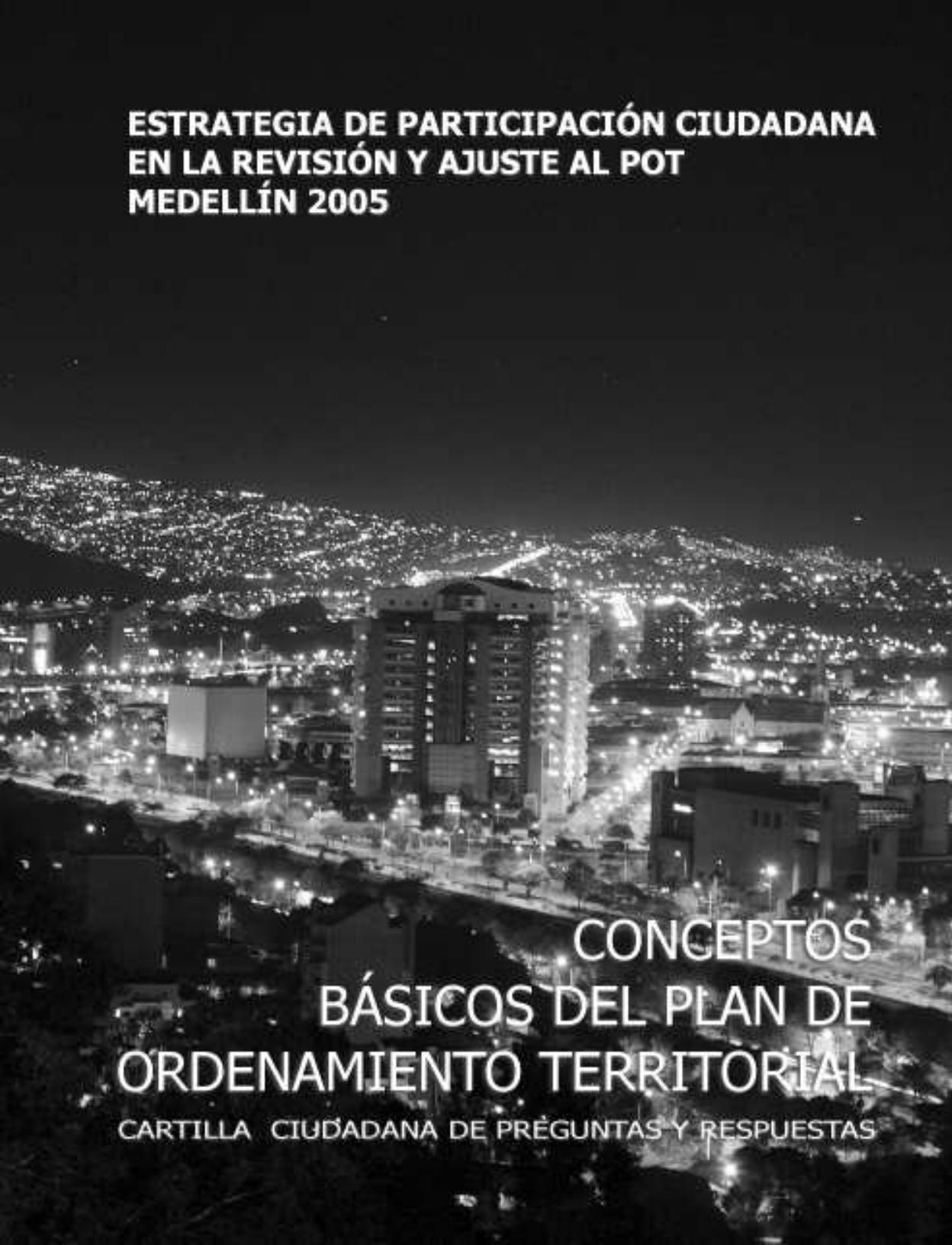
ESTRATEGIA DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA EN LA REVISIÓN Y AJUSTE AL POT MEDELLÍN 2005



CONCEPTOS BÁSICOS DEL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

CARTILLA CIUDADANA DE PREGUNTAS Y RESPUESTAS

SERGIO FAJARDO VALDERRAMA
Alcalde de Medellín

Departamento Administrativo de Planeación:

FEDERICO RESTREPO POSADA
Director

ANA MARÍA ARANGO
Subdirectora de Planeación Social y Económica

CARLOS ENRIQUE VÉLEZ SÁNCHEZ
Subdirector de Metro-Información

JHON FREDY PULGARÍN SIERRA
Subdirector de Prospectiva

CARLOS H. JARAMILLO ARANGO
Subdirector de Planeación Territorial

CARLOS MARIO SIERRA LONDOÑO
Interventor Convenio Interadministrativo

Escuela del Hábitat CEHAP-UN:

MARÍA CECILIA MÚNERA
Directora

LUÍS FERNANDO DAPENA
Profesor y Director Convenio Interadministrativo

Compilación:
BLANCA NUBIA RENDÓN
Socióloga coordinadora del área de Comunicaciones y Pedagogía

CAROLINA MACÍAS CASTRO
Arquitecta del equipo técnico de la Universidad Nacional

Revisión:
GLORIA MARÍA CADAVID ARBOLEDA
Arquitecta coordinadora del área Metodológica, Temática y Territorial

Diagramación y Edición:
CAROLINA MACÍAS CASTRO
Arquitecta del equipo técnico de la Universidad Nacional

Alcaldía de Medellín
Departamento Administrativo de Planeación

UNIVERSIDAD NACIONAL DE COLOMBIA
SEDE MEDELLÍN
ESCUELA DEL HÁBITAT - CEHAP
FACULTAD DE ARQUITECTURA

Contenido

Presentación **7**
1. ¿Qué es el Plan de Ordenamiento Territorial (POT)? **9**
¿Cuál es el soporte Normativo del Ordenamiento Territorial? **10**
- Marco jurídico del Ordenamiento Territorial 10
- Competencias a nivel del Ordenamiento Territorial 10
- Normas de mayor jerarquía 10
- Leyes asociadas al Ordenamiento del Territorio 11
- ¿Qué desarrollos complementarios se han hecho para el POT de Medellín? 11

¿Cuáles son los Principios Generales del Ordenamiento Territorial? **12**
- ¿Cuáles son los Principios del POT de Medellín? 12
- ¿Cuáles son los Objetivos del Ordenamiento Territorial en la ley? 12
- ¿Cuáles son los Objetivos del POT de Medellín? 12
- ¿Qué son las Políticas y Estrategias de Largo Plazo? 12
- ¿Cuáles son los Lineamientos de Política para la Revisión y Ajuste del POT? 13
- ¿Qué es la Función Pública del Urbanismo? 13
- ¿Cuáles son los Tipos de Planes de Ordenamiento? 13

2. ¿Cuáles son los Componentes de los Planes de Ordenamiento Territorial? **14**
- Estructura General 14
- Componente General del Plan 14
- Documentos Constitutivos y Estructuras Generales del POT? 14
- Componente Urbano 15
- Componente Rural 15

¿Cuál es el Modelo de Ciudad planteado en el POT para Medellín? **16**
¿Cómo se Clasifica el Suelo? **17**
- Suelo Urbano 17
- Suelo de Expansión Urbana 17
- Suelo Rural 17
- Suelo Suburbano 17
- Suelo de Protección 18
- ¿Cómo se reglamenta el Aprovechamiento del Suelo? 18
- Mapa de Clasificación del Suelo del Municipio de Medellín 19

3. ¿Cuál es la relación entre elementos del territorio, zona homogénea y tratamiento o intervención? 20
◈ ¿Qué es una Zona Homogénea? 20
¿Qué es un Tratamiento? 21
◈ **¿Cuáles son los tipos de tratamientos? 21**
◈ Mapa de Tratamientos Urbanísticos en suelo urbano y de expansión. 23
¿Qué es una Intervención? 24
◈ **¿Cuáles son los tipos de intervención? 24**
◈ **¿Cuál es la asignación del uso según los tratamientos e intervenciones? 27**
◈ **¿Cuál es la asignación del aprovechamiento según los tratamientos e intervenciones? 27**
¿Cómo está dividido el territorio Municipal? 28
◈ ¿Cuáles son los propósitos de la Sectorización Político Administrativa? 28
4. ¿Qué es la Gestión del Territorio? 30
◈ **¿Qué son los Instrumentos de Gestión Territorial y Cuáles son? 30**
◈ **¿Qué son los Instrumentos de Planificación y Cuáles son? 30**
◈ **¿Qué es un Plan Especial? 30**
▸ Plan especial temático 30
▸ Planes especiales territoriales en suelo urbano 30
▸ Planes especiales rurales 30
◈ Mapa del Plan Especial de Espacio Público y equipamientos para Medellín, Proyecto de nodos y ejes de actividad. 31
◈ **¿Qué es un Plan Parcial? 31**
▸ ¿En qué consiste un plan parcial? 32
▸ ¿En cuáles casos se pueden aplicar planes parciales? 32
▸ ¿Dónde se utilizan los planes parciales? 32
▸ ¿Quién lo formula? 32
▸ ¿Qué condiciones debe cumplir? 32
▸ ¿Cómo se tramita? 32
◈ **Ejemplo de Planes Parciales en Medellín 33**
▸ Plan Parcial de Renovación Urbana de Naranjal 33
▸ Plan Parcial de Pajarito 34
▸ Plan Parcial de Loma de los Bernal 34
▸ Plan Parcial Parque San Lorenzo 35
▸ Plan Parcial de Redesarrollo Plaza de Ferias 35

¿Qué son las Actuaciones Urbanas Integrales o Macroproyectos Urbanos? 36
- ¿Cuál es la Relación con otros Instrumentos de Planificación? 36
- ¿Qué son los Instrumentos de Gestión Suelo? 36
- Mapa de Proyectos Estratégicos para Medellín. 37

¿Qué es una Unidad de Actuación Urbanística (UAU)? 38
- ¿Cuáles son las Condiciones para Formular una UAU? 38
- ¿Cómo se Determina una UAU? 38

¿Qué es el Reparto de Cargas y Beneficios? 39
- ¿Cuáles son los Objetivos del Reparto de Cargas y Beneficios? 39
- ¿Qué se Reparte? 39
- ¿Qué Busca el Reparto de Cargas y Beneficios? 39
- ¿Qué Mecanismos Garantizan el Reparto de Cargas y Beneficios? 40
- ¿Qué Tipos de Compensación se Plantea en la Ley? 40
  - ¿Qué es la Compensación en Tratamientos de Conservación? 40
  - ¿Qué son las Compensaciones por Obras Públicas? 40
- ¿Qué son los Fondos de Compensación? 41
- ¿Qué es la Transferencia de Derechos? 41
- ¿Qué otros Mecanismos Contempla la Ley para el Reparto de Cargas y Beneficios? 41
- ¿Qué es el Reajuste de Tierras? 41
- ¿Qué es la Cooperación entre Partícipes? 42
- ¿Qué Mecanismos Facilitan la Adquisición de Inmuebles y Predios para el Desarrollo de Operaciones Urbanísticas? 42
  - ¿Qué es la Enajenación Voluntaria? 42
  - ¿Qué es la Enajenación Forzosa? 43
  - ¿Cómo Opera en la Renovación Urbana? 44
  - ¿Qué es la Expropiación Judicial? 44
  - ¿Qué es la Expropiación Vía Administrativa? 44
- ¿Qué Mecanismos Dinamizan el Desarrollo de Sectores Inactivos en las Áreas Urbanas? 45
  - ¿Qué es la Declaratoria de Desarrollo Prioritario? 45
  - ¿Qué es Derecho de Preferencia? 46
  - ¿Cuáles son los Instrumentos de Financiación? 47

¿Qué es la Plusvalía? 48
- ¿Qué Acciones Urbanística Generan Plusvalía? 48
- ¿Cuáles son las Condiciones que se Debe Cumplir? 48

- ¿Quién la aplica? 48
- ¿A Qué se Destina el Recurso? 48
- ¿Cómo y Cuándo se Paga? 49
- ¿Qué Diferencia hay entre Plusvalía y Valorización? 49

¿Qué es la Valorización? 50

- ¿Cuáles son las Condiciones que se Debe Cumplir? 50
- ¿Quién la Aplica? 50
- ¿A Qué se Destina el Recurso? 50
- ¿Cómo se Calcula? 50
- ¿Cómo y Cuándo se Paga? 50
- ¿Cómo se Recupera la Inversión de una Obra Pública? 50

5. ¿Cuáles son los Alcances de la Revisión y Ajuste Participativo del POT? 51

Bibliografía 53

Presentación

La ciudad moderna del siglo XX y en nuestro caso la ciudad colombiana, es la expresión de todo tipo de dinámicas e intereses puestos en el territorio: el de los habitantes, los empresarios, los gobiernos. Algunos de ellos en conflicto y otros en consenso. A partir de esto, surge la necesidad de revisar las miradas e imaginarios que de ellas se tiene de una manera más integral e incluso humanística, dando paso a la articulación entre lo urbano y lo rural; entre lo ambiental, lo económico, lo sociocultural y la dimensión físico- espacial o material que tiene el territorio y la región de la cual se hace parte.

