



Plan de Ordenamiento Territorial
El renacer de Bogotá 2022-2035

DOCUMENTO TÉCNICO DE SOPORTE

Libro 4

Instrumentos de planeación, gestión y
financiación

Julio 2021



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.



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
2.4	Implementación de las Actuaciones Estratégicas	11
2.4.1.1	Instrumento de las Actuaciones Estratégicas	11
2.4.1.2	Atributos y articulación con otros instrumentos	12
2.4.1.3	Modelo de financiamiento	13
2.4.1.4	Estructura de Gobernanza.....	13
2.4.1.5	Procedimiento de adopción y puesta en marcha	16
2.4.1.6	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
3.2.4	Definición del Reparto Equitativo de Cargas y Beneficios	25
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.....	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	27
3.3.4	Definición del Reparto Equitativo de Cargas y Beneficios	28
3.3.5	Recomendaciones para la operatividad del instrumento (entidades responsables)	28
3.4	Plan Especial de Mitigación de Impactos Urbanísticos (PEMIU)	29
3.4.1	Procedimiento para el Plan Especial de Mitigación de Impactos Urbanísticos (PEMIU).....	29
4	Instrumentos de financiación y de gestión de suelo.....	31
4.1	Reajuste de terrenos, Integración inmobiliaria y cooperación entre partícipes.....	33
4.2	Unidades de actuación urbanística y unidades de gestión	34
4.3	Obligaciones urbanísticas	36
4.4	Edificabilidades básicas y adicionales condicionadas al cumplimiento de obligaciones urbanísticas o a la adquisición de certificados de derechos de construcción	37

4.5	Transferencia de certificados de derechos de construcción y desarrollo	37
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	38
4.7	Expropiación precedida de las etapas de enajenación voluntaria o negociación directa	38
4.8	Condiciones para la concurrencia de terceros en los procesos de adquisición de inmuebles por enajenación voluntaria y expropiación.	40
4.9	Anuncio de proyectos u obras	41
4.10	Banco de tierra o inmobiliarios	42
4.11	Derecho de Preferencia.....	43
4.12	Declaratoria de desarrollo, construcción y uso prioritarios, sujeta a venta forzosa en pública subasta.....	44
4.13	Acuerdos para la conservación (AC)	46
4.14	Contribución de valorización.....	46
4.15	Participación en plusvalía.....	46
4.16	Aprovechamiento económico en espacio público	48
4.17	Explotación económica de la infraestructura pública	49
4.18	Pagarés y bonos de reforma urbana	50
4.19	Titularización de ingresos tributarios futuros - TIRF.....	50
4.20	Derecho real de superficie.....	51
5	Financiamiento del Plan de Ordenamiento Territorial	52
5.1	Proyección costo del POT para el periodo 2022-2035.....	52
5.2	Fuentes de financiación y su distribución	53
5.2.1	Contribución por valorización	54
5.2.2	Retribución por aprovechamiento económico del espacio público	55
5.2.3	Pago por explotación económica de la infraestructura pública	56
5.2.4	Obligaciones urbanísticas.....	56
5.2.5	Participación en Plusvalías.....	56
5.3	Mecanismos para priorizar, destinar y administrar los recursos de financiación del POT	58

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 ESEC	5
Figura 3 Identificación de Actuaciones Estratégicas	7
Figura 4 Procesos y responsabilidades para las AE	15
Figura 5 Costeo del POT, período 2022-2035 Billones de pesos.....	53
Figura 6 Proyección de recaudo de los Instrumentos de financiación para el desarrollo territorial para el POT. Periodo 2022-2035 - Billones de pesos.....	54
Figura 7 Proyección de recaudo contribución por valorización para el POT.....	55
Figura 8 Proyección de recaudo de la retribución por aprovechamiento económico del espacio público para el POT. Periodo 2022-2035 - Millones de pesos.....	55
Figura 9 Proyección de recaudo de la participación en plusvalías para el POT. Periodo 2022-2035 - Billones de pesos.....	57
Figura 10 Proyección anualizada del recaudo esperado instrumentos de financiación del desarrollo territorial. Periodo 2022-2035 - Billones de pesos	57
Figura 11 Componentes de la fuente de financiamiento Ingresos Distritales	58

ÍNDICE DE TABLAS

Tabla 1 Listado de Actuaciones Estratégicas.....	7
Tabla 2 Criterios de Priorización de Actuaciones Estratégicas.....	10
Tabla 3 Costo Total del Plan de Ordenamiento Territorial 2022-2035 por programa y plazo, en Billones de pesos.....	52

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 Actuaciones Estratégicas, 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.

En este sentido, las Actuaciones Estratégicas 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 estratégicas introducidas en el ordenamiento distrital desde el año 2000, con impacto urbano y regional que incluía instrumentos urbanísticos e intervenciones socioeconómicas para aprovechar potencialidades orientando recursos públicos e incentivando la inversión privada. En el decreto 190 de 2004 se priorizaron 10 Operaciones Estratégicas (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, sin embargo, 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 Ordenamiento Territorial.
- 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 aquellas intervenciones que tengan mayor impacto social o detonen 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 sobre 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 (AE), cuyo concepto parte de lo definido en la Ley 388 de 1997 en su artículo 13, y su objetivo general es generar las 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:

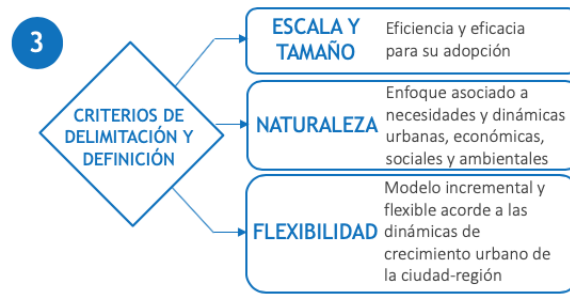
- Articulan los propósitos de las estructuras territoriales: Estructura Ecológica Principal, Estructura Integradora de Patrimonios, Estructura Funcional y de Cuidado, y Estructura Socioeconómica y Cultural.
- Se enfoca en el diseño, implementación y seguimiento de intervenciones urbanísticas y/o socioeconómicas que desencadenan el cambio requerido para desempeñar la función contemplada en el MOT, o potencian el dinamismo según la vocación de cada sector.
- Determina y articula los diferentes instrumentos necesarios para garantizar el desarrollo territorial, el cumplimiento de los objetivos del ordenamiento, la vocación del suelo y la apuesta estratégica.
- 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 Actuaciones Estratégicas consiste en identificar los sectores de la ciudad estratégicos 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

