


**GUÍA METODOLÓGICA PARA LA IMPLEMENTACIÓN DE LOS PRINCIPALES INSTRUMENTOS Y HERRAMIENTAS DE GESTIÓN, PLANIFICACIÓN Y FINANCIACIÓN URBANA, PLASMADOS EN EL PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL (PBOT) DEL MUNICIPIO DE MARINILLA, ANTIOQUIA.**

ESTUDIANTE  
INGENIERÍA URBANA  
DAVID ALEJANDRO RAMIREZ VALENCIA

- 2022 -



Marinilla

<b>POT</b>	— ⊕	Plan de Ordenamiento Territorial
<b>PBOT</b>	— ⊕	Plan Básico de Ordenamiento Territorial
<b>PP</b>	— ⊕	Planes Parciales
<b>PDM</b>	— ⊕	Plan de Desarrollo Municipal
<b>SGP</b>	— ⊕	Sistema General de Participación
<b>SGR</b>	— ⊕	Sistema General de Regalías
<b>UAU</b>	— ⊕	Unidades de Actuación Urbanística
<b>VIS</b>	— ⊕	Vivienda de Interés Social
<b>VIP</b>	— ⊕	Vivienda de Interés Prioritario



CONTENIDO



Presentación



Contexto e Importancia de la Implementación  
de los Instrumentos

Capítulo

1

Generalidades y Principales Instrumentos  
Plasmados en el PBOT de Marinilla.

Capítulo

2

Oportunidades, Debilidades, Fortalezas y  
Amenazas de Cada Instrumento Identificado

Capítulo

3

¿Por qué, Para qué, Cuándo y Cómo  
implementar los Instrumentos de Gestión,  
Planificación y Financiación?



Bibliografía

En el marco del desarrollo de las actividades de práctica académica en la Empresa de Desarrollo Sostenible, del Municipio de Marinilla “SUMAR”, el Gerente de la empresa, siente la necesidad de contar con una herramienta que permita conocer los instrumentos de Planificación, Gestión y Financiación, reglamentados en el PBOT del municipio de Marinilla, y a su vez facilitar la implementación o gestión de estos.

Esta guía tiene como fin orientar a la correcta gestión y aplicación de estos instrumentos dentro del municipio de Marinilla, Antioquia, para el eficiente manejo de los recursos públicos y privados, en la ordenación del territorio.

La necesidad de esta guía, surge de las dificultades técnicas y la complejidad de los instrumentos, a la hora de la implementación y gestión.