La ciudad hoy pensada de cara al siglo XXI, enfrenta retos importantes con las exigencias de la internacionalización, pero es también cuando recobra su sentido de identidad y la capacidad de potenciar las oportunidades de desarrollo regionales. Es allí donde el ordenamiento territorial se concibe como las reglas de juego para una ciudad incluyente, armoniosa, que garantice la participación de sus habitantes y la construcción de un presente comprometido con las futuras generaciones.

En el marco de la obligatoriedad de ley de hacer una revisión participativa del Plan de Ordenamiento Territorial de Medellín, el gobierno local más que cumplir con el requisito, ha tenido la voluntad de asumir la responsabilidad de generar las condiciones y garantías para ejercer ese derecho ciudadano de participar con mejores niveles de información para asumir reflexiones y debates públicos sobre los temas, hechos, decisiones y omisiones que afectan la vida de los ciudadanos.

En este proceso conjunto el Departamento Administrativo de Planeación Municipal, se acompaña de la Academia, representada por la Universidad Nacional y la Escuela del Hábitat CEHAP, en asocio con diversas organizaciones, que actuarán en un primer escenario de talleres con la comunidad como facilitadores del proceso de revisión participativa y en un segundo escenario de seminarios temáticos y de ciudad, en el cual confluyen las múltiples visiones de los actores sobre el territorio, en la idea de acrecentar las capacidades ciudadanas de interpretación del ordenamiento, la gestión, los impactos y puntos de encuentro para la construcción de esa ciudad que todos queremos.

Se presenta a continuación una síntesis práctica de nociones y contenidos básicos en materia de ordenamiento territorial y en particular las propuestas del POT de Medellín, concebido en 1999 con vigencia por 3 períodos de gobierno local mínimo 9 años, es decir hasta el 2009; sujeto a revisión y ajuste de

corto y mediano plazo sobre aspectos que no son estructurantes, sobre los cuales la ciudadanía puede pronunciarse, una vez evalúe si el rumbo de las decisiones y obras ejecutadas o formuladas sin avances de gestión, corresponden con los objetivos de desarrollo a largo plazo y las actuales condiciones del territorio. La cartilla es además una herramienta de difusión pedagógica de algunos elementos claves a la hora de opinar y participar en la revisión, ajuste y recomendaciones de modificación o correctivos a considerar por parte de autoridades e instancias de Planeación.

1. ¿Qué es el **Plan de Ordenamiento Territorial (POT)?**

El POT es un instrumento de planificación del desarrollo local, de carácter técnico, normativo y político, sirve para ordenar los territorios municipales y distritales, reglamentado por la Ley 388 de 1997.

Es una herramienta básica de acción física y administrativa, que plasma objetivos ambientales, económicos y sociales del territorio y las comunidades que participan históricamente de su construcción.

Adopta una **visión de largo plazo** y también unos instrumentos de gestión que actúan integral y sectorialmente articulados, estrategias, programas y proyectos, conforme a un imaginario compartido de ciudad.

El plan de ordenamiento es la guía por excelencia para dirigir la inversión pública hacia fines específicos relacionados con el mejoramiento estructural y funcional del municipio.

En la Ley se establece que el ordenamiento del territorio, se debe hacer de manera **concertada**, por los municipios o distritos y las áreas metropolitanas, en ejercicio de la función pública que les compete en su jurisdicción y para regular la utilización, transformación y ocupación del espacio, de acuerdo con las estrategias de desarrollo socioeconómico y en armonía con el medio ambiente y las tradiciones históricas y culturales.

¿Cuál es el Soporte **Normativo del Ordenamiento Territorial?**

◈ Marco Jurídico del Ordenamiento Territorial

Normas	Contenido relacionado con el Ordenamiento Territorial
Ley de Reforma Urbana. (Ley 9ª de 1989).	Fué un antecedente con énfasis urbano en aspectos referidos a reservas de tierras urbanizables, vivienda de interés social, zonas de desarrollo progresivo, restringido y concertado, protección a moradores afectados por procesos de desarrollo y renovación urbana, mecanismos de compensación por obligaciones urbanísticas, etc.
Ley Orgánica del Plan de Desarrollo. (Ley 152 de 1994).	Establece que los municipios, además del plan de desarrollo, contarán con un plan de ordenamiento territorial. Requiere conformar sistemas de participación en la planeación, creando instancias o espacios como los Consejos Territoriales de Planeación; principios de organización y articulación con niveles de planeación regional, nacional y normas de mayor jerarquía.
Ley de Desarrollo Territorial. (La Ley 388 de 1997).	Modifica la ley 9ª de 1989 y la ley 3ª de 1991 (específica de vivienda) y determina que se ordene no sólo el territorio urbano sino también el rural, concibiendo un marco de intervención que dé cuenta de una permanente tensión de transformación de zonas rurales y urbanas. Identifica que el planeamiento implica un conjunto de acciones, propuestas, actividades de gestión y elementos normativos. Presenta una serie de diferenciaciones como la jerarquización de las normas urbanísticas en: estructurales, generales y complementarias, señalando unas vigencias temporales de largo mediano y corto plazo para cada una de ellas.
Revisión a los POT. (Decreto 4002 de 2004).	Establece condiciones, requisitos y procedimientos para la revisión y ajuste de los POT, nuevas definiciones sobre servicios de alto impacto e incompatibilidad de usos y deroga el Decreto 932 de 2002.

Cuadro extraido parcialmente de "La Implementación de los Planes de Ordenamiento Territorial", Estudios del Territorio, Medellín 2000.

◈ Competencias a Nivel del Ordenamiento Territorial

La Ley 388 de 1997 ha delegado en los alcaldes la tarea de adelantar el ordenamiento del territorio bajo su jurisdicción, desde dos ópticas: la planificación del territorio y la gestión del suelo.

◈ Normas de Mayor Jerarquía

Son de mayor jerarquía al POT, las siguientes normas:

- El Sistema de Parques Nacionales
- Los Hechos Metropolitanos.
- Políticas y Regulaciones Sobre el Patrimonio Cultural: La conservación, pre-

servación y uso de las áreas e inmuebles considerados como patrimonio cultural.

- La conservación, preservación y protección del medio ambiente, los recursos naturales, las amenazas y riesgos.
- Infraestructuras Regionales y Nacionales: La red vial y regional, el sistema de abastecimiento de agua y saneamiento básico y energía, puertos, aeropuertos, sistemas de abastecimiento de agua, suministro de energía y componentes de ordenamiento territorial de los planes integrales de desarrollo metropolitano.

¿Qué Desarrollos Complementarios se han Hecho para el POT de Medellín?

- Fichas Resumen de Normativa.
- Plan Especial de Protección Patrimonial.
- Reglamentación de Planes Parciales (Decreto 1212 de 2000).
- Plan Especial de Espacio Público y Equipamientos (en proceso de formulación).

Leyes Asociadas al Ordenamiento del Territorio

Normas	Contenido relacionado con el Ordenamiento Territorial
Sistema Nacional Ambiental SINA. (Ley 99 de 1993).	Regulaciones nacionales en materia ambiental, restricciones, temas de competencia de las corporaciones ambientales e instrumentos de planificación ambiental, control financiero y de participación ciudadana.
Ley Orgánica de las Áreas Metropolitanas. (Ley 128 de 1994).	Aporta elementos generales para el desarrollo armónico e integrado del territorio en proceso de metropolización, directrices del uso del suelo urbano y rural metropolitano, protección de los recursos naturales, defensa del medio ambiente y regulación de hechos metropolitanos.
Ley de Participación Ciudadana. (Ley 134 de 1994).	Aporta los mecanismos de participación ciudadana (consulta popular, cabildo abierto, audiencias públicas, entre otros) que pueden ser útiles en los procesos de consulta y aprobación de los Planes de Ordenamiento Territorial.
Código Minero. (Ley 685 de 2002).	Reglamenta el uso del subsuelo y los recursos minerales de interes nacional y por tanto de mayor jerarquía sobre disposiciones locales del uso del suelo; también regula las licencias y títulos mineros de conseción para la explotación.
Ley 141 de 1994.	Crea el Fondo Nacional de Regalías, establece y ditribuye recursos por la actividad minero-energética y la asignación a la preservación ambiental.
Ley 811 de 2003.	Reglamenta el sistema agropecuario, pesquero, forestal, acuícola y sociedades agrarias de transformación.
Decreto 1300 de 2003.	Crea el Intituto Colombiano de Desarrollo Rural que asume funciones del INCORA, INDERENA, Programa DRI, fomento a la participación y transformación de las UMATAS. (Ley 607 de 2000).

¿Cuáles son los **Principios Generales del Ordenamiento Territorial?**

El ordenamiento del territorio se fundamenta en los siguientes principios:

- Función social y ecológica de la propiedad.
- Prevalencia del interés general sobre el particular.
- Distribución equitativa de cargas y beneficios.

◈ ¿Cuáles son los Principios del POT de Medellín?

1. Un instrumento con visión de región.
2. Un instrumento para construir la sostenibilidad del territorio.
3. Un instrumento para consolidar la competitividad de Medellín y el Valle de Aburrá.
4. Un instrumento para lograr un Medellín más equitativo.
5. Un instrumento para recobrar la valoración del espacio público como esencia de la ciudad.
6. Un instrumento participativo.
7. Un instrumento flexible, que posibilite su ágil ajuste y complementación.

◈ ¿Cuáles son los Objetivos del Ordenamiento Territorial en la Ley?

Armonizar y establecer las reglas a través de las cuales los municipios promueven el ordenamiento de su territorio, el uso equitativo y racional del suelo, la preservación y defensa del patrimonio ecológico y cultural, prevenir desastres en asentimientos de alto riesgo no

mitigable y facilitar el desarrollo de acciones urbanísticas eficientes.

◈ ¿Cuáles son los Objetivos del POT de Medellín?

1. Plataforma competitiva metropolitana y regional.
2. Medio natural estructurante.
3. Espacio público esencia de la ciudad.
4. Crecimiento hacia adentro.
5. Productividad ambiental rural.
6. Sistema de transporte de mediana capacidad.
7. La Vivienda y el barrio factor de desarrollo.
8. Planeación y gestión urbanística democrática y participativa

◈ ¿Qué son las Políticas y Estrategias de Largo Plazo?

Todo POT identifica políticas y estrategias de largo plazo, entendidas como propósitos, medios y formas de concretar los objetivos.

◈ ¿Cuáles son los Lineamientos de Política para la Revisión y Ajuste del POT?

Hacer de Medellín un territorio líder e innovador, que para propiciar su productividad y competitividad, capitaliza sus activos físicos y sociales, coopera y se integra con la región y con el mundo.

Promover un ordenamiento territorial democrático e incluyente, que le apueste a la población como el centro de sus decisiones, y a su bienestar como el objetivo principal, con una sociedad que asume la corresponsabilidad como modelo de gestión.

Dar prioridad al espacio público; a su generación, consolidación, mejoramiento y apropiación social, articulándolo al patrimonio, a los equipamientos y a los sistemas de movilidad y a la estructuración de las centralidades, donde tenga prioridad el peatón, y el transporte público tenga prevalencia sobre el particular.

Entender a Medellín como el núcleo de un sistema territorial de mayor escala en el que su equilibrio y sostenibilidad dependen de las interrelaciones con la región, así como entre lo urbano y lo rural.

Promover un desarrollo urbano compacto y policéntrico, de tal manera que dinamice y revitalice diversas zonas de la ciudad y consolide su sitema de centralidades en un contexto metropilitano.

◈ ¿Qué es la Función Pública del Urbanismo?

El ordenamiento del territorio constituye en su conjunto una función pública, para el cumplimiento de los siguientes fines:

1. Posibilitar a los habitantes el acceso a las vías públicas, infraestructuras de transporte y demás espacios públicos, y su destinación al uso común, y hacer efectivos los derechos constitucionales de la vivienda y los servicios públicos domiciliarios.
2. Atender los procesos de cambio en el uso del suelo y adecuarlo en aras del interés común, procurando su utilización racional en armonía con la función social de la propiedad a la cual le es inherente una función ecológica, buscando el desarrollo sostenible.
3. Mejorar la calidad de vida de los habitantes, la distribución equitativa de las oportunidades y los beneficios del desarrollo y la preservación del patrimonio cultural y natural.
4. Mejorar la seguridad de los asentamientos humanos ante los riesgos naturales.

◈ ¿Cuáles son los Tipos de Planes de Ordenamiento?

- Planes de Ordenamiento Territorial: Para los municipios con población mayor a 100 mil habitantes.
- Planes Básicos de Ordenamiento Territorial: Para los municipios con población entre 30 y 100 mil habitantes.
- Esquemas de Ordenamiento Territorial: Para los municipios con población menor de 30 mil habitantes.

2. ¿Cuáles son los **Componentes** de los Planes de Ordenamiento Territorial?

◈ Estructura General

◈ Componente General del Plan

Compuesto por los objetivos y estrategias de largo plazo traducidas en los siguientes propósitos:

- Acciones sobre el suelo para organizar las políticas para la ocupación y aprovechamiento del suelo.
- Sistemas de comunicación entre el área rural y la urbana.
- Señalamiento de áreas de reserva y medidas de protección del medio ambiente.
- Identificación de zonas de alto riesgo.
- Clasificación del suelo urbano, rural y expansión urbana.

◈ Documentos Constitutivos y Estructuras Generales del POT?

El documento del Plan de Ordenamiento Territorial, consta de tres documentos principales: el Documento Técnico de Soporte tomos I y II, el Acuerdo 62 de 1999, las Fichas Resumen de Normativa urbana y rural (Acuerdo 23 de 2000).

