



La vivienda y el agua  
son de todos

Minvivienda

# LAS ORIENTACIONES DE POLÍTICA EN EL MARCO DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL EN COLOMBIA

Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio  
Dirección de Espacio Urbano y Territorial  
Junio de 2022



# Contenido

Marco Normativo del Ordenamiento  
Territorial en Colombia

01

Instrumentos de Ordenamiento Territorial

02

Implementación de Proyectos

03

01

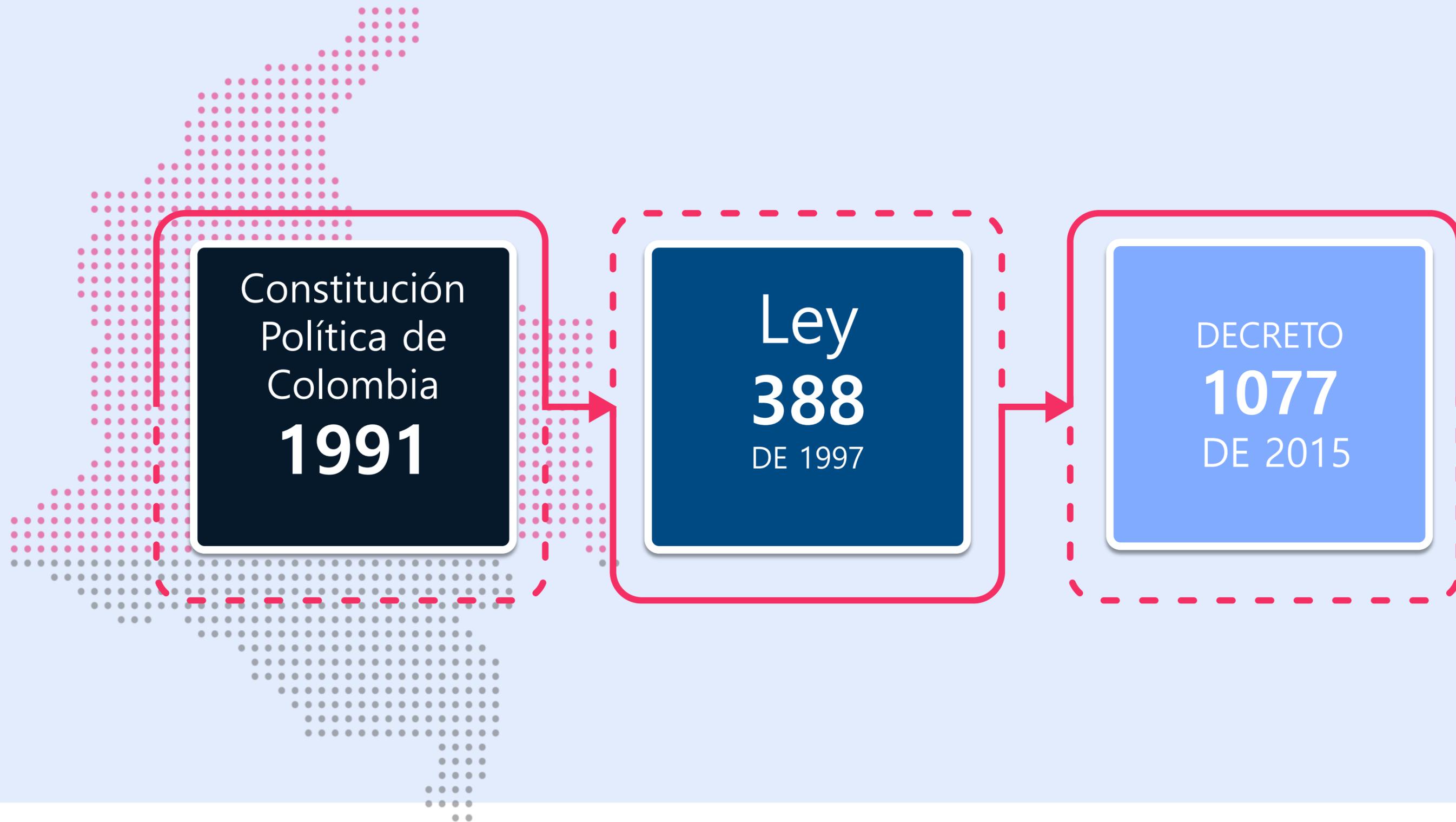


La vivienda y el agua  
son de todos

Minvivienda

# Marco normativo del ordenamiento territorial en Colombia

# Marco Normativo del Ordenamiento Territorial en Colombia



## Constitución Política de Colombia 1991

### Artículo 58.

“**Se garantizan la propiedad privada** y los demás derechos adquiridos con arreglo a las leyes civiles (...).



Cuando de la aplicación de una ley expedida por motivos de utilidad pública o interés social, resultare en conflicto los derechos de los particulares (...), **el interés privado deberá ceder al interés público o social.**



**La propiedad es una función social que implica obligaciones.** Como tal, le es inherente una función ecológica.  
(...)”



### Artículo 311

“Al municipio como entidad fundamental de la división político-administrativa del Estado le corresponde:

- Prestar los servicios públicos que determine la ley,
- Construir las obras que demande el progreso local,
- **Ordenar el desarrollo de su territorio,**
- Promover la participación comunitaria, el mejoramiento social y cultural de sus habitantes

Ley  
**388**  
DE 1997

## Artículo 1º. Objetivos (entre otros):

Establecer **mecanismos** que permitan a los municipios **promover el ordenamiento de su territorio, el uso equitativo y racional del suelo**, la preservación y defensa del patrimonio ecológico y cultural



**Garantizar que la utilización del suelo por parte de sus propietarios se ajuste a la función social de la Propiedad**



**Facilitar la ejecución de actuaciones urbanas integrales**, en las cuales confluyan en forma coordinada la iniciativa, la organización y la gestión municipales con la política urbana nacional (...).



# Instrumentos de Ordenamiento Territorial

Ley  
**388**  
DE 1997

DECRETO  
**1077**  
DE 2015



**Planificación**

- Planes de ordenamiento territorial
- Macroproyectos urbanos y de interés social nacional
- Planes Parciales



**Gestión Urbana**

- Unidades de Actuación Urbanística:
  - ✓ Reajuste de Tierras
  - ✓ Integración Inmobiliaria
  - ✓ Cooperación entre partícipes
- Compensaciones, Transferencia de derechos de construcción y desarrollo.
- Reparto de cargas y beneficios.



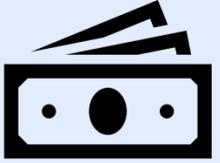
**Gestión de suelo Adquisición**

- Enajenación Voluntaria
- Enajenación Forzosa
  - ✓ Expropiación Judicial
  - ✓ Expropiación administrativa



**Gestión de suelo Dinamización**

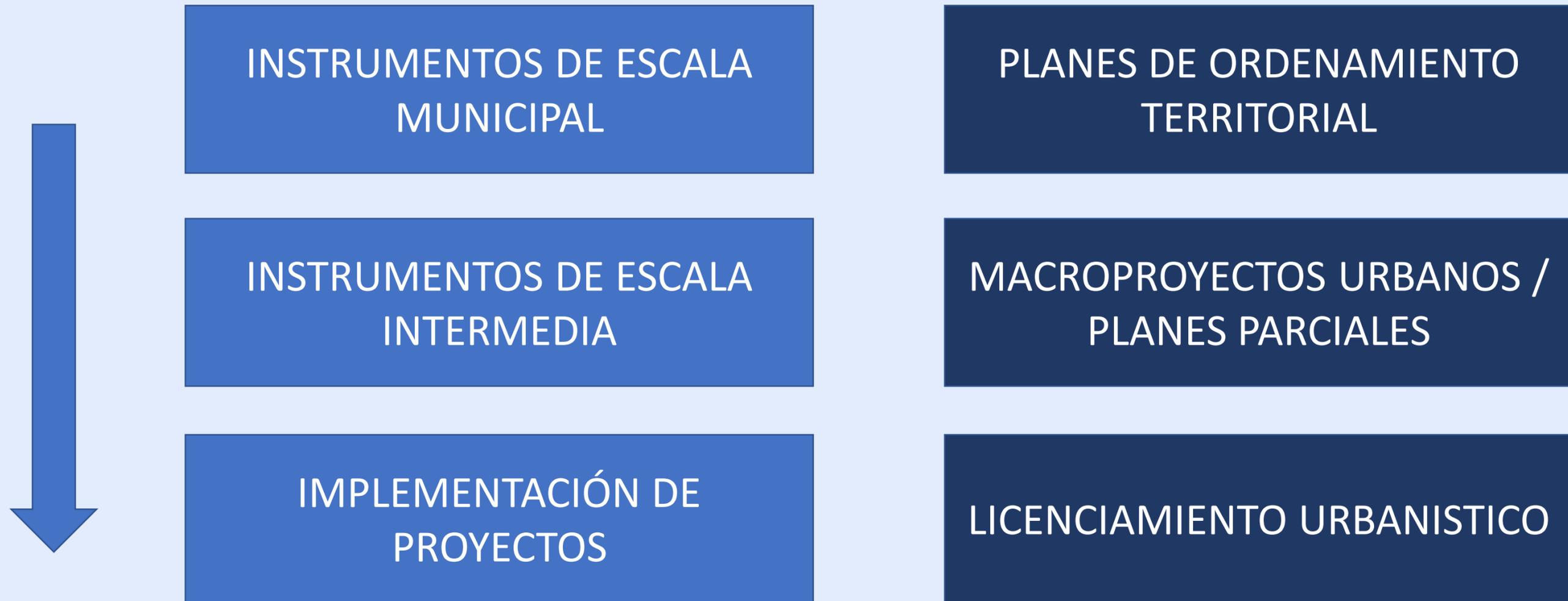
- Declaratoria de desarrollo prioritario
- Derecho de preferencia



