

## **INTRODUCCION**

El proyecto colectivo de territorio para su objetivo fundamental en materia de ordenamiento, parte de la división urbano-rural integral, con lineamientos de articulación regional y nacional para la construcción de una red entre nuestra ciudad núcleo –Armenia- y los municipios aledaños e interdependientes, con los cuales son múltiples los vínculos físicos, sociales, culturales, económicos y tecnológicos, entre otros. De igual forma, se busca que en conjunto se diseñe un plan estratégico integral que permita un posicionamiento de la región con ventajas comparativas y competitivas en el contexto nacional e internacional.

En este contexto, buscar un desarrollo institucional adecuado que le dé piso a la competitividad y el equilibrio social en la dinámica del desarrollo económico, son los grandes retos de Armenia del futuro que busca incursionar con éxito en el tercer milenio, donde la democracia política, la económica de mercado y la equidad social son los desafíos que tenemos que enfrentar .

El desarrollo económico regional debe inscribirse en factores de localización, que están vinculados al concepto de las relaciones interregionales, factores políticos asociados a los intereses de clase de la región, que quiérase o no, es un actor fundamental en el desarrollo regional. Entendemos la política en su sentido más amplio y general, en la perspectiva del poder y la gobernabilidad.

Es necesario considerar que las ciudades de cara al siglo XXI deben generar procesos que incentiven su ingreso a la sociedad del conocimiento<sup>1</sup> y no quedarse solo en el plano de lo material bajo el paradigma de que el crecimiento económico solo se logra a través de la transformación y acumulación de bienes y servicios. Este planteamiento se enmarca en la propuesta de “ Ciudad Educadora ” para Armenia, como estrategia para la modernidad y la democracia.

El Plan de Ordenamiento Territorial se materializa las directrices consignadas en los tres componentes a saber: General, Urbano y Rural, a través del Proyecto de Acuerdo Municipal, los instrumentos de gestión y el programa de ejecución.

Este último se ha desarrollado en cumplimiento de la Ley 388/97 y sus respectivos decretos reglamentarios, a su vez en concordancia con los principios de la función social y ecológica de la propiedad, la prevalencia del interés general sobre el particular y la distribución equitativa de las cargas y los beneficios, sobre la cual se sustenta la función pública del urbanismo.

El programa de ejecución se elaboró en atención a los estudios y propuestas técnicas presentadas por el PORTE acorde con las necesidades del municipio, en el marco de una visión prospectiva que permita acercarnos a la imagen de territorio y ciudad deseada para el largo plazo. En este orden de ideas, no se pasa por alto las limitaciones económicas del municipio, pero sin dejar de lado los términos de la ley de ordenamiento, se realiza un dimensionamiento integral de Armenia con acciones para realizar en el corto plazo, de forma que se avance en la construcción del proyecto de territorio.

Así mismo, el programa de ejecución guarda concordancia con el Plan de Desarrollo 1998 – 2000 “Un Proyecto Colectivo de Ciudad” y los principios en él contenidos.

Este documento señala las prioridades, programa de actividades, entidades responsables y recursos respectivos. De igual forma, se definen los proyectos a ejecutar en la presente administración, en aspectos como: infraestructura de transporte, infraestructura de servicios públicos domiciliarios, equipamientos, planes de vivienda, actuaciones ambientales, etc.

Para lograr el desarrollo urbanístico el Estado ha creado los instrumentos de planificación y financieros de gestión<sup>2</sup>, como la participación del municipio en la plusvalía generada por sus actuaciones, la transferencia de derechos de construcción y desarrollo, los planes parciales, las unidades de actuación urbanísticas, etc., que garanticen la distribución equitativa de las cargas y los beneficios generados.

---

<sup>1</sup> Drucker,PETER F, *La Sociedad Post Capitalista*. Grupo Editorial Norma ,pag.97.

<sup>2</sup> En proceso de desarrollo por parte del Ministerio de Desarrollo Económico.

## **I. INSTRUMENTOS DE PLANIFICACION**

### **1. PLANES PARCIALES**

**DEFINICION.** Son los instrumentos por los cuales se desarrolla y complementa las disposiciones del Plan de Ordenamiento Territorial, se aplican a áreas determinadas del suelo urbano o del suelo de expansión urbana, además de las que deban desarrollarse mediante Unidades de Actuación Urbanística, macroproyectos u otras operaciones urbanas especiales.

**CONTENIDO.** Cada Plan Parcial incluirá por lo menos los siguientes aspectos que en todo caso deberán ser compatibles con el contenido estructural del Plan de Ordenamiento Territorial:

a) La definición precisa de los objetivos y directrices urbanísticas específicas que orientan la correspondiente intervención urbana, así como la definición de las políticas y directrices, las cuales tienen como fin la definición de la vocación del sector objeto del plan hacia la ciudad y en algunos casos a la región.

b) Definición de la estrategia territorial, que plasme en el espacio urbano diversas alternativas de ordenamiento.

c) Definición de la estructura del sistema del espacio público, que incluye la incorporación de los sistemas estructurantes definidos por el Plan de Ordenamiento territorial y los sistemas secundarios y locales propuestos, enmarcados dentro de la estrategia territorial. Entre otros, la definición del trazado del espacio público y las vías, de las redes secundarias de abastecimiento de servicios públicos domiciliarios, la localización de equipamientos colectivos de interés público o social, espacios públicos y zonas verdes destinados a parques, complementarios del contenido estructural del plan de ordenamiento territorial.

d) Definición de la forma de ocupación del espacio interior, las manzanas y los usos específicos del suelo. Entre otros aspectos se debe determinar: Asignación de usos principales y complementarios, definición de las tipologías de edificaciones y delimitación predial y paramentación, las formas de acceso a las manzanas y a las edificaciones, la ocupación máxima y áreas construibles por uso de los predios, la definición de las volumetrías de las edificaciones para determinar la superficie edificable total y la capacidad y localización de parqueos y estacionamientos.

e) Estrategia de gestión, en la cual se define la forma o formas como se llevará a cabo la intervención urbana. Deberá contemplar los sistemas de gestión, la estrategia financiera y la estrategia institucional, la adopción de los instrumentos de manejo y gestión del suelo, captación de plusvalías, reparto de cargas y beneficios, procedimientos de gestión, evaluación financiera de las obras de urbanización y su programa de ejecución, junto con el programa de financiamiento entre otros.

f) Los programas y proyectos urbanísticos, que constituyen la descripción general de las intervenciones a ser ejecutadas, las cuales deben definirse de forma preliminar al nivel de perfil y detallando la cuantificación de áreas y costos aproximados.

g) El plan de etapas, que incorpora la variable temporal del plan, fija los plazos de ejecución, los plazos para dar cumplimiento a las obligaciones de cesión, reparto y urbanización, la estimación del tiempo de ejecución entre otras.

h) Simulación urbanística financiera, constituye la técnica mediante la cual, al interior de la fase de formulación del plan parcial, se modelan y balancean los escenarios de ocupación del territorio desde el punto de vista del aprovechamiento urbanístico de los inmuebles por un lado y los costos y la rentabilidad de la intervención, por el otro, para definir de ésta forma el esquema financiero y los sistemas de gestión a ser empleados, de forma tal que den viabilidad al plan.

i) El o los proyectos de delimitación proyectada de unidades de actuación urbanística y de integración inmobiliaria o reajuste de tierras si fuere el caso.

j) Las normas urbanísticas específicas para la correspondiente unidad de actuación o para el área específica objeto de la operación urbana objeto del Plan: Definición de usos específicos del suelo, intensidades de ocupación y construcción, retiros, aislamientos, empates y alturas.