**Cuadro extraido de una presentación del Municipio de Medellín, sobre el POT.*

⟐ Componente Urbano

Se refiere a la administración del suelo urbano y de expansión urbana. Integra políticas de mediano y corto plazo, procedimientos e instrumentos de gestión y está articulado y supeditado al componente general del plan.

Constituido por las políticas, acciones y normas para encauzar el desarrollo físico urbano. Propósitos:

- Políticas de mediano y largo plazo sobre uso y ocupación del suelo urbano.
- Localización y dimensionamiento de la infraestructura vial y de transporte.
- Redes primarias y secundarias de servicios públicos.
- Localización prevista para los servicios de equipamiento colectivo.
- Estrategias de crecimiento y ordenamiento de la ciudad.
- Estrategias para el desarrollo de programas de vivienda.

⟐ Componente Rural

Garantiza la adecuada interacción entre los asentamientos rurales y su cabecera municipal, la conveniente utilización del suelo rural, y enmarca la actuación pública tendiente a suministrar la infraestructura y equipamiento básico para el servicio de la población rural.

Propósitos:

- Políticas sobre ocupación del suelo en el área rural.
- Señalamiento de condiciones de protección, conservación y mejoramiento de las zonas de producción agropecuaria.
- Determinación de sistemas de aprovisionamiento de servicios de agua potable y saneamiento básico y la localización de equipamientos en salud y educación.
- Normas para la parcelación de predios rurales.

¿Cuál es el **Modelo de Ciudad** Planteado en el **POT para Medellín?**

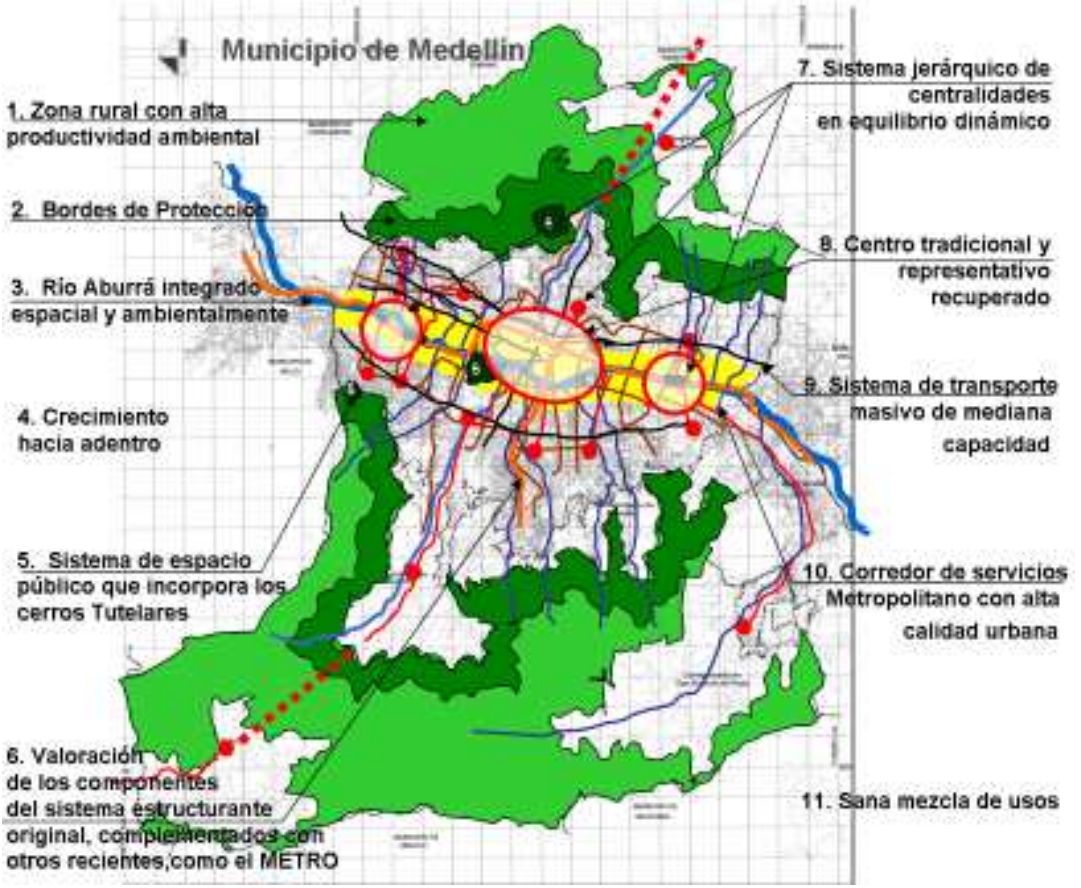


**Imagen extraida de una presentación del Municipio de Medellín, sobre el POT .*

◈ ¿Cuáles son los Hechos Metropolitanos para Medellín?

- El Río Aburrá (ordenamiento de la cuenca).
- Disposición de Desechos Sólidos.
- Ecosistemas Estratégicos y Áreas de Protección Ambiental.
- Sistema Vial y de Transporte Masivo.
- Equipamientos Metropolitanos (educación, salud, recreación y cultura).
- Política de Vivienda.
- Servicios Públicos.
- Red Metropolitana de Emergencias.
- Actividades Económicas y Plataforma de Competitividad Regional.

¿Cómo se **Clasifica el Suelo?**

Suelo Urbano

- **Áreas destinadas a usos urbanos**: Que dispongan de infraestructura vial y redes primarias de acueducto, energía y alcantarillado, y sea posible urbanizarlos o construirlos.
- **Algunas zonas con procesos de urbanización incompletos**: Comprendidos en áreas consolidadas con edificación, que se definan como áreas de mejoramiento integral.
- **Zonas de riesgo recuperable o mitigable**: Son zonas con niveles de riesgo medio y bajo que, a costos económicos, sociales y ambientales razonables, son susceptibles de ser mejoradas y rehabilitadas o recuperables en su totalidad, mediante la ejecución de un plan integral de obras de control y protección que permitan mitigar o reducir el riesgo a niveles tolerables. Así mismo, se consideran aquellos sectores cuya inestabilidad está asociada a las características urbanísticas propias de los asentamientos, ya sea por carencia o deficiencia en su infraestructura básica, inadecuadas prácticas constructivas o por la misma tipología y calidad de las construcciones.

Para el caso de Medellín también se clasifican como suelo urbano las áreas centrales de San Antonio de Prado y San Cristóbal que reúnen las anteriores características.

Suelo de Expansión Urbana

Se define como suelo de expansión las áreas del territorio municipal aptas para desarrollos urbanos que se van a habilitar como tales a corto, mediano o largo plazo.

Las áreas de expansión del municipio de Medellín se localizan al occidente de la ciudad en los sectores de Pajarito, El Rincón, Altos de Calasanz, El Noral, Altavista y en el corregimiento de San Antonio de Prado.

El desarrollo de las áreas de expansión sólo podrá realizarse mediante la formulación y adopción de plan parcial para cada uno de los sectores determinados.

Suelo Rural

Son los terrenos no aptos para el uso urbano, por su destinación a usos agrícolas, ganaderos, forestales, de explotación de recursos naturales y actividades análogas, así como usos recreativos.

Suelo Suburbano

Constituyen esta categoría las áreas ubicadas dentro del suelo rural, en las que se mezclan los usos del suelo y las formas de vida del campo y la ciudad, que pueden ser objeto de

desarrollo con restricciones de uso, de intensidad y de densidad, garantizando el autoabastecimiento en servicios públicos domiciliarios.

◈ Suelo de Protección

Es aquel que por sus características geográficas, paisajísticas o ambientales, o por formar parte de las zonas de utilidad pública para la ubicación de infraestructuras para la provisión de servicios públicos domiciliarios o de las áreas de amenazas y riesgo no mitigable para la localización de asentamientos humanos, tiene restringida la posibilidad de urbanizarse.

Se establecen como Suelo de Protección las siguientes categorías:

- Áreas de aptitud forestal.
- Áreas de protección a nacimientos de corrientes naturales de agua.
- Retiros a corrientes naturales de agua
- Zonas de alto riesgo no recuperable y otras áreas de protección.
- Áreas ecológicas y otras áreas de importancia ambiental y paisajística.
- Áreas de reserva para la ubicación de servicios públicos.

El suelo de protección puede localizarse en suelo urbano y rural.

◈ ¿Cómo se Reglamenta el Aprovechamiento del Suelo?

El aprovechamiento será expresado en forma de densidad, altura e índices, ellos expresan una relación entre la población y el territorio o entre las edificaciones y el área de los predios a desarrollar.

En algunas zonas se presentan dos opciones: con y sin plan parcial, expresado siempre en índices de construcción e índices de ocupación del suelo. Finalmente, también se especifican las características en cuanto a cesiones y obligaciones urbanísticas que establecen condiciones de desarrollo como zonas verdes, equipamientos, parqueaderos, etc.

- **Índice de Ocupación**

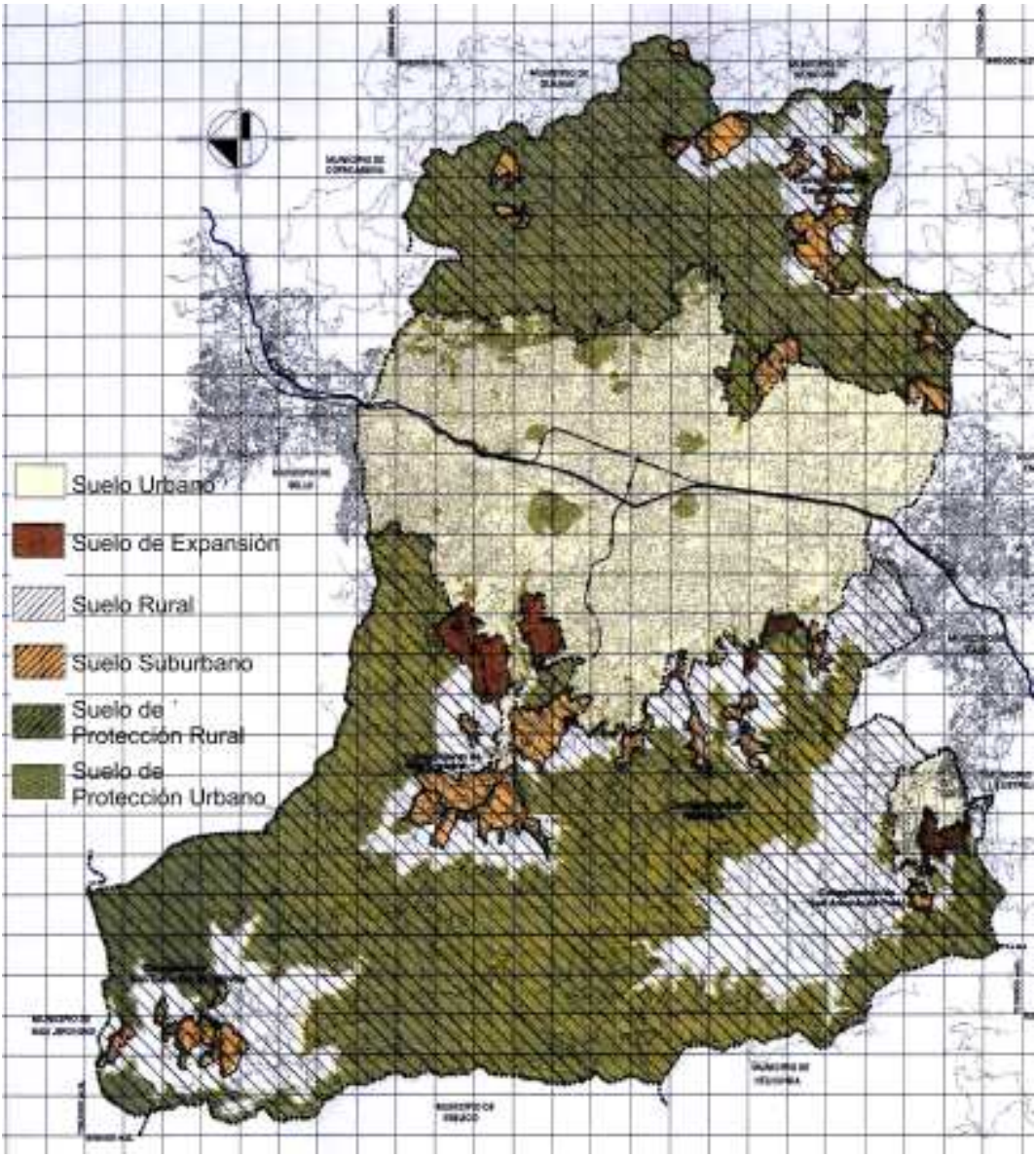
  Es la proporción del área del suelo que puede ser objeto de construcción.

- **Índice de Construcción**

  Es la relación entre el área construida de la edificación y el área de suelo del predio objeto de la construcción.