**Financiación**

- Valorización
- Plusvalía Predial
- Bonos y pagarés de reforma urbana
- Reparto de cargas y beneficios.
- TIF Titularización de Impuestos Futuros
- APP

# INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN



02



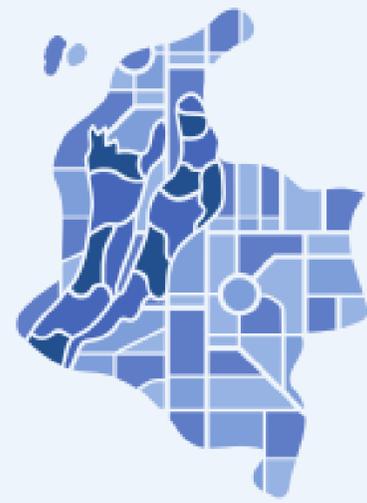
La vivienda y el agua  
son de todos

Minvivienda

# Instrumentos de Planificación

## Artículo 2º Principios

El ordenamiento del territorio se fundamenta en los siguientes principios:



## Plan de Ordenamiento Territorial

1. La función **social y ecológica** de la propiedad.



2. La prevalencia del **interés general** sobre el particular.



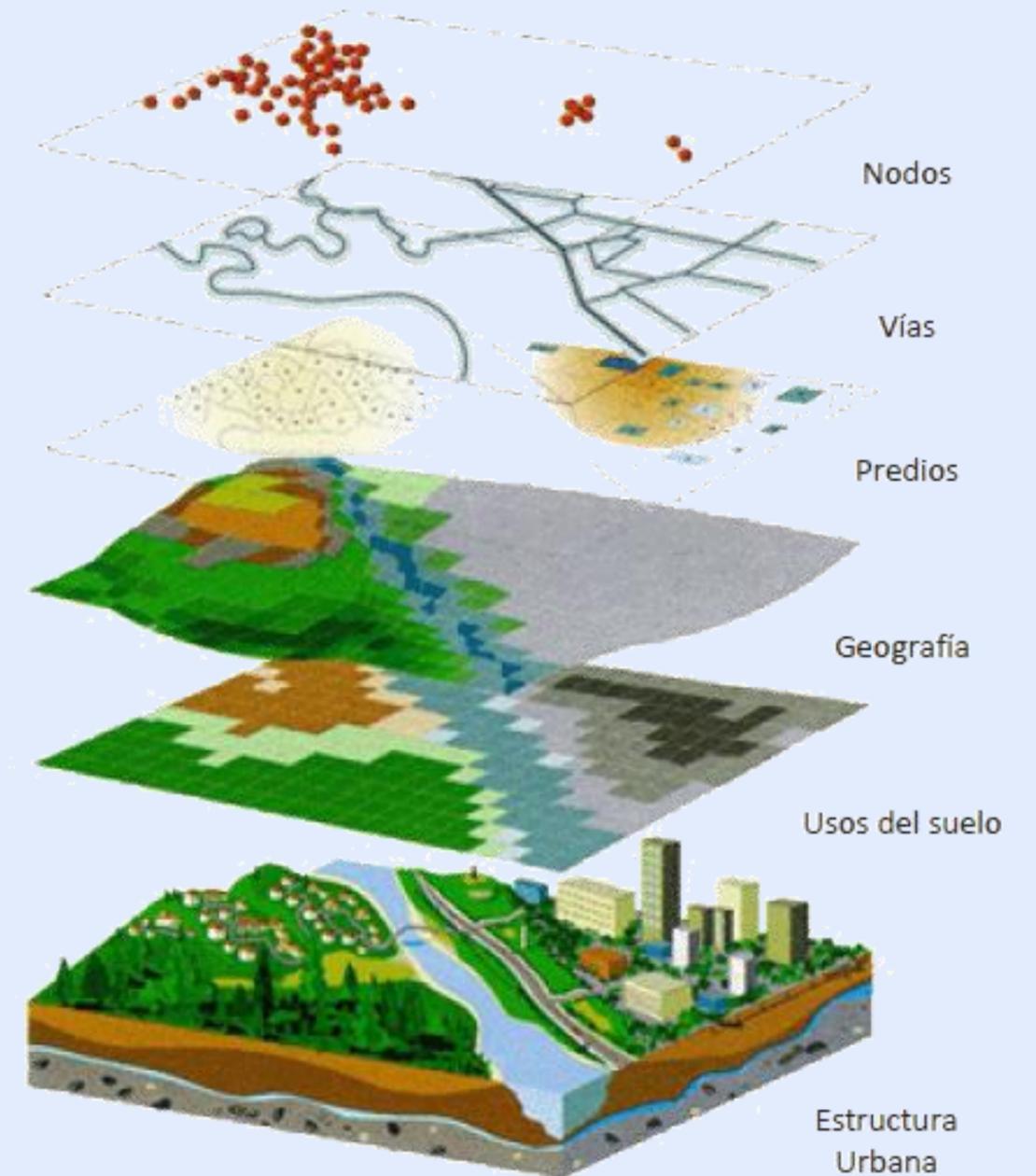
3. La distribución equitativa de las **cargas y los beneficios**.