### **CRITERIOS PARA LA ELABORACION DE PLANES PARCIALES.**

En la delimitación de las áreas contempladas en Planes Parciales, para el municipio de Armenia, se tuvieron en cuenta los siguientes criterios:

- Plan de Desarrollo.
- La coherencia con las estrategias generales sobre uso y ocupación del suelo del Plan de Ordenamiento Territorial.
- La atención integral de problemas particulares de determinadas zonas urbanas o de expansión urbana;
- El carácter morfológico homogéneo del área afectada;
- La viabilidad económica y financiera de las acciones y actuaciones urbanísticas necesarias para su ejecución.

**OBJETIVOS Y DIRECTRICES URBANISTICAS DE LOS PLANES PARCIALES.** Se enmarcarán dentro de los siguientes conceptos, en función de las características del área afectada:

#### **a) Planes Parciales de Renovación Urbana o Redesarrollo.**

Aplicables a sectores urbanos, que requieren de modificaciones sustanciales al uso de la tierra y de las construcciones, con miras a una utilización más eficiente del suelo. En estos casos, los planes parciales preverán habilitar y el mejoramiento de las infraestructuras, equipamiento y espacio público necesarios para atender las nuevas densidades y usos del suelo asignados a la zona. Para el municipio, se establecen y se localizan.

1. Tres Esquinas.
2. La Estación.
3. Mirador de la 18.
1. Falla Armenia – Quebrada Armenia.

#### **b) Planes Parciales de Mejoramiento Integral:**

Para sectores de la ciudad desarrollados de forma incompleta o con condiciones deficitarias en la provisión de equipamientos, zonas recreativas, servicios públicos, vías de acceso, calidad de la vivienda, entre otros factores, que requieren de acciones integrales para su articulación a la estructura urbana de la ciudad.

Para alcanzar el objetivo de la política de mejoramiento se plantean intervenciones que comprenden acciones tanto físicas, como de desarrollo social, económico y de participación ciudadana para superar deficiencias físicas y comunitarias, proponiéndole a la ciudad la construcción colectiva y sostenible para su desarrollo.

#### **Objetivos específicos.**

- Mejoramiento barrial tendiente a mejorar el entorno urbano, a través de acciones conjuntas entre la comunidad y el sector público que mejoren el nivel de vida de los habitantes.
- Mitigación de riesgos: Posibilitándole a la comunidad que se encuentra en riesgo medio una nueva opción de vida utilizando los mecanismos de relocalización y reubicación.
- Fortalecimiento de la participación social y comunitaria. En armonía con la Reforma administrativa se busca un nuevo proceso de construcción de ciudadanos con influencia y participación directa en su desarrollo.
- Fortalecimiento de desarrollo institucional integral.

Para el Municipio los Planes Parciales de Mejoramiento Integral serán:

1. Vieja Libertad
2. Patio Bonito

**c) Planes Parciales de Desarrollo:**

Para áreas que a pesar de su localización dentro del perímetro urbano no han sido urbanizadas.

1. Bretaña
2. El Paraíso
3. 19 de Enero
4. Centenario
5. MERCAR

- Planes Parciales de Desarrollo de VIS.

Objetivo y Estrategia de Diseño:

Para nuevos programas de VIS en el municipio se plantea **delimitar Unidades de Actuación Urbanísticas** que cumplan con todos los parámetros y directrices para la localización en suelo urbano de terrenos para atender la demanda de VIS que serán objeto de iniciativa pública.

- En el sector sur de la ciudad: Distrito de VIS Puerto Espejo
- En el sector Norte de la ciudad: Distrito de VIS Salvador Allende

La aplicabilidad de los instrumentos de gestión será posible con un proceso de concertación con entidades públicas y de los particulares propietarios de los terrenos, con un ámbito de actuación urbana integral en materia de desarrollos nuevos.

El Fondo Municipal de Vivienda emprenderá la realización de programas de desarrollo nuevos, haciendo énfasis en atender los procesos de reubicación y asistencia técnica, jurídica, administrativa, y social. En los siguientes planes de vivienda:

- El Alba
- Fase final de la urbanización La Patria, y otros.

Se busca promover igualmente como factor productivo en el tema de vivienda, el programa La Villa del Trabajo y las Unidades Asociativas Agrícolas en el área rural del municipio.

**d. Planes Parciales de Expansión Urbana.**

Para la incorporación de suelo de expansión urbana al suelo urbano. Estos Planes Parciales serán necesarios para todo proceso de incorporación.

1. La Maravilla
2. San Juan
3. Puerto Espejo

Estos planes serán objeto de iniciativa privada, pública o mixta.

**e) Planes Parciales para revisión de la norma urbanística general del Plan de Ordenamiento Territorial**

En determinadas áreas del suelo urbano, de expansión urbana. Podrán desarrollarse posteriormente siguiendo los criterios aquí establecidos cuando se requiera modificar alguna disposición general contenida en el Plan de Ordenamiento Territorial.

**f) Planes Parciales para Mejoramiento de Espacio Público:**

Para sectores que requieren de la creación o transformación de los elementos del espacio público. el Plan de Ordenamiento Territorial propone el Plan Parcial Centro.

**DELIMITACION, ESTRATEGIAS DE DISEÑO E INSTRUMENTOS PARA LA IMPLEMENTACION DE PLANES PARCIALES.**

Se consideran los siguientes:

**1. TRES ESQUINAS.**

- Delimitación.

Es el comprendido entre la calle 48, glorieta Tres Esquinas, vía el Caimo hasta parque cementerio Jardines de Armenia, vía el Edén, hasta Avenida Montecarlo y calles 50 y 48 vía Pueblo Tapao hasta colegio Rufino sur.

- Objetivo y Estrategia de Diseño.

Se debe tener en cuenta el carácter homogéneo a resolver de conflicto de uso industrial mediano que se de incompatible con otras actividades, formulando las áreas del eje vial el Edén como áreas que albergarán los desplazamientos de trilladoras, depósitos de embotelladoras y otros, mas el mecanismo de viabilidad económica y financiera de las acciones urbanísticas a ejecutar. Requiere modificación sustancial del uso de la tierra y de las construcciones.

- Instrumentos para su implementación.

De Gestión: Unidad de actuación por gestión privada o mixta. Ambito de actuación urbana integral en área homogénea a través de instrumentos de integración inmobiliaria, cooperación entre partícipes, plusvalía, valorización.

**2. LA ESTACIÓN.**

- Delimitación.

Es el comprendido desde la calle 30 vía Montenegro hasta la futura Avenida Santander delimitada por la Quebrada Armenia; incluye los barrios Salazar, Berlín, Montevideo Central, Cincuentenario hasta la calle 26 carrera 19.

- Objeto y Estrategia de Diseño.

La valoración del inmueble arquitectónico como es la Estación y su complejo de vestigio urbanístico, que permita la refuncionalidad urbana con el mejoramiento del entorno aledaño (barrios Salazar, cincuentenario, Berlín, entre otros) y estableciendo como lineamiento de urbanismo, definir el patrimonio histórico, arquitectónico –urbanístico de los inmuebles Castillo Getsemaní, Trilladora Armenia, Estación del Ferrocarril, entre otros.

- Instrumentos para su ejecución.

De Gestión: El mecanismo que hace viable la compensación en tratamientos de conservación histórico y arquitectónicos mediante la transferencia de derechos de construcción y desarrollo (Decreto Reglamentario 151 de 1998).

**3. MIRADOR DE LA 18.**

- Delimitación.

Es el comprendido desde la calle 48 entre futura carrera 20 y 18 hasta la calle 26 incorporando los barrios Aldea, Uribe, Cafetero, Rincón Santo, Santafé, Obrero Municipal, Boyacá y Mirador.

Involucra el proyecto Parador de la Secreta como área de influencia.

- Objetivo y Estrategia de Diseño.

Recuperar para la ciudad, el paisaje involucrado con servicios recreativos, comerciales y el uso residencial como una amalgama de actividades socioeconómicas que le dan valor al sector a intervenir en uso público y privado.

**PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE ARMENIA**  
**INSTRUMENTOS DE GESTION Y FINANCIACION-PROGRAMA DE EJECUCION**

---

- Instrumento para su implementación.

De Gestión: unidades de actuación por gestión pública o mixta. Ambito de actuación urbana integral en materia de renovación ya sea por encargo fiduciario, integración inmobiliaria, cooperación entre partícipes, expropiación y otros.

- Delimitación de Unidad de Actuación Urbanística.

Considerar el Parque de la Secreta como una Unidad de Actuación con vocación recreativa, deportiva y de servicios complementarios dando el carácter de parque Eco-Recreativo turístico.

#### **4. FALLA ARMENIA - QUEBRADA ARMENIA.**

- Delimitación.

Es el comprendido entre carrera 19 y 20 desde la calle 7 hasta la calle 23 subiendo hasta la Cooperativa de Caficultores carrera 23 continuando por la carrera 24A barrio La Divisa, Mirador el Bosque, parte de Corbones hasta el Alto de Niágara empalmado con la carrera 23E hasta el cruce aledaño al Sagrado Corazón y área aledaña carrera 20 Boca del Túnel.

- Objetivo y Estrategia de Diseño.

En las áreas de influencia de la falla geológica Armenia y de la Quebrada Armenia se requiere modificación sustancial al uso de la tierra y de las construcciones, con miras a prevenir y disminuir riesgos geológicos sísmicos, por asentamientos y por licuefacción en el uso de la falla, y recuperar el área de protección natural de quebrada como recurso en sus quince (15) metros a lado y lado y restringir las infraestructuras y construcciones que existen sobre ella.

- Instrumentos para su ejecución.

De Gestión: El mecanismo que hace viable la compensación en tratamientos de conservación ambiental mediante la transferencia de derechos de construcción y desarrollo (Decreto Reglamentario 151 de 1998).

#### **2. VIEJA LIBERTAD.**

Objetivo y Estrategia de diseño:

- Elevar el nivel de la calidad de vida de los habitantes del sector, para un mejor bienestar social mitigando sus deficiencias físicas de habitabilidad.
- El principio urbano de la estrategia de diseño será el reordenamiento y mejoramiento barrial con un proceso de relocalización de viviendas.

Instrumentos de Gestión:

Unidad de actuación por gestión pública o mixta, donde se aplique el reajuste de tierras e integración inmobiliaria, cooperación entre partícipes, en general reparto equitativo de cargas y beneficios.

Delimitación de Unidad de Actuación Urbanística.

Se incluye todo el radio de acción de la vieja libertad.

#### **6. PATIO BONITO**

Objetivo y Estrategia de Diseño.

- Aplicación de diversos tratamientos de usos que ayuden al mejoramiento barrial de un sector central de la ciudad, contemplando:: Conservación ambiental, mejoramiento integral con procesos de legalización, habilitación y reubicación con tratamiento de nuevos desarrollos y consolidando áreas o lotes vacantes que ayudarán a elevar el nivel de vida de los habitantes de los asentamientos humanos de la Florida, Guayaquil bajo, Patio Bonito, Alberto Zuleta, Buenos Aires y la María.

**PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE ARMENIA**  
**INSTRUMENTOS DE GESTION Y FINANCIACION-PROGRAMA DE EJECUCION**

---

Instrumentos de Gestión:

Unidad de Actuación por gestión pública o mixta, con un ámbito de actuación urbana integral en materia de mejoramiento, ya sea por integración inmobiliaria, expropiación, cooperación entre partícipes y otros.

Delimitación de Unidades de Actuación Urbanística

Las Unidades resultantes de la ejecución del Plan Parcial para el mejoramiento integral del sector.

Buenos aires bajo (Los sectores que no son considerados en el presente Acuerdo como zona de riesgo natural alto).

## **7. CENTRO**

- Delimitación.

Es el comprendido entre calle 26 hasta la carrera 11 Avenida República de Líbano hasta calle 10 continuando hasta la carrera 16 sector galería centro como Unidad de Actuación Urbanística limitada por carrera 19 y carrera 16.

- Objetivo y estrategia de Diseño.

Definir el sistema del espacio público en el centro de la ciudad que incluye la incorporación de un nuevo sistema vial (anillo perimetral), definiendo el trazado del espacio público y el carácter de las vías, la localización de zonas verdes destinada a parques y la articulación en red de equipamientos colectivos.

Propendiendo por la cualificación urbana, la racionalidad del tránsito, y la generación de espacios para el encuentro y el intercambio ciudadano en correspondencia con la estrategia de Humanización de la ciudad, sus lineamientos de acción, serán:

1. Descongestionamiento y nuevas conexiones viales.
2. Reorganización de los sentidos viales.
3. Plan de Ordenamiento Urbano (Reglamentación y normatividad)
4. Relocalización de ventas callejeras
5. Reestructuración de rutas y paraderos urbanos.
3. Incentivos para la localización de parqueaderos en el anillo perimetral central.
4. Determinación de zonas azules y amarillas.
5. Articulación en red con el sistema de espacios públicos y equipamientos colectivos (parques y plazoletas).

- Instrumento para su implementación.

De gestión: La cooperación entre partícipes, la participación en la plusvalía, la expropiación por vía administrativa y otros como determinar el desarrollo o la construcción prioritaria de inmuebles que ayuden a la dotación de espacio público.

- Delimitación de Unidad de Actuación Urbanística.

Incluye la plaza de mercado y su área de influencia que requiere de la creación y transformación de elementos del espacio público.

## **PROCEDIMIENTO PARA LA FORMULACION Y ADOPCION DE PLANES PARCIALES**

Los Planes Parciales pueden ser elaborados por el municipio o propuestos ante éste para su aprobación por las comunidades o particulares interesados en su desarrollo, de acuerdo con los parámetros que a continuación se indican

La adopción de Planes Parciales para el municipio, seguirá las siguientes etapas:

- Etapa preliminar
- Diagnóstico
- Formulación
- Aprobación
- Implementación y seguimiento

Cada una de éstas etapas será desarrollada de conformidad a lo establecido en el Decreto 1507 del 04 de agosto de 1998.

#### **UNIDADES DE ACTUACION URBANISTICA.**

**DEFINICION:** La Unidad de Actuación Urbanística corresponde a un área conformada por uno o varios inmuebles, cuyo proyecto de delimitación debe quedar explícitamente señalado en el Plan Parcial, la cual debe ser urbanizada o construida en tratamientos de renovación urbana o redesarrollo en el suelo urbano como una unidad de planeamiento con el objeto de promover el uso racional del suelo, garantizar el cumplimiento de las normas urbanísticas y facilitar la dotación con cargo a sus propietarios, de la infraestructura para el transporte, los servicios públicos domiciliarios y los equipamientos colectivos mediante reparto equitativo de las cargas y los beneficios. Las Unidades de Actuación Urbanística a desarrollarse mediante gestión pública, privada o mixta, son:

- Parque La Secreta
- Barrio Vieja Libertad.
- Barrio Buenos Aires Bajo
- Distrito de Vivienda de Interés Social Puerto Espejo
- Programa de Vivienda nueva de Interés Social Salvador Allende.
- Plaza de Mercado y su área de influencia.

#### **2.1 ELEMENTOS DE LA UNIDAD DE ACTUACION URBANISTICA**

La Unidad de Actuación urbanística tiene como base los criterios y parámetros fijados en éste documento, y debe satisfacer las siguientes condiciones:

- a) La Unidad debe reunir un área suficiente para un desarrollo coherente con los propósitos establecidos para ella en la estrategia del plan de ordenamiento territorial y el plan parcial para la zona delimitada.
- b) Debe contar con una solución urbanística y arquitectónica acorde con los criterios y parámetros que la enmarcan.
- c) Debe estar sustentada en estudios de factibilidad técnica, financiera, económica, y social que establezcan su viabilidad y conveniencia desde los puntos de vista privado y público.
- d) Debe contar con el respaldo institucional adecuado, ya sea público o privado, para asegurar su ejecución.