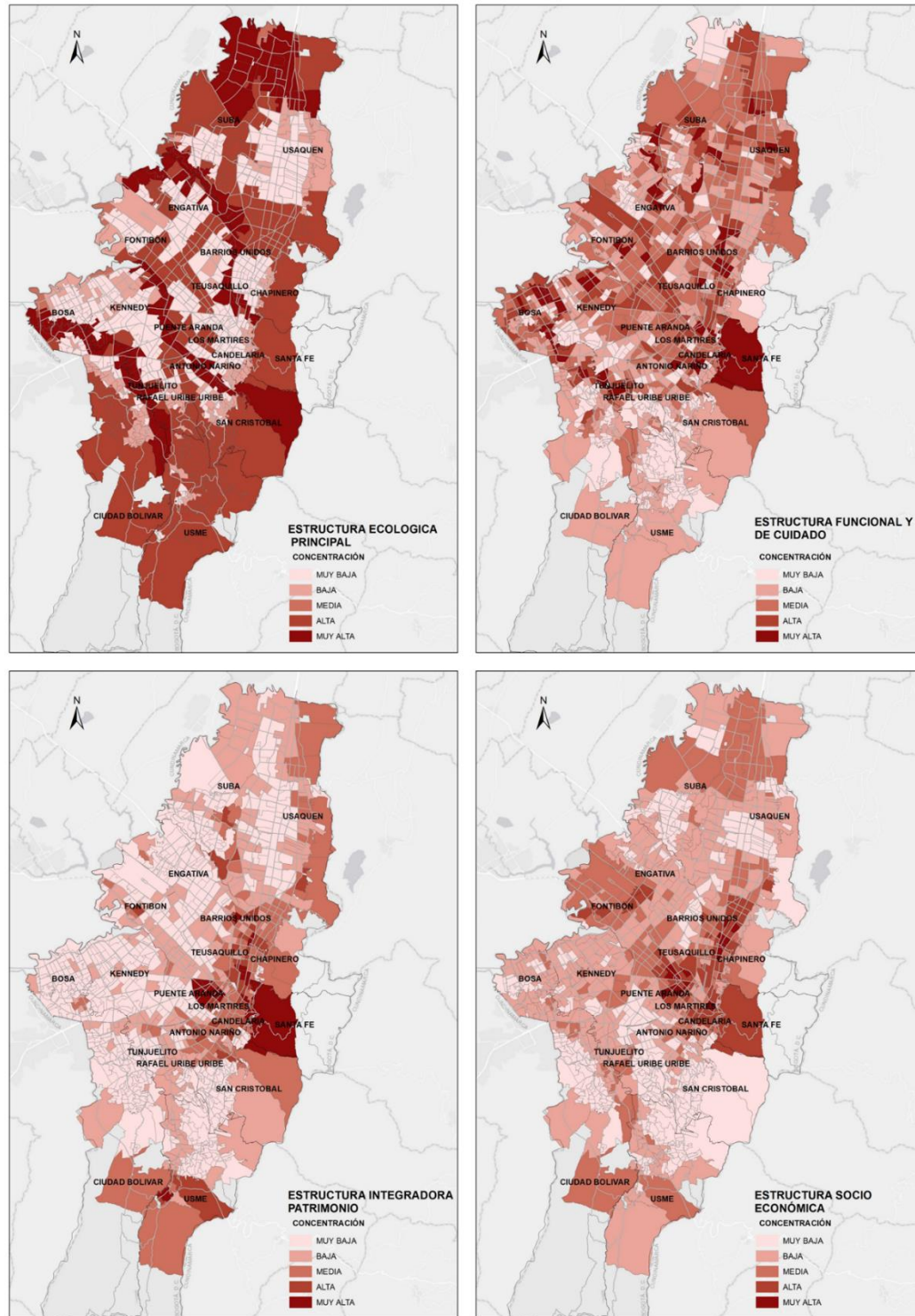


Fuente: SDP – DOE, 2021.

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

- Durante el 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 lograr la identificación de 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.
- Durante el 2021, y con la actualización en la revisión general del POT, se realizó una superposición de las estructuras territoriales establecidas en el MOT y sus proyectos estructurantes y 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 ESEC

