



Libertad y Orden

**Ministerio de Vivienda,
Ciudad y Territorio**



Libertad y Orden

Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio

FORMULACIÓN - COMPONENTE URBANO

**NORMAS URBANÍSTICAS
TRATAMIENTOS y USOS DEL SUELO
INSTRUMENTOS DE GESTIÓN Y FINANCIACIÓN**

A photograph of a modern building with orange and white walls, surrounded by lush green plants and trees. The sky is blue with some clouds.

GERMÁN VARGAS LLERAS
Ministro



TABLA DE CONTENIDO: NORMAS URBANÍSTICAS

NORMAS URBANÍSTICAS

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

NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES

NORMA DE TRATAMIENTOS

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

NORMA DE USOS

- Generalidades
- Como se construye la norma de usos?



QUE SON Y CÓMO SE ARTICULAN NORMAS URBANÍSTICAS Y COMPONENTES?

(Ley 388 de 1997, art. 15)

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

PLAN DE ORDENAMIENTO
TERRITORIAL



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



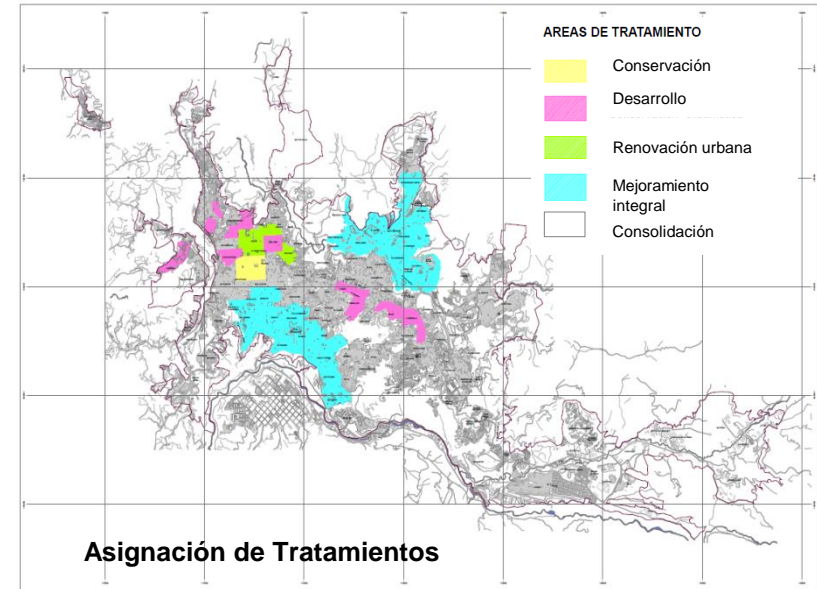
CÓMO SE ARTICULAN NORMAS Y CONTENIDOS?

(Ley 388 de 1997, art. 15)

Normas urbanísticas generales

- Establecen USOS E INTENSIDAD de usos del suelo.
- Establecen ACTUACIONES, TRATAMIENTOS Y PROCEDIMIENTOS de parcelación urbanización, construcción.
- AISLAMIENTOS, VOLUMETRÍAS Y ALTURAS para los procesos de edificación.
- Determinación de las ZONAS DE RENOVACIÓN, conjuntamente con la definición de prioridades, procedimientos y programas de intervención.
- Adopción de PROGRAMAS, PROYECTOS Y MACROPROYECTOS urbanos no considerados en el componente general.

COMPONENTE URBANO





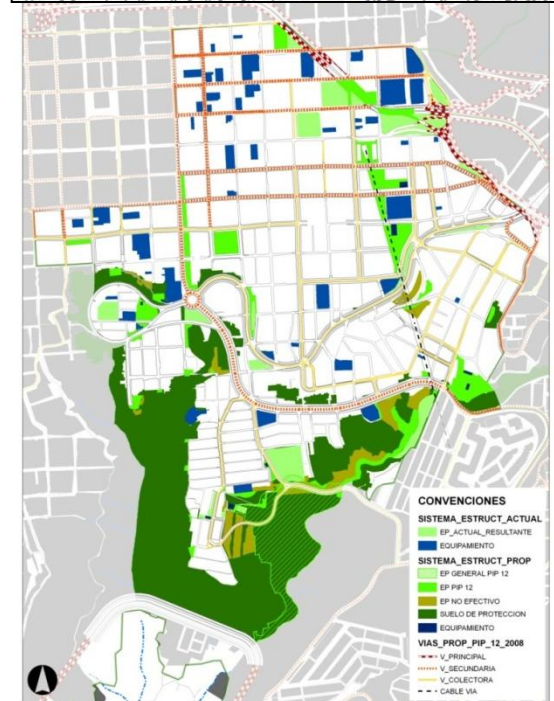
CÓMO SE ARTICULAN NORMAS Y CONTENIDOS?

(Ley 388 de 1997, art. 15)

COMPONENTE URBANO

Normas urbanísticas generales

- Características de la RED VIAL SECUNDARIA,
- Localización y afectación de terrenos para EQUIPAMIENTOS colectivos de interés público o social a ESCALA ZONAL O LOCAL,
- La delimitación de ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES de escala zonal o local
- Las especificaciones de las redes secundarias de abastecimiento de los SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS .
- Las especificaciones de las CESIONES URBANÍSTICAS GRATUITAS y parámetros para su compensación.
- Las EXCEPCIONES A ESTAS NORMAS para normas específicas a adoptar para macroproyectos o actuaciones urbanísticas en áreas con tratamientos de conservación, renovación o mejoramiento integral.



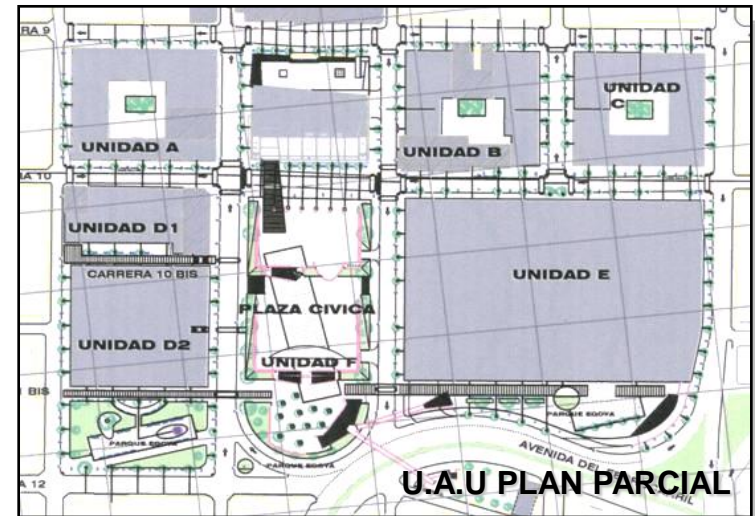


CÓMO SE ARTICULAN NORMAS Y CONTENIDOS?

(Ley 388 de 1997, art. 15)

Normas urbanísticas complementarias

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

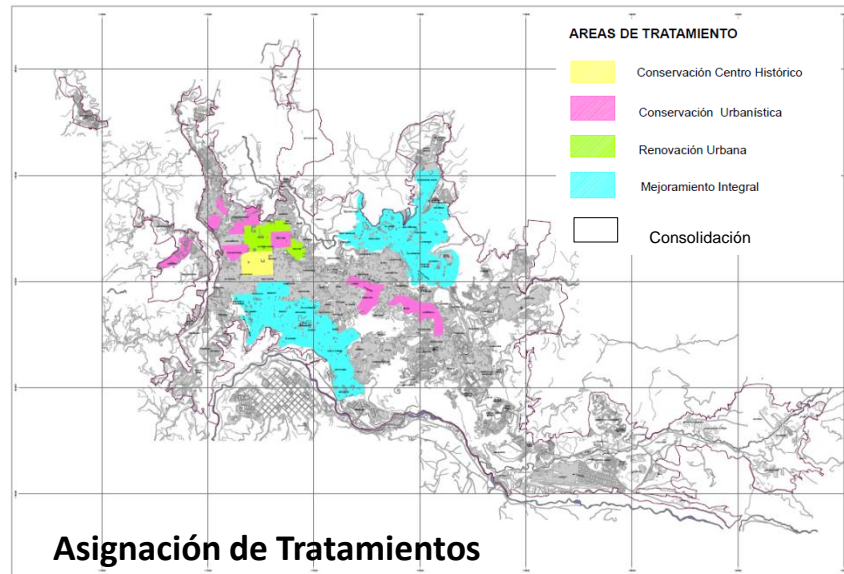


PREDIOS DEL PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA EL TELAR - UNICA - DECRETO 0168 DEL 09 DE AGOSTO DE 2006