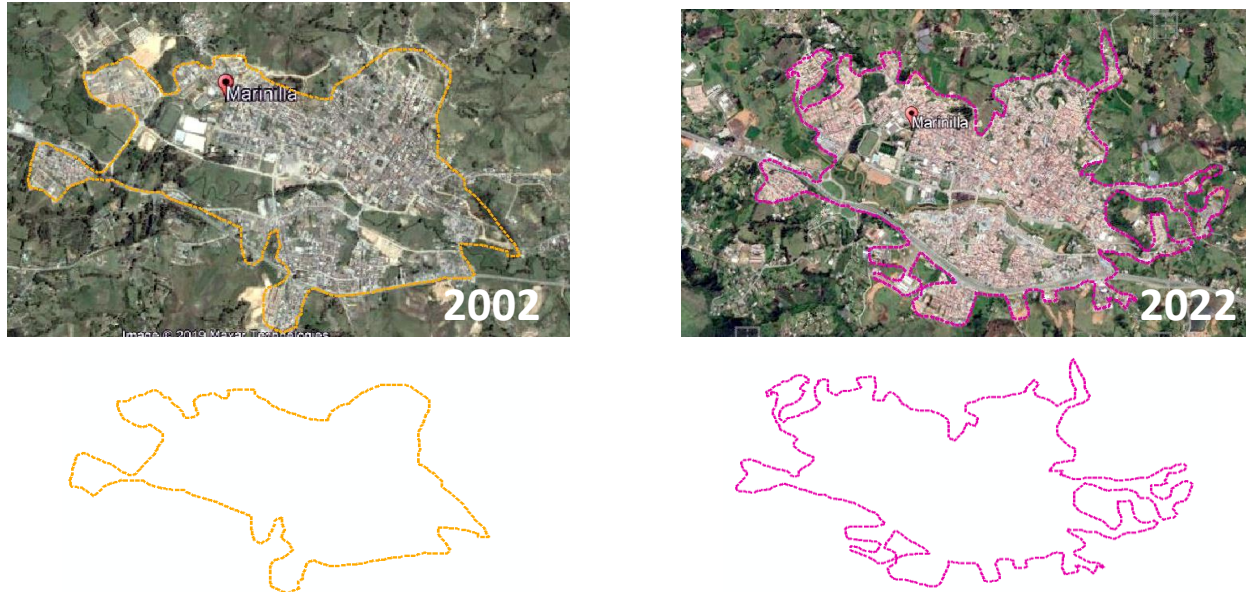
## CONTEXTO

Actualmente, en las ciudades colombianas según El Banco Mundial (2020), se concentra el 75% de la población y se estima que durante las próximas tres décadas, este porcentaje aumente considerablemente. No es una excepción el municipio de Marinilla, pues en los últimos años, ha sido un municipio muy atractivo para el asentamiento de todo tipo de industrias por varias razones:

1. Porque tiene una ubicación privilegiada, puesto que, la autopista Medellín-Bogotá que es una de las más importantes del país, atraviesa de oriente a occidente el Municipio
2. Porque la cabecera municipal está a 47 km de Medellín, capital del departamento de Antioquia, además, porque limita con los municipios del oriente; por el norte con el municipio de San Vicente, por el este, con El Peñol, por el sur, con El Santuario y por el oeste, con los municipios de El Carmen de Viboral y Rionegro.
3. Por su cercanía al aeropuerto internacional José María Córdoba.

**Figura 1**

*Comparación de crecimiento del Municipio de Marinilla entre el año 2002 y 2022*



CONTEXTO

La figura 1, muestra que entre el año 2002 y 2022, se evidencia un crecimiento acelerado en la mancha urbana y por ende en la población del municipio. Este crecimiento genera aumento en la demanda de infraestructura y servicios públicos (redes de agua potable, alcantarillado, equipamientos, espacio público, vías, transporte, vivienda, salud y educación), que, en el caso de Marinilla, por ser un municipio intermedio, las fuentes de financiación con las que cuenta, como el Sistema General de Regalías(SGR), Sistema General de Participación (SGP) y los recursos propios, no son suficientes, para lograr el correcto desarrollo urbano del municipio.

CONTEXTO

Adicionalmente, como lo expone Arboleda (2018), generalmente en todos los municipios de Colombia, a mediados de los años noventa, se presentaban grandes problemas de planificación del territorio, debido a la falta de control, que normatizara las actividades urbanísticas, y donde, las especulaciones en el precio del suelo, impedía a la mayoría de las personas adquirir vivienda, además se carecía de espacio público, de provisión de equipamientos y el transporte urbano, no contaba con una debida reglamentación del servicio.

Atendiendo a las dificultades mencionadas anteriormente, el Congreso de la República de Colombia, por medio de la ley 388 de 1997, habilitó una serie de instrumentos, con el propósito de implementar nuevas fuentes de financiamiento para el recaudo de estos recursos y además gestionar el suelo.

Aunque ya son más de dos décadas desde que la ley habilitó el uso de estos instrumentos, la falta de conocimiento sobre la implementación y la complejidad de los instrumentos, generan grandes atrasos y dificultades en el desarrollo urbano del país. Por lo anterior, este trabajo brinda al municipio de Marinilla, una guía que le permita reconocer los instrumentos que están propuestos en el Plan Básico de Ordenamiento Territorial (PBOT), y así implementar de manera adecuada dichos instrumentos, con el fin de gestionar el territorio más eficientemente.

## 1

## Generalidades y Principales Instrumentos Plasmados en el PBOT de Marinilla.

### 1.1 ¿Que son los instrumentos de gestión, planificación y financiación?


Son instrumentos y herramientas normativas, que atienden al principio de reparto equitativo de cargas y beneficios y están encaminados a orientar el desarrollo del territorio, regulando la utilización, transformación y ocupación del espacio. Lo anterior, acatando las estrategias de desarrollo socioeconómico y ambiental.






## 1.2 ¿Qué tipos de instrumentos podemos utilizar para la gestión territorial?


Podemos utilizar tres tipos de instrumentos: **los instrumentos de planificación, los instrumentos de gestión del suelo y los instrumentos de financiación.**



**Instrumentos de Planificación:** Son actos administrativos, que desarrollan y complementan el PBOT, orientados a planificar una zona específica del municipio, el cual demanda un proceso adicional de planeamiento, precisando o asignando norma urbanística, estando de la mano con los instrumentos de gestión y financiación y previendo cuando sea necesario, mecanismos que garanticen el reparto equitativo de cargas y beneficios, que se derivan del desarrollo urbano.



