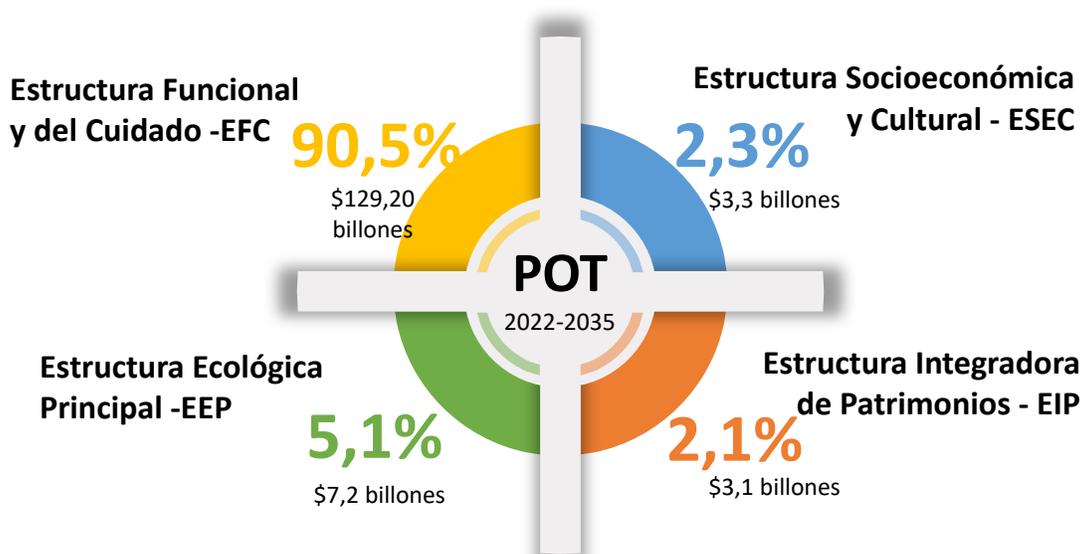
Tabla 4 Inversiones del Plan de Ordenamiento Territorial 2022-2035 por programa y plazo, en Billones de pesos

PROGRAMAS POT (2022-2035)	CP	MP	LP	TOTAL
1. Programa conectividad ecosistémica, reverdecimiento y atención de la emergencia climática	\$ 2,9	\$ 4,7	\$ 1,9	\$ 9,5
2. Programa descarbonizar la movilidad e infraestructura sostenible	\$ 49,2	\$ 16,2	\$ 31,4	\$ 96,8
3. Programa Vitalidad y cuidado	\$ 7,4	\$ 6,8	\$ 9,6	\$ 23,7
4. Programa Hábitat y vivienda popular	\$ 1,1	\$ 1,1	\$ -	\$ 2,2
5. Programa Territorios urbanos y rurales Productivos, Competitivos y Creativos	\$ 3,6	\$ 2,4	\$ 1,8	\$ 7,8
6. Programa resignificación de nuestra identidad, cultura y patrimonio	\$ 0,3	\$ 2,5	\$ -	\$ 2,8
INVERSIÓN ESTIMADA TOTAL POT (2022-2035)	\$ 64	\$ 34	\$ 45	\$ 143
	45%	24%	31%	100%

Fuentes: Entidades distritales y SDP, 2021

Al revisar las inversiones del POT a nivel de estructura se obtiene que el 90,5% está conformado por la Estructura funcional y del cuidado, el 5,1% por la Estructura ecológica principal, el 2,1% por la Estructura integradora de patrimonios y el 2,3% por la Estructura socioeconómica, creativa y de innovación.

Figura 5 Inversiones del POT, período 2022-2035 Billones de pesos



Fuentes: Entidades distritales y SDP, 2021

5.2. Fuentes de financiación, distribución y gestión de los recursos

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 soportes territoriales, los programas, los proyectos, las actuaciones y las actividades que están contenidos en los componentes urbano y rural del POT 2022-2035. En este sentido, se establece que dichos aspectos del POT se financiará con la combinación de recursos, dinerarios o en especie, provenientes de varias fuentes: con cofinanciación y regalías provenientes del gobierno nacional, con ingresos distritales, con instrumentos de financiación para el desarrollo territorial y entre otras fuentes que sirvan para el propósito.

5.2.1. Fuentes de financiación POT 2022-2035

Respecto a la fente de cofinanciación y regalías provenientes del gobierno nacional, el monto que se requiera para el POT 2022-2035 será tramitado y definido en cada administración atendiendo las normas vigentes y quedará consignado un documento.

En cuanto a la fuente denominada ingresos distritales dentro de ésta se encuentran los ingresos corrientes, las transferencias y los recursos de capital y en la fuente instrumentos de financiación para el desarrollo 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.

Cabe anotar que en la elaboración del presupuesto anual y el Plan Distrital de Desarrollo se deberán incluir en su contenido programático los soportes territoriales, los programas, los proyectos, las actuaciones, las actividades y las metas definidos en el presente Plan. En línea con la normativa de sostenibilidad fiscal, la priorización de las inversiones responderá a la disponibilidad de recursos dinerarios, de acuerdo con las proyecciones de ingresos previstos por la Administración Distrital y el correspondiente Marco Fiscal de Mediano Plazo, igualmente al avance y resultado de la estructuración integral cada programa, proyecto o actuación.

En cuanto a la participación de la fuente denominada instrumentos de financiación para el desarrollo territorial en la estrategia de financiación del POT, primero se creó una definición general de esta fuente, segundo se identificaron los mecanismos que la componen y posteriormente se proyectó un recaudo potencial -en dinero o en especie- para cada instrumento para la vigencia 2022-2035.

Como se mostró anteriormente los instrumentos de financiación para el desarrollo territorial son aquellos destinados a obtener recursos derivados de los procesos de desarrollo urbano y de las actuaciones y acciones públicas, basados en el principio de recuperación para la colectividad de los beneficios que las inversiones públicas y la asignación de las normas urbanísticas de uso y edificabilidad generan sobre ciertos terrenos. Los diez (10) mecanismos que componen esta fuente son:

i) Obligaciones Urbanísticas, ii) Transferencia de Derechos de Construcción y Desarrollo, iii) Obligación de Suelo a la Construcción de Vivienda de Interés Social o Prioritario, iv) Contribución por Valorización, v) Participación en Plusvalía, vi) Retribución por Aprovechamiento Económico en Espacio Público, vii) Retribución por Explotación Económica de Infraestructura Pública, ix) Pagarés y Bonos de Reforma Urbana, x) Derecho Real de Superficie y xi) Titularización de Ingresos Tributarios Futuros.

De los diez (10) instrumentos se espera que la mayor contribución provenga especialmente de cinco (5) de ellos, de la contribución por valorización, de la retribución por aprovechamiento económico del espacio público, de la retribución por explotación económica de la infraestructura pública, así como de obligaciones urbanísticas y de la obligación de suelo a la construcción de vivienda de interés social y prioritaria.

5.2.2. Distribución y gestión de los recursos para financiar el POT 2022-2035

Los recursos dinerarios o en especie se orientarán y priorizarán como se establezca en cada fuente, instrumento y/o el POT mismo. Sin embargo, la ejecución de obras de movilidad, de infraestructuras de servicios públicos domiciliarios o la dotación de espacio público adicional o de equipamientos de escala urbana o metropolitana contenidas en el POT podrán ser financiados con recursos dinerarios a través del impuesto predial, la contribución de valorización o la participación en plusvalía de manera que cuando estos instrumentos tributarios no apliquen o sean insuficientes se financiarán con los sistemas de reparto equitativo de cargas y beneficios.

En cuanto a los recursos en especie se entregarán, recibirán, administrarán y gestionarán según lo establecido en los instrumentos de gestión, financiación y en el POT. Para los recursos en especie que no queden establecidos los aspectos relacionados con la entrega, el recibo, la administración y la gestión de estos el Distrito Capital expedirá la reglamentación específica que requiera para tal fin.

En cuanto a la gestión de los recursos dinerarios provenientes de la fuente “instrumentos de financiación del desarrollo territorial” se destaca que:

- La Administración Distrital definirá, creará e implementará a la entrada en vigor del POT, el o los mecanismos a través de los cuales gerenciará, recaudará, administrará y gestionará los recursos dinerarios. El Distrito podrá constituir vehículos fiduciarios, fondos, la cuenta única distrital o cualquier otro mecanismo que la Administración Distrital considere viable.
- Los recursos derivados del pago compensatorio en dinero las obligaciones urbanísticas serán recaudados por la Secretaría Distrital de Hacienda, a través del mecanismo que se cree para el cumplimiento del pago compensatorio de las obligaciones urbanísticas. La destinación de los recursos y los rendimientos financieros del mismo se encauzarán y priorizarán para los programas del presente Plan. Dentro del año siguiente a la entrada en vigor del presente Plan, las Secretarías de Planeación y Hacienda reglamentarán de acuerdo con los propósitos y objetivos del presente Plan el funcionamiento, la administración y las condiciones para la asignación, distribución y entidades a cargo de la ejecución de los recursos, que se encauzarán y priorizarán para los programas del POT 2022-2035.

Hasta que se defina el mecanismo para el cumplimiento del pago compensatorio de las obligaciones urbanísticas seguirá vigente el fondo del Instituto Distrital de Recreación y Deporte el cual será el mecanismo temporal a través del cual se recauden, administren y gestionen los recursos provenientes de las obligaciones urbanísticas.

- Los recursos derivados del cumplimiento de la obligación de destinar porciones de suelo a la construcción de vivienda de interés social o prioritario o su equivalente en metros cuadrados de construcción se podrán administrar y recaudar a través de mecanismos como encargos fiduciarios, fiducias, patrimonios autónomos o fondos. La Secretaría Distrital del Hábitat definirá los criterios, requisitos y condiciones de recaudo, habilitación, administración y ejecución que aplicarán para los mecanismos que se definan y creen para tal fin.

Estos recursos podrán ser destinados por la Secretaría Distrital del Hábitat para

planes, programas, proyectos o políticas de vivienda, la promoción, construcción, desarrollo y acceso a soluciones habitacionales, tales como Subsidios Distritales de Vivienda, mecanismos e instrumentos de gestión y financiación, soluciones habitacionales vinculadas a equipamientos urbanos y rurales públicos, vivienda colectiva, entre otros.

- Los recursos de la contribución de valorización se destinarán a financiar la ejecución la ejecución de obras de interés público local o general, de conformidad con las normas nacionales y las que haya establecido o en el futuro establezca el Concejo Distrital, en particular el Estatuto de Valorización o el Estatuto Tributario.
- Los recursos provenientes de la retribución por aprovechamiento económico del espacio público serán administrados y recaudados por las entidades, empresas públicas y/o los establecimientos públicos responsables de la administración del espacio público a través del o los mecanismos que creen o habiliten para tal fin. Dichos recursos se deberán invertir en la construcción, el mejoramiento, el mantenimiento o la sostenibilidad del espacio público objeto de aprovechamiento económico. En caso de que dicho espacio público no requiera intervención los recursos obtenidos por retribución, podrán ser invertidos en otros espacios públicos preferiblemente en Unidades de Planeamiento Local deficitarias.

Hasta que se ajuste el Marco Regulatorio de Aprovechamiento Económico del Espacio Público, seguirán vigentes los mecanismos del Instituto Distrital de Recreación y Deporte y de la Secretaría Distrital de Hacienda los cuales será los mecanismos temporales a través de los cuales se recauden, administren y gestionen los recursos provenientes de la retribución por aprovechamiento económico en espacio público. Así como todos los demás que estén vigentes y en funcionamiento al momento de la adopción de este Plan.

- Los recursos provenientes de la retribución por explotación económica de las infraestructuras públicas serán administrados y recaudados por las entidades, empresas públicas y/o los establecimientos públicos responsables de la administración de la infraestructura pública objeto de explotación económica temporal. Estos recursos se orientarán a financiar la gestión del suelo, la construcción, la operación, el mantenimiento, la adecuación, la dotación, la administración y la sostenibilidad física de dicha infraestructura pública de acuerdo con lo dispuesto en el presente Plan.
- Las Actuaciones Estratégicas se consideran ámbitos cerrados de reparto, de manera que los recaudos que en ellas se realicen mediante cualquiera de los instrumentos de financiación asociados al ordenamiento territorial, tendrán una destinación específica para la financiación de los soportes territoriales, los programas, los proyectos, las actividades y las metas territoriales definidas de dichos ámbitos.

5.2.3. Impacto económico de las inversiones en infraestructura planteadas en el Plan de Ordenamiento Territorial

La inversión en infraestructura, como fuente de acumulación de capital público, aumenta el stock de capital de una economía, por lo que en el corto y mediano plazo amplía la capacidad productiva de la economía con mayor crecimiento de la productividad y en el

producto potencial⁶. En este sentido, gran parte de la evidencia empírica muestra que las inversiones en infraestructura contribuyen a incrementar el producto, la eficiencia en los factores productivos, en el aumento de la productividad⁷, y mejores condiciones para la competitividad de la economía⁸.

Igualmente, la inversión en infraestructura si bien favorece el crecimiento económico, también contribuye a la reducción de la desigualdad de ingreso⁹ dada la mayor disponibilidad y calidad de infraestructura, lo cual es un aspecto estratégico para promover mayores tasas de crecimiento económico¹⁰.