UNIDAD DE GESTION	USOS, INDICES Y AREAS VENDIBLES POR EL PP				REQUERIMIENTO DE PARQUEADEROS		CESIONES OBLIGATORIAS PARA ZONAS VERDES ACUERDO 508 DE 2001 y 573 DE 2003				
	CANT.	USO	IC	ÁREA	SEGÚN EL USO	PARA VISITANTES	VIV	HAB/VIV	HAB	CESION OBLIGATORIA POR M2/HAB.	M2 DE CESION
A	120	VIVIENDA	2,87	8000	1 * cada unidad de vivienda	1 * cada cinco unidades de vivienda	120	4,4	528	4,17	2201,8
		COMERCIO		1294	1 * cada 50 m ²						
		TOTAL		10294							
B	100	VIVIENDA	2,47	7500	1 * cada unidad de vivienda	1 * cada cinco unidades de vivienda	100	4,4	440	4,17	1834,8
		COMERCIO		1116	1 * cada 50 m ²						
		TOTAL		8616							
C	60	VIVIENDA	4,50	4500	1 * cada unidad de vivienda	1 * cada cinco unidades de vivienda	60	4,4	264	4,17	1100,9
		COMERCIO		320	1 * cada 50 m ²						
		TOTAL		4820							
H		VIA SEMIPEATONAL							0		0,0
E	0	COMERCIO	3,50	1468,43	1 * cada 50 m ²				0		0,0
G		EQUIPAMIENTO VEICINAL, PARQUE PUBLICO							0		0,0
AREA	380			32697,08			380	4,4	1672	4,17	6972,2



TABLA DE CONTENIDO: TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS



Generalidades

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



Libertad y Orden

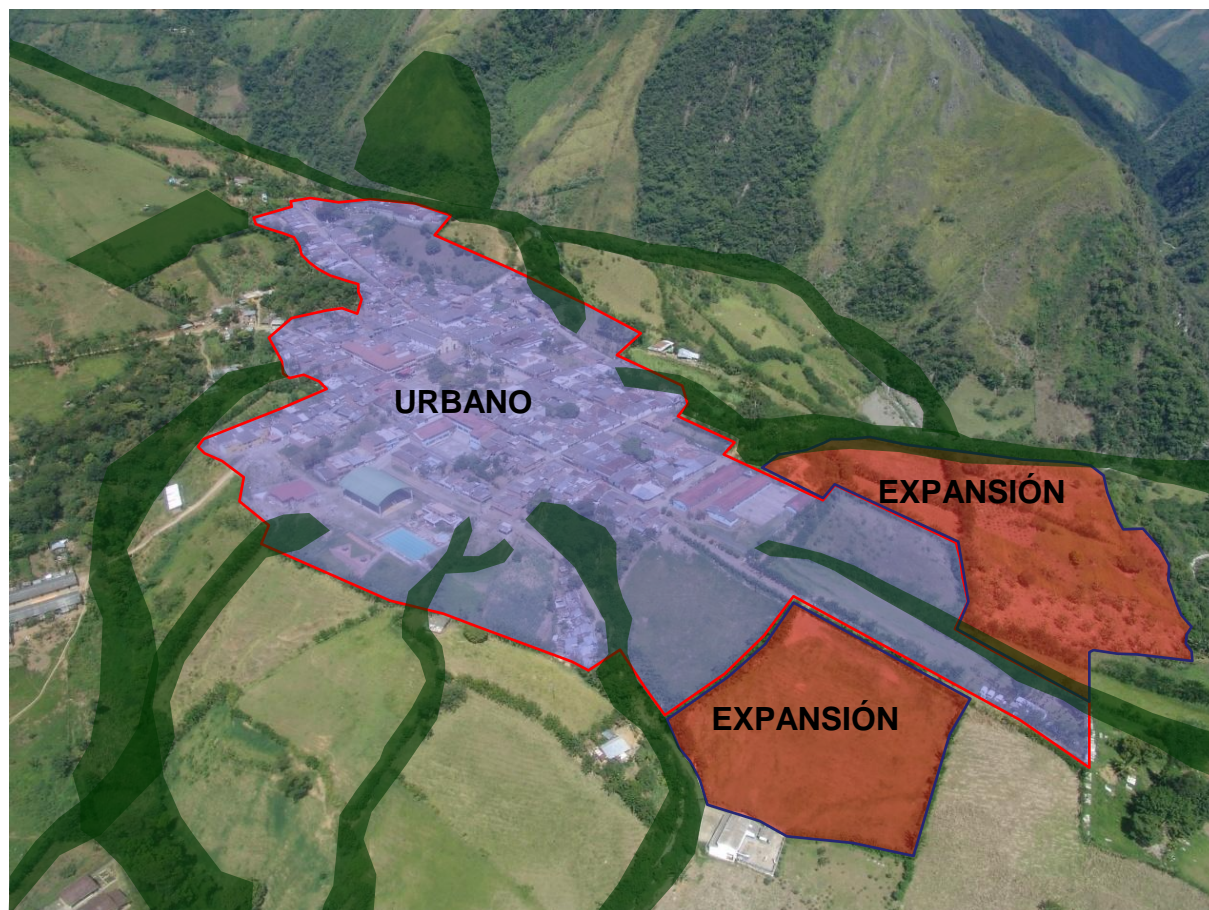
Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio
República de Colombia

Prosperidad
para todos

ÁMBITO DE APLICACIÓN DE LOS TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS

(Ejemplos)

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





QUÉ CONTENIDOS DEBE TENER EL POT?

(Decreto 879 de 1998, art. 10)