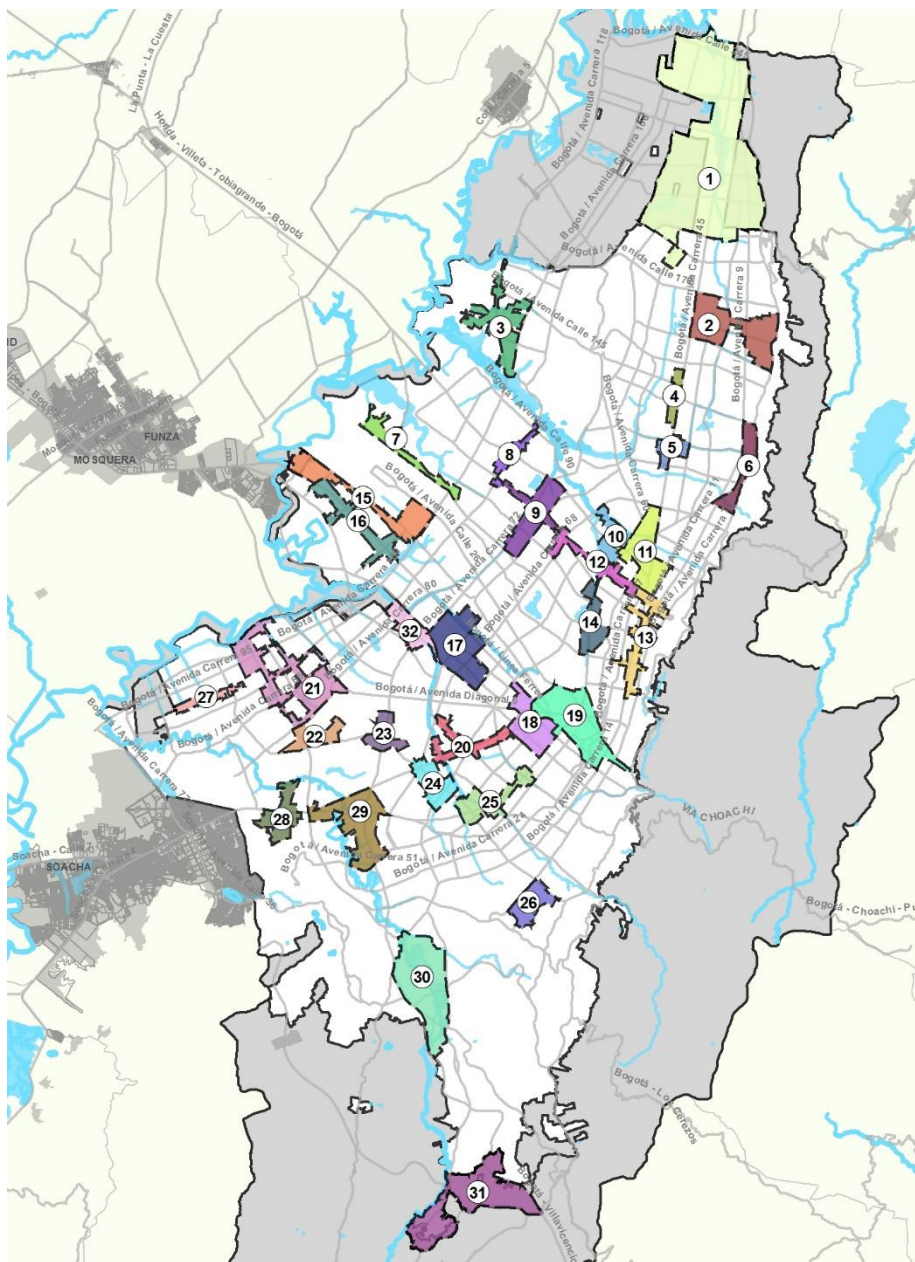


Fuente: SDP – DOE, 2021.

A partir de la identificación de estos sectores, se realizó una validación para identificar aquellos donde se superponen en su mayoría 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). El encuentro con estas condiciones constituye una oportunidad para garantizar que las normas estructurales facilitarán la provisión de soportes urbanos y garantizarán 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 delimitación que trascendió a la identificación de 32 polígonos 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 mediante Actuaciones Estratégicas, programas y proyectos. El siguiente mapa presenta la propuesta de delimitación de las Actuaciones Estratégicas.

Figura 3 Identificación de Actuaciones Estratégicas



Fuente: SDP – DOE, 2021.

Tabla 1 Listado de Actuaciones Estratégicas

ID	AE	Tipología	Aporte al MOT	Grupo de priorización
1	Lagos de Torca	Integración Regional	Nodo de soportes urbanos y de integración de la región norte.	1
7	Aeropuerto Norte	Integración Regional	Distrito Aeroportuario hacia la competitividad Distrital, nacional e internacional.	1
11	Polo	Piezas urbanas	Pieza de identidad patrimonial y cultural.	1

13	Chapinero	Servicios y soportes urbanos	Centralidad verde e Inteligente.	1
15	Aeropuerto Sur	Integración Regional	Distrito Aeroportuario hacia la competitividad Distrital, nacional e internacional.	1
16	Fontibón Centro	Corredor de movilidad	Nodo de soportes urbanos y de integración de la región occidente.	1
17	Montevideo	Actividades especializadas	Centro de actividades industriales y transporte logístico terrestre.	1
18	Zona Industrial	Actividades especializadas	Clúster de industrias y tecnologías limpias.	1
19	Reencuentro	Servicios y soportes urbanos	Pieza de integración urbana y congregación de actividades culturales y CT&I.	1
21	Corabastos	Servicios y soportes urbanos	Centralidad para la seguridad alimentaria, la integración social y la protección ambiental.	1
30	Reverdecer Sur	Piezas urbanas	Centralidad Ecológica y Cultural del Sur.	1
31	Usme	Integración Regional	Nodo de soportes urbanos y de integración de la región sur.	1
3	Ciudadela Educativa y del Cuidado	Piezas urbanas	Corredor de servicios y soportes urbanos del cuidado.	1
2	Toberín	Actividades Especializadas	Clúster de servicios de salud y actividades especializadas de bajo impacto	2
4	Prado	Actividades Especializadas	Centro de actividades económicas diversificadas con aglomeraciones de servicios automotrices.	2
6	Bella Suiza	Servicios y soportes urbanos	Centralidad empresarial, para la salud y el conocimiento.	2
25	Fucha	Intercambio modal	Nodo de corredores de movilidad para el Cuidado.	2
26	20 de julio	Servicios y soportes urbanos	Nodo de servicios y articulación intermodal con Cable aéreo San Cristóbal.	2
32	Eje Tintal	Piezas urbanas	Eje ambiental y de mejoramiento de hábitat	2
5	Niza	Piezas urbanas	Clúster de salud y zona de articulación de movilidad.	3
8	Quirigua	Corredor de movilidad	Eje verde integral de Hábitat.	3
9	Ferías	Intercambio modal	Centralidad comercial e integración modal.	3
10	Entre Ríos	Actividades especializadas	Centro local de fabricación de muebles y actividades comerciales e industriales.	3
12	Calle 72	Corredor de movilidad	Eje comercial asociado al transporte limpio.	3

14	Campin	Servicios y soportes urbanos	Eje de oferta de vivienda y servicios para la centralidad Simón Bolívar.	3
20	Eje Puente Aranda	Piezas urbanas	Eje verde para el encuentro y la movilidad activa.	3
22	Timiza	Servicios y soportes urbanos	Nodo para el hábitat digno y el cuidado.	3
23	Metro Kennedy	Intercambio modal	Zona de Integración modal y el empleo.	3
24	Alquería	Actividades especializadas	Clúster de actividades económicas textiles y provisión de servicios.	3
28	Apogeo	Integración Regional	Zona de provisión de servicios metropolitanos.	3
29	Sevillana	Actividades especializadas	Cluster de actividades industriales del sur.	3
27	Guayacanes	Servicios y soportes urbanos	Corredor para la provisión de servicios zonales y del cuidado	3

Fuente: SDP – DOE, 2021.

Si bien la delimitación de las AE responde a una confluencia de apuestas desde las diferentes estructuras territoriales, cada una cumple un rol asociado a los objetivos, propósitos y elementos definidos en el MOT. Por lo tanto, se han establecido seis (6) tipologías que permitan realizar una diferenciación acorde, no solo a lo territorial sino al modelo de ciudad. Esta clasificación tiene la función de guiar los lineamientos generales aplicables a cada tipología, que se deben garantizar en el momento de su formulación y ejecución. Las tipologías con su descripción y lineamientos generales se desarrollan a continuación:

1. **Actividades especializadas:** Esta tipología recoge aquellos sectores con actividades especializadas consolidadas o en proceso de consolidación como clusters económicos, industriales, culturales o similares, y que le significan una ventaja comparativa para generar condiciones favorables para que promuevan la reactivación económica.
2. **Piezas urbanas:** Esta tipología involucra aquellos sectores inmersos y/o rodeado por áreas y dinámicas consolidadas, y cuyo propósito es el de articular y homogeneizar el territorio urbano, mediante grandes piezas urbanas.
3. **Corredor de movilidad:** Esta tipología recoge los sectores asociados a los corredores de transporte de alta y media capacidad y su área de influencia, que cuentan con oportunidad de transformación a partir de desarrollos orientados al transporte.
4. **Integración regional:** Esta tipología recoge los sectores que aportan a la consolidación de la región metropolitana por su interacción con los municipios vecinos en términos de empleo, prestación de servicios, estructura ecológica, entre otros. Son principalmente sectores de borde.
5. **Intercambio modal:** Esta tipología se refiere a los sectores que presentan intersección de infraestructuras viales y de transporte, y por consiguiente, intercambio modal, por lo que se les presenta la oportunidad de revitalización urbana y económica en el entorno.
6. **Servicios y soportes urbanos:** Esta tipología se refiere a los sectores que cuentan con soportes urbanos consolidados por lo que presentan condiciones favorables para la generación de vivienda y/o el desarrollo de nuevas actividades económicas.