En la medida en que las inversiones públicas del POT se orienten a la construcción de infraestructura vial, por ejemplo, se solucionan cuellos de botella del transporte que mejoran la movilidad y en consecuencia se disminuyen tiempos de viaje de las personas, así como los tiempos para la entrega de materias primas y mercancías en general, por lo que las empresas aumentan su competitividad. Adicional, al mejorar las conexiones viales internas de la ciudad, las nuevas obras de infraestructura pueden inducir inversiones adicionales del sector privado, por cuenta de sus encadenamientos productivos con otros sectores, además de su significativa creación de puestos de trabajo. De esta manera, las inversiones planteadas en el POT contribuirán a dinamizar el aparato económico de la ciudad y la creación de empleo, lo que aumentará los ingresos de los hogares, expandiendo la demanda agregada y generando un ciclo económico virtuoso.

Por consiguiente, la dinámica favorable en la actividad económica generaría incrementos en el recaudo de impuestos como el ICA que por su naturaleza es un tributo sensible al ritmo de la economía capitalina, y en otros impuestos por la vía de mayor generación de empleo que fortalece la capacidad de pago de los hogares, el consumo y la actividad económica.

Adicional a los efectos en el recaudo de impuestos asociados a la actividad económica, vale la pena anotar que existen otros efectos que pueden tener las inversiones del POT en el valor del suelo. De acuerdo con Smolka (2013)¹¹ la recuperación de plusvalor “se refiere al recobro, por el Estado, de los incrementos en el valor del suelo (plusvalías), generadas por acciones diferentes a la inversión directa del propietario” (p.8). En este sentido, de concretarse las inversiones programadas en el POT, contribuirían a generar incremento en el valor del suelo por la vía de mejoramiento del entorno, mejores servicios públicos, aumento de la eficiencia en el transporte, mayores y mejores equipamientos a disposición de la ciudadanía, entre otros elementos, incremento que se recuperaría a través de mayor impuesto predial o instrumentos de captura de valor del suelo, generando potencialmente

⁶ Abiad, A., Almansour, A., Furceri, D., Granados, C. M., & Topalova, P. (2014). Is it time for an infrastructure push? The macroeconomic effects of public investment. *World Economic Outlook*, 75-114.

⁷ Straub, Stephane, 2008. "Infrastructure and growth in developing countries : recent advances and research challenges," Policy Research Working Paper Series 4460, The World Bank.

⁸ Serebrisky, Tomás (2013) "Infraestructura sostenible para la competitividad y el crecimiento inclusivo". Banco Interamericano de Desarrollo (BID).

⁹ Rozas, P., & Sánchez, R. (2004). Desarrollo de infraestructura y crecimiento económico: revisión conceptual. CEPAL.

¹⁰ Calderón, C. & Servén, L. (2004). "The effects of infrastructure development on growth and income distribution", Policy Research Working Paper, No. 3400. Washington, D.C.: World Bank.

¹¹ Smolka, M. (2013) "Implementación de la Recuperación de Plusvalías en América Latina Políticas e Instrumentos para el Desarrollo Urbano", Lincoln Institute of Land Policy.

beneficios a todos los ciudadanos al contribuir con la mayor provisión de bienes y servicios en la ciudad.

5.2.1.1. Impacto fiscal

Conforme a lo establecido en el artículo 7 de la Ley 819 de 2003 el cual indica: *“En todo momento, el impacto fiscal de cualquier proyecto de ley, ordenanza o acuerdo, que ordene gasto o que otorgue beneficios tributarios, deberá hacerse explícito y deberá ser compatible con el Marco Fiscal de Mediano Plazo”*, la iniciativa del POT no generará afectación fiscal considerando que en los planes de inversiones de los planes de desarrollo y en cada presupuesto anual, se incluirán los proyectos del POT con acatamiento de las leyes que velan por la sostenibilidad fiscal, como establece el Artículo 513 del proyecto en el cual se señala:

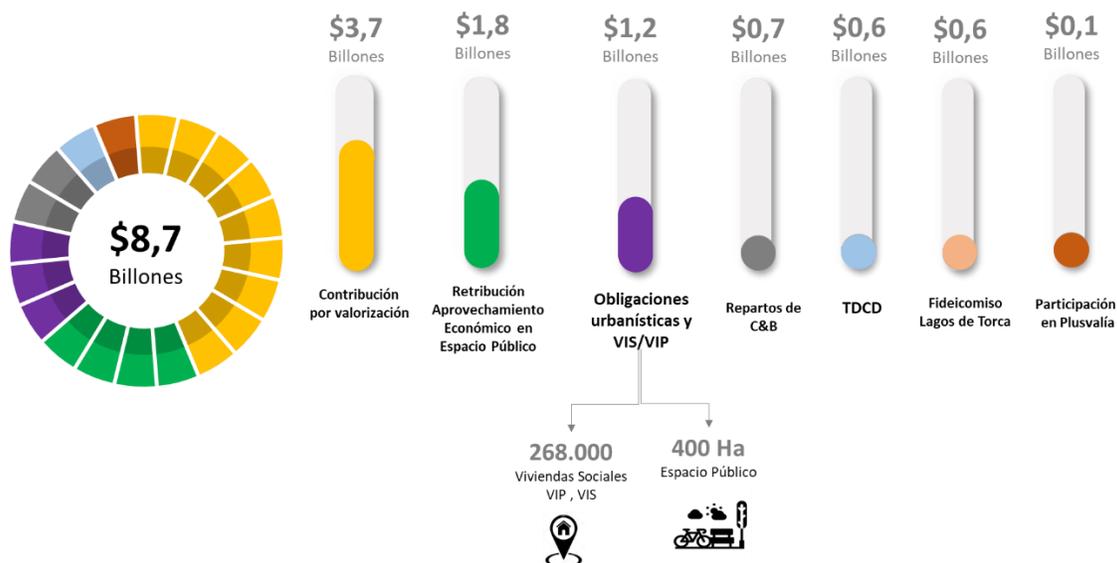
“Presupuesto anual distrital y armonización con el Plan Distrital de Desarrollo.
En la elaboración del presupuesto anual y el Plan Distrital de Desarrollo se deberán incluir en su contenido programático los soportes territoriales, los programas, los proyectos, las actuaciones, las actividades y las metas definidos en el presente Plan. La priorización de las inversiones responderá a la disponibilidad de recursos dinerarios, de acuerdo con las proyecciones de ingresos previstos por la Administración Distrital y el correspondiente Marco Fiscal de Mediano Plazo, igualmente al avance y resultado de la estructuración integral de cada programa, proyecto o actuación.”

Teniendo en cuenta este artículo, se tendrá una neutralidad fiscal de los proyectos del POT en la medida que se establece que la priorización de las inversiones responderá a la disponibilidad de recursos proyectados por la administración distrital, en cumplimiento de las normas de responsabilidad fiscal vigentes.

5.2.4. Proyección de recaudo para el 2022-2035 de los Instrumentos de Financiación para el Desarrollo Territorial

A continuación, se describen de manera general las proyecciones de recaudo realizadas para cada uno de los instrumentos de financiación para el desarrollo territorial:

Figura 6 Proyección de recaudo Instrumentos para el Desarrollo Territorial, período 2022-2035 Billones de pesos



Fuente: Entidades distritales y SDP, 2021.

5.2.2. Contribución por valorización

Teniendo en cuenta el recaudo histórico de este instrumento y considerando que contribuirá principalmente a financiar proyectos del programa denominado “Descarbonizar la movilidad” se aprueba en el 2021 en el Consejo de Bogotá para cobro por valorización en especial los relacionados con la Avenida Centenario desde río Bogotá hasta Avenida Boyacá la Avenida Longitudinal de Occidente Tramo Centro, desde Avenida Centenario hasta Avenida Medellín y la Tercera Línea del Metro desde Matatigres hasta Avenida Calle 92, se proyectó su aporte al POT durante el período 2022-2035, el cual se presenta en la siguiente figura.

Tabla 5 Proyección de recaudo contribución por valorización para el POT - Periodo 2022-2035 - Billones de pesos

PLAZO	TOTAL*
CP	0% \$ 0
MP	45% \$ 1,7
LP	55% \$ 2,0
Proyección 2022-2035	\$ 3,7

* Información reportada por el IDU

Recaudo Histórico (\$3,1) x 1,2

Fuente: IDU, 2021.

5.2.3. Retribución por aprovechamiento económico del espacio público

Teniendo en cuenta el recaudo histórico de este instrumento y la ampliación de los espacios públicos y los elementos o mobiliarios que lo conforman, constituyen o componen la proyección de recursos dinerarios proyectados para el periodo 2022-2035 corresponden a

\$1,8 billones de pesos. Para la estimación se asumieron los siguientes supuestos i) en el año 2022 no se asume recaudo por efecto Covid-19, para el año 2023 se toma el recaudo promedio anual de los últimos 7 años y para el Periodo del 2024 al 2035 el valor del recaudo histórico se incrementa por el IPC promedio del periodo (2008-2019), que corresponde a 4,02%.

Tabla 6 Proyección de recaudo de la retribución por aprovechamiento económico del espacio público para el POT. Periodo 2022-2035 - Millones de pesos

Total Proyección (2022-2035)		\$ 1.829.193	%
Aprovechamiento económico	Elementos y Componentes de la EFC	\$ 329.193	18%
	CAMPAMENTO DE OBRA	\$ 6.169	
	OCUPACIONES DE OBRA	\$ 3.611	
	CORTO PLAZO	\$ 3.670	
	PUFA IDEARTES	\$ 4.532	
	CARRERAS ATLETICAS IDRD	\$ 984	
	MERCADOS TEMPORALES SDDE	\$ 313	
	ESTACIONES RADIOELÉCTRICAS	\$ 5.850	
	OTROS PY	\$ 205	
	AEEP IDRD	\$ 268.808	
	DADEP	\$ -	
	SDH	\$ 35.052	
	Elementos y Componentes de la EEP	N/A	
	Elementos y Componentes de la EIP		
Explotación económica	Infraestructuras públicas	\$ 1.500.000	82%

Fuente: Entidades distritales y SDP, 2021.

5.2.4. Explotación económica de la infraestructura pública

Teniendo en cuenta que la explotación económica de la infraestructura pública estará condicionada a la disponibilidad de la infraestructura, al cumplimiento de niveles de servicio, y estándares de calidad en las distintas unidades funcionales o etapas del proyecto, y los demás requisitos que determine la reglamentación específica no se realiza proyección de recaudo para este instrumento.

5.2.5. Obligaciones urbanísticas y obligación VIS/VIP

En el marco del principio de la distribución equitativa de cargas y beneficios se establece, a partir de la ley 388 de 1997, que todos los actores involucrados en el desarrollo urbano deben contribuir en el marco del papel respectivo que juegan en el proceso de construcción de ciudad. En este sentido, los mecanismos a partir de los cuales se establecen las cargas y beneficios de los proyectos urbanísticos implican la concurrencia de propietarios e inversionistas de capital para que aporten las condiciones de soporte urbano necesarias para equilibrar los efectos del desarrollo de las actividades que se planean asentar. De forma general, se busca que contribuyan al aumento de la oferta de bienes y servicios urbanos para la ciudad.

La base para la definición de la estructura de las obligaciones urbanísticas se sustenta en los aprovechamientos que pueden generarse en el desarrollo de proyectos urbanos y que en conjunción con la capacidad del suelo donde se emplazan, se puedan alinear los incentivos del desarrollo constructivo con los objetivos centrales del ordenamiento territorial. Esto implica que las obligaciones urbanísticas se configuran como mecanismo para alcanzar reducciones de desequilibrios territoriales pues son base y complemento de la acción pública para la continua provisión de los soportes que requiere la sociedad para el buen vivir en el territorio.

De ahí que la Ley 388 de 1997 establezca que debe regir la armonía entre los instrumentos derivados de la planificación y gestión del suelo con la capacidad para generar ciudad y la necesidad de dotarla de mejores condiciones en términos de infraestructura vial y de transporte, servicios públicos, vivienda, espacio público, entre otros, en concordancia con la preservación del patrimonio y la conservación de los activos ambientales.

Por esta razón, las obligaciones urbanísticas se traducen en beneficios sociales y es el deber público mediante el ordenamiento territorial y sus normas asociadas, garantizar el reparto equitativo de las cargas y beneficios del desarrollo urbano.