#### **2.2 PROCEDIMIENTOS DE LAS UNIDADES DE ACTUACION URBANISTICA**

En desarrollo del decreto 1507 de agosto 04 de 1998, los criterios para determinar las Unidades de Actuación Urbanística serán los siguientes:

- Se autoriza la utilización de las Unidades de Actuación urbanística durante la vigencia de largo plazo del presente Plan de Ordenamiento Territorial y sobre cualquier área del suelo urbano o de expansión urbana. Estas deberán siempre contemplar el reparto equitativo de las cargas y los beneficios entre los propietarios de inmuebles incluidos en la delimitación, la comunidad y el municipio.
- Podrán gestionarse Unidades de Actuación Urbanística por propietarios individuales en forma aislada, por iniciativa del sector público, o por gestión privada o mixta, caso en el cual los propietarios tendrán las siguientes obligaciones:
  - a. Promover y costear la elaboración del Plan Parcial
  - b. Financiar la urbanización de todos los terrenos, según las determinaciones de planificación.
  - c. Realizar el reparto equitativo de las cargas y los beneficios entre los propietarios.
  - d. Ceder obligatoria y gratuitamente realizando la entrega a la administración municipal del suelo

**PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE ARMENIA**  
**INSTRUMENTOS DE GESTION Y FINANCIACION-PROGRAMA DE EJECUCION**

---

destinado a zonas viales, recreativas y para equipamientos colectivos, de conformidad a lo establecido en el presente Plan de Ordenamiento Territorial o en los Planes Parciales.

Según la iniciativa, los procedimientos y forma de ejecución se desarrollarán a través de gestión pública, privada o mixta.

Para cualquier intervención física que se desarrolle mediante gestión pública, privada, o mixta y que implique integralidad y gestión asociativa, se deberá conformar una entidad gestora, que se encargará de ejecutar los procesos conducentes a producir espacio urbano, de acuerdo a las determinaciones emanadas de los instrumentos de Planeación. Dicha entidad podrá ser de carácter público, de derecho privado u otro carácter dentro de lo establecido por la ley.

- El municipio de Armenia podrá crear entidades especiales de carácter público o mixto para la ejecución de programas, proyectos y obras que deban ejecutar las entidades públicas como consecuencia de Unidades de Actuación Urbanística, sin perjuicio de su realización material por particulares, todo dentro de la ley.
- Los Planes Parciales establecerán la caracterización de las Unidades de Actuación urbanística de conformidad a los criterios aquí previstos, y en todo caso respetando las disposiciones y la jerarquización normativa contemplada en éste Plan de Ordenamiento Territorial
- El Municipio de Armenia asumirá la metodología que el Ministerio de Desarrollo Económico adopte para el reparto equitativo de cargas y beneficios al interior de las Unidades de Actuación Urbanística, así como para la estructuración de los procedimientos y sistemas de gestión.

## **II. INSTRUMENTOS DE GESTION Y FINANCIACION**

El Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Armenia, adopta como instrumentos de gestión, los contenidos en la Ley 388 de 1997, que apunta la gestión del suelo o a la financiación de la operación urbana que se pretenda acometer en determinados sectores de la ciudad, estos son:

### **1. INSTRUMENTOS DE GESTION SOBRE EL SUELO**

Posibilitan intervenir directamente sobre la estructura predial y afectar los derechos sobre la propiedad.

- **Integración Inmobiliaria y Reajuste de Tierras:** Como instrumentos para generar transformaciones en la estructura predial a nivel de inmuebles en el primero y de tierras en el segundo y por otro lado para permitir el reparto de cargas y beneficios, en una unidad de actuación urbanística según se trate de urbanización en suelo de expansión o renovación o redesarrollo en suelo urbano respectivamente. Para tales efectos se constituirá la entidad gestora según lo convengan los interesados, la cual elaborará el proyecto urbanístico correspondiente que forma parte del Plan Parcial.

Con el plan parcial se elaborará y presentará para aprobación del Departamento Administrativo de planeación y evaluación Municipal, el proyecto de reajuste de tierras o integración de inmuebles correspondiente, el cual deberá ser aprobado por un número plural de partícipes que representen por lo menos el cincuenta y uno por ciento (51%) de la superficie comprometida en la actuación.

El Proyecto de reajuste o de integración señalará las reglas para la valoración de las tierras e inmuebles aportados, las cuales deberá tener en cuenta la reglamentación de la unidad, así como los criterios de valoración de los predios resultantes, los cuales se basarán en los usos y densidades previstos en el plan parcial.

Las restituciones se harán con los lotes de terreno resultantes, a prorrata de los aportes, salvo cuando ello no fuere posible, caso en el cual se hará la correspondiente compensación económica.

- **Cooperación entre Partícipes:** En toda unidad de actuación urbanística para su desarrollo no se requiere de una nueva configuración de la superficie del predial. Las cargas y beneficios de su desarrollo pueden ser repartidos en forma equitativa entre sus propietarios y su ejecución se adelanta a través de sistemas de cooperación entre partícipes, siempre y cuando se garantice la cesión de los terrenos y el costeo de las obras de urbanización correspondiente, de conformidad con lo definido en el plan parcial previa aprobación del Departamento Administrativo de Planeación y Evaluación Municipal.

**PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE ARMENIA**  
**INSTRUMENTOS DE GESTION Y FINANCIACION-PROGRAMA DE EJECUCION**

---

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

Los propietarios de los predios que conforman la unidad de actuación urbanística deberá constituir una entidad gestora que garantice 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 gastos de urbanización.

- **Enajenación Voluntaria, Expropiación por Vía Judicial y Expropiación Administrativa:** Bajo la declaratoria de utilidad pública, permitirá al municipio, la adquisición de los terrenos necesarios para el cumplimiento de las metas de las políticas de desarrollo urbano y el ejercicio de los principios de función social y ecológica de la propiedad, tanto en el pleno derecho de dominio como en los demás derechos reales, siempre concordando con los lineamientos del presente Plan de Ordenamiento.
- **Declaratoria de Desarrollo y Construcción Prioritarios:** Habrá lugar a la iniciación del proceso de enajenación forzosa en pública subasta, por incumplimiento de la función social de la propiedad, de los siguientes terrenos:
  - a) Los localizados en el suelo de expansión, de propiedad pública o privada, declarados como de desarrollo prioritario, que no se urbanicen dentro de los TRES años siguientes a su declaratoria.
  - b) Los que siendo urbanizables no han sido urbanizados localizados en suelo urbano, de propiedad pública o privada, declarados de desarrollo y construcción prioritario, que no se urbanicen dentro de los DOS años siguientes a su declaratoria.
  - c) Los urbanizados sin construir, localizados en suelo urbano de propiedad pública o privada, como de desarrollo y construcción prioritaria, que no se construyan dentro de los DOS años siguientes a su declaratoria.
  - d) Los inmuebles que tienen éste carácter en Armenia están contenidos en el Plano No. 51 Suelo Urbano (Inmuebles y Terrenos de Desarrollo y Construcción Prioritarios) que hace parte integrante del Plan y su relación es la siguiente:
    - Para desarrollo y construcción de vivienda: Urbanización Marbella, Antonio Nariño, Primero de Mayo, Villa Pastora, Villa Inglesa, Villa Aurora o Veracruz, Unión Quindiana, Villa Quindío y Alameda.
    - Para desarrollo y construcción prioritario en vivienda y otros usos los siguientes predios y lotes:

**INMUEBLES Y TERRENOS DE DESARROLLO PRIORITARIO**

DESARROLLO PRIORITARIO	PREDIO
Manz. 003 - sector 4 Calle 25 Cra 17ª	04-03-003 N° 25-13/15 PH 005-012 02 N°25-23/47 04 N° 25-36 01 N°25-53/67
Manz. 05 - sector 4 Calle 25 cra. 16	07 N°16-03/11/25/29
Manz. 07 - sector 4 Cra. 15 Calle 25	03 N° 15-05/11
Manz. 010 - sector 4 Cra. 13 calle 26	26 N°25-55
Manz. 016 - sector 4 Calle 25 - Cra. 18	06 N° 18-07-11, 25-04/14 09 N° 25-24/36
Manz. 029 Cra. 18 Calle 23	03 N° 23-25/33 04 N° 23-03/23 05 17-29/61
Manz. 033 Calle 24 Cra. 13 esquina	18 N° 13-08, 23, 56
Manz. 038 Cra. 20 Calle 23	01 N° 19-95

**PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE ARMENIA  
INSTRUMENTOS DE GESTION Y FINANCIACION-PROGRAMA DE EJECUCION**

<b>DESARROLLO PRIORITARIO</b>	<b>PREDIO</b>
Manz. 040 Calle 23 Cra. 17	15 N° 22-48/55
Manz. 043 Calle 23 Cra. 14	31 N° 14-24
Manz. 045 Cra. 12 Calle 22	24 N° 22-22, 12-05,13
Manz. 050 Cra. 17 Calle 21	05 N° 17-29/35
Manz. 051 Cra. 17 Calle 22	02 N° 21-31/91
Manz. 052 Calle 22 Cra. 16	01 N° 21-49, 15-54 18 N° 15-34/62 17 N° 15-12/28, 21-34/52 14 N° 15-11/25
Manz. 053 Cra. 14 Calle 21	10 N° 21-38
Manz. 054 Cra. 13 Calle 21	20 N° 13-43/47
Manz. 055 Cra. 12 Calle 21	09 N° 12-11 13 N° 21-56, 12-08/14
Manz. 056 Cra. 12 calle 21	06 N° 11-42 /21-07/09 05 N° 21-21
Manz. 059 Cra. 20 Calle 20	12 N° 20-53
Manz. 060 Cra. 19 Calle 20	05 N° 19-31 09 N°19-30/42
Manz. 062 Cra. 17 Calle 20	08 N° 17-01/17
Manz. 070 Cra. 11 Calle 20	01 Esquina
Manz. 076 Cra. 20 Calle 19	01 N°19-32/40 03 N° junto al 19-43
Manz. 083 Cra. 13 Calle 19	05 N° 19-17 06 N° 19-07/12-49 07 N° 12-39 08 N° 12-19
Manz. 085 Cra. 11 Calle 19	01 junto al Parque La Constitución
Manz. 091 Cra. 20 Calle 18	Lote N° 04 19-61/65
Manz. 095 Calle 19 Cra. 15	18 N° 15-18/30
Manz. 098 Calle 18 Cra. 12	Lote 12 - 12-21/25
Manz. 099 Calle 19 Cra. 11	001 Esquina
Manzana 109 Cra. 13 Calle 18	01 17-55, 12-54, 12-34/36
Manz. 120 Cra. 12 Calle 18	09 16-02/22
Manz. 137 Calle 14 Cra. 18	06 14-10, 18-05/13
Manz. 146 Calle 12 Cra. 20	12 20-25/31 14 13-04 27 20-03

Fuente : Departamento Administrativo de Planeación y Evaluación Municipal Armenia 1998.

Todas las declaraciones de desarrollo y construcción prioritarios se ceñirán a lo dispuesto en el capítulo IV de la Ley 388 de 1997.

**PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE ARMENIA  
INSTRUMENTOS DE GESTION Y FINANCIACION-PROGRAMA DE EJECUCION**

---

- **Declaratoria de Utilidad Pública.** Se considerará que existen motivos de utilidad pública o interés social para expropiar por vía administrativa el derecho de propiedad y los demás derechos reales cuando el Departamento Administrativo de Planeación y Evaluación considere mediante resolución motivada que existen especiales condiciones de urgencia.

Las condiciones de urgencias se referirán exclusivamente a:

1. Precaver la elevación excesiva de los precios de los inmuebles, según las directrices y parámetros que establezca el gobierno Nacional.
  2. El carácter inaplazable de las soluciones que se deben ofrecer con ayuda del instrumento expropiatorio.
  3. Las consecuencias lesivas para la comunidad que se producirán por la excesiva dilación en las actividades de ejecución del Plan, Programa, Proyecto u Obra.
  4. La prioridad otorgada a las actividades que requieren la utilización del sistema expropiatorio en los planes y programas de la respectiva entidad territorial.
- **Derecho de Preferencia.** Es la posibilidad que tiene el estado de tener la prevalencia para adquirir la propiedad de determinados inmuebles.

### **III. INSTRUMENTOS DE FINANCIACION**

Posibilitarán la recuperación de cargas urbanísticas, el mayor valor generado por ellas, o establecerán mecanismos de compensación frente a las inequidades que producen los procesos de planificación y que permiten ampliar los mecanismos de financiación del Desarrollo urbano para el municipio. Teniendo en cuenta la inclusión de los nuevos instrumentos financieros en el código de rentas del municipio.

**1. Captación de Plusvalía** Es la posibilidad de participar en el mayor valor de los precios del suelo, causado por las decisiones contenidas en el presente Plan de Ordenamiento o posteriormente en los Planes Parciales o Unidades de Actuación, donde se permita una mayor intensidad en el uso del suelo o en la ocupación de determinado predio.

1.1. La destinación de los recursos obtenidos serán para garantizar el derecho al espacio público y asegurar el reparto equitativo de las cargas y beneficios derivados del Ordenamiento Territorial de la siguiente manera:

- Para compra de predios o inmuebles para desarrollo de vivienda de interés social el 10%.
- Para construcción o mejoramiento de estructura vial, de servicios públicos domiciliarios, equipamiento colectivo destinados a la adecuación de asentamientos urbanos de desarrollo incompleto o inadecuado el 5%.
- Para la ejecución de proyectos y obras de recreación y red de espacios públicos.20%.
- Para financiamiento de infraestructura vial y sistema de transporte masivo de interés general el 20%.
- Para actuaciones urbanísticas en macroproyectos de renovación urbana o en unidades de actuación urbanística el 20%.
- Para pago de indemnizaciones por enajenación voluntaria o expropiación de inmuebles para programas de renovación urbana el 20%.
- Para fomento de la creación cultural, adecuación, mejora o restauración del patrimonio cultural en especial en zonas de desarrollo incompleto o inadecuado el 5%.

1.2. Hechos generadores de plusvalía son:

- La incorporación de suelo rural a suelo de expansión urbana o la consideración de suelo rural como suburbano.
- El establecimiento o modificación del régimen o la zonificación de usos del suelo.
- La autorización de mayor aprovechamiento del suelo en edificación, ya sea elevando el índice de ocupación o índice de construcción o ambos a la vez.
- La ejecución de obras públicas previstas en el Plan de Ordenamiento Territorial o en los

**PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE ARMENIA  
INSTRUMENTOS DE GESTION Y FINANCIACION-PROGRAMA DE EJECUCION**

---

instrumentos que la desarrolla que generen un mayor valor de los predios y no halla mediado la financiación por valorización.

1.3. La participación del municipio en la Plusvalía generada por las acciones urbanísticas será del 30% al 50% del efecto plusvalía generado, así:

- Por la incorporación de suelo rural a suelo de expansión urbana o la consideración de suelo rural como suburbano el 50%.
- Por el establecimiento o modificación del régimen o la zonificación de usos del suelo el 30%
- Por la autorización de mayor aprovechamiento del suelo en edificación, ya sea elevando el índice de ocupación o índice de construcción o ambos a la vez el 30%.
- Por la ejecución de obras públicas previstas en el Plan de Ordenamiento Territorial o en los instrumentos que la desarrolla que generen un mayor valor de los predios y no halla mediado la financiación por valorización el 50%.