Priorización: Las 31 AE son susceptibles de implementación durante la vigencia del presente POT. No todas las actuaciones serán ejecutadas de forma simultánea 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 ejercicio de priorización para programar provisionalmente el desarrollo de las AE en la ciudad con el fin de que contribuyan a lograr los objetivos del POT.

De acuerdo con los análisis realizados por la administración distrital y la programación de los grandes proyectos de transporte y de otras oportunidades urbanas se ha establecido una programación indicativa inicial de las intervenciones en las Actuaciones Estratégicas. 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 ya hay compromiso de comunidades, inversionistas o entidades públicas nacionales, regionales o distritales es fundamental. Esto reconoce avances relacionados con Operaciones Estratégicas del Decreto 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.
2. **Mejoras de accesibilidad o capacidad generadas por nuevos proyectos de transporte masivo considerados dentro del POT:** Cambios en la conectividad y accesibilidad de diferentes piezas urbanas puede generar dinámicas de transformación que es importante gestionar, bien sea para aprovechar oportunidades o para mitigar problemas que puedan surgir de ellas.
3. **Importancia actual o estratégica de ciertas zonas de la ciudad:** La vitalidad de toda la ciudad requiere de una adecuada 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.

Posteriormente, se calculó un puntaje total para cada AE a partir de la suma de los resultados en cada variable. Este puntaje sirvió para generar una priorización en tres grupos. Cada grupo se relaciona con uno de los plazos de ejecución del POT para la adopción del instrumento de AE. Las del grupo 1 serán adoptadas en el corto plazo, equivalente a un periodo de gobierno. Sucesivamente, las del grupo 2 serán intervenidas en el mediano plazo, equivalente a dos periodos de gobierno, y las del grupo 3 en el largo plazo (3 periodos de gobierno, equivalentes a 12 años actualmente).

Esta priorización pretende ser una guía para los esfuerzos públicos sin que sea una limitante para incitativas tempranas. En todo caso, la SDP deberá estar monitoreando las dinámicas territoriales con el fin de emitir acciones correctivas de ser necesario. La Listado de Actuaciones Estratégicas” se identifica el grupo de priorización por cada AE.

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.

2.4.1.1 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 las decisiones de ordenamiento en el ámbito de aplicación, estableciendo las condiciones de reparto de cargas y beneficios, la priorización de los programas y proyectos, 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.

Este podrá ser de iniciativa pública por parte de las entidades distritales competentes, o de iniciativa privada con acompañamiento del Distrito, y será presentado ante la SDP para su aprobación y adopción. El contenido mínimo de este instrumento será el establecido en el Artículo “Contenido mínimo de las Actuaciones Estratégicas” del Acuerdo de adopción del presente Plan.

2.4.1.2 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 distritales, o de iniciativa privada 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 los índices adicionales de edificabilidad permitidos en el POT, o la incorporación otros usos y mayor intensidad de usos, sin que derive en otro instrumento de planeación y gestión.
3. Podrá condicionar la aplicación de los Índices de edificabilidad a su adopción. Los predios que hacen parte de las AE definidas en el grupo 1 podrán desarrollar el Índice Base de edificabilidad asignado en el presente Plan según su tratamiento, hasta que se adopte el instrumento de AE. Los predios que hacen parte de las AE del grupo 2 y 3 podrán desarrollar el índice máximo de 3 y el pago de sus obligaciones urbanísticas debe destinarse dentro del ámbito cerrado de la AE.
4. Podrá aplicar los instrumentos de gestión y financiación del POT en su ámbito.
5. 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.
6. 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.
7. Podrá crearse un fondo 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.

2.4.1.3 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 cerrados 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 AE.

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.

2.4.1.4 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 y dar Visto Bueno a la adopción de las AE. 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 operadores, establecer lineamientos 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 de la AE y la revisión estratégica de la 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. 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 donde 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

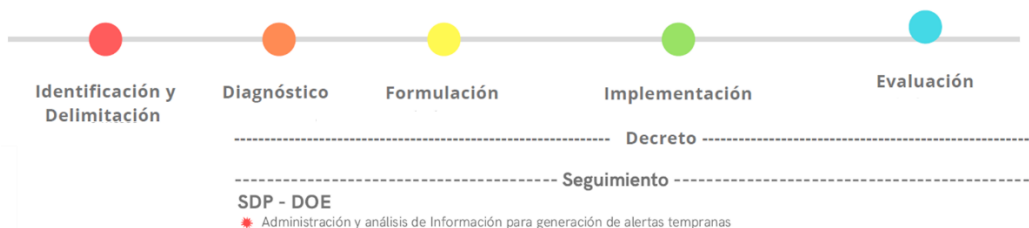
de las gerencias, o sencillamente actores activos en los procesos de diagnóstico y formulación de las AE con el fin de garantizar la salvaguarda de sus derechos e intereses. Algunas categorías generales para clasificar a los actores del sector privado son las siguientes, como indicación general y no 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. El operador 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. 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.

Figura 4 Procesos y responsabilidades para las AE





Fuente: SDP – DOE, 2021.

2.4.1.5 Procedimiento de adopción y puesta en marcha

Las AE serán adoptadas mediante Decreto Distrital que contendrá cómo mínimo lo establecido previamente. A continuación, se describe el procedimiento por etapas detallando los encargados y los pasos a seguir:

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 un Operador Urbano Distrital. En caso de que la iniciativa sea presentada por un actor privado, deberá estar acompañado por un Operador Urbano Distrital.

Formulación: Será adelantada por operadores urbanos distritales 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.

Aprobación: Se deberá presentar la formulación ante la SDP para revisión y aprobación. La SDP revisará los contenidos mínimos y el cumplimiento de las condiciones exigidas en el presente Plan para su priorización, así como lo establecido en el concepto favorable dado previo al proceso de formulación.

Visto bueno por CIOEM: Cumplidos los requisitos exigidos por el presente Plan, las normas que lo modifiquen o lo reglamenten, la formulación deberá ser presentada para aprobación de la Comisión Intersectorial de Operaciones Estratégicas y Macroproyectos Urbanos o la entidad que la modifique o sustituya.