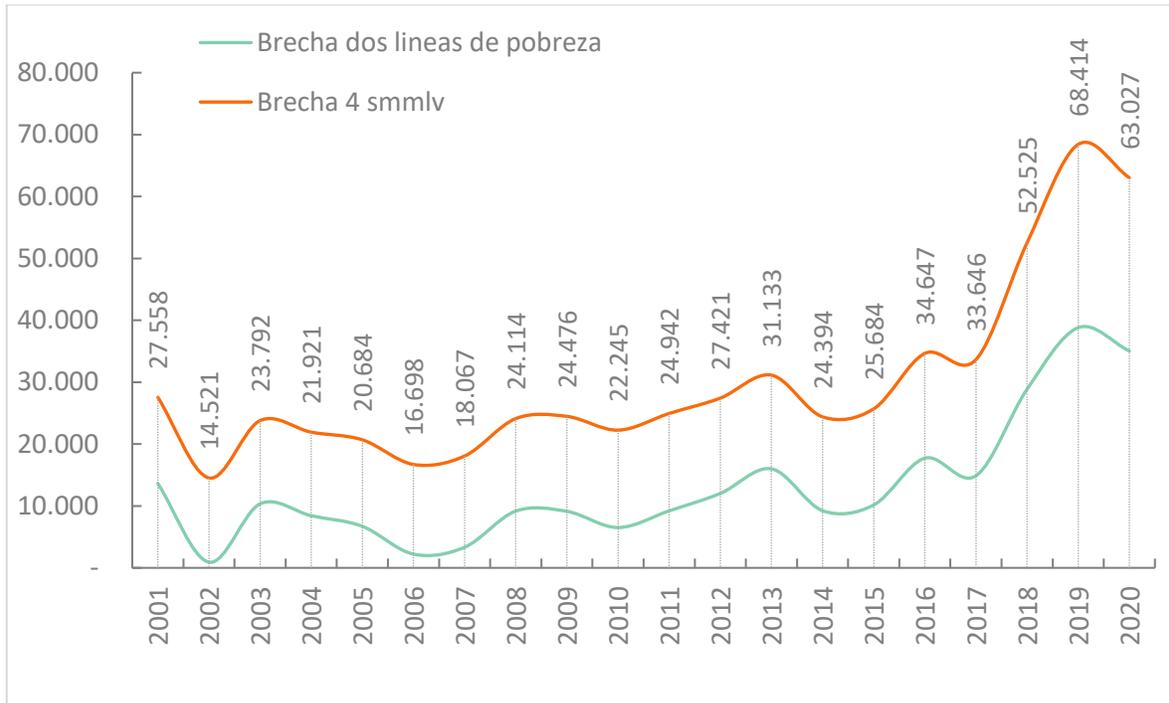
En cuanto al análisis de la dinámica inmobiliaria, se evidencia una tendencia decreciente en la producción de viviendas VIP y VIS en Bogotá, y de manera particular la generación de VIP es mínima. Esto implica que, si bien hay demanda por este tipo de vivienda, las condiciones de acceso y costos, no permite la generación de estas viviendas directamente por el mercado.

A pesar de que, la población que **requiere vivienda VIS/VIP representa el 75% de la población, la producción de vivienda se concentra en los segmentos No VIS** (que representa el **63%** de la producción generada entre 2004 y junio de 2021, esto si se comparan las distribuciones de ingreso que se calculan a partir de la Gran Encuesta Integrada de Hogares y del Censo de edificaciones del DANE.

Para los años posteriores a 2016 es donde mayor presión ha tenido la demanda, si bien no por crecimiento del ingreso si por el **volumen de la necesidad**, ya que desde ese año se generan entre 75 mil y 94 mil hogares año, lo cual puede estar generando una recomposición del mercado.

Esto muestra que la ciudad ha venido acumulando un rezago de 277.235 unidades habitacionales, frente al total de hogares creados entre 2001 y junio de 2021. La velocidad de acumulación de esta brecha ha venido creciendo con el tiempo a una tasa anual entre 2016 y 2019 de 35,4% para la brecha medida con LP y de 22,1% para la brecha medida con smmlv. En la siguiente gráfica se muestra la evolución de la brecha que se genera entre la formación de hogares con ingresos de al menos 4 salarios mínimos y las iniciaciones VIS.

Figura 7 Brecha entre la generación de hogares con ingresos iguales o inferiores a 2 LP por persona o 4 smmlv por hogar y las iniciaciones VIS (2001-2020)



Nota 1: para calcular el número de hogares nuevos con ingreso por persona iguales o inferior a 2 Líneas de Pobreza – LP de 2020 (\$ 455.030), se toma como factor, el porcentaje de hogares en esa condición reportados por el anexo de pobreza monetaria del DANE para 2020.

Nota 2: para calcular el número de grupos familiares nuevos con ingreso por hogar igual o inferior a cuatro salarios mínimos legales vigentes - smmlv, se toma como factor, el porcentaje de hogares en esa condición reportados por el anexo de pobreza monetaria del DANE para el año 2020.

Fuente: DANE - Demografía y población, proyecciones y retroproyecciones de población y hogares. DANE - Construcción, Censo de Edificaciones – CEED, II trimestre de 2021. DANE – Pobreza y desigualdad, anexo de pobreza monetaria.

Sobre la confluencia de los actores involucrados en el desarrollo urbano, en el marco del reparto de cargas y beneficios, en el análisis de obligaciones urbanísticas se debe buscar garantizar no solo las condiciones previstas para un desarrollo urbanístico equilibrado, sino también el desarrollo efectivo de los proyectos públicos o privados planificados en la ciudad. Siempre cuidando que, a mayores niveles de aprovechamiento del suelo, y por tanto mayor densificación urbana, se contribuya en la misma proporción a la construcción de ciudad de calidad para sus habitantes.

En el caso de los constructores, la finalidad es garantizar los soportes adecuados y suficientes para la población que hará uso de los productos inmobiliarios generados, así como de aportar a la generación de vivienda social para los hogares vulnerables que requieren de soluciones de vivienda de interés prioritario o vivienda de interés social.

En este sentido, las obligaciones urbanísticas y la obligación de VIS/VIP se pueden considerar como parte de los costos de producción, que se distribuye entre los márgenes de utilidad y el precio del producto generado, de la variedad de productos en los proyectos o de las características que los valorizan (parques, espacios públicos, zonas para el disfrute comunal, etc.).

En el caso del sector público, la obligación generada es la de garantizar que la habilitación de los suelos para el desarrollo de proyectos urbanísticos sea garantizada a través de los instrumentos de ley que se activan a partir del Plan de ordenamiento, los cuales se traducen en el recaudo de los plusvalores o valorizaciones generados por el desarrollo o la densificación urbana, la incorporación de espacios públicos, vías, equipamientos y demás soportes generados a través de las obligaciones urbanísticas y la atención de la demanda de vivienda de interés social y prioritario (VIS/VIP).

Para la proyección de recaudo al financiamiento del POT en el periodo 2022-2035, se identificaron primero las categorías de estas obligaciones y su ámbito de aplicación por cada tratamiento urbanístico (renovación urbana, consolidación y desarrollo), en segundo lugar, se construyó una línea base de 884.231 lotes, de los cuales 48% están en tratamiento de consolidación, 28% están en tratamiento de mejoramiento integral, 21% están en tratamiento de renovación urbana, el 2% en tratamiento de conservación y el 1% en tratamiento de desarrollo a los cuales se les realizó un ejercicio económico y financiero para determinar el aporte máximo de cada lote.

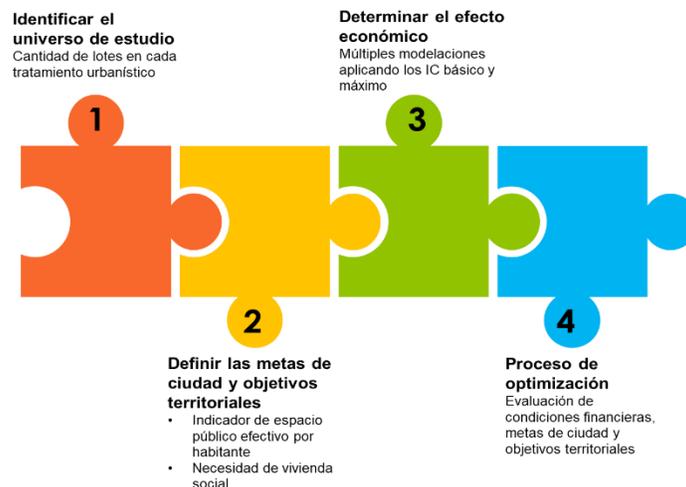
Los parámetros utilizados por cada tratamiento urbanístico fueron las condiciones sobre obligaciones urbanísticas relacionadas con cesión en suelo para espacio público, Cesión en suelo para equipamiento, Construcción de redes secundarias y locales de los servicios públicos y el porcentaje obligatorio para vivienda de interés social y prioritario como obligación para acceder a la mayor edificabilidad.

En todos los ejercicios económicos y financieros de los diversos tratamientos se asumieron los siguientes supuestos:

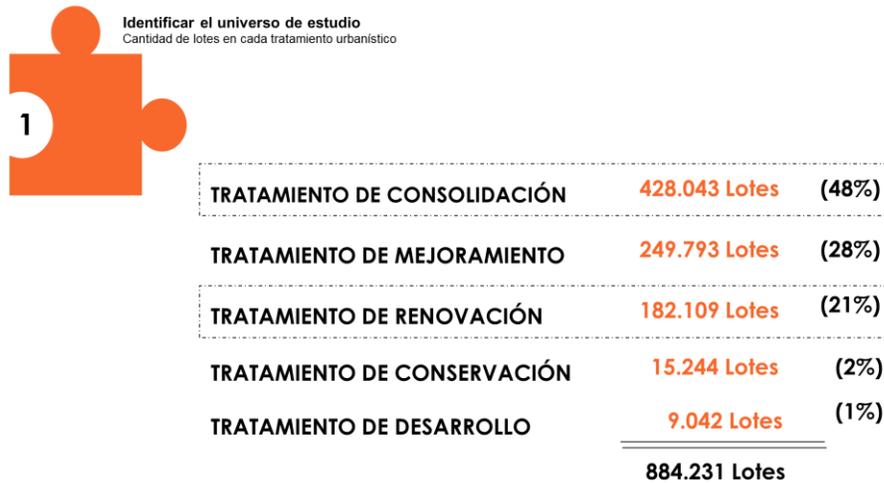
- Que el peso del suelo es igual o inferior al 20% y que se garantizaba una utilidad mínima del 15%.
- Un licenciamiento anual de 3'500.000 de metros cuadrados que corresponde al promedio de licenciamiento de los últimos tres años de la ciudad lo cual posteriormente se distribuyó por tratamiento urbanístico dada la composición predial mencionada anteriormente.

5.2.5.1. Tratamiento de Renovación Urbana

Para determinar las obligaciones urbanísticas y el potencial de recaudo en el tratamiento de renovación urbana se aplicó la siguiente metodología:



- Primero, se obtuvo la base de aquellos predios a nivel de lote que tienen asignado el tratamiento de renovación urbana en la cartografía que acompaña el POT 2022-2035.



- Segundo, se establecieron como variables de salida tres aspectos que se deberían garantizar para procurar los objetivos de ciudad:
 - o El estándar de espacio público efectivo por habitante que se espera alcanzar en la ciudad, siendo este 6m²/habitante representados en parques, plazas, plazoletas, zonas verdes y andenes. De este indicador en sitio se debería garantizar de 1 a 2 m²/habitante y el resto podría ser compensado en dinero para el tratamiento de renovación urbana.
 - o La necesidad de vivienda social (VIS/VIP) en la ciudad para la vigencia del POT que corresponde a 589.182 viviendas sociales nuevas. Es importante destacar que para la aplicación de la presente metodología esta meta fue distribuida por tratamiento urbanístico correspondiéndole al tratamiento de renovación urbana propiciar la producción de 347.148 viviendas sociales nuevas. Adicionalmente la SDP definió que para el tratamiento de renovación urbana el área de cada vivienda VIS/VIP producto de obligación debería ser entre 36m² a 42m².
 - o El estándar de equipamiento comunal público por habitante debía ser de 3,17m².

2 Definir las metas de ciudad y los objetivos territoriales

Espacio Público Efectivo

El indicador muestra la disponibilidad de espacio público de carácter permanente, representados en *parques, plazas, plazoletas, zonas verdes y andenes*, que atiende el déficit cuantitativo de este soporte urbano.

- Formula de Cálculo

$$EPE = \frac{\sum \text{Espacio Público Permanente}}{\text{Número de habitantes}}$$



Meta
6m²/hab

En sitio
1 a 2m²/hab

Compensado
4 a 5m²/hab

Las obligaciones urbanísticas aportan a este indicador

Necesidad de VIS/VIP

La población que requiere vivienda VIS/VIP representa el 75% de la Bogotá, actualmente existe una tendencia decreciente en la producción de este tipo de vivienda. Es decir, que existe una alta demanda de VIS/VIP, pero las condiciones de acceso y costos no permite la generación natural de este tipo de viviendas por parte del mercado.



Necesidad
589.182 VIS/VIP

Renovación
59%

Consolidación
14,5%

07/09/2021 SDP

- Tercero, para todos los predios identificados se realizaron múltiples modelaciones que permitieron determinar el mayor efecto económico sobre el suelo que se podría obtener para cada lote aplicando el índice básico de construcción (1Cb = 1,3) asignado a ese tratamiento y los diferentes índices de construcción efectivos a los que podría llegar cada predio (ICe = 1,3, 2, 3, 4, 5 y 6).

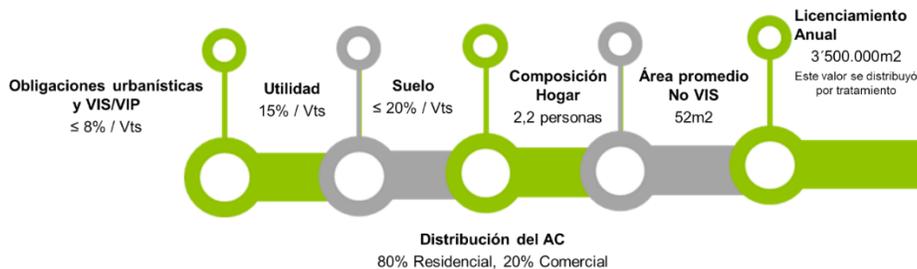
3 Determinar el efecto económico

Múltiples modelaciones aplicando los IC básico y ICe máximo

OBJETIVO

Verificar a través de modelaciones urbanísticas y financieras un efecto económico positivo para los proyectos inmobiliarios tomando como referencia condiciones de mercado.