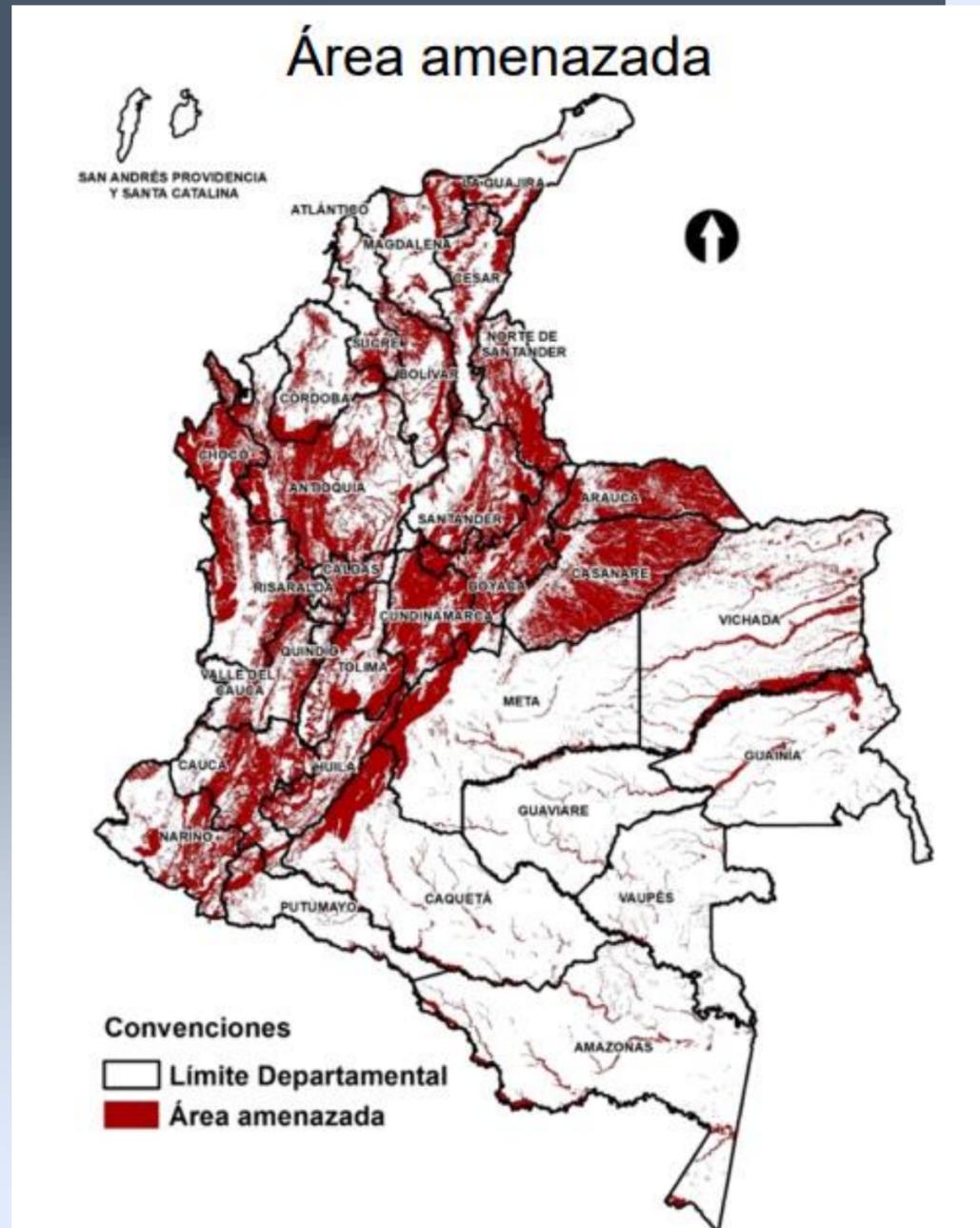
# Importancia del POT

## EL POT le permite al municipio:

- Concertar un **Modelo de Ocupación** que asegure el uso racional del territorio
- Definir un **Marco normativo** coherente para guiar las actuaciones públicas y privadas
- Precisar, programar y gestionar **proyectos estratégicos** de inversión pública claves para el desarrollo urbano
- **Habilitar suelo** para abordar los déficit de vivienda, equipamientos y espacio público del municipio
- Definir un marco estratégico para articular y complementar el **Plan de Desarrollo Municipal**
- Identificar las **fortalezas municipales** y las **estrategias territoriales** en el contexto regional



# Estrategia en Gestión del Riesgo - Antecedentes



Fuente: Índice de riesgo municipal, DNP (2018)

**El 35% de la población** del país (18 millones de personas) se encuentra localizada en las zonas más **críticas de amenaza** por movimiento en masa, inundaciones y avenidas torrenciales.

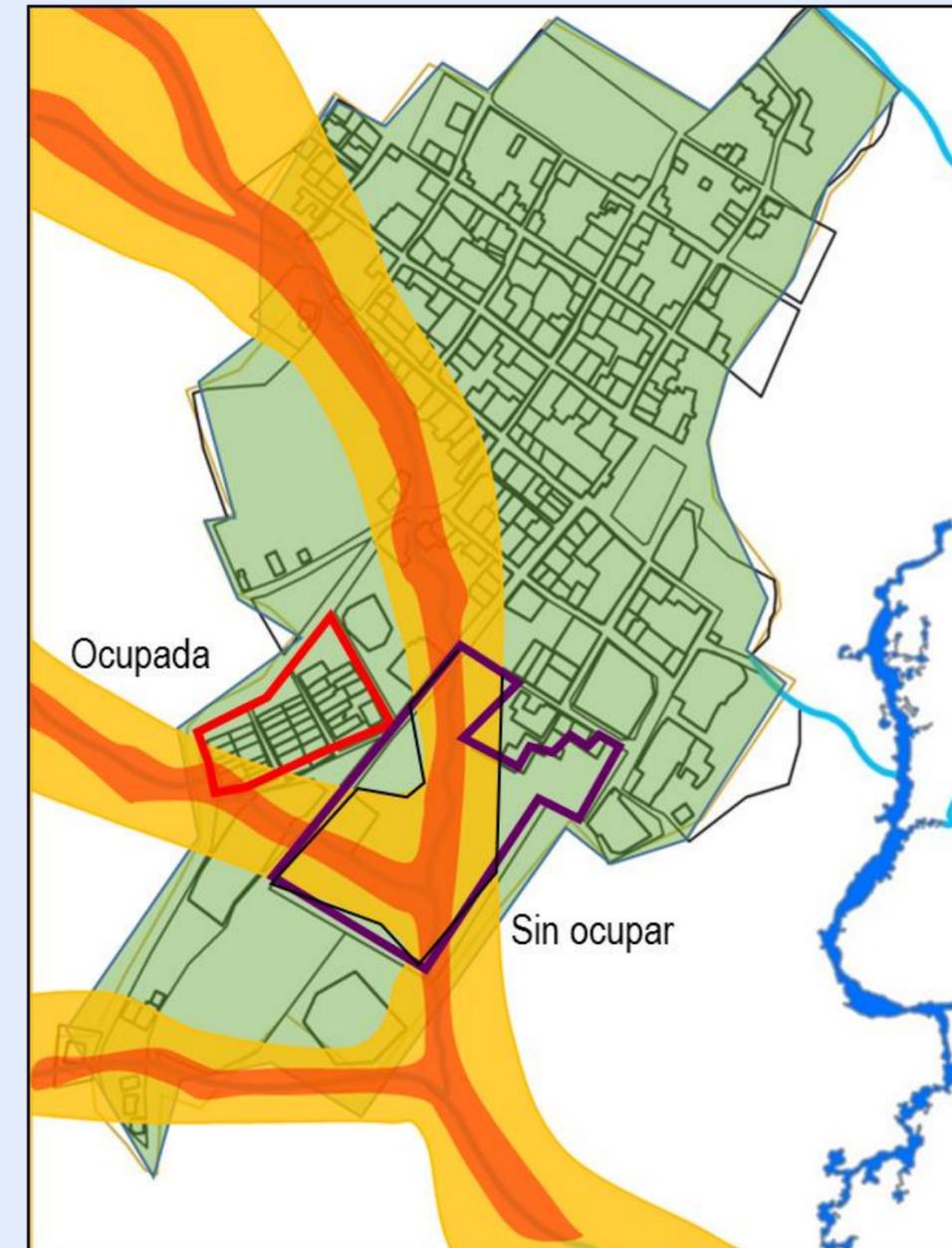
**32,6 millones de hectáreas** (29%) del territorio nacional tiene condiciones críticas de amenaza ante fenómenos hidrometeorológicos

# Importancia del POT

## En materia de gestión del riesgo en el POT:

- **ACTUALIZAR** el conocimiento frente a los escenarios de riesgo que enfrenta el municipio,
- **IDENTIFICAR** las zonas con condición de amenaza y riesgo, que deben ser objeto de medidas de intervención.
- **PREVENIR** nuevas condiciones de riesgo que exponga la seguridad de sus habitantes.
- **PRIORIZAR** recursos para la mitigación del riesgo en el Plan de Desarrollo Municipal.

**Los Alcaldes son los responsables** directo de la implementación de los procesos de gestión del riesgo en el distrito o municipio (*Art 14. Ley 1523 de 2012*).



### Convenciones

	Amenaza baja
	Amenaza media
	Amenaza alta

## Instrumentos de planificación intermedia

- Macroproyectos urbanos
- Macroproyectos de interés social nacional
- Planes parciales

### Objetivos

- Promover la urbanización completa y ordenada de suelos disponibles.
- Garantizar una adecuada distribución de cargas y beneficios entre la ciudad y los promotores.
- Superar el desarrollo predio a predio.
- Destinar suelo para las necesidades de uso colectivo.
- Mejorar eficiencia de las inversiones públicas.