Adopción: La Secretaría Distrital de Planeación preparará el Decreto de adopción tras contar con el visto bueno por parte de la Comisión. Este será enviado a la Alcaldía Mayor de Bogotá para su revisión y firma.

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.

2.4.1.6 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:

- I. informes de gestión para las AE en etapas de diagnóstico, formulación e implementación
- II. 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 Salva Guarda 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:

- Plan 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 5. Para estos casos el área mínima del plan parcial debe ser de 1,5 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 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 la formulación y adopción de planes parciales es el definido el decreto 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 5 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 a las propias dinámicas de crecimiento urbano demanda el poder incidir en la reglamentación efectiva del uso del suelo y el mejoramiento integral de áreas precarias e informales de la ciudad.

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

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

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

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

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 a las condiciones que establezca cada entidad territorial.

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

- **De prevención y control**, promover la articulación de todas aquellas acciones técnicas y legales relacionadas con la prevención, inspección, vigilancia y control

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, integrarlos urbanísticamente a la ciudad formal y consolidar un sistema de cuidado barrial en un primer ámbito de actuación.
- **De reglamentación urbanística**, definir una norma urbanística acorde a las condiciones propias de los asentamientos a reglamentar, flexible en cuanto a las normas urbanísticas y al uso del suelo para facilitar el desarrollo de proyectos públicos y consolidar un sistema de cuidado. También, ajuste normativo en urbanizaciones que contaron oportunamente con Licencia urbanística y no la ejecutaron.
- **De planeación del mejoramiento integral**, definir las acciones públicas y privadas requeridas para mejorar integralmente el asentamiento (vivienda y entorno) y adoptarlas en el acto administrativo respectivo.
- **De saneamiento de los bienes de uso público**, observando lo dispuesto en la Ley 2044 de 2020 y demás normas afines se adelantarán las acciones pertinentes para la entrega y titulación del espacio público definido en el acto de legalización.
- **De Gestión Interinstitucional**, coordinar acciones inter e intra institucionales para la obtención de insumos técnicos y jurídicos que soporten el proceso.
- **De Seguimiento y Monitoreo**, diseñar e implementar un sistema de seguimiento y monitoreo para las acciones y proyectos dispuestos en el acto de administrativo respectivo, que se articule con el Plan de Intervención para Mejoramiento Integral – PIMI.
- **De Participación y Socialización**, informar cada etapa del proceso a todos los actores interesados, para hacerlos parte integral y posibilitar la apropiación de la norma urbanística y de sus derechos y obligaciones, así como cohesión social, seguridad y apropiación del territorio.

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

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 a la situación de hecho, no obstante, cuando la vía existente no tenga la dimensión mínima exigida, se deberá garantizar la accesibilidad teniendo en cuenta la estructura urbana de soporte existente y su localización con respecto al modelo de ordenamiento.

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

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. 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

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

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

- El propietario y el urbanizador, en forma solidaria, tendrán la obligación de adelantar las acciones necesarias para la entrega efectiva del espacio público a favor del Distrito Capital.

3.2.6 Recomendaciones para la operatividad del instrumento (entidades responsables)

La Secretaría Distrital de Hábitat se encarga de la iniciativa del proceso, la conformación del expediente urbano y la solicitud de la legalización urbanística de un asentamiento humano de origen informal ante la 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 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.

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. Posteriormente, la coordinación de las acciones de mejoramiento integral a cargo de la Secretaría Distrital del Hábitat y la compensación y saneamiento del espacio público en cabeza del Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público. Para la formulación e implementación de este instrumento se incorporarán las siguientes estrategias:

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

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

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 planeación local, UPZ o barrios, articulando con el programa de mejoramiento integral de asentamientos humanos.

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

3.4 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.

3.4.1 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 Plan.

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 basadas en sistemas de reparto equitativos de cargas y beneficios

- 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
- Porcentajes de suelo o de edificabilidad destinados a la construcción de vivienda de interés social o prioritario
- 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 y explotación económica de la infraestructura pública
- 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 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 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 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:

1. Las cesiones de suelo para sistema vial de carácter local e intermedio, sea vehicular, peatonal o de bicicletas y otros modos similares y su construcción
2. Las cesiones de suelo para las redes secundarias, locales y domiciliarias de servicios públicos de acueducto y alcantarillado y su construcción.
3. Las cesiones de suelo para parques y zonas verdes y para equipamientos sociales y su adecuación en los términos de las normas nacionales y de este Plan y de las normas e instrumentos que lo desarrollen.
4. Los pagos compensatorios en dinero de las cesiones aquí mencionados.

Las obligaciones urbanísticas de carácter local están asociadas al proceso de urbanización y son objeto de reparto entre los propietarios de inmuebles de las unidades de actuación urbanística del plan parcial.

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.
- Los costos asociados a la formulación y gestión del Plan Parcial, cuando sea el caso.

Las obligaciones urbanísticas de carácter general se distribuirán entre los propietarios de toda el área beneficiaria de las mismas y deberán ser recuperados por uno o varios instrumentos que garantice el reparto equitativo de las cargas y beneficios

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 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.

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:

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.

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.

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:

1. En el mismo proyecto
2. Mediante el traslado a otra zona localizada dentro de la misma Unidad de Planeamiento zonal.
3. Mediante el traslado a zonas delimitadas como receptoras de vivienda de interés social y prioritario
4. Mediante la compra de suelo para que ingrese al Banco Inmobiliario distrital.
5. 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.

La Vivienda de Interés Social y de interés Prioritario derivada del cumplimiento de la obligación deberá destinarse preferentemente a familias con subsidio de vivienda, en al menos un 70% de las unidades de vivienda ofertada.

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 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 descuente 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:

1. Los contenidos establecidos en el artículo 2.2.5.4.3 del Decreto Nacional 1077 de 2015;
2. 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;
3. 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.
4. 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 esta puede servir como administradores de los inmuebles fiscales del municipio o distrito en caso que así se disponga, por otra parte, esta herramienta regula las alzas de los precios del suelo mediante la oferta estatal de tierras. Como entidades públicas que adquieren tierras ante su incorporación al desarrollo urbano, sus objetivos deben estar incorporados en el plan de desarrollo para, controlar el crecimiento urbano, como alternativa a los instrumentos tradicionales de zonificación, controlar los precios de la tierra y estabilizar el mercado de tierras, aumentar las tierras disponibles para sectores de bajos ingresos y además determinar los usos de la tierra con criterios distintos al del precio.

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

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 adicionadas, 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 Aprovechamiento económico en espacio público

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 debe regir por un marco regulatorio que contiene fundamentalmente los siguientes aspectos:

1. Los tipos de aprovechamiento económico.
2. La clasificación de los administradores, titulares de las autorizaciones o permisos.