COMPONENTE URBANO

1 Delimitación de tratamientos urbanísticos



CONSOLIDACIÓN



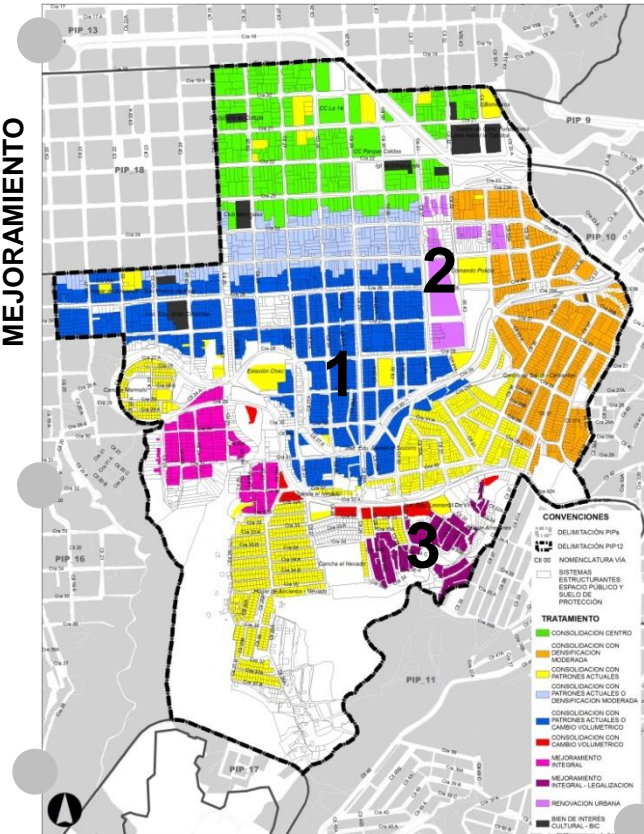
RENOVACIÓN



MEJORAMIENTO

2 Asignación de normas urbanísticas y requerimientos de actuación

3 Definición de instrumentos de gestión y financiación según tratamiento



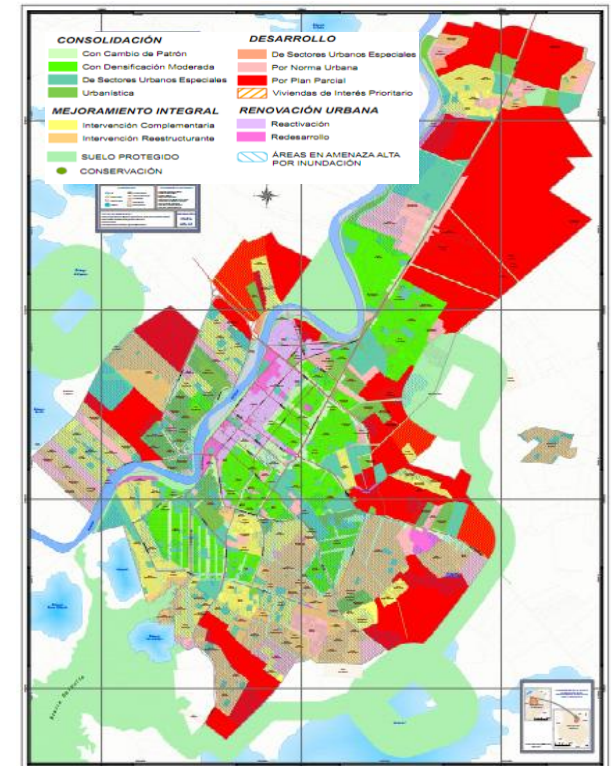
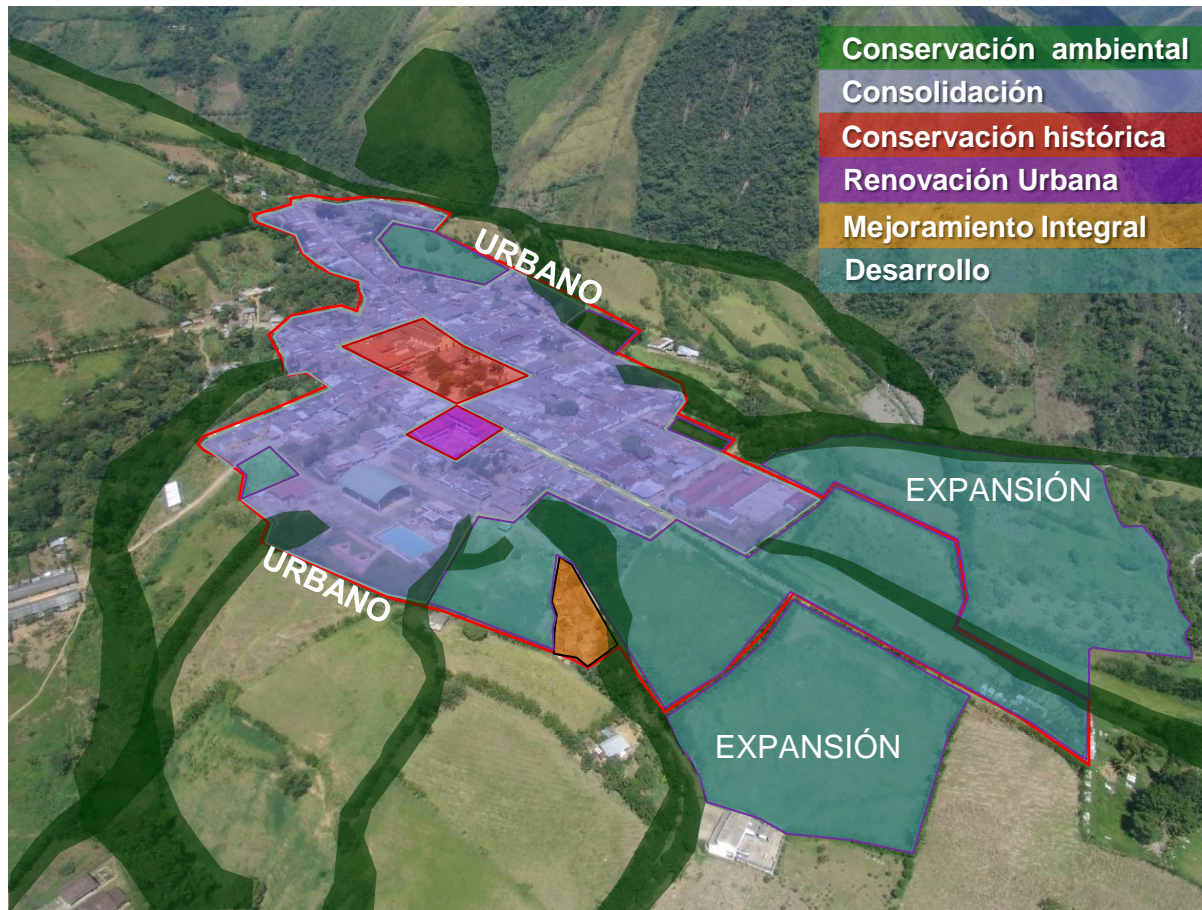


Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio
República de Colombia

Prosperidad
para todos

QUÉ Y CUALES SON LOS TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS

(Ejemplos)



TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS

2 Asignación de normas urbanísticas y requerimientos de actuación

(Ejemplos)

SECTOR NORMATIVO

ZONA DE ASIGNACIÓN (ZAU): Residencial muydotada.
 TRATAMIENTO: Consolidación densificación moderada.
 BARRIOS: Parte Fundadores.

LOCALIZACIÓN



SECTOR NORMATIVO

ZONA DE ASIGNACIÓN (ZAU): Residencial muydotada.
 TRATAMIENTO: Consolidación densificación moderada.
 BARRIOS: Parte Fundadores.



USOS PERMITIDOS

USO(s) PRINCIPAL(es)

VIVIENDA

SE PERMITE M...

USOS COMPLEMENTARIOS	CÓDIGO	NIVEL IMPACTO	
	C1	Bajo y medio	Solo en primeros pisos
C3	Bajo y medio	Solo en primeros pisos	
C8	Alto	Máximo uno (1) por manzana	
S5	Bajo	Solo se permite uno (1) por piso.	
S8	Bajo y medio		
S15	Medio	Solo se permite uno (1) por manzana	
IE-1	Bajo	Solo en primeros pisos	
IDA1	Bajo		

NORMATIVIDAD

EDIFICABILIDAD

INDICES		
CONSTRUCCIÓN BÁSICO	2,0	
CONSTRUCCIÓN ADICIONAL	1,5	Solo para vivienda multifamiliar.
OCUPACIÓN	0,80	0,70 si se utiliza el IC adicional.
ALTURA MÁXIMA (Pisos)	3	5 para aplicación del IC adicional.
FRONTAL	0,0	



NORMATIVIDAD

EDIFICABILIDAD

INDICES		
CONSTRUCCIÓN BÁSICO	2,0	
CONSTRUCCIÓN ADICIONAL	1,5	Solo para vivienda multifamiliar.
OCUPACIÓN	0,80	0,70 si se utiliza el IC adicional.
ALTURA MÁXIMA (Pisos)	3	5 para aplicación del IC adicional.

RETIROS	
FRONTAL	0,0
POSTERIOR	Norma patios para ICB ó 4,5 m si se utiliza el ICA.
LATERALES	Ver excepción en Norma de Empalme para predios colindantes con Equipamientos

CESIONES	
PARA ESPACIO PÚBLICO	13,5 m ² /viv. para cada nueva unidad de vivienda.
PARA VÍAS	Se ajustarán al cuadro de secciones viales.
PARA EQUIPAMIENTOS	No cede.

SN 12-4 US

establecidos en las Normas de Edificación y el plano del voladizo. En este sector normativo, no se permite el uso de...

para espacio público en el predio principal, también deberá cumplir con la máxima que para este predio se establece en el plano del voladizo.

Los requerimientos establecidos en las Normas de Edificación y el plano del voladizo, no se aplicarán como usos prohibidos. Se aplicarán con lo establecido en las Normas de Edificación y el plano del voladizo.



PARA QUÉ SON LOS INSTRUMENTOS

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

3

Definición de instrumentos de gestión y financiación según tratamiento

COMPONENTE URBANO





QUÉ Y CUALES SON LOS TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS

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

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

QUÉ CONTENIDOS DEBE TENER EL POT?

(Decreto 879 de 1998, art. 20)

2

Asignación de normas urbanísticas y requerimientos de actuación

NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES

TRATAMIENTO DE CONSOLIDACION

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

Normas volumétricas:

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



LICENCIA URBANÍSTICA



QUÉ CONTENIDOS DEBE TENER EL POT?