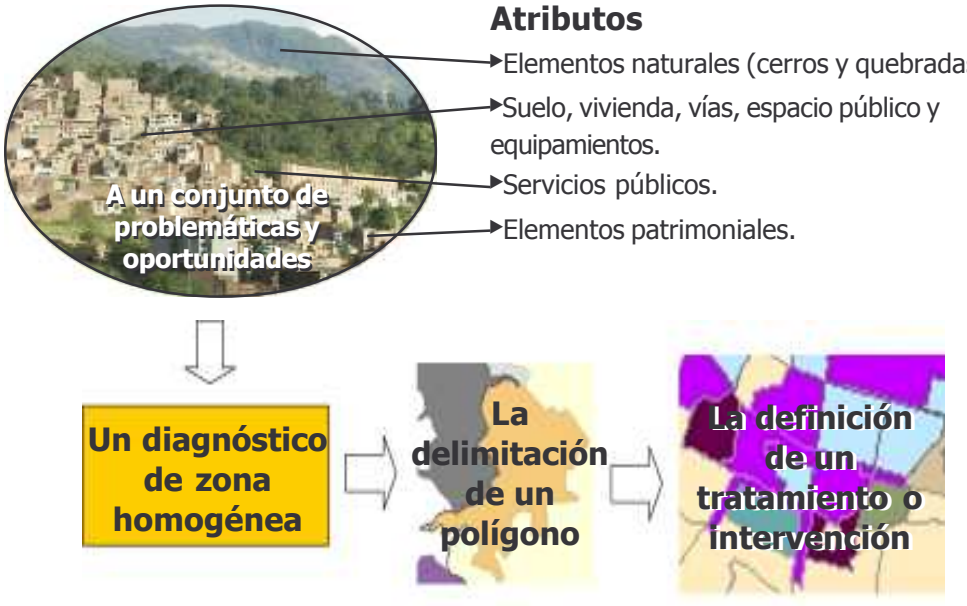
  Para el suelo rural el aprovechamiento se mide por las densidades rurales y por el uso, ellas fueron reglamentadas por Corantioquia en la Resolución 4141 de 2001.

Mapa de Clasificación del Suelo del Municipio de Medellín



Mapa extraido del soporte planimétrico del Acuerdo 62 de 1999.

3. ¿Cuál es la **Relación entre Elementos del Territorio, Zona Homogénea y Tratamiento o Intervención?**



Cada **tratamiento** obedece a una condición específica del estado en el cual se encuentran los **atributos urbanos** y **sistemas del territorio** (elementos) que son objeto de ordenamiento urbanístico.

Cada **intervención** obedece a la situación actual y las posibilidades específicas de desarrollo de cada zona.

◈ ¿Qué es una Zona Homogénea?

Se entiende por "**zona homogénea**" un sector que presenta características similares en cuanto a los tipos de edificación y malla urbana, así como en los usos y características naturales del terreno como a las condiciones socioeconómicas de sus pobladores.

¿Qué es un **Tratamiento?**

Decisiones administrativas asignadas a un determinado sector del suelo urbano o de expansión, asociado a las áreas homogéneas.

Serie de objetivos y procedimientos que guían y orientan la actuación pública y privada.

¿Cuáles son los Tipos de Tratamientos?

Mejoramiento Integral (MI)

Déficit crítico de la espacialidad privada, la pública y el equipamiento colectivo, condiciones muy precarias en el urbanismo y ocupación ilegal del suelo. El objetivo es la regularización del asentamiento y el mejoramiento integral de todos los elementos o atributos del territorio.

Instrumentos de Gestión: Requiere sin excepción desarrollo por Plan parcial de Mejoramiento Integral por polígono.

Consolidación en Nivel 3 (CN3)

Déficit crítico de la espacialidad pública y el equipamiento colectivo. Reconoce en el espacio privado niveles aceptables de consolidación que pueden responder a dinámicas propias de los pobladores, pero una necesaria intervención del Estado en los sistemas de infraestructuras, espacio público y equipamiento social, acción de generación de nuevas dotaciones urbanas.

Instrumentos de Gestión: No requiere desarrollo por plan parcial. Sólo cuando se genere espacio público o equipamiento nuevo se requiere plan parcial mínimo por manzana.

Consolidación en Nivel 2 (CN2)

Déficit medio en el entorno urbanístico, el objetivo del tratamiento es afianzar, cualificar y mejorar la dotación de la espacialidad pública, generar nuevas infraestructuras y equipamiento colectivo, condición de la cual depende el potencial de redensificación y consolidación.

Instrumentos de Gestión: No requiere desarrollo por plan parcial. Sólo cuando se genere espacio público o equipamiento nuevo se requiere plan parcial mínimo por manzana.

Consolidación en Nivel 1 (CN1)

Reconoce un buen nivel en el desarrollo urbanístico necesario de mantener, conservar y controlar a fin de garantizar su sostenibilidad. El objetivo es la ordenación y mantenimiento de la espacialidad pública, las infraestructuras y el equipamiento colectivo, para asegurar el potencial de redensificación o crecimiento hacia adentro, sin afectar las condiciones del entorno preexistente.

Instrumentos de Gestión: No requiere desarrollo por plan parcial. Sólo cuando se genere espacio público o equipamiento nuevo se requiere plan parcial mínimo por manzana.

▸ Renovación Urbana (R)

Parte de identificar alto deterioro y subutilización de la capacidad instalada de una porción del territorio, casi siempre de localización central y estratégica, así como la necesidad de reorientar la tendencia en el uso y el aprovechamiento con mayor intensidad. Es el área que presenta el mayor potencial de redensificación y generación de plusvalías por la magnitud de las intervenciones, puede replantear el trazado de las vías, la configuración de manzanas, realizar integración de predios, reconstrucción del espacio libre y el edificado. Sobre la población afectada y en condiciones de vulnerabilidad se aplica el derecho a la protección de moradores.

Instrumentos de Gestión: Requiere sin excepción desarrollo por plan parcial mínimo por manzana.

▸ Redesarrollo (RED)

Parte de identificar buena capacidad instalada en una porción del territorio y la necesidad de reforzar la tendencia en el uso y el aprovechamiento con mayor intensidad. Buen potencial de redensificación y generación de plusvalías, como no parte de identificar deterioro, tampoco realiza una operación de regeneración en el entorno sino de consolidación urbanística con generación de nuevas dotaciones en la infraestructura, el espacio público y el equipamiento colectivo.

Instrumentos de Gestión: Requiere sin excepción desarrollo por plan parcial mínimo por manzana.

▸ Conservación (C)

Reconoce diferentes niveles de protección del patrimonio histórico, cultural, urbanístico y arquitectónico, desde los más estrictos cuando se trata de bienes de interés nacional, departamental y municipal, hasta el nivel de mantener las condiciones existentes y potenciarlas.

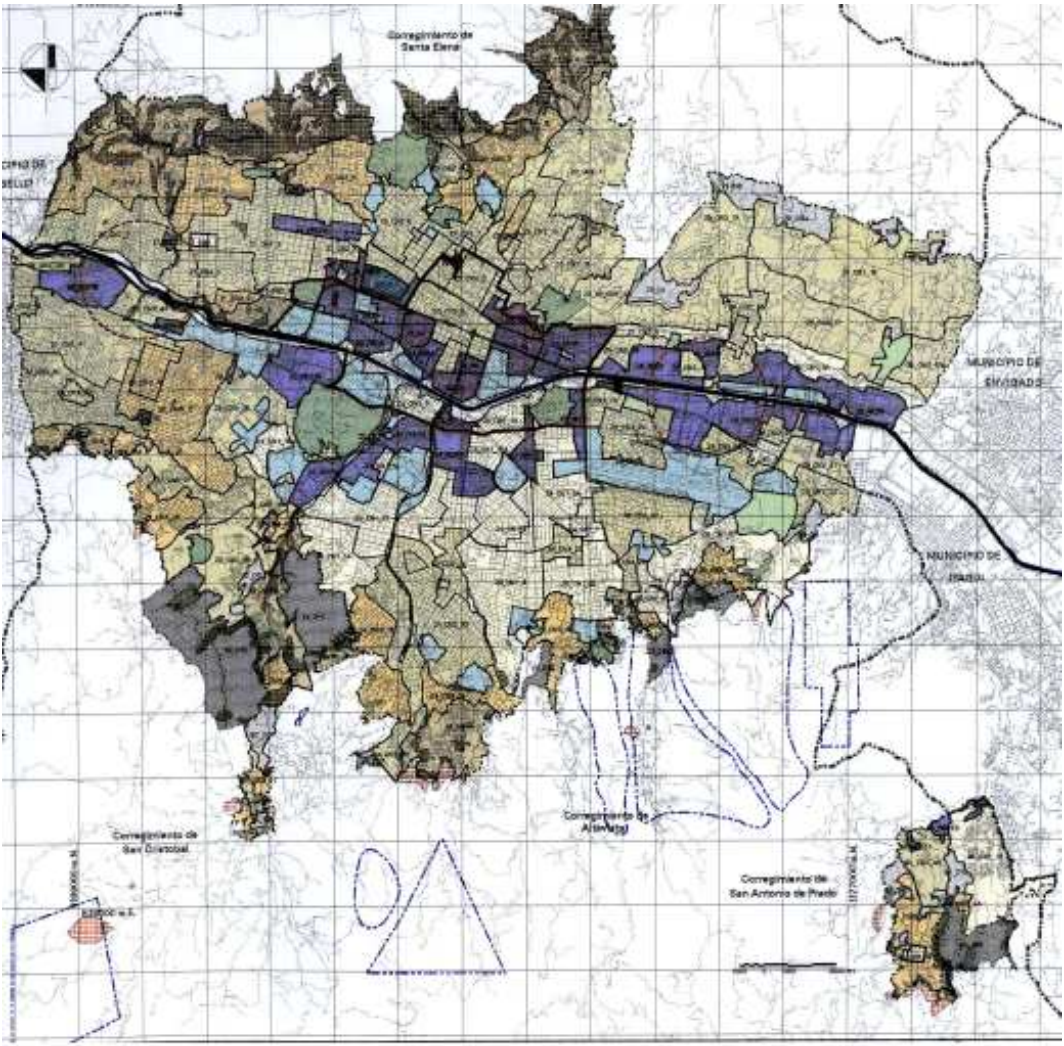
Instrumentos de Gestión: Requiere sin excepción desarrollo por plan parcial mínimo por manzana.

▸ Desarrollo (D)

Puede realizarse en áreas o bolsas ya urbanizadas al interior del suelo urbano o en los polígonos identificados en el suelo de expansión urbana (DE), nuevos desarrollos por expansión, crea todas las condiciones de urbanismo necesarias para nuevos asentamientos de población.

Instrumentos de Gestión: Requiere sin excepción desarrollo por plan parcial para suelos de expansión por polígono.

Mapa de Tratamientos Urbanísticos en Suelo Urbano y de Expansión.



Mapa extraido del soporte planimétrico del Acuerdo 62 de 1999.

¿Qué es una **Intervención?**

Los "tipos de intervención" definen los objetivos diferenciales de desarrollo en correspondencia con la situación actual y la vocación de las áreas identificadas por zonas homogéneas. A la vez, orientan y agrupan las actuaciones deseables para el logro de las políticas y objetivos que en el marco de la formulación se establecen para el uso y ocupación del territorio rural.

Los tipos de intervención establecen las posibilidades específicas de desarrollo de cada zona, con respecto a utilización del suelo, aprovechamiento constructivo, posibilidades de uso, características de las edificaciones, protección ambiental y del paisaje requeridos, entre otros.

◈ ¿Cuáles son los Tipos de Intervención?

▸ Preservación Estricta (PE)

Aplica en zonas con altos valores geográficos, paisajísticos, ambientales y arqueológicos y en zonas muy frágiles ecológicamente. Son las áreas de mayor restricción, corresponde a reservas naturales, de manejo especial y ecosistemas estratégicos.

Estrategias de Gestión: Consiste en la reducción al mínimo de la intervención antrópica, limitándose ésta a mantener la situación preexistente. Este tipo de intervención sólo admite las actividades que se consideren compatibles con el propósito de la protección ambiental.