**Instrumentos de Gestión:** Principalmente estos instrumentos, permiten la operatividad del PBOT y de los instrumentos de planeamiento, con el objetivo de posibilitar el desarrollo de proyectos y programas, proveer suelo para la atención de demanda de vivienda y generar los equipamientos e infraestructura necesaria, para soportar el acelerado crecimiento de la ciudad.



**Instrumento de Financiación:** Son los instrumentos a través de los cuales, se obtienen los recursos, para alcanzar las metas propuestas en los objetivos, estrategias, actuaciones y programas de ejecución del PBOT

## 1.3 ¿Qué Instrumentos de Planificación tiene plasmado el PBOT del Municipio de Marinilla ?

### Planes Parciales (PP)

Se puede considerar los planes parciales, como el instrumento de planificación y gestión, más valioso del sistema urbanístico del país, pues como lo dicta la ley 388 de 1997, mediante dicho instrumento, se desarrollan y se complementan, las disposiciones de los planes de ordenamiento territorial, principalmente, para las áreas determinadas del suelo urbano y el suelo de expansión, además, de las áreas que deban desarrollarse mediante Unidades de Actuación Urbanística (UAU).



Este instrumento de gestión y planificación del suelo, atiende de manera concreta los principios de: la función pública del urbanismo, la función ecológica y social de la propiedad y el de distribución equitativa de cargas y beneficios, debido a que, para que el privado pueda lograr mejores aprovechamientos urbanísticos (cantidad de metros cuadrados construibles por metro cuadrado de suelo), deberá encargarse de la dotación de los componentes públicos (redes de servicios públicos, espacio público, equipamientos y vías), que son fundamentales para garantizar una mejor calidad de vida a los habitantes.



## 1.4 ¿Qué Instrumentos de Gestión del suelo tiene plasmado el PBOT del Municipio de Marinilla ?

### **Desarrollo y Construcción Prioritaria**

Es un instrumento de gestión, que busca dinamizar un sector inactivo del municipio, con el fin de asegurar un uso eficiente del suelo y evitar la retención de los mismos. La principal condición para que sea declarado de Desarrollo Prioritario, es que, sean lotes urbanizables no urbanizados, urbanizados no edificados o que sean áreas de planes parciales, destinados a vivienda de interés prioritario. En caso de que no sea desarrollado en los plazos dispuestos por la ley 388 de 1997, la administración municipal podrá iniciar un proceso de enajenación forzosa en subasta pública.



### **Reajuste de Tierras e Integración Inmobiliaria**

Es un instrumento que garantiza, que el reparto de cargas y beneficios del desarrollo, puedan ser distribuidas de forma equitativa entre sus propietarios, según Arboleda (2018), es un mecanismo que permite modificar la estructura predial de un territorio, con la finalidad de obtener una mejor configuración y conformación de nuevos globos del terreno. Las UAU, deben ser ejecutadas mediante este instrumento.



## 1.4 ¿Qué Instrumentos de Gestión del suelo tiene plasmado el PBOT del Municipio de Marinilla ?

### Cooperación Entre Participes

El artículo 47 de la ley 388 de 1997, dicta que cuando para el desarrollo de una UAU no se requiera una nueva configuración predial y las cargas y beneficios de su desarrollo, puedan ser repartidas en forma equitativa entre sus propietarios, la ejecución puede realizarse a través de sistema de cooperación entre participes, siempre y cuando, se garantice la cesión de los terrenos y el costeo de las obras de urbanización correspondiente.



### Adquisición de Inmuebles por Enajenación Voluntaria, Expropiación Administrativa y Judicial

El municipio de Marinilla, está en capacidad de obtener por enajenación voluntaria o mediante el proceso de expropiación, los inmuebles que requiera y que contengan, motivos de utilidad pública reglamentados en el artículo 58 de la ley 388 de 1997. Además del municipio, son entidades competentes para adquirir inmuebles, los establecimientos públicos municipales, las empresas industriales y comerciales del municipio y las sociedades de economía mixta.



## 1.5 ¿Qué Instrumentos de Financiación tiene plasmado el PBOT del Municipio de Marinilla ?

### Participación en Plusvalía

Según el Banco Mundial (2020), la participación en plusvalía, es un instrumento de naturaleza tributaria, que busca capturar el incremento que se genera sobre el valor del suelo, por decisiones administrativas, acciones urbanísticas u obra pública, en las que no participa el propietario del suelo.