3. La determinación de la ubicación y delimitación de los elementos constitutivos y complementarios del espacio público con capacidad para generar aprovechamiento económico.
4. El establecimiento de los sistemas de retribución.
5. 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 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.

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 Explotación económica de la infraestructura pública

Las entidades del Distrito Capital a cuyo cargo de infraestructuras públicas y los elementos que la componen o conforman ubicadas en las Estructuras Ecológica Principal, Funcional y del Cuidado, Socioeconómica y Cultural y la Integradora de Patrimonios., podrán explorarla económicamente.

La retribución por explotación económica de la infraestructura pública corresponde al pago en dinero 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.

El Distrito Capital expedirá el marco regulatorio específico en el cual se deberá determinar como mínimo los siguientes aspectos:

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

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

1. Los tipos de explotación económica de la infraestructura.
2. La determinación de la ubicación y delimitación de los elementos constitutivos y complementarios de la infraestructura pública con capacidad para generar retribuciones por explotación económica.
3. El establecimiento de los sistemas de retribución.
4. 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.
5. Las personas que retribuirán o pagarán cuando desarrollen actividades lícitas con motivación económica temporal sobre la infraestructura pública y los elementos que la conforman o la componen.
6. Las entidades que autorizarán la explotación económica de la infraestructura pública y los elementos que la conforman o componen.
7. El Sistema Único para el monitoreo, seguimiento y control para la explotación económica de la Infraestructura Pública y los elementos que la componen o conforman.
8. La forma de cálculo o metodología para determinar el valor de la retribución por la explotación económica de la infraestructura pública y los elementos que la componen o conforman.
9. La clasificación de los administradores, titulares de las autorizaciones o permisos.
10. Los administradores de los recursos derivados de la explotación económica de la infraestructura y los aspectos técnicos para su implementación.

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.

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 - TIRF

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.

4.20 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

5.1 Proyección costo del POT para el periodo 2022-2035

El costo del POT 2022-2035 se estima en \$131 billones de pesos casi tres veces el costo del POT anterior. Los aspectos que cobijan el mayor costo 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.

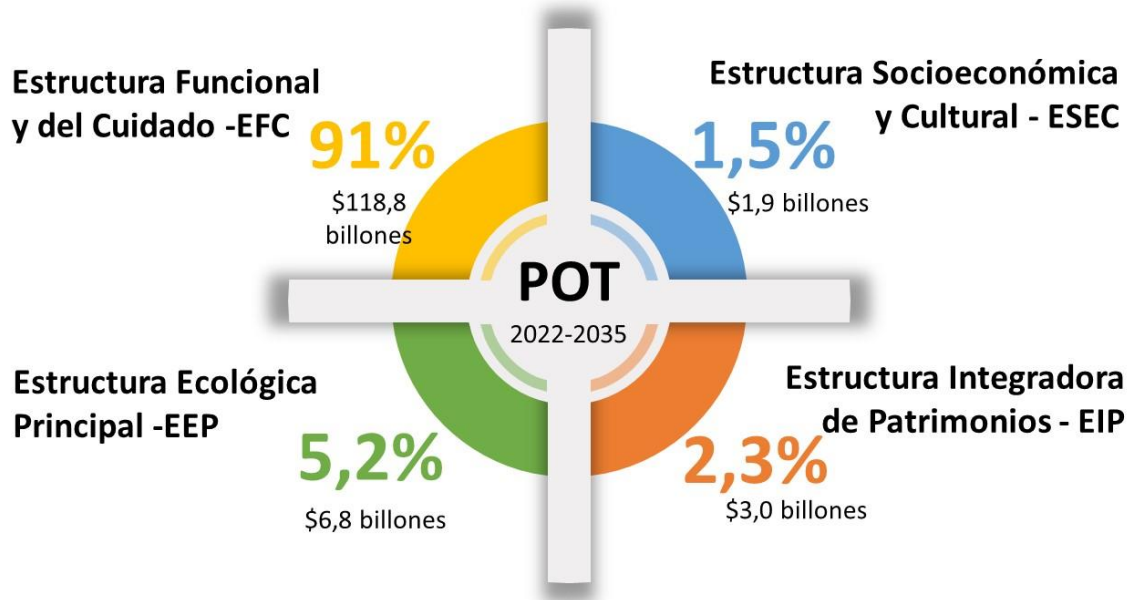
Tabla 3 Costo Total del Plan de Ordenamiento Territorial 2022-2035 por programa y plazo, en Billones de pesos

PROGRAMAS POT (2022-2035)	Estructura	Art	CP	MP	LP	TOTAL
Descarbonizar la movilidad	EFC	592	\$ 12,9	\$ 29,6	\$ 32,2	\$ 74,7
Calles completas	EFC	598	\$ 8,0	\$ 3,1	\$ 9,3	\$ 20,5
Territorios para la vitalidad y el cuidado	EFC	597	\$ 2,9	\$ 6,8	\$ 4,6	\$ 14,2
Territorios productivos y Competitivos	EFC/ESEC	595	\$ 1,2	\$ 1,5	\$ 3,1	\$ 5,8
Conectividad ecosistémica entre los elementos de la EEP	EEP/EFC	589	\$ -	\$ 0,9	\$ 3,4	\$ 4,3
Resignificación de nuestra identidad, cultura y patrimonio	EIP	593	\$ 0,3	\$ -	\$ 2,5	\$ 2,7
Restauración ecológica y renaturalización de los elementos del paisaje sabanero	EEP	588	\$ -	\$ -	\$ 2,1	\$ 2,1
Entornos habitables, seguros y resilientes	EEP/ESEC	590	\$ -	\$ 1,1	\$ 0,8	\$ 1,9
Territorio rural equitativo, productivo e incluyente	EEP/EFC/ESEC	601	\$ 0,6	\$ -	\$ 0,6	\$ 1,2
Vivienda y hábitat popular	ESEC	600	\$ 0,9	\$ -	\$ 0,2	\$ 1,1
Recualificación del paisaje urbano	EFC/EIP	594	\$ 0,1	\$ 0,6	\$ 0,2	\$ 0,9
Reverdecimiento y renaturalización del Distrito Capital	EFC	591	\$ -	\$ 0,8	\$ -	\$ 0,8
Prestación de servicios públicos organizado, eficiente e inteligente	EFC	599	\$ -	\$ -	\$ 0,3	\$ 0,3
Hábitats sostenibles y productivos	ESEC	596	\$ -	\$ -	\$ 0,0	\$ 0,0
COSTO ESTIMADO TOTAL POT (2022-2035)			\$ 27	\$ 44	\$ 59	\$ 131
			33%	38%	29%	100%

Fuentes: Entidades distritales y SDP, 2021

Al revisar el coste del POT a nivel de estructura se obtiene que el 91% está conformado por la Estructura funcional y del cuidado, el 5,2% por la estructura ecológica principal, el 2,3% por la estructura integradora de patrimonios y el 1,5% por la estructura socioeconómica y cultural.