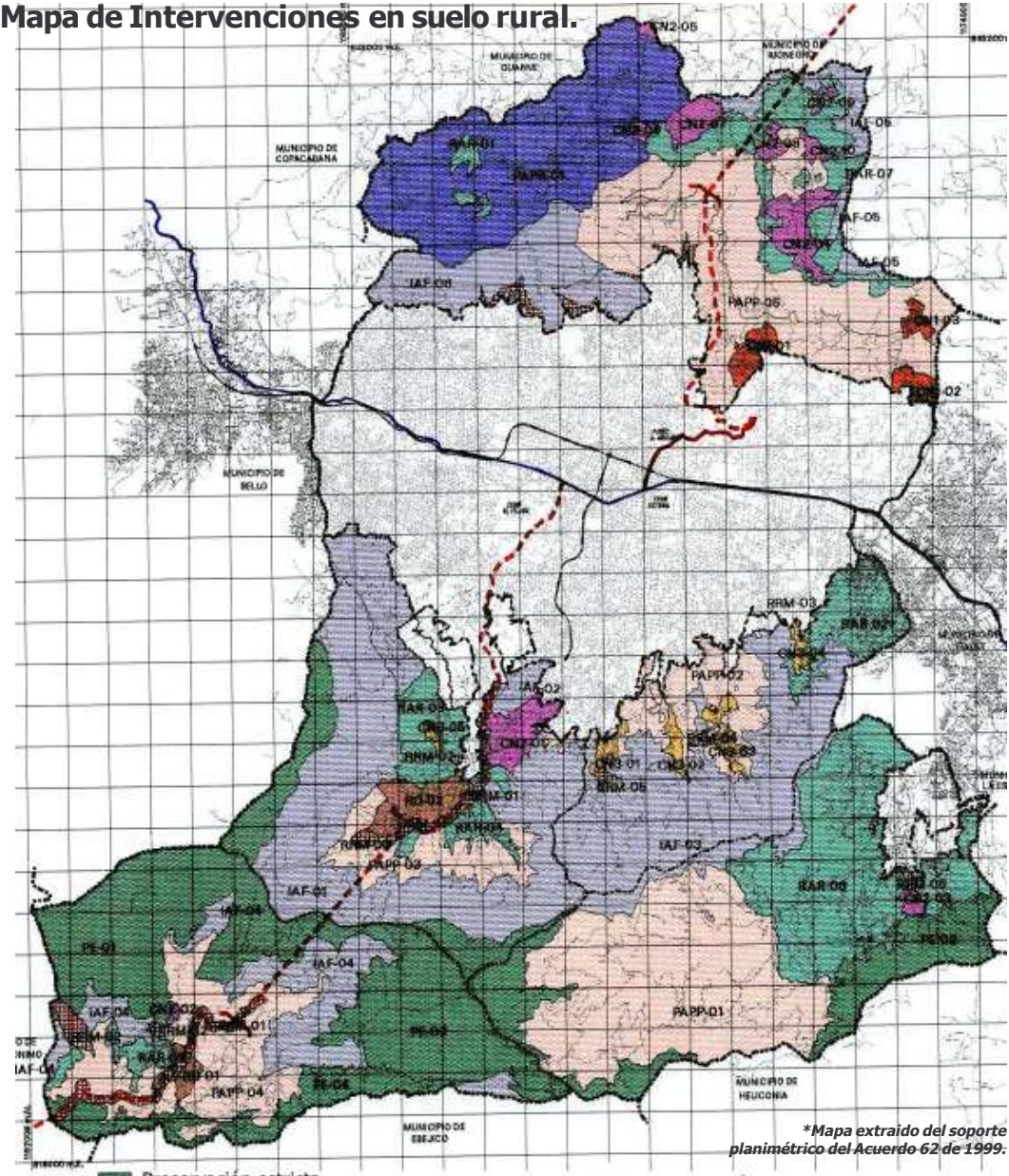
▸ Preservación Activa con Producción Restringida (PAP).

Aplica en zonas con alto valor ambiental, científico y paisajístico que permiten aprovechamientos restringidos que no afecten el área. Corresponde a zonas de amortiguamiento de áreas estrictamente protegidas, usos y actividades complementarias y compatibles con la protección ambiental como el forestal protector-productor y silvicultura con introducción de especies nativas, agricultura solo de subsistencia y pecuaria de especies menores con carácter de uso restringido, solo hay dotaciones básicas, alojamiento, albergues ecoturísticos y vivienda tradicional campesina dispersa de muy baja densidad.

▸ Preservación Activa con Producción Primaria (PAPP).

Uso principal agrícola, pecuario, forestal y minero. Acumula altos valores ecológicos, paisajísticos o científico-culturales, mantiene características en buen estado, pero debe mantener la explotación de los recursos con sostenibilidad y prevenir su degradación, admite la vivienda tradicional campesina y nuevas parcelaciones con restricción.

Mapa de Intervenciones en suelo rural.



Mapa extraido del soporte planimétrico del Acuerdo 62 de 1999.

Estrategias de Gestión: Mantener "activamente" la explotación de los recursos naturales o los usos tradicionales, con aprovechamientos sostenibles que garanticen la preservación de sus valores y recursos.

▸ Incentivo de Actividades Forestales (IAF)

Aplica allí donde el uso actual no se corresponde con la vocación forestal. Tiene como objetivo introducir plantaciones y aprovechamientos comerciales que consoliden la vocación forestal. Ley 139 de 1994 Incentivos Forestales.

Estrategias de Gestión: Acciones dirigidas a introducir plantaciones que según su localización admiten aprovechamientos comerciales o consolidan su vocación forestal protectora.

▸ Recuperación, Regeneración o Mejoramiento (RRM)

En zonas degradadas. Su objetivo es la recuperación ambiental y productiva, si el potencial del suelo admite el aprovechamiento. Pretende favorecer la formación de bosque protector-productor. Con uso principal agrícola con actividades complementarias y compatibles como la pecuaria y la forestal. Admite la vivienda tradicional campesina y nuevas parcelaciones.

Estrategias de Gestión: Favorecerá la formación de bosque protector y los aprovechamientos primarios (maderas, leñas, etc.) y se permitirán otras actividades, siempre que no vulneren el objetivo general de mejoramiento establecido.

▸ Restauración de Actividades Rurales (RAR).

Conflicto mezcla de usos urbanos y rurales. Se orienta a restaurar condiciones iniciales rurales y a controlar el desplazamiento o la mitigación de impactos negativos generados por macroproyectos McPy, con uso principal agrícola con actividades complementarias y compatibles como la pecuaria y la forestal. Admite la vivienda tradicional campesina y nuevas parcelaciones según potencial ecoturístico y agroturístico.

Estrategias de Gestión: Restauración de las condiciones rurales iniciales y control estricto de los usos y actividades que originan el desplazamiento de las actividades propias del suelo rural y de protección. Igualmente a la mitigación de

los impactos negativos ocasionados por macroproyectos, infraestructuras y obras de magnitud considerable.

▸ Redesarrollo

En zonas rurales con acelerado proceso de transformación – nuevos usos y densidades. Aplica en centralidades suburbanas y se hace gestión a través de planes especiales.

▸ Consolidación Suburbana (SU-CN3), (SU-CN2), (SU-CN1).

Los tres niveles también responden al grado de precariedad muy crítica en el 3º nivel y de mantenimiento de condiciones en el 1º nivel. No está muy clara la función en el espacio rural de las centralidades, la cual debe explícitamente orientarse al apoyo de las actividades agropecuarias y ecoturísticas.

▸ Mejoramiento Integral Rural

Es una acción que se orienta al mejorar las condiciones de la vivienda rural, el saneamiento básico, la accesibilidad y dotaciones en equipamiento social. Incluye la regularización o legalización del asentamiento y titulación de predios (se interviene mediante Programas).

◈ ¿Cuál es la Asignación del Uso Según los Tratamientos e Intervenciones?

- Principal en el polígono.
- Complementario o compatible con el principal.
- Restringido en relación con el uso principal.
- Usos y actividades permitidas (beneficio).
- Obligaciones, cesiones, afectaciones o restricciones (cargas).
- Prohibido según el objetivo del tratamiento.

◈ ¿Cuál es la Asignación del Aprovechamiento Según los Tratamientos e Intervenciones?

- Por la densidad de vivienda y población (beneficio).
- Por la intensidad en la construcción y la ocupación del suelo: Índices, porcentajes, número de pisos o control de alturas, etc. (beneficio).

¿Cómo está **Dividido el Territorio Municipal?**

La unidad mínima político administrativamente en suelo urbano es el **barrio,** en suelo rural es la **vereda**. Los barrios y veredas son unidades sociales y culturales de comunidades que se reconocen como vecinos de un mismo territorio.

Un conjunto de **barrios conforman una comuna** y un conjunto de **veredas conforman un corregimiento.** Los habitantes de la comuna o el corregimiento elijen democráticamente a sus representantes en la Junta Administradora Local (JAL).

En Medellín la zona urbana está conformada por **16 Comunas** y las zona rural por **5 Corregimientos.**

¿Cuáles son los Propósitos de la Sectorización Político Administrativa?

- Prestación de servicios del Estado.
- Representación social y política.
- Organización comunitaria.
- Identidad y pertenencia.

Mapa de Sectorización Político Administrativa de Medellín

4. ¿Qué es la **Gestión del Territorio?**

¿Qué son los Instrumentos de Gestión Territorial y Cuáles son?

Son la plataforma jurídica y herramientas a disposición de los municipios para gestionar, viabilizar e implementar su Plan de Ordenamiento Territorial, mediante la combinación de métodos y procedimientos de carácter administrativo, financiero y de gestión del suelo.

Éstos se dividen en tres grupos, instrumentos de planificación, gestión del suelo y de financiación.

¿Qué son los Instrumentos de Planificación y Cuáles son?

Los instrumentos de planificación tienen como propósito desarrollar los postulados del POT en sectores específicos que requieren un proceso adicional de planificación, es decir, desarrollan las disposiciones adoptadas en los componentes estructural y general del Plan de Ordenamiento Territorial para concretarlas en proyectos específicos, se dividen en:

- Planes Especiales.
- Planes Parciales.
- Actuaciones Urbanas Integrales o Macroproyectos Urbanos.

¿Qué es un Plan Especial?

Es un instrumento complementario al POT de Medellín. Se clasifican en:

Plan Especial Temático

Planes que amplían y detallan aspectos específicos del ordenamiento territorial como los atributos. Estos pueden ser de espacio público, equipamientos, patrimonio, movilidad, servicios públicos, vivienda y suelo.

Planes Especiales Territoriales en Suelo Urbano

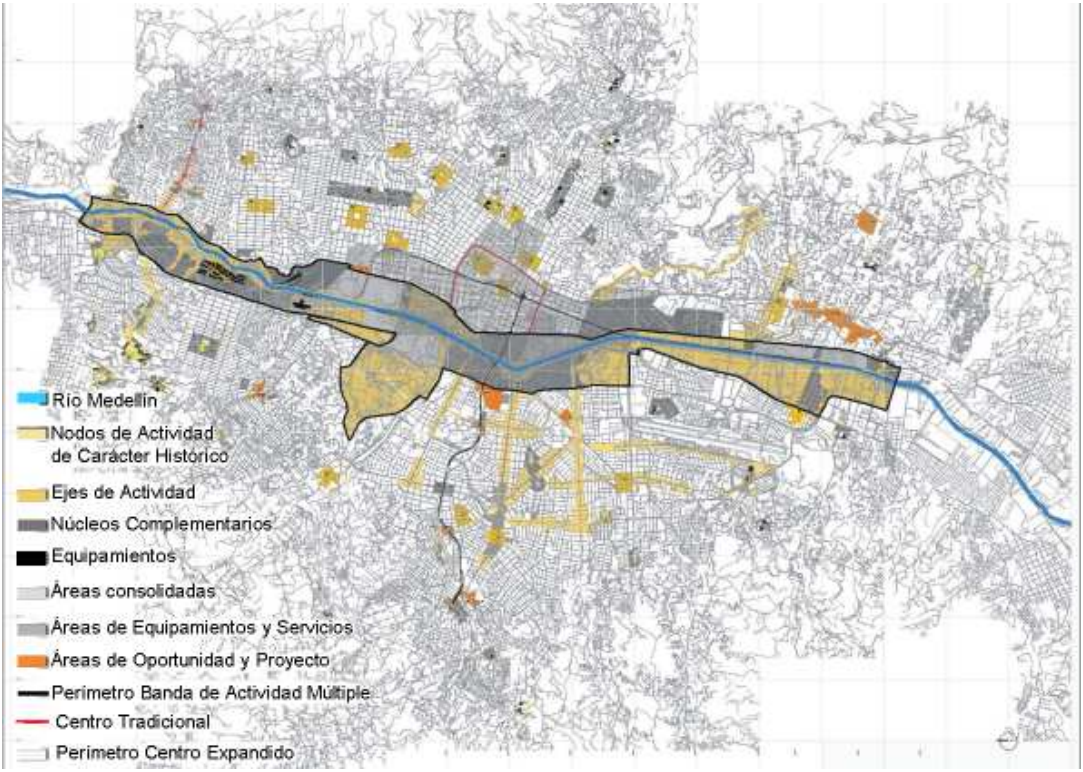
Consiste en formular propuestas de estructuración de grandes porciones del suelo urbano, como son el centro metropolitano y representativo, el corredor metropolitano y los centros de equilibrio. Estos planes permiten a su vez, a partir de definiciones y parámetros generales de estructura, proponer y desarrollar planes parciales a su interior.

Planes Especiales Rurales

Instrumento de planificación complementaria para reordenar porciones del territorio rural y fijarles condiciones específicas para su desarrollo.

Conceptos extraidos de la **Presentación del Plan Especial del Centro. Juan Diego Lopera, Integrante del Consejo Directivo del PEC Departamento Administrativo de Planeación Alcaldía de Medellín.*

Mapa del Plan Especial de Espacio Público y Equipamientos para Medellín, Proyecto de Nodos y Ejes de Actividad.



Mapa extraido de l a presentación del Plan Especial de Espacio Público y equipamientos para Medellín. Especialización en Diseño Urbano. Facultad de Arquitectura. Universidad Nacional de Colombia, sede Medellín.

¿Qué es un Plan Parcial?

Son instrumentos tanto de planificación como de gestión, "mediante los cuales se desarrollan y complementan las disposiciones de los planes de ordenamiento, para áreas determinadas del suelo urbano y para áreas incluidas en el suelo de expansión urbana, además de las que deban desarrollarse mediante unidades de actuación urbanística, macroproyectos u otras operaciones urbanas especiales, de acuerdo con las autorizaciones emanadas de las normas urbanísticas generales".

Los planes parciales se formulan para áreas determinadas del suelo urbano y para las áreas incluidas en el suelo de expansión urbana, además de las que se deban desarrollar mediante unidades de actuación urbanística, macroproyectos u otras operaciones urbanas especiales.