### Contribución en Valorización (CXV)

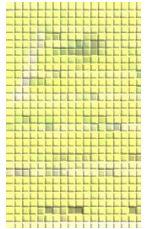
Es un instrumento de financiación, a través del cual, se cobra un tributo a los propietarios o poseedores de inmuebles, sobre las propiedades raíces que se encuentran en las zonas de influencia de obras públicas, cuya ejecución reporta un beneficio inmediato a su propiedad. A diferencia de la participación en plusvalía, la contribución en valorización, obliga que, con el recaudo del tributo, se financie única y exclusivamente la obra pública que generó esa valorización.



## 1.5 ¿Qué Instrumentos de Financiación tiene plasmado el PBOT del Municipio de Marinilla ?

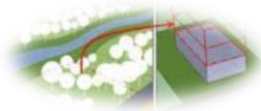
### **Banco Inmobiliario**

El municipio de Marinilla, según lo estipulado en el documento de Provincia del Agua Bosques y Turismo (2021), está en la potestad de presentar una propuesta de creación de un Banco Inmobiliario, enfocado en la organización, generación y amplia difusión de la información inmobiliaria del municipio, además, como lo estipula el Acuerdo 048 de 2014 del municipio de Medellín, el banco inmobiliario tiene como objetivo la generación de una reserva de suelo y áreas construidas, que supla la demanda que se origina, por la ejecución de los programas de vivienda de interés social, ejecución de obras de infraestructura, dotación de espacio público, protección del patrimonio cultural y construcción de equipamientos.



### **Transferencia de Derechos de Construcción y Desarrollo**

Es un instrumento utilizado principalmente, para compensar predios que se encuentran en tratamientos de conservación patrimonial y suelos de conservación en áreas de protección ambiental, permite compensar con derechos de edificabilidad a los propietarios de los inmuebles, que, por sus características, son restringidos en sus aprovechamientos. El traslado de derecho de construcción y desarrollo de estos predios, será a las zonas receptoras definidas por el PBOT del municipio. (Banco Mundial, 2020 & Alcaldía de Bogotá, 2018).



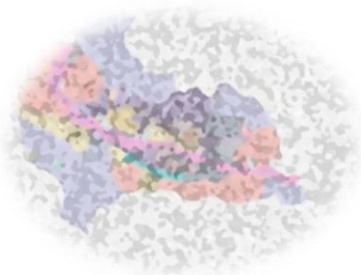
## 1.5 ¿Qué Instrumentos de Financiación tiene plasmado el PBOT del Municipio de Marinilla ?

### Operación Urbana

Como lo estipula el Documento Provincia del Agua Bosques y Turismo (2021), la operación urbana, fomentará transformaciones urbanísticas y estructurales, en zonas de la ciudad, con mayor rapidez de ejecución y con menor gasto de recursos públicos.



Es un instrumento que de asociación, en el que el sector público, diseña el proyecto, coordina la construcción de infraestructura y las formas de ocupación, y el sector privado, aporta los recursos, para la ejecución de las obras.



2

## Oportunidades, Debilidades, Fortalezas y Amenazas de los Instrumentos Identificados

### 2.1 Planes Parciales

Oportunidades

Permite ejecutar operaciones inmobiliarias, en las cuales se movilizan recursos públicos y privados, por medio de la vinculación de inversionistas, diferentes a los propietarios, así como de urbanizadores y promotores, con el fin de lograr una mejor calidad de vida, eficiencia del gasto público y equidad.

Los procesos de urbanización, generan incrementos del valor del suelo; en este sentido, los Planes Parciales permiten visualizar estos aumentos y asegura su distribución en función de objetivos sociales, evitando mayores cargas al presupuesto público e imposibilitando enriquecimiento sin causa a los propietarios.

Debilidades

La ley 388 de 1997, otorgó a las administraciones municipales un papel activo como instructor, promotor y facilitador de los procesos de implementación de los planes parciales, con el fin de mejorar las condiciones para la movilización de tierra en los procesos de desarrollo urbano, sin embargo, el poco conocimiento y experiencia sobre el tema por parte de los municipios, dificulta la correcta implementación y gestión de este instrumento tan importante.

Fortalezas

La implementación de los planes parciales, permite superar la problemática del desarrollo predio a predio, por medio del principio de reparto equitativo de cargas y beneficios.