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

3

Definición de instrumentos de gestión y financiación según tratamiento

COMPONENTE URBANO

CONSOLIDACION

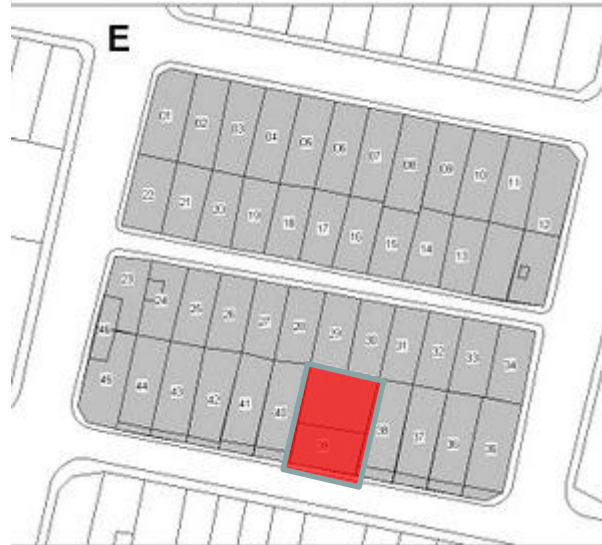
INTEGRACIÓN
INMOBILIARIA

PLUSVALÍA

TÍTULOS DE DERECHO
ADICIONALES

FONDO DE
COMPENSACIÓN

ZONAS
GENERADORAS Y
RECEPTORA



QUÉ CONTENIDOS DEBE TENER EL POT?

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

2

Asignación de normas urbanísticas y requerimientos de actuación

NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES

TRATAMIENTO DE MEJORAMIENTO INTEGRAL

Determinantes del área delimitada en relación con:

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



NORMAS URBANÍSTICAS COMPLEMENTARIAS

LEGALIZACIÓN URBANÍSTICA



QUÉ CONTENIDOS DEBE TENER EL POT?

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

3

Definición de instrumentos de gestión y financiación según tratamiento

COMPONENTE URBANO

MEJORAMIENTO
INTEGRAL



PLUSVALÍA

TÍTULOS DE DERECHOS
ADICIONALES

FONDO DE
COMPENSACIÓN

ZONAS RECEPTORAS



QUÉ CONTENIDOS DEBE TENER EL POT?

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

2

Asignación de normas urbanísticas y requerimientos de actuación

NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES

TRATAMIENTO DE RENOVACIÓN URBANA

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



NORMAS URBANÍSTICAS COMPLEMENTARIAS

PLAN PARCIAL



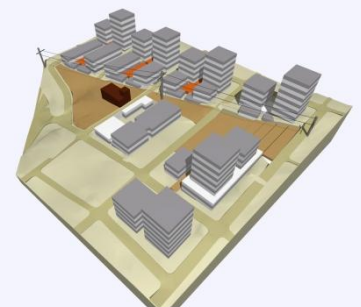
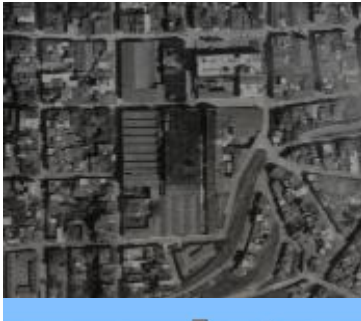
QUÉ CONTENIDOS DEBE TENER EL POT?

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

3

Definición de instrumentos de gestión y financiación según tratamiento

COMPONENTE URBANO



RENOVACIÓN

INTEGRACIÓN
INMOBILIARIA

COOPERACIÓN
ENTRE PARTICIPES

DERECHOS DE
CONSTRUCCIÓN Y
DESARROLLO
ZONAS RECEPTORAS

PLUSVALÍA

TÍTULOS DE DERECHOS
ADICIONALES

FONDO DE
COMPENSACIÓN

ZONAS
GENERADORAS



QUÉ CONTENIDOS DEBE TENER EL POT?

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

2

Asignación de normas urbanísticas y requerimientos de actuación

NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES

TRATAMIENTO DE CONSERVACIÓN URBANÍSTICA

DECLARATORIAS NACIONALES, DEPARTAMENTALES O MUNICIPALES.
PLANES DE MANEJO Y PROTECCIÓN.

Determinantes del área delimitada en relación con:

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



NORMAS URBANÍSTICAS COMPLEMENTARIAS

PLAN ESPECIAL DE MANEJO Y PROTECCIÓN



QUÉ CONTENIDOS DEBE TENER EL POT?

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

3

Definición de instrumentos de gestión y financiación según tratamiento

COMPONENTE URBANO



CONSERVACIÓN



COMPENSACIÓN

DERECHOS DE
CONSTRUCCIÓN Y
DESARROLLO
ZONAS GENERADORAS

PLUSVALÍA

TÍTULOS DE DERECHOS
ADICIONALES

FONDO DE
COMPENSACIÓN

ZONAS GENERADORAS



QUÉ CONTENIDOS DEBE TENER EL POT?

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

2

Asignación de normas urbanísticas y requerimientos de actuación

NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES

TRATAMIENTO DE DESARROLLO

- Norma de usos y requerimientos
- Índices básicos de edificabilidad
- Cesiones obligatorias
- Secciones viales

Normas volumétricas:

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

CONDICIONES PARA ADELANTAR ACTUACIONES DE URBANIZACIÓN SIN PLAN PARCIAL

(Dec 4065 de 2008, art 4)

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

NORMAS URBANÍSTICAS COMPLEMENTARIAS

PLAN PARCIAL

LICENCIA URBANÍSTICA

LICENCIA URBANÍSTICA

COMPONENTE URBANO

SUELO URBANO

SUELO DE EXPANSIÓN



QUÉ CONTENIDOS DEBE TENER EL POT?

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

3

Definición de instrumentos de gestión y financiación según tratamiento

COMPONENTE URBANO



DESARROLLO

REAJUSTE DE TIERRAS

COOPERACIÓN ENTRE PARTÍCIPES

DERECHOS DE CONSTRUCCIÓN Y DESARROLLO
ZONAS RECEPTORAS

PLUSVALÍA

TÍTULOS DE DERECHO ADICIONALES

FONDO DE COMPENSACIÓN

ZONAS RECEPTORAS

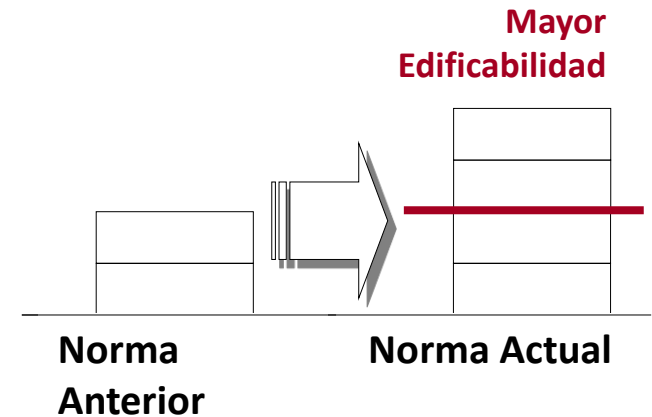




TABLA DE CONTENIDO: USOS DEL SUELO

GENERALIDADES

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

COMO SE CONSTRUYE LA NORMA DE USOS

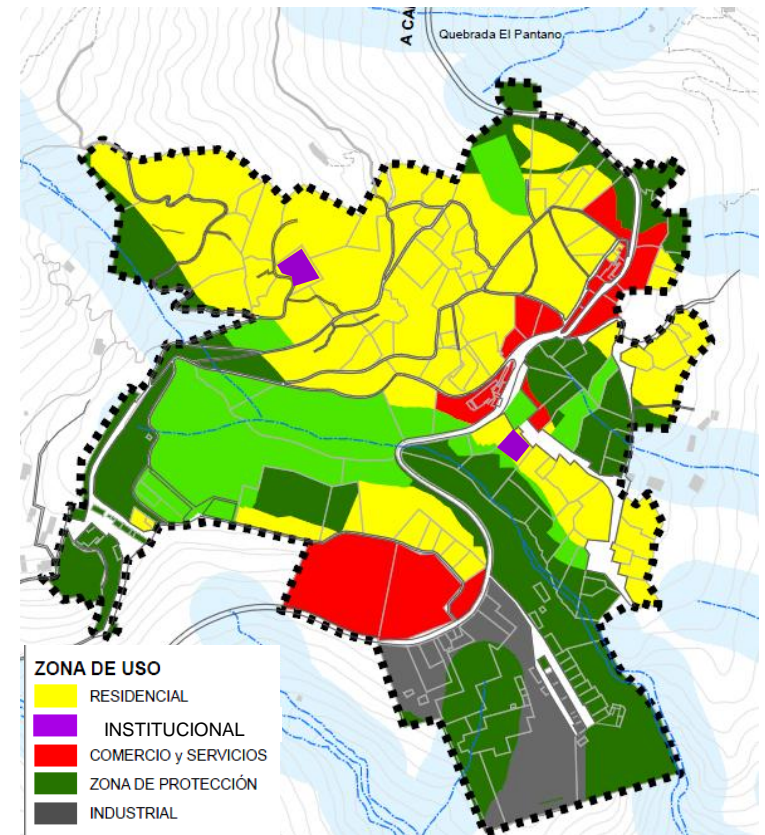
- Cuales son las etapas para construir la norma de usos?