### ¿Quiénes pueden formularlos?

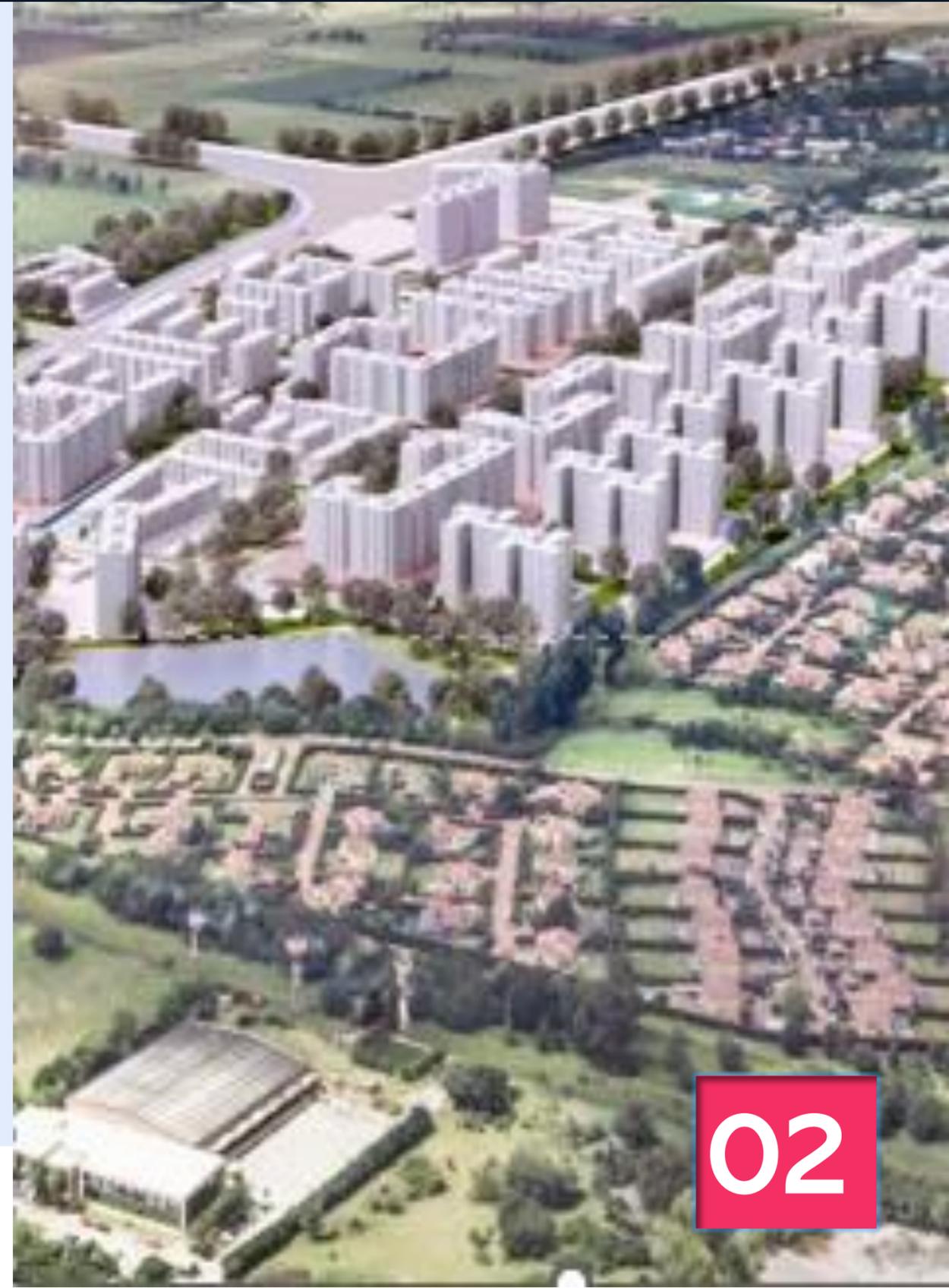
Autoridades municipales o distritales y comunidades o particulares interesados (que sean propietarios del área a desarrollar), de acuerdo con los parámetros que al respecto determine el plan de ordenamiento territorial.



## ¿Qué establecen estos instrumentos?

- El aprovechamiento de los espacios privados.
- La asignación de usos específicos.
- Intensidades de uso y edificabilidad.
- **Las obligaciones de cesión y construcción y dotación de equipamientos, espacios y servicios públicos.**

Plan Parcial de Desarrollo El Bosque | Bogotá D.C.



## Obligaciones urbanísticas a cargo de los desarrolladores (cargas):

1. ejecución y entrega de las vías locales
2. ejecución de las redes locales de servicios públicos domiciliarios.
3. cesiones de suelo para parques y equipamientos

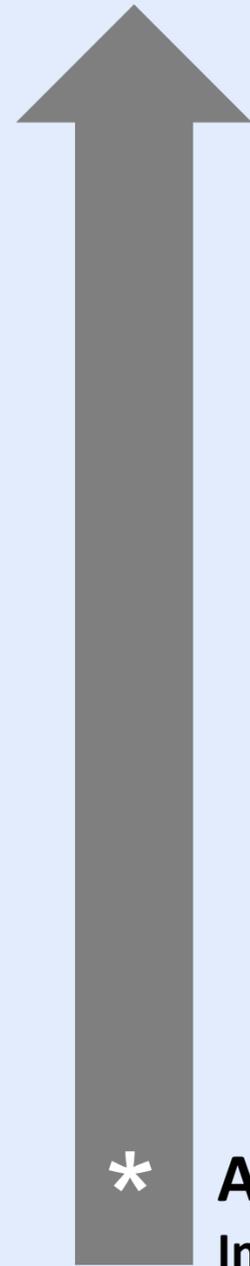
Las intervenciones descritas se ejecutan en el suelo de propiedad del desarrollador quien después de culminadas las obras los transfiere al municipio.

## Beneficios de los desarrolladores:

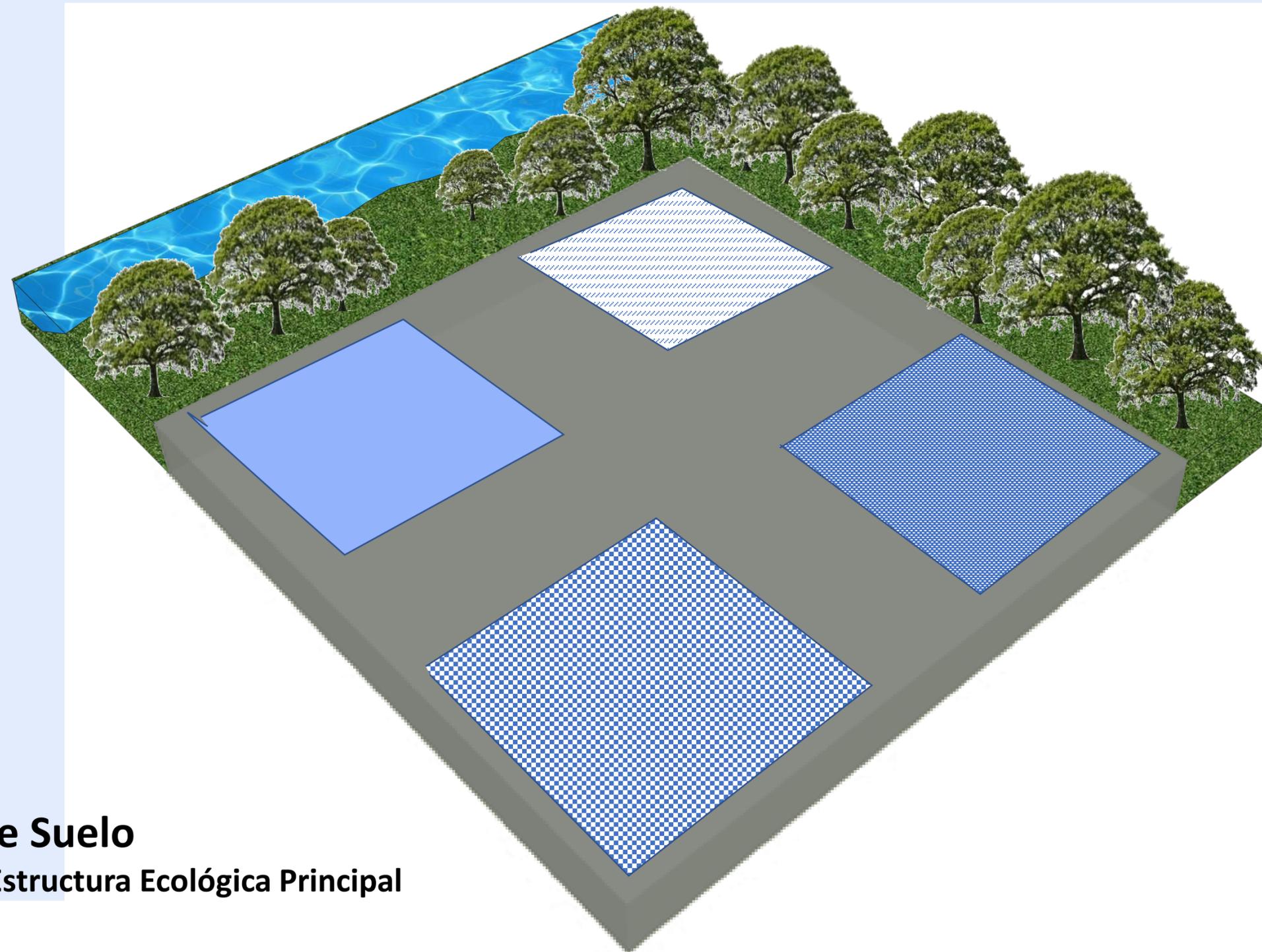
1. Concreción de los aprovechamientos urbanísticos:
  - Usos e intensidad de éstos.
  - Indices de ocupación
  - Edificabilidad (índices de construcción).

La construcción de los proyectos inmobiliarios se lleva a cabo en el suelo útil cuya propiedad se mantendrá en cabeza de los particulares.