SUPUESTOS UTILIZADOS



Para las modelaciones se trabajó con parámetros de mercado en los precios de venta, costos directos e indirectos, utilidad y suelo. Adicionalmente siempre se asumió que:

- La mayor área construida estaría destinada al uso residencial
- Que en todo caso siempre se debería garantizar cierre financiero del proyecto que se estuviera simulando
- Las obligaciones urbanísticas no deberían superar el 8% de las ventas
- La composición promedio por hogar es de 2,2 personas según el DANE
- El área promedio de la vivienda No VIS es de 52m²

- Cuarto, se realizaron múltiples iteraciones hasta garantizar el cumplimiento de los aspectos antes mencionados. Esto se realizó a través de un modelo masivo y de la combinación de este con modelos urbanísticos y financieros particulares que se comparaban con los casos presentados por los diversos actores durante el proceso de participación del POT.



Proceso de optimización
Evaluación de condiciones financieras, metas de ciudad y objetivos territoriales

A través de un **modelo masivo** y de la **combinación de éste con modelos urbanísticos y financieros particulares**, que se comparaban con los casos presentados por los diversos actores durante el proceso de participación del POT, se realizaron múltiples iteraciones hasta garantizar el cumplimiento de:



Como resultado se obtuvieron las siguientes obligaciones para el tratamiento de renovación urbana:

Tabla 7 Obligaciones Urbanísticas para el Tratamiento de Renovación Urbana POT 2022-2035

IC efectivo	Obligación urbanística		
	Total	Sitio (FCep)	Dinero (Fd)
ICe ≤ 1,3	N/A	N/A	N/A
1,3 < ICe ≤ 2	20%	20%	N/A
2 < ICe ≤ 3	27%		7%
3 < ICe ≤ 4	35%		15%
4 < ICe ≤ 5	45%		25%
5 < ICe ≤ 6	54%		34%
6 < ICe ≤ 7	60%	25%	35%
ICe > 7	Aplica Plan Parcial		

Fuente: SDP, 2021.

Tabla 8 Obligación VIS/VIP para el Tratamiento de Renovación Urbana POT 2022-2035

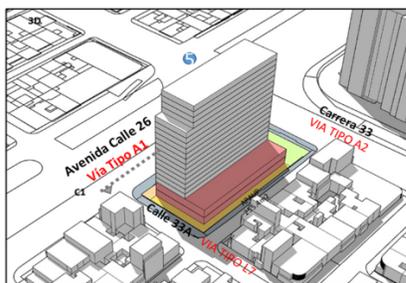
IC efectivo	Obligación de vivienda social	
	VIP	VIS
$ICe \leq 1,3$	N/A	N/A
$1,3 < ICe \leq 2$		
$2 < ICe \leq 3$	5%VIP o 10% VIS	
$3 < ICe \leq 4$	7,5%VIP o 15% VIS	
$4 < ICe \leq 5$	5%	10%
$5 < ICe \leq 6$	10%	10%
$6 < ICe \leq 7$	10%	10%
$ICe > 7$	10%	15%

Fuente: SDP, 2021.

Estudio de caso

A continuación, se presenta los resultados de un estudio de caso para un lote con área de terreno de aproximadamente 3.000m², se aplicaron diferentes cabidas arquitectónicas para revisar la sensibilidad de cambios en las obligaciones resultado de los ejercicios:

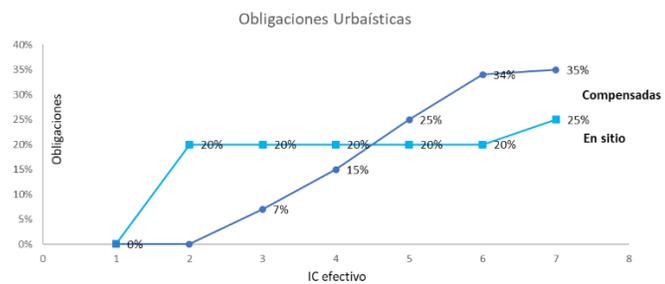
Figura 8 Estudio de caso: comportamiento de las obligaciones urbanísticas en el Tratamiento de Renovación Urbana POT 2022-2035



Área de Terreno: **2.478 M2**
Valor del suelo: \$3.668.000 M2

Revitalización por licenciamiento
Área de Actividad Estructurante
Usos: Residencial y Comercio
Compensa la obligación VIP/VIS

Análisis de las obligaciones urbanísticas para espacio público

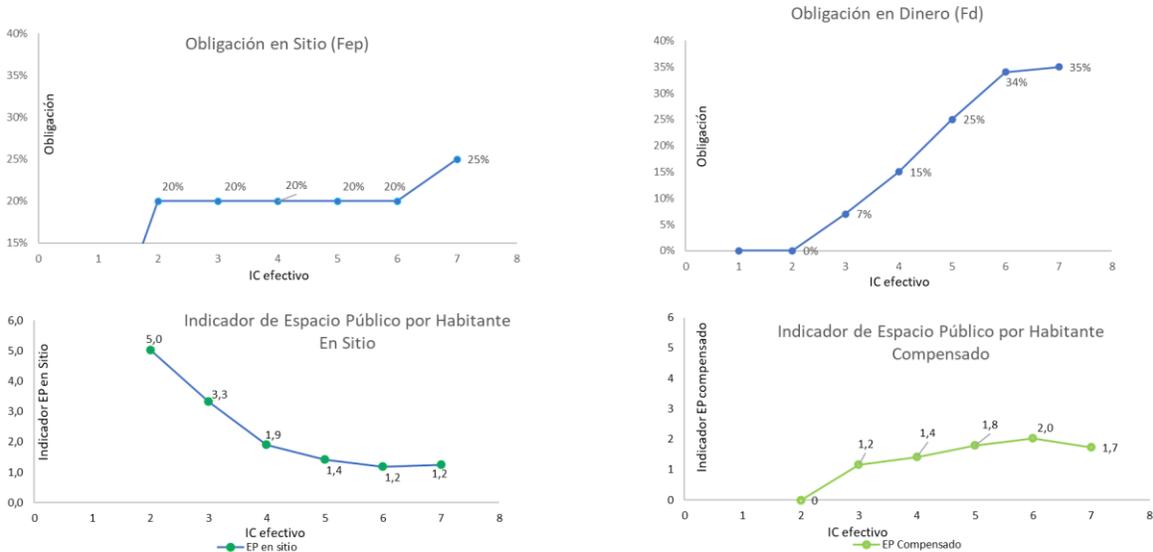


Las obligaciones urbanísticas se configuran como mecanismo para alcanzar reducciones de desequilibrios territoriales pues son base y complemento de la acción pública para la continua provisión de los soportes que requiere la sociedad para el buen vivir en el territorio.

Fuente: SDP, 2021.

Figura 9 Estudio de caso: comparativo obligaciones urbanísticas vs Indicador de espacio público efectivo en el Tratamiento de Renovación Urbana POT 2022-2035

Obligaciones Urbanísticas vs Indicador de Espacio Público Efectivo



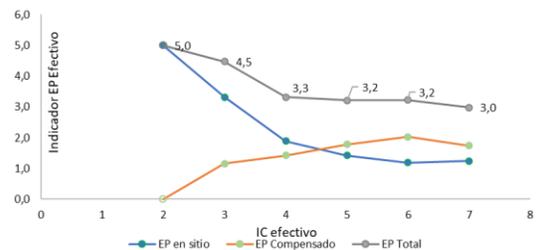
Fuente: SDP, 2021.

Figura 10 Estudio de caso: indicador de espacio público efectivo en el Tratamiento de Renovación Urbana POT 2022-2035

Indicador de Espacio Público Efectivo

En el caso de estudio se observa que el indicador de espacio público efectivo por habitante derivado de las obligaciones urbanísticas que se puede alcanzar es en promedio **3,7m²/hab**, de los cuales **2,3m²/hab** se entregan en sitio y **1,4m²/hab** se compensan en dinero.

En los rangos con ICe menores o iguales a 3 se logra un mejor indicador de espacio público efectivo, mientras que a partir de los ICe mayores a 3 el indicador se mantiene cercano a los **3m²/hab** por habitante, pero decreciendo.



Rango para obligaciones	Indicador de Espacio Público por Habitante		
	En sitio (m2)	Compensado (m2)	Total
1,3 < ICe ≤ 2	5,0	N/A	5
2 < ICe ≤ 3	3,3	1,2	4
3 < ICe ≤ 4	1,9	1,4	3,3
4 < ICe ≤ 5	1,4	1,8	3,2
5 < ICe ≤ 6	1,2	2,0	3,2
6 < ICe ≤ 7	1,2	1,7	3,0

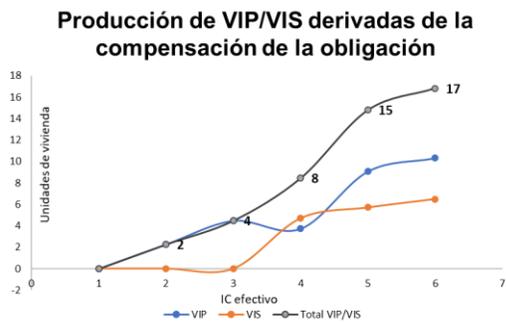
Fuente: SDP, 2021.

En el estudio de caso se puede observar cómo se comportan las obligaciones urbanísticas para espacio público y que son progresivas. La obligación en sitio es estática para los ICe

menores o iguales 5, mientras que para los IC superiores la obligación aumenta progresivamente en un 5%, a su vez la obligación en dinero es exponencial hasta los ICe menores o iguales 5, en adelante la curva se aplana y se estabiliza.

En cuanto al indicador de espacio público por habitante derivado de las obligaciones urbanísticas en el caso de estudio se visualiza que se puede alcanzar en promedio 3,7m² de espacio público por habitante, de los cuales en promedio 2,4m² se entregan en sitio y 1,3 se compensan en dinero. Adicionalmente, se tiene que los rangos con ICe menores o iguales a 3 logran un mejor indicador de espacio público, mientras que a partir de los Icel mayores a 3 el indicador se mantiene cercano a los 3m² por habitante.

Figura 11 Estudio de caso: comportamiento de la Obligación VIS/VIP en el Tratamiento de Renovación Urbana POT 2022-2035



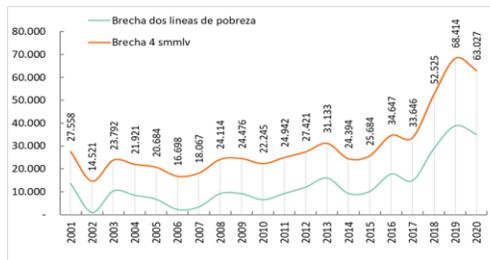
La obligación de VIS/VIP se puede considerar como parte de los costos de producción, que se distribuye entre los márgenes de utilidad y el precio del producto generado

Rango para obligaciones	Obligación VIP	Obligación VIS
1,3 <ICe ≤ 2	N/A	N/A
2 <ICe ≤ 3	5% VIP o 10% VIS	
3 <ICe ≤ 4	7,5% VIP o 15% VIS	
4 <ICe ≤ 5	5%	10%
5 <ICe ≤ 6	10%	10%
6 <ICe ≤ 7	10%	10%

En el caso de estudio se muestra que las curvas de la obligación en VIP y en VIS tienen comportamientos similares y que en general la obligación de vivienda social tiene un comportamiento exponencial, donde a mayor ICe mayor es la exigencia y por tanto mayor su aporte a la necesidad creciente de la ciudad.

También se aprecia que dependiendo la forma de pago que se selecciones en sitio o compensada puede suceder que:

- Para compensación, en los rangos bajos de los ICe se prefiera la obligación VIP y que cuando se opte por dejar la obligación en sitio se prefiera la VIS puesto que su precio de venta es superior a la VIP.



Brecha entre la generación de hogares con ingresos ≤ 2 SMLMV por persona o 4 SMLMV por hogar Vs las iniciaciones VIS (2001 – 2020)

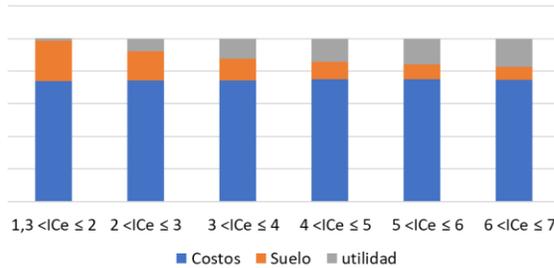
Fuente: SDP, 2021.

Respecto a la obligación de vivienda social (VIS/VIP) en el caso de estudio se muestra que las curvas de la obligación en VIP y la obligación en VIS tienen comportamientos similares y a partir de los Icel mayores a 5 coinciden en el nivel del 10%. También se aprecia que para los casos en que se decida compensar la obligación en los rangos bajos de los Icel se preferirá la VIP, mientras que cuando se opte por dejar la obligación en sitio allí se preferirá la VIS.

A continuación, se muestran los resultados económicos y financieros:

Figura 12 Composición Financiera del Caso de Estudio en el Tratamiento de Renovación Urbana POT 2022-2035

Cierre Financiero y Efecto Económico Positivo



- Para todos los rangos de ICe se garantiza una estructura de costos entre el 73% y 75%.
- La incidencia de las obligaciones urbanísticas se encuentra entre el 1% y 3% de las ventas la cual aumenta a medida que crecen los ICe, no obstante, a partir de los índices de construcción efectivos superiores a 5 su incidencia comienza a disminuir.
- La obligación VIP/VIS representa entre un 0,4% y 1,8% de las ventas, donde a mayor ICe mayor incidencia.
- En todos los rangos de ICe se observa una utilidad positiva, la cual mejora sustancialmente a partir de los ICe mayores a 3 que se acentúa de manera importante a partir de los índices mayores a 5.