Diagnóstico:

- Cuales son los insumos mínimos?
- Qué se concluye para la formulación?

Formulación:

- Cuales son los insumos para la zonificación de usos?
- Que se reglamenta para la implementación?





ÁMBITO DE APLICACIÓN DE LOS USOS DEL SUELO

(Ejemplos)



SUELO URBANO y de EXPANSIÓN

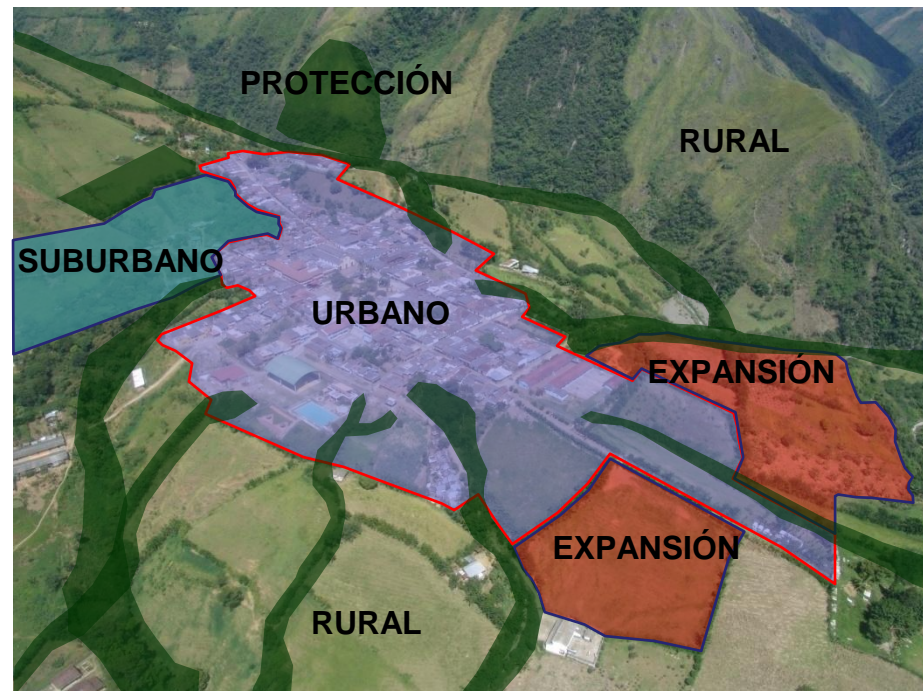
- Residencial
- Institucional
- Comercial
- Servicios
- Industria

SUELO RURAL

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

SUELO DE PROTECCIÓN

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





QUÉ CONTENIDOS DEBE TENER EL POT?

(Ejemplos)

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



QUÉ CONTENIDOS DEBE TENER EL POT?

(Ejemplos)

1

Clasificación de grupos y subgrupos de usos

COMPONENTE URBANO

COMERCIO



SERVICIOS



INDUSTRIA

RESIDENCIAL

INSTITUCIONAL



CLASIFICACIÓN DE USOS

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

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

QUÉ CONTENIDOS DEBE TENER EL POT?

(Ejemplos)

2

Identificación de niveles de impacto y requerimientos para su localización

COMPONENTE URBANO

SERVICIOS PERSONALES GENERALES (S-3)

Son los establecimientos destinados a la venta de servicios personales con cubrimiento a nivel de vecindario, barrio y urbano.

SERVICIOS



NIVEL DE IMPACTO

ALTO

MEDIO

BAJO

REQUERIMIENTO

Desde 60 m2 de área construida

Los servicios estéticos que superen los 250 m2 de área útil construida, requieren:

- 1 cupo de parqueo por cada 80 m2 de área útil construida al interior del predio.
- Localizarse sobre vías colectoras.

Desde 30 m2 hasta 60 m2 de área construida

Desde 10 m2 hasta 30 m2 de área construida



QUÉ CONTENIDOS DEBE TENER EL POT?

(Ejemplos)

3

COMPONENTE URBANO

Asignación de requerimientos para mitigar tipos de impacto

USO	NIVEL DE IMPACTO	TIPO DE IMPACTO	REQUERIMIENTO
 <p>I1</p>	<ul style="list-style-type: none"> FÍSICO y URBANÍSTICO AMBIENTAL SOCIAL 	ALTO	<p>Área útil construida Área de cargue y descargue Accesibilidad</p> <p>Control de emisiones</p> <p>Localización</p>
 <p>S1</p>	<ul style="list-style-type: none"> FÍSICO y URBANÍSTICO AMBIENTAL 	ALTO	<p>Accesibilidad y vía paralela</p> <p>Control de emisiones Control de vertimientos</p>
 <p>I3</p>	<ul style="list-style-type: none"> FÍSICO y URBANÍSTICO 	BAJO	<p>Área útil construida</p>



Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio
República de Colombia

Prosperidad
para todos

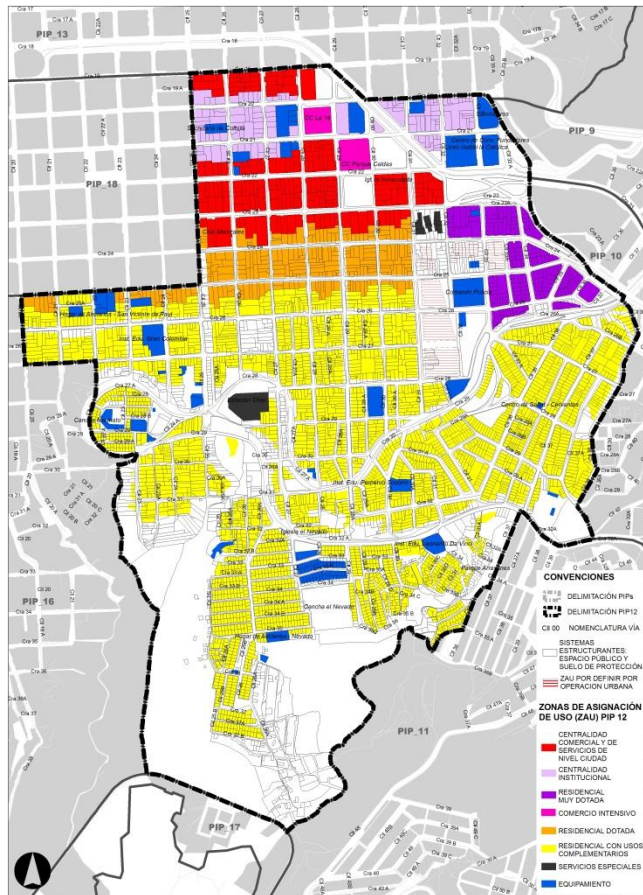
QUÉ CONTENIDOS DEBE TENER EL POT?

(Ley 388 de 1997, art 15)

4

Establecer usos e intensidad

COMPONENTE URBANO



ZONAS DE ASIGNACIÓN DE USOS

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





Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio
República de Colombia

Prosperidad
para todos

QUÉ CONTENIDOS DEBE TENER EL POT?

(Decreto 3600 de 2007, art .1)

5

Categorización de los usos

COMPONENTE URBANO

PRINCIPAL



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

COMPLEMENTARIO



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

CONDICIONADO ó RESTRINGIDO



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

PROHIBIDO



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

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



CÓMO SE CONSTRUYE LA NORMA DE USOS

(Ejemplos)

- 1** Cuáles son las etapas para construir la norma de usos?
- 2** Cuáles son los insumos mínimos?
- 3** Qué se debería concluir para la formulación?
- 4** Cuáles son los insumos mínimos para la zonificación de usos?
- 5** Qué se reglamenta para la implementación?