Amenazas

Dificultad en la implementación del instrumento, debido a: subdivisión predial, proindiviso, alto precio de los suelos. La implementación de los futuros planes parciales en el municipio, puede tener dificultades debido a la baja disponibilidad de acueducto y además por los vacíos normativos, que obstaculizan la formulación y ejecución de los planes parciales



2

## Oportunidades, Debilidades, Fortalezas y Amenazas de los Instrumentos Identificados

### 2.2 Desarrollo y Construcción Prioritaria

Oportunidades

Aumenta más áreas al interior del perímetro urbano, logrando el objetivo propuesto en el PBOT de Ciudad Compacta.

Debilidades

La declaratoria de desarrollo prioritario en los lotes del centro histórico del municipio, se pueden dificultar por las restricciones de patrimonio, además por los altos costos del suelo.

Fortalezas

Dinamiza los sectores con potencial desarrollo dentro de los municipios.

Amenazas

La lenta actualización del catastro municipal, puede dificultar la localización de los lotes que se pueden declarar de desarrollo y construcción prioritario.

2

## Oportunidades, Debilidades, Fortalezas y Amenazas de los Instrumentos Identificados

### 2.3 Reajuste de Tierras e Integración Inmobiliaria y Cooperación entre partícipes

Oportunidades

Este instrumento permite la gestión o actuación asociada englobando los lotes para luego subdividirlos repartiendo el espacio de la manera mas adecuada y así dotarlos de infraestructura urbana, vías, espacio público y redes de servicios públicos.

Debilidades

En algunos casos se dificulta la gestión o actuación asociada entre los propietarios de los terrenos lo que conlleva a utilizar instrumentos de enajenación o expropiación, basado en el cumplimiento del principio constitucional de la función publica de la Propiedad.

Fortalezas

Con la aplicación de este instrumento es posible superar el desarrollo predio a predio y eliminar tantos desarrollos urbanos sin los soportes colectivos que cada vez empeoran la calidad de vida de los habitantes.

Amenazas

En caso de que no se complete la votación del 51% de los dueños del área comprometida, se tendrá que optar por la implementación de otros instrumentos de gestión del suelo.

2

## Oportunidades, Debilidades, Fortalezas y Amenazas de los Instrumentos Identificados

### 2.4 Adquisición de Inmuebles por Enajenación Voluntaria, Expropiación Administrativa y Judicial.

#### Oportunidades

Permite regular el uso de aquellos predios que no cumplen su función social. Estos instrumentos facilitan la adquisición de inmuebles y predios requeridos para el desarrollo de acciones y actuaciones urbanísticas

#### Debilidades

Generalmente los avalúos comerciales realizados por las entidades competentes, no cumplen las expectativas de los propietarios lo que puede dificultar el proceso.

#### Fortalezas

Cuando se vaya a adquirir inmuebles por enajenación voluntaria o expropiación, se realizará anuncio del proyecto, lo que permite descontar del avalúo comercial de adquisición, el monto correspondiente a la plusvalía o mayor valor generado por el programa, proyecto u obra pública que se ejecutara.

#### Amenazas

Si algún propietario se opone a la enajenación voluntaria o expropiación por vía administrativa, se tendrá que proceder expropiación por vía judicial, lo cual genera retrasos en la ejecución de la obra pública que se desea realizar.

2

## Oportunidades, Debilidades, Fortalezas y Amenazas de los Instrumentos Identificados

### 2.5 Transferencia de Derecho de Construcción y Desarrollo y Venta de Derechos de Construcción y Desarrollo

Oportunidades

Este instrumento, permite la implementación de actores públicos y privados, en la gestión del territorio

Debilidades

La poca implementación de este instrumento en el país, puede dificultar la reglamentación

Fortalezas

La implementación de este instrumento, incentiva la conservación arquitectónica, paisajística y ambiental del municipio.

Amenazas

La falta de claridad en las zonas receptoras o zonas geoeconómicas homogéneas, puede entorpecer el proceso de transferencia de derechos.

2

## Oportunidades, Debilidades, Fortalezas y Amenazas de los Instrumentos Identificados

### 2.6 Bancos Inmobiliarios.

#### Oportunidades

Los Bancos Inmobiliarios son un importante instrumento de gestión, permiten adelantar los planes, proyectos y programas de ejecución del PBOT.

Mientras no se implemente el instrumento de Banco Inmobiliario, la gestión y reserva de suelos para la Vivienda de Interés Prioritario y Vivienda de Interés Social, se verá afectada.