¿En qué Consiste un Plan Parcial?

Es un instrumento de planificación mediante el cual se desarrollan y complementan las disposiciones del POT (sistemas estructurales y la normativa estructural y general) para definir el desarrollo físico de un sector que requiere de una intervención estratégica e integral.

El plan parcial combina elementos propios del proceso de planificación territorial con el diseño de las estrategias de gestión que harán viable el proyecto.

¿En cuáles Casos se Pueden Aplicar Planes Parciales?

Los planes parciales se pueden desarrollar en los siguientes casos:

Sectores con tratamiento de desarrollo en áreas de expansión urbana y en las áreas urbanas que deban desarrollarse mediante unidades de actuación urbanística, macroproyectos u otras operaciones urbanas especiales.

Sectores con tratamiento de renovación urbana en la modalidad de redesarrollo.

¿Dónde se Utilizan los Planes Parciales?

En determinadas áreas del suelo urbano, según lo defina el POT.

En todas las áreas de expansión como requisito para su incorporación en el perímetro urbano.

En áreas donde deba desarrollarse el reparto de cargas y beneficios.

En macroproyectos u otras operaciones urbanas especiales, (de acuerdo con las autorizaciones de las normas urbanísticas generales del POT).

¿Quién lo Formula?

El plan parcial puede ser formulado por las autoridades locales o propuesto por los particulares, de acuerdo con el interés publico y las dinámicas inmobiliarias o del mercado.

¿Qué Condiciones debe Cumplir?

Que el POT, en su componente urbano, haya adoptado las directrices y parámetros urbanísticos para su formulación.

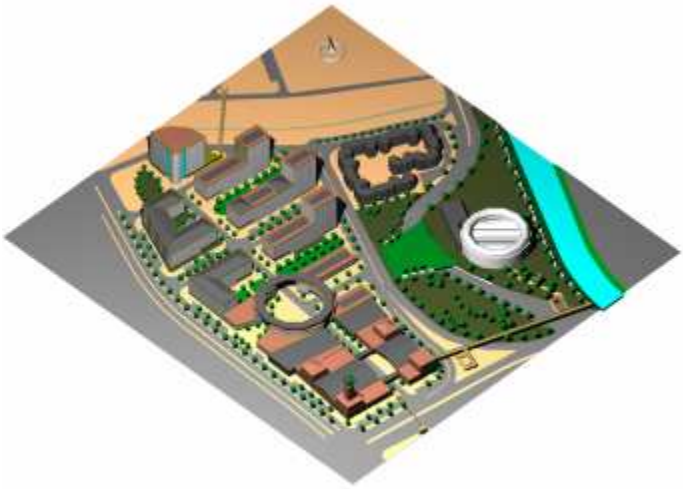
Que los recursos de inversión pública necesarios para el plan parcial estén incluidos en el programa de ejecución de la administración en curso.

¿Cómo se Tramita?

- Concepto de viabilidad de la autoridad de planeación municipal.
- Aprobación por parte de la autoridad ambiental (cuando se requiera).
- Concepto y recomendaciones del Consejo Consultivo de Ordenamiento Territorial.
- Recomendaciones y observaciones de propietarios y vecinos.
- El plan parcial es adoptado por decreto del Alcalde, y en ese contexto las autoridades competentes (Oficina de Planeación o Curaduría) otorgarán las correspondientes licencias de urbanismo y construcción.

◈ Ejemplo de Planes Parciales en Medellín

▸ Plan Parcial de Renovación Urbana de Naranjal



Logros: Primer plan parcial aprobado y en ejecución, logró motivar el concenso de la mayoría de los involucrados, así como avanzó en las técnicas de participación social para planes parciales.

Tropiezos: La complejidad del proceso implica una acción sostenida, permanente y coordinada de todos los interesados, cuando alguno de los actores o varios no continúa ejerciendo el liderazgo, se pierde el impulso, falta aún el desarrollo de mayor sentido de apropiación, en contra de las evidentes dificultades de implementar un nuevo modelo en momentos de crisis del mercado inmobiliario.*

▸ Plan Parcial de Renovación Urbana de Corazón de Jesús

Logros: Apropiación del tema y del proceso en un sector conflictivo de la ciudad, por parte de sus directos implicados, como forma de promover una transformación a través del plan parcial, tanto física como social y económica.

Tropiezos: Dificultades para mantener el liderazgo de los procesos en los representantes de la comunidad como medio para garantizar equidad y para

Plan Parcial de Pajarito

Logros: El Municipio asume el liderazgo de su formulación y gestión global, buscando asociar al sector privado y propietarios a su ejecución, promoviendo así una nueva forma de gestión pública-privada.

Tropiezos: Cambiar el paradigma del Estado que compra tierras, por el Estado que promueve asociaciones con privados y entre particulares.

Dificultad para aplicar nuevas técnicas para valorar el suelo y garantizar asociaciones entre privados para facilitar reajustes y repartos de cargas, más eficientes y justos.*

Plan Parcial de Loma de los Bernal

Logros: Apropiación y liderazgo por parte de los propietarios de esta nueva forma de planificación y gestión urbana, así como desarrollo de técnicas para llevar a cabo cooperaciones entre partícipes.

Tropiezos: Falta claridad en las responsabilidades que asume el Estado en el proceso y definición en tiempos y recursos para la ejecución de obras públicas que superen la capacidad de plan parcial, pero que son esenciales para el mismo.*

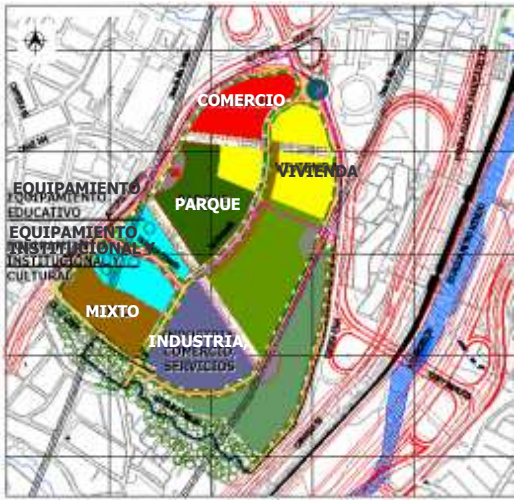
Información extraida de la presentación "Instrumentos de reglamentación complementaria del POT", Area Metropolitana del Valle de Aburrá.

Plan Parcial Parque San Lorenzo

Propone reinscribir "el sector de Niquitao en el Centro de la ciudad, transformándolo con nuevas construcciones orientadas principalmente a vivienda de interés social, y actividades de comercio y servicios, con altas densidades, en edificaciones en altura de baja

ocupación del suelo, desarrollando espacios públicos y equipamientos de acuerdo con las necesidades de la población que habitará el sector propiciando un nuevo poblamiento con familias que revitalicen el sentido comunitario y vecinal protegiendo a los habitantes actuales, evitando su desplazamiento a otros sectores adelantando programas de acuerdo a las necesidades del grupo poblacional".**

Plan Parcial de Redesarrollo Plaza de Ferias



Su objetivo es "proporcionar a la ciudad y al norte metropolitano, un lugar de amplia convocatoria, a partir de la transformación de la plaza de ferias, con la configuración de una nueva estructura urbana de centralidad de segundo orden, definida en torno a un parque, como contenedor y enlace de múltiples usos de jerarquía local y metropolitana, dotado con excelente oferta de espacio público para el gozo y el disfrute de propios y visitantes,además de las infraestructuras de movilidad requeridas para el desplazamiento interno y externo que permitan integrar el río como eje principal del sistema estructurante natural, el corredor multimodal, las zonas 1 y 2, con el propósito de construir tejido físico espacial, en equidad social y equilibrio territorial".**

¿Qué son las **Actuaciones Urbanas Integrales o Macroproyectos Urbanos?**

Las Actuaciones Urbanas Integrales o macroproyectos son operaciones de gran escala e indiscutible impacto en la estructura y la organización espacial urbana, en el crecimiento general de la ciudad o la región y en la calidad de vida de la población. Deben integrar al menos un componente de gestión del suelo con dos componentes de acción sectorial y prever la actuación conjunta y concertada del sector público con el sector privado. Deben reunir las siguientes características:

- Gran impacto local o supramunicipal.
- Manejo integral de distintos temas sectoriales.
- Concertación de diversos actores públicos y privados.
- Acción interinstitucional y concurrencia de distintos niveles de administración.
- Compromiso del municipio, como líder y gestor del proyecto.

◈ ¿Cuál es la Relación con otros Instrumentos de Planificación?

En el POT se incluye la autorización para emprender las actividades necesarias para concretar el proyecto, se especifica su naturaleza, alcance y área de operación y se definen sus directrices generales de gestión y financiación.

Las Actuaciones Urbanas Integrales o macroproyectos son propuestos en el POT y se articulan con el Plan de Desarrollo Municipal a través de su plan de Inversiones.

Los macroproyectos o AUI se desarrollan mediante planes parciales.

◈ ¿Qué son los Instrumentos de Gestión Suelo?

Son mecanismos que garantizan el reparto equitativo de las cargas y los beneficios derivados del ordenamiento urbano, además permiten la obtención del suelo necesario para llevar a cabo las dotaciones o intervenciones del caso.

Los instrumentos de gestión del suelo, se clasifican en 4 grupos:

1. Mecanismos para garantizar el reparto equitativo de las cargas y los beneficios derivados del ordenamiento urbano:
   - Unidades de Actuación Urbanística (UAU).
   - Compensaciones.
   - Transferencia de derechos.
2. Mecanismos para intervenir la morfología urbana y la estructura predial y generar formas asociativas entre los

propietarios con el fin de facilitar el desarrollo y financiación de proyectos urbanos:

- Reajuste de suelos.
- Integración Inmobiliaria.
- Cooperación entre partícipes.

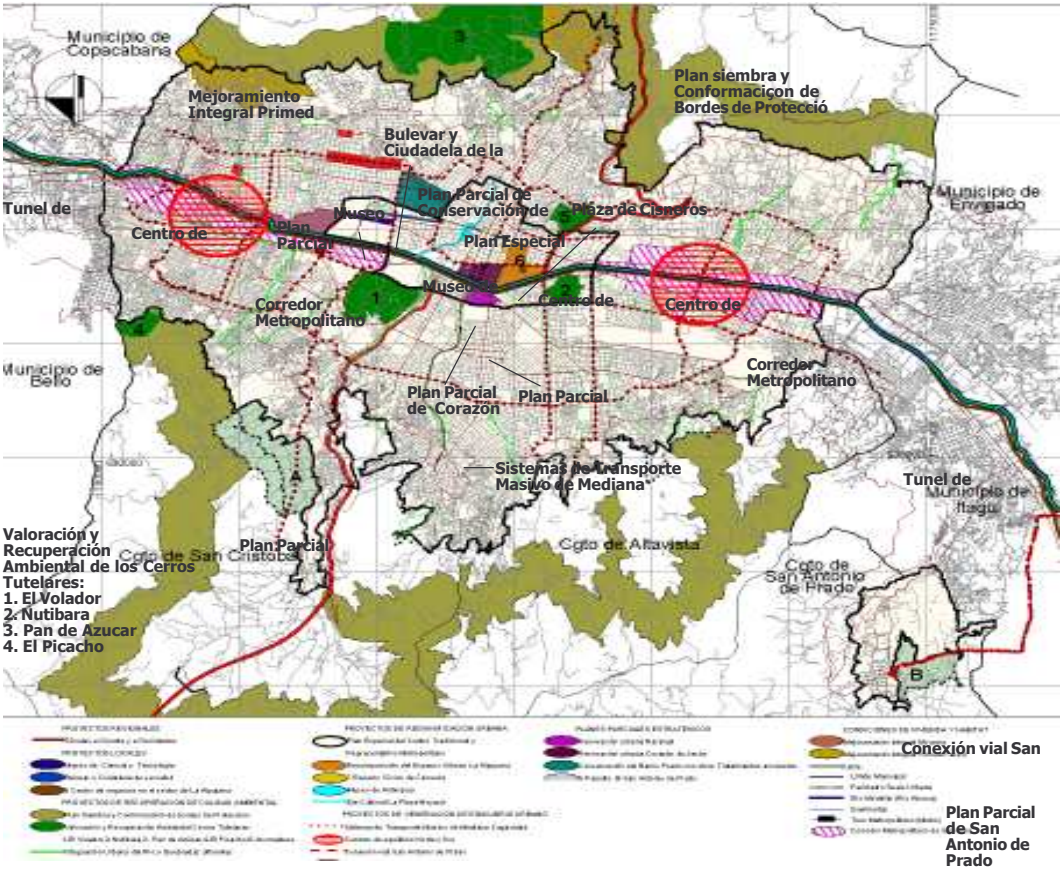
3. Mecanismos para facilitar la adquisición de inmuebles y predios para el desarrollo de operaciones urbanísticas:

- Enajenación voluntaria.
- Enajenación forzosa.
- Expropiación por vía administrativa.
- Expropiación por vía judicial.
- Derecho de preferencia.

4. Mecanismos para dinamizar el desarrollo de sectores inactivos de las áreas urbanas:

- Declaratoria de desarrollo prioritario.
- Derecho de preferencia.

Mapa de Proyectos Estratégicos para Medellín.