CÓMO SE CONSTRUYE LA NORMA DE USOS

(Ejemplos)

1

Cuáles son las etapas para construir la norma de usos?

RESULTADOS DEL SEGUIMIENTO Y EVALUACIÓN

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

DTS

DIAGNÓSTICO

FORMULACIÓN

SEGUIMIENTO Y EVALUACIÓN

CÓMO SE CONSTRUYE LA NORMA DE USOS

(Ejemplos)

2

Cuáles son los insumos mínimos?

Revisión de normas existentes

NORMAS NACIONALES SOBRE REQUERIMIENTOS Y RESTRICCIONES

NORMAS DEL POT VIGENTE



Trabajo de oficina

BASE CARTOGRÁFICA

LICENCIAS DE URBANISMO Y CONSTRUCCIÓN

BASE DE DATOS DE HACIENDA

BASE DE DATOS DESTINOS IGAC

SOLICITUDES DE USOS DEL SUELO

Trabajo de campo



CÓMO SE CONSTRUYE LA NORMA DE USOS

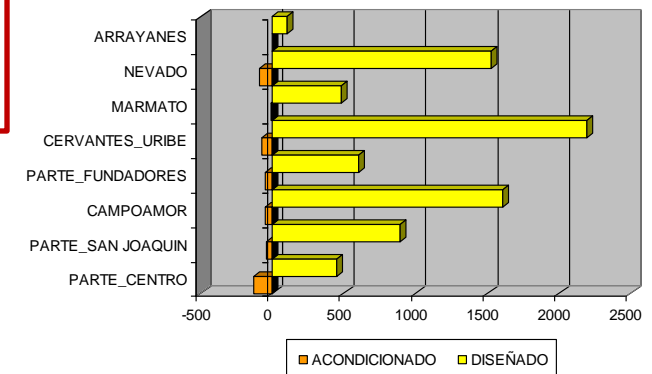
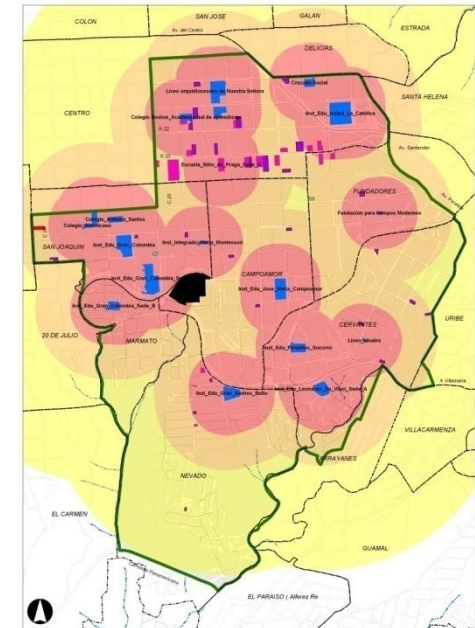
(Ejemplos)

3

Qué se debería concluir para la formulación?

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

DIAGNÓSTICO





CÓMO SE CONSTRUYE LA NORMA DE USOS

(Ejemplos)

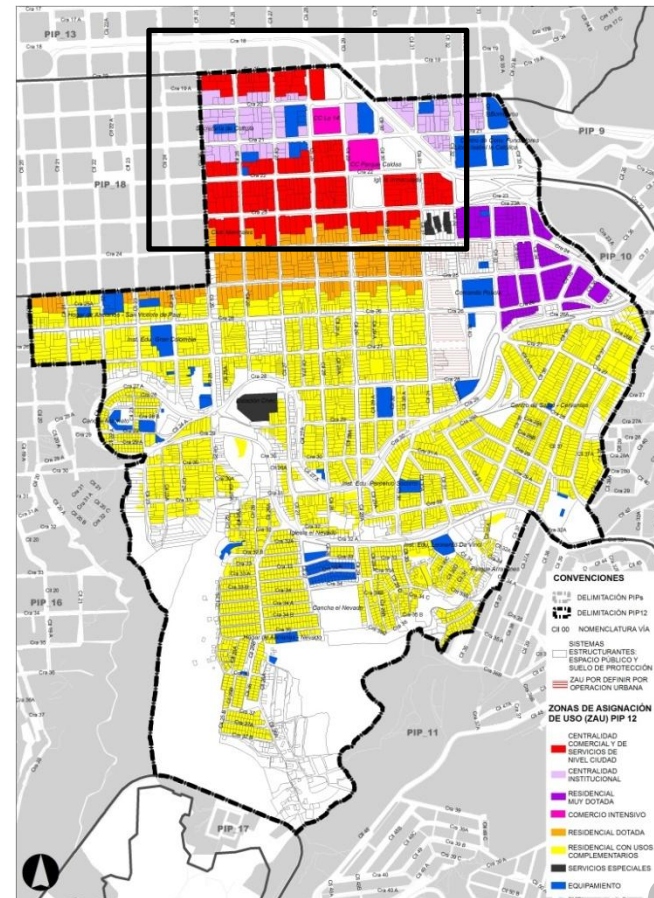
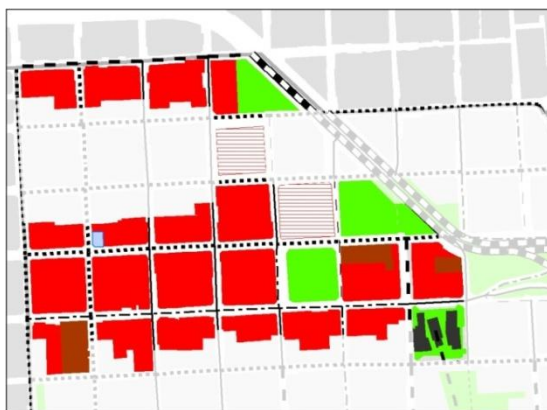
4

Cuáles son los insumos mínimos para la zonificación de usos?

FORMULACIÓN



POR EJEMPLO: Centralidad comercial de servicios de nivel ciudad





CÓMO SE CONSTRUYE LA NORMA DE USOS

(Ejemplos)

5

Qué se reglamenta para la implementación?

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



FORMULACIÓN

USOS PERMITIDOS

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

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



Libertad y Orden

Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio
República de Colombia

Prosperidad
para todos

TABLA DE CONTENIDO: INSTRUMENTOS DE GESTIÓN Y FINANCIACIÓN

- 1. PARA QUÉ SON LOS INSTRUMENTOS**

- 2. CUÁLES SON Y CÓMO OPERAN LOS INSTRUMENTOS.**
 - Instrumentos de Gestión
 - Instrumentos de Financiación

- 3. QUÉ SE INCORPORA EN EL POT.**



PARA QUÉ SON LOS INSTRUMENTOS

TRANSICIÓN PLANEACIÓN – GESTIÓN URBANA

PLANEACIÓN

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

Elementos de Soporte Urbano

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

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



GESTIÓN URBANA

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

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

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



Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio
República de Colombia

Libertad y Orden

Prosperidad
para todos

PARA QUÉ SON LOS INSTRUMENTOS

QUE PROBLEMAS RESUELVEN

- ADQUISICIÓN DE TIERRA PARA FINES COLECTIVOS.
- PERMITEN FINANCIAR LAS OBRAS PÚBLICAS QUE VAN A SER DESARROLLADAS.
- ASEGURAN EL ACCESO AL SUELO PARA LOS MÁS POBRES.
- ASEGURAN LA CONSERVACIÓN ARQUITECTÓNICA Y AMBIENTAL.
- EVITAN LA ESPECULACIÓN Y PRESENCIA DE “*LOTES DE ENGORDE*”.





PARA QUÉ SON LOS INSTRUMENTOS

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

Definición de instrumentos de gestión y financiación según tratamiento





Libertad y Orden

Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio

República de Colombia

Prosperidad
para todos

CUÁLES SON LOS INSTRUMENTOS

INSTRUMENTOS DE GESTIÓN

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

INSTRUMENTOS DE FINANCIACIÓN

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



Libertad y Orden

Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio

República de Colombia

Prosperidad
para todos

CUÁLES SON LOS INSTRUMENTOS

INSTRUMENTOS DE GESTIÓN

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

INSTRUMENTOS DE FINANCIACIÓN

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



INSTRUMENTOS DE GESTIÓN

1. DECLARATORIA DE DESARROLLO Y CONSTRUCCIÓN PRIORITARIA

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

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

CONSIDERACIONES POT

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

MECANISMOS

Permiten la movilización de terrenos y cumplir función social de la propiedad

- Enajenación forzosa.
- Expropiación administrativa



Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio
República de Colombia

Prosperidad
para todos

1. DECLARATORIA DE DESARROLLO Y CONSTRUCCIÓN PRIORITARIA

ENAJENACIÓN FORZOSA

Habrá lugar a la iniciación del proceso de iniciación del proceso de enajenación forzosa en pública subasta por incumplimiento a la función social de la propiedad .