Rango para obligaciones	Ventas	Costos Totales				Suelo	Utilidad
		Otros	Obligación urbanística	Obligación VIS/VIP	TOTAL		
1,3 < ICe ≤ 2	\$ 35.067	72,8%	1,0%	0,0%	73,8%	25,0%	1,2%
2 < ICe ≤ 3	\$ 51.520	72,0%	1,9%	0,4%	74,4%	17,6%	8,0%
3 < ICe ≤ 4	\$ 67.222	71,0%	2,5%	0,7%	74,2%	13,5%	12,3%
4 < ICe ≤ 5	\$ 84.070	70,6%	3,1%	1,3%	75,0%	10,8%	14,2%
5 < ICe ≤ 6	\$ 102.049	70,4%	3,0%	1,8%	75,2%	8,9%	15,9%
6 < ICe ≤ 7	\$ 116.037	70,2%	2,8%	1,8%	74,7%	7,8%	17,4%

Los aprovechamientos que pueden generarse en el desarrollo de proyectos urbanos y que en conjunción con la capacidad del suelo donde se emplazan, se puedan alinear los incentivos del desarrollo constructivo con los objetivos centrales del ordenamiento territorial

Fuente: SDP, 2021.

5.2.5.2. Tratamiento de Consolidación

Para determinar las obligaciones urbanísticas y el potencial de recaudo en el tratamiento de Consolidación se aplicó la siguiente metodología:

- En primera medida, se obtuvo la base de aquellos predios a nivel de lote que tienen asignado el tratamiento de consolidación en la cartografía que acompaña el POT 2022-2035.
- Segundo, se establecieron como variables de salida dos aspectos que se deberían garantizar para procurar los objetivos de ciudad:
 - a) El estándar de espacio público efectivo por habitante que se espera alcanzar en la ciudad, siendo este 6m²/habitante representados en parques, plazas, plazoletas, zonas verdes y andenes. De este indicador en sitio se debería garantizar al menos de 1 m²/habitante y el resto podría ser compensado en dinero para el tratamiento de consolidación.
 - b) La necesidad de vivienda social (VIS/VIP) en la ciudad para la vigencia del POT que corresponde a 589.182 viviendas sociales nuevas. Es importante destacar que para la aplicación de la presente metodología esta meta fue distribuida por tratamiento urbanístico correspondiéndole al tratamiento de consolidación promover 84.832 viviendas sociales nuevas.

Disponibilidad de vivienda “nueva” por tratamiento en Bogotá

Tratamiento urbanístico	Viviendas potencial general	Área tratamiento (hectáreas)	Viviendas a 2035
Consolidación General	315.474	13.025,44	84.832
Mejoramiento integral	104.023	3.883,47	18.291
Desarrollo	303.045	3.664,26	138.912
Renovación Urbana	871.847	6.899,39	347.148
Total	1.594.389	27.472,56	589.182

Fuente: SDP – SDHT 2021

Nota: El potencial general no tiene plazo de concreción. Es indicativo de la posibilidad de generación de vivienda que da la norma propuesta. No se incluyen edificabilidades adicionales ni incentivo de desarrollo en Área de Actividad de Grandes Servicios Metropolitanos.

Adicionalmente la SDP definió que para el tratamiento de consolidación el área de cada vivienda VIS/VIP producto de obligación debería ser entre 36m² a 42m².

- Tercero, para todos los predios identificados se realizaron múltiples modelaciones que permitieron determinar el mayor efecto económico sobre el suelo que se podría obtener para cada lote aplicando el índice básico de construcción (1Cb = 1,3) asignado al tratamiento de consolidación y los diferentes índices de construcción efectivos a los que podría llegar cada predio (ICe = 1,3, 2, 3, 4 y 5)

Para las modelaciones se trabajó con parámetros de mercado en los precios de venta, costos directos e indirectos, utilidad y suelo. Adicionalmente siempre se asumió que:

- a) La mayor área construida estaría destinada al uso residencial
 - b) Que en todo caso siempre se debería garantizar cierre financiero del proyecto que se estuviera simulando
 - c) Las obligaciones urbanísticas no deberían superar el 8% de las ventas
 - d) La composición promedio por hogar es de 2,2 personas según el DANE
 - e) El área promedio de la vivienda No VIS es de 52m²
- Cuarto, se realizaron múltiples iteraciones hasta garantizar el cumplimiento de los aspectos antes mencionados. Esto se realizó a través de un modelo masivo de consolidación y de la combinación de este con modelos urbanísticos, así como financieros particulares que se comparaban con los casos presentados por los diversos actores durante el proceso de participación del POT.

Como resultado se obtuvieron las siguientes obligaciones para el tratamiento de consolidación:

Tabla 9 Obligaciones Urbanísticas para el Tratamiento de Consolidación POT 2022-2035

IC EFECTIVO	OBLIGACIÓN URBANÍSTICA		
	Total	Sitio (FCep)	Dinero (Fd)
ICe ≤ 2	N/A	N/A	N/A
2 < ICe ≤ 3	5%	5%	N/A
3 < ICe ≤ 4	10%	10%	N/A
ICe > 4	20%	15%	5%

Fuente: SDP, 2021.

Tabla 10 Obligación VIS/VIP para el Tratamiento de Consolidación POT 2022-2035

IC EFECTIVO	OBLIGACIÓN DE VIVIENDA SOCIAL	
	VIP	VIS
ICe ≤ 2	N/A	N/A
2 < ICe ≤ 3	N/A	N/A
3 < ICe ≤ 4	5%VIP o 10% VIS	
ICe > 4	6%VIP o 12% VIS	

Fuente: SDP, 2021.

Estudios de caso

Para este tratamiento se presentan 5 estudios de caso, de ejercicios de cabida arquitectónica y de factibilidad financiera, en predios con diferentes áreas de terreno y diferentes índices de construcción. Se muestra que el peso de las cargas como proporción de las ventas llega máximo al 2% de este valor, para este caso particular, se observa que la edificabilidad lograda es considerablemente mayor a la del predio actual, razón por la cual el aprovechamiento económico se incrementa.

Ubicación	BARRIOS UNIDOS	BARRIOS UNIDOS	CHAPINERO	BARRIOS UNIDOS	BARRIOS UNIDOS
	KR 27 B 68 44	CL 70 B 56 B 30 y CL 70 B 56 B 32	CL 81 8 77 y CL 81 8 65	KR 57 70 B 12, CL 70 B 56 B 48, CL 70 B 56 B 46, KR 57 70 B 16	KR 27 B 68 08 y KR 27 B 68 22
Piso actual-> Esperado	2 --> 4	1 --> 5	1 --> 9	2 --> 5	2 --> 7
Area del predio:	279 m ²	312 m ²	783 m ²	431 m ²	567 m ²
Area Construida (Ic):	756 m ²	1.167 m ²	3.296 m ²	1.983 m ²	2.632 m ²
Ind. Construcción	Ic= 2,71	Ic= 3,74	Ic= 4,21	Ic= 4,60	Ic= 4,64
No VIS (unidades)	10	19	52	31	43
Comercio	Av: 155 m ²	Av: 138 m ²	Av: 262 m ²	Av: 272 m ²	Av: 267 m ²
Ventas	\$ 3.822.596	\$ 5.692.425	\$ 28.944.915	\$ 10.354.262	\$ 12.693.985
Cargas	\$ 13.725	\$ 47.092	\$ 616.476	\$ 133.508	\$ 83.572
Cargas %	0,4%	0,8%	2,1%	1,3%	0,7%
Costos Directos (45%-55%)	\$ 1.486.640	\$ 2.902.356	\$ 10.784.155	\$ 5.135.876	\$ 6.564.218
Costos Indirectos (23%)	\$ 879.197	\$ 1.309.258	\$ 6.657.330	\$ 2.381.480	\$ 2.919.617
Residual	\$ 950.893	\$ 722.369	\$ 6.405.011	\$ 1.394.146	\$ 1.520.759
Utilidad Resultante	\$ 501.880	\$ 392.435	\$ 3.827.680	\$ 1.289.470	\$ 1.201.612
Utilidad Resultante %	13,1%	6,9%	13,2%	12,5%	9,5%
Precio m ² Residencial	\$ 5.067	\$ 5.241	\$ 9.347	\$ 5.241	\$ 5.067
Precio m ² Comercio	\$ 7.000	\$ 7.000	\$ 14.000	\$ 7.000	\$ 7.000

Fuente: SDP, 2021.

5.2.5.3. Tratamiento de Desarrollo

5.2.5.3.1. Metodología para identificar las cargas urbanísticas

Cargas locales

Cálculo para cesiones para espacio y equipamiento públicos

Los Decretos Distritales 190 y 327 de 2004 establecen como obligación para espacio público y equipamientos un 17% y un 8% del Área Neta Urbanizable respectivamente. Sin embargo, dicha obligación no asegura, ni guarda proporción con los habitantes que podrá tener en el territorio. Es por esto, por lo que se buscó generar un sistema que establezca una proporcionalidad entre la población que llegará al territorio, sin la complicación que genera el sistema establecido en el Decreto Distrital 436 de 2006, que consiste en establecer un estándar de espacio público por proyecto y no a nivel ciudad.

Dicho factor debe cumplir con el objetivo de obtener el indicador de 6m² de espacio público efectivo por habitante representados en parques, plazas, plazoletas y zonas verdes. Del mismo modo se propone para el equipamiento comunal público donde su objetivo es obtener la meta de 3,17m² construido de equipamiento comunal público por habitante, equivalente a 0,90m² de suelo por habitante de equipamiento comunal público. Teniendo en cuenta que a 2035 según el DANE la composición familiar llegará a 2,2 personas por hogar, y que el tamaño de la vivienda promedio es de 52m² equivalentes a 61,18m² de índice de Construcción – IC (suponiendo que la relación de área de venta de un 85% del IC), según datos de Estudio Macro con base en Galería Inmobiliaria), se determinó que por cada metro cuadrado de construcción para todos los usos se debe destinar 0,25m² de ventas (0,22m² IC) de espacio público y 0,04m² de ventas (0,03m² IC) en suelo para equipamiento o 0,14m² de ventas(0,11m² IC) de construcción para equipamiento.

Figura 13 Metodología para determinar el factor de carga local

CÁLCULO DE CARGAS LOCALES PARA ESPACIO PÚBLICO Y EQUIPAMIENTOS

La propuesta plantea alejarse del cálculo de las cargas con base en suelo, y generar un factor que represente la estructura de soporte de acuerdo a la población estimada del proyecto.

52m² (61,18m² IC) Tamaño promedio de la Vivienda



(fuente: Estudios Macro – Galería Inmobiliaria)



2,2 personas por hogar (Fuente: DANE)



23,6m² (27,8m² IC) por persona



6m² espacio público



0,90m² suelo o 3,17m² construcción de equipamiento comunal público



Por cada 23,6m² (27,8m² IC)



ESPACIO PÚBLICO

El cálculo de cesión para el uso residencial es el mayor entre el 17% de la ANU o 0,25m² (0,22m²IC) por cada m² de vivienda.



El cálculo de cesión para el uso residencial es el mayor entre el 17% de la ANU o 0,175*0,25m² (0,22m²IC) por cada m² para usos diferentes a la vivienda.

*Resultado del promedio que se viene desarrollando por m² en TD y que ayude a cubrir la obligación VIP.

Para el uso dotacional solo se solicitará el 8%.

EQUIPAMIENTO

El cálculo de cesión para el uso residencial es el mayor entre el 8% de la ANU o 0,04m² (0,03m²IC) de suelo por cada m² de vivienda. Opcional pago en construcción con 0,14m² (0,11m²IC) de equipamiento por cada m² de vivienda.



El 8% para los usos diferentes a vivienda. El uso dotacional está exento de esa carga.

Fuente: SDP, 2021.

Bajo esas premisas, se desarrollaron diferentes modelaciones urbanísticas, donde se evidenciaron los porcentajes que se generaban en los diferentes índices de edificabilidad. Con el fin de simplificar la norma y unificar el lenguaje del sistema de reparto con los otros Tratamientos, se hizo un cuadro de equivalencias, utilizando el insumo de las modelaciones. Como resultado se generó una equivalencia entre los requisitos en términos de espacio público y equipamientos y el porcentaje de área neta resultante requerido para cumplir con los estándares. Sin embargo, se debe establecer que la obligación nunca puede ser inferior al 17% para espacio público y un 8% para equipamiento comunal del Área Neta Urbanizable establecidos en la norma anterior.

Se evidenció que siempre el 8% para equipamientos era superior al estándar por lo cual se deja fijo. Para el caso del espacio público, el resultado incrementa a partir de un mayor Índice de Construcción. Sin embargo, en las modelaciones se observó que a partir del IC 1,75 es difícil la localización en terreno de las cesiones. Por tal motivo, se busca que, a partir de este índice, la obligación adicional se pueda trasladar o compensar, bajo las directrices establecidas en el presente documento. Dichas directrices buscan que se consoliden proyectos de ciudad de diferentes escalas, próximos a los desarrollos urbanísticos, según la vocación y necesidad de cada UPL (Unidad de Planeamiento Local) sin que haya un detrimento de las condiciones urbanísticas o reducción en los estándares de estos. Para las áreas de uso dotacional se mantiene su normatividad, respecto a no requerir la obligación de carga local para equipamiento comunal público y la obligación de destinar un 8% de su área neta a espacio público.

Con el fin de estimular la localización de la Vivienda de Interés Prioritario en sitio, se excluye la carga de espacio público al Índice de Construcción de la obligación VIP. Lo anterior es

posible, dado que los otros productos diferentes al uso residencial cubren con el espacio público, requerido para estos productos.