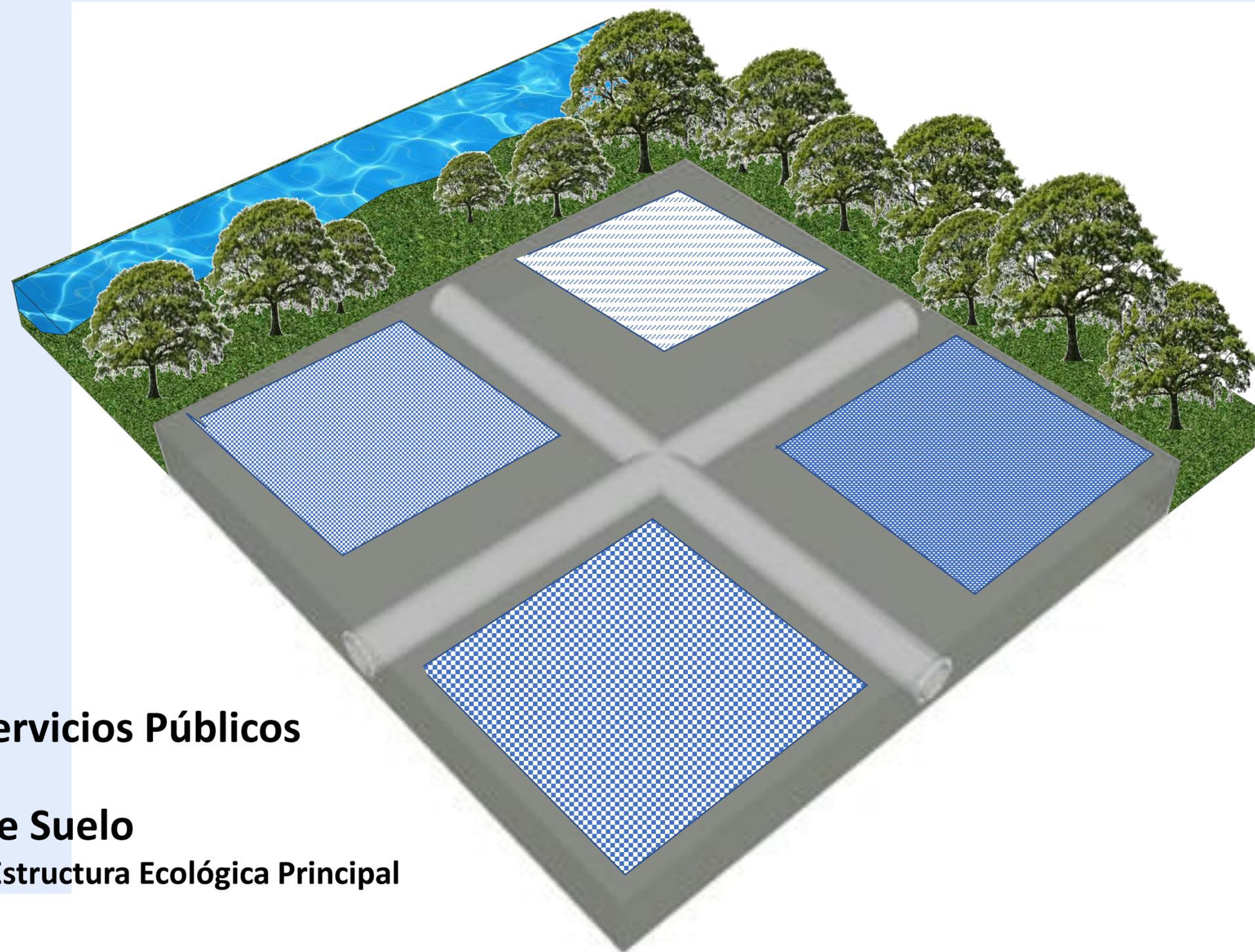
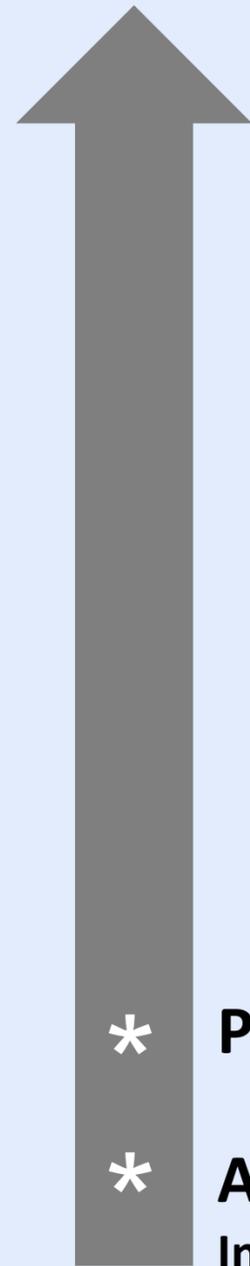
# Proceso de habilitación de suelo y desarrollo inmobiliario.



**Adopción de Suelo**  
Incorporación Estructura Ecológica Principal



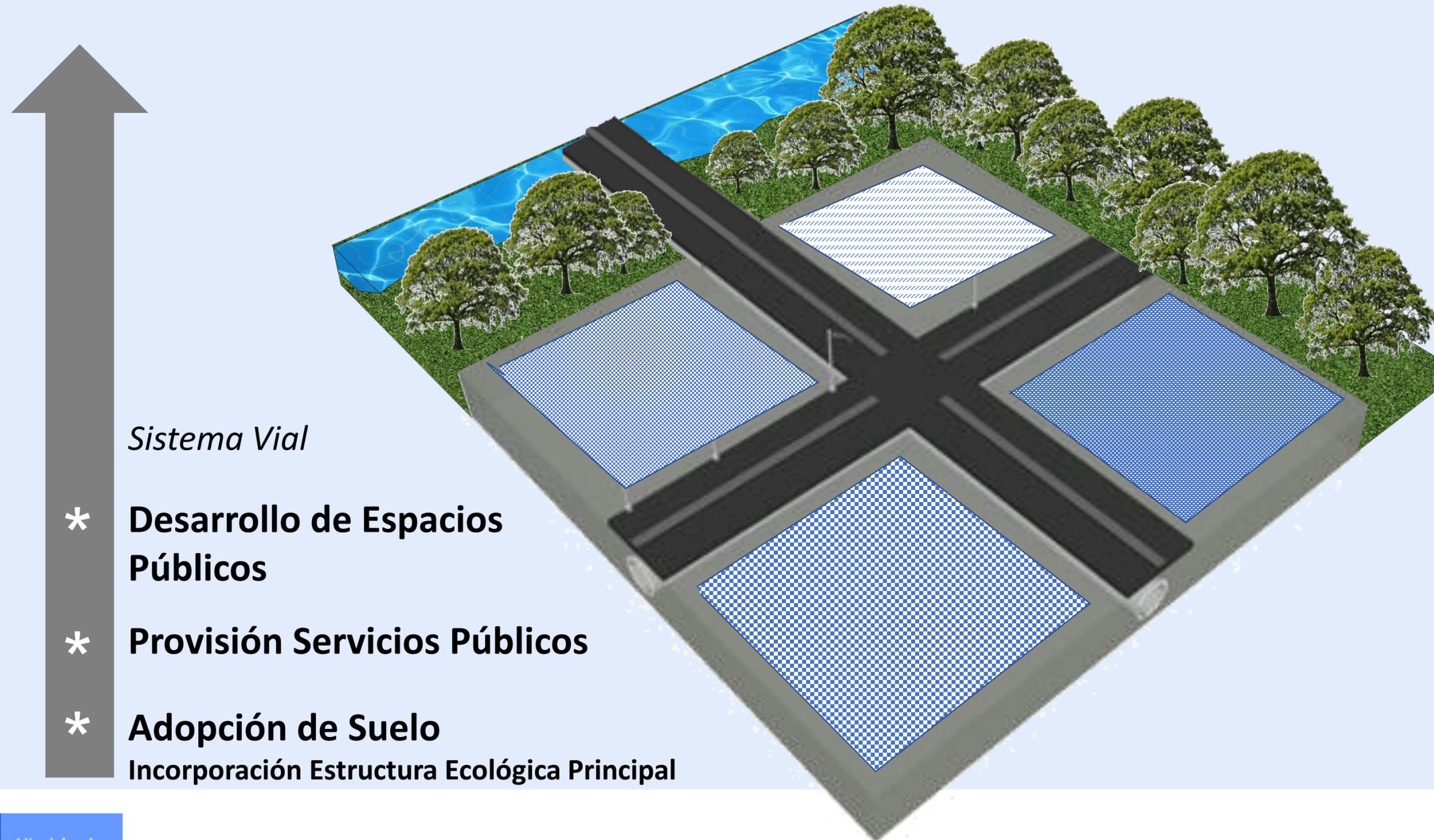
# Proceso de habilitación de suelo y desarrollo inmobiliario.