1.4. La exigibilidad del pago del efecto plusvalía sólo podrá hacerse en el momento en que se haga efectivo el beneficio por los propietarios del inmueble de las siguientes circunstancias:

- Cuando solicite la Licencia de Urbanización o Construcción.
- Cuando haga efectivo el cambio de uso del inmueble.
- Cuando realice transferencias del dominio.
- Con la adquisición de Títulos Valores representativos de los derechos adicionales de construcción y desarrollo.

1.5. Las formas de pago del efecto plusvalía serán las siguientes:

- Dinero en efectivo.
- Transfiriendo una porción del predio al Municipio de acuerdo con la administración en terrenos localizados en otras zonas del área urbana guardando equivalencia con los valores correspondientes a la contribución a pagar.
- Reconociendo al municipio un valor accionario o interés social equivalente al valor de la participación en plusvalía, para adelantar conjuntamente con el propietario(s) programas o proyectos de construcción o urbanización sobre el predio respectivo.
- Con la ejecución de obras de infraestructura vial de servicios públicos domiciliarios, áreas de recreación y equipamientos social para la adecuación de asentamientos urbanos de desarrollo incompleto o inadecuado.
- Con la adquisición anticipada de títulos valores (plusvalía liquidada).

Estas formas de pago se pueden hacer de manera alternativa o combinada.

La captación de la plusvalía es independiente de otros gravámenes sobre la propiedad salvo la contribución de valorización si la obra fue ejecutada por este instrumento financiero.

1.6. En el presente programa de ejecución serán sujetos de la contribución por efectos de la plusvalía generada los predios o inmuebles ubicados dentro del radio de acción beneficiados con las siguientes acciones urbanísticas:

1.6.1. La incorporación de suelo rural a suelo de expansión urbana o la consideración de suelo rural como suburbano:

- La Maravilla
- San Juan
- Puerto Espejo
- Corredor Armenia - La Tebaida
- Corredor Armenia - Montenegro
- Corredor Perimetral Turístico
- 

Los predios e inmuebles que tienen este carácter en Armenia están contenidos en los Planos No. 52 Suelo Urbano y No. 53 Suelo Rural. (Áreas generadoras de participación en plusvalía).

1.6.2. El establecimiento o modificación del régimen o la zonificación de usos del suelo:

Los predios e inmuebles que tienen este carácter en Armenia están contenidos en los Planos No. 52 Suelo Urbano y No. 53 Suelo Rural. (Áreas generadoras de participación en plusvalía).

**PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE ARMENIA**  
**INSTRUMENTOS DE GESTION Y FINANCIACION-PROGRAMA DE EJECUCION**

---

1.6.3 La autorización de mayor aprovechamiento del suelo en edificación, ya sea elevando el índice de ocupación o índice de construcción o ambos a la vez..

Los predios e inmuebles que tienen este carácter en Armenia están contenidos en el Plano No. 52 Acciones Urbanísticas Generadoras de Plusvalía.

1.6.4. La ejecución de obras públicas previstas en el Plan de Ordenamiento Territorial o en los instrumentos que la desarrolla que generen un mayor valor de los predios y no halla mediado la financiación por valorización, así:

- Proyecto Anillo Vial Central
- Proyecto Avenida Tigreiros Tramo 1
- Proyecto Carrera 23 (I.C.B.F.) Coliseo del Café

Los predios e inmuebles que tienen este carácter en Armenia están contenidos en el Plano No. 52 Suelo Urbano (Áreas generadoras de participación en plusvalía).

A iniciativa del Alcalde el Concejo Municipal determinará la participación del Municipio en la Plusvalía generada por las acciones urbanísticas del presente Plan de Ordenamiento Territorial en el mediano y largo plazo.

2. **Contribución de Valorización.** Permitirá la financiación anticipada de obras públicas en función del beneficio que genere en determinado sector de la ciudad, de conformidad con el código de rentas municipal actual.
3. **Compensación en Tratamientos de Conservación.** Los propietarios de terrenos o inmuebles determinados en los planes de ordenamiento territorial o en los instrumentos que lo desarrollen como de conservación histórica, arquitectónica o ambiental, deberán ser compensados por esta carga, mediante la aplicación de compensaciones económicas, transferencias de derechos de construcción y desarrollo, beneficios y estímulos tributarios u otros sistemas que se reglamenten, tendrán en cuenta lo establecido en el Decreto 151 de 1998.
4. **Fondos de compensación.** Como mecanismos para asegurar el reparto equitativo de las cargas y beneficios generados en el ordenamiento urbano y para garantizar el pago de compensaciones en razón de cargas urbanísticas de conservación, las administraciones municipales y distritales podrán constituir fondos, los cuales podrán ser administrados mediante encargos fiduciarios.
5. **Derechos adicionales de construcción y desarrollo.** La administración Municipal previa autorización del Concejo Municipal a iniciativa del Alcalde podrá emitir y colocar en el mercado títulos valores a los derechos adicionales de construcción y desarrollo permitidos para determinadas zonas o subzonas con características geoeconómicas homogéneas, que hallan sido beneficiada de las acciones urbanísticas generadoras de plusvalía, como un instrumento alternativo para hacer efectiva la correspondiente participación municipal en la plusvalía generada. La unidad de medida de los derechos adicionales es un metro cuadrado de construcción o de destinación a un nuevo uso, de acuerdo con el hecho generador correspondiente.

Estos títulos serán transables en el mercado de valores, para lo cual se sujetarán a las normas previstas para los títulos valores, y su emisión y circulación estarán sometidas a la vigilancia de la superintendencia de valores. A efectos de darles conveniente utilización para la cancelación de derechos adicionales de construcción y desarrollo en cualquier zona o subzona sujeta a la obligación, los títulos serán representativos en el momento de la emisión de una cantidad de derechos adicionales, expresadas en metros cuadrados, y se establecerá una tasa de equivalencias entre cada metro cuadrado representativo del título y la cantidad a la cual equivale en las distintas zonas o subzonas. Dicha tabla de equivalencia deberá estar claramente incorporada en el contenido del título valor junto con las demás condiciones y obligaciones que le son propias. A la unidad de equivalencia se le denominará derecho adicional básico el pago de dichos derechos adicionales se harán exigibles en el momento del cambio efectivo o uso de la solicitud de la licencia de urbanización o construcción.

En el curso del primer año, los derechos adicionales se pagarán a su precio nominal inicial; a partir del inicio del segundo año, su precio nominal se reajustará de acuerdo con la variación acumulada del índice del precio al consumidor. Si por cualquier razón no se cancela el valor de los derechos adicionales en el momento de hacerse exigibles, se causarán a cargo del propietario o poseedor

**PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE ARMENIA**  
**INSTRUMENTOS DE GESTION Y FINANCIACION-PROGRAMA DE EJECUCION**

---

intereses de mora sobre dicho valor a la tasa bancaria vigente sin perjuicio de su cobro por jurisdicción coactiva.