De este modo, la obligación de cargas locales se define en intervalos de índice de construcción que parten del I.C. 1, en el que la obligación de parques en sitio es del 17% dando continuidad a lo que se define en la normatividad vigente del Decreto Distrital 327. A partir de este índice, se incrementa la obligación del soporte urbano según los parámetros descritos en esta sección. De igual forma, los intervalos se conformaron buscando empatar los rangos de edificabilidad por área de actividad del tratamiento de desarrollo.

Formas de cumplimiento de la cesión para espacio público y equipamientos

El cumplimiento del objetivo de espacio público deberá enfocarse en generar principalmente en espacio público efectivo (parques, plazas y plazoletas) con el fin de garantizar el acceso a espacio público efectivo con características y proximidad. Por tanto, los proyectos deberán cumplir con la obligación de entrega de espacio público únicamente en espacio público efectivo, hasta un índice de construcción de 1,75. Esto incluía los controles ambientales o franjas de paisajismo adicionales a la reserva vial; cuyas características deberán cualificar dichos espacios para que cumplan con la condición de espacio público efectivo.

Tal como mencionado anteriormente, a partir de la obligación del 1,75 del IC se podrá trasladar o compensar la obligación cumpliendo con las condiciones establecidas en el presente documento. En relación con la cesión para equipamiento comunal público solo se permitirá el cumplimiento de la obligación en suelo. Adicionalmente, se obligará al cumplimiento de la obligación a través del pago según lo establece el contenido respectivo.

Sin embargo, se observó que debido a los requerimientos de ocupación en primeros pisos para la Vivienda de Interés Social y Prioritaria, y que la incidencia de la malla vial era fluctuante, era necesario generar una norma que permitiera que para aquellos proyectos que dejaban la obligación VIS y VIP en sitio pudieran llegar a un 50% de su Área Neta Urbanizable como Área Útil. Es por esto que se les permite la compensación o traslado de las cargas una vez cumplan con el 50% de su ANU en obligaciones urbanísticas de cargas locales.

Para fomentar el desarrollo de un Índice de Construcción para VIS y VIP superior al mínimo establecido en la obligación, también se utilizó el factor de construcción de la obligación para parque (0,22m² por cada metro de construcción) para que fuera descontado del área de la obligación en sitio. Sin embargo, en este caso y en el caso anterior, en ningún caso se podrá dejar menos de 25% para la obligación de parque en sitio cuando la obligación total sea superior a esta cifra.

Dado que el Tratamiento de Desarrollo tiende a contener en gran parte Estructura Ecológica Principal y limita o contiene parques de borde, se plantea que una vez se cumpla con la obligación en sitio, se deberá trasladar a estos sistemas lo que se cuente al interior del proyecto en una relación de 1 a 2.

No es posible realizar la compensación para espacio público en Planes Parciales, solamente es posible el traslado siguiendo lo establecido anteriormente.

La cesión para equipamientos siempre debe ser dejada en sitio, a menos que tenga un área inferior al mínimo requerido que se muestra en puntos siguientes.

Liquidación de las zonas de cesión

Se identificó que existen predios del tratamiento de desarrollo que han sido absorbidos por la ciudad consolidada, y que su valor de mercado corresponde al valor de presión inmobiliaria de predios ya desarrollados en su entorno. Dada esta distorsión, se identifica el valor promedio catastral del tratamiento de desarrollo, que se calcula identificando los predios de este tratamiento, excluyendo el suelo rural, y se realiza un promedio ponderado del valor por metro cuadrado de suelo catastral. Con este valor, se determina un valor tope para la compensación de cargas, de tal modo que los predios con un valor catastral mayor al valor promedio catastral del tratamiento de desarrollo, si hacen uso de la compensación de carga, la harán al valor promedio catastral identificado. De este modo, se incentiva el desarrollo de los predios del tratamiento que se encuentran al interior de la ciudad y que tienen un alto grado de presión en el ejercicio financiero del desarrollo por el alto valor del costo del suelo.

Fragmentación de la cesión y globos mínimos

En relación con el espacio público, se busca consolidar un sistema de parques mayores a 5.000m² e idealmente con áreas superiores a una hectárea, dentro de la estrategia de proximidad de Espacio Público. Dichos parques son considerados lo suficientemente grandes para albergar los servicios cotidianos de la población y por ende la importancia de su generación. Es por esto que, si el área producto de cesión es menor o igual a 5000m², dicha área se debe distribuir en un solo globo. Adicionalmente, con el fin de lograr consolidar áreas mayores en los predios en tratamiento de desarrollo no sujetos a plan parcial y en los planes parciales con ANU igual o menor a 12 hectáreas, la distribución del área producto de cesión para espacio público se debe distribuir generando un globo con el 70% de la cesión. En el caso de planes parciales, esto busca que dicho instrumento genere por lo menos un parque urbano en su ámbito. El resto de la zona de cesión para parque se podrá distribuir con globos no inferiores a 1000m² garantizando una calidad urbanística en los desarrollos que se realicen en las áreas de planificación y/o desarrollo.

Para Planes Parciales en tratamiento de desarrollo con áreas superiores a 10 hectáreas ANU, el área producto de cesión para espacio público se distribuirá generando un globo con el 50% de la cesión, el resto de la cesión se podrá distribuir con globos cuyas condiciones serán de mínimo 1000m².

Bajo la misma lógica de lo propuesto para la cesión de espacio público, las áreas para equipamiento comunal público buscan generar áreas de gran tamaño que permitan la generación de nodos de equipamientos para diferentes sectores. Al respecto, se retoma lo establecido por el Decreto Distrital 088 de 2017 *“Por medio del cual se establecen las normas para el ámbito de aplicación del Plan de Ordenamiento Zonal del Norte – “Ciudad Lagos de Torca” y se dictan otras disposiciones”*, en relación con las condiciones para las cesiones públicas obligatorias para equipamientos públicos, donde si la cesión resultante para equipamiento comunal público sea menor a 1,3 hectáreas se deberá distribuir en un solo globo de terreno, cuando la cesión sea igual o mayor a 1,3 hectáreas, se debe distribuir en globos mínimo de 1,3 hectáreas, y los remanentes menores a 5.000m² deberán hacer parte de otros globos que en conjunto sumen de 1,3 hectáreas, con otras áreas de cesión.

Compensación de zonas de cesión para parques y equipamientos

En los Planes Parciales de Desarrollo no es factible la compensación de cesión para parques y equipamientos públicos. No obstante, se deberá compensar la cesión para espacio público si al realizar el cálculo de esta, el resultado es igual o menor a 400m².

Del mismo modo la cesión para equipamiento comunal público solo se permitirá y se debe compensar si el cálculo para la cesión es igual o inferior a 500m². La justificación de las áreas mínimas se encuentra establecida en el Documento Técnico de Soporte en el aparte de espacio público y equipamientos respectivamente.

Cargas generales

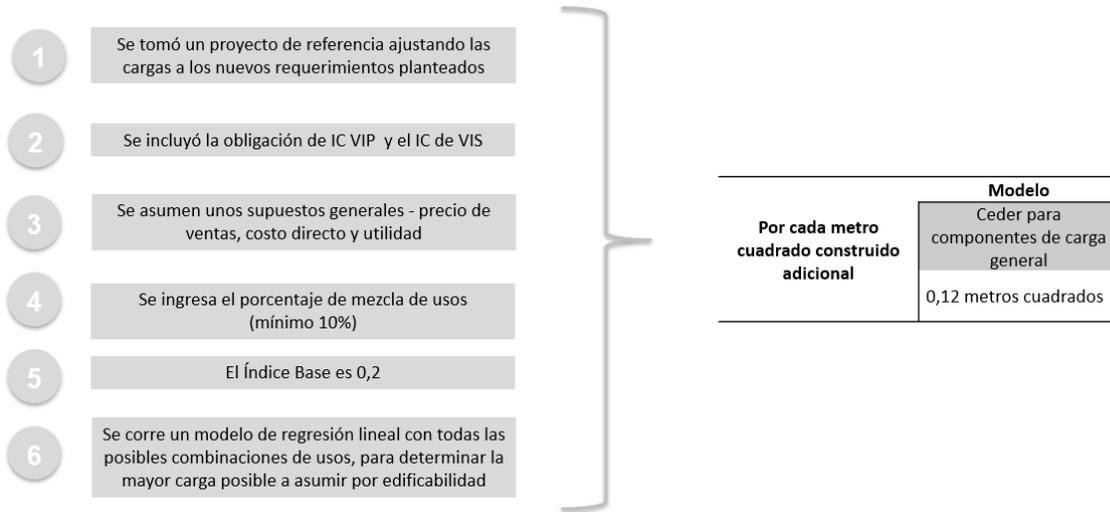
A partir de una metodología que tiene los diferentes factores de soporte mínimos y obligaciones A partir de una metodología que tiene los diferentes factores de soporte mínimos y obligaciones urbanísticas (cargas locales, obligación VIS/VIP y obligación de usos), se identificó el máximo de carga general que los productos pueden asumir.

Para esto se llevó a cabo un ejercicio de simulación para 7 índices de construcción diferentes, que están entre 1 y 2,75, a través de modelaciones. Para cada índice, se realizó un análisis de sensibilidad con 31 escenarios de mezcla de usos según la obligación de carga general que puede soportar cada desarrollo inmobiliario simulado. Esta combinación permitió obtener una muestra de 217 observaciones y se corrió un modelo de regresión lineal, en el que se tomó como variable dependiente la carga general que puede soportar cada desarrollo, y como variable independiente, los metros cuadrados construidos de edificabilidad adicional. Adicionalmente, se corrió un modelo únicamente, para proyectos que desarrollan mayoritariamente Vivienda de Interés Social, el cual permite viabilizar todo tipo de proyectos.

Dentro de las premisas de las modelaciones, se estableció que el Índice de Construcción correspondiente a la obligación VIP y VIS mientras se desarrollaran en sitio, no pagarían cargas generales.

De igual forma, dada la estructura financiera de los proyectos VIS y VIP, y con el objetivo de incentivar su construcción se determinó que por cada metro cuadrado de edificabilidad adicional a la obligación que se construya de estos usos, para los proyectos que deban compensar carga general se descontará 0,12 metros. Este factor proviene de las simulaciones realizadas para identificar cuánta carga general puede soportar un proyecto en relación con su índice de construcción.

Figura 14 Metodología para determinar el factor de carga general



Fuente: SDP, 2021.

De este modo, la obligación de cargas locales se define en intervalos de índice de construcción que parten del I.C. 0,2 que se toma como índice de construcción base, en el cual no se genera obligación de carga general. A partir de este índice, se genera obligación de carga general en la medida que aumenta la edificabilidad adicional. Los intervalos de los índices de construcción de la obligación de carga general se conformaron buscando empatar los rangos de edificabilidad por área de actividad del tratamiento de desarrollo. Los intervalos que aplican la construcción de VIS y VIP en sitio tienen los incentivos de construcción de vivienda social ya aplicados.

Priorización para el cumplimiento de las cargas generales

Se identificó que el énfasis de la norma distrital en la obtención del suelo para carga general y no en la construcción de infraestructura, ha dado como resultado unos proyectos urbanísticos desarrollados sin soportes sobre todo en términos de movilidad y sistema de cuidado. Es por esto que se plantea el siguiente orden de priorización en términos del cumplimiento de carga general:

1. En diseño, construcción e interventoría de obras establecidas por los diferentes instrumentos de planeación y/o gestión, como medida de mitigación o requisito para el funcionamiento de los usos propuestos.
2. En diseño, construcción e interventoría de obras para la construcción de equipamientos en áreas deficitarias.
3. En suelo de carga general al interior del ámbito de la actuación urbanística.
4. En diseño, construcción e interventoría de obras de adecuación para parques de protección por riesgo al interior del proyecto.

En caso de no contar cargas generales que correspondan a los numerales anteriormente descritos, se podrá optar por cumplir sus cargas generales de la siguiente manera:

- En espacio público para parques y zonas verdes al interior de la actuación.
- En dinero mediante la compensación al Fondo Cuenta para el Cumplimiento o Compensación de Cargas Urbanísticas por Edificabilidad.

- En suelo de carga general en suelo urbano y de expansión en otras áreas del
- Distrito Capital.
- En suelo de protección de la Reserva Forestal Protectora de los Cerros Orientales y Parque del Río Bogotá.

Compensación de Cargas Generales

Del mismo modo que para el cálculo de compensación para las cargas locales, se genera un valor máximo de compensación, establecido cada año. Lo anterior, busca resolver el problema de los altos valores catastrales del suelo en Tratamiento de Desarrollo, que no parecieran reflejar la situación de cargas urbanísticas y aprovechamientos que tienen dichos predios.

5.2.5.3.2. Estudios de caso

A continuación, se presenta dos estudios de caso de predios de tratamiento de desarrollo en Engativá y Bosa que cumplen su obligación VIP en sitio y que desarrollan como uso principal vivienda VIS.