\* **Provisión Servicios Públicos**

\* **Adopción de Suelo**  
**Incorporación Estructura Ecológica Principal**

# Proceso de habilitación de suelo y desarrollo inmobiliario.



# Proceso de habilitación de suelo y desarrollo inmobiliario.



# Proceso de habilitación de suelo y desarrollo inmobiliario.



# Proceso de habilitación de suelo y desarrollo inmobiliario.



\* **Urbanización**

*Suelo para equipamientos*

*Espacio Público*

*Sistema Vial*

\* **Desarrollo de Espacios Públicos**

\* **Provisión Servicios Públicos**

\* **Adopción de Suelo**  
**Incorporación Estructura Ecológica Principal**

# Proceso de habilitación de suelo y desarrollo inmobiliario.

*Desarrollo  
Unidades, Etapas, Fases*



\* **Urbanización**

*Suelo para  
equipamientos*

*Espacio Público*

*Sistema Vial*

\* **Desarrollo de Espacios  
Públicos**

\* **Provisión Servicios Públicos**

\* **Adopción de Suelo**  
Incorporación Estructura Ecológica Principal

03



La vivienda y el agua  
son de todos

Minvivienda

# Implementación de Proyectos

# Concurrencia del Gobierno Nacional y la ejecución de equipamientos

El proceso de urbanización culmina con:

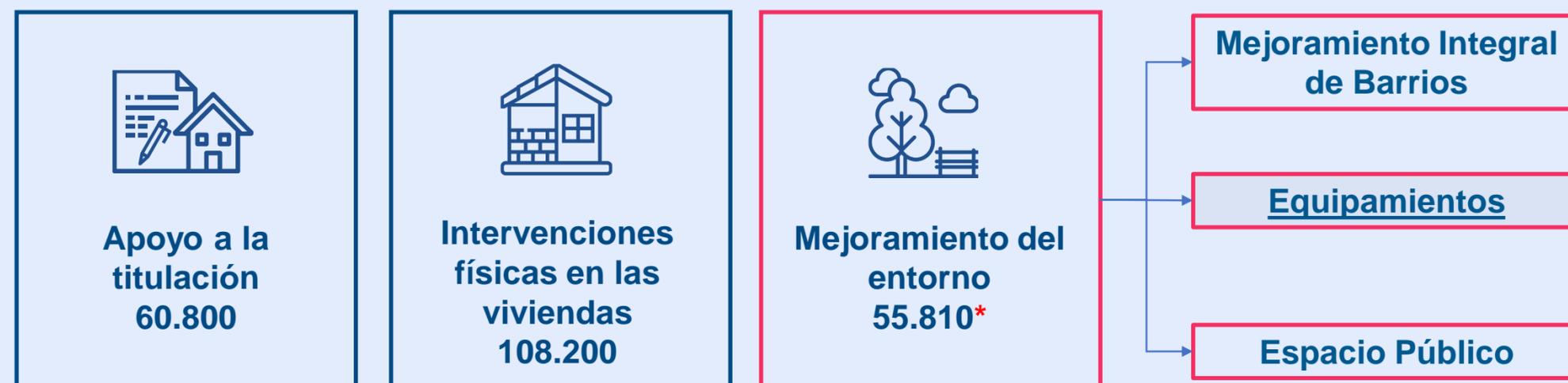
- la ejecución de los proyectos inmobiliarios y,
- la construcción y dotación de equipamientos y parques.

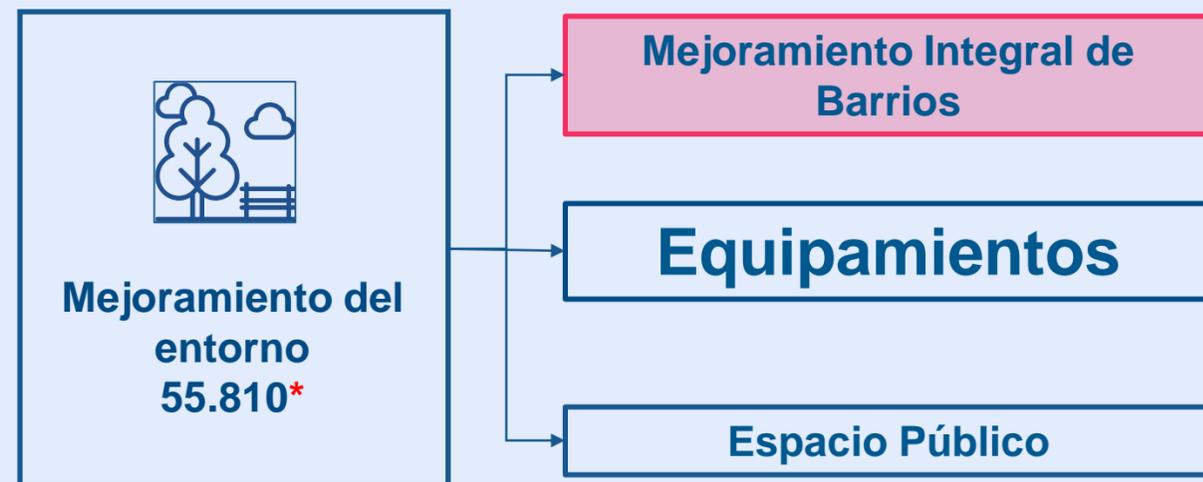
La responsabilidad de la construcción de estos equipamientos recae en las entidades territoriales, pero atendiendo los principios de subsidiariedad y concurrencia, el gobierno nacional ha diseñado la estrategia

**“Casa Digna Vida Digna”.**



Como parte del programa CASA DIGNA VIDA DIGNA, el MVCT tiene la meta de lograr **225.000 mejoramientos** durante el cuatrienio por medio de tres componentes:





**Mejoramiento integral de barrios es una estrategia para reducción de la pobreza urbana, a través del conjunto de acciones físico-sociales, ambientales, económicas y jurídico-legales, para la integración e inclusión de los asentamientos precarios dentro de la estructura funcional y productiva de la ciudad.**

Que benefician al fortalecimiento institucional local, Generación de suelo urbano y crecimiento del stock habitacional local, Integración de los barrios a las dinámicas urbanas, Cohesión y desarrollo social.

## Mejoramiento Integral de Barrios

# 3

### PROYECTOS DE MEJORAMIENTO INTEGRAL DE BARRIOS

## USD\$5,4 Millones

# 3

Proyectos terminados

- ✓ MIB Neiva
- ✓ MIB Valledupar
- ✓ MIB Cali

## Equipamientos



# 69

### PROYECTOS DE EQUIPAMIENTOS

## USD\$38 Millones

# 66

Equipamientos Terminados

# 1

Por Entregar 2022

1 Colegio + CDI Girardot - Entrega Inmediata

# 2

En ejecución de obra

- ✓ 1 CDI Pamira - Junio 2022
- ✓ 1 Colegio+CDI Neiva- Junio 2022

8 CDI  
6 Colegios  
7 Colegios + CDI  
48 Parques Recreodeportivos



# Mejoramiento Integral de Barrios – MIB: Operación, componentes y proyectos

## Mejoramiento Integral de Barrios

Conpes 3604 de 2009

Estrategia para reducción de la pobreza urbana, a través del conjunto de acciones físico-sociales, ambientales, económicas y jurídico- legales, para la integración e inclusión de los asentamientos precarios **dentro de la estructura funcional y productiva de la ciudad.**



### ORDENAMIENTO:

Legalización y Regularización Urbanística



### SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS:

Redes Acueducto, Alcantarillado, Eléctricas



### RIESGOS:

Obras de Mitigación y Recuperación Ambiental



### ACCESIBILIDAD Y MOVILIDAD:

Vías de acceso, ciclorutas, andenes, escaleras



### ESPACIO PÚBLICO Y EQUIPAMIENTOS:

Zonas verdes, Alamedas, Parques, Espacios Deportivos



### DESARROLLO SOCIAL:

Planeación participativa, Organización social, Seguridad y Convivencia



### FORTALECIMIENTO LOCAL:

Identificación capacidad operativa, Priorización inversiones

**COMPONENTES DE INTERVENCIÓN**



La vivienda y el agua son de todos

Minvivienda

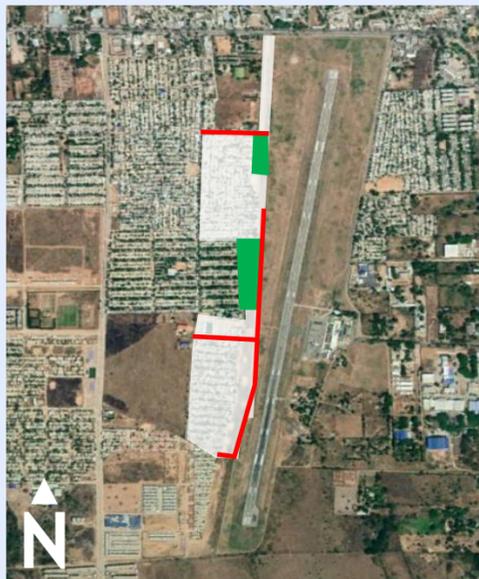
# Proyectos MIB: Obras terminadas



Meta 2021:  
11.297 hogares beneficiados

## VALLEDUPAR

**25Ha**  
1,640 Predios  
3 Barrios  
**2,520**  
viviendas beneficiadas  
**APORTE MVCT**  
\$7,250

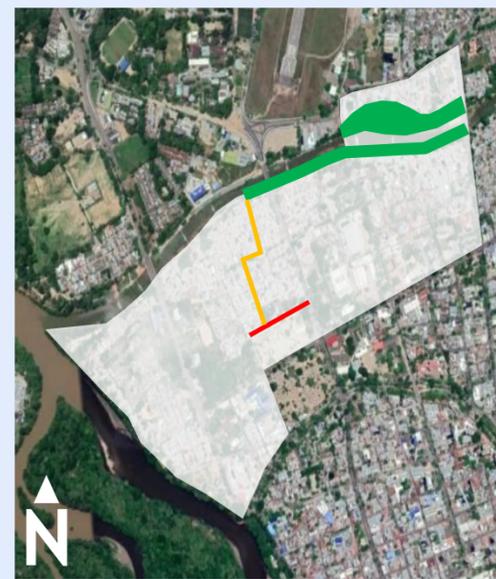


### Obras Priorizadas

- 1** Diseño, construcción y adecuación de dos parques:
  1. Parque Mayales - Aeropuerto: 0,20ha
  2. Parque Mareigüa: 1,3ha
- 2** Diseño, recuperación y pavimentación vial de cuatro perfiles viales: 1.725ml