#### Debilidades

#### Fortalezas

La creación del Banco Inmobiliario dentro del municipio facilita la administración de los predios públicos garantizando el aprovechamiento de los mismos, además del control de la actividad inmobiliaria.

Que el banco de tierras, no cumpla con las obligaciones en vivienda y en obras publicas estipuladas por la administración municipal.

#### Amenazas

2

## Oportunidades, Debilidades, Fortalezas y Amenazas de los Instrumentos Identificados

### 2.7 Contribución por Valorización

Oportunidades

Es un gran instrumento que permite generar recursos para la financiación de infraestructura o servicios urbanos, que beneficien a la comunidad.

La desactualización de la base catastral ha llevado a que los municipios creen sus propios censos prediales, esto puede llevar a posibles conflictos con los contribuyentes, lo que puede afectar la implementación del instrumento.

Debilidades

Fortalezas

Es un instrumento que ha sido utilizado con éxito en diferentes partes del país, para la financiación de infraestructura vial. El uso adecuado de este instrumento, puede favorecer en el desarrollo urbano y alcanzar las metas del plan de desarrollo, inclusive en ciudades con capacidad fiscal restringida.

La desactualización de la base catastral de los municipios, genera que no se realice una distribución equitativa del tributo.

Amenazas

2

## Oportunidades, Debilidades, Fortalezas y Amenazas de los Instrumentos Identificados

### 2.8 Operación Urbana

#### Oportunidades

Es un excelente instrumento que permite la asociación entre el sector público y la empresa privada, con el fin de intervenir determinadas zonas de la ciudad, cargando la dotación de la infraestructura básica a los privados y gestionando suelo para VIS y VIP.

#### Debilidades

Aunque la operación urbana es una herramienta esencial para implementar y gestionar los instrumentos de manera conjunta, esta no se puede imponer a los particulares.

#### Fortalezas

La Operación Urbana es indispensable para el desarrollo de la ciudad y permite la gestión e implementación conjunta de todos los instrumentos.

#### Amenazas

Falta de conocimiento técnico y jurídico para la implementación de esta excelente herramienta, la cual puede brindar grandes beneficios al ordenamiento territorial.

## 2

## Oportunidades, Debilidades, Fortalezas y Amenazas de los Instrumentos Identificados

### 2.9 Resultados

El análisis DOFA, realizado para los principales instrumentos que se encuentran plasmados en el PBOT del municipio, de Marinilla, permite hacer una evaluación de los factores fuertes y débiles que tiene cada instrumento.

A partir de este análisis, se obtuvo una perspectiva general de cada instrumento, lo que nos permite proceder a responder al objetivo general del trabajo.



# 3 ¿Por qué, Para qué, Cuándo y Como Implementar los Instrumentos de gestión, planificación y financiación?

## 3.1 ¿Como se Planifica en Colombia?

En Colombia la planificación se lleva a cabo enfocada al desarrollo, concretándose en Planes de Desarrollo Municipales y por otro lado, se enfoca en la ordenación del territorio materializado en los Planes de Ordenamiento Territorial.



**PLANES DE DESARROLLO**  
Establecen los programas y proyectos en periodos de 4 años. Se encarga de articular el ordenamiento territorial con el plan de desarrollo económico y social, de obras publicas y con la programación plurianual de inversiones de cada administración municipal.



ENFOCADA EN:

- TEMA SOCIAL
- TEMA ECONÓMICO
- TEMA AMBIENTAL
- TEMA CONVIVENCIA
- TEMA INSTITUCIONAL

**PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL**  
Establecen los lineamientos programas y proyectos en periodos de 12 años. Se desarrolla en tres componentes: general, urbano y rural. Es el instrumento básico para desarrollar el procesos de ordenamiento del territorio municipal



SE ENCARGA DE:

- ASPECTOS BIOFÍSICOS
- FUNCIONAMIENTO DE LA CIUDAD
- RELACIONES ENTRE LOS AGENTES PUBLICOS Y PRIVADOS

3

## ¿Por qué, Para qué, Cuándo y Como Implementar los Instrumentos de Gestión, Planificación y Financiación?

### 3.2 ¿Cuál es la finalidad de la planificación ?

La finalidad de la planificación es unificar los enfoques dispuestos en los PDM, con los objetivos de los POT y así asegurar la financiación de los principales componentes de desarrollo del municipio, los cuales son fundamentales para garantizar una mejor calidad de vida a los habitantes