EXPROPIACIÓN ADMINISTRATIVA

Existen **motivos de utilidad pública** para expropiar por vía administrativa **cuando se presente el incumplimiento** de la función social de la propiedad por parte del adquirente en pública subasta de los terrenos e inmuebles objeto del procedimiento de desarrollo y construcción prioritaria.





INSTRUMENTOS DE GESTIÓN

2. DECLARATORIA DE UTILIDAD PÚBLICA

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

CONSIDERACIONES POT

- Determinar en el POT, la utilidad pública de acuerdo a los destinos señalados. Ley 388 de 1997. Art. 58
- Toda adquisición o expropiación de inmuebles **se efectuará de conformidad con los objetivos y usos del suelo** establecidos en los POT:

MECANISMOS

Garantizar la adquisición de terrenos y construcción de obra pública.

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



2. DECLARATORIA DE UTILIDAD PÚBLICA

FONDO DE COMPENSACIÓN PARA PAGO DE CARGAS URBANÍSTICAS

Mecanismo para asegurar el reparto equitativo de las cargas y beneficios generados por el ordenamiento urbano.

Entiéndase por afectación toda restricción impuesta por una entidad pública que limite o impida la obtención de licencias de urbanización, de parcelación, de construcción, o de funcionamiento por causa de una obra pública

CONSIDERACIONES POT

- Determinar los terrenos e inmuebles sobre los cuales existirá afectación por causa de una obra pública.
- Condiciones excepcionales por las cuales se podrá compensar la obligación de cesión, en dinero al fondo de compensación o en otros inmuebles. Si la compensación se satisface mediante otro inmueble, también deberá estar ubicado en un lugar apropiado según lo determine el mismo plan.



Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio
República de Colombia

Prosperidad
para todos

INSTRUMENTOS DE GESTIÓN

3. BANCOS INMOBILIARIOS. Ley 388 de 1997 Art. 118

Los **bancos de tierras** o **bancos inmobiliarios** son establecimientos públicos, empresas comerciales e industriales del Estado o sociedades de economía mixta. Estas entidades podrán administrar los inmuebles fiscales del correspondiente municipio.

MECANISMOS

Permiten la adquisición de terrenos

- Derecho de preferencia





Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio

República de Colombia

Libertad y Orden

Prosperidad
para todos

3. BANCOS INMOBILIARIOS

CONSIDERACIONES POT

- Cuando ingresen al patrimonio de estos bancos terrenos ejidales, estos deberán destinarse en forma prioritaria a programas de VIS, ya sea utilizándolos de manera directa, o mediante la inversión en dichos programas de los recursos financieros obtenidos con otro tipo de operaciones sobre los mismos
- Establecer a favor de los bancos de tierra el DERECHO DE PREFERENCIA en la enajenación de los inmuebles que según el POT aparezcan ubicados en zonas destinadas a vivienda VIS, Servicios Público (SSPP), Sistema Vial, zonas a reubicar por riesgos.

DERECHO DE PREFERENCIA

Los propietarios que tengan la intención de enajenar sus inmuebles deberán, por una sola vez, **ofrecerlos en primer lugar a los bancos** de tierras. Mientras no exista banco de tierras, el derecho de preferencia lo ejercerá la entidad territorial, por conducto del alcalde.

Este mecanismo permite a la administración ser informada y **participar en la compra de inmuebles** que fueron identificados por su interés para el logro del modelo de ocupación planteado en el POT.



INSTRUMENTOS DE GESTIÓN

4. REPARTO EQUITATIVO DE CARGAS Y BENEFICIOS

- **UNIDADES DE ACTUACIÓN**
 - Reajuste de tierras
 - Integración inmobiliaria
 - Cooperación entre partícipes

- **COMPENSACIÓN EN TRATAMIENTO DE CONSERVACIÓN HISTÓRICA, ARQUITECTÓNICA O AMBIENTAL**
 - Fondo de compensación para pago de cargas urbanísticas de conservación
 - Transferencia de derechos de construcción y desarrollo



UNIDADES DE ACTUACIÓN

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

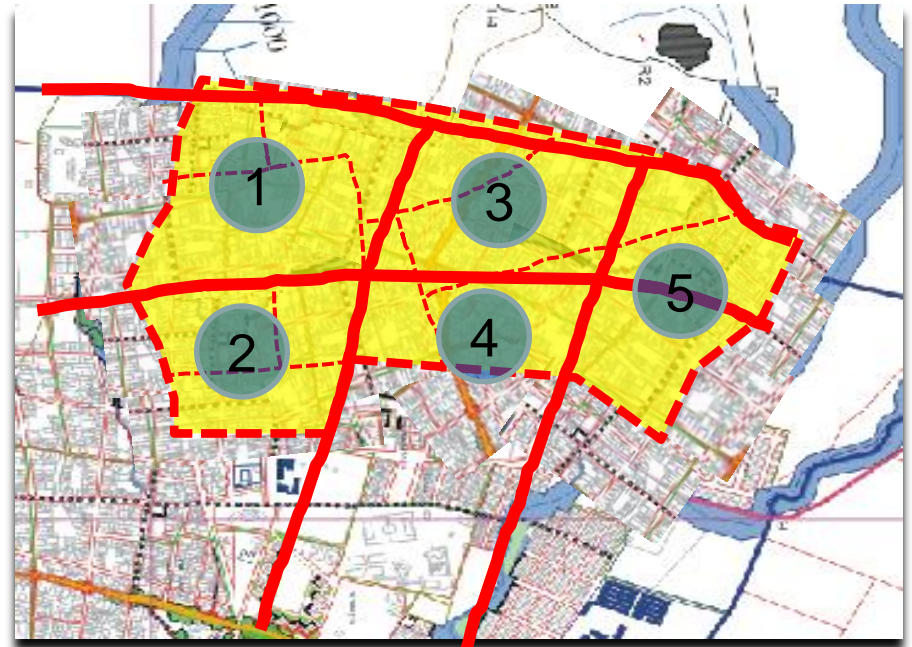
Su objeto es promover la **gestión asociada entre propietarios de terrenos** que permita desarrollar el área como una unidad de planeación, priorizando los elementos de estructura urbana y el reparto de cargas y beneficios, promoviendo el uso racional del suelo

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

MECANISMOS

Permiten el reparto de cargas y beneficios

- Reajuste de tierras
- Integración inmobiliaria
- Cooperación entre partícipes





UNIDADES DE ACTUACIÓN

REAJUSTE DE TIERRAS

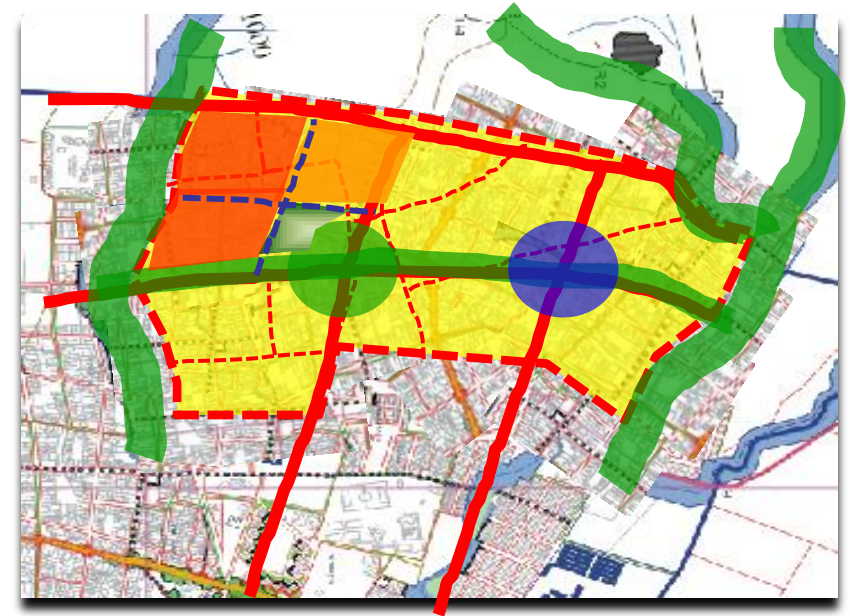
Consiste en **englobar diversos lotes de terreno** para luego subdividirlos en forma más adecuada y dotarlos de obras de infraestructura urbana.