## NEIVA

**54Ha**  
2,203 Predios  
6 Barrios  
**2,896**  
viviendas beneficiadas  
**APORTE MVCT**  
\$7,250



### Obras Priorizadas

- 1** Diseño, Construcción y adecuación de parques y zonas verdes.
  1. Parque Río Las Ceibas (costado norte): 2ha
  2. Paseo Peatonal Río Las Ceibas (costado sur): 0,62ha
- 2** Recuperación y pavimentación de vías existentes: 460ml (3.143m<sup>2</sup> aprox)
- 3** Diseño y construcción vías nuevas: 254ml (2.530m<sup>2</sup> aprox)

## CALI

**152.9Ha**  
6.618 Predios  
7 Barrios  
**11,525**  
viviendas beneficiadas  
**APORTE MVCT**  
\$7,250



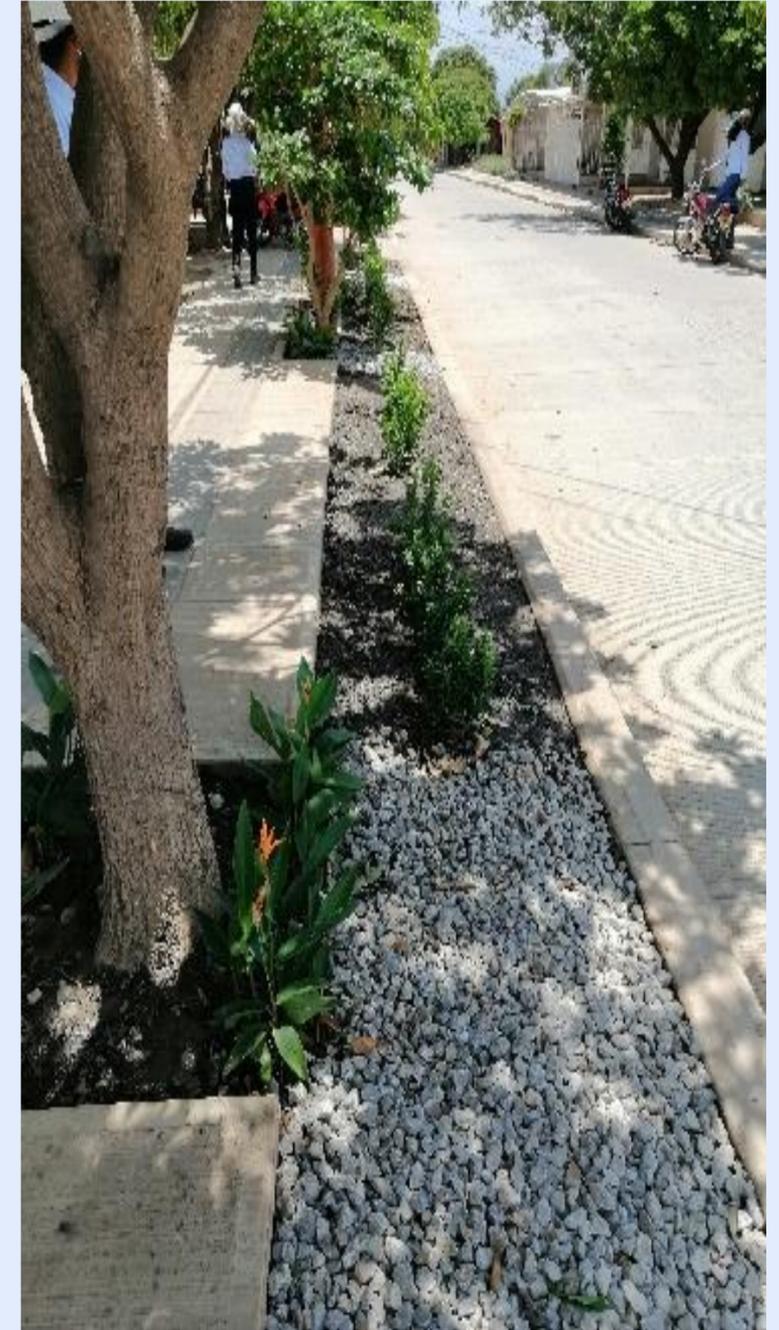
### Obras Priorizadas

- 1** Diseño y construcción de tres parques
  1. Parque K26 - Barrio Charco Azul: 0,57ha
  2. Parque K26L - Barrio Los Lagos: 0,52ha
  3. Parque 72W - Barrio Rodrigo Lara Bonilla: 0,32ha
- 2** Anillo de movilidad - Ciclorrutas y paseos peatonales: 4.000ml (22.673m<sup>2</sup> aprox)
- 3** Diseño, recuperación y pavimentación de vías: 1.040ml (1.709m<sup>2</sup> aprox)