Tabla 11 Estudios de caso

Predio		
Ubicación del predio	Calle 65A – Carrera 126	Carrera 82 G BIS - Calle 61 Sur
Área del predio:	8.987 m ²	1.818 m ²
Área Construida (IC):	20.053 m ²	3.474 m ²
Índice Construcción	IC= 2,06	IC= 1,91
Área vivienda VIP	42 m ²	42 m ²
Área vivienda VIS	42 m ²	42 m ²
Valor Catastral	\$ 854 m ²	\$ 354 m ²
> Valor Suelo:	25%	25%
Valor Comercial proyecto Suelo	\$ 1.067 m ²	\$ 442 m ²

1. TOTAL APROVECHAMIENTO	\$ 54.947.652	100%	\$ 9.239.082	100%
OBLIGACION Y APOORTE POR EDIFICABILIDAD	\$1.937.825	3,53%	\$427.434	4,63%
CARGA LOCAL EN SITIO	\$ 1.273.820	2,32%	\$ 311.751	3,37%
CARGA LOCAL A COMPENSAR	\$ 664.005	1,21%	\$ 115.683	1,25%
CARGA GENERAL A COMPENSAR	\$ 0	0,00%	\$ 0	0,00%
COSTO DIRECTO	\$30.155.682	54,88%	\$5.242.759	56,75%
COSTOS INDIRECTOS	\$12.088.484	22,00%	\$2.032.598	22,00%
DEVOLUCIÓN DE IVA	-\$1.923.168	-3,50%	-\$323.368	-3,50%
2. TOTAL COSTOS	\$ 42.258.822	76,91%	\$ 7.379.423	79,87%
3. DIFERENCIA (1 - 2)	\$12.688.830	23,1%	\$1.859.659	20,1%
4. UTILIDAD	\$3.296.859	6,0%	\$554.345	6,0%

5. VALOR RESIDUAL SUELO (3 - 4)	\$9.391.971	17,1%	\$1.305.314	14,1%
6. VALOR COMERCIAL PROY. SUELO	\$9.589.249	17,5%	\$803.357	8,7%
UTILIDAD - PAGANDO SUELO VALOR COMERCIAL (3 - 6)	\$3.099.581	5,6%	\$1.056.302	11,4%

Fuente: SDP, 2021.

5.2.5.3.3. Recuento

Área para base para el cálculo de obligaciones en Tratamiento de Desarrollo

Para el cálculo de las cargas urbanísticas se deberá contabilizar la totalidad del Índice de Construcción, incluyendo el índice de construcción destinado a la Vivienda de Interés Social y Prioritario; y se deberá descontar las áreas construidas para equipamiento comunal privado construido áreas destinadas a azoteas, áreas libres sin cubrir, instalaciones mecánicas, y puntos fijos y zonas de estacionamientos. Adicionalmente, se descontará el área que se desarrollen para usos dotacionales privados según los incentivos establecidos. Para poder optar por las obligaciones establecidas para los proyectos de con obligación VIS y VIP en sitio, deberá desarrollarse la totalidad de la obligación de la VIS y la VIP en el ámbito del proyecto, cumpliendo con las condiciones establecidas.

Cálculo de la obligación de cargas generales en el tratamiento de desarrollo

Tabla 12 Obligación Cargas Generales

IC		CARGAS GENERALES	
Con obligación VIS y VIP en sitio	Sin obligación VIS y VIP en sitio	Con obligación VIS y VIP en sitio	Sin obligación VIS y VIP en sitio
≤0,2	≤0,2	0%	0%
≤1,57	≤1	3%	10%
≤1,82	≤1,25	6%	13%
≤2,32	≤1,75	12%	19%
≤2,57	≤2,00	15%	22%
≤2,82	≤2,25	18%	25%

Fuente: SDP, 2021.

La liquidación de la obligación de carga general se realizará con el avalúo catastral por metro cuadrado de suelo del predio o el promedio ponderado según el peso porcentual. Para planes parciales será a través del valor residual por m2.

Para predios con un avalúo catastral por m2 mayor o igual al valor tope de compensación definido para el tratamiento de desarrollo, el valor por m2 para la liquidación será dicho valor* Esto no aplica para Planes Parciales.

*El valor está estimado en \$388.807. Estimación sujeta a cambio y revisión.

En los proyectos que se deba compensar carga general por falta de suelo de componentes de carga general al interior del proyecto, y se construya vivienda VIP y VIS adicional a la obligación que trata el presente artículo, se descontará de la obligación de carga general a compensar 0,12 metros cuadrados por cada metro cuadrado adicional de vivienda VIP y VIS.

Cálculo de la obligación de cargas locales asociadas al espacio público

Tabla 13 Obligación Cargas Locales

Cálculo de la obligación de cargas locales asociadas al espacio público por ANU					
IC		Con obligación VIS y VIP en sitio		Sin obligación VIS y VIP en sitio	
		Total Obligación en Espacio Público	% Máximo a trasladar o compensar	Total Obligación en Espacio Público	% Máximo a trasladar o compensar
>0	≤1,00	17%	0%	22%	0%
>1,00	≤1,25	23%	0%	28%	0%
>1,25	≤1,75	34%	0%	39%	0%
>1,75	≤2,00	39%	5%	44%	5%
>2,00	≤2,25	45%	11%	50%	11%
>2,25	≤2,50	50%	16%	NA	NA
>2,50	≤2,82	57%	22%	NA	NA

Fuente: SDP, 2021.

No se permite la compensación en planes parciales. El traslado dentro del ámbito del Plan Parcial para localizar en suelo para proyectos de borde señalados y Estructura Ecológica Principal al interior del proyecto o colindantes a este en proporción 2 a 1.

Para los proyectos que cumplen con la obligación VIS y VIP en sitio; si las cargas locales superan el 50% del Área Neta Urbanizable, se podrá compensar la obligación para espacio público para parque a partir de este punto. En todo caso, para los predios con índice de construcción superior a 1,25, la obligación para espacio público para parque en sitio no podrá ser menor del 25% del área neta urbanizable.

Para los proyectos que superen el índice de construcción mínima requerido para el cumplimiento de la obligación VIS y VIP en sitio, se podrá descontar por cada metro adicional para VIS y VIP un factor de 0,22m² al área requerida para dejar en sitio de la obligación de espacio público para parque. La liquidación resultante solo deberá compensar sobre valor catastral, sin incluir el costo de dotación del parque.

Traslado:

Para el cumplimiento de la cesión para espacio público, se deberá completar la diferencia entre el total de la obligación y la obligación al área cumplida en sitio de acuerdo con la siguiente priorización:

- Se deberá localizar en suelo para proyectos estructurantes de espacio público de borde señalados en el sistema de espacio público peatonal y para el encuentro y/o en elementos de la estructura ecológica principal que se encuentren al interior del proyecto o colindantes en caso de ser del mismo propietario. dicho traslado se hará en una proporción de 1 a 2.
- En caso de que se agote o no se encuentre el suelo del numeral anterior, se deberá realizar la compensación o el traslado según las condiciones establecidas en el presente acuerdo en el componente del sistema de espacio público peatonal y para el encuentro.

Compensación:

- Siempre se deberá compensar si el resultado de la obligación es menor a 400m².
- Compensar con destinación para nuevos proyectos del sistema.

- La liquidación por m2 de avalúo catastral o tope de compensación más costo de intervención promedio definido cada año por el IDRD.

5.2.5.3.4. Obligación e Incentivos de la Vivienda de Interés Social y Prioritaria

A diferencia de las obligaciones urbanísticas que responden a una necesidad de soporte urbano, la obligación de interés social y prioritario responde a una necesidad poblacional, según la distribución de ingresos de los hogares, ya que el 34% de los hogares tienen un ingreso inferior a dos (2) salarios mínimos mensuales legales vigentes.

Por esta razón, la norma Nacional y Distrital han de alguna forma enfocado la obligación inicialmente a la Vivienda de Interés Social (cuando se podía optar por el desarrollo de la VIP o la Vis), y luego al desarrollo de la Vivienda de interés Prioritario (con la unificación mínima de la obligación VIP establecida en el Decreto Nacional 075 de 2013 y los diferentes Decretos Distrital sobre la obligación VIP). Sin embargo, según los datos de la participación de la producción de Vivienda de Interés Social y Prioritaria en proporción con el requerimiento de su generación es mínimo.

Figura 15 Distribución de los hogares vs. participación en las iniciaciones de la vivienda



Fuente: SDP & SDHT, 2021.

Por tal motivo, en el Tratamiento de Desarrollo, deberá cumplirse con la misma obligación en relación con la Vivienda de Interés Social y Prioritaria. De esta obligación quedan excluidos, las áreas en las cuales el uso residencial no está permitido.

Tabla 14 Porcentajes por tipo de vivienda

Tipo de vivienda	Porcentaje mínimo de suelo sobre área útil residencial, comercio y servicios del plan parcial o del proyecto urbanístico en predios con tratamiento de desarrollo en suelo urbano y de expansión urbana
VIP	20%
VIS	20%

Fuente: DPP-SDP, 2020.

Sin embargo, debido a su baja aprovechamiento se decidió exceptuar de la obligación VIS a los predios del Rango 4A y aquellos predios con un Área Neta Urbanizable por debajo de los 1.000m².

5.2.5.3.5. Formas de cumplimiento de la obligación - Posibilidad de cumplimiento en metros cuadrados construidos

A pesar de que la norma nacional establece opciones para el cumplimiento de la obligación, el limitar la misma a la entrega de suelo útil, no garantiza la construcción de las viviendas; generando que el suelo, no sólo no se desarrolla, sino que además su potencial constructivo se utiliza para otras áreas. Adicionalmente, en Bogotá la Vivienda de Interés Prioritario formal, se ha venido consolidando en edificaciones de máximo 6 pisos, debido a las limitaciones constructivas en tema de ascensores, sin aprovechar el potencial de suelo para construir en altura. Adicionalmente, debe tenerse en cuenta que cuando la obligación se limita a suelo útil con una destinación única de bajo aprovechamiento, la incidencia del costo del suelo es muy alto.

Las situaciones anteriores generan que el producto inmobiliario tenga que absorber el alto costo del suelo, yendo en detrimento de la calidad del producto y forzando a que deban plantearse separados de los demás productos inmobiliarios. Inclusive, en la gran mayoría de los casos, se opta por cumplir la obligación mediante el traslado a áreas periféricas de la ciudad, que cuentan con menor cobertura de servicios, situación que aumenta la segregación espacial, localizando a las personas más vulnerables, lejos de los centros de trabajo y servicios.

Dado que se busca que los productos VIS y VIP, se puedan mezclar con otros productos inmobiliarios, facilitando su viabilidad económica y reduciendo su segregación, se genera la posibilidad de cumplir con la obligación de metros cuadrados destinados a Vivienda de Interés Social y Prioritario al interior de proyectos con otros usos. Para tal fin se estableció un Índice de Construcción mínimo sobre el área de la obligación de un 1,75 para VIS: y un rango de 0,8 y 1,1 para VIP sobre Área Neta Urbanizable. Debido al bajo aprovechamiento de las áreas con rango 4B y 4C se opta porque el cumplimiento para la obligación de la VIS en estas áreas sea de 0,8 sobre el área producto de la obligación.

Adicionalmente, para fomentar el desarrollo de Vivienda de Interés Social y Prioritario, en las zonas con alta concentración de empleo se incentivará el traslado de la obligación a dichas zonas. La metodología del cálculo de equivalencia y la forma del cumplimiento será producto de la reglamentación específica.

La norma nacional establece opciones de la forma del cumplimiento de la obligación, el limitar la obligación a la entrega de suelo útil no garantiza su construcción de las viviendas; por tanto, se cuenta con suelo que, no sólo no se desarrolla, sino que además su potencial constructivo se utilice para otras áreas. Adicionalmente, en Bogotá la Vivienda de Interés Prioritario formal, se ha venido consolidando en edificaciones de máximo 6 pisos, debido a las limitaciones constructivas en tema de ascensores, sin aprovechar el potencial de suelo para construir en altura. Adicionalmente, debe tenerse en cuenta que, cuando la obligación se limita a suelo útil con una destinación única de bajo aprovechamiento, la incidencia del costo del suelo es enorme. Las situaciones anteriores generan que el producto inmobiliario tenga que absorber el alto costo del suelo, yendo en detrimento de la calidad del producto, forzando además a que deban plantearse separados de los demás productos inmobiliarios. Inclusive, en la gran mayoría de los casos se opta por cumplir la obligación mediante el traslado a áreas periféricas de la ciudad, que cuentan con menor cobertura de servicios, situación que aumenta la segregación espacial, localizando a las personas más vulnerables, lejos de los centros de trabajo y servicios.

Dado que se busca que los productos VIS y VIP, se puedan mezclar con otros productos inmobiliarios, facilitando su viabilidad económica y se reduzca la segregación de estos; se

genera la posibilidad de cumplir con la obligación de metros cuadrados destinados a Vivienda de Interés Social y Prioritario al interior de proyectos con otros usos. La metodología del cálculo de equivalencia y la forma del cumplimiento será producto de la reglamentación específica, dado que el valor de la vivienda varía según el gobierno nacional, lo que lo hace susceptible al cambio.

Adicionalmente, para fomentar el desarrollo de Vivienda de Interés Social y Prioritario, en las zonas con alta concentración de empleo se incentivará el traslado de la obligación a dichas zonas. La metodología del cálculo de equivalencia y la forma del cumplimiento será producto de la reglamentación específica.

La norma Nacional establece opciones de la forma del cumplimiento de la obligación, el limitar la obligación a la entrega de suelo útil no garantiza su construcción de las viviendas; por tanto, se cuenta con suelo que, no sólo no se desarrolla, sino que además su potencial constructivo se utilice para otras áreas. Adicionalmente, en Bogotá la Vivienda de Interés Prioritario formal, se ha venido consolidando en edificaciones de máximo 6 pisos, debido a las limitaciones constructivas en tema de ascensores, sin aprovechar el potencial de suelo para construir en altura. Adicionalmente, debe tenerse en cuenta que, cuando la obligación se limita a suelo útil con una destinación única de bajo aprovechamiento, la incidencia del costo del suelo es enorme. Las situaciones anteriores generan que el producto inmobiliario tenga que absorber el alto costo del suelo, yendo en detrimento de la calidad del producto, forzando además a que deban plantearse separados de los demás productos inmobiliarios. Inclusive, en la gran mayoría de los casos se opta por cumplir la obligación mediante el traslado a áreas periféricas de la ciudad, que cuentan con menor cobertura de servicios, situación que aumenta la segregación espacial, localizando a las personas más vulnerables, lejos de los centros de trabajo y servicios.