6. **Pagarés y Bonos de Reforma Urbana.** Consiste en la posibilidad de emisión de títulos de deuda pública como forma de pago de terrenos adquiridos por el municipio en procesos de negociación voluntaria directa o expropiación.
7. ***Régimen de Incentivos para la conservación a Largo Plazo (mayor a nueve años) de áreas de protección y fragilidad ecológica.*** Todo titular de predio inscrito como fragmento, relicto boscoso, área de protección, humedal o reserva natural de la sociedad civil, gozará de uno o varios incentivos, tales como:
  - 7.1 Una compensación económica anual, equivalente al valor porcentual del impuesto predial del año correspondiente, reconocida por el municipio si guarda relación igual con el área del predio que corresponde al fragmento, relicto boscoso, área de protección, humedal o reserva, así como el valor económico del predio o por las actividades generadoras de ingresos provenientes de la región en donde se encuentra ubicado.
  - 7.2 Una compensación económica anual, equivalente por lo menos al 100% del valor del impuesto predial del año correspondiente, reconocida por el Municipio si guarda relación con los valores, bienes y servicios ambientales que aporta a la comunidad, para la conservación y manejo sostenible de todo el predio.
  - 7.3 Una compensación económica a través de la estratificación de los servicios públicos, que los cataloga de estrato uno para efecto de cobro de la factura de servicios, a los fragmentos, relictos, áreas de protección, humedal o reserva que generen bienes y servicios ambientales como:
    - Generación, regulación y/o descontaminación de agua.
    - Conservación y manejo sostenible de ecosistemas, hábitats y sistemas hidrográficos, especialmente en áreas de interés para acueductos urbanos y rurales para las Empresas Públicas de Armenia.
    - Conservación de biodiversidad: conservación de fauna y flora; conservación de especies endémicas, emblemáticas o amenazadas.
    - Bancos de recursos genéticos; producción de semillas, flores, frutos, servicios de polinización.
    - Conservación de suelos; control de erosión; estabilización de suelos de ladera.
    - Fijación bióxido de carbono ( CO<sub>2</sub> ).
  - 7.4 A establecer convenios y contratos, bajo cualquier modalidad establecida por el Municipio, para desarrollar planes, programas y actividades en relativo ambiental y demás usos y/o actividades de las áreas de conservación de fragmentos, relictos boscosos, áreas de protección, humedales o Reserva Naturales de la Sociedad Civil.

Para acceder a la compensación económica anual equivalente al impuesto predial del año correspondiente, el titular del predio deberá estar debidamente inscrito ante la Corporación Autónoma, o la Red de Reservas Naturales de la Sociedad Civil, y presentar los documentos que lo acrediten como tal, con lo cual se reconocerá el incentivo durante el término en que se encuentra registrado, que empezará a regir una vez se registre.

Las demás compensaciones a vía de incentivos se harán por convenios y contratos específicos y de acuerdo a planes de uso y manejo, con actividades verificables que el titular va a desarrollar dentro del predio inscrito y que deberán presentarse en la vigencia convenida. Para la formulación y desarrollo de éstos planes se contará con el acompañamiento de la Corporación Autónoma Regional del Quindío.

Además de éstos instrumentos podrán adoptarse dentro de los Planes Parciales los demás que sean reglamentados por Ley.

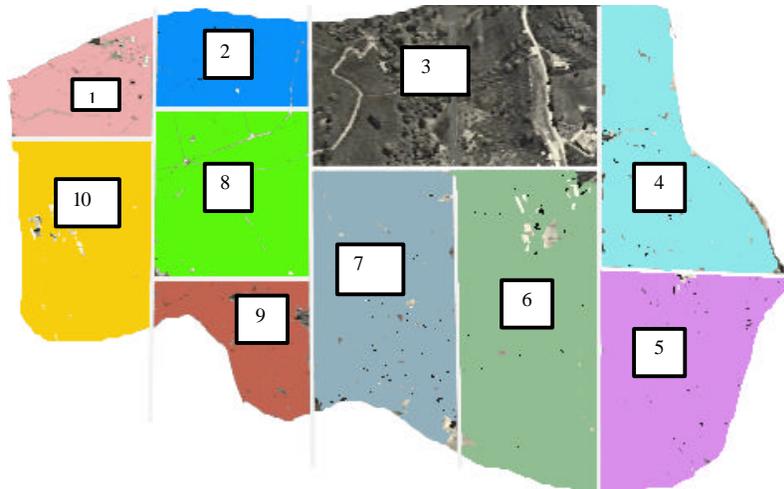
**PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE ARMENIA  
INSTRUMENTOS DE GESTION Y FINANCIACION-PROGRAMA DE EJECUCION**

**IV. SIMULACIÓN EN LA APLICACIÓN DE INSTRUMENTOS DE GESTION, PLANIFICACIÓN Y FINANCIACIÓN**

PLUSVALIA INCORPORACION DE SUELO RURAL A SUELO DE EXPANSION URBANA (SUELO RURAL A SUBURBANO)

**ZONA NUEVA EXPANSIÓN**

**ZONA NUEVA EXPANSIÓN**



**Zona Geoeconómica Homogénea**

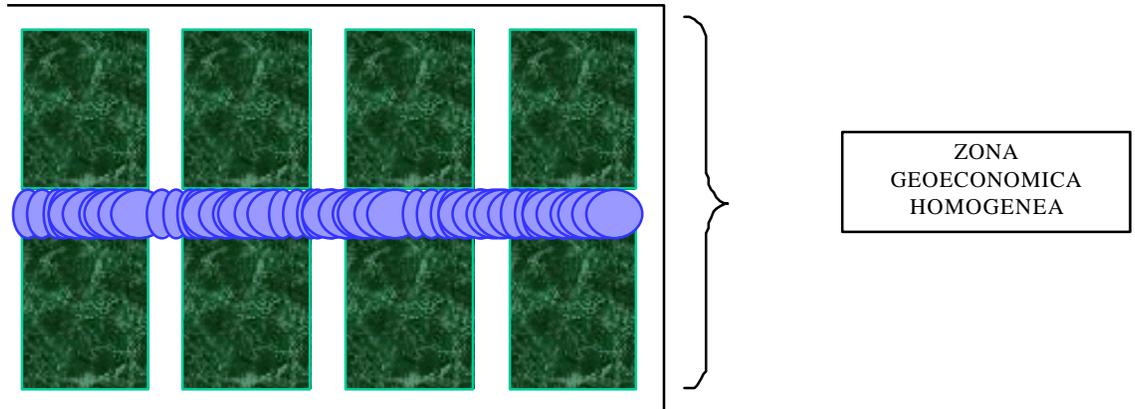
Valor antes de la acción urbanística  
Valor después de la acción urbanístico  
Vr. Plusvalía

M2 \$ 8.000  
M.2. \$12.000  
M.2= \$ 4.000

PREDIO	AREA TOTALM.2	AREA PLUSVALIA	Vr. PLUSVALIA M2	MONTO TOTAL PLUSVALIA	PARTICIPACION MUNICIPAL 50%
No. 1	10.000	3.100	40.00	12'400.000	6'000.000
No. 2	5.000	2.500	40.00	10'000.000	5'000.000
No. 3	12.000	6.000	40.00	24'000.000	12'000.000
No. 4	20.000	4.200	40.00	16'800.000	8'400.000
No. 5	18.000	4.300	40.00	17'200.000	8'600.000
No. 6	33.000	33.000	40.00	132'000.000	66'000.000
No. 7	8.000	8.000	40.00	32'000.000	16'000.000
No. 8	17.000	30.000	40.00	120'000.000	60'000.000
No. 9	14.000	4200	40.00	16'800.000	8'400.000
No. 10	22.000	1.100	40.00	4'400.000	2'200.000
				479'232.000	239'619.000

**PLUSVALIA CAMBIO DE USO (UNO MAS RENTABLE)**

**PLUSVALIA CAMBIO DE USO (UNO MAS RENTABLE)**



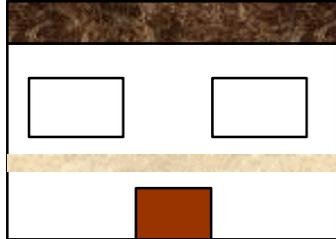
Uso actual o anterior  
Uso después del POT.  
Vr M.2. Anterior  
Vr M.2. Después del POT

Residencia  
Comercial  
\$300.000 Construido  
\$ 400.000 Construido

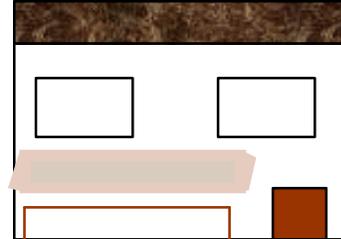
Se determina el área de cada inmueble utilizado para el nuevo uso.