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



Fuentes: Entidades distritales y SDP, 2021

5.2 Fuentes de financiación y su distribución

Para construir la estrategia de financiación se realizó un balance de las diversas opciones que hay disponible para financiar la provisión de las infraestructuras, los bienes públicos, los soportes territoriales, los programas, los proyectos, las actuaciones y las actividades que están contenidos en los componentes urbano y rural propuestos del POT.

En este sentido, se establece que el POT 2022-2035 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 con otras fuentes que se definan en el futuro.

Dentro de los ingresos distritales 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.

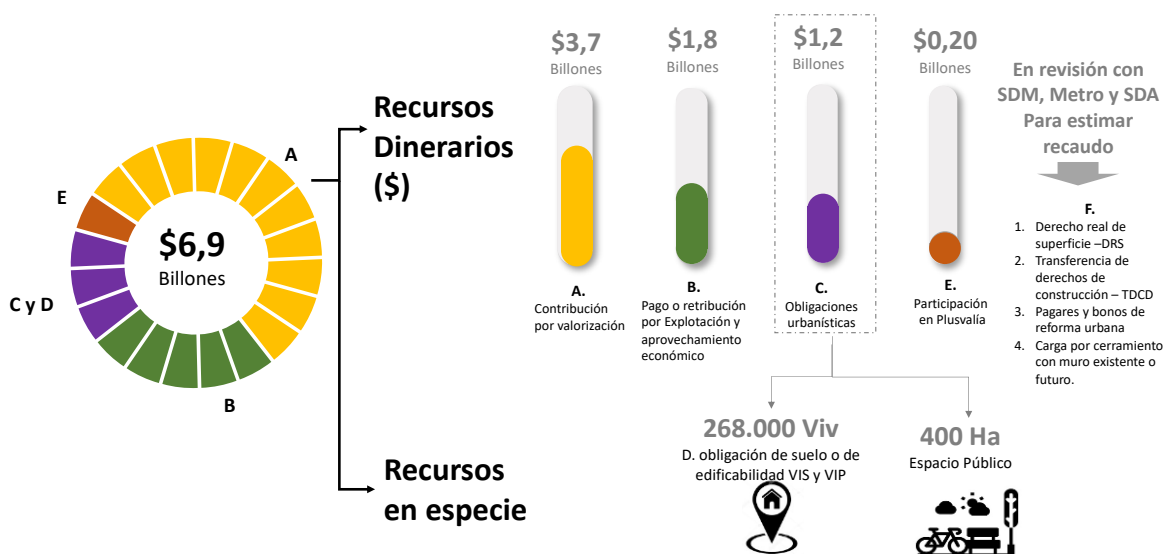
Para determinar la participación de los instrumentos de financiación del desarrollo territorial en la estrategia de financiación del POT, primero se creó una definición general de esta fuente, segundo identificaron los instrumentos que van a formar parte de esta fuente y posteriormente se proyectó el recaudo en dinero o en especie para la vigencia 2022-2035.

Sin perjuicio de otros instrumentos de financiación del desarrollo territorial que van a formar parte de esta fuente son i) la contribución por valorización, ii) pago o retribución por aprovechamiento económico del espacio público y explotación económica de la infraestructura pública, iii) obligaciones urbanísticas por edificabilidad, iv) participación en plusvalías, v) derecho real de superficie, vi) transferencias de derechos de construcción y desarrollo, vii) pagarés y bonos de reforma urbana, viii) carga por cerramiento con muro

existente o futuro y ix) obligación de suelo o de edificabilidad destinados a la construcción de vivienda de interés social o prioritario y x) aquellos previstos en las normas nacionales o que se adopten en un futuro.

De los nueve (9) instrumentos de financiación del desarrollo territorial mencionados anteriormente se estima que su aporte dinerario para el periodo 2022-2035 corresponde a **6,9 billones de pesos** en el escenario conservador⁵, provenientes principalmente de la contribución por valorización, el aprovechamiento económico del espacio público y la explotación económica de la infraestructura pública, así como de obligaciones urbanísticas y de vivienda de interés social y prioritaria.

Figura 6 Proyección de recaudo de los Instrumentos de financiación para el desarrollo territorial para el POT. Periodo 2022-2035 - Billones de pesos



Fuente: Entidades distritales y SDP, 2021.

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

5.2.1 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 periodo 2022-2035, el cual se presenta en la siguiente figura.

⁵ El escenario conservador contempla un licenciamiento anual de 3.500.000 de m2 distribuidos así: 32% en el tratamiento de renovación urbana, 61% en el tratamiento de consolidación y 6% en el tratamiento de desarrollo.

Figura 7 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

5.2.2 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%.

Figura 8 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 IDR	\$ 984	
	MERCADOS TEMPORALES SDDE	\$ 313	
	ESTACIONES RADIOELÉCTRICAS	\$ 5.850	
	OTROS PY	\$ 205	
	AEEP IDR	\$ 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.

5.2.3 Pago por 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.

5.2.4 Obligaciones urbanísticas

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 573.789 lotes, de los cuales 34% están en tratamiento de renovación urbana, el 65% en tratamiento de consolidación 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.

En este sentido, la proyección de recursos dinerarios y en especie proyectados para el periodo 2022-2035 corresponde a \$1,2 billones de pesos, a 268.000 unidades de vivienda de interés social y prioritario, así como 400 hectáreas de suelo para espacio público.

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:

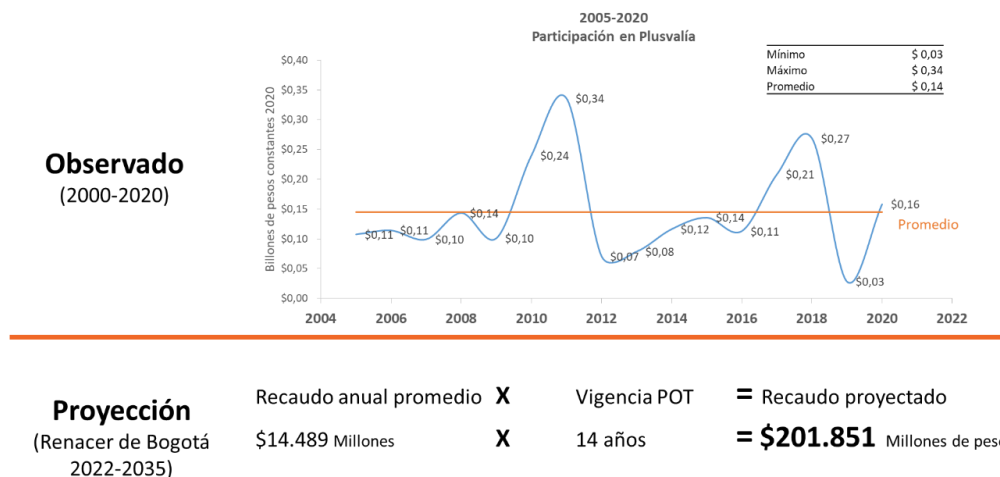
- Que el peso del suelo es igual o inferior al 20% y se garantizó una utilidad mínima del 15%.
- Un licenciamiento anual de 3'500.000 de metros cuadrados que corresponde al promedio de licenciamiento de los últimos tres años de la ciudad