Mapa extraido del soporte planimétrico del Acurdo 62 de 1999.

¿Qué es una **Unidad de Actuación Urbanística (UAU)?**

Es el área conformada por uno o varios predios o inmuebles que deben ser urbanizados o construidos como una unidad integral dentro de un plan parcial que implica la gestión asociada entre los propietarios, esta se da mediante el reajuste de suelos, la integración inmobiliaria o la cooperación.

Las cargas correspondientes al desarrollo urbanístico de beneficio local son:

- Las cesiones y la realización de obras públicas de las redes secundarias y domiciliarias de servicios públicos de acueducto, alcantarillado, energía y teléfonos de beneficio local.
- Las cesiones para parques y zonas verdes, vías vehiculares y peatonales y para la dotación de equipamientos comunales de beneficio local.

Los beneficios son resultantes de los aprovechamientos que se deriven del proyecto urbanístico (potencial constructivo y potencial de usos asignado).

No forman parte de las cargas imputables a una UAU, los elementos de los sistemas estructurantes generales de la ciudad establecidos desde el POT (el costo de la infraestructura vial principal, redes matrices y todos los sistemas generales), que deben ser asumidos por todos los beneficiados mediante otros mecanismos de reparto.

¿Cuáles son las Condiciones para Formular una UAU?

Formar parte de un plan parcial o estar autorizadas desde el mismo para su delimitación posterior. Además de contar con el consentimiento previo del 51% de los derechos de los propietarios. (Los inmuebles de los propietarios renuentes serán objeto de enajenación voluntaria y expropiación).

¿Cómo se Determina una UAU?

La Unidad de Actuación Urbanística puede estar determinada desde el POT u originarse en definiciones o autorizaciones del plan parcial el cual establecerá las reglas del reparto de cargas y demás directrices para la delimitación posterior de las UAU.

Las UAU serán determinadas con base en la distribución y características de las cargas del plan parcial, cuando sean necesarias. Por ejemplo, un plan parcial puede tener una sola UAU que abarque toda su área, incluir una o varias UAU que no necesariamente cubren toda su área o no tener ninguna prevista.

La delimitación precisa de una UAU debe estudiarse mediante una "Modelación Urbanística y Financiera" o simulación que permita identificar el punto de equilibrio entre sus costos y sus aprovechamientos, para asegurar así su viabilidad financiera.

¿Qué es el **Reparto de Cargas y Beneficios?**

Consiste en englobar un conjunto de lotes, dotarlos de la infraestructura urbana y espacio público adecuados, para luego subdividirlos y desarrollarlos en conjunto o por lotes independientes y distribuir de manera proporcional las cargas y beneficios a cada predio y propietario.

¿Cuáles son los Objetivos del Reparto de Cargas y Beneficios?

- Que todos los suelos afectados por el POT tengan el mismo beneficio.
- Que cada suelo tenga un beneficio proporcional al precio de mercado anterior a la operación urbana.
- Evitar desigualdades en las clasificaciones y restricciones de los distintos suelos.

¿Qué se Reparte?

- **Beneficios**: Edificabilidades lucrativas.
- **Cargas**: Costo de urbanismo, cesiones públicas, sistemas generales (vías, zonas verdes, equipamientos, redes de servicios públicos, terrenos de reserva, etc.) y plusvalías.

Se reparte entre propietarios y urbanizadores.

¿Qué Busca el Reparto de Cargas y Beneficios?

Distribuir equitativamente los beneficios para lograr al final un mismo valor de la tierra urbanizada, que represente un incremento respecto al valor antes de la actuación.

El Reparto de Cargas y Beneficios es una decisión política del POT y su mecanismo de reparto es una decisión técnica del mismo.

◈ ¿Qué Mecanismos Garantizan el Reparto de Cargas y Beneficios?

- **Las Unidades de Actuación Urbanística.**
- **La compensación:** Mecanismo para compensar a los propietarios de inmuebles afectados por las cargas impuestas en los planes de ordenamiento territorial o en los instrumentos que los desarrollen.
- **Las transferencias de derechos de contrucción y desarrollo:** Es un instrumento para hacer efectiva la correspondiente participación municipal o distrital en la plusvalía generada por sus acciones urbanísticas.

◈ ¿Qué Tipos de Compensación se Plantean en la Ley?

Compensación en Tratamientos de Conservación y Compensaciones por Obras Públicas.

▸ ¿Qué es la Compensación en Tratamientos de Conservación?

Cuando la aplicación del tratamiento de conservación a una zona, predio o inmueble limita su derechos de construcción y desarrollo, será necesario, en determinados casos, compensar a los propietarios.

"Los propietarios de terrenos e inmuebles determinados en los planes de ordenamiento territorial o en los instrumentos que los desarrollen como de conservación histórica, arquitectónica o ambiental, deberán ser compensados por esta carga derivada del ordenamiento, mediante la aplicación de compensaciones económicas, transferencias de derechos de construcción y desarrollo, beneficios y estímulos tributarios u otros sistemas que se reglamenten".

Se aplica a zonas, predios o inmuebles urbanos que por motivo de conveniencia pública, el POT o los instrumentos que lo desarrollan hayan declarado de conservación histórica, arquitectónica o ambiental.

Esta compensación podrá hacerse mediante:

- Compensaciones económicas.
- Transferencia de derechos de construcción y desarrollo.
- Beneficios y estímulos tributarios.
- Otros sistemas que se reglamenten.

▸ ¿Qué son las Compensaciones por Obras Públicas?

Cuando con la construcción de una obra pública se lesione de forma permanente el patrimonio de un particular habrá lugar a compensaciones.

Esta compensación podrá ser pagada en dinero, títulos valores de derechos de construcción y desarrollo, pagarés de reforma urbana, o descuentos del impuesto predial.

¿Qué son los Fondos de Compensación?

Para garantizar el pago de compensaciones, la administración municipal o distrital podrá constituir fondos que podrán ser administrados mediante encargos fiduciarios.

¿Qué es la Transferencia de Derechos?

La transferencia de derechos es un mecanismo eficaz en el reparto de cargas y beneficios, concebida para trasladar el potencial de construcción de áreas limitadas a áreas en donde sea viable un mayor desarrollo.

Los derechos de construcción pueden trasladarse de zonas generadoras a zonas receptoras (preferiblemente en la misma zona o excepcionalmente a zonas distintas, cuando el POT o el PP establezca otras relaciones).

- **Áreas Receptoras:** Zonas beneficiarias de derechos adicionales de construcción y desarrollo.
- **Áreas Generadoras:** Zonas o inmuebles objeto de compensación en los casos de conservación.

¿Qué otros Mecanismos Contempla la Ley para el Reparto de Cargas y Beneficios?

- El Reajuste de Tierras.
- La Cooperación entre partícipes.

¿Qué es el Reajuste de Tierras?

Es una nueva configuración predial que permite un adecuado reparto equitativo de las cargas y beneficios dentro de las unidades de actuación urbanística.

Se aplica en suelos de expansión o suelos de desarrollo o redesarrollo al interior de la ciudad y en algunos casos de mejoramiento integral.

El proyecto de reajuste debe haber sido aprobado conjuntamente con una Unidad de

Actuación Urbanística definida o autorizada en un plan parcial y debe contar con el consentimiento previo del 51% de los derechos de los propietarios.

El proyecto se hace a través de una entidad gestora pública o privada constituida de común acuerdo entre los propietarios, entre los que puede figurar el Estado.

El proyecto de reajuste señalará las reglas para la valorización de las tierras o inmuebles, la valoración de los predio resultantes según los usos y densidades asignadas indicará las cesiones gratuitas y los compromisos asumidos.

Posteriormente, mediante escritura pública, se restituye el desarrollo al interior de la ciudad y en algunos casos los aportes a prorrata entre los propietarios.

◈ ¿Qué es la Cooperación entre Partícipes?

Es un instrumento de gestión que permite repartir de manera equitativa las cargas y beneficios entre los propietarios al interior de una unidad de actuación urbanística, siempre y cuando para su desarrollo no se necesaria una nueva configuración predial.

Objetivo: Garantizar y facilitar el reparto equitativo de cargas y beneficios entre los propietarios.

Se debe garantizar la cesión gratuita de terrenos al Estado y el costeo de las obras de urbanización correspondientes, de conformidad con lo definido en el Plan Parcial y se debe tener la aprobación previa de las autoridades de planeación.

Los propietarios de la UAU constituyen una entidad gestora para garantizar el desarrollo conjunto de la unidad. En todo caso los predios que la conforman estarán afectados al cumplimiento de las cargas y al pago de los costos de urbanización.

La distribución equitativa de las cargas y beneficios se podrá realizar mediante compensaciones en dinero, intensidades de uso en proporción a las cesiones, participación en las demás cargas o transferencias de derechos de desarrollo y construcción, según lo determine el plan parcial correspondiente.

◈ ¿Qué Mecanismos Facilitan la Adquisición de Inmuebles y Predios para el Desarrollo de Operaciones Urbanísticas?

- Enajenación voluntaria.
- Enajenación forzosa.
- Renovación urbana.
- Expropiación judicia.l
- Expropiación vía administrativa
- Derecho de preferencia

▸ ¿Que es la Enajenación Voluntaria?

Es un instrumento de gestión que permite al Estado una compra directa de predios o

inmuebles, mediante un proceso de venta voluntaria, cuando este lo requiera para el desarrollo de un proyecto específico.

Puede ser utilizada por la Nación, las entidades territoriales, las áreas metropolitanas y asociaciones de municipios, los establecimientos públicos, las empresas industriales y comerciales del Estado y las sociedades de economía mixta.

Debe tener coherencia con los objetivos, programas y proyectos del POT y el Plan de Desarrollo Municipal y declarar de utilidad pública e interés social el inmueble o predio.

Su pago puede hacerse en efectivo o en especie, títulos valores, derechos de construcción y desarrollo, derechos en el proyecto a desarrollar o permuta, de uno o varios de los inmuebles resultantes.

Los inmuebles adquiridos podrán ser desarrollados directamente por la entidad adquiriente o por un tercero, siempre y cuando se garantice la utilización de los inmuebles para el propósito que fueron adquiridos.

Para efectos tributarios, el ingreso de este concepto no constituye renta gravable ni ganancia ocasional para el vendedor.

¿Que es la Enajenación Forzosa?

Cuando un predio incumple con la función social de la propiedad las autoridades municipales o distritales mediante resolución motivada y en concordancia con el POT, imponen al propietario su venta. Se aplica en:

- Inmuebles declarados de utilidad pública o interés social.
- Inmuebles de una UAU, terrenos en

suelo de expansión o suelo urbano que sean declarados de desarrollo prioritario que no cumpla con la imposición.

- Inmuebles que siendo parte de una Unidad de Actuación Urbanística se nieguen a formar parte de la asociación gestora.

¿Cómo Opera en la Renovación Urbana?

En los casos de enajenación voluntaria o expropiación para programas de renovación urbana, el precio de adquisición o indemnización deberá pagarse preferencialmente mediante:

- Permuta con inmuebles resultantes del proyecto.
- Derechos de edificabilidad, participando como socio del proyecto.

La administración municipal que participe en los proyectos de renovación, garantizará el acceso a una solución de vivienda del mismo tipo a los propietarios o poseedores de viviendas de interés social que no acepten la forma de pago o el derecho de preferencia previstos.

¿Que es la Expropiación Judicial?

Instrumento que le permite al Estado adquirir para si o a favor de terceros, bienes inmuebles que no han podido ser negociados mediante enajenación voluntaria.

Puede ser utilizada por la Nación, las entidades territoriales, las áreas metropolitanas y asociaciones de municipios, los establecimientos públicos, las empresas industriales y comerciales del Estado y las sociedades de economía mixta.

Debe ser declarado de utilidad pública de acuerdo al Plan de Ordenamiento Territorial y el Plan de Desarrollo Municipal.

¿Que es la Expropiación Vía Administrativa?

Le permite al Estado adquirir inmuebles, cuando, a su juicio existan condiciones de urgencia o motivos de utilidad pública.

Se aplica también en inmuebles adquiridos en subasta pública que hayan incumplido su función social, o que en segunda subasta no presenten ofertas admisibles o cuando no se llega a un acuerdo para la enajenación voluntaria.

Puede ser utilizada por la Nación, las entidades territoriales, las áreas metropolitanas y asociaciones de municipios, los establecimientos públicos, las empresas industriales y comerciales del Estado y las sociedades de economía mixta. Se deben cumplir las siguientes condiciones:

- Motivos de utilidad pública.
- Concordancia con el POT y el PDM (salvo en caso de emergencia imprevista.

Condiciones de urgencia, que serán declaradas por la instancia o autoridad competente, según lo determine el Concejo Municipal o Distrital, o la Junta Metropolitana, mediante acuerdo.

◈ ¿Qué Mecanismos Dinamizan el Desarrollo de Sectores Inactivos en las Áreas Urbanas?

- Declaratoria de desarrollo prioritario.
- Derecho de preferencia.
- Instrumentos de financiación.

▸ ¿Que es la Declaratoria de Desarrollo Prioritario?

Como parte del programa de ejecución que desarrolla el POT para cada período de administración municipal, se determinarán los inmuebles y terrenos cuyo desarrollo o construcción se consideren prioritarios, atendiendo las estrategias, parámetros y directrices señaladas en el plan de ordenamiento.