#### ¿Cuáles son los principales componentes de desarrollo?

SUELO

INFRAESTRUCTURA VIAL

TRANSPORTE PUBLICO

ESPACIO PUBLICO

SERVICIOS PUBLICOS

RED DE EQUIPAMIENTOS PUBLICOS Y PRIVADOS

3

## ¿Por qué, Para qué, Cuándo y Como Implementar los Instrumentos de Gestión, Planificación y Financiación?

**3.3 ¿Por qué?** Los instrumentos de planificación, gestión y financiación vistos en el capítulo 1, son las herramientas o instrumentos con los que el municipio puede gestionar y generar suelo y recursos propios para financiar estos componentes de desarrollo, además concreta las acciones urbanísticas en el territorio para garantizar que los proyectos urbanos se desarrollen de forma integral.

**3.4 ¿Para qué?** Como se expuso anteriormente, los recursos con los que actualmente cuentan los municipios no son suficientes para proveer los principales componentes de desarrollo, por esta razón es importante que se implementen los instrumentos para que se complementen con los recursos del municipio y así concretar proyectos urbanos donde se garantice el acceso equitativo a todos los elementos de ciudad y mejore la calidad de vida de todos los habitantes.

3

## ¿Por qué, Para qué, Cuándo y Como Implementar los Instrumentos de Gestión, Planificación y Financiación?

### 3.6 ¿Cuándo?

1

Cuando el municipio quiera recuperar los recursos que se invirtieron en un proyecto que esta generando beneficios a los privados.

2

Cuando el proyecto que se quiere desarrollar necesita de la intervención de actores públicos y privados.

3

Cuando la asignación de norma urbanística o edificabilidad beneficie a el propietario del suelo, en este caso el privado estará en la obligación de dotar de infraestructura vial, servicios públicos, espacio publico en todo el desarrollo, con el fin de evitar que los costos de urbanización se trasladen al presupuesto público.

4

Cuando se necesite suelo para la ejecución de proyectos que tengan impacto territorial, garantizando la función pública de la propiedad.

Es importante mencionar que para la implementación y gestión, los instrumentos deben de estar adoptados y reglamentados por el municipio.

**ATENCIÓN**



### 3 ¿Por qué, Para qué, Cuándo y Como Implementar los Instrumentos de Gestión, Planificación y Financiación?

#### 3.6 ¿Cuándo?

Antes de conocer cómo se implementan o habilitan los instrumentos, es importante mencionar que los municipios deben garantizar las siguientes condiciones:

CONDICIONES AL  
MUNICIPIO

Que desde el PDM y soportándose en el POT se adopten los actos administrativos que habilitan los instrumentos de gestión, planificación y financiación.

Que los PDM Y los POT habiliten al municipio para desarrollar los instrumentos y concreten de manera clara, la forma en la que se realizará el gasto público.

3

## ¿Por qué, Para qué, Cuándo y Como Implementar los Instrumentos de Gestión, Planificación y Financiación?

### 3.7 ¿Cómo? A continuación, se presentarán los pasos para que el municipio gestione e implemente los instrumentos de planificación, gestión y financiación.

1

Determinar como se van a lograr sus objetivos sociales en el territorio, teniendo en cuenta las intervenciones que son requeridas para resolver las problemáticas y establezca una estrategia donde se complemente con los instrumentos para reducir el gasto público.

2

Los instrumentos de planificación gestión y financiación que requieran deberán estar habilitados en el PDM con apoyo en el POT y en relación con los ingresos y gastos proyectados en marco fiscal de mediano plazo.

3

Proponga la implementación de instrumentos de planificación intermedia como los Planes Parciales, esto le permitirá desarrollar suelos del municipio con la dotación de infraestructura básica cargada a los privados.

4

Reglamentar por acto administrativo los instrumentos de planificación, gestión y financiación que utilizara, si el instrumento que desea utilizar no se encuentra plasmado en el POT vigente, los puede habilitar vía acuerdo.

## ¿Por qué, Para qué, Cuándo y Como Implementar los Instrumentos de Gestión, Planificación y Financiación?

### 3.7 ¿Cómo?

5

Es obligatorio una reglamentación, por medio de decreto, de cada instrumento acreditado, por POT o Acuerdo Complementario, en el cual se establece los tiempos y responsables para el proceso de implementación.

6

Concrete una política fiscal municipal clara, donde se promueva el pago rápido por medio de incentivos.

7

Realizar un diagnóstico general de la situación actual en el municipio, para el desarrollo de los proyectos y así se puedan proponer los proyectos atendiendo a las necesidades comunes.