5.2.5 Participación en Plusvalías

Aunque en el presente Plan de Ordenamiento no habrá lugar para la aplicación de la 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, se estima el recaudo para todos los casos que continúan vigentes.

La proyección para el periodo 2022-2035 corresponden a \$0,2 billones de pesos y se utilizó el promedio 2004-2019: \$15.000 millones de pesos por año (escenario conservador), y el promedio de los últimos 3 años (2017-2019): \$21.000 millones de pesos por año (escenario optimista), estos valores anuales se multiplicaron por los 14 años del POT.

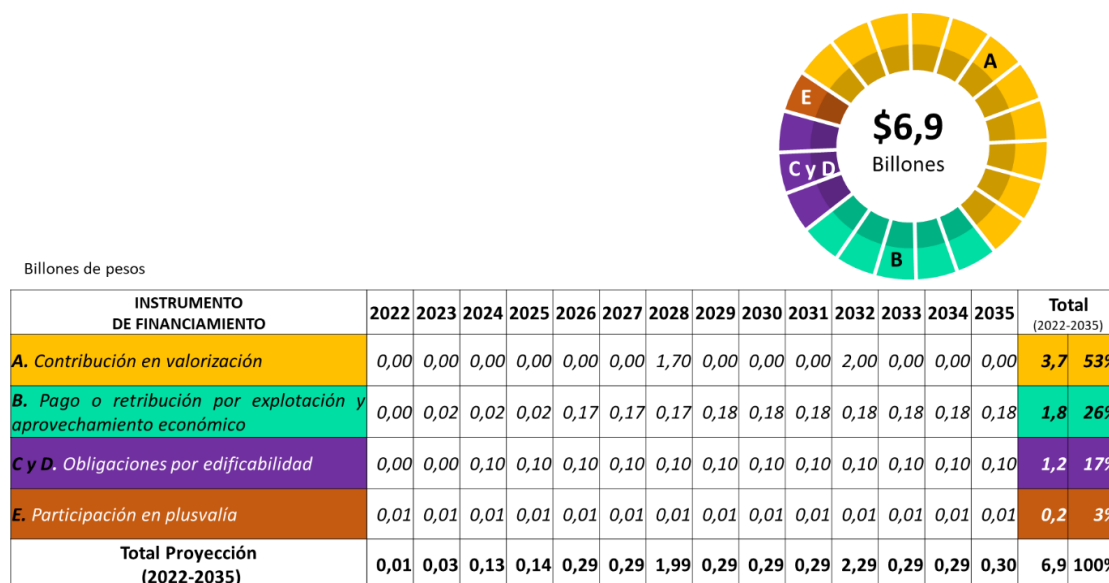
**Figura 9 Proyección de recaudo de la participación en plusvalías para el POT.
Periodo 2022-2035 - Billones de pesos**



Fuente: SDP, 2021.

A modo de conclusión en la siguiente figura se presenta la estimación del recaudo anual esperado para los instrumentos de financiación del desarrollo territorial durante el periodo 2022-2035.

**Figura 10 Proyección anualizada del recaudo esperado instrumentos de
financiación del desarrollo territorial. Periodo 2022-2035 - Billones de pesos**



Fuente: SDP, 2021.

Cabe destacar que la Administración Distrital definirá, creará e implementará a la entrada en vigencia del POT, el o los mecanismos a través de los cuales gerenciará, recaudará, administrará y gestionará los recursos dinerarios provenientes de los instrumentos de financiación para el desarrollo territorial. Podrá constituir vehículos fiduciarios, fondos, la

cuenta única distrital o cualquier otro mecanismo que la Administración Distrital considere viable para garantizar el financiamiento del desarrollo territorial.

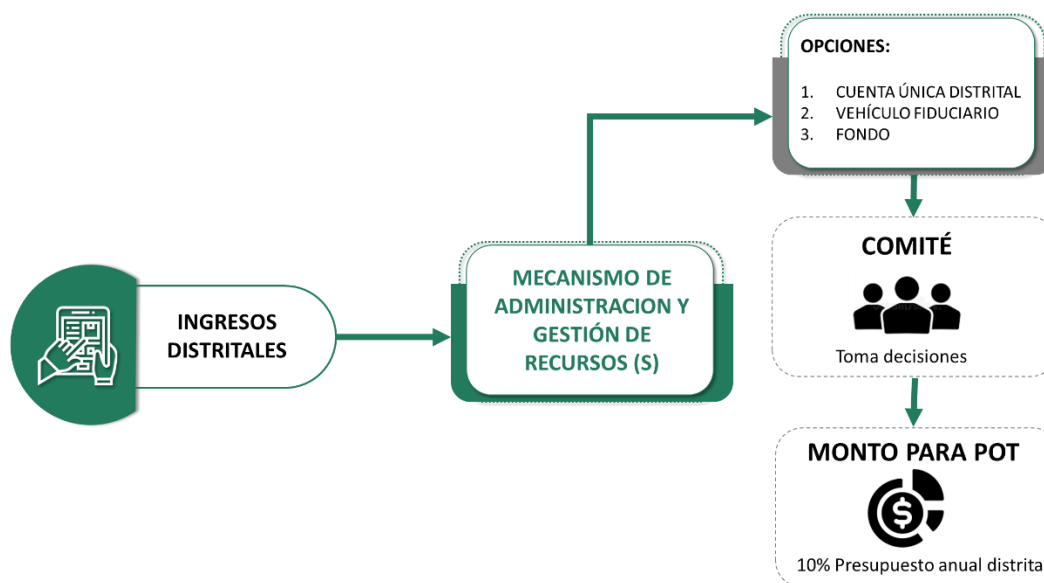
5.3 Mecanismos para priorizar, destinar y administrar los recursos de financiación del POT

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

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

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

Figura 11 Componentes de la fuente de financiamiento Ingresos Distritales



Fuente: SDP, 2021.

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