INTEGRACIÓN INMOBILIARIA

Consiste en reunir o englobar distintos **inmuebles** para subdividirlos y desarrollarlos.

COOPERACIÓN ENTRE PARTICIPES

Cuando para el desarrollo de una UAU **no se requiera una nueva configuración predial** de su superficie y las cargas y beneficios de su desarrollo puedan ser repartidos en forma equitativa entre sus propietarios, la ejecución podrá adelantarse siempre y cuando se garantice la cesión de los terrenos y los costos de las obras de urbanización correspondientes, de conformidad con lo definido en el plan parcial, previa autorización de la autoridad de planeación. Ley 388 del 97. Art. 47





Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio
República de Colombia

Libertad y Orden

Prosperidad
para todos

INSTRUMENTOS DE GESTIÓN Y FINANCIACIÓN

INSTRUMENTOS DE GESTIÓN

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

INSTRUMENTOS DE FINANCIACIÓN

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



Como obtener recursos para financiar infraestructura y desarrollar VIS?



El ordenamiento territorial requiere de acciones estratégicas para orientar y administrar eficientemente los incrementos de los precios del suelo que se derivan de la acción urbanística del Estado.

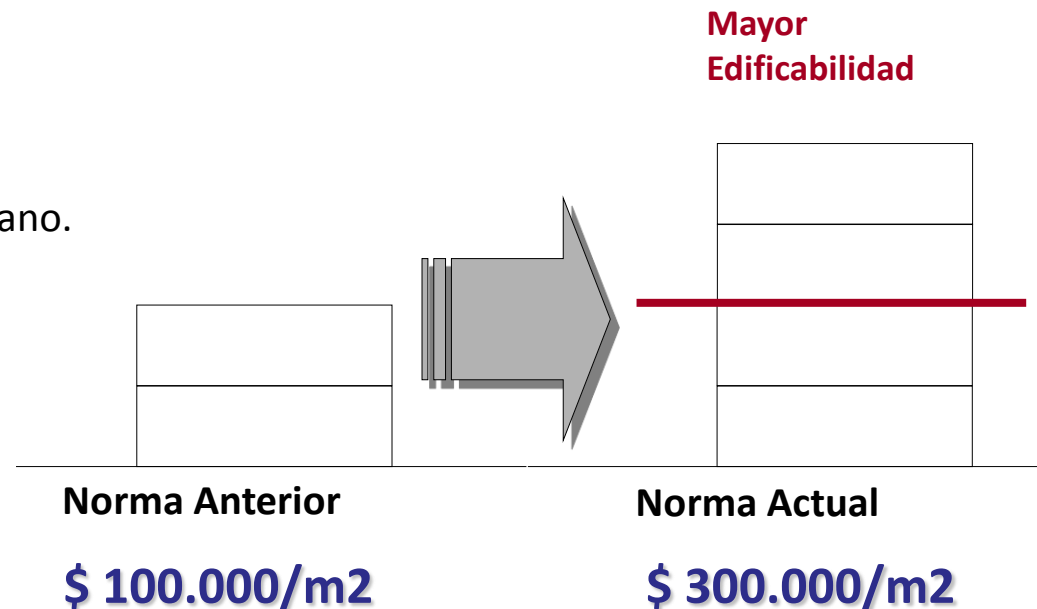


INSTRUMENTOS DE FINANCIACIÓN

1. PARTICIPACION EN PLUSVALÍA

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

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





INSTRUMENTOS DE FINANCIACIÓN

1. PARTICIPACION EN PLUSVALÍA

DECISIONES QUE SE DEBEN INCORPORAR EN POT

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

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



INSTRUMENTOS DE FINANCIACIÓN

1. PARTICIPACION EN PLUSVALÍA



Cambio clasificación de suelo:

Ejm: cambio de suelo rural a potencial urbanización para vivienda

Nueva Infraestructura:

Ejm: Vía conexión regional y estación multimodal de transporte

SE GENERA INCREMENTO EN LOS PRECIOS DEL SUELO

Precio inicial (Rural): \$20.000/m²

Precio con plusvalor (SEU) \$60.000/m²

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

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



Acciones para la implementación de plusvalía generada por cambio de uso.



NORMA USOS

**AÑO 2012
RESIDENCIAL**
**M2 DE SUELO
\$800.000=**

**AÑO 2013
COMERCIAL**
**M2 DE SUELO
\$5'350.000=**

**DIFERENCIA EN
CADA M2 DE
SUELO
\$4'550.000=**

**HECHO
GENERADOR
DE PLUSVALÍA**

**DESTINACIÓN
DE PLUSVALÍA**

DESARROLLO MULTIFAMILIAR - ESTRATO alto	
POTENCIAL DE DESARROLLO	
AREA UTIL LOTE	14.307,00
AREA VENDIBLE	19.314,45
AREA CONSTRUIDA TOTAL VIVENDA	21.460,50
ANALISIS DE COSTOS	
VENTAS	
VALOR VENTA CADA M² VENDIBLE VIVIENDA	C\$ 2.500.000
VALOR TOTAL VENTA VIVIENDA	C\$ 48.286.125.000
TOTAL VENTAS	C\$ 48.286.125.000
COSTOS	
DIRECTOS	
VALOR POR M² DE CONSTRUCCION VIVIENDA	C\$ 1.000.000
TOTAL COSTOS DIRECTOS	C\$ 21.460.500.000
TOTAL COSTOS INDIRECTOS	C\$ 8.077.732.200
TOTAL COSTOS DE CONSTRUCCION	C\$ 29.538.232.200
UTILIDAD Y LOTE	
UTILIDAD	C\$ 18.747.892.800
LOTE	C\$ 7.242.918.750
LOTE	C\$ 11.504.974.050
VALOR METRO CUADRADO LOTE	C\$ 804.150
TOTAL COSTOS DE CONSTRUCCION	C\$ 29.538.232.200
UTILIDAD Y LOTE	C\$ 18.747.892.800
UTILIDAD	C\$ 7.242.918.750
LOTE	C\$ 11.504.974.050

DESARROLLO CENTRO COMERCIAL	
POTENCIAL DE DESARROLLO	
AREA UTIL LOTE	14.307,00
AREA VENDIBLE	15.022,00
AREA CONSTRUIDA TOTAL VIVENDA	21.461,00
ANALISIS DE COSTOS	
VENTAS	
VALOR VENTA CADA M² VENDIBLE VIVIENDA	C\$ 9.000.000
VALOR TOTAL VENTA VIVIENDA	C\$ 135.198.000.000
TOTAL VENTAS	C\$ 135.198.000.000
COSTOS	
DIRECTOS	
VALOR POR M² DE CONSTRUCCION COMERCIO	C\$ 1.100.000
TOTAL COSTOS DIRECTOS	C\$ 23.607.100.000
TOTAL COSTOS INDIRECTOS	C\$ 14.631.454.190
TOTAL COSTOS DE CONSTRUCCION	C\$ 38.238.554.190
UTILIDAD Y LOTE	
UTILIDAD	C\$ 96.959.445.810
UTILIDAD	C\$ 20.279.700.000
LOTE	C\$ 76.679.745.810
VALOR METRO CUADRADO LOTE	C\$ 5.359.596
TOTAL COSTOS DE CONSTRUCCION	C\$ 38.238.554.190
UTILIDAD Y LOTE	C\$ 96.959.445.810
UTILIDAD	C\$ 20.279.700.000
LOTE	C\$ 76.679.745.810



INSTRUMENTOS DE FINANCIACIÓN

2. DERECHOS ADICIONALES DE CONSTRUCCIÓN Y DESARROLLO

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

CONSIDERACIONES POT

- Determinadas **zonas o subzonas** con características geoeconómicas homogéneas o que hayan sido beneficiarias de las acciones urbanísticas y que puedan ser **receptoras de los derechos adicionales de construcción y desarrollo**.
- Elaboración de **tabla de equivalencias** entre cada m² y la cantidad a la cual equivale en las distintas zonas o subzonas.

