

ANEXO 2. OTROS INSTRUMENTOS

1. HERRAMIENTAS PARA AUMENTAR Y MOVILIZAR LA OFERTA DEL SUELO.

1.1 ENAJENACIÓN VOLUNTARIA:

Proceso mediante el cual, la administración municipal por medio de oficio y previa declaratoria de utilidad pública, presenta oferta de compra de determinado inmueble; inscribiéndolo en el folio de matrícula inmobiliaria. En caso de no haber acuerdo entre el propietario y el adquiriente, podrá darse paso al inicio del proceso de expropiación.

1.2 EXPROPIACIÓN POR VIA ADMINISTRATIVA:

Se realizará previa declaratoria de utilidad pública del inmueble, con excepción de la realizada para proyectos de ornato, turismo y deportes, funcionamiento de sedes administrativas y constitución de zonas de reserva para la expansión futura, para cuando se consideren condiciones especiales de urgencia, se permite a la administración de forma directa, realizar los procedimientos tendientes a la transferencia del derecho de propiedad.

El procedimiento se realizará con fundamento en la Ley 9ª de 1989 y artículo 61 capítulo VIII ley 388/9. En el acto en que se determine el carácter administrativo de la expropiación, se deberá indicar el valor del precio indemnizatorio que reconoce a los propietarios, el cual será igual al valor comercial determinado por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi o la entidad que cumpla sus funciones.

También se precisarán las condiciones para el pago del precio, las cuales podrán contemplar el pago de contado o el pago entre un cuarenta por ciento (40%) y un sesenta por ciento (60%) del valor al momento de la adquisición voluntaria, y el valor restante en cinco contados anuales sucesivos o iguales con un interés anual igual al interés bancario vigente en el momento de la adquisición voluntaria.

1.3 EXPROPIACIÓN JUDICIAL:

Habilita al estado para la adquisición de bienes inmuebles cuando no se llega a acuerdos formales para la enajenación voluntaria. El procedimiento se ejecutará de acuerdo a ley 9ª de 1989 y el código de Procedimiento Civil.

1.4 DESARROLLO PRIORITARIO:

Mecanismo para obligar a los propietarios de terrenos sin desarrollar, a emprender su construcción (Lotes de engorde). Se aplica en terrenos de expansión (plazo tres años) terrenos urbanos no urbanizados (dos años) terrenos o inmuebles urbanizados sin construir (dos años).

1.5 ENAJENACION FORZOSA:

Imposición de las autoridades a vender el predio en pública subasta por no haber cumplido la función social de la propiedad de acuerdo con lo establecido en el E.O.T. y sus normas urbanísticas.

2. HERRAMIENTAS PARA LA FINANCIACION

2.1 BONOS DE DESARROLLO.

Hace referencia a títulos libremente negociables, que se destinarán a la financiación de todo tipo de proyectos relacionados con la mejora de redes viales, equipamientos y espacio público, así como para infraestructuras de servicios públicos y proyectos de vivienda de interés social.

2.2 PAGARES DE DESARROLLO.

Son títulos libremente negociables, denominados en moneda nacional que pueden ser emitidos por las entidades publicas para pagar el valor o la indemnización de inmuebles adquiridos por ellas en el desarrollo de lo dispuesto en la ley 388 de 1997.

3. MECANISMOS OPERATIVOS DE LAS HERRAMIENTAS PARA LA GESTIÓN ASOCIADA

Teniendo claro el reparto de cargas y beneficios de las Unidades de actuación urbanística, se definen los siguientes mecanismos: cuando se trata de proyectos que afectan la estructura de la propiedad del inmueble inicial, es decir, con incidencia en los limites prediales el Reajuste del suelo, y la integración inmobiliaria y cuando se presenta esta situación la Cooperación entre participantes:

3.1 REAJUSTE DE SUELOS:

Hace referencia a englobar un conjunto de lotes para obtener una mejor configuración del terreno, que permita dotarlo de la infraestructura urbana y el espacio público adecuado, y una nueva configuración predial. Se aplica en suelos de expansión urbana o suelos de desarrollo al interior de la ciudad, donde haya sido aprobado con el plan parcial o la Unidad de actuación urbanística. Requiere el consentimiento de los propietarios del 51% del área.

3.2 INTEGRACION INMOBILIARIA Y REAJUSTE DE TIERRAS:

Son herramientas que permiten transformar la estructura predial o nivel de inmuebles y de tierras, además, de posibilitar el reparto de cargas y beneficios. Esta herramienta podrá ser utilizada cuando se presente, que para el desarrollo de la unidad de actuación, se requiera una nueva definición del predio, para una mejor configuración del globo de terreno que lo conforma, o cuando se requiera para garantizar una justa distribución de las cargas y los beneficios, (ley 9ª de 1989).

Las restituciones se harán con los lotes de terreno resultantes, a prorrata de los aportes, salvo cuanto ello no fuere posible, caso en el cual se hará la correspondiente compensación económica. Las cargas correspondientes al costo de infraestructura vial principal y redes matrices de servicios públicos, se repartirán entre los propietarios de toda el área y beneficiarios de los mismos. Estos deberán ser recuperados mediante tarifas, contribución de valorización, participación en plusvalía, impuesto predial o cualquier otro sistema que garantice el reparto equitativo de las cargas y beneficios de la actuación.

3.3 COOPERACIÓN ENTRE PARTICIPANTES:

Es un sistema para el desarrollo de una unidad de actuación urbanística que no requiera una nueva configuración predial de su superficie, y las cargas y beneficios de su desarrollo, podrán ser repartidos en forma equitativa entre sus propietarios, la ejecución podrá adelantarse a través del sistema de cooperación entre los participantes, siempre y cuando se garantice la cesión de los terrenos y el costo de las obras de urbanización correspondientes con la aprobación de la Secretaria de Planeación Municipal.