8

Lo mas importante en la implementación, es definir cómo se gestionará cada instrumento, concretar que instrumentos se utilizarán, según las necesidades que se encontraron en el diagnóstico.

9

Por último, es de vital importancia que la administración conozca de los instrumentos, para que tome ventaja y aproveche las herramientas que dispone el Ordenamiento Territorial Colombiano para planificar, gestionar y financiar los proyectos urbanos, enfocados a mejorar la calidad de vida de todas las personas.





## Bibliografía

- Alcaldía de Medellín. (2019). *Informe Anual de Seguimiento al POT Anexo 4. Avance Instrumentos del POT*. [https://www.medellin.gov.co/irj/go/km/docs/pccdesign/medellin/Temas/PlaneacionMunicipal/Programas/Shared%20Content/Documentos/2019/POT/anexo4\\_AvanceInstrumentos.pdf](https://www.medellin.gov.co/irj/go/km/docs/pccdesign/medellin/Temas/PlaneacionMunicipal/Programas/Shared%20Content/Documentos/2019/POT/anexo4_AvanceInstrumentos.pdf)
- Alcaldía de Bogotá. (2018). *Documento Técnico de Soporte del POT de Bogotá Libro Tres Contenido para la Gestión*. [http://www.sdp.gov.co/sites/default/files/4-DOCUMENTO-TECNICO-DE SOPORTE/\\_Libro%203%20DTS.pdf](http://www.sdp.gov.co/sites/default/files/4-DOCUMENTO-TECNICO-DE SOPORTE/_Libro%203%20DTS.pdf)
- Arboleda, P. (2018). *Instrumentos de gestión del suelo en los procesos de renovación urbana en Colombia a partir de la ley 388 de 1997*. [Tesis de maestría, Universidad EAFIT]. Repositorio Institucional. [https://repository.eafit.edu.co/bitstream/handle/10784/12442/PaulaCristina\\_ArboledaJimenez\\_2018.pdf;jsessionid=1E61D4C165F61EF2B51DA542D0867BEA?sequence=2](https://repository.eafit.edu.co/bitstream/handle/10784/12442/PaulaCristina_ArboledaJimenez_2018.pdf;jsessionid=1E61D4C165F61EF2B51DA542D0867BEA?sequence=2)
- Asocapitales. (2020). *Cartilla 1. Instrumentos de Planificación, Gestión, Financiación Y Financiamiento*. <https://www.asocapitales.co/nueva/wp-content/uploads/2020/06/Cartilla-1-Instrumentos-de-planificacion.pdf>
- Banco Mundial. (2020). *Recomendaciones para la Implementación de los Instrumentos de Gestión de Suelo y Financiación Urbana en Colombia (LVC)*. <https://documents1.worldbank.org/curated/en/593081593607238124/pdf/Recomendaciones-para-la-Implementacion-de-Instrumentos-de-Gestion-de-Suelo-y-Financiacion-Urbana-en-Colombia.pdf>

## Bibliografía

Congreso de la República de Colombia. (18 de julio de 1997). *Ley 388 de 1997*.  
<https://www.funcionpublica.gov.co/eva/gestornormativo/norma.php?i=339>

Maldonado., Pinilla, J., Rodríguez, J., Valencia, N. (2006). *Planes Parciales, gestión asociada y mecanismos de distribución equitativa de cargas y beneficios en el sistema urbanístico colombiano: Marco jurídico, conceptos básicos y alternativas de aplicación*.  
<https://www.lincolninst.edu/sites/default/files/pubfiles/planes-parciales-gestion-asociada-full.pdf>

Municipio de Medellín. (17 de diciembre de 2014). *Acuerdo 048 del 2014*.  
[https://www.medellin.gov.co/irj/go/km/docs/pccdesign/SubportalDelCiudadano\\_2/PlandeDesarrollo\\_0\\_17/ProgramasyProyectos/Shared%20Content/Documentos/2014/POT/Gaceta4267ACUERDO48POTinternet.pdf](https://www.medellin.gov.co/irj/go/km/docs/pccdesign/SubportalDelCiudadano_2/PlandeDesarrollo_0_17/ProgramasyProyectos/Shared%20Content/Documentos/2014/POT/Gaceta4267ACUERDO48POTinternet.pdf)

Provincia del Agua Bosques y Turismo. (2021). *Revisión Ordinaria de Largo Plazo Plan Básico de Ordenamiento Territorial Documento de Formulación Tomo II*.