Dado que se busca que los productos VIS y VIP, se puedan mezclar con otros productos inmobiliarios, facilitando su viabilidad económica y se reduzca la segregación de estos; se genera la posibilidad de cumplir con la obligación de metros cuadrados destinados a Vivienda de Interés Social y Prioritario al interior de proyectos con otros usos. La metodología del cálculo de equivalencia y la forma del cumplimiento será producto de la reglamentación específica, dado que el valor de la vivienda varía según el gobierno nacional, lo que lo hace susceptible al cambio.

Adicionalmente, para fomentar el desarrollo de Vivienda de Interés Social y Prioritaria, en las zonas con alta concentración de empleo se incentiva el traslado de la obligación a dichas zonas. La metodología del cálculo de equivalencia y la forma del cumplimiento será producto de la reglamentación específica.

5.2.5.3.6. Incentivos para la construcción en sitio de la VIS y la VIP

Los incentivos del nivel Distrital que se generen deberán enfocarse a la Vivienda de Interés Social y Prioritario que prioricen las familias con subsidio de vivienda. Como incentivos iniciales, se determinó que los proyectos que cumplan con la obligación conjunta de VIS y VIP en sitio tendrán el Índice de Construcción mínimo requerido exento de cargas generales y, además, no contabiliza para la edificabilidad máxima permitida en el área. Así mismo, el IC obligatorio de la VIP no debe cumplir con la obligación de espacio público por Índice de Construcción. Adicionalmente, la reglamentación específica establecerá los incentivos para la ejecución de la VIS y la VIP, bajo el marco anteriormente expuesto.

De manera excepcional podrán generarse incentivos para VIS y VIP en el marco de los Planes de Desarrollo y/o reglamentación respecto a la obligación VIS y VIP, siempre y

cuando cumplan con lo anteriormente expuesto. En el decreto reglamentario se podrán definir condiciones adicionales para la obtención de los incentivos Distritales.

5.2.5.3.7. Priorización de la Vivienda de Interés Prioritario para familias con subsidio

Finalmente, pese a que la obligación de destinar suelo para la construcción de Vivienda de Interés Social y Prioritaria tiene una misión social, su generación y comercialización, al estar abierta al mercado, no es necesariamente adquirida por la población vulnerable que realmente la requiere.

La Vivienda de Interés Prioritaria generada a partir de la obligación deberá destinarse a familias con subsidio de vivienda como primera opción; garantizando que ésta se distribuya a las personas que lo requieren. La Secretaría Distrital de Hábitat elaborará la metodología, procedimiento y reglamentación necesaria para que se cumpla con dicho objetivo, mediante la expedición de una reglamentación específica.

5.2.5.3.8. Medidas para promover la sostenibilidad y permanencia de familias vulnerables a quienes se les otorgó viviendas VIP producto de obligaciones urbanísticas

Debido a que se pueden generar viviendas VIP en áreas cuyos valores de suelo y estratos no corresponden de manera generalizada a tal fin, se deben buscar los mecanismos, que permitan la permanencia de las familias vulnerables en esos entornos. Por esto el Plan de Ordenamiento Territorial establece que se genere un programa para la sostenibilidad y permanencia de familias vulnerables a quienes se les otorgó vivienda VIP producto de obligaciones urbanísticas. La especificidad de estas medidas será determinada en la reglamentación específica al respecto.

5.2.6. Participación en plusvalías

El presente Plan de Ordenamiento propone capturar el mayor valor del suelo a través del sistema de reparto de cargas y beneficios, por esta razón se espera que el volumen de recaudo del instrumento de participación en plusvalía se reduzca. No obstante, se espera recaudar para aquellos casos en que se determine la vigencia de las liquidaciones realizadas a través del instrumento de participación en plusvalía.

La decisión de capturar el mayor valor del suelo a través de obligaciones urbanísticas se da buscando una mayor eficiencia en el recaudo. La participación en plusvalía recaudó alrededor de 250 mil millones de pesos entre 2004 y 2020. La dinámica de recaudo de este instrumento depende de los momentos de exigibilidad definidos en el artículo 83 de la ley 388¹², estos momentos definen la eficiencia del recaudo del instrumento. En comparación, el decreto 562 de 2014 (*“Por el cual se reglamentan las condiciones urbanísticas para el tratamiento de renovación urbana, se incorporan áreas a dicho tratamiento, se adoptan las fichas normativas de los sectores con este tratamiento y se dictan otras disposiciones”*) que determinó la liquidación de la compensación de obligaciones urbanísticas recaudó en 2015 alrededor de 343 mil millones de pesos. Éste es un buen ejemplo de que se pueden definir

¹² a. Solicitud de licencia de urbanización o construcción, aplicable para el cobro de la participación en la plusvalía generada por cualquiera de los hechos generadores de que trata el artículo 74 de esta Ley.

b. Cambio efectivo de uso del inmueble, aplicable para el cobro de la participación en la plusvalía generada por la modificación del régimen o zonificación del suelo.

c. Actos que impliquen transferencia del dominio sobre el inmueble, aplicable al cobro de la participación en la plusvalía de que tratan los numerales 1 y 3 del referido artículo 74.

otros instrumentos de financiación que permitirían recaudar recursos para financiar proyectos de una manera más efectiva y eficiente.

En este sentido, teniendo en cuenta la norma establecida en cuanto al cumplimiento de obligaciones urbanísticas de la sección anterior y lo establecido en el parágrafo 2 del artículo 16 del Decreto Distrital 803 de 2018, no se determina la existencia de hechos generadores de la participación en plusvalía por mayor edificabilidad para los predios bajo tratamiento de consolidación o renovación urbana no sujetos a plan parcial. En efecto, la comparación normativa entre el Decreto 190 de 2004 y sus decretos reglamentarios y la normativa del presente proyecto de acuerdo deja ver que la edificabilidad asignada a los predios bajo tratamiento de consolidación y renovación en el decreto citado es superior a la edificabilidad base del proyecto de acuerdo (IC Base = 1.3).

De igual manera, para los predios bajo tratamiento de desarrollo, la normativa propuesta en el presente proyecto de acuerdo plantea un mayor aporte de cargas urbanísticas en contraprestación a la edificabilidad asignada frente a los requerimientos establecidos en los decretos 436 de 2006 y 327 de 2004, por lo cual tampoco se presenta la existencia de hechos generadores de participación en plusvalía por mayor edificabilidad.

En materia de usos, es importante mencionar que al establecer una edificabilidad básica inferior a los índices normativos actuales, esto permite capturar además del plusvalor generado por la edificabilidad, aquel asociado a los nuevos usos que se puedan generar, lo cual se nota cuando se hace la comparación entre la participación de las cargas urbanísticas como porcentaje de las ventas, y el porcentaje que representa la participación en plusvalía cuando se presentan los dos hechos generadores, uso y edificabilidad, en los proyectos.

Complementariamente, al analizar la naturaleza de los usos permitidos en las diferentes áreas de actividad, y realizar la comparación respectiva frente a los usos permitidos bajo el Decreto Distrital 190 de 2004, se encuentra que en las áreas clasificadas bajo de proximidad, los usos permitidos se encuentran asociados al uso residencial, sirven de soporte para esta actividad, la cual determina los valores del suelo al mantenerse como uso principal, y determinante de la intensidad de los demás usos, por lo cual no se presenta hechos generadores de participación en plusvalía.

Para los predios clasificados con área de actividad de grandes servicios metropolitanos, se mantiene la vocación económica del predio, ahora sujeto a cargas urbanísticas, y las posibilidades de incorporar el uso residencial solo es viable a partir de la compra de derechos de edificabilidad, que es el instrumento de captura de valor establecido.

En todo caso como se muestra en este ejemplo donde se realizaron sobre el mismo predio ejercicios de cabida arquitectónica y de factibilidad financiera, se puede observar que la captura del mayor valor suelo vía cambios en los usos se puede realizar a través del instrumento de cargas urbanística.

	Ejercicio 1	Ejercicio 2
Área del predio:	16.105 m ²	16.164 m ²
Área Construida (Ic):	136.016 m ²	125.705 m ²
Ind. Construcción	Ic= 8,45	Ic= 7,78
Residencial	Av: 94.944 m ²	Av: 62.400 m ²
Comercio	Av: 4.269 m ²	Av: 4.269 m ²
Oficina	Av: 4.925 m ²	Av: 30.785 m ²

Comercio %	4,1%	4,4%
Oficina %	4,7%	31,6%
Comercio+Oficina	Av: 9.194 m ²	Av: 35.054 m ²
TOTAL	Av: 104.138 m²	Av: 97.454 m²
Proporción No residencial	9,7%	56,2%
Ventas (aprovechamiento)	\$ 945.452.800	\$ 872.370.200
Cargas	\$ 68.523.477	\$ 59.733.945
Cargas %	7,2%	6,8%
Residual	\$ 89.417.558	\$ 90.373.606
Precio m ² Residencial	\$ 9.000	\$ 9.000
Precio m ² Comercio	\$ 11.500	\$ 11.500
Precio m ² Oficina	\$ 9.000	\$ 9.000

Fuente: SDP, 2021.

Es importante aclarar que se implementará lo estipulado en el Acuerdo 818 de 2021 en el marco definido en dicho acuerdo, que hace referencia a la participación en plusvalía por obra pública.

5.3. Proyección transferencia de derechos de construcción y desarrollo

Como se mencionó anteriormente, es un mecanismo de distribución equitativa de cargas y beneficios que consiste en asignar a los terrenos sometidos a restricciones de construcción o de uso, en razón de su inclusión en el tratamiento de conservación o del establecimiento de usos de conservación ambiental, histórica o arquitectónica o destinados a cumplir finalidades de uso público, índices de construcción transferibles que podrán ser vendidos a los propietarios de terrenos localizados en suelo urbano o de expansión que estén interesados en acceder a las edificabilidades adicionales a las básicas establecidas en la zona donde se encuentren localizados. Se estima una transacción por valor de 0,4 a 0,6 billones de pesos en el periodo 2022-2035.

Figura 16 Proyección de recaudo para el POT. Periodo 2022-2035 - Billones de pesos

Zonas Generadoras (ZG)			VALOR m2 TRANSACCIÓN_ZG			IC_Adicional ZG	RESULTADO TDCD_ZG	
Valor m2 actual	Área de Terreno Total	Costo Total	Lim Inferior	Lim Superior	Promedio		Área Total Construida Transferida	Recaudo esperado
\$ 15.000	4.000.000	\$ 60.000 Millones COP	\$ 17.000	\$ 57.000	\$ 36.000	0,03	120.000 AC	\$ 4.320 Millones COP
			\$ 23.000	\$ 76.000	\$ 48.000	0,04	160.000 AC	\$ 7.680 Millones COP
			\$ 29.000	\$ 95.000	\$ 60.000	0,05	200.000 AC	\$ 12.000 Millones COP
			\$ 46.000	\$ 153.000	\$ 96.000	0,08	320.000 AC	\$ 30.720 Millones COP
			\$ 64.000	\$ 210.000	\$ 131.000	0,11	440.000 AC	\$ 57.640 Millones COP
			\$ 69.000	\$ 230.000	\$ 144.000	0,12	480.000 AC	\$ 69.120 Millones COP

**Se analizaron 15.092 Lotes en Tratamiento de Consolidación General con Área de Actividad "Grandes Servicios Metropolitanos"*

Fuente: SDP, 2021.

La incorporación de un índice básico en las zonas receptoras en este Plan o en los instrumentos que lo desarrollen, será la condición que permitirá generar una demanda por los certificados de construcción transferibles y se basará en criterios de distribución equitativa de cargas y beneficios.

La transferencia de certificados de derechos de construcción tendrá dos objetivos:

- Operar como un mecanismo alternativo para la adquisición de terrenos localizados en la estructura ecológica principal en suelo rural, priorizados para ser destinados al uso público, al tiempo que se incentivan procesos de restauración.
- Servir como mecanismo para reconocer compensaciones por el tratamiento de conservación arquitectónica o histórica a inmuebles localizados en suelo urbano, siempre y cuando estén acompañados de actividades de restauración y conservación de las edificaciones.

La adquisición de certificados de derechos de construcción para el objetivo 1 será una de las alternativas para el cumplimiento de las obligaciones urbanísticas de espacio público, en la forma como se indica en las disposiciones de este Plan relacionadas con los tratamientos urbanísticos.

Además de la compra y venta de los certificados de derechos de construcción transferibles entre particulares, la administración distrital podrá utilizar una parte de ellos para venderlos en subastas a través de un encargo fiduciario o algún mecanismo similar para asegurar que se mantenga una oferta suficiente de derechos de construcción o para apoyar la gestión del suelo por parte de los propietarios de la estructura ecológica distrital.

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.

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:

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

VC = Valor del Certificado de Derecho de Construcción

Ica = índice de Construcción Adicional

Vf = Valor de referencia

K = Factor para cada Ica

Para los demás instrumentos de financiación del desarrollo territorial: derecho real de superficie, transferencias de derechos de construcción y desarrollo, pagares y bonos de reforma urbana y carga por cerramiento con muro existente o futuro no se realizó proyección de recaudo para el periodo 2022-2035.