La declaratoria de desarrollo o construcción prioritaria, podrá también podrá preverse directamente en el contenido del plan de ordenamiento.

Se aplica cuando se determinen motivos de utilidad pública en:

- Terrenos localizados en suelo de expansión, de propiedad pública o privada.
- Terrenos urbanizables no urbanizados localizados en suelo urbano, de propiedad pública o privada.
- Terrenos o inmuebles urbanizados sin construir, localizados en suelo urbano, de propiedad pública o privada.
- Inmuebles que conformen unidades de actuación urbanística, de acuerdo con las prioridades previstas en los planes de ordenamiento territorial.

El incumplimiento del desarrollo o construcción prioritarios, dentro de los plazos establecidos para cada caso, dará lugar a la iniciación del proceso de enajenación forzosa en subasta pública.

En los casos de unidades de actuación de desarrollo prioritario, si en un plazo de seis meses contados a partir de la delimitación de la unidad de actuación, no se hubiese logrado el acuerdo entre propietarios, la administración podrá optar por la expropiación administrativa

de los inmuebles correspondientes o por la enajenación forzosa de los mismos.

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

¿Que es Derecho de Preferencia?

Es el derecho en favor de los bancos inmobiliarios a tener la preferencia en la enajenación de los inmuebles que, según el plan de desarrollo, aparezcan ubicados en las zonas destinadas a los motivos de utilidad pública.

Significa que los propietarios que tengan la intención de enajenar sus inmuebles deberán, por una sola vez, ofrecerlos en primer lugar a los bancos inmobiliarios o a la entidad que haga sus veces.

Los representantes legales de los bancos inmobiliarios, mediante resolución motivada y con el visto bueno de sus juntas directivas determinarán los inmuebles respecto de los cuales se ejercerá el derecho de preferencia.

La resolución será inscrita en cada uno de los folios de matrícula inmobiliaria de los inmuebles señalados, y no podrá inscribirse ningún título traslaticio de dominio posterior sin la constancia de haber cumplido obligación señalada.

Los bancos inmobiliarios dispondrán de un plazo de tres meses contados desde la fecha de recepción de la oferta para ejercer su derecho de preferencia y un plazo de 6 meses para perfeccionar la transacción.

Mientras no exista un banco Inmobiliario, el derecho de preferencia lo ejercerá la entidad territorial por conducto del Alcalde.

Para efectos de decretar la expropiación, el artículo 58 de la Ley 8 de 199797 declara de utilidad pública o interés social, la adquisición de inmuebles para destinarlos a:

- Proyectos de infraestructura social en salud, educación, recreación, centrales de abasto y seguridad ciudadana.
- Proyectos de vivienda de interés social, y legalización de títulos en urbanizaciones de hecho o ilegales, diferentes a los contemplados en el art. 53 de la Ley 9ª de 1989.
- Rehabilitación de inquilinatos y reubicación de asentamientos humanos ubicados en sectores de alto riesgo. Ejecución de programas y proyectos de renovación urbana y provisión de espacios públicos urbanos.
- Proyectos de producción, ampliación, abastecimiento y distribución de servicios públicos domiciliarios.

- Programas y proyectos de infraestructura vial y de sistema de transporte masivo.
- Proyectos de ornato, turismo y deportes.
- Funcionamiento de las sedes administrativas de las entidades públicas, (a excepción de las empresas industriales y comerciales del Estado y de las sociedades de economía mixta), siempre y cuando su localización y la consideración de utilidad pública estén claramente determinados en los POT o sus instrumentos.
- Preservación del patrimonio cultural y natural de interés nacional, regional y local, incluidos el paisajístico, ambiental, histórico y arquitectónico.
- Constitución de zonas de reserva para la expansión futura de las ciudades.
- Constitución de zonas de reserva para la protección del ambiente y los recursos hídricos.
- Proyectos de urbanización y de construcción prioritarios en los términos previstos en los POT.
- 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 la Ley.
- El traslado de poblaciones por riesgos físicos inminentes.
- Motivos determinados en otras leyes vigentes.

¿Cuáles son los Instrumentos de Financiación?

Los instrumentos de financiación son aquellos que permiten a los municipios obtener recursos económicos para la implementación de los proyectos de los planes de desarrollo municipal o los de ordenamiento territorial. Se estructuran básicamente en tres grupos:

- La valorización de beneficio local o general.
- La participación en plusvalías.
- Los bonos y pagarés de reforma urbana cuyo origen está en la Ley 9ª de 1989.

(Algunos de estos conceptos son extraidos de: La Guía de Preguntas y Respuestas: *La Implementación de los Planes de Ordenamiento Territorial,* Estudios del Territorio, Medellín 2000).

¿Qué es **la Plusvalía?**

Es el mayor valor del suelo que se genera por una acción urbanística.

¿Qué Acciones Urbanística Generan Plusvalía?

- La incorporación de suelo rural a suelo de expansión o la consideración de parte del suelo rural como suelo suburbano.
- La autorización de un mayor aprovechamiento del suelo en edificaciones, ya sea incrementando el índice de ocupación o el índice de construcción o ambos a la vez.
- El establecimiento o modificación del régimen o zonificación de usos del suelo a un uso más rentable.
- Las obras públicas.

¿Cuáles son las Condiciones que se deben Cumplir?

- Que las decisiones administrativas estén incluidas en el POT o los instrumentos que lo desarrollan.
- Que se haya aprobado un acuerdo de carácter general que incluya todas las normas para liquidarla y cobrarla.
- Que se haya definido la tasa a aplicar (entre el 30% y el 50% del mayor valor generado).

¿Quién la Aplica?

La administración local (municipio, distrito o autoridades metropolitanas ejecutoras).

La Plusvalía eventualmente puede aplicarse en el caso de ejecución de obras públicas previstas en el POT, el plan parcial y demás instrumentos cuando no se haya utilizado la valorización.

¿A Qué se Destina el Recurso?

- Compra de predios o inmuebles para desarrollar planes o proyectos de vivienda de interés social.
- Construcción o mejoramiento de infraestructuras (viales y de transporte, servicios públicos, equipamientos).
- Adecuación de asentamientos urbanos de desarrollo incompleto o inadecuado.
- Proyectos de ampliación o recuperación de la red del espacio público urbano.
- Actuaciones urbanas integrales o macroproyectos.
- Programas de renovación urbana.
- Compra o indemnización por adquisición voluntaria o expropiación de

- Mejora, adecuación o restauración de inmuebles del patrimonio cultural.

Esta participación se destinará a la defensa y fomento del interés común a través de acciones y operaciones encaminadas a distribuir y sufragar equitativamente los costos del desarrollo urbano, así como al mejoramiento del espacio público y, en general, de la calidad urbanística del territorio municipal o distrital.

Los planes de ordenamiento o los instrumentos que los desarrollen, definirán las prioridades de inversión de los recursos recaudados provenientes de la participación en las plusvalías.

¿Cómo y Cuándo se Paga?

Sólo se paga cuando el propietario o poseedor de un inmueble percibe el incremento de valor, es decir, cuando se realiza una transferencia de dominio, se solicita licencia de urbanización o construcción, o se cambia su uso.

De acuerdo con el reglamento que establezca cada municipio, el pago de la plusvalía se puede pactar así:

- Dinero en efectivo.
- Transferencia al municipio de una porción de terrero objeto del cobro de la plusvalía (previo acuerdo), o mediante la transferencia de un predio en otra zona.
- Compra anticipada de títulos representativos de derechos adicionales de construcción y desarrollo.
- Transferencia al Municipio de acciones en el proyecto.

¿Qué Diferencia hay entre Plusvalía y Valorización?*

- La valorización es sólo para obras públicas y la plusvalía puede ser para otras acciones urbanísticas.
- La valorización tiene un tope que es el valor de la obra, mientras que la plusvalçia se refiere al mayor valor de los predios por causa de la obra.
- La valorización se cobra en el momento del gravamen, y la plusvalía cuando se vende el inmueble o se solicita licencia de construcción o urbanización.

(Conceptos extraidos de: La Guía de Preguntas y Respuestas: *La Implementación de los Planes de Ordenamiento Territorial,* Estudios del Territorio, Medellín 2000).

¿Qué es **la Valorización?**

Es un gravamen real de carácter directo que se utiliza para recuperar el costo de construcción de obras públicas. Se impone a los predios beneficiados por las obras de interés público local.

◈ ¿Cuáles son las Condiciones que se Deben Cumplir?

Tener como base impositiva el costo de la respectiva obra dentro de los límites de beneficio que ella produzca a los inmuebles que deben ser gravados.

◈ ¿Quién la Aplica?

Su establecimiento, distribución y recaudo se hará por parte de la entidad nacional, departamental, distrital o municipal que ejecute las obras.

◈ ¿A Qué se Destina el Recurso?

El recaudo por valorización se destina a la financiación de las obras públicas correspondientes.

◈ ¿Cómo se Calcula?

El costo de las obras debe ser prorrateado entre los predios beneficiados.

La suma de las contribuciones cobradas no debe ser mayor al costo total de las obras realizadas.

◈ ¿Cómo y Cándo se Paga?

Su liquidación y recaudo pueden hacerse antes, durante o después de la ejecución de la obra. Su pago es en efectivo y está sujeto a las tarifas, plazos y descuentos que establezca la autoridad local.

◈ ¿Cómo se Recupera la Inversión de una Obra Pública?

La inversión en una obra pública puede recuperarse mediante uno de dos instrumentos: participación en plusvalía o valorización, nunca las dos acumuladas. La decisión depende de la autoridad local de acuerdo con las siguientes consideraciones:

En el caso de aplicar la participación en plusvalía, el municipio o distrito podría recaudar un monto superior al valor de la obra, sin embargo será muy difícil programar el momento en que estos recursos ingresen a las arcas municipales, pues están condicionados a las ventas efectivas de los predios o las solicitudes de licencias. En el caso de los recaudos por valorización, aun cuando estos no pueden superar el valor de la inversión, ofrecen la ventaja de que su recaudo puede ser programado con exactitud.

5. ¿Cuáles son los **Alcances de la Revisión y Ajuste Participativo del POT?**

**Ver los objetivos del POt, en la página 10.*

Es necesario distinguir entre revisión, ajuste, modificación y convalidación, cada proceso tiene un alcance, procedimiento y consecuencia diferente pero parten de un ejercicio de **evaluación** y seguimiento que compara la situación diagnosticada inicialmente, con el objetivo-meta de desarrollo, los avances y cambios suscitados hasta el presente.

En el caso del POT de Medellín, aprobado en diciembre de 1999, con horizonte de 9 años al 2009 y por asimilación con los tres períodos de gobierno local, modificados de 3 a 4 años, podría considerarse que su horizonte de largo plazo es extensible hasta el 2011. En el 2005, el POT de Medellín cursa el 2º período de gobierno, es decir, el mediano plazo y por ley puede ajustar los aspectos que no son del componente general como el modelo de ciudad, los objetivos, políticas y sistemas estructurantes, sino aquellas disposiciones de mediano plazo previstas como los tratamientos e intervenciones, en caso de un cambio comprobado en las condiciones iniciales de la zona homogénea, también es ajustable la delimitación de los polígonos, las normas básicas, algunos aspectos de usos y aprovechamientos, proyectos estratégicos priorizados , entre otors, sin modificar la clasificación del suelo.

Se entiende por revisión un proceso general de evaluación y ajuste profundo del largo plazo

(modelo de ciudad, principios, objetivos, clasificación del suelo, estrategias) o revisión extraordinaria, que no es del caso, pero podría admitir al respecto recomendaciones a estudiar y considerar técnicamente en otro momento, sobre dichos componentes o elementos y da una mirada de coherencia, pertinencia y alineación con una memoria analítica y reflexiva de sugerencias. Es revisión ordinaria la que se hace el primer año de cada período de gobierno para ajustar el componente de corto y mediano plazo respectivo.

Se entiende por ajustar el proceso de corregir los aspectos que están desvirtuando la ejecución o gestión del POT, en éste ejercicio la apuesta es por la apropiación social del plan, el reconocimiento de los avances e impactos generados en las localidades y sus comunidades, desarrollar capacidades ciudadanas de reflexión, argumentación, deliberación y conceptualización a partir de una aproximación en el conocimiento del territorio y la ciudad o su ruralidad.

Se entiende por convalidar, el reconocimiento de la vigencia y validez de las propuestas y ejecuciones del plan en el curso o trayectoria sometida a evaluación, es decidir por la continuidad y sostenibilidad de los procesos desatados desde la formulación hasta la meta y el momento presente.

Bibliografía

Acuerdo 062 de 1999, Plan de Ordenamiento Territorial de Medellín. Concejo Municipal de Medellín. 1999.

Guía de Preguntas y Respuestas: *La Implementación de los Planes de Ordenamiento Territorial,* Estudios del Territorio. Medellín, 2000.

GARCÉS O'BYRNE, Juan Manuel. *Plan de Ordenamiento Territorial, Manual Prospectivo y Estratégico.* TM Editores, Centro Latinoamericano de Prospectiva y Estrategia. Universidad Jorge Tadeo Lozano.

Ley 388 de 1997, Ley de Desarrollo Territorial.

Presentaciones institucionales del Municipio de Medellín y del Área Metropolitana, sobre el POT, Planes Parciales y Proyectos Estratégicos.