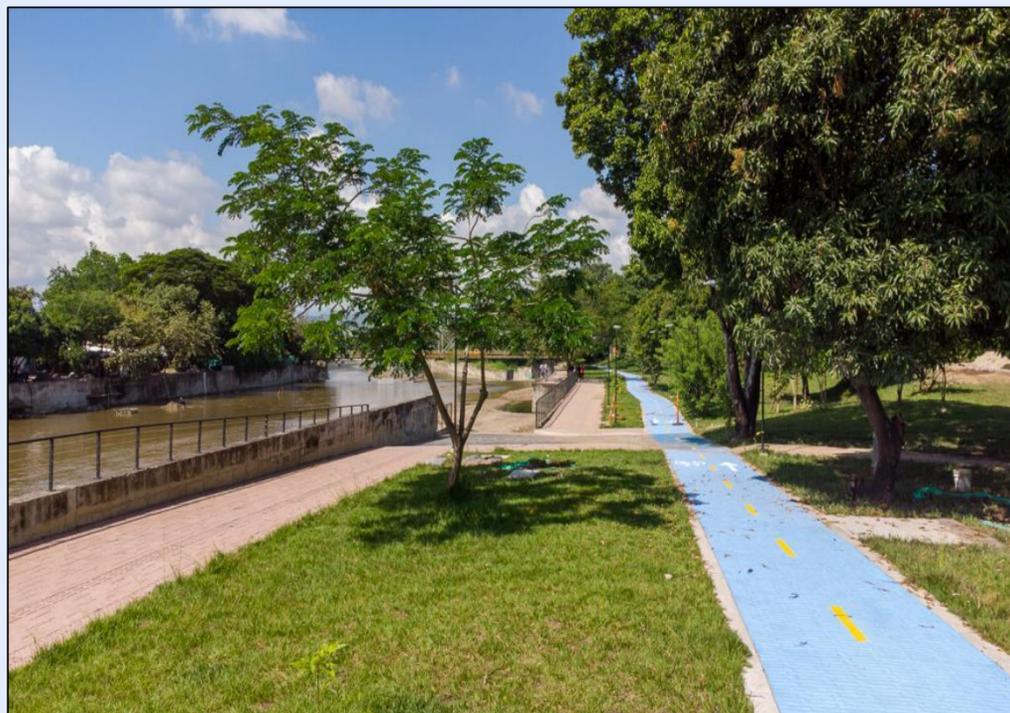
# MIB VALLEDUPAR

Estado: Terminado



# MIB NEIVA

Estado: Terminado

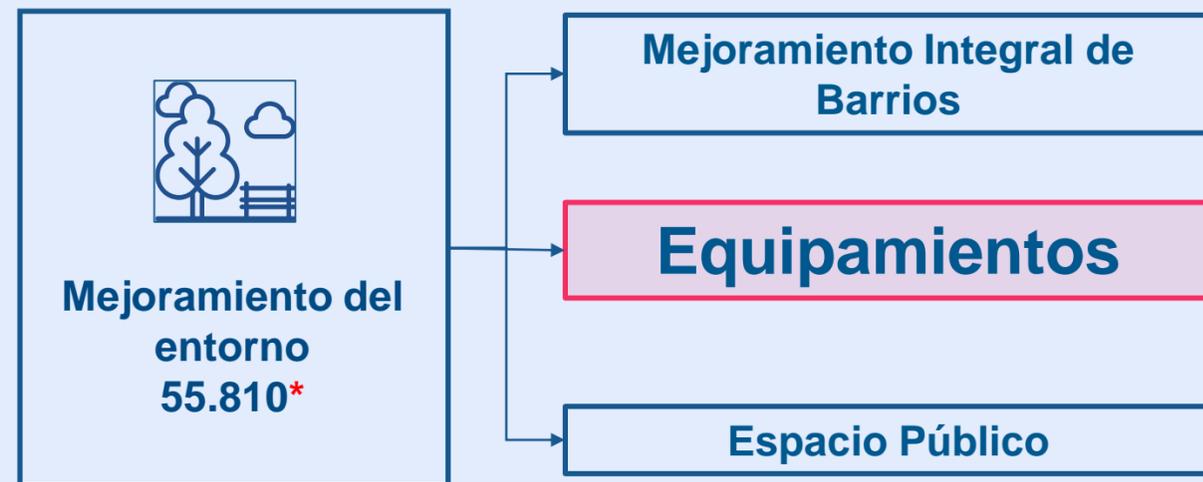


CONSORCIO INCO.023  
viernes, 17 de septiembre de 2021 a las  
4:01:39 p. m.



# MIB CALI





La estrategia de **Equipamientos**, diseñada en el año 2012 por Minvivienda, **proporciona a los habitantes de los proyectos, espacios de uso público que garanticen la realización de actividades complementarias a las de habitación y trabajo o necesarias para la atención integral de la población vulnerable.**

Esto con el fin de propiciar una vivienda digna e integral, supliendo el déficit cualitativo presentado en todo el territorio nacional.

# Fases de la estrategia de Equipamientos del Ministerio de Vivienda, Ciudad Y Territorio

## FASE 1

- Entre 2012 y 2013 se celebraron **CONVENIOS CON OTRAS ENTIDADES DEL GOBIERNO NACIONAL** para aunar esfuerzos para la ejecución de equipamientos:
  - Ministerio de Educación Nacional
  - Ministerio del Interior
  - Ministerio de Tecnologías de la Información y las Comunicaciones
  - Ministerio de Cultura
  - Coldeportes (Ministerio del Deporte)
  - Instituto Colombiano de Bienestar Familiar (no se firmó convenio pero se ha trabajado conjuntamente)

## FASE 2

- En 2015, asignaron **RECURSOS** directamente del MVCT para equipamientos.
- En el mismo año se suscribe el **CONTRATO N° 330 DE 2015**, entre **FONVIVIENDA – FINDETER**, para la **EJECUCIÓN DE EQUIPAMIENTOS** en los proyectos de vivienda del gobierno nacional.

## FASE 3

- **PROYECTOS DE ESPACIO PÚBLICO Y EQUIPAMIENTOS** en el marco del crédito del Banco Mundial a ser ejecutados entre 2022 y 2026



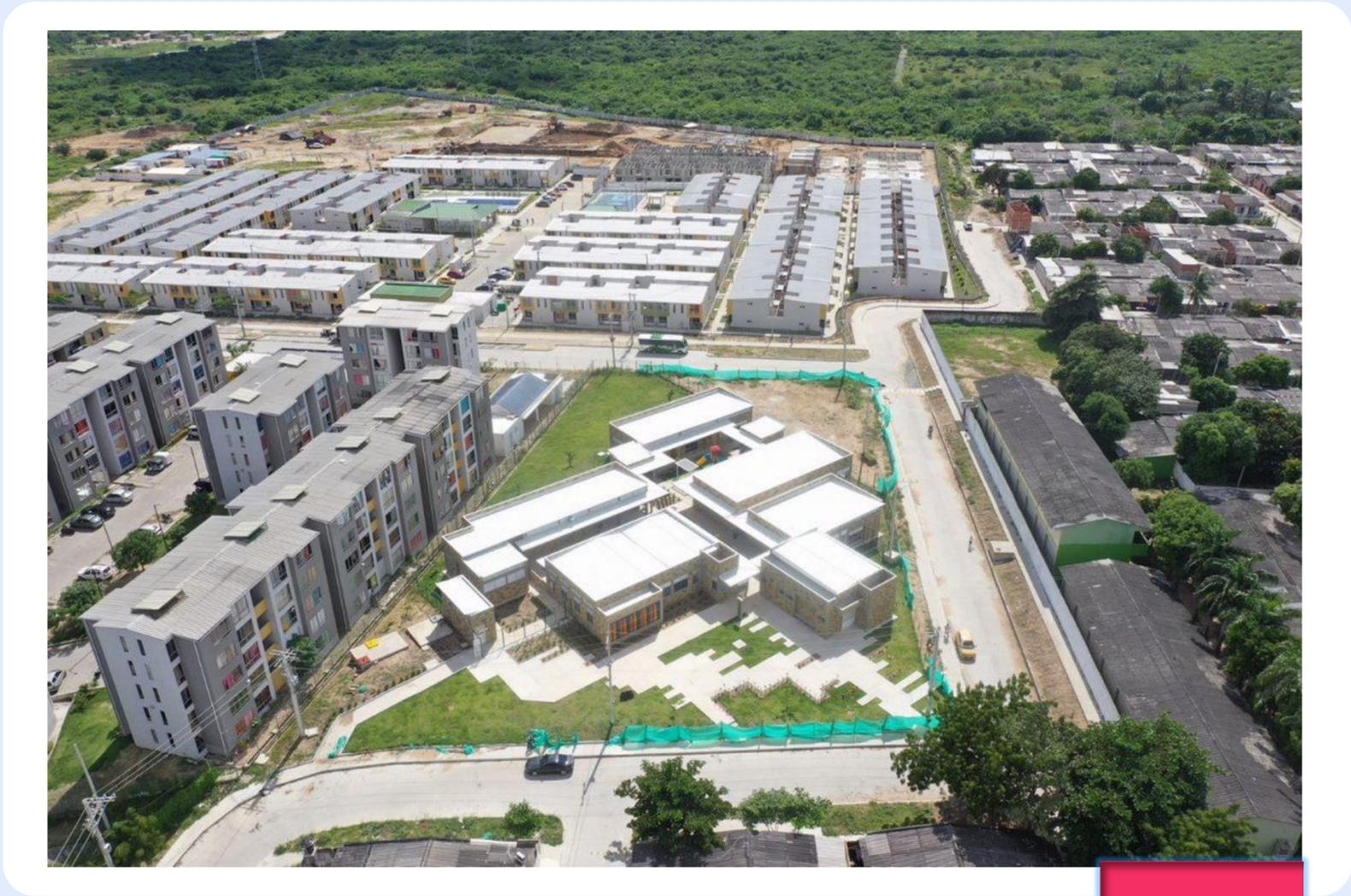
Parque Recodeportivo del PVG Nando Marín en Valledupar



Parque Recodeportivo del PVG Valle del Ortigal en Popayán

# CDI-Níspero I y Níspero II

DPTO	MUNICIPIO	NOMBRE PROYECTO	PROGRAMA DE VIVIENDA	# HOGARES BENEFICIADOS	APORTE FONVIVIENDA	VALOR TOTAL	TIPOLOGÍA	ESTADO
ATLÁNTICO	SOLEDAD	NÍSPERO I Y NÍSPERO II	VIPA	574	\$ 3.245.657.506	\$ 3.252.632.344	CDI	TERMINADO - CON ENTREGA TÉCNICA



# Parque Recreodeportivo-Monterrey Condominio

DPTO	MUNICIPIO	NOMBRE PROYECTO	PROGRAMA DE VIVIENDA	# HOGARES BENEFICIADOS	APORTE FONVIVIENDA	VALOR TOTAL	TIPOLOGÍA	ESTADO
NARIÑO	PASTO	MONTERREY CONDOMINIO (ANTES: VIPA COMFAMILIAR)	VIPA	727	\$ 1.040.516.916	\$ 1.040.516.916	Parque recreodeportivo	ENTREGADO



# Colegio+CDI- Urbanización Las Gardenias

DPTO	MUNICIPIO	NOMBRE PROYECTO	PROGRAMA DE VIVIENDA	# HOGARES BENEFICIADOS	APORTE FONVIVIENDA	VALOR TOTAL	TIPOLOGÍA	ESTADO
ATLÁNTICO	BARRANQUILLA	URB. LAS GARDENIAS	PVG1	4080	\$ 10.762.507.710	\$ 13.622.083.789	COLEGIO+CDI	TERMINADO - CON ENTREGA TÉCNICA





La vivienda y el agua  
son de todos

Minvivienda

# Gracias

**Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio**  
Dirección de Espacio Urbano y Territorial  
Junio de 2022