Ejemplo inmueble o predio de 600 M.2. construidos

Antes Residencial 100%



Después Residencial 65 %  
Comercial 35%



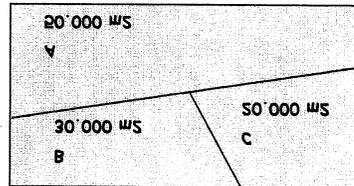
600 M2 X 300.000 =	\$ 180.000.000
600 M2 X 400.000 =	\$ 240.000.000
	-----
<b>MONTO TOTAL PLUSVALÍA</b>	<b>\$ 60.000.000</b>

Participación Municipal  
30%  
\$ 18'000.000

**Costo Total (Urd. y financ) 200\$ms**

Total	100%	100000	20	100000	31200	100%
Municipio	0%	0	0	40000	0	0%
Propietario C	50%	50000	120	15000	1200	50%
Propietario B	30%	30000	552	18000	11520	30%
Propietario A	20%	20000	312	30000	18720	20%
			<b>Ct. a</b>	<b>2e. a</b>	<b>A+ a</b>	
	<b>a</b>	<b>p</b>	<b>c</b>	<b>d</b>	<b>e</b>	<b>f</b>
Titulares	porc.	msz			msz	porc.
	Zona		Costos		Aprovechamiento	
	<b>Zona A</b>			<b>Zona B</b>		

Residencial	Comercial
21-20.000 ms	2-10.000 ms
20.000 ms	20.000 ms
20.000 ms	20.000 ms



**BENEFICIOS  
REPARTO EQUITATIVO DE CARGAS Y**

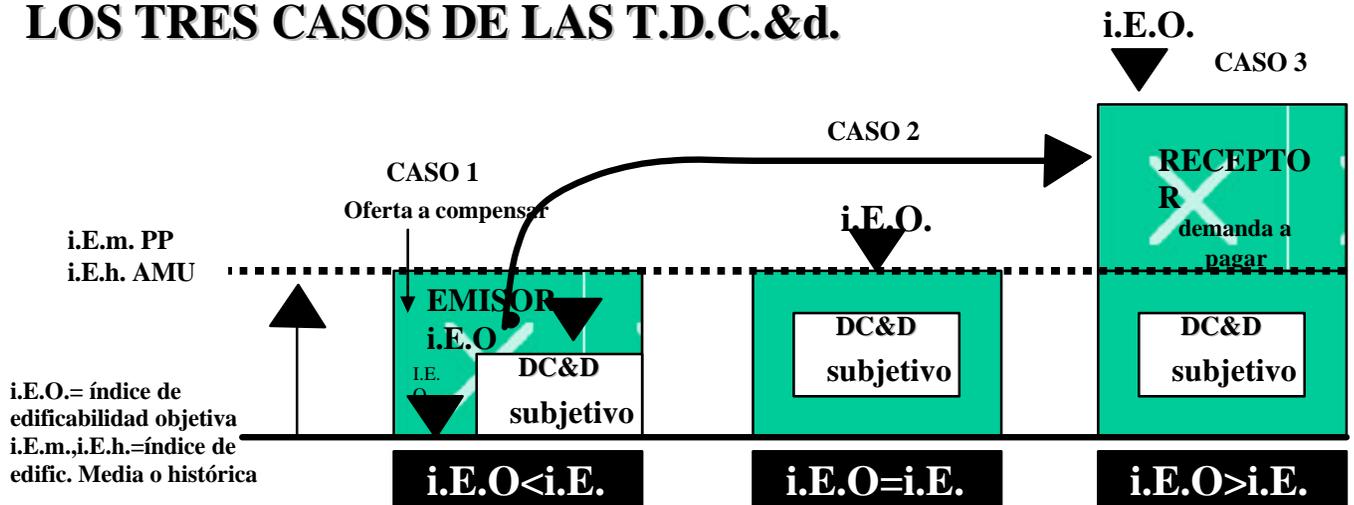
**APROVECHAMIENTO URBANISTICO  
TECNICA PARA CALCULAR EL**

Comercial 1520000  
Residencial 200000  
Precio de Incidencia del suelo (\$\msm\$)

Público	Espacio	0	40000	0	0	0	0	0	0
Comercial	0.2	10000	100000	2000	30000	5.2	15200	31200	0.312
Residencial	0.2	20000		52000		1	52000		
Datos del plan parcial				<b>P. c</b>	<b>Suma e</b>		<b>e. g</b>	<b>Suma h</b>	<b>h. i</b>
<b>a</b>	<b>p</b>	<b>c</b>	<b>d</b>	<b>e</b>	<b>f</b>	<b>g</b>	<b>h</b>	<b>i</b>	<b>j</b>
<b>Zona</b>	<b>Coef. Equit.</b>	<b>Zona</b>	<b>Area Rep. Area</b>	<b>Zona</b>	<b>Area Rep. Area</b>	<b>Pond. Coef.</b>	<b>Zona</b>	<b>Area Rep. Area</b>	<b>Urd. Aprovech.</b>
			<b>msz</b>	<b>msz</b>	<b>msz</b>	<b>msz</b>	<b>msz</b>	<b>msz</b>	<b>msz</b>

**TRANSFERENCIAS DE DERECHOS DE CONSTRUCCION Y DESARROLLO**

**LOS TRES CASOS DE LAS T.D.C.&d.**



Los tres casos posibles genéricos de las Transferencias de Derechos de Construcción y Desarrollo urbano (TDC&D) entre Unidades de Actuación Urbanística dentro de un Plan Parcial en suelo de expansión urbana o entre PP, UAU y predios aislados en el suelo urbano.

## **V. PROGRAMA DE EJECUCION 1998-2000**

*“El Programa de Ejecución define con carácter obligatorio las actuaciones sobre el territorio previstas en el Plan de Ordenamiento, que serán ejecutadas durante el período de la correspondiente administración municipal o distrital de acuerdo con lo definido en el correspondiente Plan de Desarrollo, señalando las prioridades, la programación de actividades, las entidades responsables y los recursos específicos.*

*El programa de Ejecución se integrará al Plan de Inversiones, de tal manera que conjuntamente con éste será puesto a consideración del Concejo por el Alcalde y su vigencia se ajustará a los períodos de las administraciones municipales y distritales.*

*Dentro del Programa de Ejecución se definirán los programas y proyectos de infraestructura de transporte y servicios públicos domiciliarios que se ejecutarán en el período correspondiente, se localizarán los terrenos necesarios para atender la demanda de vivienda de interés social en el municipio o distrito y las zonas de mejoramiento integral, señalando los instrumentos para su ejecución pública o privada. Igualmente se determinaron los terrenos e inmuebles cuyo desarrollo o construcción se consideren prioritarios. Todo lo anterior, atendiendo las estrategias, parámetros y directrices señaladas en el Plan de Ordenamiento”<sup>3</sup>*

El Programa de Ejecución corresponde a la identificación y priorización de aquellos proyectos sobre los cuales puede emprender acciones la actual administración y que corresponden con las orientaciones y directrices de mediano y largo plazo, establecidas en el Plan.

En su definición se tienen en cuenta aquellos proyectos que pueden generar impactos desencadenantes de transformación y cualificación urbana; ellos representan, a pesar de su temporalidad y aparente fragmentación los estructuradores clave de la nueva ciudad, sirven como pruebas piloto, se constituyen en referentes simbólicos, emprenden y encaminan el proceso de racionalización, configuración y humanización de la ciudad. Y fundamentalmente buscan la generación de los espacios propicios para la construcción de ciudadanía, en el marco de **Ciudad Educadora**.

**El presente programa de ejecución en el Plano No. 54 Suelo Urbano (Proyectos de Ejecución).**

---

<sup>3</sup> Ley 388 de 1997 Artículo 18 y Decreto 879 de 1990